

Số: 11/2016/QĐ-UBND

Hà Nội, ngày 04 tháng 04 năm 2016

## **QUYẾT ĐỊNH**

**BAN HÀNH QUY CHẾ QUẢN LÝ QUY HOẠCH, KIẾN TRÚC CÔNG TRÌNH CAO TẦNG TRONG  
KHU VỰC NỘI ĐÔ LỊCH SỬ THÀNH PHỐ HÀ NỘI**

### **ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HÀ NỘI**

*Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương số 77/2015/QH13;*

*Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị số 30/2009/QH12;*

*Căn cứ Luật Thủ đô số 25/2012/QH13;*

*Căn cứ Luật Xây dựng số 50/2014/QH13;*

*Căn cứ Nghị định số 38/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 của Chính phủ về quản lý không gian kiến trúc, cảnh quan đô thị; Thông tư số 19/2010/TT-BXD ngày 22/10/2010 của Bộ Xây dựng về việc hướng dẫn lập Quy chế quản lý quy hoạch kiến trúc đô thị;*

*Căn cứ Quyết định số 1259/QĐ-TTg ngày 26/7/2011 của Thủ tướng Chính phủ về việc phê duyệt Quy hoạch chung xây dựng Thủ đô Hà Nội đến năm 2030 và tầm nhìn đến năm 2050 và Quy định quản lý theo đồ án Quy hoạch chung xây dựng Thủ đô Hà Nội đến năm 2030 và tầm nhìn đến năm 2050;*

*Xét đề nghị của Giám đốc Sở Quy hoạch - Kiến trúc Hà Nội tại Tờ trình số 1127/TTr-QHKT ngày 15/3/2016,*

## **QUYẾT ĐỊNH:**

**Điều 1.** Ban hành kèm theo Quyết định này Quy chế quản lý quy hoạch, kiến trúc công trình cao tầng trong khu vực nội đô lịch sử thành phố Hà Nội và các Phụ lục kèm theo.

**Điều 2.** Quyết định này có hiệu lực sau 10 ngày kể từ ngày ký.

**Điều 3.** Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân Thành phố, Giám đốc các Sở: Quy hoạch - Kiến trúc, Xây dựng, Kế hoạch và Đầu tư, Tài nguyên và Môi trường, Giao thông vận tải, Văn hóa và Thể thao, Du lịch, Viện Quy hoạch xây dựng Hà Nội; Chủ tịch Ủy ban nhân dân các quận: Ba Đình, Đống Đa, Hoàn Kiếm, Hai Bà Trưng, Tây Hồ và Thủ trưởng các cơ quan liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

### **Nơi nhận:**

- Như Điều 3;
- Thường trực Thành ủy;
- Thường trực HĐND Thành phố;
- Chủ tịch UBND Thành phố;
- Các Phó Chủ tịch UBND Thành phố;
- Văn phòng Chính phủ;
- Các Bộ: XD, VHTTDL, TN&MT;
- Cục Kiểm tra văn bản - Bộ Tư pháp;
- Website Chính phủ;
- VPUBNDTP: CVP; các PCVP; QHKT, XDGT;
- TT Tin học Công báo; Cổng giao tiếp điện tử TP;
- Lưu: VP, (55 bản).

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN  
CHỦ TỊCH**

**Nguyễn Đức Chung**

# QUY CHẾ

QUẢN LÝ QUY HOẠCH, KIẾN TRÚC CÔNG TRÌNH CAO TẦNG TRONG KHU VỰC NỘI ĐÔ  
LỊCH SỬ THÀNH PHỐ HÀ NỘI  
(Ban hành kèm theo Quyết định số 11/2016/QĐ-UBND ngày 04 tháng 4 năm 2016 của Ủy ban  
nhân dân thành phố Hà Nội)

