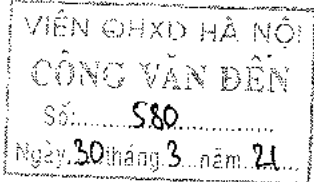


Số: 4360 /QĐ-UBND

Hà Nội, ngày 19 tháng 3 năm 2021

QUYẾT ĐỊNH



Về việc phê duyệt đồ án Quy hoạch phân khu đô thị H1-1B
(Khu vực Hồ Girom và vùng phụ cận), tỷ lệ 1/2000
Địa điểm thuộc các phường: Hàng Gai, Hàng Bạc, Hàng Trống, Lý Thái Tổ,
Tràng Tiền, Phan Chu Trinh - quận Hoàn Kiếm - Thành phố Hà Nội.

ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HÀ NỘI

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương 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 ngày 22/11/2019;

Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị ngày 17/6/2009 và sửa đổi bổ sung ngày 20/11/2018;

Căn cứ Luật Thủ đô ngày 21/11/2012;

Căn cứ Luật Di sản văn hoá ngày 29/6/2001 và sửa đổi bổ sung ngày 18/6/2009;

Căn cứ Luật Kiến trúc ngày 13/6/2019;

Căn cứ Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 của Chính phủ về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị;

Căn cứ Nghị định số 85/2020/NĐ-CP ngày 17/7/2020 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Kiến trúc;

Căn cứ Nghị định số 39/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 của Chính phủ về quản lý không gian xây dựng ngầm đô thị;

Căn cứ Nghị định số 64/2010/NĐ-CP ngày 11/6/2010 về quản lý cây xanh đô thị;

Căn cứ Nghị định số 11/2013/NĐ-CP ngày 14/01/2013 của Chính phủ về quản lý đầu tư phát triển đô thị;

Căn cứ Nghị định số 32/2016/NĐ-CP ngày 06/5/2016 của Chính phủ về quản lý độ cao chương ngại vật hàng không và các trận địa quân lý, bảo vệ vùng trời tại Việt Nam;

Căn cứ Nghị định số 72/2019/NĐ-CP ngày 30/8/2019 về Sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị và Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06/5/2015 quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng;

Căn cứ Thông tư số 06/2013/TT-BXD ngày 13/5/2013 của Bộ Xây dựng hướng dẫn về nội dung thiết kế đô thị;

Căn cứ Thông tư số 16/2013/TT-BXD ngày 16/10/2013 của Bộ Xây dựng về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 06/2013/TT-BXD ngày 13/5/2013 của Bộ Xây dựng;

Căn cứ Thông tư 12/2016/TT-BXD ngày 29/6/2016 của Bộ Xây dựng quy định về hồ sơ của nhiệm vụ và đồ án quy hoạch xây dựng vùng, quy hoạch đô thị và quy hoạch xây dựng khu chức năng đặc thù;

Căn cứ Thông tư số 22/2019/TT-BXD ngày 31/12/2019 của Bộ Xây dựng về việc ban hành Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Quy hoạch xây dựng;

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 (kèm Quy định quản lý theo đồ án);

Căn cứ Quyết định số 130/QĐ-TTg ngày 23/01/2015 của Thủ tướng Chính phủ về biện pháp, lộ trình di dời và việc sử dụng quỹ đất sau khi di dời cơ sở sản xuất công nghiệp, bệnh viện, cơ sở giáo dục nghề nghiệp và các cơ quan, đơn vị trong nội thành Hà Nội;

Căn cứ Quyết định số 448-BXD/KT ngày 03/8/1996 của Bộ Xây dựng về phê duyệt Quy hoạch chi tiết khu vực Hồ Gươm và phụ cận và Quyết định số 45/QĐ-UB ngày 06/01/1997 của UBND Thành phố ban hành Điều lệ quản lý xây dựng theo Quy hoạch chi tiết khu vực Hồ Gươm và phụ cận;

Căn cứ Nghị quyết số 24/NQ-HĐND ngày 04/12/2013 của Hội đồng nhân dân Thành phố về việc ban hành danh mục phố cổ, làng cổ, làng nghề truyền thống tiêu biểu, biệt thự cũ, công trình kiến trúc khác xây dựng trước năm 1954 và di sản văn hóa phi vật thể trên địa bàn Thủ đô cần tập trung nguồn lực để bảo tồn và phát huy giá trị văn hóa; Nghị quyết số 04/NQ-HĐND ngày 04/7/2017 của Hội đồng nhân dân Thành phố về việc điều chỉnh danh mục biệt thự kèm theo Nghị quyết số 18/2008/NQ-HĐND ngày 10/12/2008 của HĐND Thành phố về đề án quản lý quỹ nhà biệt thự trên địa bàn thành phố và Danh mục biệt thự cũ kèm theo Nghị quyết số 24/2013/NQ-HĐND ngày 04/12/2013 của HĐND Thành phố;

Theo: Quyết định số 5905/QĐ-UBND ngày 18/12/2012 của UBND Thành phố Hà Nội phê duyệt Nhiệm vụ quy hoạch phân khu đô thị H1-1B (Khu vực Hồ Gươm và phụ cận), tỷ lệ 1/2000; Quyết định số 3075/QĐ-UBND ngày 12/7/2012 của UBND Thành phố phê duyệt quy hoạch mạng lưới trường học thành phố Hà Nội đến năm 2020, tầm nhìn đến năm 2030; Quyết định số 52/2013/QĐ-UBND và số 7177/QĐ-UBND ngày 28/11/2013 của UBND Thành phố về việc ban hành Quy chế quản lý, sử dụng nhà biệt thự được xây dựng từ trước năm 1954 trên địa bàn thành phố Hà Nội và Danh mục các nhà biệt thự thuộc đối tượng quản lý theo Quy chế;

Trên cơ sở: văn bản số 779/BXD-QHKT ngày 09/4/2015; Số 752/BXD-QHKT ngày 11/4/2019 của Bộ Xây dựng và văn bản số 509/BVHTTDL-DSVH ngày 19/02/2021 của Bộ Văn hoá, Thể thao và Du lịch góp ý các đồ án Quy hoạch phân khu đô thị H1-1A, H1-1B, H1-1C tỷ lệ 1/2000;

Căn cứ văn bản số 160-TB/TU ngày 11/3/2021 của Thành ủy về việc Thông báo kết luận của Ban Thường vụ Thành ủy về chủ trương phê duyệt các đồ án Quy hoạch phân khu H1-1(A, B, C), H1-2, H1-3 và H1-4;

Xét đề nghị của Giám đốc Sở Quy hoạch - Kiến trúc Hà Nội tại Tờ trình số: 959/TTr - QHKT (KHTH, HTKT) ngày 16/3/2021 và Báo cáo thẩm định số 960/BC-QHKT ngày 16/3/2021,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt Quy hoạch phân khu đô thị H1-1B (Khu vực Hồ Gươm và phụ cận), tỷ lệ 1/2000 do Viện Quy hoạch Xây dựng Hà Nội lập với các nội dung chủ yếu sau đây:

1. Tên đồ án: Quy hoạch phân khu đô thị H1-1B (Khu vực Hồ Gươm và phụ cận), tỷ lệ 1/2000.

2. Vị trí, ranh giới và quy mô lập quy hoạch phân khu:

2.1. Vị trí: Khu vực nghiên cứu Đồ án Quy hoạch phân khu đô thị H1-1B (Khu vực Hồ Gươm và phụ cận), nằm trong khu vực Nội đô lịch sử, thuộc địa giới hành chính 06 phường của quận Hoàn Kiếm, bao gồm: Hàng Gai, Hàng Bạc, Hàng Trống, Lý Thái Tổ, Tràng Tiền, Phan Chu Trinh.

2.2. Ranh giới:

- Phía Bắc giáp các phố: Hàng Gai và Cầu Gỗ;
- Phía Nam giáp các phố: Hai Bà Trưng và Đặng Thái Thân;
- Phía Tây giáp các phố: Hàng Trống, Nhà Thờ, Âu Triệu, khu vực Nhà Thờ lớn và các

phố Nhà Chung, Quang Trung;

- Phía Đông giáp các phố: Nguyễn Hữu Huân, Lý Thái Tổ, Lê Lai, khu vực ngân hàng nhà nước Việt Nam và các phố Lý Đạo Thành, Tông Đản, Tràng Tiền và Phạm Ngũ Lão.

2.3. Quy mô:

- Diện tích nghiên cứu khoảng: 63,72 ha.
- Quy mô dân số đến năm 2030 và tối đa đến năm 2050: 6.200 người

3. Mục tiêu quy hoạch:

- Cụ thể hóa các định hướng của Quy hoạch chung xây dựng Thủ đô Hà Nội đến năm 2030 và tầm nhìn đến năm 2050 đã được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt. Hoàn thiện, bổ sung, cập nhật các yêu cầu mới về đầu tư xây dựng, đầu tư phát triển kinh tế xã hội vào các đồ án đã được phê duyệt tuân thủ Luật Xây dựng, Luật Quy hoạch đô thị và các Luật, Quy định liên quan khác.

- Bổ sung hoàn thiện Quy hoạch chi tiết xây dựng quận Hoàn Kiếm (phần sử dụng đất và giao thông) tỷ lệ 1/2000 đã được UBND Thành phố phê duyệt tại Quyết định số 96/2000/QĐ-UBND ngày 07/11/2000 và Quy hoạch chi tiết khu vực Hồ Gươm và phụ cận đã được Bộ Xây dựng phê duyệt tại Quyết định số 448BXĐ/KT ngày 03/8/1996.

- Xác định giải pháp, kế hoạch cải tạo đô thị, bảo tồn, tôn tạo, phát huy các giá trị di sản đô thị, văn hóa lịch sử truyền thống, danh lam thắng cảnh và di tích quốc gia đặc biệt của khu vực nhằm tạo dựng Thương hiệu đô thị của Thủ đô Hà Nội. Cải tạo nâng cấp các khu vực hiện có, xây dựng lại các khu tập thể cũ theo hướng hiện đại chất lượng cao, cải thiện điều kiện sống cho người dân. Tổ chức đồng bộ hệ thống hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật, tạo ra khu trung tâm nội đô lịch sử với nhiều chức năng tổng hợp: Thương mại, dịch vụ, du lịch, văn hóa, không gian kiến trúc cảnh quan, cây xanh mặt nước, kiến trúc và nhà ở gắn kết với các dịch vụ hạ tầng đô thị theo mô hình đa chức năng.

- Làm cơ sở để triển khai tổ chức lập các quy hoạch chi tiết, thiết kế đô thị và các dự án đầu tư xây dựng; đề xuất danh mục các chương trình đầu tư và dự án chiến lược; kiểm soát phát triển và quản lý đô thị; cập nhật, hướng dẫn, giải quyết các đồ án, dự án đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt phù hợp với Quy hoạch chung xây dựng Thủ đô Hà Nội.

- Xây dựng Quy định quản lý theo đồ án làm cơ sở lập quy hoạch chi tiết, thiết kế đô thị, dự án đầu tư xây dựng và là cơ sở pháp lý để các cơ quan, chính quyền địa phương tổ chức quản lý theo quy hoạch được duyệt và quy định của pháp luật.

