 Số: 472/KH-UBND; 20/10/2026; 16:55:01 +07:00

ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HẢI PHÒNG

QUY CHẾ QUẢN LÝ KIẾN TRÚC ĐÔ THỊ THÀNH PHỐ HẢI PHÒNG

Hải Phòng, năm 2026

DỰ THẢO NGÀY 30/9/2026

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

QUY CHẾ QUẢN LÝ KIẾN TRÚC ĐÔ THỊ THÀNH PHỐ HẢI PHÒNG

(Kèm theo Quyết định số /QĐ-UBND ngày tháng năm 20 của Ủy ban nhân dân thành phố Hải Phòng)

Cơ quan phê duyệt

ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HẢI PHÒNG

Cơ quan thẩm định

SỞ XÂY DỰNG HẢI PHÒNG

Đơn vị tư vấn

VIỆN QUY HOẠCH HẢI PHÒNG

MỤC LỤC

Chương I 6
QUY ĐỊNH CHUNG 6
Điều 1. Mục tiêu 6
Điều 2. Phạm vi và đối tượng áp dụng 6
Điều 3. Giải thích từ ngữ 7
Điều 4. Nguyên tắc quản lý kiến trúc trong đô thị 8
1. Các nguyên tắc chung 8
2. Các nguyên tắc đối với khu vực có yêu cầu quản lý đặc thù 10
3. Khu vực ưu tiên lập thiết kế đô thị riêng 13
4. Khu vực tuyến phố, khu vực ưu tiên chỉnh trang 14
Điều 5. Các công trình phải tổ chức thi tuyển phương án kiến trúc; quy định về hội đồng tư vấn kiến trúc thành phố 15
Chương II 17
QUẢN LÝ KIẾN TRÚC KHÔNG GIAN CẢNH QUAN 17
Điều 6. Định hướng kiến trúc không gian cảnh quan thành phố Hải Phòng 17
1. Định hướng chung 17
2. Định hướng cụ thể về không gian cảnh quan đô thị 22
3. Định hướng cụ thể về kiến trúc 25
Điều 7. Yêu cầu về bản sắc văn hóa dân tộc trong kiến trúc 28
1. Các nội dung yêu cầu về bản sắc văn hóa dân tộc 28
2. Yêu cầu đối với công trình xây dựng mới, cải tạo, sửa chữa và việc sử dụng kỹ thuật, vật liệu để đáp ứng yêu cầu về bản sắc văn hóa dân tộc trong kiến trúc 30
Điều 8. Quy định đối với khu vực có yêu cầu quản lý đặc thù 31
1. Các khu vực có ý nghĩa quan trọng về kiến trúc: 31
2. Các khu vực có ý nghĩa về cảnh quan 37
3. Các trục đường chính, tuyến phố đi bộ và trục đường có tính chất đặc biệt quan trọng về hành chính, thương mại, du lịch 38
4. Các khu vực di tích lịch sử - văn hóa, danh lam thắng cảnh và khu vực bảo tồn 39
5. Các quảng trường, công viên lớn, hồ, không gian xanh và khu trung tâm công cộng 39
6. Các khu vực xung quanh đầu mối giao thông công cộng, nhà ga đường sắt và khu vực TOD 40
7. Các cửa ngõ đô thị 40

8. Các khu vực kiểm soát tầng cao 41
Điều 9. Quy định đối với kiến trúc các loại hình công trình 42
1. Quy định chung 42
2. Công trình công cộng 43
3. Công trình nhà ở 45
4. Công trình công nghiệp, kho tàng, cảng và logistics 49
5. Công trình tôn giáo, tín ngưỡng 49
6. Tượng đài, công trình kỷ niệm, tác phẩm nghệ thuật và công trình trang trí đô thị .49
Điều 10. Quy định đối với kiến trúc công trình hạ tầng kỹ thuật đô thị 50
1. Quy định chung 50
2. Quy định cụ thể đối với đường và hè phố 50
3. Hệ thống cây xanh đường phố 52
4. Các công trình đầu mối giao thông quan trọng 53
5. Công trình đường dây đường ống kỹ thuật 54
6. Công trình thông tin viễn thông 54
7. Công trình cấp thoát nước và vệ sinh đô thị 54
8. Công trình cung cấp năng lượng và chiếu sáng 55
9. Công trình hạ tầng kỹ thuật có chức năng kết hợp 55
Điều 11. Các yêu cầu khác 56
1. Quảng cáo trên công trình kiến trúc 56
2. Hình thức kiến trúc hàng rào cổng ra vào 56
3. Màu sắc vật liệu và chi tiết bên ngoài 57
4. Mái công trình 57
5. Dự án công trình chưa triển khai và đang xây dựng 58
6. Xử lý mặt ngoài công trình hiện hữu 58
Chương III 59
QUẢN LÝ BẢO VỆ CÔNG TRÌNH KIẾN TRÚC CÓ GIÁ TRỊ 59
Điều 12. Các quy định quản lý công trình đã được xếp hạng theo pháp luật về di sản văn hóa 59
1. Quy định chung 59
2. Kiểm kê, xác định và công bố phạm vi quản lý 59
3. Quản lý công trình và không gian liền kề di tích 59
4. Yêu cầu đối với hoạt động bảo quản, tu bổ, phục hồi di tích 60
5. Trách nhiệm đối với dự án xây dựng có khả năng ảnh hưởng đến di tích 60

6. Đối với công trình, địa điểm chưa được xếp hạng nhưng có giá trị hoặc có dấu hiệu di sản văn hóa 60
Điều 13. Các quy định quản lý công trình thuộc danh mục công trình kiến trúc có giá trị đã được phê duyệt.....61
1. Quy định về bảo vệ, tu bổ, sửa chữa, cải tạo công trình, tường rào và các hệ thống kỹ thuật 61
2. Quy định về cảnh quan, cây xanh, sân vườn và không gian xung quanh 62
3. Đối với việc xây dựng bổ sung hoặc xây dựng mới trong khuôn viên công trình kiến trúc có giá trị.....62
Chương IV 64
TỔ CHỨC THỰC HIỆN.....64
Điều 14. Tổ chức thực hiện Quy chế.....64
1. Tổ chức công bố và áp dụng Quy chế 64
2. Đối với việc xem xét hồ sơ về kiến trúc, đầu tư xây dựng và cấp phép xây dựng....64
3. Đối với khu vực có yêu cầu quản lý đặc thù 64
Điều 15. Trách nhiệm của cơ quan tổ chức cá nhân trong thực hiện Quy chế.....64
1. Trách nhiệm của Hội đồng tư vấn về kiến trúc Thành phố.....64
2. Trách nhiệm của tổ chức, cá nhân tư vấn thiết kế 65
3. Trách nhiệm của nhà thầu thi công xây dựng.....65
4. Trách nhiệm của chủ đầu tư, chủ sở hữu và người sử dụng công trình 65
5. Trách nhiệm của tổ chức chính trị - xã hội, tổ chức xã hội - nghề nghiệp và cộng đồng 66
6. Trách nhiệm của Sở Xây dựng 66
7. Trách nhiệm của các sở, ban, ngành, ban quản lý và đơn vị liên quan 66
8. Trách nhiệm của Ủy ban nhân dân xã, phường, đặc khu 66

Chương I

QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 1. Mục tiêu

1. Quản lý cảnh quan và kiến trúc công trình trong các đô thị, các khu vực nông thôn định hướng phát triển thành đô thị thuộc thành phố Hải Phòng; kiểm soát xây dựng mới, cải tạo, chỉnh trang theo quy hoạch được phê duyệt; bảo vệ không gian công cộng, giá trị kiến trúc và đặc trưng cảnh quan của từng khu vực.

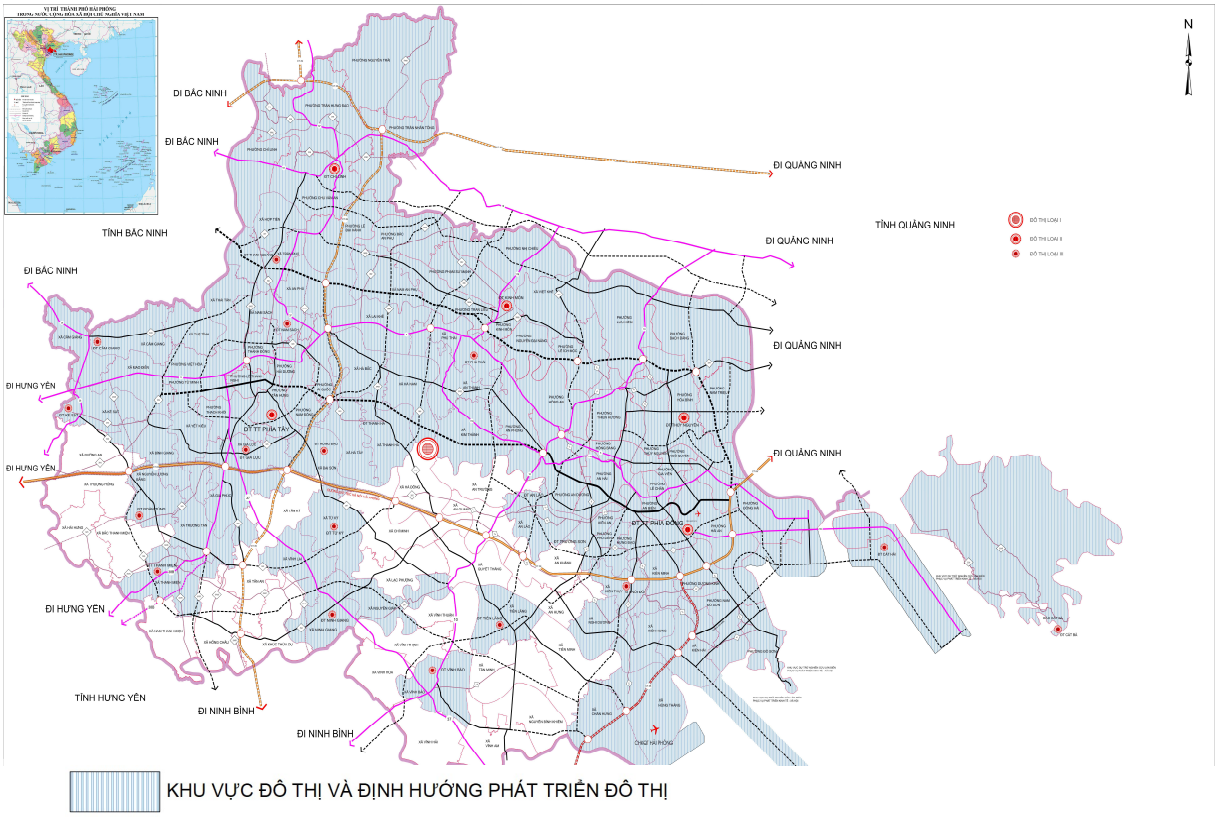
2. Cụ thể hóa yêu cầu quản lý kiến trúc phù hợp đặc điểm thành phố cảng, các đô thị của vùng văn hóa xứ Đông, cảnh quan đồng bằng sông Thái Bình, vùng đồi núi Chí Linh – Kinh Môn và vùng biển đảo; tạo sự thống nhất về quản lý nhưng không đồng nhất hình thức kiến trúc giữa các khu vực.

3. Làm cơ sở xem xét phương án kiến trúc, lập thiết kế đô thị, bảo tồn công trình kiến trúc có giá trị và thực hiện quản lý xây dựng theo thẩm quyền. Xác định các khu vực có yêu cầu quản lý đặc thù, khu vực ưu tiên lập thiết kế đô thị riêng và công trình phải thi tuyển phương án kiến trúc.

Điều 2. Phạm vi và đối tượng áp dụng

1. Phạm vi gồm các khu vực đô thị, xã và đặc khu được định hướng phát triển đô thị, căn cứ theo Điều chỉnh Quy hoạch thành phố Hải Phòng thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050 được Ủy ban nhân dân thành phố Hải Phòng phê duyệt tại Quyết định số 5455/QĐ-UBND ngày 31/12/2025.

Phạm vi, ranh giới lập Quy chế với quy mô khoảng 253.000ha.



2. Đối với các khu vực nông thôn nằm ngoài phạm vi quy định tại khoản 1: thực hiện theo Quy chế quản lý kiến trúc nông thôn (được lập riêng hoặc tích hợp trong nội dung quy hoạch chung xã và ban hành đồng thời với việc phê duyệt quy hoạch chung xã).

3. Quy chế áp dụng đối với cơ quan quản lý nhà nước, tổ chức tư vấn, chủ đầu tư, chủ sở hữu, người sử dụng công trình, nhà thầu và tổ chức, cá nhân liên quan đến hoạt động kiến trúc trong phạm vi quy định tại khoản 1 Điều 2 Quy chế này.

4. Đối với khu vực, dự án công trình đã có Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500, đồ án Thiết kế đô thị riêng được duyệt hoặc đã được chấp thuận quy hoạch tổng mặt bằng và phương án kiến trúc công trình mà có quy định khác hoặc cụ thể hơn về kiến trúc so với Quy chế này thì được áp dụng theo nội dung đã được phê duyệt, chấp thuận.

