

Số: 6447 /QĐ-UBND

Hà Nội, ngày 25 tháng 12 năm 2025

QUYẾT ĐỊNH

Về việc phê duyệt Đồ án Thiết kế đô thị riêng tuyến phố Thái Hà, tỷ lệ 1/500.

Địa điểm: tại các phường Ô Chợ Dừa, phường Đống Đa, thành phố Hà Nội.

ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HÀ NỘI

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 16/6/2025;

Căn cứ Luật Thủ đô ngày 28/6/2024;

Căn cứ Luật Kiến trúc ngày 13/6/2019;

Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn ngày 26/11/2024;

Căn cứ Luật Quảng cáo ngày 21/6/2012;

Căn cứ Luật Nhà ở ngày 27/11/2023;

Căn cứ Luật Đất đai ngày 18/01/2024;

Căn cứ Luật Đường sắt ngày 27/6/2025;

Căn cứ Nghị quyết số 188/2025/QH15 ngày 19/02/2025 của Quốc hội về việc thí điểm một số cơ chế, chính sách đặc thù, đặc biệt để phát triển hệ thống mạng lưới đường sắt đô thị tại thành phố Hà Nội, thành phố Hồ Chí Minh;

Căn cứ các Nghị định của Chính phủ: Nghị định số 39/2010/NĐ-CP ngày 14/01/2010 về quản lý không gian xây dựng ngầm đô thị; Nghị định số 11/2013/NĐ-CP ngày 14/01/2013 về quản lý đầu tư và phát triển đô thị; Nghị định số 85/2020/NĐ-CP ngày 17/7/2020 quy định chi tiết một số điều của Luật Kiến trúc; Nghị định số 145/2025/NĐ-CP ngày 12/6/2025 quy định về phân định thẩm quyền của chính quyền địa phương 02 cấp, phân quyền, phân cấp trong lĩnh vực quy hoạch đô thị và nông thôn; Nghị định số 178/2025/NĐ-CP ngày 01/7/2025 quy định chi tiết một số điều của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn; Nghị định số 64/2010/NĐ-CP ngày 11/6/2010 về quản lý xây dựng cây xanh đô thị; Nghị định số 56/2018/NĐ-CP ngày 16/4/2018 quy định về quản lý, bảo vệ kết cấu hạ tầng đường sắt để đảm bảo an toàn cho công trình xây dựng và tuyến Metro; Nghị định số 105/2025/NĐ-CP ngày 15/5/2025 quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Luật phòng cháy, chữa cháy và cứu nạn, cứu hộ; Nghị định số 95/2024/NĐ-CP ngày 24/7/2024 quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Nhà ở;

Căn cứ các Thông tư của Bộ Xây dựng: số 06/2013/TT-BXD ngày 13/5/2013 về việc hướng dẫn về nội dung thiết kế đô thị; số 16/2013/TT-BXD ngày 16/10/2013 về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 06/2013/TT-BXD ngày 13/5/2013; số 16/2025/TT-BXD ngày 30/6/2025 quy định chi tiết một số điều của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn;

Căn cứ Quyết định số 1668/QĐ-TTg ngày 27/12/2024 của Thủ tướng Chính phủ phê duyệt Điều chỉnh Quy hoạch chung Thủ đô Hà Nội đến năm 2045, tầm nhìn đến năm 2065 và Quy định quản lý đồ án Điều chỉnh Quy hoạch chung Thủ đô;

Căn cứ Quyết định số 1356/QĐ-UBND ngày 19/3/2021 của UBND Thành phố phê duyệt Quy hoạch phân khu đô thị HI-3, tỷ lệ 1/2000;

Căn cứ Quyết định số 4848/QĐ-UBND ngày 17/9/2024 của UBND Thành phố phê duyệt Nhiệm vụ Thiết kế đô thị riêng tuyến phố Thái Hà, tỷ lệ 1/500;

Căn cứ Quyết định số 73/2024/QĐ-UBND ngày 31/12/2024 của UBND Thành phố ban hành Quy chế quản lý kiến trúc thành phố Hà Nội;

Căn cứ Thông báo số 2859/TB-HĐTĐ ngày 20/6/2025 của Hội đồng thẩm định Quy hoạch đô thị, Quy hoạch xây dựng trên địa bàn thành phố Hà Nội kết luận về đồ án Thiết kế đô thị riêng tuyến phố Thái Hà, tỷ lệ 1/500;

Xét đề nghị của UBND phường Đống Đa tại Tờ trình số 34/TTr-UBND ngày 06/11/2025; Báo cáo thẩm định số 6277/BC-QHKT-NSH-HTKT ngày 08/12/2025 của Sở Quy hoạch Kiến trúc.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt Đồ án Thiết kế đô thị riêng tuyến phố Thái Hà, tỷ lệ 1/500 tại các phường Ô Chợ Dừa, phường Đống Đa, Hà Nội với những nội dung sau:

1. Tên đồ án:

- Đồ án Thiết kế đô thị riêng tuyến phố Thái Hà, tỷ lệ 1/500.
- Địa điểm: phường Ô Chợ Dừa, phường Đống Đa, Hà Nội.

2. Vị trí và quy mô nghiên cứu:

a) Vị trí: Phạm vi ranh giới nghiên cứu lập Thiết kế đô thị riêng tuyến phố Thái Hà, quận Đống Đa, tỷ lệ 1/500 thuộc địa giới hành chính của các phường Trung Liệt, phường Láng Hạ, quận Đống Đa (nay là các phường Ô Chợ Dừa, phường Đống Đa sau sắp xếp đơn vị hành chính), thành phố Hà Nội.

b) Ranh giới:

- Điểm đầu: Là nút giao thông với phố Láng Hạ (phía Tây Bắc); Điểm cuối: Là nút giao thông với phố Tây Sơn (phía Đông Nam).

