ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HÀ NỘI	CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM Độc lập - Tự do - Hạnh phúc
Số: 975/QĐ-UBND	*Hà Nội, ngày 21 tháng 3 năm 2022*

QUYẾT ĐỊNH

Về việc ban hành "Quy chuẩn kỹ thuật về quy hoạch, kiến trúc tại khu vực các quận Ba Đình, Hoàn Kiếm, Đống Đa, Hai Bà Trưng, thành phố Hà Nội".

UỶ BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HÀ NỘI

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương số 77/2015/QH13 ngày 19/6/2015; Luật Sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Tổ chức chính phủ và Luật Tổ chức chính quyền địa phương số 47/2019/QH14 ngày 22/11/2019;

Căn cứ Luật Thủ đô số 25/2012/QH13 ngày 21/11/2012;

Căn cứ Luật Tiêu chuẩn và Quy chuẩn kỹ thuật số 68/2006/QH11 ngày 29/6/2006; Luật số 35/2018/QH14 ngày 20/11/2018 sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 luật có liên quan đến quy hoạch, có hiệu lực kể từ ngày 01/01/2019;

Căn cứ Nghị định số 127/2007/NĐ-CP ngày 01/8/2007 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Tiêu chuẩn và Quy chuẩn kỹ thuật; Nghị định số 78/2018/NĐ-CP ngày 16/5/2018 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số Điều .của Nghị định số 127/2007/NĐ-CP ngày 01/8/2007;

Căn cứ Quyết định số 303/QĐ-TTg ngày 06/02/2013, số 353/QĐ-TTg ngày 25/02/2013 của Thủ tướng Chính phủ ban hành Kế hoạch triển khai thi hành Luật Thủ đô;

Căn cứ Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về Quy hoạch xây dựng QCVN 01:2021/BXD ban hành kèm theo Thông tư số 01/2021/TT-BXD ngày 19/5/2021 của Bộ Xây dựng;

Căn cứ các văn bản của Bộ Xây dựng: Số 4623/BXD-KHCN ngày 23/9/2020 và số 4076/BXD-KHCN ngày 01/10/2021 tham gia ý kiến về dự thảo quy chuẩn kỹ thuật về Quy hoạch, kiến trúc tại khu vực các quận Ba Đình, Hoàn Kiếm, Đống Đa, Hai Bà Trưng, thành phố Hà Nội;

Căn cứ Công văn số 7740/VPCP-CN ngày 23/10/2021 của Văn phòng Chính phủ về Quy chuẩn kỹ thuật về quy hoạch, kiến trúc tại khu vực các quận Ba Đình, Hoàn Kiếm, Đống Đa và Hai Bà Trưng - thành phố Hà Nội;

Xét đề nghị của Giám đốc Sở Quy hoạch - Kiến trúc Hà Nội tại Tờ trình số ....710...../TTr-QHKT-KHTH-HTKT ngày 21/02/2022.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Ban hành kèm theo Quyết định này "Quy chuẩn kỹ thuật về quy hoạch, kiến trúc tại khu vực các quận Ba Đình, Hoàn Kiếm, Đống Đa, Hai Bà Trưng, thành phố Hà Nội".

Điều 2. Quy chuẩn này có hiệu lực kể từ ngày 10 tháng 4 năm 2022.

UBND các quận Ba Đình, Hoàn Kiếm, Đống Đa, Hai Bà Trưng; các sở, ban, ngành thành phố và các tổ chức, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thực hiện quy chuẩn ban hành kèm theo quyết định này và chỉ đạo của Phó Thủ tướng Chính phủ tại Công văn số 7740/VPCP-CN ngày 23/10/2021 của Văn phòng Chính phủ./.

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH

Dương Đức Tuấn

Nơi nhận:
- Như điều 3;
- Văn phòng Chính phủ;
- TT Thành ủy, TT HĐND TP;
- Các Bộ: XD; NV: KH&ĐT; TP;
- Cục Kiểm tra VBQPPL-Bộ Tư pháp;
- Website Chính phủ;
- Đ/c Chủ tịch UBNDTP;
- Các đ/c PCT UBNDTP;
- Đài PT&THHN; Các Báo: HNM, KTĐT;
- Trung tâm THCB, Cổng TTĐTTP;
- VPUB: Các đ/c PCVP;
- Lưu VT (12 bản).

4838.

CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

QCĐP 01:2022/TPHN

QUY CHUẨN KỸ THUẬT VỀ QUY HOẠCH, KIẾN TRÚC TẠI KHU VỰC CÁC QUẬN BA ĐÌNH, HOÀN KIẾM, ĐỐNG ĐA VÀ HAI BÀ TRƯNG THÀNH PHỐ HÀ NỘI

TECHNICAL REGULATIONS ON CONSTRUCTION PLANNING, ARCHITECTURE IN BA DINH, HOAN KIEM, DONG DA AND HAI BA TRUNG DISTRICTS, HANOI CITY

(Ban hành kèm theo Quyết định số.....915.../QĐ-UBND ngày..21../..3../2022 của UBND thành phố Hà Nội)

HÀ NỘI - 2022

MỤC LỤC

1 QUY ĐỊNH CHUNG

1.1 Phạm vi điều chỉnh 2

1.2 Đối tượng áp dụng 2

1.3 Tài liệu viện dẫn 2

1.4 Giải thích từ ngữ 3

2 QUY ĐỊNH KỸ THUẬT 5

2.1 Quy hoạch không gian 5

2.1.1 Phân khu trong phạm vi bốn quận 5

2.1.2 Phạm vi ranh giới các khu vực thuộc quận Ba Đình 8

2.1.3 Phạm vi, ranh giới các khu vực thuộc quận Đống Đa. 8

2.1.4 Phạm vi, ranh giới các khu vực thuộc quận Hoàn Kiếm 8

2.1.5 Phạm vi, ranh giới các khu vực thuộc quận Hai Bà Trưng 9

2.2 Các nguyên tắc chung 9

2.3 Yêu cầu về chỉ tiêu sử dụng đất 10

2.4. Yêu cầu về các công trình dịch vụ - công cộng (cấp đô thị, cấp đơn vị ở) 10

2.4.1 Các công trình công cộng, cây xanh các khu vực tương đương cấp đơn vị ở 10

2.4.2 Chỉ tiêu các công trình dịch vụ - công cộng. 10

2.5 Quy hoạch sử dụng đất các cơ sở công nghiệp, y tế, giáo dục, cơ quan sau khi di dời 11

2.6 Quy hoạch sử dụng đất hỗn hợp 11

3. KIẾN TRÚC CẢNH QUAN - THIẾT KẾ ĐÔ THỊ 11

3.1 Quy định về đối tượng áp dụng 11

3.2 Quy định về sử dụng đất 11

3.3 Quy định về bán kính phục vụ các công trình dịch vụ - công cộng 12

3.4 Quy định về khoảng lùi công trình trên các tuyến đường 12

3.5 Quy định về khoảng cách tối thiểu giữa các dãy nhà, công trình 12

3.6 Quy định về mật độ xây dựng thuần 12

3.7 Sử dụng vật liệu, trang trí mặt ngoài, mái công trình 13

3.8 Quảng cáo, biển quảng cáo, biển hiệu 14

3.8.1 Khu vực quảng cáo 14

3.8.2 Biển quảng cáo, biển hiệu 14

3.9 Cây xanh và chiếu sáng đô thị 14

3.9.1 Cây xanh 14

3.9.2 Chiếu sáng đô thị 15

4. QUY HOẠCH HẠ TẦNG KỸ THUẬT 15

4.1 Quy hoạch các công trình giao thông 15

4.1.1 Quy hoạch hệ thống đường 15

4.1.2 Quy hoạch mạng lưới vận tải hành khách công cộng. 16

4.1.3 Quy hoạch bãi đỗ, nhà để xe 16

4.1.4 Cầu, cầu vượt, hầm chui bộ hành 17

4.2 Quy hoạch các công trình cấp nước 17
4.3 Quy hoạch các công trình thoát nước 17
4.4 Quy hoạch các công trình cấp điện và chiếu sáng công cộng 17
4.5 Quy hoạch các công trình cấp xăng dầu và khí đốt 18
4.6 Quy hoạch các công trình thông tin liên lạc 18
4.7 Quy hoạch công trình ngầm và công trình hạ tầng kỹ thuật ngầm 18
4.7.1 Công trình giao thông ngầm 18
4.7.2 Công trình hạ tầng kỹ thuật ngầm 18
4.7.3 Giới hạn phần ngầm của các công trình xây dựng 18
5. MÔI TRƯỜNG ĐÔ THỊ 19
5.1 Nước thải sinh hoạt, nước thải công nghiệp 19
5.2 Quy hoạch hệ thống thu gom chất thải rắn 19
5.3 Nhà vệ sinh công cộng 19
5.4 Nghĩa trang và nhà tang lễ 19
5.5 Thu gom đất hữu cơ 20
6. QUY ĐỊNH VỀ QUẢN LÝ 20
7. TRÁCH NHIỆM CỦA TỔ CHỨC, CÁ NHÂN 20
8. TỔ CHỨC THỰC HIỆN 20

1 QUY ĐỊNH CHUNG

1.1 Phạm vi điều chỉnh

Quy chuẩn này quy định các nội dung bắt buộc phải tuân thủ trong quá trình lập, thẩm định và phê duyệt các đồ án quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết, thiết kế đô thị, tổng mặt bằng dự án đầu tư trên địa bàn các quận Ba Đình, Hoàn Kiếm, Đống Đa và Hai Bà Trưng, thành phố Hà Nội.

1.2 Đối tượng áp dụng

Quy chuẩn này áp dụng đối với các tổ chức, cá nhân có liên quan đến hoạt động tại Mục 1.1. Các nội dung kỹ thuật khác không có trong quy chuẩn này được áp dụng theo các quy chuẩn kỹ thuật quốc gia hiện hành.

Đối với các quy hoạch trong khu phố cổ được công nhận di tích lịch sử-văn hóa - kiến trúc có giá trị được quy định riêng theo đặc thù đô thị và phải đảm bảo phù hợp với các quy định pháp luật khác hiện hành.