Điều 3. Giải thích từ ngữ

1. Công trình kiến trúc, công trình kiến trúc có giá trị, thiết kế kiến trúc và hoạt động kiến trúc được hiểu theo Luật Kiến trúc. Các thuật ngữ chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng, mật độ xây dựng, hệ số sử dụng đất, chiều cao công trình và khoảng lùi được xác định theo Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng.

2. Công trình điểm nhấn là công trình có kiến trúc hoặc chức năng nổi bật trong tổng thể của một khu vực quy hoạch hoặc cụm công trình; có ảnh hưởng lớn đến cảnh quan khu vực hoặc thu hút nhiều hoạt động công cộng đô thị.

3. Công trình cao tầng là công trình có số tầng từ 9 trở lên.

4. Công trình điểm nhấn cao tầng là công trình có chiều cao đột biến so với các khu vực xung quanh.

5. Hợp khối là việc xây dựng công trình riêng lẻ trên ít nhất hai lô đất riêng biệt trở lên thành hình thức như một khối công trình, do cơ quan quản lý quy hoạch - kiến trúc xem xét quyết định.

6. Hạ tầng kỹ thuật khung là hệ thống các công trình hạ tầng kỹ thuật chính của đô thị, nông thôn và khu chức năng, được xác định trong nội dung quy hoạch chung hoặc quy hoạch phân khu, gồm các trục giao thông, tuyến truyền tải năng lượng, tuyến truyền dẫn cấp nước, thoát nước, công trình viễn thông, các công trình hạ tầng kỹ thuật không theo tuyến, công trình thuỷ lợi.

7. Khu đầu mối hạ tầng kỹ thuật là khu vực bố trí, xây dựng các công trình hạ tầng kỹ thuật không theo tuyến.

8. Khu vực nhà ở hiện hữu trong đô thị là những khu vực được xác định trong các đồ án Quy hoạch chung, Quy hoạch phân khu có chức năng ở và tính chất "hiện hữu, hiện trạng, cải tạo" (như khu dân cư hiện hữu, khu dân cư hiện hữu chỉnh trang, nhóm nhà ở hiện hữu,...).

9. Không gian mở là không gian trống sử dụng làm quảng trường, sân, vườn hoa, cây xanh, tiểu cảnh phía trước hoặc xung quanh công trình.

10. Khu vực điểm nhấn đô thị là khu vực có khác biệt về cấu trúc không gian, cảnh quan đô thị.

11. Ban công là một thiết kế theo chiều ngang với phạm vi hẹp được nhô ra hẳn so với bức tường mặt ngoài của tòa nhà, có rào chắn lan can an toàn và nối liền trước một cánh cửa thông vào ngôi nhà.

12. Lô gia là khoảng hành lang trong nhà hướng ra bên ngoài có một mặt thoáng, có thiết kế lùi vào bên trong và gắn liền với tổng thể ngôi nhà.

13. Mái đua là mái che vươn ra từ công trình, phần mái vươn ra có thể nằm trên phần không gian hè đường và ngoài chỉ giới xây dựng công trình.

14. Mái là bộ phận bao phủ phần trên cùng của một tòa nhà.

15. Mái đón là mái che cửa cổng, gắn vào tường ngoài nhà và đua ra tới cổng vào nhà hoặc che một phần đường đi từ hè, đường vào nhà.

16. Mái hè phố là mái che gắn vào tường ngoài nhà và che phủ một đoạn vỉa hè.

17. TOD là từ viết tắt của cụm từ Transit Oriented Development (tiếng Anh), là thuật ngữ quốc tế, được dùng trong quy hoạch để chỉ mô hình phát triển đô thị theo định hướng phát triển giao thông công cộng, lấy các đầu mối giao thông công cộng làm điểm tập trung phát triển các chức năng chủ yếu là thương mại, dịch vụ, các chức năng công cộng khác và dân cư nhằm tối ưu khoảng cách, bán kính phục vụ, giảm tối đa thời gian hoạt động giao thông và hình thành tiếp biến thông gian phát triển.

18. Vỉa hè (hè phố) là bộ phận của đường giao thông với chức năng chính là phục vụ cho người đi bộ, đi xe đạp, phục vụ nhu cầu tiếp cận với các công trình lân cận hai bên tuyến, bố trí các công trình hạ tầng kỹ thuật đô thị, cây xanh và các tiện ích đô thị. Vỉa hè đóng vai trò là không gian công cộng, góp phần tạo nên giá trị về kiến trúc cảnh quan của đô thị, nơi diễn ra các hoạt động kinh tế, văn hóa, xã hội của người dân.

Điều 4. Nguyên tắc quản lý kiến trúc trong đô thị

1. Các nguyên tắc chung

a) Tuân thủ Luật Kiến trúc, phù hợp quy hoạch đô thị và nông thôn được phê duyệt, tuân thủ quy chuẩn kỹ thuật quốc gia và các yêu cầu bảo vệ di sản, môi trường, an toàn, quốc phòng, an ninh.

b) Đối với khu vực chưa có quy hoạch phân khu hay quy hoạch chi tiết được phê duyệt, việc quản lý không gian kiến trúc cảnh quan thực hiện theo quy hoạch chung được phê duyệt và phải thực hiện theo quy định của quy chế này và các quy định hiện hành khác có liên quan.

c) Các quy định được đề cập trong Quy chế này nhưng chưa được quy định trong các quy hoạch được phê duyệt trước thời điểm ban hành Quy chế này, thì thực hiện theo quy định của quy chế này và các quy định hiện hành khác có liên quan.

d) Các quy định được đề cập trong Quy chế này, đồng thời quy định trong các quy hoạch đã được phê duyệt, thì thực hiện theo các quy hoạch đã được phê duyệt và tuân thủ theo nguyên tắc sau:

+ Đối với khu vực đã có quy hoạch chi tiết được phê duyệt, sau thời điểm quy hoạch phân khu được phê duyệt hoặc đã có quy hoạch chi tiết được phê duyệt điều chỉnh lại, theo quy hoạch phân khu được phê duyệt, việc quản lý không gian, kiến trúc cảnh quan đô thị thực hiện theo đồ án quy hoạch chi tiết được phê duyệt.

+ Đối với khu vực đã có quy hoạch chi tiết phê duyệt trước ngày quy hoạch phân khu được phê duyệt, nhưng chưa được điều chỉnh cho phù hợp với quy hoạch phân khu, thì việc quản lý không gian, kiến trúc cảnh quan đô thị, thực hiện theo quy hoạch phân khu được duyệt và theo các quy chuẩn, tiêu chuẩn hiện hành có liên quan.

+ Đối với khu vực đã có quy hoạch chi tiết được phê duyệt, nhưng chưa có quy hoạch phân khu, việc quản lý không gian, kiến trúc cảnh quan đô thị, thực hiện theo quy hoạch chi tiết xây dựng được phê duyệt.

+ Đối với những nội dung trong quy hoạch cấp dưới, chưa đầy đủ các chỉ tiêu để quản lý, thì căn cứ các quy định của quy hoạch cấp cao hơn, được phê duyệt và các quy chuẩn, tiêu chuẩn hiện hành để quản lý.

e) Những công trình hiện hữu đã được xây dựng, phù hợp với quy định của pháp luật trước khi ban hành Quy chế này được phép tồn tại. Khi tiến hành xây dựng mới hoặc cải tạo, sửa chữa, có thay đổi về kiến trúc mặt ngoài công trình, quy mô diện tích phải tuân thủ theo quy chuẩn, tiêu chuẩn, quy hoạch và quy chế này.

g) Thiết kế kiến trúc phải phù hợp với định hướng quy hoạch đô thị và nông thôn được duyệt; bảo tồn, kế thừa, phát huy các giá trị kiến trúc truyền thống, tiếp thu chọn lọc tinh hoa kiến trúc thế giới. Xây dựng nền kiến trúc tiên tiến, hiện đại, đậm đà bản sắc văn hóa dân tộc.

- Ứng dụng khoa học, công nghệ cao, công nghệ tiên tiến, công nghệ mới trong quản lý kiến trúc phù hợp với thực tiễn, bảo đảm hiệu quả về kinh tế, kỹ thuật, mỹ thuật, sử dụng năng lượng tiết kiệm và hiệu quả.

- Bảo đảm sự tham gia của cơ quan, tổ chức, cộng đồng, cá nhân; kết hợp hài hòa lợi ích của quốc gia, cộng đồng, quyền và lợi ích hợp pháp của tổ chức, cá nhân.

- Việc xây dựng công trình phải được quản lý chặt chẽ đồng bộ về không gian, kiến trúc, cảnh quan; bảo đảm chức năng hoạt động hiệu quả, mỹ quan, an toàn, hài hòa với tổng thể đô thị xung quanh.

- Thiết kế kiến trúc công trình cần đảm bảo giá trị kiến trúc của công trình (được xem xét trên các lĩnh vực: tư tưởng, văn học, hội họa, điêu khắc, âm nhạc, truyền thông, ánh sáng, vật liệu).

h) Đối với các nguyên tắc không nêu trong Quy chế này và không đề cập trong các quy hoạch được phê duyệt, thì thực hiện theo các quy định pháp luật hiện hành khác có liên quan.

i) Các dự án được lập mới quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 hoặc chấp thuận bản vẽ tổng mặt bằng, Phương án kiến trúc công trình, phải tuân thủ quy hoạch chung, quy hoạch phân khu đã được phê duyệt và Quy chế này.

2. Các nguyên tắc đối với khu vực có yêu cầu quản lý đặc thù

2.1. Xác định ranh giới, vị trí và danh mục các khu vực có yêu cầu quản lý đặc thù:

a) Các khu vực có ý nghĩa quan trọng về kiến trúc:

- Khu trung tâm chính trị - hành chính trong Khu đô thị Bắc sông Cấm.
- Khu trung tâm đô thị lịch sử Hải Phòng.
- Khu trung tâm đô thị Hải Dương.

(Bản vẽ vị trí tại Phụ lục 1 kèm theo Quy chế này.)

b) Các khu vực có ý nghĩa về cảnh quan:

- Hệ thống hồ, công viên và không gian xanh quan trọng gồm hồ An Biên, hồ Phương Lưu, hồ Bạch Đằng, hồ Thanh Long và các hồ điều hòa, công viên, vườn hoa, không gian mở được xác định theo quy hoạch.

- Khu vực cảnh quan đồi núi: gồm đồi Thiên Văn, hệ thống đồi núi Đồ Sơn; cảnh quan đồi, rừng, hồ tại Chí Linh; hệ thống núi đá và cảnh quan đặc trưng tại Kinh Môn; các khu vực đồi núi, rừng và cảnh quan tự nhiên khác có quan hệ trực tiếp với không gian đô thị.

- Khu vực cảnh quan biển, đảo: gồm khu vực ven biển Đồ Sơn, cửa sông Bạch Đằng, khu vực Cát Hải, quần đảo Cát Bà, vịnh Lan Hạ và các không gian biển đảo có quan hệ trực tiếp với khu vực đô thị, du lịch và các tuyến tiếp cận công cộng.

- Các khu vực cảnh quan văn hóa: gồm Khu di tích lịch sử- văn hóa đền thờ Trạng Trình Nguyễn Bỉnh Khiêm, Khu di tích Côn Sơn - Kiếp Bạc, hồ Thanh Long, Thanh Mai, Phượng Hoàng, An Phụ - Kính Chủ - Nhẫm Dương và các khu vực cảnh quan gắn với hệ thống di tích lịch sử - văn hóa khác trên địa bàn thành phố.

c) Các trục đường chính, các tuyến phố đi bộ, các trục đường có tính chất đặc biệt quan trọng về hành chính, thương mại, du lịch

- Các trục đường chính: Trục Hoàng Văn Thụ - cầu Hoàng Văn Thụ - khu đô thị Bắc sông Cấm; Trục Lê Hồng Phong; Hùng Vương; Lê Thánh Tông; Trục Lạch Tray - Phạm Văn Đồng; Trục Nguyễn Văn Linh - Nguyễn Bỉnh Khiêm; Đại lộ Hồ Chí Minh – Nguyễn Lương Bằng – Trường Chinh; Các Trục Trần Hưng Đạo – Thanh Niên; Bạch Đằng – Tam Giang; Điện Biên Phủ – Nguyễn Trãi; Ngô Quyền – Lê Thanh Nghị; Quang Trung – Tôn Đức Thắng;

Các tuyến giao thông chính kết nối các trung tâm đô thị phía Đông và phía Tây; được xác định theo quy hoạch đô thị và nông thôn và thiết kế đô thị được cấp có thẩm quyền phê duyệt.

- Các tuyến phố đi bộ hiện có và dự kiến:

+ Khu vực ven sông Tam Bạc và Dải vườn hoa trung tâm; các tuyến, đoạn phố xung quanh Nhà hát thành phố;

+ Khu vực Bắc sông Cấm: các tuyến đi bộ trong khu trung tâm chính trị - hành chính Bắc sông Cấm, quảng trường phía trước trung tâm chính trị - hành chính, các công viên và không gian ven sông.

+ Khu vực Đồ Sơn: các tuyến đi bộ, quảng trường, công viên và không gian công cộng ven biển được xác định theo quy hoạch, thiết kế đô thị và đề án được phê duyệt.