4. Nội dung quy hoạch phân khu:

4.1. Cơ cấu quy hoạch:

* Phạm vi nghiên cứu cơ cấu quy hoạch là toàn bộ phần diện tích trong đề của quận Hoàn Kiếm (bao gồm: Khu phố Cổ - H1-1A; Khu vực Hồ Gươm và vùng phụ cận - H1-1B; Khu vực phố cũ - H1-1C) và không bao gồm phần diện tích thuộc khu vực Ga Hà Nội và vùng phụ cận (thực hiện theo dự án riêng) nhằm cân đối các nhu cầu hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật, đảm bảo phục vụ chung cho khu vực trong đề của quận Hoàn Kiếm. *Khu vực ngoài đề sông Hồng được thực hiện theo Quy hoạch phân khu đô thị sông Hồng (R) và định hướng Quy hoạch chung xây dựng Thủ đô, có chức năng hỗ trợ hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật còn thiếu trong khu vực quận Hoàn Kiếm.*

* Các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc:

- Đất xây dựng đô thị: 30 - 40 m²/người
- Đất dân dụng đô thị: 25 - 30 m²/người

Bao gồm:

- + Công cộng thành phố, quận: $\geq 6,27$ m²/người
- + Công cộng phường: $\geq 0,13$ m²/người
- + Cây xanh TĐTT: $\geq 1,77$ m²/người
- + Trường PTTH: $\geq 0,18$ m²/người

+ Trường THCS:	$\geq 0,22 \text{ m}^2/\text{người}$
+ Trường Tiểu học:	$\geq 0,18 \text{ m}^2/\text{người}$
+ Trường mầm non:	$\geq 0,16 \text{ m}^2/\text{người}$

* Các chỉ tiêu quy hoạch hạ tầng kỹ thuật: Tuân thủ Quy hoạch chung xây dựng Thủ đô Hà Nội đến năm 2030 và tầm nhìn đến năm 2050, các Quy hoạch chuyên ngành và Quy chuẩn Xây dựng Việt Nam, các Tiêu chuẩn thiết kế ngành và các quy định khác có liên quan; đảm bảo tính khả thi và đáp ứng được yêu cầu của xã hội.

* Khu vực trong đề của quận Hoàn Kiếm có chức năng sử dụng ổn định, hầu như không còn quỹ đất trống. Các quỹ đất chuyển đổi chức năng được ưu tiên bổ sung xây dựng các công trình hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật còn thiếu. Áp dụng chỉ tiêu đã được tính toán cân đối cơ cấu quy hoạch, đồng thời thực hiện các giải pháp khai thác quỹ đất ngoài đề sông Hồng (được thực hiện theo quy hoạch phân khu đô thị sông Hồng và định hướng Quy hoạch chung xây dựng Thủ đô) để bổ sung, hỗ trợ hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật còn thiếu cho khu vực trong đề quận Hoàn Kiếm.

4.2. Quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất:

4.2.1. Phân bổ quỹ đất và dân số trong các ô quy hoạch:

Đề án Quy hoạch phân khu đô thị H1-1B (Khu vực Hồ Gươm và phụ cận) tỷ lệ 1/2000 có tổng diện tích khoảng 63,72ha, quy mô dân số khoảng 6.200 người, được chia thành 05 ô quy hoạch và đường giao thông. Các ô quy hoạch được chia thành các ô phố để kiểm soát phát triển. Các ô phố gồm các lô đất chức năng đô thị. Vị trí và ranh giới các lô đất trên bản vẽ được xác định sơ bộ làm cơ sở nghiên cứu quy hoạch chi tiết. Ranh giới, quy mô và các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc của các lô đất xây dựng sẽ được xác định cụ thể ở giai đoạn sau (quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 hoặc tổng mặt bằng, dự án đầu tư xây dựng; trên cơ sở cụ thể quy mô diện tích của từng lô đất), đảm bảo tuân thủ Quy chuẩn xây dựng Việt Nam, Tiêu chuẩn thiết kế chuyên ngành và các chỉ tiêu cơ bản đối với ô quy hoạch đã được xác định tại đề án Quy hoạch phân khu đô thị tỷ lệ 1/2000 này.

Chỉ tiêu quy hoạch sử dụng đất của từng ô quy hoạch được xác lập tại bản vẽ là chỉ tiêu nhằm kiểm soát phát triển chung của ô quy hoạch. Tùy từng lô đất trong ô quy hoạch, việc cải tạo xây dựng lại được thực hiện theo thiết kế đô thị chung tuyến phố và Quy chế quản lý quy hoạch kiến trúc và các quy định có liên quan trong khu vực.

Cụ thể như sau:

- Ô Quy hoạch B1: Diện tích đất khoảng 10,30 ha; Dân số khoảng 1.887 người; Bao gồm 07 ô phố.
- Ô Quy hoạch B2: Diện tích đất khoảng 6,36ha; Dân số khoảng 1.593 người; Bao gồm 06 ô phố.
- Ô Quy hoạch B3: Diện tích đất khoảng 3,76ha; Dân số khoảng 1.220 người; Bao gồm 02 ô phố.
- Ô Quy hoạch B4: Diện tích đất khoảng 19,54ha; Dân số khoảng 1.500 người; Bao gồm 11 ô phố.
- Ô Quy hoạch B5: Diện tích đất khoảng 14,16ha; Dân số khoảng 0 người; Bao gồm 01 ô phố.
- Đất ngoài ô quy hoạch khoảng 9,60ha (thuộc đất đường giao thông).

4.2.2. Quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất:

Các chức năng sử dụng đất chính, số liệu chỉ tiêu sử dụng đất các khu quy hoạch, ô quy hoạch, đơn vị ở cụ thể tại bản vẽ Quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất (QH04B). Các khu chức năng sử dụng đất được phân bổ như sau:

a. Quy hoạch đất dân dụng:

a.1. Đất công cộng đô thị (thành phố, quận, phường):

- Các công trình công cộng thành phố, quận được xây dựng mới hoặc cải tạo chỉnh trang

✓ ✓

trên cơ sở công trình hiện có, bao gồm trung tâm thương mại, khách sạn, ngân hàng, nhà hát, nhà khách, bảo tàng, có thể tổ chức theo mô hình hỗn hợp đa chức năng... nhằm tiết kiệm đất và khai thác hiệu quả quỹ đất. Trong đất công cộng thành phố không xây dựng nhà ở ổn định lâu dài và công trình ngoài dân dụng.

Tính chất và các chỉ tiêu sử dụng đất của từng công trình công cộng thành phố, quận sẽ được xác định cụ thể hóa trong các quy hoạch chi tiết trên cơ sở các chỉ tiêu chung của quy hoạch phân khu, tuân thủ tiêu chuẩn, quy chuẩn xây dựng Việt Nam.

- Đất công cộng phường bao gồm các chức năng: Ủy ban nhân dân, đồn công an, bưu điện, trạm y tế, cửa hàng lương thực, siêu thị mini... phục vụ nhu cầu thường xuyên cho dân cư trong khu vực và khu vực lân cận. Một số vị trí đất nhỏ lẻ, nằm trong danh mục di dời, chuyển đổi chức năng (theo Quyết định số 130/QĐ-TTg ngày 23/01/2015 của Thủ tướng Chính Phủ) sẽ được xem xét, ưu tiên bố trí, bổ sung cho chức năng này.

- Tổng diện tích đất công cộng thành phố, quận là 15,97ha chiếm 25,06% diện tích đất nghiên cứu, đạt chỉ tiêu 25,76m²/người. Diện tích đất công cộng phường khoảng 0,07ha chiếm 0,11%, đạt chỉ tiêu 0,11m²/người. Trong đó:

+ Công trình y tế: Đất xây dựng công trình y tế bao gồm: trạm y tế cấp phường, nhà thuốc... Các công trình y tế được xác định trên cơ sở hiện có.

+ Công trình văn hóa: Đất xây dựng các công trình văn hóa bao gồm: nhà văn hóa, nhà hát, trung tâm văn hóa, bảo tàng, câu lạc bộ... Các công trình văn hóa được xác định trên cơ sở hiện có.

+ Công trình thương mại, dịch vụ: Đất xây dựng các công trình thương mại, dịch vụ bao gồm các công trình liên quan đến hoạt động thương mại, dịch vụ như: trung tâm thương mại, siêu thị, cửa hàng, nhà hàng, khách sạn, nhà khách, ngân hàng, trung tâm tài chính... Các công trình thương mại, dịch vụ được xây dựng mới hoặc cải tạo chỉnh trang trên cơ sở công trình hiện có và quỹ đất di dời, chuyển đổi chức năng sử dụng đất.

+ Các công trình trụ sở hành chính phục vụ quản lý đô thị, văn phòng hoạt động kinh tế, xã hội: Trong đất công cộng thành phố, khu ở khác, bao gồm các công trình trụ sở hành chính phục vụ quản lý đô thị, văn phòng hoạt động kinh tế, xã hội, công cộng hỗn hợp...

a.2. Đất cây xanh TDTT, mặt nước:

- Bao gồm: Vườn hoa, cây xanh, mặt nước; quảng trường, đường dạo; khu vui chơi giải trí; công trình, sân bãi tập luyện TDTT; công trình thương mại, dịch vụ (quy mô nhỏ)...

- Đất cây xanh, TDTT được hình thành trên cơ sở các quảng trường, cây xanh mặt nước hiện có: Vườn hoa (Lý Thái Tổ, Diên Hồng, Cổ Tân, 19/8, đền Bà Kiệu), cây xanh quanh khu vực hồ Guom, cây xanh đường phố (Ngô Quyền, Nguyễn Hữu Huân - Lý Thái Tổ, Nhà Thờ, Bà Triệu, Hàng Bài) kết nối với cây xanh sông Hồng.

- Tổng diện tích đất cây xanh TDTT, mặt nước khoảng 15,79ha chiếm 24,78% diện tích đất nghiên cứu, đạt chỉ tiêu 25,47m²/người.

a.3. Đất giao thông:

- Đất giao thông bao gồm đường đô thị, khu vực, đường nội bộ và các bãi đỗ xe công cộng. Mạng lưới giao thông chủ yếu dựa trên cấu trúc mạng lưới đường và mặt cắt ngang đường hiện có. Đối với hệ thống giao thông ngầm gồm tuyến đường sắt đô thị số 2, ga ngầm (thực hiện theo dự án riêng) được xác định trên bản vẽ để làm cơ sở cụ thể hóa trong giai đoạn sau.

- Diện tích đất giao thông trong phân khu H1-1B khoảng 16,27 ha chiếm 25,53% tổng diện tích nghiên cứu.

a.4. Đất trường trung học phổ thông:

- Đất trường trung học phổ thông trên cơ sở quỹ đất hiện có, đề xuất mở rộng diện tích khuôn viên trường Trần Phú về phía Tây Bắc (sát khu vực đất hỗn hợp ở dịch vụ thương mại hiện có).

- Theo điều kiện và nhu cầu cụ thể, các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc (mật độ xây dựng, tầng cao công trình) có thể xem xét được tăng cao hơn so với Tiêu chuẩn thiết kế chuyên ngành nếu đảm bảo các yêu cầu an toàn, phòng cháy chữa cháy, phù hợp Quy chuẩn xây dựng Việt Nam, các quy định về quản lý quy hoạch kiến trúc liên quan đến khu vực và được các cơ quan quản lý chuyên ngành chấp thuận. Các tầng tăng thêm sử dụng cho mục đích quản lý hành chính và các công năng phù hợp khác (không bố trí lớp học); Khuyến khích khai thác không gian ngầm và tầng 1 để xây dựng sân chơi, vườn hoa.