1.3 Tài liệu viện dẫn

Các tài liệu viện dẫn sau là cần thiết cho việc áp dụng quy chuẩn này. Trường hợp các tài liệu viện dẫn được sửa đổi, bổ sung hoặc thay thế thì áp dụng phiên bản mới nhất.

QCVN 01-1:2018/BYT- Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Chất lượng nước sạch sử dụng cho mục đích sinh hoạt;

QCVN 14-MT:2015/BTNMT - Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Nước thải sinh hoạt;

QCVN 40:2011/BTNMT - Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Nước thải công nghiệp

QCVN 17:2018/BXD - Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Xây dựng, lắp đặt phương tiện quảng cáo ngoài trời;

QCVN 09:2017/BXD - Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Các công trình xây dựng sử dụng năng lượng hiệu quả;

QCVN 07:2016/BXD - Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Các công trình hạ tầng kỹ thuật;

QCVN 06:2020/BXD - Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về An toàn cháy cho nhà và công trình;

QCVN 10:2014/BXD - Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Xây dựng công trình đảm bảo người khuyết tật tiếp cận sử dụng;

QCVN 01:2020/BCT - Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Yêu cầu thiết kế cửa hàng xăng dầu;

QCVN 02:2012/BTNMT - Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Lò đốt chất thải rắn y tế;

QCVN 33:2019/BTTTT - Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Lắp đặt mạng cáp ngoại vi viễn thông;

QCVN QTĐ 8:2010/BCT - Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Kỹ thuật điện hạ áp;

Quy định về kỹ thuật an toàn lưới điện hạ áp nông thôn (ban hành theo Quyết định số 34/2006/QĐ-BCN ngày 13 tháng 09 năm 2006 của Bộ Công nghiệp).

QCVN 01:2021/BXD - Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Quy hoạch xây dựng.

TCVN 9257 : 2012 Quy hoạch cây xanh sử dụng công cộng trong các đô thị - Tiêu chuẩn thiết kế.

1.4 Giải thích từ ngữ

Trong quy chuẩn này các từ ngữ dưới đây được hiểu như sau:

1) Quy hoạch cải tạo, chỉnh trang: Được áp dụng cho các khu vực đô thị hiện hữu cải tạo, chỉnh trang nhằm nâng cao chất lượng đô thị hiện có, không làm thay đổi cơ bản cấu trúc đô thị.

2) Hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật gồm:

- Công trình giao thông;
- Công trình cung cấp năng lượng (cấp điện, xăng dầu, khí đốt...);
- Công trình chiếu sáng công cộng;
- Công trình thông tin liên lạc (hạ tầng kỹ thuật viễn thông);
- Công trình cấp nước;
- Công trình thoát nước và xử lý nước thải (XLNT);
- Công trình thu gom và xử lý chất thải rắn(CTR);
- Công trình vệ sinh công cộng;
- Công trình nhà tang lễ, nghĩa trang và cơ sở hỏa táng;
- Các công trình hạ tầng kỹ thuật khác.

3) Hệ thống công trình hạ tầng xã hội gồm:

- Hệ thống dịch vụ - công cộng: y tế, giáo dục, văn hóa, thể dục thể thao, thương mại và các công trình dịch vụ - công cộng khác;
- Hệ thống công viên, vườn hoa, sân chơi;
- Các hệ thống hạ tầng xã hội khác.

4) Diện tích chiếm đất, mật độ xây dựng, hệ số sử dụng đất:

a) Diện tích chiếm đất: Là diện tích tính theo hình chiếu bằng của công trình phần nằm trong chỉ giới xây dựng trên mặt đất. Các chi tiết cấu tạo kiến trúc trang trí, các sê-nô, ô-văng, ban-công và phần mái đua ra khỏi tường bao ngoài của công trình (nếu có) không tính vào diện tích chiếm đất của công trình.

b) Mật độ xây dựng thuần (net-tô): Mật độ xây dựng thuần: là tỷ lệ diện tích chiếm đất của các công trình kiến trúc chính trên diện tích lô đất (không bao gồm diện tích chiếm đất của các công trình ngoài trời như tiểu cảnh trang trí, bể bơi, bãi (sân) đỗ xe, sân thể thao, nhà bảo vệ, lối lên xuống, bộ phận thông gió tầng hầm có mái che và các công trình hạ tầng kỹ thuật khác).

c) Hệ số sử dụng đất: Là tỷ lệ của tổng diện tích sàn các công trình gồm cả tầng hầm (trừ các diện tích sàn phục vụ cho hệ thống kỹ thuật, phòng cháy chữa cháy, gian lánh nạn và đỗ xe) trên diện tích lô đất.

5) *Chỉ giới đường đỏ:* Là đường ranh giới được xác định trên bản đồ quy hoạch và thực địa để phân định ranh giới giữa phần đất được xây dựng công trình và phần đất được dành cho giao thông hoặc công trình hạ tầng kỹ thuật, không gian công cộng khác.

6) *Chỉ giới xây dựng:* Đường giới hạn cho phép xây dựng công trình chính trên thửa đất.

7) *Khoảng lùi:* Là khoảng không gian giữa chỉ giới đường đỏ và chỉ giới xây dựng.

8) *Chiều cao công trình xây dựng:* Là chiều cao toàn bộ công trình tính từ cao độ mặt đất tới điểm cao nhất của công trình, kể cả mái tum hoặc mái dốc. Đối với công trình có các cao độ mặt đất khác nhau thì chiều cao tính từ vị trí có cao độ mặt đất thấp nhất.

CHÚ THÍCH: Các thiết bị kỹ thuật lắp đặt trên mái như cột ăng ten, cột thu sét, thiết bị sử dụng năng lượng mặt trời, bể nước kim loại, ống khói, ống thông hơi... không tính vào chiều cao công trình.

9) *Số tầng nhà (hoặc công trình):* Số tầng của ngôi nhà (hoặc công trình) bao gồm toàn bộ các tầng trên mặt đất (kể cả tầng kỹ thuật, tầng tum) và tầng nửa hầm, không bao gồm tầng áp mái.

CHÚ THÍCH:

Tầng tum không tính vào số tầng công trình khi: Chỉ dùng để bao che lồng cầu thang bộ hoặc giếng thang máy, bao che các thiết bị công trình và phục vụ mục đích lên mái cứu nạn; Diện tích mái tum không vượt quá 30% diện tích sàn mái.

Đối với nhà ở riêng lẻ, tầng lửng không tính vào số tầng của công tình khi: Diện tích sàn tầng lửng không vượt quá 65% diện tích sàn xây dựng ngay dưới sàn tầng lửng;

Đối với các tòa nhà, công trình nhiều tầng có sàn (không bao gồm nhà ở riêng lẻ), tầng lửng không tính vào số tầng của công trình khi chỉ bố trí làm khu kỹ thuật (như: sàn kỹ thuật đáy bể bơi, sàn đặt máy phát điện, hoạch các thiết bị công trình khác) có diện tích sàn không vượt quá 10% diện tích sàn xây dựng của tầng ngay bên dưới và không vượt quá 300 m2.

Mỗi công trình chỉ có 01 tầng lửng không tính vào số tầng của công trình.

10) *Tầng trên mặt đất:* Tầng mà cao độ sàn của nó bằng hoặc cao hơn cao độ mặt đất.

11) *Tầng hầm (hoặc tầng ngầm):* Tầng mà quá một nửa chiều cao của nó nằm dưới cao độ mặt đất.

12) *Tầng nửa hầm (hoặc tầng nửa ngầm):* Tầng mà một nửa chiều cao của nó nằm trên hoặc ngang cao độ mặt đất.

13) *Tầng áp mái* là tầng nằm bên trong không gian của mái dốc mà toàn bộ hoặc một phần mặt đứng của nó tạo bởi bề mặt mái nghiêng hoặc mái gấp, trong đó tường đứng (nếu có) không cao quá mặt sàn 1,5m.

14) *Tầng kỹ thuật* là tầng bố trí các thiết bị kỹ thuật của tòa nhà. Tầng kỹ thuật có thể là tầng hầm, tầng nửa hầm, tầng áp mái hoặc bất kỳ tầng nào của tòa nhà.

15) *Công trình ngầm:* là những công trình được xây dựng dưới mặt đất, bao gồm: công trình dịch vụ, công cộng ngầm, công trình hạ tầng kỹ thuật ngầm và phần ngầm của các công trình xây dựng trên mặt đất.

16) *Tuy-nen kỹ thuật:* Là công trình hạ tầng kỹ thuật ngầm theo tuyến có kích thước lớn đủ để đảm bảo cho con người có thể thực hiện các nhiệm vụ lắp đặt, sửa chữa và bảo trì các thiết bị, đường ống kỹ thuật.

17) *Hào kỹ thuật:* Là công trình hạ tầng kỹ thuật ngầm theo tuyến để lắp đặt các đường dây, cáp và các đường ống kỹ thuật.

