

**BỘ XÂY DỰNG****BỘ XÂY DỰNG****CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM****Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Số: 26/2009/TT-BXD

Hà Nội, ngày 29 tháng 7 năm 2009

**THÔNG TƯ**

**sửa đổi, bổ sung Điều 6, 7, 8, 9, 11, 12, 14 Quy chế quản lý kiến trúc xây dựng khu vực xung quanh Trung tâm Hội nghị Quốc gia ban hành kèm theo Quyết định số 12/2007/QĐ-BXD ngày 23/3/2007 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng**

*Căn cứ Luật xây dựng số 16/2003/QH11 ngày 26 tháng 11 năm 2003;*

*Căn cứ Nghị định số 17/2008/NĐ-CP ngày 04/02/2008 của Chính phủ quy định chức năng, nhiệm vụ, quyền hạn và cơ cấu tổ chức của Bộ Xây dựng;*

*Thực hiện Thông báo số 122/TB-VPCP ngày 24/6/2004 của Văn phòng Chính phủ về việc giao Bộ Xây dựng nghiên cứu ban hành Quy chế quản lý kiến trúc, xây dựng khu vực xung quanh Trung tâm Hội nghị Quốc gia;*

*Theo đề nghị của UBND Thành phố Hà Nội tại Văn bản số 4914/UBND-XĐĐT ngày 23/7/2008, Văn bản ngày 09/7/2009 của Sở Quy hoạch Kiến trúc Hà Nội và đề nghị của Vụ trưởng Vụ Kiến trúc Quy hoạch xây dựng trên cơ sở nghiên cứu kiến trúc cảnh quan khu vực xung quanh Trung tâm Hội nghị Quốc*

*gia của Viện Kiến trúc Quy hoạch đô thị và nông thôn,*

*Bộ Xây dựng quy định việc sửa đổi, bổ sung một số điều “Quy chế quản lý kiến trúc xây dựng khu vực xung quanh Trung tâm Hội nghị Quốc gia” ban hành kèm theo Quyết định số 12/2007/QĐ-BXD ngày 23/3/2007 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng như sau:*

**Điều 1.** Sửa đổi, bổ sung các Điều 6, 7, 8, 9, 11, 12 và 14 của “Quy chế quản lý kiến trúc xây dựng khu vực xung quanh Trung tâm Hội nghị Quốc gia” ban hành kèm theo Quyết định số 12/2007/QĐ-BXD ngày 23/3/2007 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng như sau:

“Điều 6. Khu đất xây dựng công trình công cộng (CC1, CC2, CC3, CC4)

1. Khu đất CC1:

- Quy mô: khoảng 9,74 ha.

- Chức năng chính: Cơ quan văn phòng, dịch vụ công cộng, nhà ở công vụ cho thuê và nhà ở.

- Mật độ xây dựng: 30% - 40%.

- Chiều cao công trình: tối đa 250m. Đối với khối công trình dọc theo đường Trần Duy Hưng, Khuất Duy Tiến, chiều cao công trình: tối đa 90m.

- Chỉ giới xây dựng: cách chỉ giới đường đỏ đường Trần Duy Hưng, Khuất Duy Tiến tối thiểu 25m.

- Hướng nhìn chính ưu tiên:

+ Hướng ra đảo giao thông;

+ Hướng trục đường Khuất Duy Tiến;

+ Hướng trục đường Trần Duy Hưng.

- Yêu cầu: Tạo sự đồng bộ về hình thức kiến trúc giữa các công trình đứng cạnh nhau, nhất là chiều cao, cửa sổ các tầng. Đối với khu vực xây khối văn phòng cần tổ chức bãi đỗ xe trong và ngoài nhà đủ đáp ứng cho lưu lượng phương tiện giao thông đến làm việc. Tạo hướng nhìn thoáng, không bị che chắn ra phía nút ngã tư Hòa Lạc - Trần Duy Hưng và Phạm Hùng - Khuất Duy Tiến. Khuyến khích tăng cường hệ thống cây xanh, mặt nước để tạo cảnh quan và môi trường sinh thái cho khu vực.

## 2. Khu đất CC2:

### a) Khu siêu thị:

- Quy mô: khoảng 3,52 ha.

- Chức năng chính: Siêu thị.

- Mật độ xây dựng: 30% - 35%.

- Chiều cao công trình: Tối đa 35m.