- Quy mô sau khi mở rộng khoảng 0,57ha, chiếm 0,89% quỹ đất, đạt chỉ tiêu 0,92m²/người, phục vụ chung cho toàn quận.

a.5. Đất trường trung học cơ sở, trường tiểu học, trường mầm non:

Hệ thống trường học (trung học cơ sở, tiểu học, mầm non) được xây dựng mới và cải tạo chỉnh trang trên cơ sở hiện có và được bổ sung từ quỹ đất thuộc danh mục các vị trí di dời, chuyển đổi chức năng (theo Quyết định số 130/QĐ-TTg ngày 23/01/2015 của Thủ tướng Chính Phủ). Trong đồ án Quy hoạch phân khu đô thị H1-1B chỉ bổ sung tăng quỹ đất trường tiểu học tăng từ 0,39ha lên 0,72ha.

- Các chỉ tiêu về trường THCS, trường tiểu học và trường mầm non được xem xét trên cơ sở Tiêu chuẩn thiết kế chuyên ngành. Do điều kiện hiện trạng đặc thù, quỹ đất phát triển hạn chế, vì vậy các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc (mật độ xây dựng, tầng cao công trình) có thể xem xét được tăng cao hơn so với Tiêu chuẩn thiết kế chuyên ngành nếu đảm bảo các yêu cầu an toàn, phòng cháy chữa cháy, phù hợp Quy chuẩn xây dựng Việt Nam, các quy định về quản lý quy hoạch kiến trúc liên quan đến khu vực và được các cơ quan quản lý chuyên ngành chấp thuận. Các tầng tăng thêm sử dụng cho mục đích quản lý hành chính và các công năng phù hợp khác; Khuyến khích khai thác không gian ngầm và tầng 1 để xây dựng sân chơi, vườn hoa.

- Đối với các công trình hỗn hợp xây dựng mới và các chung cư cũ cải tạo trên địa bàn quận, có thể bố trí trường mầm non kết hợp tại các tầng khối để công trình (được xác định cụ thể tại bước lập quy hoạch chi tiết, tổng mặt bằng, dự án đầu tư), đảm bảo diện tích sân chơi, lối đi riêng phục vụ học sinh và quy định về an toàn vệ sinh môi trường, phòng cháy chữa cháy và các quy định chuyên ngành của Bộ Giáo dục đào tạo, Bộ Y tế theo quy định, tuân thủ Quy chuẩn, Tiêu chuẩn thiết kế hiện hành có liên quan.

- Khuyến khích phát triển thêm các trường ngoài hệ thống công lập và các trường chuyên biệt (dành cho trẻ em khuyết tật, thiếu năng trí tuệ...) nhằm đáp ứng nhu cầu đa dạng của người dân và nâng cao chất lượng giáo dục. *(Trong đồ án quy hoạch phân khu, quy mô, vị trí các trường ngoài công lập hiện có được xác định trên cơ sở điều tra hiện trạng. Trên thực tế sử dụng, các cơ sở giáo dục tư thục đa phần là thuê lại đất của các đơn vị khác, do vậy, trong quá trình triển khai quy hoạch chi tiết và dự án đầu tư xây dựng, chức năng sử dụng cụ thể cần rà soát, xác định theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và các giấy tờ sở hữu đất của đơn vị chủ quản).*

- Ngoài các vị trí mầm non thể hiện trên bản vẽ còn có các công trình khác được bố trí trong các công trình xây dựng thực hiện theo quy hoạch chi tiết, dự án cụ thể.

- Đối với các cơ sở, điểm trường học hiện có không đáp ứng Tiêu chuẩn, trước mắt cho phép sử dụng, về lâu dài chuyển đổi sang các chức năng công cộng phục vụ cho dân cư khu vực (nhà văn hóa, nhà sinh hoạt tổ dân phố,...).

- Quỹ đất trường học sẽ được cân đối trong phạm vi 03 phân khu đô thị trong đề thuộc quận Hoàn Kiếm (H1-1A, H1-1B, H1-1C) và không thuộc phạm vi khu vực Ga Hà Nội. Đất trường học được bổ sung theo quy hoạch như sau:

- + Đối với cấp trường THCS: bổ sung tăng từ 2,21ha lên 2,21ha.
- + Đối với cấp trường tiểu học: bổ sung tăng từ 1,73ha lên 1,75ha.
- + Đối với cấp trường mầm non: bổ sung tăng từ 1,25ha lên 1,73ha.
- + Quy mô đất trường THPT cơ bản giữ nguyên theo hiện trạng.

a.6. Đất nhóm nhà ở:

- Trong khu vực nghiên cứu, đất ở bao gồm 3 loại hình: nhà ở chung cư đơn lẻ (hoặc tập thể), nhà phố liên kế, biệt thự.

- Đất nhóm nhà ở trong khu vực này chủ yếu trên cơ sở hiện có được cải tạo chỉnh trang hoặc xây dựng lại; Bổ sung đủ hệ thống giao thông và hạ tầng kỹ thuật, kiểm soát không gian kiến trúc cảnh quan theo hướng mật độ xây dựng giảm, thấp tầng, đi đôi với bảo tồn, khai thác các kiến trúc cổ hoặc kiến trúc Pháp thuộc, gìn giữ giá trị văn hóa đặc trưng.

- Đối với một số khu đất có quy mô nhỏ, nằm xen cài trong khu dân cư hiện có, hiện đang được sử dụng với các chức năng khác (công cộng, cơ quan, văn hoá, thể thao, y tế...): Ranh giới, chức năng cụ thể sẽ được xác định theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, hồ sơ sử dụng đất đai... và sẽ được xác định cụ thể tại giai đoạn lập quy hoạch chi tiết 1/500 hoặc tổng mặt bằng và dự án đầu tư. Tuỳ theo quy mô, diện tích sẽ xác định mật độ xây dựng theo Quy chuẩn, Tiêu chuẩn chuyên ngành có liên quan; tầng cao công trình áp dụng theo tính chất, chức năng sử dụng, tuy nhiên phải tuân thủ không chế của ô quy hoạch đồng thời đảm bảo các yêu cầu về khoảng lùi công trình, khoảng cách tối thiểu giữa các công trình và tính toán đủ nhu cầu đỗ xe theo quy định.

- Đối với các biệt thự cũ có giá trị được xây dựng từ trước năm 1954 được quản lý theo Quy chế quản lý, sử dụng nhà biệt thự cũ được xây dựng từ trước năm 1954 trên địa bàn thành phố Hà Nội (ban hành theo Quyết định số 52/2013/QĐ-UBND ngày 28/11/2013).

- Đối với chung cư, khu tập thể cũ: Việc cải tạo xây dựng lại sẽ được thực hiện theo dự án riêng trên nguyên tắc tự cân đối dân số. Ranh giới phạm vi khu vực nghiên cứu, các chức năng sử dụng đất và các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc cụ thể sẽ được xác định trong giai đoạn quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 hoặc tổng mặt bằng, dự án đầu tư và sẽ được cập nhật vào đồ án quy hoạch phân khu. Việc cải tạo, xây dựng lại các khu tập thể cũ, chung cư cũ trong Khu vực Hồ Gươm và vùng phụ cận theo hướng: Khuyến khích di dân trong các nhà tập thể, chung cư cũ tới các chung cư cao tầng khác thuộc quận Hoàn Kiếm hoặc địa bàn thành phố Hà Nội; Chuyển đổi chức năng sử dụng đất sang loại hình thương mại, dịch vụ hoặc căn hộ cho thuê; Giảm mật độ xây dựng và phù hợp với Quy chế quản lý quy hoạch, kiến trúc của khu vực.

- Đối với quỹ đất nhà ở, tái định cư: Khu vực nghiên cứu có quỹ đất hạn chế, quỹ đất phát triển nhà ở mới không còn, các dự án nhà ở tái định cư trên địa bàn (nếu có) đã được triển khai xây dựng. Do vậy, trong đồ án không xác định quỹ đất nhà ở xã hội tập trung và quỹ đất xây dựng nhà ở tái định cư mới. Việc bố trí nhà ở xã hội, nhà ở tái định cư sẽ được thực hiện khi triển khai các dự án đầu tư xây dựng theo chủ trương của UBND Thành phố và quy định của pháp luật hiện hành.

- Tổng diện tích đất nhóm nhà ở khoảng 8,00ha chiếm 12,55% diện tích đất nghiên cứu, đạt chỉ tiêu 12,90m²/người.

* *Lưu ý:* Đối với các khu dân cư hiện có nằm xen cài trong các khu đất xác định chức năng khác (đất cơ quan, viện nghiên cứu, trường đào tạo, công cộng, hỗn hợp, an ninh quốc phòng ...), việc chuyển đổi mục đích sử dụng sang đất ở sẽ được xác định cụ thể trên cơ sở Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, hồ sơ sử dụng đất đai và được cấp có thẩm quyền xem xét theo quy định của pháp luật. Ranh giới, chức năng cụ thể ... và sẽ được xác định cụ thể tại giai đoạn lập quy hoạch chi tiết, bản vẽ tổng mặt bằng các dự án đầu tư hoặc thiết kế đô thị khu vực được cấp thẩm quyền phê duyệt. Các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc tại khu đất sẽ được xác định theo chỉ tiêu đối với chức năng sử dụng đất tương ứng của ô quy hoạch, phù hợp với Quy chuẩn xây dựng Việt Nam, Tiêu chuẩn thiết kế hiện hành và yêu cầu tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan khu vực theo quy hoạch được duyệt.

b. Quy hoạch đất khác trong phạm vi khu dân dụng:

b.1. Đất hỗn hợp:

- Đất hỗn hợp: Là công trình (hoặc đất sử dụng) hỗn hợp cho nhiều mục đích khác nhau: thương mại, dịch vụ, văn phòng, nhà ở... (trong đó ưu tiên bố trí các chức năng thương mại, dịch vụ, công cộng, công trình hạ tầng xã hội) để cân đối bố trí đủ các chức năng sử dụng còn thiếu. Để hạn chế gia tăng dân số, trường hợp bố trí một phần (hạn chế) chức năng ở khuyến khích phục vụ giãn dân và phải được cấp có thẩm quyền chấp thuận, đảm bảo nguyên tắc: không vượt quá quy mô dân số tại các ô quy hoạch và đảm bảo các điều kiện hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật trong khu vực, có giải pháp thiết kế phù hợp không ảnh hưởng tới hoạt động của khu vực công cộng, văn phòng, thương mại, dịch vụ.

- Tổng diện tích đất hỗn hợp khoảng 0,09ha, chiếm 0,14% diện tích đất nghiên cứu.

b.2. Đất cơ quan, viện nghiên cứu, trường đào tạo:

- Là công trình (hoặc đất sử dụng) có chức năng trụ sở cơ quan Trung ương Đảng, Quốc hội, Tòa án, Viện kiểm soát, viện nghiên cứu, trường đại học, trung tâm giáo dục thường xuyên,...