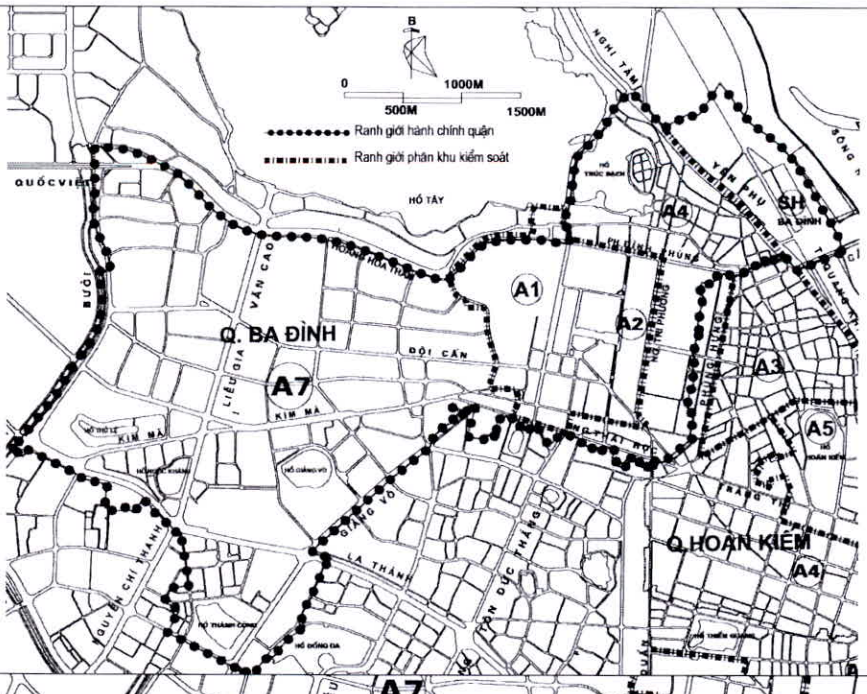
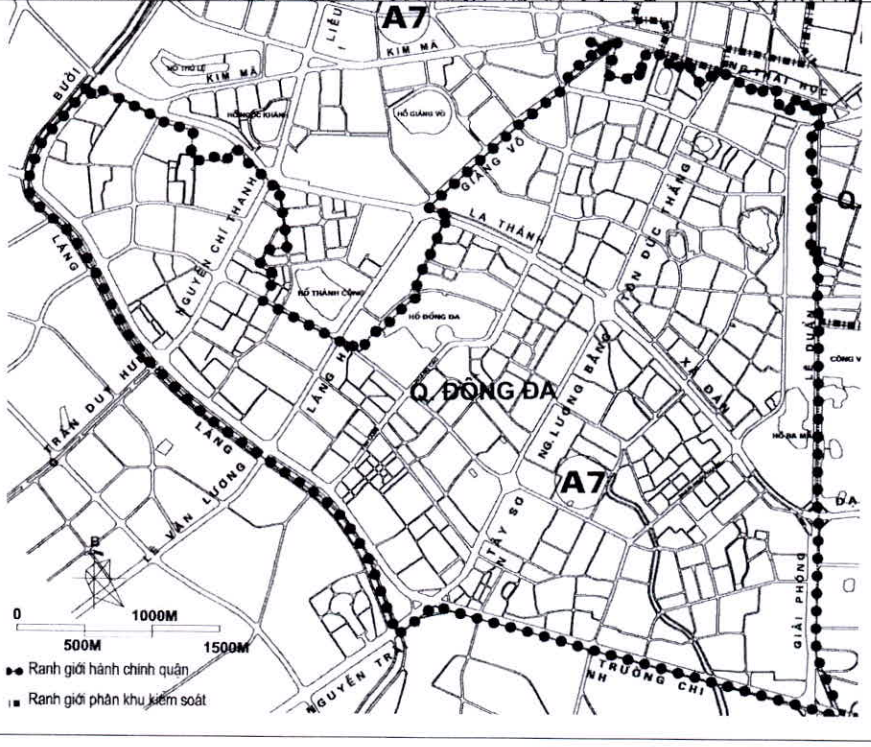
2 QUY ĐỊNH KỸ THUẬT

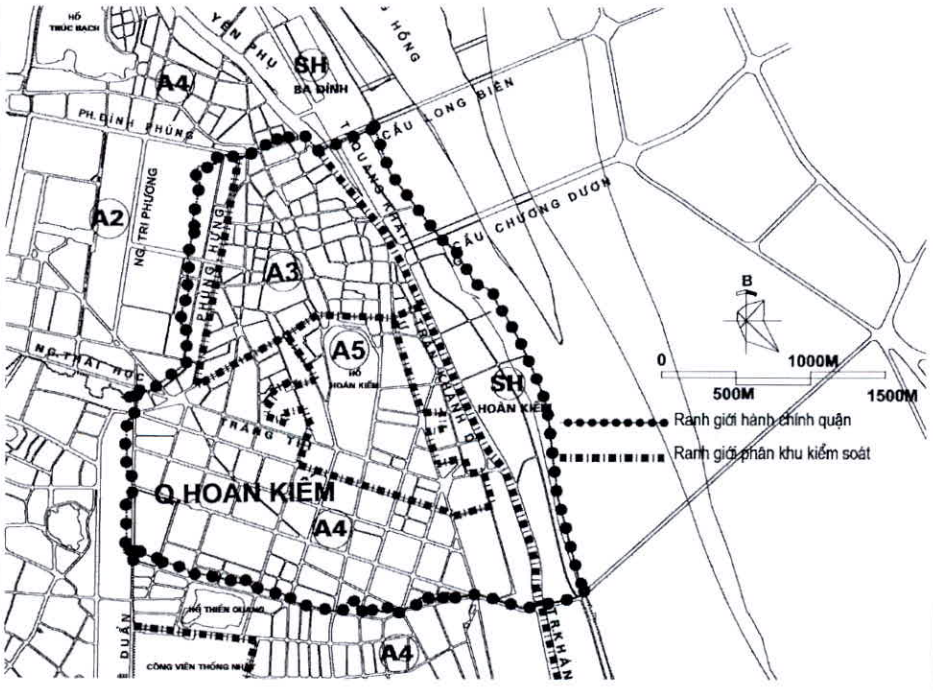
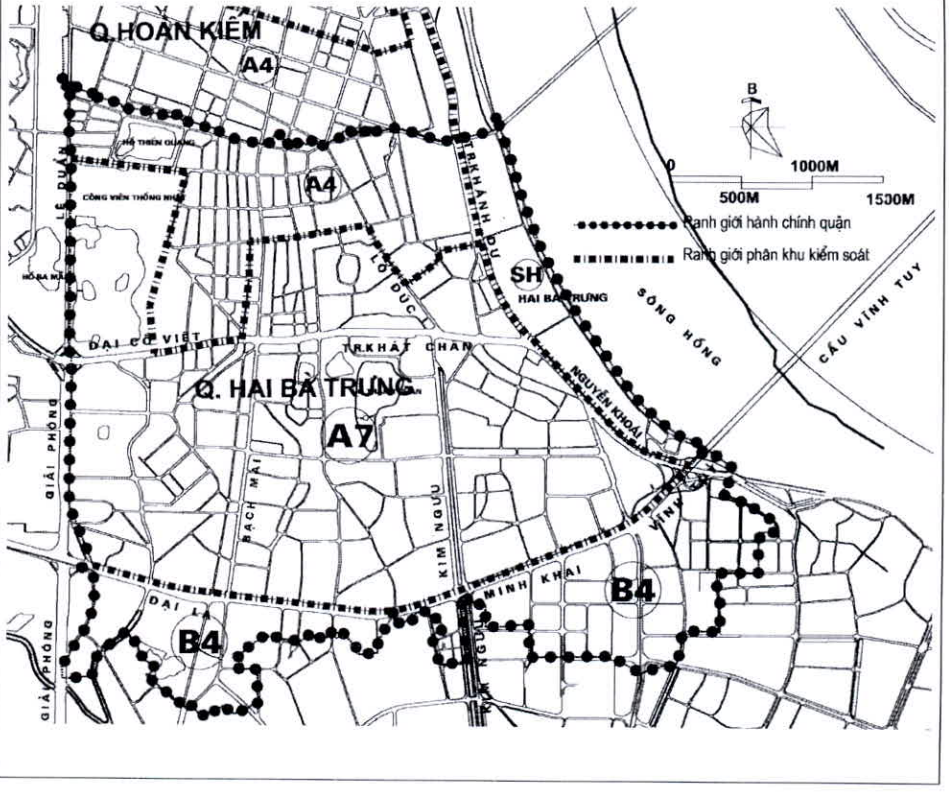
2.1 Quy hoạch không gian

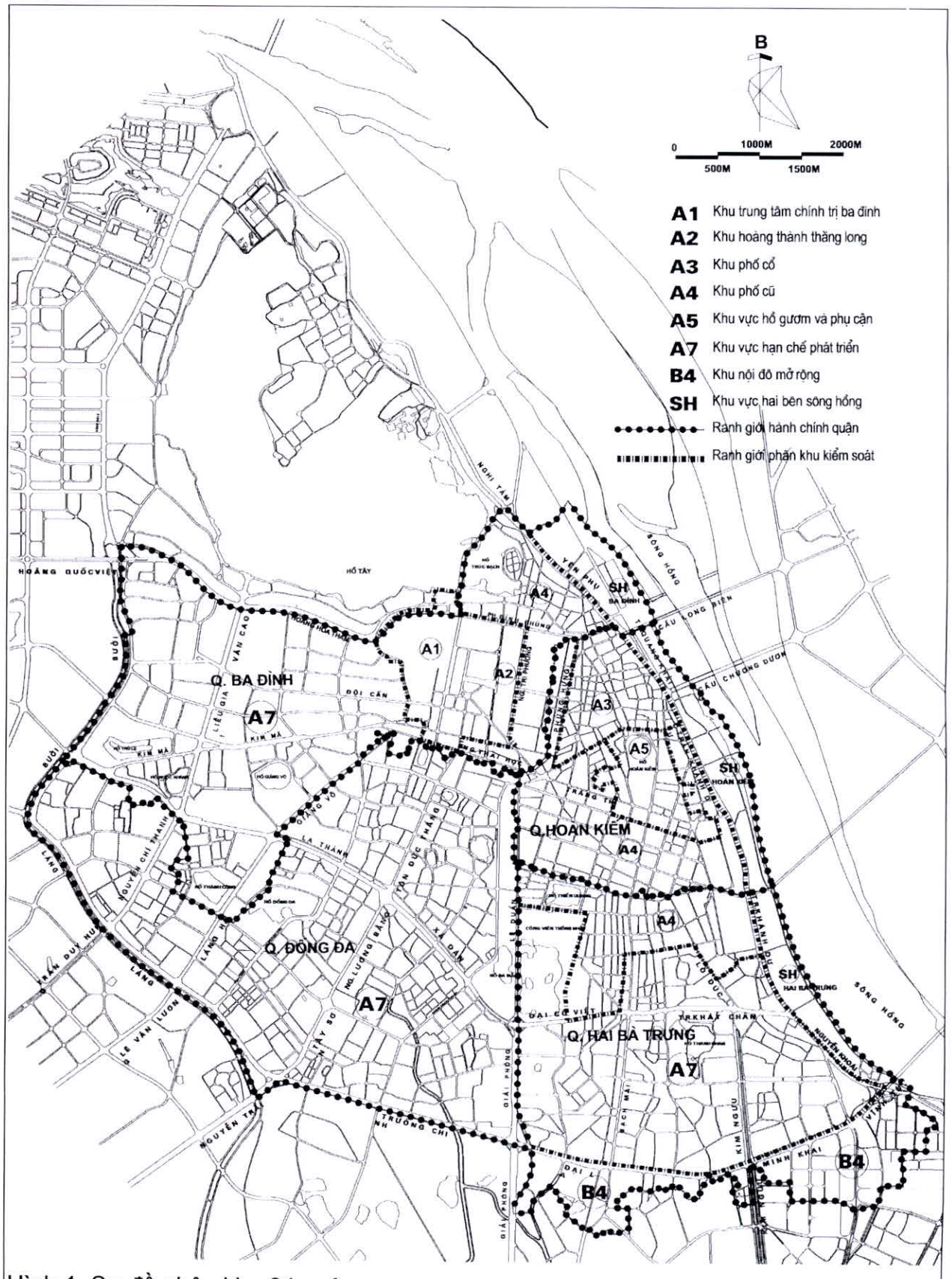
2.1.1 Phân khu trong phạm vi bốn quận

Các khu vực trong phạm vi địa giới hành chính của bốn quận được chia thành các phân khu theo quy định tại Bảng 2.1 và Hình 1.

