

Số: 1361 /QĐ-UBND

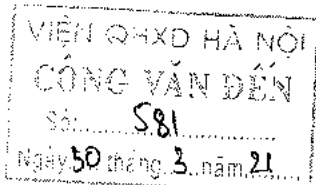
Hà Nội, ngày 19 tháng 3 năm 2021

QUYẾT ĐỊNH

**Về việc phê duyệt đồ án Quy hoạch phân khu đô thị H1-1A
(Khu phố Cổ), tỷ lệ 1/2000**

Địa điểm thuộc các phường: Hàng Bạc, Hàng Buồm, Hàng Bò, Hàng Bông, Hàng Mã,
Cửa Đông, Lý Thái Tổ, Đồng Xuân, Hàng Gai, Hàng Đào
- 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 của Chính phủ 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 chướng ngại vật hàng không và các trận địa quán 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;

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 14/2004/QĐ-BVHTT ngày 05/4/2004 của Bộ Văn hóa - Thông tin (nay là Bộ Văn hóa, Thể thao và Du lịch) về xếp hạng di tích Quốc gia - di tích lịch sử khu phố cổ Hà Nội;

Theo: Quyết định số 367/QĐ-UBND ngày 22/01/2010 của UBND Thành phố về phê duyệt Nhiệm vụ Điều chỉnh Quy hoạch chi tiết xây dựng bảo tồn, tôn tạo và phát huy giá trị lịch sử Khu phố Cổ Hà Nội trong Quy hoạch chi tiết xây dựng quận Hoàn Kiếm, tỷ lệ 1/2.000;

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;

Căn cứ Nghị quyết: Số 24/NQ-HĐND ngày 04/12/2013 của Hội đồng nhân dân Thành phố về 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; số 04/NQ-HĐND ngày 04/7/2017 của Hội đồng nhân dân Thành phố về 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 và Danh mục biệt thự cũ kèm theo Nghị quyết số 24/2013/NQ-HĐND ngày 04/12/2013 của HĐND Thành phố;

Trê cơ sở góp ý: của Bộ Xây dựng tham gia góp ý tại văn bản số 779/BXD-QHKT ngày 10/4/2015; số 752/BXD-QHKT ngày 11/4/2019 và của Bộ Văn hóa, Thể thao và Du lịch tại công văn số 509/BVHTTDL-DSVH ngày 19/02/2021 về các đề 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 đề 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: 957/TTr -- QHKT (KHTH, HTKT) ngày 16/3/2021 và Báo cáo thẩm định số 958/BC-QHKT ngày 16/3/2021,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt đề án Quy hoạch phân khu đô thị H1-1A (Khu phố cổ), tỷ lệ 1/2000 do Viện Quy hoạch Xây dựng Hà Nội lập với các nội dung chủ yếu sau đây:

1. Tên đề án quy hoạch: Quy hoạch phân khu đô thị H1-1A (Khu phố cổ), tỷ lệ 1/2000.

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

2.1. Vị trí: Khu vực nghiên cứu Đề án Quy hoạch phân khu đô thị H1-1A (Khu phố cổ), tỷ lệ 1/2000 nằm trong khu vực Nội đô lịch sử, thuộc địa giới hành chính 10 phường của quận Hoàn Kiếm, bao gồm: Hàng Bạc, Hàng Buồm, Hàng Bồ, Hàng Bông, Hàng Mã, Cửa Đông, Lý Thái Tổ, Đồng Xuân, Hàng Gai, Hàng Đào.

2.2. Ranh giới:

- Phía Bắc giáp phố Hàng Đậu;
- Phía Tây giáp phố Phùng Hưng;
- Phía Nam giáp các phố: Hàng Bông, Hàng Gai, Cầu Gỗ và Hàng Thùng;
- Phía Đông là các đường: Trần Quang Khải, Trần Nhật Duật.

(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 phê duyệt).

2.3. Quy mô:

- Quy mô diện tích đất khoảng: 80,93 ha.
- Quy mô dân số đến năm 2030 và tối đa đến năm 2050 khoảng: 45.000 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 bảo vệ, tôn tạo và phát triển khu phố cổ Hà Nội đã được Bộ Xây dựng phê duyệt tại Quyết định số 70/BXD/KT-QH ngày 30/3/1995.

- Bảo tồn và phát triển đô thị Khu phố cổ bền vững; gìn giữ những giá trị di sản và nâng cao điều kiện sống của người dân trong khu vực; thúc đẩy phát triển kinh tế, du lịch.

- 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 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: $\geq 0,22$ m²/người
- + Trường Tiểu học: $\geq 0,18$ m²/người
- + Trường mầm non: $\geq 0,16$ m²/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 đô 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, tuy nhiên vẫn chưa đáp ứng được các chỉ tiêu theo quy định. Do vậy, đồ án đề xuất áp dụng chỉ tiêu đã được tính toán cân đối cơ cấu quy hoạch, đồng thời khai thác quỹ đất ngoài đô sông Hồng nhằm cân đối, hỗ trợ, bổ sung đối với các chức năng còn thiếu.

4.2. Quy hoạch sử dụng đất:

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

Đồ án Quy hoạch phân khu đô thị H1-1A (Khu phố cổ), tỷ lệ 1/2000 có tổng diện tích khoảng 80,93ha, quy mô dân số khoảng 45.000 người, được phân chia thành 06 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 xây dựng 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 đồ 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 có liên quan trong khu vực.