- Thực hiện Quyết định 1259/QĐ-TTg ngày 26/7/2011 và Quyết định 130/QĐ-TTg ngày 23/1/2015 của Thủ tướng Chính phủ, một số vị trí trụ sở, cơ quan không phù hợp với tính chất, cảnh quan và vệ sinh môi trường khu phố cổ sẽ từng bước được di dời, chuyển đổi chức năng để ưu tiên bổ sung nhu cầu về công trình hạ tầng xã hội và thương mại dịch vụ (danh mục di dời chuyển đổi sẽ do cơ quan có thẩm quyền xem xét quyết định). Trong giai đoạn trước mắt, khi chưa có danh mục địa điểm di dời, chuyển đổi thì các cơ quan, đơn vị được tạm thời tiếp tục sử dụng địa điểm như hiện có. Khi đã có danh mục được phê duyệt thì các cơ quan đơn vị phải thực hiện di dời chuyển đổi theo quy định. Đối với các cơ quan, trụ sở còn lại, khuyến khích di dời hoặc chuyển đổi chức năng theo hướng bổ sung hạ tầng xã hội và thương mại, dịch vụ. Việc cải tạo xây dựng công trình thực hiện theo đúng các quy định có liên quan trong khu vực.

- Tổng diện tích đất cơ quan, trường đào tạo khoảng 3,57ha chiếm 5,60% diện tích đất nghiên cứu.

b.3. Đất công trình di tích, tôn giáo - tín ngưỡng:

- Đất di tích, tôn giáo, tín ngưỡng là đất các công trình di tích nằm trong khu vực nghiên cứu. Bảo tồn, tôn tạo các công trình, cụm công trình di tích, tôn giáo phải đảm bảo các hành lang bảo vệ theo Luật định và tuân thủ các quy định của Luật Di sản văn hóa.

Việc xác định ranh giới khu vực bảo vệ, lập dự án, cải tạo, xây dựng... phải tuân thủ theo Luật Di sản văn hóa, các quy định liên quan, thực tiễn quản lý, không vượt quá chiều cao được khống chế chung trong khu vực trừ các trường hợp có tính chất đặc thù riêng và được cấp thẩm quyền chấp thuận. Đối với các khu vực xung quanh các di tích đã được xếp hạng, việc đầu tư xây dựng phải tuân thủ quy định của Luật Di sản văn hoá và các quy định có liên quan.

- Tổng diện tích đất di tích, tôn giáo, tín ngưỡng khoảng 2,67ha chiếm 4,19% diện tích đất nghiên cứu.

* *Lưu ý:* Đối với một số khu đất hiện trạng đang sử dụng là chức năng dân dụng (công cộng, trụ sở cơ quan, văn phòng,...) nằm xen kẹt trong khu dân cư có thể quản lý sử dụng theo chức năng xác định tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, hồ sơ sử dụng đất đai được cấp có thẩm quyền chấp thuận. Các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc tại khu đất sẽ được xác định theo chỉ tiêu đối với chức năng sử dụng đất tương ứng của ô quy hoạch, phù hợp với Quy chuẩn xây dựng Việt Nam, Tiêu chuẩn thiết kế hiện hành và yêu cầu tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan khu vực theo quy hoạch được duyệt. Được cập nhật trong quy hoạch chi tiết, bản vẽ tổng mặt bằng các dự án đầu tư, thiết kế đô thị khu vực được duyệt.

BẢNG TỔNG HỢP CHỈ TIÊU SỬ DỤNG ĐẤT ĐAI ĐÔ THỊ

TT	HẠNG MỤC	PHÂN KHU ĐÔ THỊ HI-1B	GHI CHÚ
----	----------	-----------------------	---------

(Handwritten signature and mark)

A	DÂN SỐ (người)	6.200			
B	ĐẤT ĐAI	Diện tích	Chỉ tiêu	Tỷ lệ	
		(ha)	(m ² /người)	(%)	
	TỔNG	63.72	102.77	100.00	
1	ĐẤT DÂN DỤNG	57.39	92.56	90.07	
1.1	ĐẤT CÔNG CỘNG THÀNH PHỐ, QUẬN	15.97	25.76	25.06	
1.2	ĐẤT CÔNG CỘNG PHƯỜNG	0.07	0.11	0.11	
1.3	ĐẤT CÂY XANH TĐTT, MẶT NƯỚC	15.79	25.47	24.78	
1.4	ĐẤT TRƯỜNG TRUNG HỌC PHỔ THÔNG	0.57	0.92	0.89	Khoảng 248 học sinh Chỉ tiêu: 22,98m ² /hs
1.5	ĐẤT TRƯỜNG TRUNG HỌC CƠ SỞ	0.26	0.42	0.41	Khoảng 341 học sinh Chỉ tiêu: 7,63m ² /hs
1.6	ĐẤT TRƯỜNG TIỂU HỌC	0.40	0.65	0.63	Khoảng 403 học sinh Chỉ tiêu: 9,93m ² /hs
1.7	ĐẤT TRƯỜNG MẦM NON	0.06	0.10	0.09	Khoảng 310 học sinh Chỉ tiêu: 1,96m ² /hs
1.8	ĐẤT NHÓM NHÀ Ở	8.00	12.90	12.55	
1.10	ĐẤT GIAO THÔNG	16.27		25.53	
a	Đất đường đô thị, khu vực, nội bộ	16.27		25.53	
b	Đất bãi đỗ xe	0.00		0.00	
2	CÁC LOẠI ĐẤT KHÁC TRONG PHẠM VI KHU DÂN DỤNG	6.33		9.93	
2.1	ĐẤT HỖN HỢP	0.09		0.14	
2.2	ĐẤT CƠ QUAN, VIỆN NGHIÊN CỨU, TRƯỜNG ĐÀO TẠO	3.57		5.60	
2.3	ĐẤT DI TÍCH, TÔN GIÁO - TÍN NGƯỠNG	2.67		4.19	
3	ĐẤT NGOÀI DÂN DỤNG	0.00		0.00	
3.1	ĐẤT HẠ TẦNG KỸ THUẬT	0.00		0.00	
3.2	ĐẤT AN NINH QUỐC PHÒNG	0.00		0.00	

Ghi chú:

- Đối với các khu vực giáp ranh giới với các quy hoạch phân khu lân cận, trong trường hợp ranh giới quy hoạch phân khu chưa trùng khớp với ranh giới hành chính theo thực tế quản lý tại địa phương, việc quản lý về quy hoạch xây dựng tại khu vực được thực hiện theo các Quy hoạch phân khu có liên quan được duyệt.

- Đồ án Quy hoạch phân khu đô thị H1-1B được thể hiện trên tỷ lệ 1/2.000, vị trí và ranh giới diện tích các lô đất trên bản vẽ mang tính định hướng. Ranh giới, quy mô và các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc của các đơn vị ở và các lô đất xây dựng khác sẽ được xác định trong giai đoạn lập quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 hoặc tổng mặt bằng, dự án đầu tư trên cơ sở nguồn gốc, pháp lý sử dụng đất, quỹ đất cụ thể, đảm bảo tuân thủ Quy chuẩn, Tiêu chuẩn thiết kế hiện hành và các chỉ tiêu cơ bản đối với ô quy hoạch đã được xác định tại đồ án Quy hoạch phân khu này.

- Quy hoạch phân khu đô thị được duyệt là cơ sở triển khai lập quy hoạch chi tiết hoặc tổng mặt bằng, dự án đầu tư xây dựng theo quy định. Đối với các dự án đầu tư đã được cấp thẩm quyền chấp thuận chủ trương trước thời điểm Quy hoạch phân khu đô thị được phê duyệt: trường hợp phù hợp với Quy hoạch phân khu được duyệt, được phép tiếp tục triển khai

✓ ✓

theo quy trình quy định; trường hợp không phù hợp với Quy hoạch phân khu được duyệt, cần điều chỉnh cho phù hợp.

- Dân số dung nạp tại đồ án quy hoạch có giá trị tương đối, có tính đến theo quy định của Luật Cư trú, khu vực theo dự án riêng.

- Diện tích các ô quy hoạch chưa bao gồm diện tích đất giao thông đô thị. Chỉ tiêu quy hoạch sử dụng đất của từng ô quy hoạch được xác lập tại bản vẽ là các chỉ tiêu "gộp" tối đa của đơn vị ở nhằm kiểm soát phát triển chung. Trong quá trình lập quy hoạch chi tiết/tổng mặt bằng và dự án đầu tư, ranh giới, quy mô diện tích, dân số, chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc của từng ô đất và của Dự án sẽ được xác định cụ thể trên cơ sở đảm bảo chỉ tiêu chung của cả ô quy hoạch theo Quy hoạch phân khu đô thị, Quy chuẩn xây dựng, Tiêu chuẩn thiết kế hiện hành, các quy định của pháp luật hiện hành và phải được cơ quan có thẩm quyền chấp thuận.

- Tầng cao tối đa xác định tại bảng tổng hợp đất đai đô thị theo ô quy hoạch là tầng cao công trình theo các Quy chế quản lý quy hoạch, kiến trúc có liên quan trong và khu vực nội đô lịch sử đã được ban hành và áp dụng cho các trường hợp xây dựng mới. Tầng cao công trình cụ thể của từng Dự án sẽ được xác định tại giai đoạn lập quy hoạch chi tiết/tổng mặt bằng trên nguyên tắc tuân thủ quy hoạch, thiết kế đô thị và quy chế quản lý quy hoạch, kiến trúc hiện hành. Quy định về số tầng nhà công trình thực hiện theo Thông tư số 07/2019/TT-BXD ngày 07/11/2019 của Bộ Xây dựng.

- Đối với công trình xây dựng sai phép, tầng cao vượt quy định cần kiểm tra rà soát cơ sở pháp lý, xử lý theo quy định và đề xuất giải pháp khắc phục phù hợp được cấp thẩm quyền phê duyệt. Đối với công trình đã triển khai xây dựng hoặc đã được cấp thẩm quyền chấp thuận về quy hoạch kiến trúc, cấp phép xây dựng thì chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc sẽ được cập nhật vào đồ án.

4.3. Tổ chức không gian quy hoạch - kiến trúc, cảnh quan; Thiết kế đô thị:

4.3.1. Tổ chức không gian – kiến trúc cảnh quan:

a. Bố cục không gian kiến trúc toàn phân khu:

- Cấu trúc không gian đô thị được tổ chức hướng tâm là cảnh quan cây xanh, mặt nước Hồ Gươm. Cấu trúc của phân khu đô thị H1-1B hình thành bởi mạng lưới các không gian công cộng. Các không gian công cộng quan trọng chủ yếu dựa trên hệ thống các không gian mở hiện có.

- Không gian trong các ô phố được quản lý theo Quy chế quản lý quy hoạch kiến trúc khu vực.

b. Khu vực trọng tâm, các tuyến, điểm nhấn và điểm nhìn quan trọng:

* Khu vực trọng tâm:

- Khu vực cốt yếu của quy hoạch là Hồ Gươm với cụm di tích đền Ngọc Sơn - Tháp Bút và vườn hoa xung quanh hồ.

- Nguyên tắc tổ chức cảnh quan là tạo lập tổng thể cảnh quan thống nhất, hợp nhất với khu vực xung quanh và hình thành nên không gian lý tưởng cho người đi bộ. Trên cơ sở đó:

+ Tổ chức không gian đi bộ khu vực đường Đinh Tiên Hoàng và đường Lê Thái Tổ, kết nối với phố đi bộ Hàng Ngang - Hàng Đào.

+ Kiểm soát thiết kế mặt tiền các tòa nhà thuộc các khu vực xung quanh Hồ Gươm.

+ Kiểm soát chiều cao công trình theo Quy chế quản lý kiến trúc, thấp dần ra phía hồ theo đường Xuy-lu-et (Silhouette).

* Các tuyến quan trọng:

- 01 tuyến đường bao quanh hồ (Lê Thái Tổ - Hàng Khay - Đinh Tiên Hoàng).