Bảng 2.1: Phân khu các khu vực trong bốn quận

Địa giới hành chính	Phân khu	Sơ đồ minh họa
Quận Ba Đình	Trung tâm Hoàng Thành Thăng Long - ký hiệu A2 Khu Trung tâm chính trị Ba Đình - ký hiệu A1 Khu phố cũ - ký hiệu A4 Khu hạn chế phát triển - ký hiệu A7 Khu vực ngoài đê - ký hiệu SH	
Quận Đống Đa	Khu hạn chế phát triển - ký hiệu A7	

Địa giới hành chính	Phân khu	Sơ đồ minh họa
Quận Hoàn Kiếm	Khu phố cổ - ký hiệu A3 Khu phố cũ - ký hiệu A4 Khu vực hồ Gươm và phụ cận - ký hiệu A5 Khu vực ngoài đê - ký hiệu SH	
Quận Hai Bà Trưng	Khu phố cũ - ký hiệu A4 Khu hạn chế phát triển - ký hiệu A7 Khu vực ngoài đê - ký hiệu SH Khu vực nội đô mở rộng - ký hiệu B4	



Hình 1. Sơ đồ phân khu 04 quận

2.1.2 Phạm vi ranh giới các khu vực thuộc quận Ba Đình.

2.1.2.1 Trung tâm chính trị Ba Đình (khu A1).

Phạm vi, ranh giới: Phía Bắc giới hạn bởi đường Thụy Khuê, Thanh Niên, Hồ Tây, đường Phan Đình Phùng và đường Hoàng Hoa Thám; phía Tây giới hạn bởi đường Ngọc Hà; phía Nam giới hạn bởi đường Trần Phú, Nguyễn Thái Học và Sơn Tây; phía Đông giới hạn bởi đường Nguyễn Tri Phương và Điện Biên Phủ.

2.1.2.2 Trung tâm Hoàng thành Thăng Long (khu A2).

Bao gồm 02 khu vực có phạm vi, ranh giới:

Khu khảo cổ học 18 Hoàng Diệu, diện tích 4,53ha. Phía Bắc giáp đường Hoàng Văn Thụ; phía Tây giáp đường Độc Lập và nhà Quốc hội; phía Nam giáp đường Bắc Sơn; phía Đông giáp đường Nguyễn Tri Phương.

Khu di tích Thành cổ Hà Nội, diện tích 13,85ha. Phía Bắc giáp đường Phan Đình Phùng; phía Tây giáp đường Hoàng Diệu; phía Nam giáp đường Điện Biên Phủ; phía Đông giáp đường Nguyễn Tri Phương.

2.1.2.3 Khu phố cũ (khu A4 thuộc quận Ba Đình).

Phạm vi, ranh giới: phía Đông giáp khu vực phố cổ, phố cũ quận Hoàn Kiếm; phía Nam giáp khu vực hạn chế phát triển quận Đống Đa; phía Tây giáp đường Thanh Niên, Hoàng Diệu, Hùng Vương; phía Đông Bắc giáp đường Yên Phụ.

2.1.2.4 Khu vực hạn chế phát triển (khu A7 thuộc quận Ba Đình).

Phạm vi ranh giới: Phần còn lại của khu vực nội đô lịch sử thuộc quận Ba Đình. Phía Đông giáp Khu trung tâm Chính trị Ba Đình; phía Nam giáp khu vực hạn chế phát triển quận Đống Đa; phía Tây giáp đường Bưởi; phía Bắc giáp đường Hoàng Hoa Thám.

2.1.2.5 Khu vực ngoài đê sông Hồng (khu SH thuộc quận Ba Đình).

Phạm vi, ranh giới: Phía Đông Nam giáp khu vực ngoài đê quận Hoàn Kiếm; phía Tây Nam giáp đường Yên Phụ; phía Đông Bắc giáp khu vực ngoài đê quận Tây Hồ; phía Đông Nam giáp sông Hồng.

2.1.3 Phạm vi, ranh giới các khu vực thuộc quận Đống Đa.

2.1.3.1 Khu vực hạn chế phát triển (khu A7, thuộc quận Đống Đa).

Phạm vi ranh giới: Phía Đông giáp đường Lê Duẩn, Giải Phóng; phía Nam giáp đường Trường Chinh, Láng, Bưởi; phía Bắc giáp khu vực hạn chế phát triển quận Ba Đình và khu phố cũ quận Ba Đình.

2.1.4 Phạm vi, ranh giới các khu vực thuộc quận Hoàn Kiếm

2.1.4.1 Khu phố cổ (khu A3).

Phạm vi, ranh giới: Phía Bắc giáp phố Hàng Đậu, Phan Đình Phùng; phía Tây giáp phố Phùng Hưng, Lý Nam Đế; phía Nam giáp các phố Hàng Bông, Hàng Gai, Cầu Gỗ và Hàng Thùng; phía Đông giáp đường Trần Nhật Duật và Trần Quang Khải thuộc quận Hoàn Kiếm.

2.1.4.2 Khu phố cũ (khu A4, thuộc quận Hoàn Kiếm)

Phạm vi, ranh giới: Phía Đông giáp các đường Trần Quang Khải, Trần Khánh Dư; Nam giáp khu vực phố cũ quận Hai Bà Trưng và các đường Trần Hưng Đạo, Hàn Thuyên, Lê Văn Hưu, Nguyễn Du; phía Tây giáp khu vực hạn chế phát triển quận Đống Đa và khu vực phố cũ quận Ba Đình; phía Bắc giáp khu phố cổ, trong đó: không bao gồm khu vực phố cổ và khu vực hồ Gươm và phụ cận.

2.1.4.3Khu vực hồ Gươm và phụ cận (khu A5).

Phạm vi, ranh giới: Phía Bắc giáp các phố Hàng Bông, Hàng Gai, Cầu Gỗ và Hàng Thùng phía Tây giáp với phố Nhà Chung và Nhà Thờ lớn; phía Nam giáp phố Hai Bà Trưng; phía Đông giáp phố Lý Thái Tổ.

2.1.4.4 Khu vực ngoài đê sông Hồng (khu SH, thuộc quận Hoàn Kiếm).

Phạm vi, ranh giới: Phía Đông Nam giáp khu vực ngoài đê quận Hai Bà Trưng; phía Tây Nam giáp đường Trần Quang Khải, Trần Khánh Dư; phía Đông Bắc giáp khu vực ngoài đê quận Ba Đình; phía Đông Nam giáp sông Hồng.

2.1.5 Phạm vi, ranh giới các khu vực thuộc quận Hai Bà Trưng

2.1.5.1 Khu phố cũ (khu A4, thuộc quận Hai Bà Trưng).

Phạm vi, ranh giới: Phía Đông giáp đường Trần Khánh Dư; phía Nam giáp khu vực hạn chế phát triển quận Hai Bà Trưng; phía Tây giáp đường Lê Duẩn; phía Bắc giáp đường Nguyễn Du, Lê Văn Hưu, Hàn Thuyên, Trần Hưng Đạo;

2.1.5.2Khu vực hạn chế phát triển (khu A7, thuộc quận Hai Bà Trưng).

Phạm vi ranh giới: Phía Đông giáp đường Nguyễn Khoái; phía Bắc giáp khu vực nội đô mở rộng quận Hoàng Mai; phía Tây giáp đường Giải Phóng, Lê Duẩn; phía Bắc giáp khu vực phố cũ quận Hai Bà Trưng.

2.1.5.3 Khu vực ngoài đê sông Hồng (khu SH, quận Hai Bà Trưng)

Phạm vi, ranh giới: Phía Đông, Đông Bắc giáp sông Hồng; phía Tây, Tây Nam giáp khu phố cũ và khu hạn chế phát triển quận Hai Bà Trưng; phía Bắc giáp khu vực ngoài đê quận Hoàn Kiếm;

2.1.5.4 Khu vực nội đô mở rộng (khu B4 thuộc Hai Bà Trưng)

Phạm vi, ranh giới: Phía Bắc giáp đường Minh Khai, phía Nam giáp ranh giới quận Hoàng Mai, phía Tây giáp ranh giới quận Thanh Xuân.

2.2 Các nguyên tắc chung

Dự báo về dân số, lao động, đất đai, hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật và các nội dung kinh tế - xã hội khác phải dựa trên cơ sở chuỗi các số liệu với thời gian tối thiểu của 5 năm gần nhất và các chỉ tiêu, quy định, khống chế tại quy hoạch cao hơn. Dự báo dân số phải bao gồm cả dự báo dân số thường trú, dân số tạm trú và các thành phần dân số khác (dân số lưu trú, khách vãng lai được quy đổi).