- Phạm vi nghiên cứu: Gồm phần đường giao thông tuyến phố Thái Hà và tối thiểu 50m mỗi bên kể từ phía ngoài chỉ giới đường đỏ của tuyến phố.

- Ranh giới lập thiết kế đô thị: Gồm phần đường giao thông tuyến phố Thái Hà và lấy hết ranh giới thửa đất giáp với chỉ giới đường đỏ. Cụ thể:

+ Phía Đông Bắc, Tây Nam: Đối với nhà ở riêng lẻ lấy hết thửa đất 1-2 lớp nhà giáp với chỉ giới đường đỏ, hoặc đến lớp ngõ đầu tiên; Đối với dự án, công trình khác lấy toàn bộ thửa đất giáp với chỉ giới đường đỏ (giới hạn bởi đường nội bộ, ranh giới tường rào ô đất); Đối với các ô đất đã được phê duyệt Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500, tổng mặt bằng tỷ lệ 1/500 cập nhật theo đồ án đã được phê duyệt.

+ Phía Đông Nam: Trên cơ sở ranh giới phía Đông Bắc, Tây Nam (hai bên tuyến phố Thái Hà), lấy đến ranh giới hè phố Thái Hà và ranh giới sử dụng nhà hoặc đất của các dự án Tổ hợp khách sạn tại số 02 Thái Hà, Tòa nhà Việt Tower tại số 01 Thái Hà.

+ Phía Tây Bắc: Trên cơ sở ranh giới phía Đông Bắc, Tây Nam (hai bên tuyến phố Thái Hà), lấy đến ranh giới hè tuyến phố Thái Hà và ranh giới sử dụng nhà hoặc đất của dự án Tòa nhà văn phòng cao tầng tại 89 Láng Hạ.

c) Quy mô:

- Diện tích nghiên cứu lập đồ án Thiết kế đô thị khoảng: 26,46 ha.
- Diện tích khu đất lập đồ án Thiết kế đô thị khoảng 11,98ha (khoảng 119.862m²).
- Chiều dài tuyến khoảng: 1,27 km.

3. Mục tiêu:

- Cụ thể hoá định hướng của Quy hoạch phân khu đô thị H1-3 tỷ lệ 1/2000 đã được UBND Thành phố phê duyệt tại Quyết định số 1356/QĐ-UBND ngày 19/3/2021; phù hợp các quy hoạch đã được phê duyệt và các dự án đầu tư đã và đang triển khai trong khu vực.

- Đề xuất giải pháp tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan hài hòa giữa khu vực xây mới và khu vực cải tạo chỉnh trang, tái thiết đô thị, không phá vỡ cấu trúc không gian kiến trúc tuyến phố Thái Hà.

- Kết nối hài hòa không gian kiến trúc cảnh quan xung quanh, đặc biệt tại các khu vực tiếp giáp với các nút giao thông.

- Nghiên cứu khớp nối đồng bộ hệ thống hạ tầng kỹ thuật ngầm và nổi của đồ án với hệ thống hạ tầng kỹ thuật chung của khu vực; khớp nối các dự án đầu tư xây dựng đã và đang triển khai, trên cơ sở tuân thủ các quy hoạch đô thị được phê duyệt.

- Đề xuất quy định quản lý, hướng dẫn cải tạo chỉnh trang các công trình, khu vực điểm nhấn trên tuyến đường làm cơ sở để chính quyền địa phương quản lý quy hoạch kiến trúc, quản lý đầu tư xây dựng theo quy định.

4. Nội dung thiết kế đô thị:

a. Nguyên tắc chung:

- Tuân thủ định hướng tại các Quy hoạch đô thị cấp trên đã được phê duyệt, các quy hoạch chuyên ngành có liên quan (Quy hoạch phân khu đô thị H1-3 tỷ lệ 1/2000; Quy hoạch chung không gian xây dựng ngầm đô thị trung tâm - thành phố Hà Nội; kế thừa Quy hoạch chi tiết phường Trung Liệt tỷ lệ 1/500 được duyệt...); Rà soát, nghiên cứu, cập nhật các quy hoạch đang nghiên cứu trong khu vực và các dự án đầu tư đã được cấp thẩm quyền phê duyệt và đang triển khai.

- Phân tích và đề xuất các chỉ tiêu, giải pháp quy hoạch dự kiến áp dụng cho tuyến phố và các nút giao thông, quảng trường; định hướng, đưa ra các yêu cầu về chỉ tiêu quy hoạch (số tầng cao, mật độ xây dựng, khoảng lùi so với chỉ giới đường đỏ, khoảng cách xây dựng công trình so với ranh giới đất...) cho từng loại công trình trong phạm vi nghiên cứu, tuân thủ định hướng quy hoạch cấp trên được duyệt, các Quy chuẩn, Tiêu chuẩn thiết kế và quy định hiện hành của Nhà nước và Thành phố.

- Chuẩn hóa các quy định đối với khu vực dân cư hiện có cải tạo chỉnh trang; định hình tiêu chí, yêu cầu, nguyên tắc (bắt buộc) đối với công trình kiến trúc điểm nhấn; khuyến khích giảm mật độ xây dựng; tăng khoảng lùi, khoảng cách xây dựng công trình, tỷ lệ cây xanh trên mặt đứng, mái, xác định màu sắc, vật liệu chủ đạo các công trình trên tuyến đường...; đảm bảo ngôn ngữ, hình khối, không gian, hài hòa tổng thể khu vực; quy định về quảng cáo, biển hiệu, hệ thống thông tin liên lạc, các tiện ích đô thị, vùng bảo vệ các công trình di tích,... trên dọc tuyến phố đảm bảo trật tự văn minh đô thị, hướng tới sự phát triển bền vững, an toàn và tiện nghi.