## Chương I

### QUY ĐỊNH CHUNG

#### Điều 1. Phạm vi và đối tượng điều chỉnh

- Quy chế này quy định việc quản lý, kiểm soát, về quy hoạch không gian, kiến trúc, cảnh quan, chức năng đối với các công trình cao tầng trong Khu vực nội đô lịch sử, thành phố Hà Nội, bao gồm:
  - Các quy định về điều kiện để nghiên cứu xây dựng công trình cao tầng; tầng cao, chiều cao tối đa cho phép xây dựng công trình cao tầng; các quy định về quản lý không gian, kiến trúc cảnh quan đô thị; các khu vực không được phép xây dựng công trình cao tầng;
  - Các quy định về kiểm soát chức năng; kiểm soát dân số đối với công trình cao tầng trong khu vực nội đô lịch sử;
- Các công trình cao tầng nằm ngoài khu vực nội đô lịch sử, và tiếp giáp với chỉ giới đường đỏ đường vành đai 2 thực hiện theo Quy chế này, đảm bảo sự phù hợp và đồng bộ về không gian, kiến trúc cảnh quan với các công trình cao tầng khác cùng nằm trên tuyến đường đó.
- Các tổ chức, cá nhân có liên quan đến hoạt động đầu tư xây dựng công trình cao tầng; các cơ quan, tổ chức, cá nhân tham gia hoạt động quy hoạch đô thị liên quan đến công trình cao tầng thuộc khu vực nội đô lịch sử thành phố Hà Nội có trách nhiệm tuân thủ quy định của pháp luật và Quy chế này.

#### Điều 2. Địa bàn quản lý

Quy chế này được áp dụng trên khu vực có quy mô diện tích khoảng 3.881 ha, thuộc địa giới hành chính của 05 quận: Ba Đình, Đống Đa, Hoàn Kiếm, một phần phía Bắc Hai Bà Trưng và một phần phía Nam của quận Tây Hồ. Ranh giới cụ thể được xác định trong Phụ lục số 01 ban hành kèm theo Quy chế này, như sau:

- Phía Đông Bắc: giáp các đường Nguyễn Khoái, Trần Khánh Dư, Trần Quang Khải, Trần Nhật Duật, Yên Phụ, Nghi Tàm, Âu Cơ (đường đê sông Hồng đoạn từ nút giao cầu Vĩnh Tuy đến nút giao cầu Nhật Tân).
- Phía Nam: giáp với các đường: Trường Chinh, Đại La, Minh Khai.
- Phía Tây và Tây Nam: Giáp các đường: Láng, Bưởi, Đường vành đai 2 (đoạn Hoàng Quốc Việt đến nút giao cầu Nhật Tân).

#### Điều 3. Nguyên tắc quản lý

Việc quản lý, kiểm soát về quy hoạch, kiến trúc đối với các công trình cao tầng trong Khu vực nội đô lịch sử, thành phố Hà Nội được thực hiện trên cơ sở đảm bảo đúng định hướng Quy hoạch chung xây dựng Thủ đô Hà Nội:

- Chỉ cho phép xây dựng công trình cao tầng trong các trường hợp quy định tại khoản 2 Điều này; Trường hợp khác với các quy định này (ngoài vị trí, vượt quá quy mô cho phép) sẽ do UBND Thành phố báo cáo Thủ tướng Chính phủ xem xét quyết định.
- Cho phép nghiên cứu xây dựng công trình cao tầng tại các vị trí sau:
  - Các vị trí hai bên đường vành đai, tuyến phố hướng tâm, tuyến phố chính và tại các khu vực điểm nhấn đô thị; tuân thủ theo các quy định tại Điều 6, 7, 8, 9 của Quy chế này;
  - Các dự án tái thiết khu đô thị bao gồm việc đầu tư xây dựng tại các khu chung cư cũ và quỹ

đất sau khi di dời cơ sở sản xuất công nghiệp, bệnh viện, cơ sở giáo dục và các cơ quan, đơn vị trong nội thành Hà Nội theo Quyết định số 130/QĐ-TTg ngày 23/01/2015 của Thủ tướng Chính phủ (sau đây gọi tắt là quỹ đất sau khi di dời theo Quyết định số 130/QĐ-TTg) và các dự án tái thiết khu đô thị khác theo quy định của pháp luật; tuân thủ theo các quy định tại Điều 10 của Quy chế này;

c) Cho phép nghiên cứu xây dựng công trình cao tầng trong trường hợp xây dựng lại các khu chung cư, tập thể cũ khác tuân thủ theo quy định tại Điều 11 của Quy chế này;