Cụ thể như sau:

- Ô Quy hoạch A1: Diện tích đất khoảng 7,01ha; Dân số khoảng 3.826 người; Bao gồm 08 ô phố.
- Ô Quy hoạch A2: Diện tích đất khoảng 11,45ha; Dân số khoảng 5.500 người; Bao gồm 14 ô phố.
- Ô Quy hoạch A3: Diện tích đất khoảng 12,80ha; Dân số khoảng 7.946 người; Bao gồm 21 ô phố.
- Ô Quy hoạch A4: Diện tích đất khoảng 14,96ha; Dân số khoảng 12.565 người; Bao gồm 17 ô phố.
- Ô Quy hoạch A5: Diện tích đất khoảng 19,33ha; Dân số khoảng 11.500 người; Bao gồm 16 ô phố.
- Ô Quy hoạch A6: Diện tích đất khoảng 7,61ha; Dân số khoảng 3.663 người; Bao gồm 10 ô phố.
- Đất ngoài ô quy hoạch khoảng 7,77ha (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):

- Đất công cộng thành phố, quận bao gồm các chức năng chính: thương mại, dịch vụ, ngân hàng, y tế, du lịch, văn hóa, văn phòng trụ sở, cơ quan hành chính quản lý đô thị. 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, chợ đầu mối, khách sạn, ngân hàng, rạp hát, công trình hỗn hợp, 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, quận 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, dự án đầu tư 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, văn hóa, y tế, thư viện, cửa hàng lương thực, siêu thị mini... phục vụ cho người dân trong khu vực và khu vực lân cận.

- Tổng diện tích đất công cộng thành phố, quận, phường khoảng 4,56ha, chiếm 5,63% tổng diện tích đất nghiên cứu, đạt chỉ tiêu 1,01m²/người. Diện tích đất công cộng phường khoảng 0,93ha, chiếm 1,15% tổng diện tích đất nghiên cứu, đạt chỉ tiêu 0,21m²/người.

Trong đó:

+ Công trình y tế bao gồm: trung tâm y tế cấp quận, trung tâm y tế cấp phường, nhà thuốc... Các công trình y tế chủ yếu trên cơ sở hiện có.

+ Công trình văn hóa bao gồm: nhà văn hóa, nhà hát, rạp chiếu phim, trung tâm văn hóa, thư viện, câu lạc bộ... Các công trình văn hóa chủ yếu trên cơ sở hiện có.

+ 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, chợ, nhà hàng, khách sạn, nhà nghỉ, tài chính, ngân hàng... 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 sử dụng đất.

+ Hợp tác xã: Thực hiện chương trình rà soát, đánh giá quỹ đất Hợp tác xã trong giai đoạn sau, làm cơ sở để cụ thể hóa thành các giải pháp, kế hoạch sử dụng đất.

+ Công trình công cộng khác: 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... Đối với các công trình xây mới và cải tạo xây dựng lại, quy mô, chức năng và các chỉ tiêu sử dụng đất sẽ được xác định cụ thể trong giai đoạn lập dự án, tuân thủ Quy chuẩn xây dựng Việt Nam, Tiêu chuẩn thiết kế chuyên ngành, Quy chế quản lý quy hoạch kiến trúc có liên quan trong khu vực ...

a.2. Đất giao thông (đô thị, khu vực, nội bộ, bãi đỗ xe):

- Đất giao thông đô thị bao gồm đường trục chính đô thị (Trần Nhật Duật), đường đô thị (Hàng Đậu) và các tuyến đường khu vực, nội bộ. Mạng lưới đường chính gồm trục chính (phố Hàng Đào - Hàng Ngang - Hàng Đường - Đồng Xuân - Hàng Giấy), các tuyến đường bao (phố Hàng Đậu, Phùng Hưng, Hàng Bông, Hàng Gai, Cầu Gỗ, Hàng Thùng, Trần Quang Khải, Trần Nhật Duật), các tuyến theo hướng Đông - Tây (Hàng Mã - Hàng Chiếu, Hàng Bò - Hàng Bạc). Hệ thống giao thông ngầm gồm tuyến đường sắt đô thị số 2 (thực hiện theo dự án riêng) được xác định trên bản vẽ để làm cơ sở cụ thể hóa trong giai đoạn sau.

- Tổng diện tích đất giao thông khoảng 21,40ha, chiếm 26,44% tổng diện tích đất nghiên cứu. Các bãi đỗ xe ngầm không tính trong chỉ tiêu đất giao thông.

a.3. Đất cây xanh, TDTT:

- Đất cây xanh, TDTT bao gồm: vườn hoa, cây xanh, quảng trường, đường dạo.

- Diện tích đất cây xanh, TDTT của khu vực được xác lập trên cơ sở hiện trạng, với khoảng 0,07ha, chiếm 0,09% tổng diện tích đất nghiên cứu, đạt chỉ tiêu 0,02m²/người.

Các chức năng đất trong Khu phố Cổ hầu hết đã ổn định trong khi quỹ đất tái phát triển lại rất hạn chế. Những vị trí đất có quy mô phù hợp để di dời, chuyển đổi bố trí đất cây xanh, TDTT mới không có hoặc thiếu tính khả thi. Vì vậy đề nghị cho phép vận dụng (theo Quy chuẩn) tăng chỉ tiêu bằng cách quy đổi từ đất cây xanh trong các công trình di tích, tôn giáo thành đất cây xanh sử dụng công cộng, nhưng tổng chỉ tiêu đất cây xanh sử dụng công cộng được quy đổi không lớn hơn 50% tổng chỉ tiêu đất cây xanh sử dụng công cộng và áp dụng

cách tính Chỉ tiêu diện tích đất cây xanh bình quân¹ theo Quy hoạch hệ thống cây xanh, công viên, vườn hoa và hồ thành phố Hà Nội đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2050 đã được UBND TP phê duyệt. Trong điều kiện quỹ đất hạn chế của khu phố cổ, có thể khai thác bổ sung không gian xanh trên cơ sở hành lang 02 bên tuyến cầu cạn đường sắt đoạn từ ga Long Biên đến nút giao thông Cửa Nam. Tạo kết nối cây xanh với khu vực công viên ngoài đê sông Hồng (thiết lập theo Quy hoạch chung xây dựng Thủ đô) và khu vực Hồ Gươm.