- Đề xuất giải pháp quy hoạch đảm bảo kết nối các phương tiện giao thông công cộng, tổ chức khai thác các điểm đỗ xe, đảm bảo đồng bộ, khắc phục được các vấn đề tồn tại về môi trường, giao thông... trên tuyến phố.

- Đảm bảo kết nối các không gian cây xanh dọc tuyến phố và các không gian mở của đô thị, không làm ảnh hưởng các công trình hạ tầng đô thị; tuân thủ quy chuẩn kỹ thuật về quy hoạch, thiết kế cây xanh đô thị.

b. Quy hoạch sử dụng đất:

Khu vực lập Đồ án Thiết kế đô thị riêng tuyến phố Thái Hà, tỷ lệ 1/500 được chia thành các ô quy hoạch có chức năng sử dụng đất như sau:

Bảng tổng hợp số liệu quy hoạch sử dụng đất

TT	Loại đất	Ký hiệu	Diện tích (m ²)	Mật độ xây dựng tối đa (%)	Tầng cao công trình tối đa (tầng)
1	Đất cơ quan, viện nghiên cứu	CQ	6.591,0	40-52	13-27
2	Đất công cộng đô thị	CCDT	9.765,3	46-70	16-21
3	Đất nhóm ở	NO	26.365,1	80	6
4	Đất hỗn hợp	HH	13.067,1	61,5-70	13-24
5	Đất công cộng đơn vị ở	CC	8.400,6	60	5-9
6	Đất an ninh, Quốc phòng	ANQP	6.800,4	-	-
7	Đất giao thông	GT	48.872,5	-	-
8	Tổng		119.862		

Ghi chú:

- Diện tích các ô đất sẽ được xác định chính xác trong giai đoạn lập dự án đầu tư và được cấp có thẩm quyền phê duyệt. Việc điều chỉnh quy mô, chỉ tiêu sử dụng đất (nếu có) phải được cơ quan có thẩm quyền cho phép theo quy định của pháp luật.

- Đồ án thiết kế đô thị chủ yếu tập trung giải quyết cải tạo, chỉnh trang mặt đứng tuyến phố và đề xuất giải pháp xử lý các ô đất không đủ điều kiện về mặt bằng xây dựng sau khi mở đường (nhà siêu mỏng, siêu méo), do đó ranh giới lập thiết kế đô thị chỉ lấy một phần các ô quy hoạch (từ 1 đến 2 lớp nhà dân theo hiện trạng) để phù hợp với thực tiễn.

- Đồ án nêu các nguyên tắc xử lý các thửa đất không đủ điều kiện về mặt bằng xây dựng (siêu mỏng, siêu méo), trong quá trình triển khai tiếp theo chính quyền địa phương tiếp tục rà soát, xác định và xử lý các thửa đất không đủ điều kiện về mặt bằng phát sinh (trên cơ sở pháp lý về sử dụng đất của từng thửa đất) và thực hiện theo đúng các quy định của Nhà nước và Thành phố.

- Đối với các ô đất đã được phê duyệt tổng mặt bằng và phương án kiến trúc: Thực hiện theo các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc đã được cấp thẩm quyền phê duyệt. Đối với các công trình cải tạo, xây dựng mới phải tuân thủ theo Thiết kế đô thị được duyệt, Quy chuẩn, Tiêu chuẩn xây dựng hiện hành. Chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc tại các ô quy hoạch đề xuất dự án đầu tư xây dựng mới sẽ được xác định chính xác trong giai đoạn lập dự án đầu tư và được cấp thẩm quyền phê duyệt.

- Đối với các ô đất có công trình đã đầu tư xây dựng, đang đề xuất giải pháp chỉnh trang, sơn sửa lại mặt đứng, biển quảng cáo với các chỉ tiêu tầng cao công trình hiện trạng do UBND phường Đống Đa đề xuất, UBND phường Đống Đa chịu trách nhiệm quản lý đối với các công trình xây dựng trên địa bàn theo quy định.

- Đất hỗn hợp (các ô quy hoạch ký hiệu HH4.2, HH4.5) bao gồm các chức năng thương mại, dịch vụ, văn phòng..., chức năng cụ thể sẽ được xác định trong giai đoạn sau, được cấp thẩm quyền chấp thuận. UBND phường Đống Đa báo cáo hiện trạng sử dụng đất là Khu tập thể (F1, F2, F3 và I11) và đề xuất thực hiện theo dự án riêng. Do vậy, chức năng và chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc tại khu đất sẽ được xem xét trong quá trình nghiên cứu lập

dự án đầu tư xây dựng cải tạo, xây dựng lại chung cư cũ theo các Kế hoạch, Đề án của Thành phố.

- Đất nhóm ở (các ô quy hoạch ký hiệu từ NO3.1÷NO3.19) bao gồm các chức năng là đất ở, cây xanh cảnh quan, đường nội bộ..., chức năng, quy mô diện tích từng thửa đất được xác định cụ thể trên cơ sở pháp lý sử dụng đất. UBND phường Đống Đa chịu trách nhiệm rà soát đảm bảo tính chính xác, pháp lý sử dụng đất các khu đất. Mật độ xây dựng tối đa tính chung cho cả ô quy hoạch đất nhóm ở tại đồ án Thiết kế đô thị, mật độ xây dựng, tầng cao công trình sẽ được xác định cụ thể trong quá trình giải quyết các thủ tục có liên quan về quy hoạch, xây dựng đảm bảo tuân thủ Quy chuẩn QCVN về quy hoạch xây dựng, phòng cháy chữa cháy và các quy định hiện hành có liên quan.