- Chỉ giới xây dựng: cách chỉ giới đường đỏ đường Phạm Hùng, Trần Duy Hưng tối thiểu 25m.

- Hướng nhìn chính ưu tiên:

+ Hướng ra đảo giao thông;

+ Hướng trục đường Phạm Hùng;

+ Hướng trục đường Trần Duy Hưng.

- Yêu cầu: Đảm bảo diện tích bãi đỗ xe và phải bổ sung thêm cây tán rộng để tạo bóng mát cho bãi đỗ xe.

### b) Khu dịch vụ tổng hợp:

- Quy mô: khoảng 4,00 ha.

- Chức năng chính: Trung tâm thương mại, văn phòng, khách sạn, nhà ở.

- Mật độ xây dựng: 40% - 45%.

- Chiều cao công trình: 200 - 250m. Đối với khối công trình dọc tuyến đường Phạm Hùng, chiều cao công trình: tối đa 135m.

- Chỉ giới xây dựng: cách chỉ giới đường đỏ đường Phạm Hùng tối thiểu 25m.

- Hướng nhìn chính ưu tiên:

+ Hướng ra đảo giao thông;

+ Hướng trục đường Phạm Hùng.

- Yêu cầu: Cần tổ chức bãi đỗ xe trong và ngoài nhà đủ đáp ứng cho lưu lượng phương tiện giao thông đến làm việc.

**3. Khu đất CC3:**

- Quy mô: khoảng 7,26 ha.
- Chức năng chính: Văn phòng, dịch vụ thương mại, khách sạn, nhà ở.
- Mật độ xây dựng: 35% - 40%.
- Chiều cao công trình: tối đa 250m. Đối với khối công trình dọc theo đường Láng - Hòa Lạc, chiều cao công trình: tối đa 135m.
- Chỉ giới xây dựng: cách chỉ giới đường đỏ đường Láng - Hòa Lạc tối thiểu 30m, cách chỉ giới đường đỏ đường Khuất Duy Tiến tối thiểu 25m.

**- Hướng nhìn chính ưu tiên:**

- + Hướng ra đảo giao thông;
- + Hướng trục đường Láng - Hòa Lạc;
- + Hướng trục đường Khuất Duy Tiến.

- Yêu cầu: Hình thức kiến trúc thống nhất hình khối và phong cách kiến trúc. Không được quay các góc nhọn, đầu hồi về hướng Trung tâm Hội nghị Quốc gia.

**4. Khu đất CC4:**

- Quy mô: khoảng 1,47 ha.
- Chức năng chính: Dịch vụ công cộng, văn phòng.
- Mật độ xây dựng: tối đa 40%.
- Chiều cao công trình: tối đa 150m.
- Chỉ giới xây dựng: cách chỉ giới đường đỏ đường Trần Duy Hưng tối thiểu 25m.

- Hướng nhìn chính ưu tiên: Hướng trục đường Trần Duy Hưng.

- Yêu cầu: Tạo sự đồng bộ về hình thức kiến trúc giữa các công trình đứng cạnh nhau, nhất là chiều cao, cửa sổ các tầng. Cần tổ chức bãi đỗ xe trong và ngoài nhà đủ đáp ứng cho lưu lượng phương tiện giao thông đến khu vực.

**Điều 7.** Khu đất xây dựng công trình dịch vụ hỗn hợp, khách sạn (HH-KS)

- Chức năng chính: công trình sử dụng hỗn hợp, thương mại dịch vụ.

1. Khu vực xây dựng công trình dịch vụ hỗn hợp (HH):

- Quy mô: khoảng 2,45 ha.
- Mật độ xây dựng: 30% - 35%.
- Chiều cao công trình: tối đa 135m.
- Chỉ giới xây dựng: cách chỉ giới đường đỏ đường Phạm Hùng tối thiểu 30m, cách chỉ giới đường đỏ các đường mới mở tối thiểu 25m.

**- Hướng nhìn chính ưu tiên:**

+ Hướng về phía Trung tâm Hội nghị Quốc gia;

+ Hướng trục đường Phạm Hùng.

- Yêu cầu: Hình thức kiến trúc hiện đại.

2. Khu vực xây dựng khách sạn cao cấp (KS):

- Quy mô: khoảng 4,00 ha.