Đề xuất giải pháp khắc phục:

- Bổ sung *Cây xanh đường phố* theo quy định.
- Bổ sung *Cây xanh theo mảng, theo lớp*:
 - + Tuyến đi bộ cầu đường sắt Long Biên (đoạn từ ga Long Biên đến Phố Hàng Cót) sau khi ngừng khai thác đường sắt, từ mép đường ray sang 2 bên 2,5m. Quy mô: khoảng 0,16ha.
 - + Thảm cây vỉa hè, cây viền bồn gốc cây phố Phùng Hưng: 0,2ha.
 - + Thực hiện theo các dự án cải tạo chỉnh trang và Thiết kế đô thị riêng.
- Bổ sung *vườn "thăng đứng"*: phủ xanh trên sân thượng, balcon, mái nhà, vách đứng...: 3,17ha. Với khoảng 4.290 công trình trong Khu phố Cổ, mỗi công trình cần có diện tích cây xanh (trên sân thượng, mái nhà, ban công,...) trung bình là 7,38m². Quy định khuyến khích trồng cây đối với nhà ở. Quy định bắt buộc trồng cây đối với hệ thống công trình công cộng, cơ quan, trường học, trường đào tạo, hỗn hợp,...
 - Khai thác tạo không gian xanh trong các công trình bãi đỗ xe nổi và trong lõi các ô phố.
 - Ngoài ra, nghiên cứu không gian cây xanh bổ trợ ngoài đê sông Hồng, tạo các tuyến kết nối với khu vực này.

a.4. Đất trường trung học phổ thông:

Trong phạm vi nghiên cứu quỹ đất không đủ để bố trí đất trường trung học phổ thông, do đó cần phải cân đối nhu cầu trên cơ cấu quy hoạch toàn quận.

a.5. Đất trường trung học cơ sở, tiểu học, 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 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).
- 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, khu tập thể cũ cải tạo trên địa bàn quận, có thể bố trí trường mầm non kết hợp tại các tầng để công trình (được xác định cụ thể tại bước lập quy hoạch chi tiết, tổng mặt bằng, dự án đầu tư); tuy nhiên cần đảm bảo diện tích sân chơi ngoài trời, lối đi riêng và các 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

¹ Chỉ tiêu diện tích đất cây xanh bình quân là chỉ tiêu tổng hợp các thành phần của hệ thống cây xanh, mặt nước tham gia vào cải thiện vi khí hậu như mặt nước (sông, hồ), thảm cỏ, cây leo, cây bóng mát...

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 trường 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,...). Một số trường sử dụng khuôn viên công trình di tích về lâu dài sẽ được di chuyển tới địa điểm mới.

- Quỹ đất trường học sẽ được cân đối trong phạm vi 03 phân khu đô thị trong đô thị thuộc quận Hoàn Kiếm (H1-1A, H1-1B, H1-1C) và không thuộc phạm vi khu vực Ga Hà Nội.

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 ống, biệt thự.

- Vị trí đất nhóm nhà ở xác định trên bản vẽ làm cơ sở để nghiên cứu trong giai đoạn sau. Đất nhóm nhà ở trong khu vực này chủ yếu trên cơ sở hiện có (ngoài các công trình nhà ở, nhà ở kết hợp dịch vụ thương mại, trong đó còn có xen cài các khu đất chức năng nhỏ lẻ khác phục vụ dịch vụ, văn phòng, khách sạn,...), được kiểm soát không gian kiến trúc cảnh quan theo Quy chế quản lý kiến trúc có liên quan trong khu vực.

- Đối với công trình nhà ở có giá trị cần được bảo tồn, tôn tạo được lập danh mục bảo tồn, tôn tạo và quản lý theo Quy chế quản lý kiến trúc có liên quan trong khu vực.

- 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.

- 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 lập 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 sau này. Việc cải tạo, xây dựng lại các khu tập thể cũ, chung cư cũ trong Khu phố Cổ theo hướng: Ưu tiên di dân trong các khu tập thể, chung cư cũ nằm trong Khu phố Cổ tới các chung cư 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; Giám mật độ xây dựng và phù hợp với Quy chế quản lý kiến trúc trong 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 khoảng 48,65ha, chiếm 60,11% tổng diện tích đất nghiên cứu, đạt chỉ tiêu 10,81m²/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 khoảng 0,83ha, chiếm 1,03% tổng diện tích đất nghiên cứu.

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

- Bao gồm 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 0,48ha, chiếm 0,59% tổng 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 và công trình tôn giáo - tín ngưỡng 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..

- Quy mô đất di tích danh thắng sẽ được xác định chính xác ở tỷ lệ 1/500 (hoặc 1/200) trên cơ sở quyết định của cơ quan có thẩm quyền. Việc lập dự án, cải tạo, xây dựng trong khu vực này phải tuân thủ các quy định về bảo vệ di tích, danh thắng, đảm bảo hài hòa với không gian kiến trúc cảnh quan lân cận và không vượt quá chiều cao khống chế trong khu vực theo quy định; trừ các trường hợp có tính chất đặc thù riêng sẽ được cơ quan quản lý chuyên ngành xem xét chấp thuận.