- Các công trình nhà ở riêng lẻ, nhà ở liên kế quản lý tầng cao tối đa là 06 tầng đảm bảo đồng đều về tầng cao theo từng khu vực, tạo sự đồng bộ và thống nhất không gian cảnh quan trên từng đoạn phố. Các công trình nhà ở riêng lẻ đã xây dựng có tầng cao trên 06 tầng, khi có nhu cầu cải tạo, xây dựng mới không được tăng chiều cao và đảm bảo tầng cao đúng Thiết kế đô thị được duyệt.

- Chỉ giới xây dựng gồm chỉ giới bắt buộc công trình phải xây dựng đúng theo chỉ giới để tạo sự thống nhất bề mặt tuyến phố (đối với các công trình nhà ở liên kế thấp tầng) và chỉ giới không bắt buộc, khuyến khích xây dựng lùi sâu hơn (đối với các công trình công cộng hoặc có mật độ xây dựng thấp) để tạo ra không gian mở, không gian xanh, bổ sung tiện ích chung phục vụ cộng đồng, tạo điểm tập kết cho công trình.

- Quá trình triển khai tiếp theo, chính quyền địa phương tiếp tục rà soát các quỹ đất công, đất xen kẹt... trong phạm vi đất nhóm ở để khai thác sử dụng, bổ sung đất công trình phúc lợi, công ích, cây xanh, vườn hoa phục vụ chung cho cộng đồng theo quy định của pháp luật.

c. Về tổ chức không gian kiến trúc, cảnh quan và thiết kế đô thị:

* Yêu cầu chung:

- Yêu cầu về quy hoạch:

+ Khoảng cách, khoảng lùi của công trình không được phá vỡ cấu trúc không gian truyền thống khu vực, tuân thủ các quy định của Quy chuẩn, Tiêu chuẩn xây dựng hiện hành. Đối với các công trình nhà ở có thể xây dựng trùng với chỉ giới đường đỏ nhằm đảm bảo tính liên tục, thống nhất trên tuyến phố (có giải pháp nghiên cứu kiến trúc xanh để tránh tạo cảm giác thu hẹp mặt cắt đường); trường hợp công trình xây dựng có khoảng lùi so với chỉ giới đường đỏ khuyến khích thiết kế tường rào thoáng, nghiên cứu kết hợp trồng các loại cây leo trên hàng rào.

+ Các công trình khi xây dựng cần thống nhất cốt cao độ nền nhà trên toàn tuyến để đảm bảo đồng nhất.

+ Mật độ xây dựng được quản lý theo quy hoạch được duyệt và theo chức năng cụ thể của công trình, đồng thời tuân thủ theo Quy chuẩn, Tiêu chuẩn hiện hành. Khuyến khích các công trình hợp khối để, tạo các không gian mở phục vụ cộng đồng và tạo sự liên thông nội bộ của khối để, tầng hầm giữa các công trình, cụm công trình.

+ Ngoài các dự án, đồ án đã được cấp thẩm quyền phê duyệt thực hiện theo các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc được duyệt và chỉ dẫn thiết kế đô thị, các khu vực dự án xây dựng mới, chưa phê duyệt phải tuân thủ theo chỉ dẫn của thiết kế đô thị về tầng cao, mật độ, chỉ giới xây dựng, hợp khối công trình và hình thức kiến trúc, cảnh quan, tuân thủ Quy chuẩn, Tiêu chuẩn xây dựng hiện hành.

- Yêu cầu về công trình xây dựng:

+ Màu sắc chủ đạo trên toàn tuyến phố theo tông màu sáng (trắng, vàng kem nhạt, ghi

sáng), đảm bảo phù hợp với tập quán, văn hóa và hài hòa với cảnh quan khu vực.

+ Công trình nhà ở liền kề có thể nghiên cứu đa dạng về hình thức nhưng cần thống nhất xác định một số kiểu mẫu, có tỷ lệ tầng cao, chiều cao, mái và màu sắc thống nhất trong một dãy nhà, cùng với hình thức kiến trúc chủ đạo, vật liệu hoàn thiện phải phù hợp với không gian chung và tính chất sử dụng của công trình.

+ Các công trình công cộng cần đảm bảo diện tích cây xanh theo quy định và tổ chức kiến trúc theo hướng đảm bảo hài hòa không gian kiến trúc cảnh quan tại khu vực; đảm bảo các yêu cầu giao thông tại khu vực lối vào chính các công trình công cộng được an toàn và thông suốt. Tổ chức đấu nối giao thông công trình với mạng lưới đường giao thông bên ngoài hợp lý, không bị tắc nghẽn, bố trí các vịnh ra vào xe theo yêu cầu của Quy chuẩn, Tiêu chuẩn thiết kế hiện hành.

+ Các công trình điểm nhấn cần tổ chức được các không gian mở lớn, công trình có kiến trúc hài hòa với tổng thể chung, kết hợp giải pháp thiết kế kiến trúc phù hợp vì khí hậu, tiết kiệm năng lượng, ... tạo không gian thân thiện và gắn kết với không gian kiến trúc cảnh quan lân cận.