+ Khu vực Cát Bà: các tuyến phố ven vịnh, quảng trường, bến cảng và không gian công cộng có điều kiện tổ chức đi bộ theo quy hoạch.

+ Khu vực Hải Dương: các tuyến đi bộ và không gian công cộng gắn với hồ Bạch Đằng, khu vực trung tâm và các tuyến thương mại truyền thống.

Các tuyến phố đi bộ khác được rà soát, bổ sung trong quá trình lập quy hoạch, thiết kế đô thị hoặc đề án tổ chức không gian công cộng được cấp có thẩm quyền phê duyệt.

d) Các khu vực di tích lịch sử - văn hóa, danh lam thắng cảnh, bảo tồn từ cấp thành phố, quốc gia trở lên

- Khu vực phía Đông: Khu vực Bạch Đằng và các di tích lịch sử liên quan; Từ Lương Xâm; Khu tưởng niệm, đền thờ Nguyễn Bỉnh Khiêm; Khu vực Núi Voi và các di tích, danh thắng có liên quan; các khu vực, công trình di tích tại Đồ Sơn, Cát Hải, Cát Bà; các khu vực, công trình di tích tại Đồ Sơn, Cát Hải, Cát Bà; các di tích, công trình tôn giáo, tín ngưỡng và công trình kiến trúc có giá trị trong khu vực đô thị lịch sử Hải Phòng.

- Khu vực phía Tây: Quần thể Côn Sơn - Kiếp Bạc; cụm Thanh Mai; Khu Phượng Hoàng - đền thờ Chu Văn An; Khu vực hồ Thanh Long và cảnh quan liên hệ; Quần thể An Phụ - Kính Chủ - Nhẫm Dương; Văn miếu Mao Điền; cụm đền Xưa - chùa Giám - đền Bia; đền Cao; đền Tranh; đền Quát; đền và đình Sượt.

e) Các quảng trường và công viên lớn; các khu trung tâm công cộng; các khu vực xung quanh đầu mối giao thông công cộng, nhà ga đường sắt và khu vực phát triển theo định hướng giao thông công cộng

- Các khu vực quảng trường: Quảng trường Nhà hát thành phố; Quảng trường và không gian công cộng thuộc dải vườn hoa trung tâm; Quảng trường phía trước Trung tâm chính trị - hành chính Bắc sông Cấm; Các quảng trường, không gian công cộng ven sông Tam Bạc; Các quảng trường trung tâm đô thị Hải Dương; Các quảng trường trung tâm tại đô thị Chí Linh, Kinh Môn; Các quảng trường, không gian công cộng tại Đồ Sơn, Cát Bà; Các quảng trường, không gian công cộng khác được xác định trong quy hoạch, thiết kế đô thị được phê duyệt.

- Các công viên lớn, hồ và không gian xanh cấp Thành phố: hệ thống công viên, vườn hoa thuộc dải trung tâm Hải Phòng; khu vực hồ An Biên và các công viên liên quan; Khu vực hồ Phương Lưu; Công viên Hồ Đông; Các công viên, không gian xanh ven sông Cấm và Bắc sông Cấm; Công viên, không gian công cộng ven sông Tam Bạc; Khu vực hồ Bạch Đằng và hệ thống cây xanh trung tâm đô thị Hải Dương; Khu vực hồ Thanh Long và các không gian xanh có chức năng công cộng theo quy hoạch; Các công viên, không gian xanh ven biển Đồ Sơn và tại Cát Bà; Các công viên chuyên đề, công viên đô thị và hồ điều hòa khác theo quy hoạch được phê duyệt.

g) Các khu vực xung quanh đầu mối giao thông công cộng, nhà ga đường sắt và khu vực TOD:

- Cảng hàng không quốc tế Cát Bi;
- Ga Hải Phòng; ga Hải Dương;
- Các ga đường sắt và đầu mối giao thông công cộng tại An Dương, Cẩm Giàng, Phú Thái, Lai Khê và các khu vực khác theo quy hoạch;
- Khu vực nghiên cứu TOD Nam Hải Phòng;
- Khu vực nghiên cứu TOD Nam Hải Dương;
- Khu vực nghiên cứu TOD Ninh Xá;
- Các khu vực nhà ga, bến xe, trung tâm trung chuyển, TOD và đầu mối giao thông công cộng khác được xác định theo quy hoạch đô thị và nông thôn được cấp có thẩm quyền phê duyệt.

e) Đối với cửa ngõ đô thị:

- Bản vẽ vị trí cửa ngõ tại Phụ lục 02 kèm theo Quy chế này.

g) Các khu vực kiểm soát tầng cao:

- Khu vực khuyến khích xây dựng công trình cao tầng.
- Khu vực hạn chế phát triển cao tầng.

2.2. Các nguyên tắc đối với khu vực có yêu cầu quản lý đặc thù.

- Các khu vực có ý nghĩa quan trọng về cảnh quan, khu vực có yêu cầu quản lý kiến trúc đặc trưng: Việc quản lý không gian, kiến trúc, cảnh quan phải thống nhất, đồng bộ trong phạm vi ranh giới của khu nhằm tạo được nét độc đáo, đặc trưng riêng cho khu vực đó.

- Các trục đường chính: Tạo được sự đồng bộ, tính liên lục, dễ nhận diện, định hướng cho các trục đường chính. Khuyến khích các công trình lớn, hợp khối. Hạn chế giao thông giao cắt giữa công trình với các trục đường chính. Hình thành các dải cây xanh liên tục dọc các trục giao đường chính.

- Các tuyến phố đi bộ: Triển khai từng bước hệ thống các trục đường đi bộ, đặc biệt trong khu vực trung tâm, kết nối các công trình văn hóa, công cộng, bảo tồn, các trung tâm thương mại. Khuyến khích, tạo điều kiện cho hoạt động đi bộ, bố trí các mảng xanh, thiết bị đường phố hình thành không gian cho các hoạt động đường phố. Sử dụng tỷ lệ kiến trúc thân hiện với con người, tỷ lệ khoảng mở

nhiều, tạo hành lang phía trước các tòa nhà và kế nối không gian bên trong lõi ô phố hai bên các trục đi bộ.

- Các trục đường có tính chất đặc biệt quan trọng về hành chính, thương mại, du lịch: sử dụng các hình thức kiến trúc trang trọng, hấp dẫn, năng động… phù hợp với chức năng của từng trục đường.

- Các khu vực di tích lịch sử, văn hóa, danh lam thắng cảnh, bảo tồn: Các khu di tích lịch sử - văn hóa, danh lam thắng cảnh cần được bảo tồn nghiêm ngặt theo đúng quy định của Luật Di sản văn hóa, Luật Bảo vệ môi trường, các quy định về quản lý đô thị, các quy định pháp luật khác có liên quan. Kiến trúc các công trình xây dựng mới phải đảm bảo hài hòa với các công trình, không gian di tích, danh lam thắng cảnh. Tuân thủ các quy định về bảo tồn. Khuyến khích việc tạo ra các điểm nhìn, tầm nhìn, khung cảnh làm nâng cao giá trị, tăng khả năng tiếp cận của người dân đến các công trình, không gian di tích lịch sử, văn hóa, danh lam thắng cảnh, bảo tồn. Không che khuất tầm nhìn đến các công trình, không gian di tích lịch sử, văn hóa, danh lam thắng cảnh, bảo tồn.

- Quảng trường và công viên lớn: Cần lưu ý việc quản lý kiến trúc xung quanh các quảng trường, công viên góp phần tạo nên không gian trật tự, gắn kết hài hòa với các quảng trường, công viên. Ưu tiên gắn kết các công trình điểm nhấn, thiết kế cảnh quan bảo đảm tổ chức các hoạt động văn hóa, vui chơi, giải trí cho người dân Thành phố; Cải tạo, chỉnh trang và phát triển mới các quảng trường công cộng, kết nối không gian mở đô thị, đặc biệt kết hợp với các quảng trường giao thông, quảng trường.

- Khu trung tâm công cộng: Kiến trúc đa dạng, hài hòa, phù hợp với các chức năng công cộng, tạo được bản sắc nơi chốn cho từng khu vực. Khu vực xung quanh đầu mối giao thông công cộng: Dễ định hướng, nhận diện. Thuận tiện cho người đi bộ, dễ dàng kết nối các loại phương tiện giao thông khác, kết hợp với các chức năng thương mại dịch vụ.

- Các yêu cầu khác: Đối với các công trình xây dựng mới có đông người sử dụng, thiết kế cần thể hiện được giá trị kiến trúc, đổi mới sáng tạo hơn các công trình tương tự đã được xây dựng. Kiến trúc công trình cần đảm bảo các yêu cầu về phòng chống thiên tai, thích ứng biến đổi khí hậu. Quy định lộ giới (trắc ngang đường, lòng đường, vỉa hè), chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng đối với các tuyến đường phố, ngõ trong đô thị. Việc quản lý các khu vực cảnh quan phải kết hợp yêu cầu về kiến trúc với bảo vệ hệ sinh thái, mặt nước, đê điều, thoát lũ, rừng, địa hình, di sản văn hóa và các yêu cầu chuyên ngành có liên quan.

3. Khu vực ưu tiên lập thiết kế đô thị riêng

3.1. Khu vực hai bên các tuyến phố

- Cầu Đất - Hoàng Văn Thụ; Quang Trung - Trần Hưng Đạo; Trần Phú - Nguyễn Đức Cảnh; Điện Biên Phủ; Đinh Tiên Hoàng; Minh Khai - Phạm Ngũ Lão; Lý Tự Trọng - Trần Bình Trọng; Nguyễn Tri Phương - Hoàng Diệu;

- Đại lộ Hồ Chí Minh; Trần Hưng Đạo; Bạch Đằng; Quang Trung; Nguyễn Trãi; Tôn Đức Thắng; Thanh Niên và các tuyến phố kết nối trực tiếp với hồ Bạch Đằng, sông Sặt và khu vực trung tâm hiện hữu;

3.2. Hai bên các tuyến đường và trục đô thị chính

- Trục Hoàng Văn Thụ - cầu Hoàng Văn Thụ - Khu đô thị Bắc sông Cấm;
- Lê Hồng Phong;
- Hùng Vương;
- Lê Thánh Tông;
- Lạch Tray - Phạm Văn Đồng;
- Nguyễn Văn Linh - Nguyễn Bỉnh Khiêm;

3.3. Hai bên các tuyến đường chính, hướng tâm và trục liên kết đô thị

- Cầu Bính - Núi Đèo;
- Trần Nguyên Hãn - Trường Chinh - Lê Duẩn - Trần Nhân Tông;
- Tôn Đức Thắng - Tô Hiệu - Lê Lợi - Lê Lai;
- Các tuyến kết nối khu vực trung tâm Hải Phòng với Cát Bi, Đình Vũ, Lạch Huyện, Đồ Sơn và các khu vực phát triển mới;
- Các trục đô thị chính tại khu vực Hải Dương, Chí Linh, Kinh Môn và các trung tâm đô thị khác theo quy hoạch được phê duyệt.

3.4. Khu vực xung quanh các hồ, mặt nước có ý nghĩa về cảnh quan đô thị

- Hồ An Biên; hồ Phương Lưu; hồ Bạch Đằng; hồ Thanh Long;
- Các hồ điều hòa, hồ cảnh quan và mặt nước khác có vai trò quan trọng đối với cấu trúc không gian, cảnh quan đô thị được xác định theo quy hoạch.

3.5. Hai bên các tuyến sông chảy qua khu vực đô thị

Sông Cấm; sông Tam Bạc; sông Lạch Tray; sông Rế; sông Giá; sông Bạch Đằng; sông Văn Úc; sông Thái Bình; sông Sặt; sông Kinh Thầy; sông Kinh Môn và các đoạn sông, kênh, mặt nước khác có vai trò quan trọng đối với cảnh quan đô thị.

3.6. Các khu vực cửa ngõ đô thị:

Ưu tiên lập thiết kế đô thị riêng đối với các cửa ngõ có mật độ xây dựng cao, có nhiều công trình quảng cáo, kho bãi, công trình dịch vụ hoặc có vai trò quan trọng đối với hình ảnh Thành phố.

(Phạm vi, ranh giới cụ thể lập thiết kế đô thị riêng được rà soát, xác định tại bước lập nhiệm vụ và đồ án thiết kế đô thị riêng, trên cơ sở quy hoạch được phê duyệt và được cơ quan có thẩm quyền xem xét, phê duyệt theo quy định)

4. Khu vực tuyến phố, khu vực ưu tiên chỉnh trang

a) Các khu vực, tuyến phố ưu tiên chỉnh trang phải được rà soát định kỳ, trong đó chú trọng các khu vực thuộc các khu vực có ý nghĩa quan trọng nhưng hiện trạng còn chưa được cải tạo chỉnh trang đồng bộ. Các khu vực ưu tiên chỉnh trang

xác định tại các đồ án quy hoạch phân khu được duyệt và được đưa vào danh mục các khu vực ưu tiên lập thiết kế đô thị riêng xác định tại khoản 3 Điều này hoặc danh mục quy hoạch chi tiết cải tạo, chỉnh trang.

b) Căn cứ các kế hoạch, danh mục lập các quy hoạch đô thị, quy hoạch xây dựng, thiết kế đô thị của UBND Thành phố và các địa phương theo giai đoạn đã phê duyệt để triển khai thực hiện, đồng thời tiếp tục rà soát bổ sung, điều chỉnh các khu vực, tuyến phố cần ưu tiên chỉnh trang vào danh mục xác định tại khoản 3 Điều này để đáp ứng các yêu cầu theo từng thời điểm cụ thể.