- Mật độ xây dựng: 35% - 40%.
- Chiều cao công trình: tối đa 135m.
- Chỉ giới xây dựng: cách chỉ giới đường đỏ đường Phạm Hùng tối thiểu 30m, cách chỉ giới đường đỏ các đường mới mở tối thiểu 25m.
- Hướng nhìn chính ưu tiên: Hướng về phía Trung tâm Hội nghị Quốc gia, trục đường Phạm Hùng.
- Yêu cầu: Hình thức kiến trúc hiện đại.

**Điều 8.** Khu đất xây dựng văn phòng (VP1-VP2)

1. Khu đất VP1:
  - Quy mô: khoảng 1,60 ha.
  - Chức năng chính: Trụ sở cơ quan, văn phòng.
  - Mật độ xây dựng: 35 - 40%.
  - Chiều cao công trình: tối đa 200m.
  - Chỉ giới xây dựng: cách chỉ giới đường đỏ đường Phạm Hùng tối thiểu 20m.
  - Hướng nhìn ưu tiên: trục đường Phạm Hùng.
  - Yêu cầu: Các công trình xây dựng trên khu đất này phải có phong cách kiến trúc hiện đại, tạo sự chuyển tiếp hài hòa với nhau. Hệ thống tầng ngầm của các công trình cần phải thi công đồng bộ.

2. Khu đất VP2:
  - Quy mô: khoảng 3,72 ha.
  - Chức năng chính: Trụ sở cơ quan, văn phòng.
  - Mật độ xây dựng: 35 - 40%
  - Chiều cao công trình: tối đa 200m.
  - Chỉ giới xây dựng cách chỉ giới đường đỏ đường Phạm Hùng tối thiểu 20m.
  - Hướng nhìn ưu tiên: trục đường Phạm Hùng.
  - Yêu cầu: Khuyến khích hợp khối để của các đơn vị liền kề trong cùng một khu đất. Các công trình xây dựng trên khu đất này phải có phong cách kiến trúc hiện đại, tạo sự chuyển tiếp hài hòa với nhau. Cần tổ chức bãi đỗ xe trong và ngoài nhà đủ đáp ứng cho lưu lượng phương tiện giao thông đến khu vực. Các công trình thi công phải đồng bộ đối với các tầng ngầm, không làm ảnh hưởng đến nhau khi phân kỳ giai đoạn xây dựng.

**Điều 9.** Khu đất ở đô thị (H1-H2-H3-H4)

1. Khu nhà ở Vimeco (H1):
  - Quy mô: khoảng 2,48ha.
  - Chức năng chính: Khu đất được phép xây dựng chủ yếu là các công trình nhà ở cao tầng.
  - Mật độ xây dựng: 35 - 40%.
  - Chiều cao công trình: tối đa 200m.

- Hệ thống tầng ngầm của các công trình cao tầng phải thi công đồng bộ, đảm bảo về kỹ thuật hạ tầng.

2. Khu ở đô thị mới Nam Trung Yên (H2-H3-H4):

- Quy mô: khoảng 17,60 ha.
- Chức năng chính: nhà ở.
- Mật độ xây dựng: 30 - 35%.
- Chiều cao công trình: tối đa 90m.

3. Quy định:

- Các khối nhà phải được xây dựng đồng bộ, hoàn thiện thống nhất về phong cách kiến trúc.

- Tạo mặt đứng các công trình sinh động, tránh đơn điệu.

- Trong khu ở phải nghiên cứu hệ thống cây xanh trang trí và bóng mát, phối kết các mảng cây hoa màu, đặc biệt cần tạo không gian xanh trên mặt đứng bằng cách bố trí cây xanh trên các ban công và tầng mái.

- Hệ thống hạ tầng kỹ thuật và xã hội phải được đáp ứng đầy đủ. Các tiện ích của khu ở phải đảm bảo tốt nhất cho người sử dụng.

- Cần tổ chức những không gian công cộng (khu vui chơi giải trí, cây xanh, mặt nước...) dành cho người già, trẻ em và cộng đồng.

- Cần thiết kế nhiều lối ra vào để đảm bảo lưu thông xe.

**Điều 11. Khu đất quân sự (QS)**

- Quy mô: khoảng 3,75 ha.
- Mật độ xây dựng: tối đa 40%.
- Chiều cao công trình: tối đa 135m.

- Chi giới xây dựng: cách chi giới đường đỏ đường Phạm Hùng tối thiểu 20m.