- Tổng diện tích đất di tích, tôn giáo, tín ngưỡng khoảng 1,84ha, chiếm 2,28% tổng 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

dụng 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.

c. Quy hoạch đất ngoài phạm vi khu dân dụng:

Gồm đất công trình hạ tầng kỹ thuật: Được xác định trên cơ sở hiện có (nhà tang lễ Phùng Hưng). Tổng diện tích đất khoảng 0,1 ha chiếm 0,14% tổng diện tích đất nghiên cứu.

BẢNG TỔNG HỢP CHỈ TIÊU SỬ DỤNG ĐẤT ĐAI ĐÔ THỊ

TT	HẠNG MỤC	PHÂN KHU ĐÔ THỊ HI-1A			GHI CHÚ
A	DÂN SỐ (người)	45.000			
B	ĐẤT ĐAI	Diện tích	Chỉ tiêu	Tỷ lệ	
		(ha)	(m ² /người)	(%)	
	TỔNG	80.93	17.99	100.00	
1	ĐẤT DÂN DỤNG	77.67	17.26	95.97	
1.1	ĐẤT CÔNG CỘNG THÀNH PHỐ, QUẬN	4.56	1.01	5.63	
1.2	ĐẤT CÔNG CỘNG PHƯỜNG	0.93	0.21	1.15	
1.3	ĐẤT CÂY XANH, TĐTT	0.07	0.02	0.09	
1.4	ĐẤT TRƯỜNG TRUNG HỌC CƠ SỞ	0.89	0.20	1.10	Khoảng 2475 học sinh Chỉ tiêu: 3,6m ² /hs
1.5	ĐẤT TRƯỜNG TIỂU HỌC	0.52	0.12	0.64	Khoảng 2925 học sinh Chỉ tiêu: 1,78m ² /hs
1.6	ĐẤT TRƯỜNG MẦM NON	0.65	0.14	0.80	Khoảng 2250 học sinh Chỉ tiêu: 2,89m ² /hs
1.7	ĐẤT NHÓM NHÀ Ở	48.65	10.81	60.11	
1.8	ĐẤT GIAO THÔNG	21.40		26.44	
A	Đất đường đô thị, khu vực, nội bộ	21.40		26.44	
B	Đất bãi đỗ xe	0.00		0.00	
2	CÁC LOẠI ĐẤT KHÁC TRONG PHẠM VI KHU DÂN DỤNG	3.15		3.90	
2.1	ĐẤT HỖN HỢP	0.83		1.03	
2.2	ĐẤT CƠ QUAN, VIỆN NGHIÊN CỨU, TRƯỜNG ĐÀO TẠO	0.48		0.59	
2.3	ĐẤT DI TÍCH, TÔN GIÁO - TÍN NGƯỠNG	1.84		2.28	
3	ĐẤT NGOÀI DÂN DỤNG	0.11		0.14	
3.1	ĐẤT HẠ TẦNG KỸ THUẬT	0.11		0.14	

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 H1-1A 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 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.

- Đối với khu vực 131 Vòm Cầu dẫn đường sắt phía Nam cầu Long Biên thuộc quận Hoàn Kiếm cần được nghiên cứu tu bổ, cải tạo, sửa chữa đảm bảo tuân thủ các quy định Luật Di sản và các quy định hiện hành khác có liên quan.

4.3. Tổ chức không gian 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:

Không gian đô thị được xác lập chủ yếu là công trình thấp tầng với mật độ cao, hình thức công trình khuyến khích phục dựng theo kiến trúc đặc trưng của khu phố cổ.

Cấu trúc không gian đô thị được tổ chức theo các tuyến trục trung tâm, đường chính theo hướng Bắc Nam và đường ngang theo hướng Đông Tây.

Các không gian công cộng quan trọng chủ yếu dựa trên hệ thống các không gian mở quan trọng hiện có (07 không gian), là những điểm nhấn về cảnh quan kiến trúc trong tổng thể khu phố cổ.

Không gian trong các ô phố được tổ chức theo cấu trúc bảo tồn khu vực lõi, tạo điều kiện bổ sung không gian xanh và công trình dịch vụ cho khu phố cổ.

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

** Khu vực trọng tâm:*

- Tuyến trục chính Hàng Đào - Hàng Ngang - Hàng Đường - Đồng Xuân, gắn kết hai không gian quan trọng là quảng trường Đông Kinh Nghĩa Thục và không gian mở gắn với chợ Đồng Xuân.

- Khu vực bảo tồn cấp I.

** Các tuyến quan trọng:*

- 01 tuyến phố chính theo hướng Bắc Nam: Hàng Đào - Hàng Ngang - Hàng Đường - Đồng Xuân - Hàng Giầy;

- 02 tuyến phố chính theo hướng Đông Tây:

+ Hàng Mã - Hàng Chiếu - Ô Quan Chưởng,

+ Bát Đàn - Hàng Bồ - Hàng Bạc - Hàng Mắm.

- 04 tuyến đường bao:

+ Trần Nhật Duật - Trần Quang Khải.

+ Hàng Bông - Hàng Gai - Cầu Gỗ - Hàng Thùng.

+ Phùng Hưng.

+ Hàng Đậu.

** Các điểm nhấn:*

- Các điểm nhấn lớn trong đô thị là các không gian mở gắn với công trình kiến trúc tiêu biểu có giá trị, bao gồm:

+ Quảng trường giao thông cầu Chương Dương.