Điều 5. Các công trình phải tổ chức thi tuyển phương án kiến trúc; quy định về hội đồng tư vấn kiến trúc thành phố

1. Các khu vực, vị trí hoặc công trình phải thi tuyển phương án kiến trúc.

a) Công trình công cộng có quy mô cấp đặc biệt.

b) Nhà ga hàng không (nhà ga chính) quy mô cấp đặc biệt, cấp I.

c) Công trình là biểu tượng về truyền thống, văn hóa, lịch sử của địa phương và công trình công cộng cấp I, công trình quan trọng, điểm nhấn trong đô thị, trên các tuyến đường chính được xác định trên cơ sở quy hoạch theo quy định của pháp luật về quy hoạch đô thị và nông thôn hoặc trong quy chế quản lý kiến trúc đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt;

d) Công trình kiến trúc khác do cấp có thẩm quyền quyết định đầu tư quyết định, bảo đảm yêu cầu quản lý không gian, kiến trúc cảnh quan..

đ) Các công trình khác cần quản lý, kiểm soát chặt chẽ do Sở Xây dựng tham mưu đề xuất và được Ủy ban nhân dân thành phố chấp thuận.

e) Loại công trình công cộng, cấp công trình xác định theo Nghị định 207/2026/NĐ-CP ngày 15/6/2026 của Chính phủ và Thông tư 34/2026/TT-BXD ngày 25/6/2026 của Bộ Xây dựng (Xác định cụ thể tại **Phụ lục 04** kèm theo Quy chế này).

2. Việc tổ chức thi tuyển phương án kiến trúc công trình tuân thủ quy định tại Điều 17 Luật Kiến trúc 2019 (sửa đổi bởi Luật Kiến trúc 2026) và Mục 3, Chương II, 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.

3. Tổ chức, cá nhân có phương án kiến trúc trúng tuyển được thực hiện các bước tiếp theo của dự án khi đủ điều kiện theo quy định của pháp luật về xây dựng và pháp luật đấu thầu.

4. Hội đồng tư vấn về kiến trúc thành phố Hải Phòng là tổ chức tư vấn, phản biện chuyên ngành giúp Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố có cơ sở đưa ra quyết định cuối cùng đối với các vấn đề quan trọng liên quan đến các lĩnh vực kiến trúc, quy hoạch xây dựng phát triển đô thị, nông thôn và hạ tầng kỹ thuật… trên địa bàn thành phố.

Hội đồng tư vấn về kiến trúc thành phố Hải Phòng tư vấn, góp ý phương án, chọn giải pháp tối ưu cho các công trình kiến trúc trên địa bàn thành phố; chi tiết

các công trình được xác định theo Quy chế tổ chức và hoạt động của Hội đồng tư vấn và kiến trúc thành phố được cơ quan có thẩm quyền ban hành.

Chương II
QUẢN LÝ KIẾN TRÚC KHÔNG GIAN CẢNH QUAN

Điều 6. Định hướng kiến trúc không gian cảnh quan thành phố Hải Phòng

1. Định hướng chung

1.1. Về kiến trúc chung toàn thành phố:

Không gian, kiến trúc cảnh quan toàn thành phố cần tuân thủ quy hoạch không gian cảnh quan theo Quy hoạch chung thành phố Hải Phòng và Quy định quản lý ban hành theo Quy hoạch chung; Kiến trúc công trình cần tuân thủ định hướng phát triển không gian kiến trúc cảnh quan trong quy hoạch đô thị và nông thôn các cấp độ được duyệt. Khuyến khích thi tuyển phương án kiến trúc công trình để có sự tương xứng về thiết kế và xây dựng, lâu dài trở thành các tài sản đô thị có giá trị. Xây dựng kiến trúc đô thị hiện đại, kết hợp với gin giữ, kế thừa các công trình trúc lịch sử, các công trình có giá trị và lưu giữ được dấu ấn các giai đoạn hình thành và phát triển của Thành phố.

Phát triển kiến trúc đô thị hài hòa với điều kiện tự nhiên, kinh tế, văn hóa, xã hội, môi trường, trình độ khoa học kỹ thuật và đặc biệt chú trọng tạo bản sắc kiến trúc cho các khu vực nội đô mang tính lịch sử. Nghiên cứu ứng dụng vật liệu thân thiện với môi trường để đạt tiêu chí "công trình xanh - kiến trúc bền vững", từng bước hình thành không gian cảnh quan thân thiện, hòa nhập với thiên nhiên; bảo đảm sử dụng đất đai tiết kiệm, hiệu quả; thống nhất trong việc quản lý từ không gian tổng thể đến không gian cụ thể của công trình kiến trúc.

Quản lý chiều cao công trình phù hợp quy hoạch được duyệt, theo nguyên tắc bố trí công trình cao tầng tại các điểm khu vực trung tâm trong đô thị có điều giao thông thuận lợi đồng thời đáp ứng các yêu cầu về hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội, đặc biệt khuyến khích tại các khu vực phát triển theo định hướng giao thông công cộng (TOD) và phụ cận nhằm tạo dựng các khu vực đô thị nén có kiến trúc hiện đại, hiệu quả sử dụng đất tối ưu với lợi thế của mạng lưới giao thông công cộng; Xây dựng các công trình cao tầng phù hợp quy hoạch trên các trục đường vành đai, tuyến đường hướng tâm và tuyến đường chính khu vực theo hướng hợp lý. Xây dựng các công trình có tầng cao, mật độ xây dựng và các chỉ tiêu sử dụng đất giảm dần ra hướng ngoài các khu vực trung tâm TOD, hướng đến việc giữ gìn các khu vực không gian xanh hoặc xây dựng mật độ thấp trong đô thị.

Khuyến khích tạo lập các không gian mở, không gian sinh hoạt cộng đồng sử dụng công cộng trong đô thị, kết nối các không gian công cộng, nhằm tạo ra mạng lưới đi bộ liên hoàn trong Thành phố, và công năng, đáp ứng nhu cầu sử đụng của người dân.

Khuyến khích quy hoạch và trồng cây xanh tán lớn, thảm cỏ, kết hợp tổ chức các quảng trường, vườn hoa, đài phun nước, tượng đài, phù điêu, tiểu cảnh nhỏ trong các khu vực trung tâm công cộng.

Thiết kế kiến trúc công trình phải phù hợp với khí hậu nhiệt đới gió mùa, đáp ứng các điều kiện về thông gió tự nhiên, thân thiện với người đi bộ như tạo ra nhiều không gian xanh, có mái che, không gian mặt nước và cần có giải pháp giảm hiệu ứng đảo nhiệt đô thi, giảm tiếng ồn đô thị, thích ứng với biến đổi khí hậu, giảm phát thải hiệu ứng nhà kính.

Kiến trúc công trình dọc khu vực các sông phải hài hoà với không gian mặt nước, gắn với các giải pháp đảm bảo hành lang thoát lũ và thích ứng với điều kiện thủy văn của sông.

Ưu tiên tạo lập cảnh quan phục vụ công cộng ở nhiều cấp độ (cấp đô thị, cấp đơn vị ở và nhóm nhà ở) đảm bảo khang trang, đồng bộ, hiện đại và thân thiện với môi trường nhằm góp phần nâng tỷ lệ người dân sử dụng phương tiện giao thông công cộng, giảm ngập lụt, tăng không gian xanh.

Bảo tồn tôn tạo cầu trúc, không gian, kiến trúc, cảnh quan các công trình di tích, các làng nghề truyền thống, các công trình có giá trị. Xác định và tổ chức các vùng đệm bảo vệ sự phát triển của các làng xóm hiện hữu trong khu vực phát triển đô thị; Cải tạo chỉnh trang các khu vực dân cư hiện hữu theo nguyên tắc bổ sung hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật, tạo sự thống nhất về chiều cao, màu sắc công trình.

1.2. Định hướng về kiến trúc khu vực lõi đô thị: Ngoài việc thực hiện theo các nội dung quy định tại điểm a khoản 1 Điều này, cần đảm bảo các yêu cầu sau đây:

Quản lý không gian cảnh quan đô thị và kiến trúc công trình theo quy hoạch chung, quy hoạch phân khu đô thị, quy hoạch chi tiết, thiết kế đô thị được cấp có thẩm quyền phê duyệt. Việc phát triển công trình công trình cao tầng cần cân đối một cách hợp lý để hạn chế sự quá tải lên hệ thống cơ sở hạ tầng hiện hữu, hạn chế các tác động đối với cấu trúc đô thị và các giá trị văn hóa - xã hội, các di sản kiến trúc, tuân thủ quy định hiện hành của pháp luật và Quy chế này.

Bảo tồn, tôn tạo cảnh quan các công trình di tích lịch sử, văn hoá, kiến trúc đô thị có giá trị. Thực hiện các dự án bảo tồn, tôn tạo, cải tạo, tái thiết, bổ sung hạ tầng xã hội, đề xuất phát triển một số khu vực theo mô hình TOD tập trung nâng tầm và đẩy mạnh hiệu quả hình thái phát triển khu vực trung tâm hành chính, tài chính, thương mại vốn sẵn có. Bảo tồn, tôn tạo cảnh quan, các công trình di tích lịch sử, văn hóa, kiến trúc đô thị có giá trị.

Khu vực vực lõi đô thị phía Đông: giữ cấu trúc các tuyến phố, dải vườn hoa trung tâm, không gian Tam Bạc, quần thể kiến trúc cũ và công trình có giá trị. Tập trung cải tạo hạ tầng, cải thiện an toàn, bổ sung tiện ích công cộng; kiểm soát công trình cao tầng.

Khu vực lõi đô thị phía Tây: củng cố trung tâm dịch vụ, văn hóa, giáo dục của phía Tây; giữ quan hệ giữa phố thương mại, không gian hồ Bạch Đằng và hành lang sông Thái Bình, sông Sặt. Phát triển mới phải kết nối được với khu ở hiện hữu và bổ sung tiện ích còn thiếu.

Chỉnh trang kiến trúc ga Hải Phòng, ga Hải Dương. Nghiên cứu áp dụng mô hình TOD để hình thành không gian công cộng có giá trị cho khu vực nội đô.

Cải tạo chỉnh trang cảnh quan, kiến trúc công trình xây dựng có giá trị bị xuống cấp. Các công trình xây mới cần nghiên cứu có kiến trúc hài hòa với kiến trúc công trình hiện có, quy mô vừa phải, phù hợp với không gian khu trung tâm. Chú trọng bổ sung tiện ích cho người đi bộ cũng như không gian cho người đi bộ, đường dành cho xe đạp.

1.3. Định hướng về kiến trúc khu vực đô thị hiện hữu: Ngoài việc thực hiện theo các nội dung quy định tại điểm a khoản 1 Điều này, cần đảm bảo các yêu cầu sau đây:

Quản lý không gian cảnh quan đô thị và kiến trúc công trình theo quy hoạch chung, quy hoạch phân khu đô thị, quy hoạch chi tiết, thiết kế đô thị được cấp thẩm quyền phê duyệt. Tạo lập các không gian điểm nhấn về kiến trúc theo quy hoạch cho từng khu vực trong khu đô thị hiện hữu, kết nối với không gian công cộng, không gian quan trọng tại khu vực trung tâm; tạo thành các trục cảnh quan đẹp trong Thành phố. Tạo công trình điểm nhấn tại các cửa ngõ, trục hướng tâm.

Việc cải tạo, xây dựng lại chung cư thực hiện theo hướng đảm bảo không ảnh hưởng đến không gian vùng bảo tồn (nêu có), cho phép xây dựng tối đa tầng cao và không gian ngầm; bổ sung tiện ích công cộng (chỗ đỗ xe, cây xanh, vườn hoa, sân chơi) và hạ tầng xã hội.

1.4. Khu vực định hướng phát triển đô thị:

Quản lý kiến trúc công trình theo các quy hoạch chung, quy hoạch phân khu, quy hoạch chỉ tiết, thiết kế đô thị được cấp thẩm quyền phê duyệt. Khuyến khích xây dựng công trình cao tầng theo quy hoạch, giảm mật độ xây dựng, tăng diện tích cây xanh và tạo khoảng lùi lớn hơn quy định của quy chuẩn, tiêu chuẩn.

Khuyến khích phát triển các hạ tầng ngầm theo quy hoạch trong khu đô thị hiện hữu và xây dựng mới gắn với các công trình cao tầng theo các trục giao thông công cộng sức tải lớn (TOD) và trên các tuyến đường vành đai, hướng tâm.