- 03 trục cảnh quan quan trọng:

+ Lê Lai và Lê Thạch (từ Ngân hàng Nhà nước đến Hồ Gươm).

+ Nhà Thờ (từ Nhà thờ Lớn đến Hồ Gươm).

+ Tràng Tiền (từ Nhà hát lớn đến Hồ Gươm).

✓

* *Các điểm nhấn:* Các điểm nhấn đô thị bao gồm khu vực cảnh quan trong đô thị và các công trình điểm nhấn. Các khu vực cảnh quan bao gồm:

- + Khu vực Hồ Gươm.
- + Quảng trường Đông Kinh Nghĩa Thục là không gian hội tụ của 3 yếu tố lịch sử - văn hóa - cảnh quan, nằm trong tổng thể cảnh quan từ trục chính Khu phố cổ mở rộng đến khu vực đền Ngọc Sơn.
- + Khu vực quảng trường Cách mạng tháng Tám.
- + Quảng trường phía trước Ngân hàng Nhà nước.
- + Khu vực sân trước Nhà thờ Lớn.
- Các công trình điểm nhấn gồm các công trình lịch sử, văn hóa, kiến trúc có giá trị đặc biệt dưới đây:

- + Cụm di tích đền Ngọc Sơn.
- + Nhà hát Lớn.
- + Nhà thờ Lớn.
- + Ngân hàng Nhà nước.

* *Điểm nhìn quan trọng:* Các điểm nhìn quan trọng là các hướng:

- Từ Tràng Tiền tới Nhà hát lớn.
- Từ Hàng Bài tới hồ Hoàn Kiếm.
- Từ hồ Hoàn Kiếm đến tượng Lý Thái Tổ.
- Từ trục Đinh Tiên Hoàng đến vườn hoa đền Bà Kiệu.
- Từ hồ Hoàn Kiếm tới KPC.
- Từ hồ Hoàn Kiếm tới tượng Vua Lê (trên phố Lê Thái Tổ).
- Từ quảng trường Đông Kinh Nghĩa Thục hướng ra Hồ Gươm.

c. *Yêu cầu về tổ chức và bảo vệ cảnh quan:*

* *Khu vực trọng tâm:*

- Phát huy tối đa giá trị văn hóa-lịch sử-cảnh quan.
- Bảo vệ tỷ lệ thân thiện giữa cảnh quan và công trình. Đảm bảo Silhouette khu vực thấp dần ra hồ.

- Nâng cấp, cải tạo hạ tầng kỹ thuật, tiện ích đô thị theo hướng tổ chức toàn bộ tuyến đường bao quanh hồ trở thành phố đi bộ. Tăng cường chất lượng và sự đa dạng về cảnh quan.

- Kết nối mạng đường đi bộ với các khu vực ngầm như ga tàu điện ngầm, đường ngầm.
- Đảm bảo tính kết nối trục thông của khu vực với các trục cảnh quan quan trọng.

* *Trục cảnh quan quan trọng:*

- Bảo vệ tầm nhìn trên các trục phố.
- Bảo tồn và phát huy các hoạt động hiện có.
- Bảo vệ hình ảnh tuyến phố trên cơ sở khôi phục phong cách kiến trúc nguyên gốc các công trình kiến trúc có giá trị và kiểm soát chặt chẽ chiều cao và hình thức kiến trúc các công trình mặt tiền để đảm bảo chất lượng của phần không gian công cộng.

* *Các ô quy hoạch:*

- Các chỉ tiêu về cung cấp các dịch vụ hạ tầng xã hội đô thị và quy định quản lý kiến trúc quy hoạch được lập theo các ô quy hoạch.

- Bổ sung hạ tầng xã hội theo quy hoạch.
- Kiểm soát mật độ xây dựng theo hướng giảm dần diện tích xây dựng để tăng diện tích cây xanh sân vườn và quản lý theo quy chế riêng nhằm hạn chế nguy cơ biến dạng khu phố.

* *Các tuyến phố:*

Các tuyến phố được phân loại theo giá trị - vị trí: Tuyến phố có giá trị đặc biệt (Nguyễn Hữu Huân-Lý Thái Tổ-Lê Thánh Tông), tuyến phố lớn (Bà Triệu, Hàng Bài, Quang Trung, Tràng Thi).

- Bảo tồn các công trình được đánh giá có giá trị và có không gian trông lớp ngoài.

- Bảo tồn cấu trúc không gian “Thành phố vườn”.
- Đối với các công trình cải tạo và xây dựng mới, quản lý kiến trúc theo thiết kế đô thị khu vực cụ thể và quy chế quản lý quy hoạch kiến trúc. Khuyến khích khai thác không gian ngầm.

** Các không gian quảng trường và không gian mở:*

- Bảo tồn không gian cảnh quan và các công trình kiến trúc có giá trị về lịch sử và văn hóa như Nhà hát lớn, khách sạn Sofitel, Nhà khách Chính phủ, các biệt thự Pháp có giá trị... với đầy đủ tiêu chí: Có sân vườn, có tường rào và lối đi riêng biệt, phá bỏ những phần xây dựng làm biến dạng kiến trúc khuôn viên công trình.

- Cải tạo và chỉnh trang khuôn viên và kiến trúc những công trình tiếp giáp với các không gian này.

- Duy trì các hoạt động văn hóa, lễ hội, sinh hoạt cộng đồng tại các khu vực không gian mở.

** Hệ thống công trình di tích, tín ngưỡng đã xếp hạng:*

- Được thực hiện như các nguyên tắc chung về tổ chức không gian, kiến trúc cảnh quan.
- Tuân thủ quy định Luật di sản.
- Phát huy giá trị hệ thống di tích trên cơ sở gắn kết với các khu vực đi bộ, tham quan, du lịch.

4.3.2. Thiết kế đô thị:

a. Đánh giá đặc trưng về môi trường và cảnh quan kiến trúc:

- Khu vực nghiên cứu có di tích lịch sử và danh lam thắng cảnh Hồ Hoàn Kiếm và đền Ngọc Sơn đã được công nhận là di tích quốc gia đặc biệt. Nằm kề cận với cảnh quan tự nhiên sông Hồng.

- Đô thị hình thành và phát triển từ thời kỳ Pháp thuộc, có lịch sử phát triển khoảng 100 năm với nhiều di sản đô thị, kiến trúc có giá trị.

- Là không gian giao thoa văn hóa Đông-Tây, văn hóa Việt - văn hóa quốc tế, gắn kết và chuyển tiếp không gian phố cổ- phố cũ.

b. Các nguyên tắc, yêu cầu chung thiết kế đô thị:

** Các nguyên tắc:*

- Tuân thủ định hướng phát triển không gian Quy hoạch chung xây dựng Thủ đô Hà Nội đến năm 2030 và tầm nhìn đến năm 2050 đã được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt tại Quyết định số 1259/QĐ-TTg ngày 26/7/2011; Quy chế quản lý quy hoạch, kiến trúc chung Thành phố Hà Nội đã được UBND Thành phố Hà Nội phê duyệt tại Quyết định số 70/2014/QĐ-UBND ngày 12/9/2014.

- Kế thừa, cập nhật Quy hoạch chi tiết xây dựng quận Hoàn Kiếm tỷ lệ 1/2000, Quy hoạch chi tiết khu vực Hồ Gươm và phụ cận cùng các Quy chế quản lý kiến trúc có liên quan trong khu vực, có đánh giá, điều chỉnh bổ sung đảm bảo phù hợp với thực tế phát triển.

- Đảm bảo tính thống nhất từ không gian tổng thể đô thị đến không gian cụ thể thuộc đô thị; Phải có tính kế thừa kiến trúc, cảnh quan đô thị và phù hợp với điều kiện, đặc điểm tự nhiên, đồng thời tôn trọng tập quán, văn hoá địa phương; Phát huy các giá trị truyền thống để gìn giữ bản sắc trong kiến trúc, cảnh quan đô thị.

- Khai thác hợp lý cảnh quan thiên nhiên nhằm tạo ra giá trị thẩm mỹ, gắn với tiện nghi, nâng cao hiệu quả sử dụng không gian và bảo vệ môi trường đô thị.

- Tuân thủ quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất, các chỉ tiêu khống chế đã được xác lập trong quy hoạch phân khu.

- Tuân thủ các yêu cầu, quy định được xác lập theo Quy chuẩn xây dựng Việt Nam, Tiêu chuẩn thiết kế.

- Tuân thủ quy định hiện hành của Nhà nước và Thành phố đối với các công trình có liên quan.

** Các yêu cầu, giải pháp thiết kế đô thị:*

- Bố cục quy hoạch công trình cần được nghiên cứu trên cơ sở phân tích về các điều kiện vi khí hậu của khu đất thiết kế, phải lựa chọn được giải pháp tối ưu về bố cục công trình để hạn chế tác động xấu của hướng nắng, hướng gió đối với điều kiện vi khí hậu trong công trình, hạn chế tối đa nhu cầu sử dụng năng lượng cho mục đích hạ nhiệt hoặc sưởi ấm trong công trình. Các công trình xây mới kê cận với các cụm công trình, công trình có giá trị cần nghiên cứu không lẫn át về khối tích, ảnh hưởng đến hướng nhìn công trình chủ đạo.

- Quy mô đất công trình tuân thủ quy định về quy mô đã được xác lập trong quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất. Vị trí và quy mô cụ thể các chức năng sẽ được nghiên cứu trong giai đoạn sau, tuân thủ Quy chuẩn xây dựng Việt Nam, Tiêu chuẩn thiết kế.

- Mật độ xây dựng công trình phải đáp ứng theo quy định đã được xác lập trong quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất. Tùy từng chức năng sử dụng và vị trí cụ thể, mật độ xây dựng công trình tuân thủ Quy chuẩn xây dựng Việt Nam, Tiêu chuẩn thiết kế. Đối với các khu đất xây dựng công trình công cộng, phục vụ an sinh xã hội... có diện tích đất < 300m² nằm xen cài trong các khu dân cư hiện có, có thể nghiên cứu áp dụng quy định như đối với xây dựng nhà ở liên kế và nhà ở riêng lẻ.

- Tầng cao/chiều cao công trình phải đáp ứng theo quy định đã được xác lập trong quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất, hài hòa thống nhất về chiều cao các công trình lân cận. Tùy từng chức năng sử dụng và vị trí cụ thể, tầng cao công trình phải tuân thủ các Quy chế quản lý kiến trúc có liên quan trong khu vực và các quy định trong đồ án này. Trường hợp cao hơn các quy định trong đồ án này và các Quy chế quản lý kiến trúc trong khu vực phải được xem xét trên cơ sở có thiết kế đô thị tuyến đường liên quan được cơ quan có thẩm quyền chấp thuận.

- Khoảng lùi của công trình trên các đường phố chính và các ngõ phố chính tuân thủ khoảng lùi tối thiểu đã được quy định theo Quy chế quản lý kiến trúc khu vực đã được phê duyệt và Quy chuẩn xây dựng Việt Nam (đối với khu vực hiện hữu) hoặc phụ thuộc vào tổ chức không gian quy hoạch của lô đất đó. Đối với các khu đất xây dựng công trình có diện tích và kích thước không lớn đồng thời là bộ phận cấu thành của cả dãy nhà trên các trục tuyến phố đặc trưng có các công trình đã xây dựng liền kề nhau hoặc trên các ngõ phố nằm xen cài trong các khu dân cư, có thể nghiên cứu xây dựng sát liền nhau như đối với các công trình nhà ở liên kế để đảm bảo mỹ quan đô thị, tạo điều kiện khai thác tối đa giá trị quỹ đất trong khu vực trung tâm Thành phố với yêu cầu có giải pháp đảm bảo an toàn phục vụ phòng cháy chữa cháy khi có sự cố.