+ Không gian cầu đường sắt Long Biên gắn với ga Long Biên.

+ Không gian mở gồm chợ Đồng Xuân và các dãy công trình xung quanh.

+ Không gian mở gồm chợ Hàng Da và các dãy công trình xung quanh.

- Các điểm nhấn trên các tuyến phố là các công trình tôn giáo tín ngưỡng có giá trị văn hóa và giá trị lịch sử gồm có:

+ Chùa Bạch Mã.

+ Ô Quan Chưởng.

+ Ngôi nhà di sản 87 Mã Mây.

** Điểm nhìn quan trọng:*

- Từ nút giao thông cầu Chương Dương.

- Từ ga Long Biên vào khu phố cổ và từ ga Long Biên ra sông Hồng.

- Từ khu phố cổ ra vườn hoa Hàng Đậu.

- Từ quảng trường Đông Kinh Nghĩa Thục hướng ra Hồ Gươm.

- Trên tuyến trục trung tâm.

** Không gian mở:*

- Không gian trước và xung quanh chợ Đồng Xuân.

- Không gian khu vực Ô Quan Chưởng (bao gồm: phố Ô Quan Chưởng, Cửa Ô và khu vực đầu phố Hàng Chiếu.

- Không gian xung quanh công trình Chợ Gạo.

- Quảng trường chợ Hàng Da.

- Khu vực vườn hoa Bát Đàn.

- Quanh nút giao thông cầu Chương Dương.

- Quanh khu vực đầu cầu Long Biên.

✓

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

** Khu vực bảo tồn cấp I:*

- Bảo tồn theo hướng phục dựng nguyên gốc hoặc theo phong cách truyền thống các công trình trong khu vực bảo tồn cấp I.
- Nâng cấp, cải tạo hạ tầng kỹ thuật, tiện ích đô thị phục vụ tham quan, du lịch theo hướng tổ chức toàn bộ tuyến phố trong khu vực trở thành phố đi bộ.
- Giảm mật độ xây dựng trong các ô phố, tăng cường khai thác vùng lõi.
- Bổ sung đầu mối giao thông như trạm trung chuyển, bãi đỗ xe.

** Trục trung tâm:*

- Khu vực trục trung tâm được hiểu là đường trục chính Hàng Đào - Hàng Ngang - Hàng Đường - Đồng Xuân với các ô phố tiệm cận.
- Bảo tồn, cải tạo nguyên trạng các công trình được xác định có giá trị theo quy định. Các công trình khác phục dựng theo kiến trúc đặc trưng tiêu biểu khu phố cổ và được kiểm soát theo Quy chế quản lý quy hoạch kiến trúc có liên quan.
- Bổ sung cây xanh, tiện ích đô thị.
- Xây dựng hình ảnh tuyến phố đi bộ với các cửa hàng buôn bán sản phẩm truyền thống, phục vụ du lịch.

** 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.
- Bảo tồn cấu trúc các ô phố với nhà ống có sân trong. Từng bước giảm mật độ xây dựng tại các ô phố theo quy hoạch và kiểm soát xây dựng theo Quy chế quản lý quy hoạch, kiến trúc khu vực được duyệt.

** Các tuyến phố:*

- Các tuyến phố được phân loại theo tính chất đặc trưng, gồm: phố nghề truyền thống, phố chuyên doanh, phố đi bộ, ngõ phố và các phố còn lại.
- Kiểm soát kiến trúc mặt đứng, chiều cao của các công trình mặt phố, tùy theo đặc điểm, tính chất đặc trưng của tuyến phố và tuân thủ theo Quy chế quản lý quy hoạch, kiến trúc khu vực được duyệt.

** Các không gian mở:*

- Các điểm không gian mở ngoài quảng trường, vườn hoa, không gian trồng trước và bao quanh một công trình công cộng tiêu biểu, cũng có thể là điểm giao cắt giữa 2 tuyến đi bộ, lối ô phố.
- Tạo diện rộng kiến trúc đặc trưng tiêu biểu.
- Bổ sung trồng cây xanh, tiện ích đô thị tại các vị trí phù hợp.
- Hình thành các điểm chuyển tiếp phương tiện, bãi đỗ xe nổi và ngầm, kết hợp với cây xanh, vườn hoa.
- Khai thác sử dụng 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 nằm kề cận với sông Hồng, hồ Gươm là không gian cảnh quan tự nhiên có giá trị.

- Đồ thị lịch sử lâu đời được công nhận là di sản Quốc gia.

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 và 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:*

- Bộ 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 bộ 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.

- 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. Đối với các khu đất có chiều rộng từ 7m trở lên, chiều sâu so với chi giới đường đỏ từ 16m trở lên, nằm giáp các tuyến phố đường bao khu vực phố cổ (không thuộc ranh giới khu phố Cổ) có mặt cắt ngang đường 13m trở lên (trừ các khu đất nằm giáp tuyến phố đường bao khu phố cổ đoạn giao thoa với khu vực Hồ Gươm và phụ cận), thuận lợi về giao thông, đáp ứng các yêu cầu an toàn về phòng cháy chữa cháy, đỗ xe, vệ sinh môi trường ... không gây ách tắc ảnh hưởng đến hoạt động sinh hoạt của dân cư khu vực có thể xem xét nghiên cứu xây dựng công trình cao 08 tầng với các chức năng dịch vụ, thương mại, khách sạn... có nghiên cứu thiết kế đô thị phù hợp với cảnh quan kiến trúc các công trình hiện có trên tuyến phố. 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 liền kề 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.