Đối với các khu vực cải tạo chỉnh trang, các trục, các tuyến phố, các khu vực công cộng, quảng trường trong khu vực cần bổ sung các tiện ích công cộng kết nối dễ dàng với các công trình đầu mối giao thông. Bảo tồn tôn tạo cấu trúc, không gian, kiến trúc các công trình di tích, các làng nghé truyền thống để phát huy giá trị cho khu vực và cảnh quan xung quanh. Cải tạo chỉnh trang các khu vực dân cư hiện hữu.

Ưu tiên tạo lập cảnh quan phục vụ công cộng ở nhiều cấp độ (cấp đô thị, cấp đơn vị ở và nhóm nhà ở) đảm bảo khang trang, đồng bộ, hiện đại và thân thiện với môi trường, tăng không gian xanh. Khuyến khích tạo ra các không gian sử dụng công cộng trong đô thị. Khuyến khích kết nối các không gian công cộng, không gian ngầm đô thị.

Tạo sự chuyển tiếp về mặt không gian, chiều cao công trình, hình thức kiến trúc giữa đô thị và nông thôn. Xây dựng mô hình nhà ở phù hợp với điều kiện địa

hình, địa chất thủy văn, đảm bảo phát triển bền vững, bảo vệ môi trường sống. Cải tạo nâng cấp hạ tầng xã hội và hoàn thiện hệ thống hạ tầng kỹ thuật đô thị theo hướng phát triển văn minh, hiện đại, thân thiện môi trường. Xác định và tổ chức các vùng đệm bảo vệ sự phát triển của các làng xóm hiện hữu trong khu vực phát triển đô thị.

1.5. Các khu chức năng, hành lang công nghiệp, cảng và logistics:

Ngoài việc thực hiện theo các nội dung quy định tại điểm a khoản 1 Điều này, việc tổ chức kiến trúc, cảnh quan tại các khu chức năng, hành lang công nghiệp, cảng và logistics phải phù hợp với quy hoạch đô thị và nông thôn được phê duyệt, bảo đảm yêu cầu về sản xuất, vận tải, an toàn, môi trường và sự hài hòa với không gian đô thị, khu dân cư và cảnh quan tự nhiên xung quanh.

Tổ chức không gian theo nguyên tắc phân khu chức năng rõ ràng, bảo đảm mối liên hệ hợp lý giữa khu sản xuất, kho bãi, cảng, trung tâm logistics, công trình hành chính - dịch vụ, hạ tầng kỹ thuật và các đầu mối giao thông. Hệ thống giao thông vận tải hàng hóa, xe chuyên dụng, đường sắt, đường thủy và giao thông phục vụ người lao động phải được tổ chức phù hợp, hạn chế xung đột với giao thông dân sinh và các khu vực tập trung đông người.

Đối với các khu công nghiệp, cụm công nghiệp và khu sản xuất tập trung, kiến trúc công trình cần có hình thức hiện đại, bền vững, phù hợp công năng, thuận lợi cho vận hành, bảo trì và cải tạo; khuyến khích áp dụng công nghệ xây dựng, vật liệu tiết kiệm năng lượng, năng lượng tái tạo, các giải pháp công trình xanh và sản xuất xanh. Mặt đứng công trình, đặc biệt tại các tuyến đường chính, cửa ngõ và khu vực tiếp giáp đô thị, phải được tổ chức đồng bộ; hạn chế bố trí kho bãi, khu tập kết nguyên vật liệu, thiết bị kỹ thuật, bãi phế liệu tạo hình ảnh không phù hợp cảnh quan đô thị.

Tại các khu vực tiếp giáp giữa công nghiệp, cảng, logistics với khu dân cư, khu đô thị, công trình công cộng và khu vực sinh thái, phải bố trí không gian chuyển tiếp phù hợp bằng cây xanh cách ly, mặt nước, công trình hạ tầng hoặc các giải pháp kiến trúc - cảnh quan khác theo quy hoạch, quy chuẩn và yêu cầu bảo vệ môi trường. Không sử dụng dải cây xanh trang trí để thay thế các khoảng cách an toàn, hành lang bảo vệ hoặc yêu cầu cách ly theo quy định chuyên ngành.

Đối với khu vực cảng biển, cảng sông và các công trình hậu cần cảng, tổ chức kiến trúc phải gắn với đặc trưng thành phố cảng, bảo đảm hiệu quả khai thác, an toàn hàng hải, phòng cháy chữa cháy, bảo vệ môi trường và thích ứng với điều kiện gió bão, hơi muối. Phân tách hợp lý khu vực vận hành cảng, luồng hàng hóa, kho bãi với khu hành chính, dịch vụ và khu vực tiếp cận công cộng; hạn chế để mặt sau kho, bãi container, thiết bị kỹ thuật trở thành mặt đứng chính nhìn từ các tuyến đô thị, khu dân cư hoặc không gian công cộng.

Đối với các hành lang công nghiệp và logistics gắn với hệ thống cảng, đường cao tốc, quốc lộ, đường sắt và các tuyến vận tải hàng hóa chính, cần kiểm soát phát triển xây dựng theo từng đoạn, tránh hình thành dải công trình sản xuất, kho

bãi và nhà ở kéo dài liên tục dọc tuyến. Bảo đảm quỹ đất cho hạ tầng giao thông, đường gom, nút giao, cây xanh, thoát nước, hạ tầng kỹ thuật và các khu vực trung chuyển; hạn chế đấu nối trực tiếp gây xung đột giao thông hoặc ảnh hưởng đến năng lực vận hành của tuyến.

Khuyến khích hình thành các khu logistics, trung tâm phân phối và dịch vụ hậu cần theo mô hình hiện đại, sử dụng đất hiệu quả, tăng cường kết nối đa phương thức giữa đường bộ, đường sắt, đường thủy và cảng biển. Công trình dịch vụ, văn phòng, trung tâm điều hành và các công trình phục vụ người lao động cần được bố trí tại vị trí thuận lợi, có không gian cây xanh, đi bộ, nghỉ ngơi và các tiện ích thiết yếu; bảo đảm điều kiện tiếp cận an toàn và môi trường làm việc phù hợp.

Đối với các khu công nghiệp, cảng và logistics nằm gần sông, biển hoặc các khu vực có giá trị cảnh quan, việc xây dựng mới phải kiểm soát chiều cao, hình khối, màu sắc, chiếu sáng và các vật thể cao; bảo đảm không ảnh hưởng đến hành lang an toàn hàng hải, giao thông, tĩnh không, hướng nhìn quan trọng và cảnh quan chung của khu vực. Việc cải tạo, chuyển đổi công năng các khu công nghiệp, kho bãi, cảng cũ phải được nghiên cứu tổng thể về môi trường, hạ tầng, giao thông và khả năng kết nối với đô thị, ưu tiên tạo thêm không gian công cộng, cây xanh và các chức năng phù hợp khi điều kiện cho phép.

1.6. Các khu vực không gian xanh, vành đai xanh hai bên các sông:

Ngoài việc thực hiện theo các nội dung quy định tại điểm a khoản 1 Điều này, việc quản lý kiến trúc, cảnh quan tại các khu vực không gian xanh, vành đai xanh hai bên các sông và nêm xanh phải bảo đảm duy trì cấu trúc sinh thái, khả năng thoát nước, điều hòa vi khí hậu, bảo vệ cảnh quan tự nhiên và tạo sự chuyển tiếp hợp lý giữa các khu vực phát triển đô thị.

Bảo vệ, duy trì và từng bước hình thành hệ thống không gian xanh liên tục gắn với các sông Cấm, Lạch Tray, Bạch Đằng, Văn Úc, sông Rế, sông Giá, sông Thái Bình, sông Kinh Thầy, sông Kinh Môn, sông Sặt và các sông, kênh, hồ chính trong khu vực đô thị; kết nối các công viên, vườn hoa, mặt nước, khu cây xanh sinh thái và các không gian mở thành mạng lưới cảnh quan chung của Thành phố.

Việc tổ chức không gian, xây dựng công trình ven sông phải tuân thủ quy hoạch được duyệt, các quy định về đê điều, phòng chống thiên tai, thoát lũ, bảo vệ nguồn nước và hành lang bảo vệ công trình hạ tầng kỹ thuật. Không bố trí công trình làm cản trở dòng chảy, thu hẹp hành lang thoát lũ, chia cắt không gian mặt nước hoặc làm suy giảm khả năng tiếp cận, khai thác không gian cảnh quan ven sông theo quy định.

Khuyến khích tổ chức các tuyến cây xanh, đường đi bộ, đường dành cho xe đạp, quảng trường, điểm nghỉ, không gian sinh hoạt cộng đồng và các công trình dịch vụ công cộng có quy mô phù hợp dọc các không gian ven sông, hồ; bảo đảm tính liên tục của không gian công cộng, đồng thời phù hợp với điều kiện địa hình, thủy văn, bảo vệ bờ sông và yêu cầu quản lý chuyên ngành. Hạn chế việc hình

thành các dải công trình xây dựng liên tục làm che chắn tầm nhìn ra sông, hồ hoặc ngăn cách khu dân cư với không gian mặt nước.

Đối với các nêm xanh giữa các khu vực phát triển đô thị, ưu tiên bảo tồn các vùng cây xanh, mặt nước, đất nông nghiệp có giá trị cảnh quan, các hành lang sinh thái và các khoảng trống cần thiết để hạn chế sự phát triển đô thị liên tục, góp phần kiểm soát mật độ xây dựng, giảm hiệu ứng đảo nhiệt, tăng khả năng thấm, trữ và tiêu thoát nước. Việc bố trí công trình trong các khu vực này phải phù hợp với chức năng sử dụng đất và quy hoạch được phê duyệt, hạn chế san lấp mặt nước, thay đổi địa hình tự nhiên và xây dựng công trình có quy mô, hình khối không phù hợp cảnh quan.

Tại các khu vực giáp ranh giữa không gian xanh với khu đô thị, khu công nghiệp, khu dịch vụ và khu dân cư hiện hữu, tổ chức lớp không gian chuyển tiếp bằng cây xanh, mặt nước, quảng trường, đường dạo hoặc các không gian công cộng thích hợp; kiểm soát chiều cao, mật độ, hình khối và mặt đứng công trình theo hướng giảm dần về phía không gian xanh, bảo đảm không tạo bức tường xây dựng liên tục làm ảnh hưởng đến cảnh quan và khả năng thông gió tự nhiên.

Khuyến khích bảo tồn, phục hồi các hệ sinh thái tự nhiên, cây xanh bản địa, mặt nước và cảnh quan nông nghiệp đặc trưng; kết hợp các giải pháp hạ tầng xanh, hạ tầng thoát nước bền vững, tăng bề mặt thấm nước và sử dụng vật liệu thân thiện với môi trường. Việc cải tạo, chỉnh trang phải bảo đảm hài hòa giữa yêu cầu phát triển đô thị với bảo vệ hệ sinh thái, cảnh quan và khả năng thích ứng với biến đổi khí hậu.

*(Bản đồ ranh giới, vị trí phân vùng quản trúc, cảnh quan các khu vực xác định tại **Phụ lục 05** kèm theo Quy chế này).*

2. Định hướng cụ thể về không gian cảnh quan đô thị

2.1. Các vị trí, trục không gian điểm nhấn về cảnh quan đô thị:

Trục sông Cấm – trung tâm đô thị lịch sử – Bắc sông Cấm: tổ chức thành trục cảnh quan đô thị đặc trưng của thành phố cảng, gắn kết khu vực trung tâm đô thị lịch sử phía Nam sông Cấm với trung tâm hành chính, đô thị mới Bắc sông Cấm; khai thác giá trị cảnh quan mặt nước, hệ thống cầu, quảng trường, công viên và các không gian công cộng hai bên sông. Bảo đảm các hướng nhìn quan trọng từ sông, từ các cầu và các không gian công cộng đến các công trình điểm nhấn; tăng cường kết nối đi bộ, cây xanh và không gian mở ven sông. Việc phát triển công trình cao tầng phải phù hợp quy hoạch, không tạo thành dải xây dựng liên tục che chắn mặt nước và đường chân trời đô thị.

Trục trung tâm đô thị lịch sử Hải Phòng – dải vườn hoa trung tâm – Nhà hát thành phố – Tam Bạc: bảo tồn và phát huy cấu trúc không gian đặc trưng của khu vực trung tâm cũ, các tuyến phố, quảng trường, vườn hoa, công trình kiến trúc có giá trị và mối quan hệ giữa đô thị với sông Tam Bạc. Ưu tiên chỉnh trang cảnh quan, mặt đứng công trình, cây xanh, chiếu sáng, biển hiệu, hè phố và không gian dành cho người đi bộ; kiểm soát công trình xây mới và công trình cao tầng

nhằm duy trì tỷ lệ không gian, hướng nhìn và hình ảnh đặc trưng của trung tâm thành phố.

Trục Lạch Tray – Hồ Đông – Cát Bi – Tràng Cát – khu vực cửa ngõ phía Đông: tổ chức thành trục đô thị hiện đại, kết nối khu vực trung tâm với các khu đô thị, công trình công cộng, đầu mối giao thông và các khu vực phát triển mới phía Đông. Khuyến khích hình thành các công trình điểm nhấn tại các nút giao thông, khu vực cửa ngõ và không gian công cộng lớn; tổ chức hệ thống cây xanh, quảng trường và tuyến đi bộ liên tục; kiểm soát mật độ, tầng cao và hình thức kiến trúc theo từng đoạn tuyến.