Phân khu trong đô thị phải dự báo, xác định được quy mô dân số cho các lô đất quy hoạch làm cơ sở cho tính toán và phân bổ dân cư trong quy hoạch chi tiết và các dự án, Dân số dự báo, xác định phải bao gồm cả dân số vãng lai tại các khu đất ở và các khu đất xây dựng các công trình hỗn hợp có yếu tố ở bao gồm cả dịch vụ lưu trú (nếu có);

Các khu vực hiện hữu trong đô thị khi quy hoạch phải đảm bảo khớp nối đồng bộ về hệ thống hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội với các khu vực lân cận;

không gây tác động, ảnh hưởng xấu đến chất lượng hệ thống hạ tầng hiện hữu;

Quỹ đất cho các công trình hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật, cây xanh phải quy hoạch theo hướng tăng dần để tiệm cận với các chỉ tiêu của các khu vực phát triển mới;

Đối với khu vực có chỉ tiêu hạ tầng kỹ thuật chưa đảm bảo các quy định của quy chuẩn này, trong quá trình nghiên cứu quy hoạch, dự án đầu tư phải có đánh giá tác động đến hệ thống hạ tầng kỹ thuật của khu vực khi triển khai dự án.

Đối với các khu vực do nhu cầu cần kiểm soát về chất tải dân số và nhu cầu hạ tầng cho phép sử dụng chỉ tiêu hệ số sử dụng đất thay cho nhóm chỉ tiêu mật độ, tầng cao xây dựng.

2.3 Yêu cầu về chỉ tiêu sử dụng đất.

Chỉ tiêu sử dụng đất một số loại đất tối thiểu được quy định tại Bảng 2.

Bảng 2.3a. Chỉ tiêu sử dụng đất một số loại đất tối thiểu chung cho 04 quận

Loại đất	Đơn vị	Chỉ tiêu tối thiểu
Đất giao thông *(tính đến đường phân khu vực, không gồm đất bãi đỗ xe)*	%	18
Đất cây xanh cấp đô thị (cấp quận)	m^2/người	3,5
Đất cây xanh cấp đơn vị ở (cấp phường)	m^2/người	0,5

Bảng 2.3b. Chỉ tiêu sử dụng đất một số loại đất tối thiểu từng quận

Quận	Đất giao thông (m^2/người)	Đất cây xanh cấp quận (cấp đô thị) - (m^2/người)
Ba Đình	6,7	4,5
Hoàn Kiếm	6,3	1,5
Đống Đa	5,2	1,8
Hai Bà Trưng	6,7	4,0

2.4. Yêu cầu về các công trình dịch vụ - công cộng (cấp đô thị, cấp đơn vị ở)

2.4.1 Các công trình công cộng, cây xanh các khu vực tương đương cấp đơn vị ở có bán kính phục vụ tối đa 1 km.

2.4.2 Chỉ tiêu các công trình dịch vụ - công cộng được áp dụng theo Bảng 2.4.

Bảng 2.4. Chỉ tiêu tối thiểu đối với các công trình dịch vụ - công cộng cơ bản.

Loại công trình	Chỉ tiêu sử dụng công trình tối thiểu	Chỉ tiêu sử dụng đất tối thiểu
1. Công cộng cấp đô thị (cấp quận)		
a. Trường phổ thông trung học, dạy nghề	40 hs/1.000 người	6 m^2/hs
b. Phòng khám đa khoa	1 công trình	1.000 m^2/trạm
c. Trung tâm văn hóa -TDTT		5.000 m^2/ công trình
2. Công cộng cấp đơn vị ở (cấp phường)		

Loại công trình	Chỉ tiêu sử dụng công trình tối thiểu	Chỉ tiêu sử dụng đất tối thiểu
a. Trường mầm non	50chỗ/1.000 người	8 m^2/hs
b. Trường tiểu học	65chỗ/1.000 người	6 m^2/hs
c. Trường THCS	55 chỗ/1.000 người	6 m^2/hs
a. Trạm y tế	1 trạm	100 m^2/trạm
d. Chợ	1 công trình	1.000 m^2/công trình
e. Sân luyện tập	0,25/người	1.500 m^2/công trình

CHÚ THÍCH: Đối với các công trình dịch vụ công cộng cơ bản cấp quận, cấp phường khác tại các khu vực quy hoạch (nhà văn hóa cụm dân cư, trụ sở hành chính, công an cấp phường...) được phép sử dụng theo quy mô diện tích đất đai, công trình hiện có. Khuyến khích xây dựng tầng hầm trong các công trình công cộng đơn vị ở, đảm bảo các yêu cầu về PCCC theo quy định tại Quy chuẩn QCVN 06:2021/BXD.

2.5 Quy hoạch sử dụng đất các cơ sở công nghiệp, y tế, giáo dục, cơ quan sau khi di dời

Quỹ đất sau khi di dời các cơ sở công nghiệp, y tế, giáo dục, cơ quan cần được tính toán cân đối về quy hoạch, phải dành tối thiểu 50% quỹ đất bổ sung các công trình công cộng, các tiện ích đô thị khác còn thiếu (trường học, công viên, cây xanh-thể dục thể thao, bãi đỗ xe, hạ tầng kỹ thuật đô thị...).

2.6 Quy hoạch sử dụng đất hỗn hợp

Khi quy hoạch các khu đất sử dụng hỗn hợp phải thể hiện tỷ lệ đất cho mỗi chức năng;

Quy hoạch các lô đất có công trình hỗn hợp phải thể hiện tỷ lệ diện tích sàn sử dụng cho mỗi loại chức năng. Quy hoạch các công trình hỗn hợp có yếu tố ở bao gồm cả dịch vụ lưu trú (nếu có) phải xác định quy mô dân số để tính toán nhu cầu hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội.

3. KIẾN TRÚC CẢNH QUAN - THIẾT KẾ ĐÔ THỊ

3.1 Quy định về đối tượng áp dụng

Các khu vực hiện hữu trong đô thị đã được xác định trong quy hoạch chung, quy hoạch phân khu đô thị, khi quy hoạch phải áp dụng quy định trong mục 2.6 tại QCVN 01:2021/BXD bao gồm: Các khu vực (phạm vi 50m tính từ chỉ giới mở đường quy hoạch) thuộc hai bên tuyến đường xây dựng mới hoặc cải tạo mở rộng (từ đường cấp khu vực trở lên); Các khu vực cải tạo làm tăng hệ số sử dụng đất hoặc quy mô dân số khu vực; Các dự án tái thiết đô thị có quy mô từ 03 ha trở lên;

Các khu di tích lịch sử/văn hóa/kiến trúc có giá trị cần bảo tồn được quy định riêng trong quy chế quản lý kiến trúc hoặc trong quy định quản lý của đồ án quy hoạch đô thị căn cứ theo đặc thù của Thủ đô Hà Nội và 04 quận;

Các khu vực hiện hữu trong đô thị đã được xác định trong quy hoạch chung, quy hoạch phân khu đô thị không thuộc các nhóm đối tượng trên cho phép áp dụng quy định từ mục 3.2 đến mục 3.7 dưới đây.

3.2 Quy định về sử dụng đất

Quy hoạch sử dụng đất phải ưu tiên quỹ đất cho việc bố trí các công trình dịch vụ - công cộng, đất cây xanh công viên và hạ tầng kỹ thuật đô thị đảm bảo tiếp

cận dần đạt đến chỉ tiêu của các khu vực đô thị mới;

Đối với công trình giáo dục đào tạo (mầm non, tiểu học, trung học cơ sở, trung học phổ thông) phải đảm bảo đạt chuẩn quốc gia của Bộ Giáo dục và Đào tạo; Đối với các khu đất xây dựng công trình trường học hạn chế về quỹ đất xây dựng thì được phép nghiên cứu bổ sung thêm tầng cao, tầng hầm phục vụ cho các nhu cầu phụ trợ, cụ thể: Các trường mầm non được xây dựng tối đa 4 tầng (tầng 4 chỉ phục vụ cho các công trình phụ trợ, không bố trí phòng học); Các công trình trường tiểu học, trung học cơ sở, trung học phổ thông xây dựng không quá 5 tầng (tầng 5 chỉ phục vụ cho các công trình phụ trợ, không bố trí phòng học; Không bố trí các phòng học cho học sinh lớp 1 ở tầng 4. Các phòng học của học sinh chỉ được phép bố trí từ tầng 4 trở xuống); Không bố trí gara ô tô dưới tầng hầm khối nhà học. Đảm bảo các quy định an toàn vệ sinh môi trường, phòng cháy chữa cháy theo quy định được cơ quan quản lý chuyên ngành chấp thuận.

Cho phép kết hợp bố trí trường mầm non tại tầng 1 và tầng 2 các công trình chung cư nhưng phải đảm bảo diện tích sân chơi, lối đi riêng phục vụ học sinh và các quy định về an toàn vệ sinh môi trường, phòng cháy chữa cháy theo quy định của pháp luật và các quy định chuyên ngành của Bộ Giáo dục và Đào tạo, Bộ Y tế. Chỉ tiêu tính toán 1,1 m^2 sàn/người hoặc 15 m^2 sàn/trẻ và phải đảm bảo đủ các công năng theo quy định.

Trong trường hợp do đặc thù hiện trạng của khu vực quy hoạch không thể bổ sung diện tích cây xanh sử dụng công cộng đảm bảo quy định, đồ án quy hoạch chi tiết và thiết kế đô thị phải đề xuất bổ sung cây xanh, không gian mở trong các lô đất và đảm bảo mọi người dân được tiếp cận, sử dụng.

3.3 Quy định về bán kính phục vụ các công trình dịch vụ - công cộng

Trong trường hợp do đặc thù hiện trạng của khu vực quy hoạch không đủ quỹ đất bố trí các công trình dịch vụ - công cộng theo quy định tại Bảng 2.3 và Bảng 2.4 cho phép tính toán cân đối từ các công trình công cộng và dịch vụ lân cận với bán kính không quá 2 lần.

3.4 Quy định về khoảng lùi công trình trên các tuyến đường

Trong trường hợp do đặc thù hiện trạng của khu vực quy hoạch không đáp ứng được yêu cầu về khoảng lùi theo quy định tại QCVN 01:2021/BXD thì khoảng lùi do đồ án quy hoạch chi tiết hoặc thiết kế đô thị hoặc tổng mặt bằng dự án đầu tư xác định, đảm bảo có sự thống nhất trong tổ chức không gian trên tuyến phố hoặc một đoạn phố.