- Bảo tồn, tôn tạo, phục dựng đối với các công trình có giá trị. Cải tạo, phục dựng các công trình kề cận với các công trình có giá trị theo phong cách đặc trưng đảm bảo tính liên tục của không gian kiến trúc cảnh quan. Các công trình liền kề với công trình di tích không xây dựng đột biến về quy mô, màu sắc, vật liệu. Các công trình xây mới, cải tạo khác cần phải hài hòa với kiến trúc khu vực, đóng góp tích cực vào cảnh quan chung.

- Khuyến khích khai thác không gian cây xanh, không gian trồng trong lõi các ô phố.

- Các chi tiết kiến trúc như mái đón, mái hè phố, bậc thềm, ban công và các chi tiết kiến trúc (gờ, chỉ, phào...) phải hài hòa, đảm bảo tính thống nhất về cốt cao độ, độ vươn ra, phải tuân thủ Quy chế quản lý quy hoạch, kiến trúc khu vực đã được phê duyệt. Khuyến khích nhân rộng mái dốc bằng ngói truyền thống.

- Cổng chào, biển hiệu quảng cáo phải đảm bảo thẩm mỹ, hài hòa, thống nhất và tương quan về kích thước (chiều cao, chiều rộng), cao độ bằng nhau theo quy định.

- Khuyến khích sử dụng vật liệu truyền thống như gạch, gỗ, phen kính. Tránh sử dụng các vật liệu, tấm lát sau: kính tối màu, khung nhôm cửa kính, kính phản quang, tấm bê tông, sứ tối màu, nhựa hoặc tấm kim loại sáng, gạch men, gạch ốp vệ sinh. Vật liệu dầm, cột, đầu dầm, cửa đi, cửa sổ, cửa chớp... bằng gỗ hoặc giả gỗ. Lan can trên các ban công bằng vật liệu gỗ hoặc giả gỗ dùng màu sắc cùng với màu cửa, hoặc hoa văn bê tông thoáng cách điệu họa tiết dân tộc theo hướng đơn giản.

- Màu sắc công trình là các màu không tương phản hoặc chói, gồm các màu trắng, nâu, vàng nhạt, xám, pha xanh rêu nhạt, hồng nhạt; màu sắc cột, đầu dầm, cửa đi, cửa sổ, cửa chớp có thể sơn hoặc vecni, màu sắc nên chọn gam màu sẫm (nâu, gụ, xanh sẫm...)

c. Thiết kế phân khu đô thị:

Phân vùng thiết kế đô thị các khu vực 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 khu vực bảo tồn cấp I: là khu vực giới hạn bởi các phố Hàng Chiếu, Hàng Đường, Hàng Ngang, Hàng Bạc, Hàng Mắm và Trần Nhật Duật. Giữ gìn hình ảnh và phong cách đặc trưng khu phố Cổ truyền thống, bảo tồn, tôn tạo các công trình kiến trúc có giá trị, các di tích lịch sử văn hóa.

- Cảnh quan trục trung tâm: trục Hàng Đào - Hàng Ngang - Hàng Đường - Đồng Xuân - Hàng Giấy.

- Cảnh quan không gian mở, quảng trường, nút giao thông chính.

- 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 ngầm 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 nêl, 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: Khuyến khích xây dựng bãi đỗ xe ngầm trong 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, đảm bảo yêu cầu phù hợp với mặt bằng thực tế, đáp ứng yêu cầu Quy chuẩn, tiêu chuẩn có liên quan.

- 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 tầng 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 đầu nối kỹ thuật, đầu nối không gian ngầm:

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

- Tuân thủ các tiêu chuẩn, quy phạm về đầu nối kỹ thuật, đầu 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:

- Tuyến đường sắt quốc gia đoạn chạy dọc theo phố Gầm Cầu về lâu dài sẽ dỡ bỏ, cầu Long Biên hiện có được cải tạo nâng cấp thành cầu cho đường bộ đi riêng. Quá trình triển khai, nghiên cứu gắn kết với các dự án cải tạo, phát huy giá trị vòm cầu dẫn đường sắt, dự án bảo tồn, tôn tạo và phát huy giá trị lịch sử - văn hóa cầu Long Biên. Cụ thể sẽ được thực hiện theo dự án riêng được cấp thẩm quyền phê duyệt.

- Tuyến đường sắt đô thị số 1 (Yên Viên- Ngọc Hồi): hướng tuyến xác định cơ bản theo hành lang tuyến đường sắt quốc gia hiện có, đoạn tuyến đầu nối với cầu vượt sông Hồng đi dọc theo phố Hàng Đậu. Cầu đường sắt vượt sông Hồng xây dựng mới tại vị trí cách cầu Long Biên hiện có khoảng 75 m về phía thượng lưu. Vị trí tuyến sẽ được xác định cụ thể theo hồ sơ chi giới đường đỏ tuyến được cấp thẩm quyền phê duyệt. Các nhà ga xây dựng dọc tuyến sẽ được xác định trong quá trình nghiên cứu dự án đảm bảo yêu cầu kết nối thuận lợi với mạng lưới vận tải hành khách công cộng của Thành phố.

- Tuyến đường sắt đô thị số 2 (Nam Thăng Long - Trần Hưng Đạo - Thượng Đình): Hướng tuyến, vị trí nhà ga thực hiện theo quy hoạch mặt bằng tuyến và nhà ga

tỷ lệ 1/500 được UBND Thành phố phê duyệt theo dự án riêng.