+ Các công trình kiến trúc tại các ngã tư, các nút giao thông quan trọng như nút giao với phố Thái Hà, Láng Hạ, Hoàng Cầu cần có kiến trúc phù hợp về cảnh quan, hình thức kiến trúc, tầng cao phù hợp; góp phần tạo hình ảnh đô thị đẹp và hấp dẫn cho đô thị.

- Yêu cầu về cây xanh cảnh quan đô thị:

+ Tổ chức hệ thống cây xanh công cộng cần nghiên cứu kỹ điều kiện tự nhiên, khí hậu, cảnh quan, môi trường xung quanh tổ chức thành hệ thống với nhiều dạng phong phú: tuyến, điểm, diện....

+ Cây trồng thuộc chủng loại cây đô thị, chịu được gió, bụi, sâu bệnh; thân đẹp, dáng đẹp; có rễ ăn sâu, không có rễ nổi; lá xanh quanh năm, không rụng lá trơ cành hoặc cây có giai đoạn rụng lá vào mùa đông nhưng dáng đẹp, màu đẹp và có tỷ lệ rụng thấp; không hấp dẫn côn trùng có hại; không trồng cây có gai sắc nhọn, hoa quả mùi khó chịu hoặc độc hại.

- Yêu cầu về chiếu sáng:

+ Khai thác nghệ thuật ánh sáng vào tổ chức khu phố, đặc biệt hình ảnh về đêm như chiếu sáng công trình, chiếu sáng đường phố... Có giải pháp, yêu cầu chiếu sáng phù hợp đối với các khu chức năng khác nhau.

* Yêu cầu cụ thể:

- Đảm bảo yêu cầu về tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan tuyến đường; khớp nối đồng bộ giữa khu vực xây mới, khu vực hiện có cũng như các dự án đầu tư đã và đang triển khai để đồng bộ về tổ chức không gian và hạ tầng kỹ thuật khu vực theo đúng định hướng Quy hoạch phân khu H1-3, tỷ lệ 1/2000 được duyệt.

- Đối với các công trình xây dựng:

+ Đối với các công trình nhà ở riêng lẻ tại các ô đất có chức năng phù hợp với quy hoạch:

++ Giải pháp kiểm soát tầng cao cho cả tuyến phố:

Đối với các công trình nhà ở xây dựng mới: Nền của sàn tầng 1 phải ở độ cao tối thiểu là 0,15m so với cao độ vỉa hè và không được vượt quá chỉ giới đường đỏ. Chiều cao thông thủy cho sàn tầng 1 là 3,6m đến 3,9m so với cao độ vỉa hè. Chiều cao từ tầng 2 trở lên là 3,3m đến 3,6m. Tầng cao của công trình cao tối đa không quá 06 tầng (có thể bố trí tum thang kỹ thuật và tầng lửng, tầng hầm theo đúng quy định). Tùy thuộc vào vị trí, kích thước, diện tích của từng lô đất, việc xây dựng công trình cần đảm bảo mật độ xây dựng, khoảng lùi công trình từ chỉ giới đường đỏ tuân thủ theo Quy chuẩn xây dựng hiện hành, tầng cao

công trình tùy từng trường hợp cụ thể cần tuân thủ Tiêu chuẩn thiết kế Nhà ở liên kế TCVN 9411: 2012.

++ Đối với các công trình nhà ở đã xây dựng: Chính trang sơn sửa lại mặt đứng công trình đảm bảo đồng bộ công trình trên toàn tuyến; Vận động người dân thống nhất về cao độ biển hiệu, biển quảng cáo, không cho phép các hộ dân đưa các hệ thống kỹ thuật ngoài mặt tiền ngôi nhà gây mất mỹ quan đô thị. Các công trình đã xây dựng có chiều cao tầng 1 cao hơn 3,9m, cần có giải pháp nghiên cứu tạo phân vị ngang mặt ngoài nhà tại cao độ 3,6m đến 3,9m so với cao độ vỉa hè (có thể xử lý bằng gờ, phào chi tiết trang trí đơn giản hoặc hệ thống biển hiệu, biển quảng cáo, nan chớp... để tạo sự thống nhất trên toàn tuyến).

++ Đối với khu vực nhà ở xây dựng mới (lớp 1, tiếp giáp đường quy hoạch):

Đối với trường hợp công trình không đủ điều kiện về mặt bằng xây dựng: Thực hiện theo hướng dẫn của Sở Quy hoạch - Kiến trúc tại Văn bản số 209/QHKT-BSH ngày 13/01/2023. Các ô đất không đủ điều kiện xây dựng nhưng thực hiện được việc hợp khối, hợp thửa với các ô đất liền kề, sẽ được UBND phường Đồng Đa thông báo thời hạn, hướng dẫn các chủ sử dụng thực hiện công tác hợp thửa, hợp khối. Quá thời hạn được thông báo, nếu các chủ sử dụng không tiến hành công tác hợp thửa, hợp khối, UBND phường Đồng Đa tiến hành thu hồi các trường hợp đất không đủ điều kiện về mặt bằng xây dựng để lập phương án xây dựng các công trình sử dụng vào mục đích công cộng, bổ sung các tiện ích đô thị theo nhu cầu của địa phương.

++ Đối với lớp công trình thứ 2 (là các công trình có mặt tiền tiếp xúc với mặt ngõ và tiếp giáp với lớp công trình mặt ngoài tiếp xúc với tuyến đường quy hoạch): Việc xây dựng chính trang công trình cần đảm bảo cấu trúc không gian truyền thống, đảm bảo mật độ xây dựng, khoảng lùi tối thiểu với các công trình lân cận theo Quy chuẩn xây dựng hiện hành.