3.5 Quy định về khoảng cách tối thiểu giữa các dãy nhà, công trình

Trong trường hợp do đặc thù hiện trạng của khu vực quy hoạch không đáp ứng được yêu cầu về khoảng cách tối thiểu theo quy định tại QCVN 01:2021/BXD, khoảng cách tối thiểu giữa các công trình do đồ án quy hoạch chi tiết hoặc thiết kế đô thị hoặc tổng mặt bằng dự án đầu tư xác định nhưng phải đảm bảo đáp ứng được các quy định về phòng cháy chữa cháy; Các tuyến đường phục vụ xe chữa cháy tiếp cận công trình phải có bề rộng >4 m; Mọi công trình đều được thông gió, chiếu sáng tự nhiên.

3.6 Quy định về mật độ xây dựng thuần

Mật độ xây dựng thuần tuân thủ các quy định tại QCVN 01:2021/BXD; Riêng các lô đất xây dựng nhà ở riêng lẻ có chiều cao xây dựng công trình ≤25 m

có diện tích lô đất ≤100 m^2 được phép xây dựng đến mật độ tối đa là 100% nhưng vẫn phải đảm bảo các quy định về khoảng lùi, khoảng cách giữa các công trình tại mục 3.4 và mục 3.5;

Trong trường hợp do đặc thù hiện trạng của khu vực quy hoạch không còn quỹ đất để đảm bảo chỉ tiêu sử dụng đất của các công trình dịch vụ - công cộng (y tế, giáo dục, văn hóa, thể thao, chợ), cho phép tăng mật độ xây dựng thuần tối đa của các công trình dịch vụ - công cộng nhưng không vượt quá 60%;

Đối với các khu vực do nhu cầu cần kiểm soát về chất tải dân số và nhu cầu hạ tầng cho phép sử dụng chỉ tiêu hệ số sử dụng đất thay cho nhóm chỉ tiêu mật độ, tầng cao xây dựng. Hệ số sử dụng đất tối đa được xác định trong đồ án quy hoạch hoặc thiết kế đô thị nhưng phải đảm bảo các quy định tại Bảng 5 dưới đây.

Bảng 3.6: Hệ số sử dụng đất tối đa của lô đất chung cư, công trình dịch vụ đô thị và công trình sử dụng hỗn hợp cao tầng theo diện tích lô đất và chiều cao công trình.

Chiều cao xây dựng công trình trên mặt đất (m)	**Hệ số sử dụng đất tối đa theo diện tích lô đất**			
	3.000 m^2	**10.000 m^2**	**18.000 m^2**	**≥35.000 m^2**
≤16	4,0	3,5	3,4	3,25
19	4,8	3,9	3,78	3,6
22	5,6	4,34	4,2	3,99
25	6,4	4,64	4,48	4,24
28	7,2	4,95	4,77	4,5
31	8,0	5,3	5,1	4,8
34	8,8	5,61	5,39	5,06
37	9,6	5,88	5,64	5,28
40	10,4	6,24	5,98	5,59
43	11,2	6,58	6,3	5,88
46	12,0	6,9	6,6	6,15
>46	12,8	7,2	6,88	6,4

CHÚ THÍCH 1: Đối với các lô đất có diện tích, chiều cao không nằm trong bảng này được phép nội suy giữa 2 giá trị gần nhất.

CHÚ THÍCH 2: Các lô đất xây dựng các công trình có yêu cầu đặc biệt về kiến trúc cảnh quan, là điểm nhấn cho đô thị đã được xác định thông qua quy hoạch cao hơn có thể xem xét hệ số sử dụng đất lớn hơn 13 lần nhưng cần phải được tính toán đảm bảo không gây quá tải lên hệ thống hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật đô thị.

3.7 Sử dụng vật liệu, trang trí mặt ngoài, mái công trình.

Các trường hợp đặc biệt xây dựng các công trình sử dụng vật liệu thô sơ, dễ gây cháy, nổ phải được chấp thuận của các cơ quan quản lý nhà nước về an toàn phòng cháy chữa cháy.

Không được sử dụng mái vẩy, mái tạm, các màu sắc, vật liệu trang trí mặt ngoài công trình gây ảnh hưởng xấu tới thị giác và an toàn giao thông.

3.8 Quảng cáo, biển quảng cáo, biển hiệu

3.8.1 Khu vực quảng cáo

Khu vực không quảng cáo: Khu vực Quảng trường Ba Đình; Hồ Hoàn Kiếm và khu vực bao quanh hồ; Khu vực phố cổ; Các di tích lịch sử - văn hoá, danh lam thắng cảnh đã được xếp hạng; Trụ sở của cơ quan đảng, nhà nước các cấp; Khu vực phạm vi hành lang an toàn đường bộ tại các vị trí giao lộ, vòng xoay;

Khu vực hạn chế quảng cáo: Khu vực Quảng trường 19/8 (Nhà hát lớn Thành phố), Quảng trường 1/5 (Cung Văn hoá Lao động Hữu nghị Việt Xô); Tuyến phố Tràng Tiền, Tràng Thi, Điện Biên Phủ (từ Hàng Bông đến Nguyễn Tri Phương), khu vực ngã 5 Cửa Nam, khu vực mặt tiền Ga Hà Nội. Trên mặt các hồ nước của thành phố. Trên thân các cột đèn chiếu sáng đô thị.

3.8.2 Biển quảng cáo, biển hiệu

Quảng cáo trên băng rôn: Băng rôn tuyên truyền phục vụ nhiệm vụ chính trị, quảng cáo cho chương trình biểu diễn nghệ thuật, hội chợ, triển lãm, hội nghị, hội thảo,... Kích thước băng rôn thống nhất: Rộng 0,75 m x dài 2,5m.

Quảng cáo bằng bảng quảng cáo đứng độc lập: Công trình quảng cáo đứng độc lập (bao gồm quảng cáo tấm lớn và quảng cáo có diện tích dưới 40 m^2 hình thức tương tự quảng cáo tấm lớn), thực hiện theo Quy hoạch quảng cáo ngoài trời trên địa bàn Thành phố. Không quy hoạch mới công trình quảng cáo tấm lớn đứng độc lập trong khu vực nội thành.

Biển hiệu: Đặt ở cổng hoặc mặt trước của trụ sở hoặc nơi kinh doanh của tổ chức, cá nhân. Việc đặt biển hiệu phải bảo đảm mỹ quan đô thị, trật tự an toàn giao thông, trật tự an toàn xã hội. Biển hiệu gồm biển hiệu ngang (Chiều cao tối đa là 2m, chiều dài không vượt quá chiều ngang mặt tiền nhà) và biển hiệu dọc (Chiều ngang tối đa là 1m, chiều cao tối đa là 4m nhưng không vượt quá chiều cao của tầng nhà đặt biển hiệu).

Tùy thuộc quy mô, địa điểm xây dựng công trình quảng cáo đứng độc lập phải tuân thủ các quy định về chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng; đảm bảo an toàn cho bản thân công trình và các công trình lân cận. Tuân thủ các các yêu cầu về hành lang bảo vệ công trình thủy lợi, đê điều, năng lượng, giao thông, khu di sản văn hóa, di tích lịch sử văn hóa, phòng cháy chữa cháy và khoảng cách đến các công trình dễ cháy nổ, các công trình quan trọng liên quan đến an ninh quốc gia.

Mặt tiền ngôi nhà, biển quảng cáo không được sử dụng các vật liệu có độ phản quang lớn hơn 70%; hoặc sử dụng các vật liệu có độ phản quang cao chiếm diện tích lớn hơn 50% diện tích biển quảng cáo đó.

3.9 Cây xanh và chiếu sáng đô thị

3.9.1 Cây xanh

Các loại cây xanh được trồng trên đường phố (gồm cây bóng mát, cây trang trí, dây leo, cây mọc tự nhiên, thảm cỏ trồng trên hè phố, dải phân cách, đảo giao thông); cây xanh trong công viên, vườn hoa; cây xanh và thảm có tại quảng trường và các khu vực công cộng khác trong đô thị.

Khi cải tạo xây dựng đô thị cũ và thiết kế quy hoạch đô thị mới cũng như quy hoạch xây dựng các điểm dân cư cần nghiên cứu bảo tồn hoặc sử dụng hợp lý các khu cây xanh hiện có đặc biệt đối với cây cổ thụ có giá trị.

Các không gian cây xanh phải được gắn kết với nhau thành một hệ thống hoàn chỉnh, liên tục. Phải ưu tiên tận dụng đất ven hồ và các khoảng trống hình thành trong quá trình cải tạo, tái thiết đô thị để dành cho cây xanh, thảm cỏ.

Quy hoạch và trồng cây xanh sử dụng công cộng không được làm ảnh hưởng tới an toàn giao thông, làm hư hại công trình kiến trúc, hạ tầng, kỹ thuật đô thị, không gây nguy hiểm tới người sử dụng và môi trường sống của cộng đồng.

Các hè phố có kích thước mặt cắt ngang từ 03m trở lên cần xem xét bố trí dải bồn hoa tại vị trí tiếp giáp với lòng đường để tăng cường diện tích cây xanh, tạo cảnh quan và chống lấn chiếm vỉa hè.

Cây xanh phải đảm bảo kích thước, chủng loại cây đô thị (ở chiều cao 1,3m phải đảm bảo đường kính cây từ 20cm, phân nhánh ở chiều cao 2,8m trở lên).

Khoảng cách tối thiểu giữa công trình ở xung quanh tiếp giáp với cây trồng như: cây bụi, cây thân gỗ cách tường nhà và công trình từ 2m đến 5m, cách đường tàu điện từ 3m đến 5m, cách vỉa hè và đường từ 1,5m đến 2m, cách giới hạn mạng điện 4m, cách các mạng đường ống ngầm từ 1 m đến 2m.

3.9.2 Chiếu sáng đô thị

Phụ tải điện được tính toán trên cơ sở các chỉ tiêu cấp điện như quy định tại Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Quy hoạch xây dựng.