- Hình khối, màu sắc, ánh sáng, hình thức kiến trúc chủ đạo của các công trình kiến trúc, hệ thống cây xanh, mặt nước, quảng trường phải phù hợp với không gian chung và tính chất chức năng sử dụng của công trình.

- Tỷ lệ đất trồng cây xanh trong các lô đất không thấp hơn các quy định đã được xác lập trong Tiêu chuẩn, Quy chuẩn xây dựng Việt Nam, khuyến khích tạo lập hệ thống cây xanh lớn hơn theo quy định và nghiên cứu xây dựng công trình theo hướng đô thị xanh.

- Công ra vào, biển hiệu quảng cáo phải đảm bảo hài hòa, đảm bảo tính thống nhất và mối tương quan về kích thước (chiều cao, chiều rộng), hình thức kiến trúc với các công trình lân cận cho từng khu chức năng và cho toàn khu vực; Khuyến khích nghiên cứu xây dựng đảm bảo tính thống nhất bằng nhau.

c. Thiết kế phân vùng đô thị:

Phân vùng thiết kế đô thị các khu vực dựa trên cơ sở ranh giới nghiên cứu với các không gian cảnh quan quan trọng hoặc các tuyến, trục đường chính theo cấu trúc đô thị, khu vực không gian mở, các ô quy hoạch, cụ thể như sau:

- Cảnh quan các quảng trường.
- Cảnh quan không gian mở (khu vực Hồ Gươm).
- Các trục cảnh quan: Lê Lai và Lê Thạch, Nhà Thờ, Tràng Tiền.
- Các khu vực điểm nhấn: Các khu tập thể cũ, chung cư cũ
- Cảnh quan ô quy hoạch.

4.4. Quy hoạch không gian xây dựng ngầm đô thị:

4.4.1. Không gian xây dựng ngầm đô thị bao gồm:

- Công trình giao thông ngầm là các công trình đường tàu điện ngầm, nhà ga tàu điện ngầm, hầm đường bộ, hầm cho người đi bộ và các công trình phụ trợ kết nối (kể cả phần đường nối phần ngầm với mặt đất).

- Công trình đường dây, cáp, đường ống kỹ thuật ngầm là các công trình đường ống cấp nước, cấp năng lượng, thoát nước; công trình đường dây cáp điện, thông tin liên lạc được xây dựng dưới mặt đất.

- Công trình công cộng ngầm và phần ngầm của các công trình xây dựng trên mặt đất.

4.4.2. Các khu vực khai thác phát triển không gian ngầm đô thị bao gồm:

- Không gian công cộng ngầm, không gian ngầm dưới phần đất xây dựng công trình.

- Hành lang đường sắt đô thị ngầm, hầm đường bộ tại các nút giao thông, hầm dành cho người đi bộ qua đường, bãi đỗ xe ngầm.

- Tuy nel, hào kỹ thuật để bố trí các đường dây, cáp, đường ống kỹ thuật ngầm (đường ống cấp nước, cấp năng lượng, thoát nước; công trình đường dây cáp điện, thông tin liên lạc ...).

4.4.3. Quan điểm, nguyên tắc phát triển không gian ngầm:

- Đối với không gian công cộng ngầm thuộc các khu vực dự án:

+ Trường hợp đã và đang triển khai đầu tư xây dựng: tiếp tục thực hiện theo dự án đã được phê duyệt.

+ Đối với các quy hoạch chi tiết, dự án đầu tư xây dựng đang nghiên cứu hoặc đã được cấp thẩm quyền phê duyệt mà chưa thực hiện đầu tư xây dựng: cần xác định quy mô xây dựng tầng hầm phục vụ đỗ xe theo chỉ tiêu tại Hướng dẫn xác định quy mô xây dựng tầng hầm phục vụ đỗ xe đối với các dự án đầu tư xây dựng trên địa bàn Thành phố được UBND Thành phố thống nhất tại văn bản số 4174/UBND-ĐT ngày 28/8/2017, đảm bảo đáp ứng nhu cầu đỗ xe cho dự án và một phần nhu cầu công cộng xung quanh.

- Đối với đất ở: Được phép xây dựng ngầm nếu đảm bảo các điều kiện kỹ thuật, công nghệ, an toàn phòng cháy chữa cháy, cũng như các yếu tố kỹ thuật khác khi khai thác sử dụng.

- Đối với bãi đỗ xe: Ngoài 02 bãi đỗ xe ngầm đã xác định, khuyến khích xây dựng bãi đỗ xe ngầm thuộc đất cây xanh đô thị, và đơn vị ở nhằm tiết kiệm đất, trên mặt đất tổ chức thành các không gian cây xanh phục vụ mục đích chung cho khu vực. Vị trí, quy mô, công suất, công năng, chức năng sử dụng của các bãi đỗ xe sẽ được xác định chính xác theo đồ án Quy hoạch bến xe, bãi đỗ xe, trung tâm tiếp vận và trạm dừng nghỉ.

- Các chỉ tiêu Quy hoạch kiến trúc khu vực phát triển không gian ngầm là cơ sở để nghiên cứu và sẽ được xác định cụ thể trong các đồ án Thiết kế đô thị riêng,

/ /

Quy chế quản lý quy hoạch kiến trúc, Quy hoạch chi tiết xây dựng ngầm đô thị và sẽ được cập nhật trong quy hoạch phân khu.

4.4.4. Nội dung quy hoạch không gian ngầm:

- Khu vực các nhà ga đường sắt đô thị đầu mối được nghiên cứu theo mô hình TOD. Đối với các ga ngầm cần có giải pháp nghiên cứu kết nối với các công trình ngầm và nổi xung quanh, đảm bảo thuận tiện, an toàn và các yêu cầu kỹ thuật khác

- Trong phạm vi 500m từ đầu mối TOD, nghiên cứu sử dụng tối đa chiều sâu để hình thành không gian công cộng ngầm tại các Trung tâm thương mại, khu vui chơi giải trí, thể dục thể thao, quảng trường, không gian trồng. Hình thành các tuyến đường đi bộ ngầm kết nối các công trình công cộng ngầm, gara ngầm với đầu mối TOD. Toàn bộ hệ thống đường dây, đường ống trong khu vực phát triển không gian xây dựng ngầm được bố trí trong tuy nêl và hào kỹ thuật.

- Ngoài phạm vi 500m từ đầu mối TOD, khuyến khích sử dụng tối đa chiều sâu để hình thành không gian công cộng ngầm tại khu vực giảm mật độ xây dựng phần nổi (Khu tập thể cũ, Khu vực chuyển đổi chức năng, Trung tâm thương mại). Tại những khu vực hạn chế quỹ đất, hoặc các công trình có nhu cầu tăng hiệu quả sử dụng đất trên diện tích xây dựng công trình, để dành không gian bề mặt cho nhu cầu sinh thái, dự trữ cho phát triển trong tương lai như: vui chơi giải trí, thể dục thể thao, sân vận động, bảo tàng, văn hóa, nghệ thuật, ngân hàng, trụ sở doanh nghiệp... Khuyến khích tạo lập các tuyến đi bộ ngầm kết nối giữa phần ngầm của các công trình xây dựng trên mặt đất trong các cụm công trình có phạm vi đi bộ không quá 500m.

- Khi xây dựng các công trình, lập dự án đầu tư xây dựng cần đảm bảo hành lang bố trí các công trình hạ tầng kỹ thuật, đường sắt đô thị ngầm theo tiêu chuẩn, quy chuẩn.

4.4.5. Nguyên tắc, yêu cầu đấu nối kỹ thuật, đấu nối không gian ngầm:

- Đấu nối kỹ thuật, đấu nối không gian ngầm phải đảm bảo đồng bộ, theo hệ thống thống nhất.

- Tuân thủ các tiêu chuẩn, quy phạm về đấu nối kỹ thuật, đấu nối không gian ngầm.

- Không gian ngầm công cộng phải được kết nối với không gian trên mặt đất, hệ thống giao thông, đường đi bộ ở các khu vực hợp lý và được cụ thể hóa ở giai đoạn sau.

Quy hoạch không gian công cộng ngầm trong đồ án chỉ có tính minh họa, nhằm thể hiện ý đồ tổ chức không gian ngầm và mối liên hệ các không gian ngầm công cộng với nhau. Vị trí, quy mô cụ thể các không gian công cộng ngầm sẽ được xác định cụ thể ở giai đoạn lập quy hoạch ở giai đoạn sau. Ngoài các nội dung trên, không gian xây dựng ngầm sẽ được xác định theo Quy hoạch chung không gian xây dựng ngầm đô thị trung tâm thành phố Hà Nội và các dự án đầu tư được cấp thẩm quyền phê duyệt.

4.5. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật:

4.5.1. Quy hoạch giao thông:

a. Đường sắt đô thị:

- Tuyến đường sắt đô thị số 2 đi ngầm qua phân khu theo hướng Bắc – Nam và nhà ga C9 trên tuyến thể hiện trên bản vẽ theo định hướng tại đồ án quy hoạch giao thông vận tải Thủ đô được duyệt. Vị trí, hướng tuyến, quy mô cụ thể của nhà ga đường sắt đô thị sẽ được xác định theo dự án riêng được cấp thẩm quyền phê duyệt.

- Xây dựng đồng bộ các công trình: Quảng trường ga, các bến xe buýt, bến taxi,

✓ ✓

điểm đỗ xe đạp, xe máy, không gian đi bộ ... để tăng cường khả năng tiếp cận các ga đường sắt đô thị. Quỹ đất xung quanh khu vực ga đường sắt đô thị ưu tiên bố trí các chức năng công cộng thương mại dịch vụ để phát triển đô thị theo mô hình TOD.

b. Giao thông đường bộ:

- Đường cấp đô thị:

+ Phố Tràng Tiền - Hàng Khay- Tràng Thi mặt cắt ngang điển hình rộng $B \approx 18\text{m}-22\text{m}$ (mặt cắt 1-1), lòng đường 3 làn xe, vỉa hè hai bên 4m-5m.

+ Phố Hai Bà Trưng mặt cắt ngang điển hình rộng $B \approx 24,8\text{m}-31,7\text{m}$, lòng đường khoảng 4 làn xe rộng 14-15m.

+ Phố Lê Thái Tổ tiếp giáp với hồ Hoàn Kiếm, mặt cắt ngang điển hình rộng $B \approx 21,6\text{m}-24,4\text{m}$ (4 làn xe) vỉa hè rộng 4,5m-5m, phía giáp hồ Hoàn Kiếm có dải cây xanh cảnh quan kết hợp với tuyến đường này làm điểm nhấn cho khu vực xung quanh hồ Hoàn Kiếm.

+ Phố Đinh Tiên Hoàng gồm hai đoạn: đoạn tiếp giáp với nhà hàng Thủy Tạ có mặt cắt ngang điển hình rộng $B \approx 40\text{m}-45\text{m}$, vỉa hè 5m, lòng đường 10m-15m, dải phân cách rộng 2,5m; đoạn trước của UBND Thành phố Hà Nội, có mặt cắt ngang điển hình rộng $B \approx 30\text{m}-32\text{m}$, vỉa hè hai bên rộng khoảng 3,5-8m.