Đối với các ô đất tiếp giáp mặt ngõ có chiều rộng $< 6\text{m}$: Trường hợp các ô đất không đủ điều kiện về mặt bằng xây dựng: Chỉ được phép cải tạo, chỉnh trang, chống xuống cấp, giữ nguyên chiều cao hiện trạng. Trường hợp các ô đất đủ điều kiện về mặt bằng xây dựng: Xây dựng tối đa 04 tầng (trên mái có thể bố trí tum thang kỹ thuật).

Đối với các ô đất tiếp giáp mặt ngõ có chiều rộng $\geq 6\text{m}$: Trường hợp các ô đất không đủ điều kiện về mặt bằng xây dựng: Chỉ được phép cải tạo, chỉnh trang, chống xuống cấp, giữ nguyên chiều cao hiện trạng. Trường hợp các ô đất đủ điều kiện về mặt bằng xây dựng: Tùy thuộc vào vị trí, kích thước của từng lô đất, chiều cao của nhà ở liên kế có thể được thiết kế theo quy định như đối với nhà ở xây dựng mới (lớp 1, tiếp giáp đường quy hoạch).

+ Đối với các công trình nhà ở hiện có tại các ô đất có chức năng không phù hợp với quy hoạch:

++ Trong khi Thành phố chưa có kế hoạch triển khai Dự án đầu tư tại ô đất theo quy hoạch, nếu đủ giấy tờ hợp pháp và đủ điều kiện về mặt bằng xây dựng thì được xem xét cấp giấy phép xây dựng có thời hạn theo quy định hiện hành.

++ Trường hợp không có giấy tờ hợp pháp, chỉ cho phép cải tạo, chỉnh trang, chống xuống cấp theo hiện trạng; tuyệt đối không coi nói, lấn chiếm hoặc xây dựng mới. Khi thực hiện quy hoạch đề nghị bàn giao mặt bằng không điều kiện.

- Về cây xanh đô thị: Cây bóng mát trồng các loại cây phù hợp với quy định của Bộ Xây dựng, của UBND Thành phố và Dự án xây dựng, hồ sơ thiết kế thi công tuyến đường được cấp có thẩm quyền phê duyệt.

+ Đối với các công trình cao tầng đề xuất xây dựng mới hợp khối công trình cần nghiên cứu thực hiện giải pháp tổng thể, đồng bộ về quy hoạch kiến trúc trên toàn khu đất.

- Về biển hiệu, quảng cáo:

+ Tuân thủ theo Luật Quảng cáo và các quy định có liên quan.

+ Quy định về biển hiệu: Các hệ thống biển hiệu phải đảm bảo mỹ quan đô thị, chỉ được phép đặt ở tầng 1, độ cao mép dưới biển quảng cáo là 2,7-3,0m so với cao độ vỉa hè và chiều cao tối đa không quá 1,1m. Không sử dụng vật liệu và biển quảng cáo đặt ở mặt tiền ngôi nhà có độ phản quang lớn hơn 70%. Việc thực hiện cụ thể trên từng tuyến phố sẽ do UBND phường Đồng Đa xác định trong quá trình triển khai, phù hợp với thực tế.

+ Các biển báo, chỉ dẫn, ký hiệu trên hè phố phải đảm bảo không ảnh hưởng tới an toàn giao thông.

5. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật:

a. Nguyên tắc chung:

- Mạng lưới đường giao thông và hệ thống hạ tầng kỹ thuật xây dựng theo quy hoạch được duyệt. Đối với hệ thống hạ tầng kỹ thuật xung quanh các lô đất xây dựng công trình điểm nhấn dọc theo tuyến phố, quá trình triển khai lập dự án phải có báo cáo đánh giá tác động giao thông và hạ tầng kỹ thuật để bổ sung các giải pháp thích hợp đảm bảo đáp ứng yêu cầu sử dụng của công trình.

- Các công trình hạ tầng kỹ thuật ngầm phải đảm bảo khoảng cách an toàn theo quy chuẩn xây dựng.

- Các công trình hạ tầng kỹ thuật nổi trên vỉa hè (cột đèn, trụ cứu hỏa, trạm biến áp, tủ phân phối điện, biển báo, biển chỉ dẫn, thùng rác công cộng...) phải lựa chọn kiểu dáng và hình thức kiến trúc có tính thẩm mỹ, đúng kích thước tiêu chuẩn, phù hợp với nhu cầu sử dụng. Vị trí bố trí phải đảm bảo không ảnh hưởng đến lối ra vào công trình xây dựng, không cản trở người đi bộ.

b. Nội dung quy hoạch:

* Giao thông, chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng:

- Tuyến phố Thái Hà có bề rộng mặt cắt ngang điển hình $B = 30\text{m}$ (4 làn xe), các tuyến đường ngang giao cắt chủ yếu là đường cấp nội bộ, quy mô mặt cắt ngang từ $B = 8,5 - 13,5\text{m}$ (2 làn xe). Chỉ giới đường đỏ các tuyến đường được xác định tại bản vẽ. Các công trình xây dựng hai bên đường phải đảm bảo chỉ giới xây dựng, khoảng cách an toàn tới công trình hạ tầng kỹ thuật theo quy định.

- Bãi đỗ xe: Các lô đất xây dựng trong phạm vi quy hoạch đảm bảo nhu cầu đỗ xe của công trình theo chỉ tiêu quy định tại Quyết định số 1218/QĐ-UBND ngày 08/4/2022 của UBND Thành phố. Đối với các lô đất nhà ở, nếu có nhu cầu, cho phép xây dựng tầng hầm đỗ xe với quy mô không quá 02 tầng hầm, phạm vi xây dựng ngầm được phép xây dựng trùng chỉ giới đường đỏ và ranh giới sử dụng đất hợp pháp. Trường hợp xây dựng tầng hầm vượt quá quy mô trên sẽ được các cơ quan quản lý chuyên ngành xem xét cụ thể theo quy định. Đối với các ô đất công cộng hỗn hợp, công viên, cây xanh trong phạm vi thiết kế, trong quá trình lập dự án đầu tư nghiên cứu bổ sung kết hợp bố trí bãi đỗ xe ngầm trong các ô đất.