- 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 Long Biên Nam (tuyến số 1) và ga C8 (tuyến số 2). Quỹ đất xung quanh khu vực ga ưu tiên bố trí các chức năng công cộng thương mại dịch vụ để phát triển đô theo mô hình TOD.

b. Giao thông đường bộ:

- Đường cấp đô thị:

+ Đường Trần Nhật Duật - Trần Quang Khải (đê hữu Hồng): Cấp hạng là đường liên khu vực, quy mô mặt cắt ngang rộng $B = 45-70m$. Tuyến đường sẽ được nghiên cứu cải tạo, mở rộng thêm từ 2-4 làn xe (mở rộng vào phần đất đai phân cách giữa đường hoặc thay thế kết cấu đê đất bằng đê bê tông cốt thép), nâng cao năng lực lưu thông trên tuyến đường. Cụ thể thực hiện theo dự án riêng được cấp thẩm quyền phê duyệt.

+ Phố Hàng Đậu: có tính chất là đường liên khu vực, quy mô mặt cắt ngang rộng $B=19,5m-20,5m$ (4 làn xe).

- Đường cấp khu vực:

+ Các tuyến đường chính khu vực gồm các tuyến phố: Nguyễn Hữu Huân, quy mô mặt cắt ngang $B=17,3-21,5m$ (3 làn xe), Phùng Hưng quy mô mặt cắt ngang $B \approx 29m$ (3 làn xe, dải đất xây dựng tuyến đường sắt đô thị số 1 và đường gom dọc theo phía Tây đường sắt).

+ Các tuyến đường khu vực gồm các tuyến phố: Hàng Lược, Chả Cá, Hàng Cán, Lương Văn Can, Đường Thành, Hàng Bông, Hàng Gai, Cầu Gỗ, Hàng Thùng, bề rộng mặt cắt ngang điển hình rộng $B=9,5m-17m$ (2-3 làn xe).

- Đường cấp nội bộ:

+ Đường cấp phân khu vực gồm các tuyến: Cửa Đông, Đồng Xuân, Hàng Đường, Hàng Ngang, Hàng Đào, Hàng Giấy, Hàng Chiếu, Hàng Mã, Bát Đàn, Hàng Bò, Hàng Bạc, Hàng Mắm, Hàng Vải, Lãn Ông, Hàng Buồm, Mã Mây. Các tuyến phố cấp phân khu vực có bề rộng mặt cắt ngang điển hình $B=8,2-14,5m$ (2 làn xe). Tổ chức giao thông trên các tuyến phố chủ yếu là đường 1 chiều.

+ Các tuyến đường nội bộ nhóm ở gồm các tuyến ngõ, phố: Hàng Chai, Cầu Đông, Thanh Hà, Chợ Gạo, Đào Duy Từ, Đồng Thái, Hàng Giấy, Tạ Hiện, Gia Ngư, Đinh Liệt, Hàng Hành, Hàng Mành, Hàng Phèn, Nhà Hỏa, quy mô mặt cắt ngang $B = 5-13m$ (1-2 làn xe).

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.

Đối với các khu vực đã có quy hoạch chi tiết, chỉ giới đường đỏ tỷ lệ 1/500 và dự án đầu tư xây dựng được cấp thẩm quyền phê duyệt, chỉ giới đường đỏ tuyến đường

được xác định theo các hồ sơ được duyệt nêu trên để đảm bảo tránh chồng chéo.

- Tổ chức giao thông đi bộ:

+ Tổ chức phố đi bộ kết hợp phát triển mô hình kinh tế ban đêm 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 tổ chức không gian đi bộ được UBND Thành phố phê duyệt.

+ Phạm vi các tuyến phố đi bộ tiếp tục được nghiên cứu mở rộng thêm phù hợp với điều kiện kinh tế xã hội và sẽ được xác định trong các đề án, dự án riêng được cấp thẩm quyền chấp thuận.

- 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 cấp khu vực trở lên: Trần Nhật Duật, Nguyễn Hữu Huân, Hàng Bông - Hàng Gai, Lương Văn Can, Hàng Da, Hàng Đậu; Hệ thống xe điện hoạt động trên các tuyến phố trong khu vực Khu phố cổ, phục vụ khách du lịch.

c. Bãi đỗ xe:

- Bố trí bãi đỗ xe ngầm tại khu vực chợ Đồng Xuân, khu vực vườn hoa Phùng Hưng, Bát Đàn, khuyến khích xây dựng gara ngầm từ 3-5 tầng, đáp ứng một phần nhu cầu đỗ xe của khu vực quy hoạch. Phần còn lại được bố trí tại các bãi đỗ xe tập trung ở lân cận khu vực quy hoạch (bãi đỗ xe giàn thép cao tầng Trần Nhật Duật, bãi đỗ xe ngầm dưới vườn hoa Hàng Đậu, bãi đỗ xe tại khu đất số 1 Trần Quang Khải, các bãi đỗ xe khác ngoài khu vực bãi sông Hồng) và bổ sung trong các ô đất dự án đầu tư xây dựng mới trong khu quy hoạch. 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 trên địa bàn Thành phố hoặc dự án đầu tư được cấp thẩm quyền phê duyệt.

- 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, đảm bảo đáp ứng nhu cầu đỗ xe cho dự án và một phần nhu cầu công cộng xung quanh.

- 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 cơ bản 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 để phục vụ công tác quản lý quy hoạch.

e. Các chỉ tiêu đạt được:

- | | |
|------------------------------------|---------------------|
| - Tổng diện tích khu vực quy hoạch | : 80,93ha (100%) |
| - Tổng diện tích đất giao thông | : 21,40 ha (26,44%) |

- Mật độ mạng lưới đường phân khu vực : 19,73km/km².