- Hướng nhìn ưu tiên: hướng trực đường Phạm Hùng.

- Yêu cầu: Bãi đỗ xe được bố trí trong lô đất của dự án, nên có tầng hầm tăng cường diện tích đỗ xe.

**Điều 12. Khu đất thể thao, vui chơi giải trí Mễ Trì và Khu đất công cộng hỗn hợp (G)**

1. Khu đất thể thao và vui chơi giải trí Mễ Trì:

- Quy mô: khoảng 21,27 ha.
- Chức năng chính: Thể thao, vui chơi giải trí.

- Mật độ xây dựng: 3% - 5%.

- Chiều cao công trình: tối đa 12m.

- Chi giới xây dựng cách chi giới đường đỏ đường Láng - Hòa Lạc tối thiểu 30m.

- Hướng nhìn ưu tiên: trực đường Láng - Hòa Lạc.

- Yêu cầu: Tổ chức không gian cần phải có sự liên kết với các dự án xung quanh, cũng như phải đón được trục không gian chính hướng từ Trung tâm Hội nghị Quốc gia sang. Tổ chức cây xanh và mặt nước để tạo thêm được một không gian xanh cho đô thị, đóng góp cho môi trường cảnh quan xung quanh. Các công trình kiến trúc phải lựa chọn hình khối, vị trí không quay đầu hồi, mái nhọn công trình về hướng Trung tâm Hội nghị Quốc gia.

## 2. Khu đất công cộng hỗn hợp:

- Quy mô: khoảng 0,22 ha.
- Chức năng chính: công cộng, dịch vụ (không bố trí nhà ở).
- Mật độ xây dựng: tối đa 40%.
- Chiều cao công trình: tối đa 20m.

## Điều 14. Khu đất cây xanh, thể dục thể thao (CX1-CX2)

### 1. Khu cây xanh - thể dục thể thao (CX1):

- Quy mô: khoảng 1,30 ha.
- Chức năng chính: vườn hoa, khu vui chơi thể thao, dịch vụ hỗn hợp.
- Mật độ xây dựng: không quá 10%.
- Chiều cao công trình: tối đa 80m.
- Chỉ giới xây dựng: theo Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu đô thị

mới Mễ Trì Hạ đã được UBND thành phố Hà Nội phê duyệt.

- Hướng nhìn chính ưu tiên: Hướng về phía Bảo tàng Hà Nội, khách sạn cao cấp.

- Hình thức kiến trúc hiện đại.

### 2. Khu cây xanh vườn hoa (CX2):

- Quy mô: khoảng 0,78 ha.
- Chức năng chính: vườn hoa, cây xanh.

### 3. Yêu cầu về tổ chức cây xanh:

- Cây xanh đường phố: Trồng những cây có tán rộng để tạo bóng mát cũng như đóng góp cho môi trường đô thị.

- Cây xanh trang trí: Trồng ở đảo giao thông, dải phân cách, vườn hoa. Cần chú ý đến màu sắc của hoa để tạo cảnh quan đẹp cho khu vực.

- Cây xanh được trồng theo hướng trục, tuyến, mảng, cụm và có độ cao tối thiểu để có khả năng đóng góp ngay hiệu quả thực tế”.

**Điều 2.** UBND thành phố Hà Nội chỉ đạo cơ quan chức năng nghiên cứu quy hoạch tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan khu vực nêu trên, xác định chức năng sử dụng đất, quy mô, mật độ xây dựng và chiều cao cụ thể của từng công trình phù hợp với khả năng đáp ứng của hệ thống hạ tầng kỹ thuật, môi

trường, đặc điểm từng ô đất, quy định về quản lý độ cao tầng không, chiều cao tối thiểu của các công trình không nhỏ hơn 75 - 80% chiều cao tối đa. Đối với khu đất ký hiệu QS, việc thay đổi chức năng ô đất cần có ý kiến thống nhất của Bộ Quốc phòng.

**Điều 3.** Thông tư này có hiệu lực thi hành từ ngày 15 tháng 9 năm 2009.

**Điều 4.** Chánh văn phòng Bộ Xây dựng, Vụ trưởng Vụ Kiến trúc Quy hoạch xây dựng, UBND thành phố Hà Nội, các tổ chức, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Thông tư này./.

KT. BỘ TRƯỞNG  
THỨ TRƯỞNG

Cao Lại Quang