Trục đô thị – cảng biển Lạch Huyện – Đình Vũ – Cát Hải: phát huy đặc trưng thành phố cảng, tổ chức cảnh quan gắn với hệ thống cảng biển, logistics, công nghiệp và các đầu mối giao thông lớn. Công trình kiến trúc tại các khu vực cửa ngõ cảng, tuyến tiếp cận chính cần có hình thức hiện đại, nhận diện rõ, đồng thời bảo đảm yêu cầu vận hành, an toàn hàng hải, môi trường và cảnh quan ven biển. Phân biệt rõ không gian sản xuất, kho bãi với khu vực đô thị, dịch vụ và không gian công cộng.

Trục ven biển Đồ Sơn – Nam Đồ Sơn và không gian du lịch biển: tổ chức thành chuỗi cảnh quan biển, công viên, quảng trường, dịch vụ du lịch và các không gian công cộng ven biển. Bảo vệ các hướng nhìn ra biển, đường chân trời, địa hình đồi và các khu vực có giá trị cảnh quan; kiểm soát chiều cao, mật độ, hình khối công trình theo từng đoạn bờ biển và điều kiện địa hình. Tăng cường khả năng tiếp cận công cộng đến biển và kết nối các không gian công cộng ven biển.

Trục phát triển Đông – Tây kết nối khu vực Hải Phòng với đô thị Hải Dương và các đô thị phía Tây: tổ chức không gian đô thị theo hướng tăng cường liên kết giữa các trung tâm phát triển, các khu đô thị, khu công nghiệp, dịch vụ và đầu mối giao thông. Các khu vực ga đường sắt, trung tâm trung chuyển và các khu vực có định hướng phát triển TOD được nghiên cứu như những điểm nhấn đô thị mới, gắn với quảng trường, không gian công cộng, thương mại – dịch vụ và mạng lưới đi bộ, giao thông công cộng.

Hệ thống không gian di sản – cảnh quan phía Tây: bao gồm Côn Sơn – Kiếp Bạc, Thanh Mai, Phượng Hoàng, hồ Thanh Long, An Phụ – Kính Chủ – Nhẫm Dương, Văn miếu Mao Điền, đền Xưa – chùa Giám – đền Bia và các di tích, danh thắng có giá trị khác. Tổ chức thành mạng lưới cảnh quan văn hóa đặc trưng của vùng xứ Đông, trong đó bảo tồn di sản, cảnh quan núi, rừng, hồ, mặt nước và không gian làng xóm là trọng tâm; các công trình dịch vụ, du lịch và hạ tầng phục vụ phải có quy mô, hình thức phù hợp, không làm ảnh hưởng đến cảnh quan và giá trị của di tích.

2.2. Các không gian mở và các khu vực cảnh quan tự nhiên:

Bao gồm các khu vực có giá trị cảnh quan tự nhiên và sinh thái đặc trưng như: quần đảo Cát Bà, vịnh Lan Hạ, khu vực Đồ Sơn; hệ thống đồi núi Kiến An, Chí Linh, Kinh Môn; khu vực Côn Sơn – Kiếp Bạc, hồ Thanh Long, hồ Bến Tắm; các

không gian ven sông, ven biển và các khu vực rừng, mặt nước có giá trị cảnh quan.

Quản lý kiến trúc, cảnh quan, hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật và môi trường theo quy hoạch đô thị và nông thôn được duyệt; lấy cảnh quan tự nhiên, hệ sinh thái, địa hình, mặt nước và các giá trị văn hóa – lịch sử làm cơ sở để tổ chức không gian.

Bảo tồn, phục hồi và phát huy các giá trị cảnh quan đặc thù; kết hợp đồng bộ với quy hoạch bảo tồn di tích, quy hoạch lâm nghiệp, quy hoạch du lịch, bảo vệ môi trường và các quy hoạch chuyên ngành có liên quan. Việc phát triển công trình dịch vụ, văn hóa, vui chơi giải trí và du lịch phải phù hợp với sức chịu tải của khu vực, không làm suy giảm giá trị sinh thái, cảnh quan hoặc ảnh hưởng đến không gian bảo vệ di tích.

Đối với khu vực Cát Bà và các đảo, ưu tiên bảo vệ địa hình tự nhiên, rừng, mặt nước, vịnh, bờ biển và hệ sinh thái biển.

Đối với Chí Linh, Côn Sơn – Kiếp Bạc, hồ Thanh Long, hồ Bến Tắm và các khu vực đồi rừng phía Tây, khuyến khích bảo tồn và phục hồi cảnh quan rừng, hồ, suối và địa hình tự nhiên; phát triển du lịch văn hóa, tín ngưỡng, sinh thái và nghỉ dưỡng phù hợp với quy hoạch đô thị và nông thôn được duyệt, gắn với bảo tồn di tích và bảo vệ môi trường. Hạn chế hình thành các dải công trình thương mại, dịch vụ liên tục trên các tuyến tiếp cận di sản.

Đối với Kinh Môn, An Phụ – Kính Chủ – Nhẫm Dương và các khu vực núi phụ cận, phải bảo vệ hình thái địa hình và mối quan hệ giữa núi, sông, di tích và khu dân cư; việc cải tạo khu vực khai thác, đất sau khai thác phải gắn với phục hồi môi trường, an toàn địa chất và cảnh quan.

2.3. Hệ thống công viên, cây xanh, mặt nước:

Tiếp tục duy trì, phát triển các hành lang xanh, nêm xanh, không gian cây xanh và mặt nước xen cài trong các khu vực đô thị nhằm cân bằng sinh thái, cải thiện vi khí hậu, tăng khả năng trữ nước, tiêu thoát nước và giảm hiệu ứng đảo nhiệt đô thị.

Phát triển hệ thống công viên đô thị, công viên chuyên đề, công viên sinh thái, vườn hoa và không gian mở công cộng tại các khu vực trung tâm, khu đô thị mới, khu dân cư hiện hữu và các khu vực phát triển TOD. Các công viên quy mô lớn cần được nghiên cứu kết hợp hồ điều hòa, không gian trữ nước, vui chơi, thể thao, văn hóa và các hoạt động cộng đồng phù hợp.

Bảo vệ, cải tạo và khai thác hợp lý hệ thống các sông Cấm, Lạch Tray, Bạch Đằng, Văn Úc, sông Rế, sông Giá, sông Thái Bình, sông Kinh Thầy, sông Kinh Môn, sông Sặt và các sông, kênh, hồ chính trong đô thị; từng bước hình thành mạng lưới cây xanh, đường đi bộ, đường xe đạp và không gian công cộng ven nước, phù hợp với yêu cầu về đê điều, thoát lũ, bảo vệ nguồn nước và vận hành công trình.

Bảo tồn và nâng cao chất lượng cảnh quan tại các hồ An Biên, Phương Lưu, Bạch Đằng, Hồ Đông và các hồ, mặt nước quan trọng khác trong đô thị; kiểm soát công trình phụ trợ, dịch vụ, bãi đỗ xe và hoạt động kinh doanh, không làm thu hẹp mặt nước hoặc chia cắt không gian công cộng ven hồ.

Phát triển và hoàn thiện hệ thống cây xanh trên các tuyến đường chính, quảng trường, cửa ngõ đô thị, nút giao thông và các không gian công cộng; ưu tiên cây xanh bóng mát, cây bản địa, cây có khả năng thích ứng với điều kiện khí hậu, ngập, gió bão và môi trường ven biển.

Khuyến khích duy trì các công viên, vườn hoa theo hướng mở, tăng khả năng tiếp cận của cộng đồng; đối với hàng rào không có yêu cầu bắt buộc về an ninh, an toàn, khuyến khích sử dụng hàng rào thấp, thưa thoáng hoặc tổ chức ranh giới bằng cây xanh và cảnh quan. Tăng cường chiếu sáng, chỗ nghỉ, tiện ích và khả năng tiếp cận cho người khuyết tật.

Thiết kế cây xanh cách ly kết hợp với giải pháp cảnh quan để che chắn các công trình đầu mối hạ tầng kỹ thuật, khu công nghiệp, kho bãi, bãi đỗ xe và các khu vực kỹ thuật.

Khuyến khích các dự án xây dựng dành thêm khoảng lùi, quảng trường, vườn hoa và không gian sử dụng chung cho cộng đồng; tăng tỷ lệ bề mặt thấm nước, sử dụng giải pháp hạ tầng xanh và thoát nước bền vững. Bảo vệ, cải tạo hệ thống sông, kênh, hồ; xử lý các khu vực ô nhiễm, kết hợp chỉnh trang cảnh quan để hình thành không gian sinh hoạt, văn hóa, dịch vụ và du lịch phù hợp.

3. Định hướng cụ thể về kiến trúc

3.1. Trên các tuyến đường chính đô thị, đường liên khu vực và đường chính khu vực:

Quản lý kiến trúc hoặc lập thiết kế đô thị đối với từng đoạn tuyến theo hướng bảo đảm bố cục không gian hiện đại, sinh động nhưng ngăn nắp, văn minh; tổ chức công trình vừa tạo được các mặt đứng chính hướng ra đường phố, các hướng nhìn quan trọng, vừa tạo nhịp điệu, chiều sâu đô thị và các khoảng trống cần thiết như quảng trường, sân, cây xanh, vườn hoa, không gian đi bộ. Kiến trúc công trình cần phù hợp điều kiện khí hậu, hạn chế tác động của tiếng ồn, bụi, khí thải giao thông và tăng hiệu quả sử dụng năng lượng.

Hình thức kiến trúc phải phù hợp công năng, hài hòa với không gian xung quanh; khuyến khích tạo khoảng lùi tại tầng một, không gian mở, hành lang có mái che, cây xanh và các tiện ích phục vụ người đi bộ. Tại các đoạn tuyến có điều kiện, khuyến khích tổ chức các lối đi bộ liên thông giữa các công trình, đặc biệt tại khu vực trung tâm, thương mại, dịch vụ và các khu vực phát triển theo định hướng giao thông công cộng.

Kiến trúc trên cùng một đoạn tuyến cần thống nhất một số nguyên tắc chủ đạo về chiều cao, đường mái, vật liệu, màu sắc, biển hiệu và tổ chức tầng trệt để tạo tính liên tục; đồng thời cho phép đa dạng kiến trúc trong giới hạn không phá vỡ

cảnh quan chung. Công trình tại góc đường, nút giao thông phải được thiết kế đồng bộ các mặt đứng, bảo đảm tầm nhìn và an toàn giao thông.

Vỉa hè phải gắn với chức năng của tuyến đường và tổ chức không gian đô thị; bảo đảm lối đi bộ liên tục, tiếp cận được đối với người khuyết tật, kết nối thuận tiện với điểm dừng giao thông công cộng. Vật liệu lát hè bền vững, chống trơn trượt, thuận tiện duy tu; khuyến khích sử dụng vật liệu thấm nước tại các vị trí phù hợp. Hệ thống cây xanh, chiếu sáng, biển báo, nắp hố ga và tiện ích đô thị phải được thiết kế đồng bộ.

3.2. Khu vực đô thị hiện hữu:

Tổ chức kiến trúc hài hòa về hình khối, chiều cao, khoảng lùi, đường mái, vật liệu và màu sắc giữa công trình xây mới, công trình cải tạo và các công trình hiện hữu trên cùng tuyến phố hoặc trong cùng ô phố.

Nhà ở riêng lẻ khi xây dựng, cải tạo phải tuân thủ quy hoạch, chỉ giới xây dựng, khoảng lùi, mật độ, chiều cao và các quy định quản lý áp dụng tại khu vực; đồng thời xem xét quan hệ với công trình kế cận để duy trì sự hài hòa của dãy phố.

Khuyến khích chỉnh trang, hợp khối hoặc tổ chức lại các lô đất có quy mô nhỏ khi đủ điều kiện pháp lý, nhằm cải thiện hình thức kiến trúc, hạ tầng, phòng cháy chữa cháy, giao thông tiếp cận và bổ sung không gian công cộng.

Từng bước cải tạo hệ thống hè phố theo hướng giảm bê tông hóa, bổ sung cây xanh, bồn hoa, ghế nghỉ, thùng rác, bảng thông tin, nhà vệ sinh công cộng và các tiện ích cần thiết; ưu tiên người đi bộ, người cao tuổi, trẻ em và người khuyết tật.

Đối với công trình, cụm công trình xuống cấp hoặc gây ảnh hưởng lớn đến mỹ quan đô thị, thực hiện chỉnh trang, cải tạo hoặc tái thiết theo quy hoạch và quy định pháp luật.

3.3. Khu vực đô thị mới:

Kiến trúc công trình phải hiện đại, phù hợp khí hậu, hài hòa với địa hình, cảnh quan tự nhiên và đặc điểm từng khu vực; tạo lập môi trường sống có chất lượng, có bản sắc và tránh hình thành các khu đô thị có hình thức kiến trúc đơn điệu.