Các tuyến cao thế và trung thế phải đi ngầm. Các cột điện phải được sử dụng chung các chức năng: cấp điện, chiếu sáng, thông tin liên lạc, truyền hình..).

Khi cải tạo, chỉnh trang, tái thiết các khu vực đô thị phải cải tạo đồng bộ hệ thống đường dây truyền hạ thế và chiếu sáng theo hướng hạ ngầm. Việc thiết kế, xây dựng, cải tạo sắp xếp và hạ ngầm các đường dây, cáp nổi trên đường phố phải đáp ứng các yêu cầu sau:

Bảo đảm an toàn cho người, công trình, công trình lân cận và an toàn chung cho hệ thống hạ tầng kỹ thuật có liên quan;

Bảo đảm sự kết nối với hệ thống đường dây, đường cáp chung của đô thị;

Kết hợp sử dụng chung trong cống, bể kỹ thuật; hào hoặc tuy-nen để tiết kiệm sử dụng không gian ngầm. Đối với các đường phố đã xây dựng các công trình cống, bể kỹ thuật hoặc hào, tuy-nen kỹ thuật thì không được bố trí các đường cống nổi trên mặt đất.

Trị số độ chói, độ rọi các loại đường phố, đường đi xe đạp, đi bộ, công viên, vườn hoa, chiếu sáng bề mặt các công trình kiến trúc tuân thủ theo Quy chuẩn Quốc gia hiện hành. Sử dụng công nghệ tiết kiệm năng lượng, tuổi thọ cao, tiết kiệm chi phí.

4. QUY HOẠCH HẠ TẦNG KỸ THUẬT

4.1 Quy hoạch các công trình giao thông

4.1.1 Quy hoạch hệ thống đường

Cải tạo và nâng cấp mặt đường phải phù hợp với cao độ nền quy hoạch, không được tôn cao gây úng ngập cục bộ và làm ảnh hưởng đến thoát nước các công trình, khu vực lân cận.

Tại các nút giao của các tuyến đường mở mới, mặt tiền công trình hoặc

hàng rào phải được vạt góc theo quy định tại các quy chuẩn kỹ thuật hiện hành. Trong trường hợp không thể đảm bảo kích thước vạt góc, cho phép sử dụng các biện pháp kỹ thuật khác thay thế như dùng gờ giảm tốc, giải phân cách, biển báo, đèn tín hiệu...

Trong các khu vực tái thiết đô thị, các tuyến đường cấp nội bộ xây dựng mới phải bố trí vỉa hè tối thiểu rộng 4 m để trồng cây xanh, bố trí lối đi riêng cho đường xe đạp, lối đi cho người tàn tật.

4.1.2 Quy hoạch mạng lưới vận tải hành khách công cộng.

Mật độ giữa các tuyến giao thông công cộng tối thiểu là 400 m.

Khoảng cách đi bộ tương đối từ nơi ở, nơi làm việc đến bến xe công cộng không quá 500 m.

Khoảng cách tối đa giữa các điểm dừng đỗ ô-tô buýt là 600 m.

Điểm dừng đỗ ô-tô buýt trên các đường chính có đèn tín hiệu điều khiển phải bố trí cách nút giao nhau tối thiểu 20 m. Điểm dừng đỗ theo dạng vịnh đỗ xe thiết kế theo các quy chuẩn hiện hành. Tại các tuyến phố không đảm bảo thiết kế vịnh đỗ xe được phép sử dụng lòng đường làm điểm dừng đỗ với chiều dài điểm dừng đỗ tối thiểu là 20 m.

Điểm dừng đỗ giao thông công cộng phải có nhà đợi cho hành khách trừ trường hợp đặc biệt do hiện trạng hè, đường hẹp không đủ mặt bằng bố trí nhà đợi.

4.1.3 Quy hoạch bãi đỗ, nhà để xe

Chỉ tiêu bãi đỗ xe bản thân công trình theo chức năng sử dụng đất:

- Công cộng: 26% tổng diện tích sàn xây dựng (hoặc 37 m^2/100 m^2 sàn sử dụng).

- Hỗn hợp: 24% tổng diện tích sàn xây dựng (hoặc 34 m^2/100 m^2 sàn sử dụng).

- Nhà ở: 22% tổng diện tích sàn xây dựng (hoặc 31 m^2/100 m^2 sàn sử dụng).

- Cơ quan, trường đào tạo: 17% tổng diện tích sàn xây dựng (hoặc 24 m^2/100 m^2 sàn sử dụng).

Các gara công cộng phải bố trí các khu vực có trạm sạc điện đảm bảo các yêu cầu về PCCC. Trong các bãi đỗ xe công cộng phải xác định rõ các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc (tầng cao, mật độ, công suất đỗ xe) và tỷ lệ đất, diện tích sàn sử dụng cho các chức năng khác (thương mại, dịch vụ....) được phép kinh doanh kết hợp.

Khuyến khích đầu tư xây dựng bãi đỗ xe ngầm, cao tầng cho ô tô và phương tiện cơ giới khác do cá nhân, hộ gia đình đầu tư trên nhà, đất có quyền sử dụng hợp pháp.

Khoảng cách tối thiểu từ các lối ra vào của gara ô tô công cộng tới nút giao giữa các đường giao thông cấp phân khu vực trở lên, điểm dừng xe của phương tiện giao thông công cộng tối thiểu là 15m.

Khi thiết kế nhà đỗ xe tập trung nhiều tầng hoặc các tầng hầm áp dụng các

tiêu chuẩn hiện hành của nước ngoài phải được Bộ Xây dựng chấp thuận.

4.1.4 Cầu, cầu vượt, hầm chui bộ hành

Cầu vượt, hầm chui cho người đi bộ phải được bố trí tại các nút giao thông có lưu lượng xe và người đi bộ lớn; nút giao nhau giữa đường đô thị với đường sắt; các vị trí gần ga tàu điện, điểm đỗ ô-tô, sân vận động, các công trình công cộng khác. Vị trí và khoảng cách giữa các hầm và cầu đi bộ theo đồ án quy hoạch chi tiết và thiết kế đô thị. Khoảng cách tối thiểu giữa các cầu (hầm cho người đi bộ) là 300 m.

Hầm và cầu đi bộ được thiết kế theo lưu lượng tại giờ cao điểm nhưng phải đảm bảo bề rộng tối thiểu là 3m đối với hầm đi bộ và 2m đối với cầu đi bộ. Đảm bảo các yêu cầu về thoát nước, thông gió, chiếu sáng, phòng chống cháy nổ, thoát hiểm khi có sự cố.

4.2 Quy hoạch các công trình cấp nước

Khi cải tạo, chỉnh trang, tái thiết các khu vực đô thị nếu áp lực mạng lưới bên ngoài không đảm bảo thì phải có biện pháp tăng áp cục bộ để đảm bảo áp lực nước theo quy định hiện hành.

Tại các quảng trường, nhà ga, bến, bãi đỗ xe, tuyến phố đi bộ, các công trình di tích văn hóa, lịch sử, trung tâm thương mại, công viên, bệnh viện và các khu vực tập trung đông người khác phải bố trí các điểm lấy nước uống sạch tại vòi.

Các sông, hồ trong đô thị phải được thiết kế để đảm bảo dự trữ nước chữa cháy tại mọi thời điểm và có đường cho xe chữa cháy tiếp cận lấy nước.

4.3 Quy hoạch các công trình thoát nước

Các công trình thoát nước hiện trạng không đảm bảo khoảng cách an toàn vệ sinh môi trường tối thiểu phải bổ sung giải pháp công nghệ đảm bảo chất lượng môi trường xung quanh và xử lý khi có sự cố. Các giải pháp giảm thiểu tác động môi trường và ô nhiễm phải được công khai với cộng đồng dân cư.

Trạm xử lý nước thải (đặc biệt của các cơ sở y tế, công nghiệp ô nhiễm chưa thực hiện di dời theo quy hoạch...) phải áp dụng những công nghệ tiên tiến để giảm thiểu ảnh hưởng đến môi trường xung quanh và diện tích chiếm dụng đất là tối thiểu.

4.4 Quy hoạch các công trình cấp điện và chiếu sáng công cộng

Khi cải tạo, chỉnh trang, tái thiết các khu vực đô thị phải cải tạo đồng bộ hệ thống đường dây hạ thế và chiếu sáng theo hướng hạ ngầm. Việc thiết kế, xây dựng, cải tạo sắp xếp và hạ ngầm các đường dây, cáp nổi trên đường phố phải đáp ứng các yêu cầu sau:

Bảo đảm an toàn cho người, công trình, công trình lân cận và an toàn chung cho hệ thống hạ tầng kỹ thuật có liên quan;

Bảo đảm sự kết nối với hệ thống đường dây, đường cáp chung của đô thị;

Kết hợp sử dụng chung trong cống, bể kỹ thuật; hào hoặc tuy-nen để tiết kiệm sử dụng không gian ngầm. Đối với các đường phố đã xây dựng các công trình cống, bể kỹ thuật hoặc hào, tuy-nen kỹ thuật thì không được bố trí các đường cống nổi trên mặt đất.

4.5 Quy hoạch các công trình cấp xăng dầu và khí đốt

Các công trình cấp xăng dầu và khí đốt xây dựng mới trong khu vực bốn quận nội thành phải tuân thủ Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng và các các quy chuẩn khác liên quan và được áp dụng các quy định đặc thù sau:

Vị trí các cửa hàng xăng dầu được phép bố trí kết hợp trong đất bến, bãi đỗ xe, đất công cộng, dịch vụ thương mại, đất cây xanh đảm bảo các yêu cầu về PCCC theo quy định, được cơ quan quản lý PCCC thống nhất.

Vị trí các cửa hàng xăng dầu được phép bố trí kết hợp trong đất bến, bãi đỗ xe, đất công cộng, Trung tâm thương mại, đất cây xanh.

Đối với các cửa hàng xăng dầu xây dựng mới phải đảm bảo khoảng cách tối thiểu giữa các cửa hàng là 300 m.