+ Phố Bà Triệu mặt cắt ngang điển hình rộng $B \approx 29\text{m}-31,5\text{m}$ (4 làn xe, vỉa hè hai bên rộng 6,5-7,5m).

- Phố Hàng Bài là tuyến đường liên khu vực hướng tâm của thành phố, có mặt cắt ngang điển hình rộng $B \approx 25,8\text{m}-26,2\text{m}$ (4 làn xe, vỉa hè hai bên rộng 5,5m-6,5m).

- Đường cấp khu vực:

+ Phố Ngô Quyền hướng Đông - Nam liên kết khu vực phố cổ và vùng phụ cận hồ Gươm, mặt cắt ngang điển hình rộng $B \approx 29,4-30\text{m}$ (4 làn xe, vỉa hè hai bên rộng 7,5m-8m).

+ Các tuyến phố Nguyễn Hữu Huân, Lý Thái Tổ, Lê Thánh Tông kết nối với các tuyến đường khu vực phía Đông - Nam quận Hoàn Kiếm, có mặt cắt ngang điển hình rộng $B \approx 22,3\text{m}-25,4\text{m}$ (3-4 làn xe).

+ Phố Quang Trung có tính hướng tâm liên kết các trục Tràng Thi - Hai Bà Trưng, có mặt cắt ngang điển hình rộng $B \approx 24,8\text{m}-25,7\text{m}$ (3 làn xe, vỉa hè 2 bên rộng từ 6,3-7m).

+ Các tuyến đường Hàng Bông - Hàng Gai - Cầu Gỗ - Hàng Thùng - Lương Văn Can có mặt cắt ngang điển hình rộng $B \approx 12,5\text{m}-17,1\text{m}$ (2 làn xe, vỉa hè hai bên rộng 2,5-4,5m).

- Đường cấp nội bộ:

+ Phố Hàng Trống có mặt cắt ngang điển hình rộng $B \approx 8,2\text{m}-15\text{m}$ (2-3 làn xe, vỉa hè hai bên 3,5m-4,5m).

+ Các tuyến phố Nhà Thờ, Hàng Dầu, Lò Sũ, Trần Nguyên Hãn, Lê Lai, Lê Thạch, Đinh Lễ có lòng đường 2-3 làn xe, vỉa hè hai bên 3,5m-4,5m.

+ Các tuyến phố còn lại có mặt cắt ngang rộng $B \approx 9\text{m}-12\text{m}$, lòng đường 4,5m-5,5m, vỉa hè hai bên 2,2m-3,5m.

+ Các tuyến đường cấp nội bộ chỉ là nghiên cứu sơ bộ đảm bảo cơ cấu mật độ mạng lưới đường, đáp ứng các yêu cầu về phòng cháy chữa cháy, bố trí hệ thống hạ tầng kỹ thuật và tiếp tục được nghiên cứu bổ sung ở các giai đoạn lập quy hoạch, lập dự án đầu tư tiếp sau. Đối với các khu vực đã có Quy hoạch chi tiết, thiết kế đô thị tỷ lệ 1/500 hoặc dự án đầu tư được cấp thẩm quyền phê duyệt, các tuyến đường nội bộ được xác định theo các đồ án, dự án được duyệt. Đối với các khu vực chưa có Quy hoạch chi tiết, thiết kế đô thị tỷ lệ 1/500 hoặc dự án đầu tư được cấp thẩm quyền phê duyệt, vị trí, quy mô, chỉ giới đường đỏ các tuyến đường sẽ được xác định chính thức ở giai đoạn lập Quy hoạch chi

tiết, thiết kế đô thị tỷ lệ 1/500 hoặc dự án đầu tư được cấp thẩm quyền phê duyệt.

- Tổ chức giao thông đi bộ:

+ Xung quanh hồ Hoàn Kiếm tổ chức không gian đi bộ kết hợp với phát triển mô hình kinh tế ban đêm trên các tuyến phố gồm: Đinh Tiên Hoàng, Hàng Khay, Lê Thái Tổ, Lê Lai, Lê Thạch, phố Trần Nguyên Hãn, Đinh Lễ, Nguyễn Xí, Tràng Tiền, Lò Sũ, Hàng Dầu, phố Hồ Hoàn Kiếm, Lương Văn Can, Hàng Bài, Bảo Khánh kết nối với không gian đi bộ trong khu bảo tồn cấp I (gồm các tuyến phố: Hàng Đào – Đồng Xuân, Hàng Buồm, Hàng Giấy, Lương Ngọc Quyến, Mã Mây, Đào Duy Từ, Tạ Hiện).

+ Thời gian hoạt động, các điểm giao thông tĩnh, trông giữ xe phục vụ hoạt động của các tuyến phố đi bộ thực hiện theo Đề án riêng được cấp thẩm quyền phê duyệt.

- Các nút giao thông: Nút giao thông trong khu quy hoạch là nút giao bằng, tổ chức điều khiển bằng đèn tín hiệu.

- Giao thông công cộng: các tuyến xe buýt hoạt động trên các tuyến phố chính: Hàng Bài - Đinh Tiên Hoàng - Lê Thái Tổ - Bà Triệu, Tràng Thi - Tràng Tiền, Hai Bà Trưng... Hệ thống xe điện phục vụ khách du lịch hoạt động trên các tuyến phố xung quanh Hồ Gươm.

c. Bãi đỗ xe:

- Trong phạm vi quy hoạch xây dựng 02 bãi đỗ xe công cộng tập trung ngầm tại khu vực quảng trường Đông Kinh Nghĩa Thục, quảng trường 19/8 và các vườn hoa lân cận. Cụ thể sẽ được thực hiện theo Quy hoạch bến xe, bãi đỗ xe, trung tâm tiếp vận và trạm dừng nghỉ trên địa bàn Thành phố hoặc dự án đầu tư được cấp thẩm quyền phê duyệt.

- Dự án xây dựng tại các ô đất sau khi di chuyển các nhà máy, cơ sở sản xuất gây ô nhiễm, đất cơ quan, trụ sở Bộ ngành ... phải dành quỹ đất tối thiểu 10% tổng diện tích khu đất để bố trí bãi đỗ xe công cộng phục vụ chung cho khu vực. Các công trình xây dựng mới bố trí tầng hầm theo chỉ tiêu tại Hướng dẫn xác định quy mô xây dựng tầng hầm phục vụ đỗ xe đối với các dự án đầu tư xây dựng trên địa bàn Thành phố được UBND Thành phố thống nhất tại văn bản số 4174/UBND-ĐT ngày 28/8/2017.

- Quá trình triển khai tiếp theo cho phép nghiên cứu bổ sung bố trí bãi đỗ xe ngầm kết hợp trong các khu đất cây xanh, công cộng, hỗn hợp đảm bảo đáp ứng chỉ tiêu diện tích đỗ xe theo đồ án Quy hoạch bến xe, bãi đỗ xe, trung tâm tiếp vận và trạm dừng nghỉ trên địa bàn Thành phố và Quy chuẩn kỹ thuật về quy hoạch, kiến trúc tại khu vực các quận Ba Đình, Hoàn Kiếm, Đống Đa, Hai Bà Trưng.

d. Chỉ giới đường đỏ:

Chỉ giới đường đỏ các tuyến đường giao thông trong phạm vi lập quy hoạch cơ bản đã ổn định, giữ nguyên theo quy mô mặt cắt ngang đường hiện có. UBND quận Hoàn Kiếm có trách nhiệm kiểm tra hiện trạng, đối chiếu quy hoạch đề xuất cụ thể danh mục các tuyến phố có chỉ giới đường đỏ ổn định, thống nhất với Sở Quy hoạch – Kiến trúc, Viện Quy hoạch xây dựng Hà Nội và phê duyệt làm cơ sở quản lý quy hoạch.

e. Các chỉ tiêu đạt được:

- Tổng diện tích khu vực quy hoạch : 63,72ha (100%)
- Tổng diện tích đất giao thông : 16,27ha (25,53%)
- Mật độ mạng lưới đường phân khu vực : 12,5km/km².

4.5.2. Quy hoạch chuẩn bị kỹ thuật:

4.5.2.1. Quy hoạch thoát nước mặt:

- Hệ thống thoát nước trong các lưu vực cơ bản giữ nguyên theo mạng lưới thoát nước hiện có.

- Công trình đầu mối thoát nước trong khu vực: Hồ Hoàn Kiếm nằm ở trung tâm với diện tích khoảng 10 ha, mực nước cao nhất khoảng 7,67m – 7,87m.

✓

- Hướng thoát nước chính của khu vực nghiên cứu chủ yếu là Bắc – Nam, Đông – Tây. Nước mưa của khu vực chủ yếu được thoát về Hồ Trúc Bạch ở phía Bắc, sông Tô Lịch, sông Kim Ngưu và sông Sét thông qua hệ thống mương tiêu thoát nước chính và hệ thống mặt nước quy hoạch. Một phần nhỏ khu vực được thoát trực tiếp vào hồ Hoàn Kiếm.

4.5.2.2. Quy hoạch san nền:

Cao độ nền của khu vực $H_{min} \approx 8,4m$; $H_{max} \approx 11,50m$.

4.5.3. Quy hoạch cấp nước :

- Nguồn nước: khu quy hoạch được cấp nguồn từ mạng lưới cấp nước hiện có của thành phố thông qua các tuyến ống truyền dẫn $\Phi 600$ mm dọc phố Hàng Gai, Lương Văn Can; tuyến ống $\Phi 400$ mm dọc phố Hàng Trống, Lê Thái Tổ, Hàng Khay, Tràng Tiền.

- Mạng lưới cấp nước:

+ Mạng lưới ống phân phối: tận dụng ống hiện có đảm bảo khả năng cấp nước. Trong trường hợp ống cấp nước đã cũ hỏng cần được thay thế ống mới với đường kính tương đương (các ống này sẽ được xác định cụ thể trong giai đoạn dự án).

+ Mạng lưới cấp nước dịch vụ: đầu nối từ mạng lưới cấp nước phân phối để cấp nước đến từng công trình. Chi tiết sẽ xác định theo dự án riêng.

+ Cấp nước chữa cháy: Tiếp tục sử dụng các họng cứu hỏa hiện có, xây dựng bổ sung các họng cứu hỏa dọc theo các tuyến ống cấp nước đường kính $\geq \Phi 100mm$, khoảng cách giữa các họng cứu hỏa theo quy định, quy phạm hiện hành. Đối với các công trình cao tầng, xây dựng hệ thống chữa cháy riêng cho từng công trình.

4.5.4. Quy hoạch năng lượng, cấp điện và thông tin liên lạc:

4.5.4.1. Quy hoạch năng lượng:

- Cho phép bố trí các cửa hàng xăng dầu kết hợp trong các khu đất chức năng khác (bãi đỗ xe, cây xanh, công cộng, ...) đảm bảo các nguyên tắc an toàn về giao thông, phòng cháy chữa cháy, cảnh quan đô thị theo đúng quy chuẩn, tiêu chuẩn xây dựng hiện hành.

- Xây dựng các trạm nạp điện ô tô, xe máy tại các địa điểm công cộng (bãi đỗ xe công cộng, khu vực đỗ xe của các nhà cao tầng ...), đảm bảo các yêu cầu khoảng cách PCCC, khả năng tiếp cận của xe chữa cháy và thoát nạn. Quy mô diện tích trạm, công suất trạm sẽ được xác định cụ thể trong giai đoạn sau, theo dự án đầu tư được cấp thẩm quyền phê duyệt.