- Vỉa hè các tuyến phố: Đối với các tuyến phố chính (bề rộng vỉa hè lớn hơn 6m) bố trí hệ thống thu gom rác, điểm dừng, nhà chờ xe buýt, các hạng mục cảnh quan và hạ tầng xanh. Đối với các tuyến đường phố nội bộ, hạn chế tối đa các điểm hạ thấp vỉa hè, đảm bảo không ảnh hưởng đến người đi bộ và có vút nổi phù hợp, liên mạch cho người sử dụng xe lăn di chuyển. Bề mặt các hố ga, giếng thăm trên vỉa hè thiết kế bằng cao độ mặt hè và đảm bảo công tác duy tu. Các công trình đường dây đường ống chạy trên vỉa hè, tuân thủ khoảng cách ngang và dọc trên mặt cắt ngang vỉa hè, đảm bảo phù hợp với các qui định hiện hành. Các phân đấu nổi với các công trình nổi (tủ điện, cột chiếu sáng...) đảm bảo các yêu cầu về kỹ thuật, thẩm mỹ và không làm ảnh hưởng đến cảnh quan kiến trúc của tuyến phố.

b. Các tiện ích đô thị:

- Kiến trúc nắp cống, miệng thu ga thoát nước, rãnh thoát trên tuyến phố, trên lối đi bộ thiết kế, sử dụng vật liệu thích hợp (không dùng nắp bê tông cốt thép tại nơi xe có lưu lượng lớn bố trí tại lòng đường), đảm bảo đúng quy cách, đảm bảo an toàn cho người đi bộ và phương tiện giao thông đảm bảo tính mỹ thuật, thẩm mỹ, tính đặc trưng của từng khu vực, có giải pháp khoa học công nghệ trong vấn đề xử lý mùi hôi, mùi hút ngược.

- Mạng lưới hệ thống cấp nước bố trí trên đường phố, trên lối đi bộ được thiết kế, lắp đặt bằng vật liệu thích hợp, đúng quy cách, bền vững, có biển báo chỉ dẫn đảm bảo an toàn cho người, phương tiện giao thông, dễ thỏa thuận đấu nối và mỹ quan đô thị; Hiện đại hóa hệ thống quản lý, áp dụng công nghệ thông tin trong công tác sản xuất và kinh doanh nước sạch.

- Chất thải rắn được phân loại tại nguồn; trang bị hệ thống thùng chứa chất thải rắn di động trên tuyến phố với khoảng cách 100m/thùng; kiểu dáng, chủng loại phù hợp với không gian kiến trúc từng đoạn phố. Thùng chứa chất thải rắn tại các khu vực công cộng với kiểu dáng thân thiện môi trường và hợp mỹ quan đô thị. Có thể sử dụng thùng chứa nén rác bằng năng lượng mặt trời để tăng công suất tiếp nhận tại những khu vực phát sinh nhiều rác thải. Tại các khu vực dân cư phải bố trí các điểm thu gom hoặc các xe thu gom lưu động theo các khung giờ nhất định. Các khung giờ thu gom được bố trí tùy thuộc vào tình hình, đặc điểm tính chất của các khu dân cư để phát huy hiệu quả thu gom.

- Các trạm biến áp hiện có sẽ được tiếp tục sử dụng và cải tạo nâng cấp công suất trạm. Nghiên cứu cải tạo các hệ thống trạm mỹ quan, gọn nhẹ an toàn tránh ảnh hưởng đến an sinh của người dân. Các trạm biến áp xây dựng mới ưu tiên bố trí trong các khu đất cây xanh, các mảng xanh đô thị; các trạm biến áp đặt trong hành lang giao thông, vỉa hè phải sử dụng loại hình trạm một cột, thiết kế trạm có hình thức kiến trúc hài hòa, lấy màu sắc phù hợp với môi trường cảnh quan kiến trúc xung quanh; vị trí các trạm đặt trên vỉa hè phải đảm bảo không ảnh hưởng đến tầm nhìn giao thông và bề rộng lối đi bộ theo quy định (tối thiểu 1,5m); có biển báo, ký hiệu nhận biết. Các tủ điện xây dựng mới được bố trí trên hè hoặc đặt tại các vị trí thuận tiện đảm bảo không ảnh hưởng đến tầm nhìn giao thông và việc đi lại của người đi bộ; thiết kế tủ điện có hình dáng, màu sắc hài hòa cảnh quan kiến trúc khu vực xung quanh.