3. Các nguyên tắc trong nghiên cứu xây dựng công trình cao tầng:

a) Đáp ứng các quy định về kiểm soát chức năng xây dựng công trình, kiểm soát dân số, quản lý không gian, kiến trúc cảnh quan đô thị trên cơ sở các Quy hoạch phân khu đô thị, Quy hoạch chi tiết, Thiết kế đô thị, các Quy chế quản lý quy hoạch kiến trúc đô thị khu vực do cấp có thẩm quyền ban hành, các Quy chuẩn xây dựng, Tiêu chuẩn thiết kế chuyên ngành và các quy định trong các văn bản quản lý khác có liên quan;

b) Khu đất xây dựng công trình cao tầng phải đảm bảo có kích thước, diện tích đất đáp ứng đủ khoảng lùi tối thiểu theo quy chuẩn hiện hành; khả năng tiếp cận về giao thông và đáp ứng đủ các quy định về phòng cháy, chữa cháy;

c) Các khu vực thực hiện dự án phải có nghiên cứu về tổ chức không gian, kiến trúc cảnh quan của đoạn tuyến phố đảm bảo việc khớp nối với khu vực làm cơ sở báo cáo cấp thẩm quyền xem xét, quyết định.

d) Đảm bảo hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội của từng dự án, phù hợp với quy hoạch phân khu đô thị và quy hoạch chi tiết khu vực được duyệt.

4. Các nguyên tắc khác trong quản lý công trình cao tầng:

a) Thực hiện quản lý về quy hoạch, kiến trúc đối với các công trình cao tầng thông qua việc kiểm soát tầng cao tối đa (tính bằng tầng) và chiều cao tối đa (tính bằng mét) tại từng các khu vực cho phép nghiên cứu xây dựng công trình cao tầng theo hướng giảm dần tầng cao, chiều cao công trình từ đường vành đai 2 vào trung tâm Thành phố;

b) Tầng cao, chiều cao, mật độ xây dựng, khoảng cách, khoảng lùi cụ thể của mỗi công trình cao tầng phải được cơ quan có thẩm quyền xem xét, chấp thuận trên cơ sở các quy định của Quy chế này, các Quy hoạch phân khu, Quy hoạch chi tiết, Thiết kế đô thị, các Quy chế quản lý quy hoạch kiến trúc đô thị do cấp có thẩm quyền ban hành, các Quy chuẩn xây dựng, Tiêu chuẩn thiết kế chuyên ngành và các quy định trong các văn bản quản lý khác có liên quan;

c) Đáp ứng các yêu cầu các Quy hoạch phân khu, Quy hoạch chi tiết, Thiết kế đô thị, các Quy chế quản lý quy hoạch kiến trúc đô thị; Quy chuẩn xây dựng, Tiêu chuẩn thiết kế về đảm bảo hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội;

d) Đáp ứng các điều kiện riêng, quy định tại các Điều 6, 7, 8, 9, 10, 11 của Quy chế này, tùy theo vị trí của khu đất được phép nghiên cứu xây dựng công trình cao tầng;

đ) Việc quản lý chiều cao tính không xây dựng công trình thực hiện theo quy định của Nghị định số 20/2009/NĐ-CP ngày 23/02/2009 của Chính phủ về quản lý độ cao chướng ngại vật hàng không và các trận địa, quản lý vùng trời tại Việt Nam;

e) Các ô đất xây dựng công trình phải đảm bảo quy định tại Thông tư số 37/2014/TT-BGTVT ngày 03/9/2014 của Bộ Giao thông Vận tải quy định về phạm vi bảo vệ công trình, hành lang an toàn giao thông đường sắt đô thị;

#### **Điều 4. Giải thích từ ngữ**

Trong Quy chế này, các từ ngữ dưới đây được hiểu như sau:

1. Công trình cao tầng: Công trình có số tầng từ 9 trở lên.
2. Số tầng công trình: Bao gồm toàn bộ các tầng trên mặt đất và tầng nửa hầm.