4.5.4.2. Quy hoạch cấp điện:

- Nguồn cấp: khu quy hoạch được cấp nguồn từ trạm biến áp 110kV Bờ Hồ hiện có (công suất 2x63MVA).

- Mạng điện trung thế:

+ Tận dụng mạng lưới cấp ngầm trung thế 22kV hiện có, xây dựng bổ sung các tuyến cấp ngầm 22kV để cấp điện đến các trạm biến áp 22/0,4kV, đảm bảo an toàn cấp điện cho các ô quy hoạch.

+ Di chuyển, hạ ngầm các tuyến điện trung thế 22kV hiện có đảm bảo phù hợp quy hoạch sử dụng đất và giao thông.

+ Trạm biến áp phân phối: các trạm biến áp hiện có được cải tạo, nâng công suất đảm bảo yêu cầu cấp điện. Xây dựng mới các trạm biến áp 22/0,4KV đảm bảo bán kính phục vụ <300m. Các công trình xây dựng mới có nhu cầu dùng điện $\geq 80KW$ phải bố trí trạm biến áp riêng trong khuôn viên công trình. Các trạm biến áp công cộng phải có hình thức nhỏ gọn, công nghệ hiện đại, có hình thức thẩm mỹ cao, khuyến khích bố trí trong

các khu vực đất công cộng, các thửa đất không đủ điều kiện tồn tại đã được thu hồi đất sau khi mở đường....

- Số lượng, vị trí, công suất các trạm biến áp, tuyến cáp ngầm cao thế, trung thế có thể được điều chỉnh, bổ sung theo các yêu cầu về chuyên ngành cấp điện và được điều chỉnh theo quy hoạch chuyên ngành được cấp thẩm quyền phê duyệt.

- Các cửa hàng xăng dầu: cho phép bố trí các cửa hàng xăng dầu kết hợp các chức năng khác (bãi đỗ xe, cây xanh, công cộng...) đảm bảo các nguyên tắc về an toàn giao thông, phòng cháy chữa cháy, cảnh quan đô thị theo quy chuẩn, tiêu chuẩn hiện hành.

4.5.4.3. Quy hoạch mạng lưới thông tin liên lạc :

* Nguồn cấp: khu quy hoạch được cấp nguồn từ HOST Đình Tiên Hoàng hiện có (dự kiến nâng dung lượng 20.000 lines) thông qua 03 trạm vệ tinh (01 trạm hiện có dự kiến cải tạo và 02 trạm xây dựng mới).

- Mạng lưới thông tin liên lạc:

+ Xây dựng 02 trạm vệ tinh, dung lượng mỗi trạm 10.000 lines. Cải tạo, nâng cấp trạm vệ tinh hiện có đạt dung lượng 15.000 lines.

+ Xây dựng các tuyến cáp trục dọc theo các tuyến đường quy hoạch để đấu nối từ tổng đài Vệ tinh với Tổng đài điều khiển (Trạm Host).

+ Xây dựng các tuyến cáp trung kế từ tổng đài vệ tinh đến các tủ cáp thuê bao.

4.5.5. Thoát nước thải và vệ sinh môi trường:

4.5.5.1. Thoát nước thải:

- Hệ thống thoát nước thải của khu quy hoạch là hệ thống thoát nước chung kết hợp với việc xây dựng hệ thống cống bao để thu gom nước thải đảm bảo thu gom và xử lý 100% nước thải sinh hoạt.

- Sử dụng hệ thống thoát nước thải chung với hệ thống thoát nước mưa.

- Khu vực thuộc lưu vực trạm xử lý nước thải Yên Sở.

- Nước thải từ công trình được thoát vào hệ thống thoát nước mưa rồi được đầu nối vào các tuyến cống bao nêu trên thông qua hệ thống giếng tách nước để thoát về trạm xử lý nước thải.

- Xây dựng giếng tách trên đường Đình Tiên Hoàng (vị trí phía trước Nhà múa rối nước Thăng Long) để tách nước thải khỏi nước mưa không cho chảy vào hồ Hoàn Kiếm. Nước thải sau giếng tách sẽ theo tuyến cống thoát nước chung tiếp sau dẫn về nhà máy xử lý nước thải Yên Sở.

- Đối với các bệnh viện, trung tâm y tế, nước thải được phân thành hai loại: nước thải nguy hại và nước thải không nguy hại. Đối với nước thải nguy hại cần phải được xử lý riêng đảm bảo quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về nước thải y tế QCVN 2008:2010/BTNMT trước khi thải vào nguồn tiếp nhận (cụ thể sẽ được thực hiện theo dự án riêng). Nước thải không nguy hại được thu gom và thoát vào hệ thống thoát nước thải của khu vực.

- Xây dựng các trạm bơm chuyên bậc khi các tuyến cống bao chôn sâu để phù hợp với điều kiện địa chất và biện pháp thi công, vị trí đặt trong các khu vực cây xanh, các khu đất hạ tầng kỹ thuật để đảm bảo khoảng cách ly vệ sinh, trường hợp khó khăn có thể xây ngầm hoàn toàn (sẽ được xem xét cụ thể theo dự án riêng).

4.5.5.2. Chất thải rắn và vệ sinh môi trường

- Chất thải rắn trong khu vực quy hoạch sẽ được thu gom 100% về khu xử lý chất thải rắn tập trung của thành phố thông qua các hình thức :

+ Đặt các thùng rác nhỏ dọc theo các tuyến đường với khoảng cách thuận tiện cho người dân đổ rác.

+ Xe thu gom rác theo giờ cố định, các hộ dân trực tiếp đổ rác vào xe.

(Handwritten marks)

+ Đối với khu vực cơ quan, công trình công cộng, chất thải rắn được thu gom trực tiếp thông qua hợp đồng với các đơn vị có chức năng thu gom vận chuyển chất thải rắn.

+ Chất thải rắn y tế được xử lý tại chỗ trong các cơ sở y tế, các bệnh viện.

+ Tại các khu vực công viên cây xanh, bố trí các thùng rác nhỏ dọc theo các đường dạo với khoảng cách 50m/thùng.

+ Bố trí một số điểm trung chuyển chất thải rắn không cố định để thu gom, tập kết trước khi vận chuyển về khu xử lý chất thải của Thành phố theo quy định. Quy mô sẽ được xác định cụ thể khi lập dự án đầu tư xây dựng.

- Tại các khu vực công viên cây xanh, các khu vực nhà ga, bãi đỗ xe tập trung, các công trình công cộng lớn, bố trí hệ thống các nhà vệ sinh công cộng đảm bảo vệ sinh môi trường.

4.6. Đánh giá môi trường chiến lược:

Thực hiện đồng bộ các giải pháp phòng ngừa, giảm thiểu khắc phục môi trường đã xác định tại đồ án làm cơ sở cho việc triển khai thực hiện quy hoạch, dự án đầu tư xây dựng. Các dự án đầu tư xây dựng khi triển khai xây dựng sẽ thực hiện đánh giá môi trường theo đúng quy định của Luật bảo vệ môi trường.

4.7. Quy định quản lý:

- Việc quản lý đất đai, đầu tư, xây dựng đô thị cần tuân thủ quy hoạch và các “Quy định quản lý theo đồ án Quy hoạch phân khu đô thị H1-1B (Khu vực Hồ Gươm và vùng phụ cận), tỷ lệ 1/2000” được ban hành kèm theo hồ sơ quy hoạch này. Ngoài ra còn phải tuân thủ các quy định tại Luật và các quy định hiện hành của Nhà nước và Thành phố; Tiêu chuẩn, Quy chuẩn xây dựng Việt Nam, Quy chế quản lý quy hoạch kiến trúc có liên quan...

- Việc điều chỉnh, thay đổi, bổ sung quy hoạch phải được thực hiện theo đúng quy định của pháp luật.

- Trong quá trình triển khai quy hoạch xây dựng có thể áp dụng các tiêu chuẩn, quy phạm nước ngoài và phải được cơ quan có thẩm quyền cho phép.

Điều 2.

- Viện Quy hoạch xây dựng Hà Nội chịu trách nhiệm về các số liệu, tính chuẩn xác tại các bản vẽ trong hồ sơ đồ án Quy hoạch phân khu đô thị H1-1B (Khu vực Hồ Gươm và vùng phụ cận), tỷ lệ 1/2000.

- Sở Quy hoạch - Kiến trúc chịu trách nhiệm kiểm tra, ký xác nhận hồ sơ, bản vẽ đồ án và Quy định quản lý theo đồ án Quy hoạch phân khu đô thị H1-1B (Khu vực Hồ Gươm và vùng phụ cận), tỷ lệ 1/2000 theo đúng quy định, phù hợp với nội dung Quyết định này; chủ trì phối hợp với UBND quận Hoàn Kiếm, và Viện Quy hoạch xây dựng Hà Nội tổ chức công bố công khai đồ án Quy hoạch phân khu đô thị H1-1B, tỷ lệ 1/2000 được duyệt để cho các tổ chức, cơ quan và nhân dân biết, thực hiện, lưu trữ hồ sơ đồ án theo quy định.

- Giao Sở Quy hoạch - Kiến trúc rà soát các quy định tại các Quy chế quản lý quy hoạch kiến trúc có liên quan đã được UBND Thành phố phê duyệt trước thời điểm ban hành Quyết định này để bổ sung điều chỉnh phù hợp với Đồ án Quy hoạch phân khu đô thị H1-1B tỷ lệ 1/2000 được phê duyệt. Quá trình triển khai nếu có vướng mắc, Sở Quy hoạch - Kiến trúc sẽ thông hợp đề xuất báo cáo UBND Thành phố xem xét quyết định.

- Giao Chủ tịch UBND quận Hoàn Kiếm, Thanh tra Sở Xây dựng có trách nhiệm chỉ đạo, kiểm tra, giám sát xây dựng theo quy hoạch; xử lý các trường hợp xây dựng sai quy hoạch theo thẩm quyền và quy định của Pháp luật.

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, Kế hoạch và Đầu tư, Giao thông Vận tải, Xây dựng, Tài nguyên và Môi trường, Tài chính, Giáo dục và Đào tạo, Y tế, Công thương; Nông nghiệp và phát triển nông thôn, Phòng cháy chữa

✓ ✓

cháy, Công an Hà Nội, Bộ Tư lệnh Thủ đô; Viện trưởng Viện Quy hoạch xây dựng Hà Nội; Chủ tịch UBND quận Hoàn Kiếm; Chủ tịch UBND các phường: Hàng Mã, Cửa Đông, Hàng Trống, Hàng Gai, Hàng Bông, Cửa Nam, Trần Hưng Đạo, Tràng Tiền, Hàng Bài, Phan Chu Trinh, Lý Thái Tổ; Giám đốc, Thủ trưởng các Sở, Ngành, các tổ chức và cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận: ✓

- Như Điều 3;
- Thành ủy Hà Nội (để báo cáo);
- Thường trực HĐND TP (để báo cáo);
- Đ/c Chủ tịch UBND Thành phố;
- Các đ/c PCT UBND Thành phố;
- VPUBTP: CVP/PCVP, các phòng: TH, ĐT, TH, TKBT.
- Lưu VI, ĐT. *Th, ng* ✓

32