4.5.2. Quy hoạch chuẩn bị kỹ thuật:

4.5.2.1. Quy hoạch thoát nước mặt:

Khu vực quy hoạch được chia thành 3 lưu vực thoát nước chính như sau:

- Lưu vực 1: diện tích khoảng 21,78ha bao gồm phường Đồng Xuân và một phần diện tích của phường Hàng Mã, hướng thoát nước của khu vực Bắc – Nam, Đông – Tây thoát ra mương Thụy Khuê ở phía Tây Bắc.

- Lưu vực 2: diện tích khoảng 41,05ha bao gồm các phường Hàng Bồ, phường Hàng Buồm, hàng Bạc, Hàng Đào, phường Lý Thái Tổ và một phần diện tích của phường Cửa Đông, hướng thoát nước của khu vực này chủ yếu Bắc – Nam, Đông – Tây, thoát ra sông Kim Ngưu ở phía Nam.

- Lưu vực 3: là phần diện tích còn lại diện tích khoảng 18,1ha bao gồm một phần diện tích của phường Cửa Đông và phường Cửa Đông, hướng thoát nước chủ yếu của khu vực Bắc – Nam, Đông – Tây thoát ra mương Hào Nam ở phía Tây.

- Hệ thống thoát nước trong các lưu vực cơ bản giữ nguyên theo mạng lưới thoát nước hiện có. Xây dựng mới một số tuyến cống có tiết diện D600mm trên một số tuyến phố hiện chưa có hệ thống cống thoát nước để nâng cao khả năng thoát nước của khu vực.

4.5.2.2. Quy hoạch san nền:

Cao độ nền của khu vực $H_{min} \approx 7,9m$; $H_{max} \approx 11,30m$.

4.5.3. Quy hoạch cấp nước:

- *Nguồn nước:* Khu quy hoạch được cấp nguồn từ các Nhà máy nước: Yên Phụ công suất khoảng 90.000 m³/ngđ; Ngô Sĩ Liên công suất khoảng 45.000 m³/ngđ; Lương Yên công suất khoảng 50.000 m³/ngđ thông qua mạng lưới tuyến ống truyền dẫn hiện có và xây dựng mới, kích thước $\Phi 315$ mm- $\Phi 600$ mm dọc theo các tuyến phố Hàng Lược, Chả Cá, Cầu Gỗ, Lương Văn Can...

- *Mạng lưới cấp nước:*

+ Mạng lưới ống phân phối: tận dụng ống hiện có, xây dựng bổ sung các tuyến ống phân phối đường kính $\Phi 100$ - $\Phi 200$ mm tạo thành mạng vòng để đảm bảo an toàn cấp nước cho các ô quy hoạch.

+ 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 $\geq \Phi 100$ mm, 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 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 02 trạm biến áp hiện có: 110kV Yên Phụ (công suất dự kiến 4x63MVA) và 110kV Bồ Hồ (công suất dự kiến 2x63MVA)

- Mạng điện trung thế:

+ Tận dụng mạng lưới cáp ngầm trung thế 22kV hiện có, xây dựng bổ sung các tuyến cáp 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.

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 thông qua 03 trạm vệ tinh (01 trạm hiện có nâng cấp 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. Quy hoạch thoát nước thải và vệ sinh môi trường

4.5.5.1. Thoát nước thải:

- Sử dụng hệ thống thoát nước thải chung với hệ thống thoát nước mưa kết hợp với việc xây dựng hệ thống công bao để thu gom nước thải đảm bảo thu gom và xử lý 100% nước thải sinh hoạt.

- Khu vực được chia thành 2 lưu vực chính, cụ thể như sau:

+ Lưu vực 1: Thoát về nhà máy xử lý nước thải Yên Xá bao gồm khu vực phía Bắc tuyến phố Gầm Cầu.

+ Lưu vực 2: Thoát về nhà máy xử lý nước thải Yên Sở bao gồm toàn bộ phần còn lại của khu quy hoạch.

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

- 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 chuyển 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.

+ 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 bãi 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.

- Nhà tang lễ Phùng Hưng hiện có tiếp tục hoạt động phục vụ nhu cầu mai táng của khu vực đảm bảo các điều kiện vệ sinh môi trường theo quy định.

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 “Quy định quản lý theo đồ án Quy hoạch phân khu đô thị H1-1A (Khu phố cổ), tỷ lệ 1/2000” được ban hành kèm. 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 H1-1A (Khu phố cổ), 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 H1-1A (Khu phố cổ), 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 H1-1A (Khu phố cổ), 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 H1-1A 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.

- Giao UBND quận Hoàn Kiếm kiểm tra hiện trạng, đối chiếu quy hoạch, đề xuất cụ thể danh mục các tuyến phố có chỉ giới đường đỏ ổn định trong phạm vi quy hoạch phân khu, trình UBND Thành phố xem xét phê duyệt để phục vụ công tác quản lý quy hoạch xây dựng theo quy định.

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, Công thương, Du lịch, Kế hoạch và Đầu tư, Giáo dục và Đào tạo, Giao thông Vận tải, Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn, Tài chính, Tài nguyên và Môi trường, Văn hóa và Thể thao, Y tế, Xây dựng; Công an Thành phố Hà Nội; Cảnh sát Phòng cháy chữa cháy; 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 Bạc, Hàng Buồm, Hàng Bồ, Hàng Bông, Hàng Mã, Cửa Đông, Lý Thái Tổ, Đồng Xuân, Hàng Gai, Hàng Đào; 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 VT, ĐT.