Khuyến khích tổ chức công trình cao tầng, công trình hỗn hợp tại các vị trí phù hợp quy hoạch, các trục giao thông chính, trung tâm công cộng và khu vực TOD; đồng thời giảm mật độ xây dựng, tăng diện tích cây xanh và không gian công cộng trên mặt đất.

Các khu vực cửa ngõ, tuyến đường lớn, quảng trường, trung tâm công cộng và các nút giao quan trọng phải được nghiên cứu tổng thể về hình khối, chiều cao, cây xanh, chiếu sáng và công trình điểm nhấn.

Khuyến khích tổ chức quảng trường, vườn hoa, công viên, mặt nước, nghệ thuật công cộng và các tiện ích đô thị phù hợp với quy mô từng khu vực. Hệ thống chiếu sáng kiến trúc cần tiết kiệm năng lượng, hạn chế ô nhiễm ánh sáng và bảo đảm không ảnh hưởng đến giao thông, hàng hải, hàng không và khu dân cư.

3.4. Khu vực điểm dân cư nông thôn định hướng phát triển thành đô thị:

Kiến trúc công trình cần đơn giản, bền vững, phù hợp điều kiện khí hậu, địa hình và đời sống địa phương; khuyến khích kế thừa các đặc trưng về sân, hiên, mái, cây xanh và không gian cộng đồng truyền thống.

Bảo vệ đình, chùa, ao làng, giếng, cây cổ thụ, đường làng, không gian chợ, nhà văn hóa và các yếu tố có giá trị; tránh áp dụng máy móc hình thức kiến trúc đô thị vào khu vực nông thôn.

Công trình xây mới phải bảo đảm an toàn trước bão, ngập và thiên tai; hạn chế trang trí rườm rà, hình thức kiến trúc lai tạp hoặc vật liệu phản quang mạnh không phù hợp cảnh quan.

3.5. Khu vực bảo tồn, di tích và công trình kiến trúc có giá trị:

Việc quản lý thực hiện theo pháp luật về di sản văn hóa, pháp luật về kiến trúc và các hồ sơ bảo tồn, quy hoạch có liên quan.

Cải tạo, sửa chữa công trình phải trên nguyên tắc giữ gìn và phát huy giá trị đặc trưng về không gian, hình khối, mặt đứng, mái, vật liệu, màu sắc, sân vườn, tường rào và mối quan hệ với cảnh quan xung quanh.

Công trình xây mới trong khu vực liên quan phải có quy mô, chiều cao, hình thức và vật liệu phù hợp, không lấn át công trình được bảo vệ hoặc làm ảnh hưởng đến các hướng nhìn quan trọng.

Đối với Côn Sơn – Kiếp Bạc, An Phụ – Kính Chủ – Nhẫm Dương, các khu phố cũ, Tam Bạc và các quần thể kiến trúc có giá trị khác, yêu cầu quản lý cụ thể thực hiện theo Điều 8 và các phụ lục tương ứng của Quy chế.

3.6. Khu vực dự trữ phát triển:

Tuân thủ quy hoạch và chức năng sử dụng đất được phê duyệt. Trong thời gian chưa triển khai phát triển đô thị, hạn chế xây dựng công trình kiên cố làm cản trở việc thực hiện quy hoạch sau này.

Trường hợp cần bố trí công trình phục vụ lợi ích công cộng hoặc nhu cầu thiết yếu, ưu tiên công trình có quy mô phù hợp, kết cấu linh hoạt, có khả năng tháo dỡ, di chuyển hoặc tái sử dụng; không tự hình thành khu dân cư, thương mại hoặc dịch vụ trái với quy hoạch.

3.7. Khu vực công nghiệp, cảng và logistics:

Kiến trúc công trình theo hướng hiện đại, bền vững, tiết kiệm năng lượng, phù hợp dây chuyền sản xuất và điều kiện môi trường; tăng cường cây xanh, mặt nước và các giải pháp giảm tác động đến khu vực xung quanh.

Tổ chức mặt đứng công trình, đặc biệt tại các tuyến đường chính, cửa ngõ, khu vực tiếp giáp đô thị và khu dân cư, bảo đảm hình ảnh ngăn nắp; hạn chế để kho bãi, bãi container, thiết bị kỹ thuật và khu tập kết trở thành mặt đứng chính nhìn từ không gian đô thị.

Bố trí cây xanh cách ly, hành lang an toàn và không gian chuyển tiếp phù hợp giữa khu sản xuất với khu dân cư, công trình công cộng và khu vực sinh thái. Không sử dụng cây xanh trang trí để thay thế khoảng cách an toàn theo quy định.

3.8. Khu vực trung tâm, quảng trường và các công trình điểm nhấn:

Công trình kiến trúc tại khu vực trung tâm, quảng trường phải được nghiên cứu đồng bộ về hình khối, chiều cao, mặt đứng, vật liệu, màu sắc và tổ chức không gian công cộng; tạo giá trị nhận diện nhưng không phá vỡ cảnh quan chung.

Khuyến khích tổ chức tầng trệt mở, không gian đi bộ, cây xanh, mái che và các hoạt động công cộng. Khu kỹ thuật, bãi xe, lối giao nhận hàng và thiết bị phụ trợ phải được bố trí hợp lý, hạn chế nhìn thấy từ quảng trường và các hướng tiếp cận chính.

Công trình cao tầng tại khu vực trung tâm phải được kiểm soát về khối đế, khối tháp, khoảng lùi, đường chân trời và tác động đến các công trình có giá trị; không mặc nhiên coi công trình cao tầng là công trình điểm nhấn.

Điều 7. Yêu cầu về bản sắc văn hóa dân tộc trong kiến trúc

1. Các nội dung yêu cầu về bản sắc văn hóa dân tộc

1.1. Các yếu tố đặc thù về điều kiện tự nhiên, lịch sử, văn hóa và cảnh quan

Kiến trúc phải tính đến các đặc điểm về vị trí địa lý, địa hình, địa chất, thủy văn, khí hậu, cảnh quan và mối quan hệ với không gian xung quanh; đồng thời phù hợp với đặc điểm lịch sử hình thành, phong tục, tập quán, văn hóa và đời sống của cộng đồng dân cư tại từng khu vực để đề xuất giải pháp tổ chức không gian và kiến trúc tương ứng.

Bản sắc kiến trúc thành phố Hải Phòng được hình thành trên cơ sở kế thừa, phát huy các giá trị đặc trưng của đô thị cảng biển; vùng văn hóa xứ Đông; cảnh quan sông nước đồng bằng; vùng đồi núi Chí Linh, Kinh Môn; không gian ven biển, biển đảo; các đô thị, làng xóm, làng nghề và hệ thống di sản văn hóa, lịch sử trên địa bàn Thành phố.

Kiến trúc phải thể hiện sự thích ứng với điều kiện khí hậu nhiệt đới gió mùa, môi trường ven biển, gió bão, mưa lớn, ngập lụt và các điều kiện tự nhiên đặc thù của từng khu vực; kế thừa kinh nghiệm tổ chức không gian, cấu tạo công trình và sử dụng vật liệu truyền thống phù hợp với điều kiện địa phương.

1.2. Tổ chức không gian tổng thể

Tổ chức không gian phải phù hợp với điều kiện tự nhiên và đặc điểm văn hóa của từng vùng, từng khu vực; tôn trọng và phát huy địa hình tự nhiên, hệ thống sông, hồ, biển, đảo, đồi núi, rừng, các khoảng xanh và cấu trúc cảnh quan hiện hữu có giá trị.

Đối với khu vực ven sông, ven biển và biển đảo, tổ chức không gian kiến trúc phải khai thác hợp lý lợi thế cảnh quan mặt nước, hướng gió, tầm nhìn, đồng thời bảo đảm yêu cầu về đê điều, thoát lũ, phòng chống thiên tai, bảo vệ môi trường và hệ sinh thái.

Đối với khu vực đồi núi Chí Linh, Kinh Môn, Kiến An, Đồ Sơn, Cát Bà và các khu vực có địa hình đặc thù, hạn chế san gạt địa hình quy mô lớn; bố trí công trình phù hợp đường đồng mức, địa hình tự nhiên, cảnh quan nền và đường chân trời.

Đối với các khu vực có di tích, danh lam thắng cảnh, công trình kiến trúc có giá trị, việc tổ chức không gian phải bảo vệ mối quan hệ giữa công trình với địa hình, cây xanh, mặt nước, sân, vườn, tuyến tiếp cận và các hướng nhìn quan trọng; công trình xây dựng mới phải đóng vai trò hỗ trợ, không lấn át giá trị cần bảo vệ.

1.3. Tổ chức không gian cảnh quan, kiến trúc đô thị và các điểm dân cư

Tạo lập và duy trì sự kết nối, liên tục của hệ thống quảng trường, công viên, vườn hoa, không gian ven sông, ven biển, tuyến đi bộ, không gian sinh hoạt cộng đồng và các không gian mở; trong đó chú trọng các không gian mang tính hạt nhân, điểm nhấn, nơi tổ chức các hoạt động văn hóa, lễ hội và sinh hoạt cộng đồng.

Đối với khu vực đô thị lịch sử phía Đông, bảo tồn và phát huy cấu trúc phố, dải vườn hoa trung tâm, Nhà hát thành phố, không gian Tam Bạc, các công trình và quần thể kiến trúc có giá trị; việc xây dựng mới phải hài hòa với tỷ lệ không gian, đường mái, cây xanh và các hướng nhìn đặc trưng của khu vực.

Đối với khu vực đô thị Hải Dương và các đô thị phía Tây, kế thừa đặc trưng văn hóa xứ Đông, cấu trúc phố thương mại, hệ thống hồ, sông, các công trình văn hóa, tín ngưỡng và không gian cộng đồng; kết hợp hài hòa giữa kiến trúc hiện đại với các giá trị kiến trúc, cảnh quan hiện hữu.

Đối với đô thị Chí Linh, phát huy đặc trưng đô thị gắn với đồi, rừng, hồ và mạng lưới di sản, trong đó Côn Sơn – Kiếp Bạc, Thanh Mai, Phượng Hoàng, hồ Thanh Long và các không gian liên hệ là những thành phần quan trọng tạo nên bản sắc cảnh quan khu vực.

Đối với đô thị Kinh Môn, phát huy đặc trưng cảnh quan núi đá, sông, đô thị, công nghiệp và hệ thống di tích An Phụ – Kính Chủ – Nhẫm Dương; kiểm soát công trình mới để bảo vệ đường chân trời, các hướng nhìn và mối quan hệ giữa di tích với cảnh quan tự nhiên.

Đối với khu vực Đồ Sơn, Cát Bà và các khu vực biển đảo, kiến trúc cần phù hợp cảnh quan biển, vịnh, đồi, rừng và điều kiện khí hậu ven biển; hình thức công trình có thể hiện đại nhưng phải hài hòa với địa hình, cảnh quan và không tạo thành các dải xây dựng liên tục che chắn hướng nhìn ra biển.

Đối với khu dân cư, làng xóm và các khu vực nông thôn định hướng phát triển thành đô thị, bảo tồn các yếu tố có giá trị như đình, chùa, đền, miếu, ao làng, giếng, cây cổ thụ, đường làng, sân chung, chợ truyền thống, làng nghề và cấu trúc không gian cộng đồng. Kiến trúc mới cần kế thừa hợp lý tỷ lệ, mái, hiên, sân, khoảng xanh và các đặc điểm phù hợp của kiến trúc truyền thống, không sao chép hình thức cổ một cách máy móc.

2. Yêu cầu đối với công trình xây dựng mới, cải tạo, sửa chữa và việc sử dụng kỹ thuật, vật liệu để đáp ứng yêu cầu về bản sắc văn hóa dân tộc trong kiến trúc

2.1. Về tổ chức không gian và bố cục công trình

Đối với mỗi tổ hợp công trình và công trình, bố cục kiến trúc phải phù hợp điều kiện tự nhiên, địa hình, cảnh quan và đặc trưng của khu vực; ưu tiên các giải pháp thông gió, chiếu sáng tự nhiên, che nắng, tránh hướng bất lợi và tạo sự chuyển tiếp hợp lý giữa không gian trong và ngoài công trình.

Khuyến khích tổ chức sân, hiên, hành lang, mái che, sân trong, cây xanh, mặt nước và các khoảng chuyển tiếp phù hợp với loại hình công trình; tăng cường không gian mở và không gian sử dụng chung, tạo môi trường thân thiện với người sử dụng.

Bố cục công trình phải có quan hệ chính – phụ rõ ràng về không gian và hình khối; công trình chủ đạo gắn với không gian mở chính hoặc không gian trung tâm. Khuyến khích đan xen các khoảng xanh và không gian mở trong tổng mặt bằng, hạn chế tổ chức công trình thành các khối xây dựng đặc, liên tục.

Đối với công trình cải tạo, sửa chữa, chỉnh trang, cần giữ gìn và phát huy các giá trị vật thể và phi vật thể gắn với nơi chốn; bảo vệ cây xanh, sân vườn, khoảng trống, cấu kiện và chi tiết kiến trúc có giá trị. Phần xây mới hoặc bổ sung phải có sự phân biệt cần thiết nhưng hài hòa với công trình hiện hữu về tỷ lệ, hình khối và cảnh quan.