Không quy định diện tích tối thiểu xây dựng cửa hàng xăng dầu. Diện tích cửa hàng xăng dầu xác định trên cơ sở quỹ đất hiện có; đáp ứng, phù hợp các tiêu chuẩn quy chuẩn về phòng cháy chữa cháy, đảm bảo yêu cầu về khoảng lùi, mật độ xây dựng theo yêu cầu quản lý quy hoạch kiến trúc.

4.6 Quy hoạch các công trình thông tin liên lạc

Khi cải tạo, chỉnh trang, tái thiết các khu vực đô thị phải cải tạo đồng bộ hệ thống cáp truyền dẫn theo hướng hạ ngầm và sử dụng chung cơ sở hạ tầng với các công trình hạ tầng kỹ thuật khác.

4.7 Quy hoạch công trình ngầm và công trình hạ tầng kỹ thuật ngầm

4.7.1 Công trình giao thông ngầm:

Quy hoạch giao thông ngầm trong đô thị phải đảm bảo tính hệ thống, đồng bộ, liên hoàn, kết nối về không gian thuận tiện, an toàn với giao thông trên mặt đất và với các công trình công cộng ngầm, công trình công cộng trên mặt đất liền kề.

4.7.2 Công trình hạ tầng kỹ thuật ngầm:

Các dự án đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật ngầm khi triển khai trong điều kiện không đủ diện tích cho công trình ngầm và không đảm bảo được yêu cầu về khoảng cách an toàn tối thiểu giữa các tuyến đường dây, đường ống thì phải có giải pháp kỹ thuật cho phép giảm khoảng cách.

Chủ đầu tư các công trình cao tầng, các khu nhà ở, nhóm nhà ở, khu chung cư cũ khi đầu tư xây dựng mới phải đầu tư xây dựng các công trình ngầm hạ tầng kỹ thuật sử dụng chung để lắp đặt, sử dụng chung các đường dây điện lực, cáp chiếu sáng, cáp truyền hình, viễn thông liên lạc đảm bảo không gian xây dựng ngầm và sử dụng chung theo quy định, tiết kiệm chi phí đầu tư, bảo đảm mỹ quan khu đô thị và thuận tiện trong quá trình quản lý, vận hành, duy trì sau này và hệ thống hạ tầng kỹ thuật phải kết nối và liên thông với hệ thống hạ tầng kỹ thuật của trục đường xung quanh khu đô thị.

4.7.3 Giới hạn phần ngầm của các công trình xây dựng

Tầng hầm của công trình được phép xây dựng trùng chỉ giới đường đỏ hoặc phạm vi sử dụng đất được xác định theo văn bản pháp lý về đất đai của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

Trường hợp xây dựng các công trình ngầm nhằm mục đích kết nối công

trình với các tuyến, đầu mối giao thông công cộng (đi bộ ngầm, giao thông ngầm...) có thể vượt quá chỉ giới đường đỏ nhưng phải được sự chấp thuận của Cơ quan quản lý quy hoạch đô thị.

Công trình giao thông ngầm: Quy hoạch giao thông ngầm trong đô thị phải đảm bảo tính hệ thống, đồng bộ, liên hoàn, kết nối về không gian thuận tiện, an toàn với giao thông trên mặt đất và với các công trình công cộng ngầm, công trình công cộng trên mặt đất liền kề.

5. MÔI TRƯỜNG ĐÔ THỊ

5.1 Nước thải sinh hoạt, nước thải công nghiệp

Các cơ sở sản xuất công nghiệp khi chưa thực hiện di dời phải có phương án thay đổi, nâng cấp dây chuyền, công nghệ để khắc phục ô nhiễm môi trường xung quanh.

Nước thải đã được xử lý đảm bảo theo yêu cầu tại QCVN 14-MT:2015/BTNMT và QCVN 40:2011/BTNMT thì cho phép sử dụng hệ thống thoát nước chung với hệ thống thoát nước mưa.

5.2 Quy hoạch hệ thống thu gom chất thải rắn

Trên các tuyến đường phố và các khu vực công cộng như quảng trường, khu công viên cây xanh... phải bố trí các thùng rác công cộng. Thùng rác công cộng phải bố trí thu gom rác thải hữu cơ dễ phân hủy tách riêng với thu gom rác thải khó phân hủy. Vị trí đặt, hình thức các thùng rác phù hợp với mỹ quan đô thị, hợp vệ sinh môi trường và không cản trở giao thông. Khoảng cách tối đa giữa các thùng rác công cộng là 250 m.

Mỗi phường phải bố trí 01-02 điểm trung chuyển, tập kết thu gom rác thải tạm thời có diện tích 20 m^2 - 50 m^2 có kết cấu bao che, tường chắn đảm bảo có đường cho xe ra vào... Tại các khu vực không có địa điểm bố trí điểm trung chuyển phải bố trí địa điểm tập kết rác thải tạm thời, các điểm tập kết rác tạm thời trên các trục đường phải đảm bảo không làm ảnh hưởng đến vệ sinh môi trường và việc lưu thông trên đường.

5.3 Nhà vệ sinh công cộng

Tại các quảng trường, nhà ga, tuyến đi bộ, đường phố chính, các khu vực tập trung đông người và khách du lịch khác phải bố trí nhà vệ sinh công cộng. Khoảng cách đi bộ tối đa giữa hai nhà vệ sinh công cộng không quá 1 km. Nhà vệ sinh công cộng phải đảm bảo người khuyết tật tiếp cận theo QCVN 10:2014/BXD.

Tại các khu vực không có địa điểm bố trí, nhà vệ sinh công cộng phải được bố trí trong các công trình công cộng, có biển chỉ dẫn đảm bảo việc tiếp cận từ các tuyến phố chính thuận tiện. Các công trình công cộng xây dựng mới phải bố trí nhà vệ sinh công cộng có hướng tiếp cận từ phía ngoài.

5.4 Nghĩa trang và nhà tang lễ

Nghĩa trang hiện có trong khu vực bốn quận phải có kế hoạch di dời đến các nghĩa trang tập trung của Thành phố.

Các nhà tang lễ hiện có phải có kế hoạch cải tạo nâng cấp và có các giải pháp khắc phục điều kiện vệ sinh môi trường, không gây ảnh hưởng tác động tiêu cực đến môi trường xung quanh. Việc bố trí nhà tang lễ mới trong các bệnh viện phải được cấp có thẩm quyền chấp thuận theo các quy định hiện hành.

5.5 Thu gom đất hữu cơ

Khi thực hiện các dự án phải đào, đắp, san nền, nạo vét các sông, ngòi, ao hồ: Phải có giải pháp thu gom triệt để phần đất mùn hữu cơ, bùn giàu dinh dưỡng chuyển đến các khu tập trung của Thành phố để sử dụng cho các dự án trồng cây xanh, vườn hoa đô thị.

Chiều sâu lớp đất mùn hữu cơ phải thu gom tùy theo từng vị trí, khu vực nhưng không thấp hơn 30 cm.

6. QUY ĐỊNH VỀ QUẢN LÝ

6.1. Quy chuẩn này quy định về các mức giới hạn của đặc tính kỹ thuật và yêu cầu quản lý bắt buộc phải tuân thủ trong công tác quy hoạch xây dựng, là công cụ để cơ quan quản lý nhà nước về quy hoạch xây dựng kiểm tra, giám sát việc lựa chọn các chỉ tiêu, thông số kỹ thuật và yêu cầu thiết kế trong đồ án quy hoạch, đồ án thiết kế đô thị và quy chế quản lý kiến trúc đô thị.

6.2. Công tác quản lý đô thị phải căn cứ vào đồ án quy hoạch (quy hoạch chung, quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết), đồ án thiết kế đô thị và quy chế quản lý kiến trúc đô thị được duyệt.

6.3. Điều kiện chuyển tiếp

Đồ án quy hoạch đô thị, tổng mặt bằng, phương án kiến trúc công trình được phê duyệt, chấp thuận trước ngày Quy chuẩn này có hiệu lực đã tuân thủ theo các quy định của Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia tiếp tục thực hiện theo các quyết định phê duyệt. Trường hợp thực hiện điều chỉnh sau ngày Quy chuẩn này có hiệu lực thì phải tuân thủ theo Quy chuẩn này;

Đồ án quy hoạch đô thị chưa được cơ quan có thẩm quyền thẩm định sau khi Quy chuẩn này có hiệu lực phải soát xét, chỉnh sửa cho phù hợp với các quy định của Quy chuẩn này và quy hoạch cao hơn trước khi phê duyệt.

7. TRÁCH NHIỆM CỦA TỔ CHỨC, CÁ NHÂN

7.1. Mọi tổ chức, cá nhân khi tham gia các hoạt động liên quan đến công tác quy hoạch xây dựng bao gồm lập, thẩm định, phê duyệt, điều chỉnh quy hoạch, tổng mặt bằng, phương án kiến trúc công trình; Quản lý và tổ chức thực hiện theo quy hoạch đã được phê duyệt phải tuân thủ các quy định của quy chuẩn này.

7.2. Các cơ quan quản lý Nhà nước, cơ quan chuyên môn về quy hoạch xây dựng tại quận: Ba Đình, Đống Đa, Hoàn Kiếm, Hai Bà Trưng, thành phố Hà Nội có trách nhiệm tổ chức kiểm tra sự tuân thủ Quy chuẩn này trong lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch xây dựng trên địa bàn.

7.3. Trong quá trình triển khai thực hiện Quy chuẩn này, nếu có vướng mắc, mọi ý kiến gửi về Sở Quy hoạch - Kiến trúc để hướng dẫn và xử lý, tổng hợp, báo cáo cấp thẩm quyền xem xét.

8. TỔ CHỨC THỰC HIỆN

8.1. Sở Quy hoạch - Kiến trúc Hà Nội chịu trách nhiệm phổ biến, hướng dẫn áp dụng Quy chuẩn này cho các đối tượng có liên quan.

8.2. Các cơ quan chuyên môn về quy hoạch xây dựng của Thành phố và UBND các quận: Ba Đình, Đống Đa, Hoàn Kiếm, Hai Bà Trưng, thành phố Hà Nội có trách nhiệm tổ chức kiểm tra sự tuân thủ Quy chuẩn này trong lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị./.