- Chiếu sáng vỉa hè ngoài chức năng với tính chất giao thông, chiếu sáng cho người đi bộ, còn chiếu sáng về kiến trúc, chiếu sáng điểm nhấn tại nơi tập trung đông người, tại nơi có các công trình công cộng, công viên, công trình thương mại, di tích lịch sử, các công trình hạ tầng kỹ thuật giao thông khác, bến xe bus, chiếu sáng đặc biệt những điểm mù, góc khuất, đường dành riêng cho người khuyết tật, người già và trẻ con bằng công nghệ cảm biến màu sắc tự động. Hình thức, chiều cao cột đèn chiếu sáng phải được lựa chọn hài hòa với cảnh quan chung của khu vực và phù hợp với chiều rộng đường và hè phố. Vị trí đặt cột đèn chiếu sáng trên hè phố cách mép bó vỉa 50-70cm tùy theo chiều rộng hè. Khuyến khích sử dụng công nghệ năng lượng mặt trời cho việc chiếu sáng đèn đường, chiếu sáng cảnh quan.

c. Không gian xây dựng ngầm:

Không gian ngầm xây dựng theo quy hoạch được duyệt, tuân thủ theo các quy chuẩn, tiêu chuẩn về xây dựng công trình ngầm đô thị, đảm bảo an toàn cho cộng đồng, cho bản thân công trình và các công trình lân cận, không ảnh hưởng đến việc khai thác sử dụng, vận hành của công trình. Cụ thể gồm:

- Công trình hạ tầng kỹ thuật ngầm: được xây dựng ngầm dọc theo các tuyến đường giao thông. Tùy thuộc các điều kiện thực tế có thể đặt trong hào kỹ thuật, tuynen, bó ống kỹ

thuật hoặc chôn trực tiếp dưới lòng đường, đảm bảo khoảng cách giữa các đường ống, đường dây theo quy định. Kích thước, vị trí hào kỹ thuật, tuynen, bó ống kỹ thuật... sẽ được xác định cụ thể trong quá trình lập dự án đầu tư ở giai đoạn sau.

- Không gian xây dựng ngầm của các công trình:

+ Đối với các công trình cao tầng xây dựng mới, cải tạo chỉnh trang được nghiên cứu xây dựng tầng hầm đỗ xe với quy mô tối đa 05 tầng hầm, phạm vi trùng chỉ giới đường đỏ, ranh giới ô đất quy hoạch để đáp ứng nhu cầu diện tích đỗ xe công trình theo chỉ tiêu quy định tại Quyết định số 1218/QĐ-UBND ngày 08/4/2022 của UBND Thành phố. Cụ thể sẽ được xác định theo dự án đầu tư được cấp có thẩm quyền phê duyệt.

+ Đối với các lô đất nhà ở tự đảm bảo bố trí đỗ xe bản thân công trình. Nếu có nhu cầu, cho phép xây dựng tầng hầm đỗ xe, phạm vi xây dựng ngầm được phép xây dựng trùng chỉ giới đường đỏ và ranh giới sử dụng đất hợp pháp. Các trường hợp khác sẽ được xem xét cụ thể khi cấp giấy phép xây dựng công trình theo quy định.

+ Đối với các ô đất công cộng hỗn hợp, công viên, cây xanh trong phạm vi quy hoạch, khi lập dự án đầu tư xây dựng cho phép nghiên cứu bổ sung kết hợp bố trí bãi đỗ xe ngầm trong các ô đất.

Điều 2. Tổ chức thực hiện:

1. Giao Sở Quy hoạch - Kiến trúc tổ chức kiểm tra, xác nhận hồ sơ, bản vẽ và Quy định quản lý Đồ án Thiết kế đô thị riêng tuyến phố Thái Hà, tỷ lệ 1/500 tại các phường Ô Chợ Dừa, phường Đống Đa, Hà Nội phù hợp với Quyết định này; Lưu trữ hồ sơ theo quy định.

2. Giao UBND phường Đống Đa: Chủ trì, phối hợp với Sở Quy hoạch - Kiến trúc, UBND phường Ô Chợ Dừa hoàn thiện quy định quản lý, tổ chức công bố công khai nội dung đồ án Thiết kế đô thị được duyệt để các tổ chức, cơ quan có liên quan và nhân dân được biết; Rà soát các nội dung của quy hoạch cấp trên và thiết kế đô thị để cập nhật, đảm bảo đồng bộ, đúng quy trình quy định hiện hành; Lưu trữ hồ sơ theo quy định.

3. Chủ tịch UBND các phường Đống Đa, Ô Chợ Dừa chịu trách nhiệm: Tổ chức thực hiện kiểm tra, quản lý, giám sát xây dựng theo Thiết kế đô thị, xử lý các trường hợp xây dựng sai thiết kế đô thị theo thẩm quyền và quy định của pháp luật.

4. Các Sở, Ban, Ngành liên quan có trách nhiệm giám sát, phối hợp với UBND phường Đống Đa, UBND phường Ô Chợ Dừa thực hiện theo đúng quy định hiện hành của Nhà nước và Thành phố về quản lý quy hoạch, đầu tư xây dựng.

Điều 3. Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày ký.

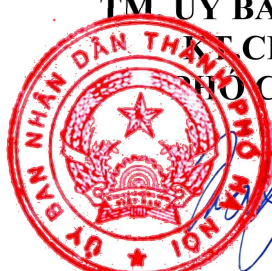
Chánh Văn phòng UBND Thành phố, Giám đốc các Sở: Quy hoạch - Kiến trúc, Tài chính, Xây dựng, Nông nghiệp và Môi trường, Giáo dục và đào tạo, Văn hóa và Thể thao; Viện trưởng Viện Quy hoạch xây dựng Hà Nội; UBND các phường Đống Đa, Ô Chợ Dừa; Thủ trưởng các Ban, Ngành, các tổ chức cơ quan và cá nhân liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận: 

- Như Điều 3;
- TT Thành ủy (để b/c) ;
- Đ/c Chủ tịch UBND TP (để b/c) ;
- Các Đ/c PCT UBND TP;
- VPUBTP: CVP, các PCVP,
- Các phòng: TH, NNMT, KGVX, ĐT
- Lưu VT, ĐT

103805

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH
CHO CHỦ TỊCH 


Dương Đức Tuấn