2.2. Về hình thức kiến trúc

Hình thức kiến trúc phải phù hợp công năng, điều kiện khí hậu và cảnh quan của khu vực; có tỷ lệ hài hòa, gần gũi với con người, bảo đảm tính thẩm mỹ và khả năng sử dụng lâu dài.

Khuyến khích kiến trúc hiện đại trên cơ sở kế thừa có chọn lọc các giá trị kiến trúc truyền thống; không sao chép nguyên mẫu các hình thức kiến trúc cổ, không sử dụng tùy tiện chi tiết trang trí, biểu tượng hoặc hình thức kiến trúc không phù hợp với lịch sử, văn hóa và tính chất của công trình.

Đối với khu vực có yêu cầu về bản sắc hoặc các công trình có vai trò văn hóa, có thể sử dụng các yếu tố mái, hiên, sân, vật liệu, màu sắc và họa tiết truyền thống theo hướng chắt lọc, cách điệu và phù hợp kiến trúc đương đại.

Tăng cường cây xanh và các giải pháp kiến trúc xanh trên công trình; khuyến khích bố trí vườn trên mái, sân trong, mặt đứng xanh, mái che và các giải pháp giảm bức xạ nhiệt khi phù hợp với điều kiện kỹ thuật và cảnh quan.

Màu sắc công trình phải hài hòa với không gian xung quanh. Tại khu vực đô thị lịch sử, di tích, cảnh quan đồi núi, ven biển và các không gian có giá trị đặc thù, hạn chế sử dụng diện tích lớn các màu quá chói, vật liệu phản quang mạnh hoặc hệ thống chiếu sáng làm lấn át cảnh quan và công trình chủ đạo.

2.3. Về kỹ thuật xây dựng và vật liệu

Khuyến khích sử dụng kỹ thuật, vật liệu phù hợp với điều kiện tự nhiên và truyền thống xây dựng của địa phương, đồng thời đáp ứng yêu cầu về độ bền, an toàn, tiết kiệm tài nguyên, tiết kiệm năng lượng và phát triển bền vững.

Vật liệu sử dụng phải thích ứng với khí hậu nóng ẩm, mưa nhiều và điều kiện gió bão; tại khu vực ven biển, biển đảo và cảng phải chú trọng khả năng chống ăn mòn, chịu hơi muối và thuận tiện trong bảo trì, thay thế.

Khuyến khích sử dụng có chọn lọc các vật liệu truyền thống và vật liệu có nguồn gốc địa phương như gạch, đá, gỗ, tre và các vật liệu phù hợp khác tại những vị trí cần thể hiện đặc trưng văn hóa, với điều kiện bảo đảm nguồn gốc hợp pháp, độ bền, an toàn và hiệu quả sử dụng.

Khuyến khích ứng dụng vật liệu mới, công nghệ xây dựng tiên tiến, vật liệu tái chế, vật liệu ít phát thải và các giải pháp tiết kiệm, tái tạo năng lượng; hạn chế sử dụng vật liệu gây tác động bất lợi đến môi trường hoặc làm cạn kiệt tài nguyên thiên nhiên.

Việc sử dụng vật liệu, kỹ thuật và chi tiết kiến trúc truyền thống phải phù hợp với tính chất công trình và cảnh quan; không sử dụng vật liệu giả cổ hoặc các chi tiết mô phỏng truyền thống một cách hình thức, thiếu căn cứ, làm sai lệch giá trị kiến trúc của khu vực.

Điều 8. Quy định đối với khu vực có yêu cầu quản lý đặc thù

Các khu vực có yêu cầu quản lý đặc thù được xác định tại Điều 4 và các phụ lục kèm theo Quy chế này. Việc quản lý kiến trúc, cảnh quan tại từng khu vực phải tuân thủ Quy chế này, quy hoạch được phê duyệt, quy định về bảo tồn di sản, quốc phòng, an ninh, đê điều, phòng chống thiên tai, bảo vệ môi trường và các quy định pháp luật có liên quan.

Ranh giới, vị trí các khu vực có yêu cầu quản lý đặc thù được xác định cụ thể tại Phụ lục 6 kèm theo Quy chế này.

1. Các khu vực có ý nghĩa quan trọng về kiến trúc:

1.1. Khu trung tâm chính trị - hành chính trong khu đô thị Bắc sông Cấm

a. Về không gian:

- Khai thác, mở rộng mạng lưới mặt nước từ hệ thống sông, kênh, mương hiện hữu để hình thành mạng lưới mặt nước liên hoàn gắn kết hệ thống cây xanh công viên - TDTT, quảng trường và bến thuyền tạo thành các không gian mở.

- Cải tạo hệ thống cây xanh, mặt nước ven sông, tạo nên hệ sinh thái tự nhiên mới bao bọc lấy khu vực và liên kết thành một chuỗi không gian xanh trong toàn bộ khu vực nghiên cứu.

- Tổ chức mạng lưới đường giao thông với mật độ cao ở khu trung tâm, giảm dần ra các khu vực mặt nước với bề rộng mặt cắt đường không quá lớn là những yếu tố hình thành đô thị xanh, sinh thái.

b. Các điểm nhấn, trục đường chính:

- Điểm nhấn về kiến trúc: các vị trí thu hút điểm nhìn trọng tâm như các khu vực quảng trường, các điểm kết thúc của trục đường được bố trí các công trình có hình thái kiến trúc đặc trưng để tạo điểm nhấn hoặc các công trình cao tầng nhằm khai thác cảnh quan cho đô thị.

- Trục đường chính: đường Đỗ Mười, Trần Kiên, Trục Bắc Nam.

- Tầng cao công trình trong khu vực thay đổi theo chức năng công trình, tại các khu vực cửa ngõ, khu trung tâm và điểm chốt các trục không gian phát triển các công trình cao tầng làm điểm nhấn không gian và định hướng kiến trúc cho toàn khu vực.

- Ưu tiên cây xanh bố trí tập trung thành tổ hợp công trình tại các khu vực trung tâm của các khu vực chức năng.

c. Kiến trúc:

- Khuyến khích xây dựng cao tầng, mật độ nén tại các ô phố, lô đất có quy mô diện tích lớn, tại khu vực điểm nhấn, gắn kết với hệ thống giao thông công cộng trong tương lai.

- Khuyến khích hình thái công trình có kiến trúc đơn giản, hiện đại kết hợp các giải pháp tiết kiệm năng lượng, kiến trúc xanh, kiến trúc sinh thái.

- Các công trình kiến trúc trong khu vực quy hoạch khi xây dựng mới, cải tạo, chỉnh trang,…phải tuân thủ Quy hoạch chi tiết 1/500, Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Phân khu số 1 hoặc thiết kế đô thị được cấp thẩm quyền phê duyệt (nếu có).

d. Cảnh quan:

- Cảnh quan đường phố: thiết kế cảnh quan theo các tiêu chí hài hòa, đặc trưng, kết nối, đa dạng và linh hoạt, sáng tạo và thân thiện.

- Cảnh quan công trình: tập trung thiết kế cảnh quan sân vườn, các mặt tiền, các khoảng lùi, kết nối không gian đi bộ, hoa viên nội bộ công trình cũng phải được chú ý.

- Thiết kế cảnh quan ven sông, kênh rạch và tại các nút giao thông cần đảm bảo không che khuất tầm nhìn; kết hợp tổ chức các quảng trường thương mại, các mảng xanh công viên, đa dạng chức năng và bố trí đầy đủ các tiện ích công cộng góp phần thu hút người dân và du khách; gia tăng các hoạt động cộng đồng và mang lại hiệu quả kinh tế - xã hội cho khu vực.

- Đối với các mảng công viên cây xanh tạo mới của đô thị: thiết kế cảnh quan tạo tính liên kết với các không gian hiện hữu; bố trí đầy đủ các tiện tích đô thị, thiết kế riêng biệt, đặc trưng tạo tính hình ảnh riêng cho các khu vực trung tâm.

1.2. Khu trung tâm đô thị lịch sử Hải Phòng

a. Về tổ chức không gian và bảo tồn:

- Bảo tồn cấu trúc đường phố, ô phố, dải vườn hoa trung tâm, quảng trường Nhà hát thành phố và mối liên hệ với sông Tam Bạc, sông Cấm; giữ gìn đặc trưng kiến trúc đô thị cảng, không gian phố thương mại và các công trình có giá trị.

- Việc cải tạo, chỉnh trang phải được tổ chức theo tuyến phố, ô phố hoặc khu vực có đặc điểm tương đồng; phối hợp cải tạo công trình với nâng cấp hạ tầng, bổ sung cây xanh, không gian công cộng, công trình an sinh xã hội và bãi đỗ xe.

- Công trình xây dựng mới xen cài phải hài hòa với tỷ lệ mặt phố, nhịp phân vị, đường mái, màu sắc và công trình lân cận. Việc hợp thửa, hợp khối phải xem xét ảnh hưởng đến cấu trúc ô phố, hạn chế hình thành mặt đứng kéo dài và khối tích lớn làm mất đặc trưng không gian lịch sử.

b. Về kiến trúc, cảnh quan:

- Đối với khu dân cư từ đường Tô Hiệu, đường Lê Lợi đến đường Nguyễn Đức Cảnh:

+ Quản lý theo tính chất khu vực phụ cận các tuyến phố có giá trị lịch sử, kiến trúc; tổ chức thiết kế đô thị và chỉnh trang không gian thương mại tuyến phố gắn với bảo tồn hoạt động văn hóa, kinh doanh truyền thống và phát triển du lịch.

+ Ưu tiên cải tạo hạ tầng khu dân cư, bổ sung công trình giáo dục, y tế, văn hóa, cây xanh và các tiện ích thiết yếu theo quy hoạch phân khu được phê duyệt; cải thiện điều kiện thoát nước, vệ sinh môi trường, chiếu sáng và tiếp cận phòng cháy, chữa cháy.

+ Khuyến khích cải tạo ngõ, phố theo hướng văn minh, an toàn, đồng bộ hạ tầng. Việc cải tạo, xây dựng lại chung cư cũ phải gắn với tổ chức lại không gian, kiểm soát dân số, giảm mật độ xây dựng tại vị trí phù hợp và bổ sung hạ tầng; không coi tăng tầng cao là căn cứ để tăng dân số vượt quy hoạch.

+ Nhà ở liên kế được kiểm soát tầng cao tối đa 07 tầng tại các khu vực tiếp giáp đường, ngõ có lộ giới nhỏ và tối đa 09 tầng tại các khu vực có điều kiện giao thông, hạ tầng đáp ứng.

- Đối với khu trung tâm hành chính cũ của Thành phố:

+ Việc chuyển đổi công năng sang văn hóa, thương mại, dịch vụ hoặc hỗn hợp phải phù hợp với quy hoạch được phê duyệt, phương án sắp xếp, xử lý cơ sở nhà, đất và yêu cầu bảo tồn công trình có giá trị.

+ Kiểm soát tầng cao theo chức năng: công trình văn hóa từ 01 đến 05 tầng; công trình dịch vụ, thương mại từ 03 đến 21 tầng; công trình hỗn hợp từ 05 đến 45 tầng. Các khoảng tầng cao này chỉ áp dụng tại các ô đất có chức năng, chỉ tiêu tương ứng trong Quy hoạch phân khu được phê duyệt.

+ Đối với công trình dịch vụ, thương mại và hỗn hợp cao tầng thuộc phạm vi áp dụng, khoảng lùi tối thiểu 10 m đối với công trình trên 07 tầng đến 21 tầng, tối thiểu 20 m đối với công trình trên 21 tầng; đồng thời đáp ứng yêu cầu khoảng lùi theo chiều cao thực tế, lộ giới và quy chuẩn kỹ thuật. Vị trí, hướng và mốc xác định khoảng lùi thực hiện theo bản vẽ quy hoạch, thiết kế đô thị được phê duyệt.

+ Bố trí không gian phía trước, phía sau và các lối tiếp cận công trình phù hợp với quy mô sử dụng; bảo đảm thoát người, tập kết, cứu nạn, cứu hộ và kết nối an toàn với tầng hầm. Không sử dụng toàn bộ khoảng lùi làm đường dốc xuống hầm, bãi đỗ xe hoặc công trình phụ trợ.

+ Hình thức kiến trúc công trình mới phải tạo sự liên hệ với trung tâm Bắc sông Cấm, đồng thời hài hòa với bối cảnh đô thị lịch sử phía Nam. Công trình hiện hữu có giá trị phải được bảo vệ theo hồ sơ tương ứng, không mặc nhiên thay thế bằng công trình cao tầng.

- Đối với khu phố cổ Tam Bạc (Đường Tam Bạc, Đường Tôn Đản, Đường Lý Thường Kiệt, Đường Phan Bội Câu, Đường Quang Trung, Đường Nguyễn Thái Học, Đường Kí Con):

+ Bảo vệ đặc trưng phố thương mại, nhà phố, nhịp điệu mặt đứng và mối liên hệ với sông Tam Bạc; giữ gìn các hoạt động văn hóa, kinh doanh truyền thống phù hợp với điều kiện an toàn và vệ sinh môi trường.

+ Theo từng ô đất có chức năng tương ứng trong quy hoạch được phê duyệt, công trình nhà ở được kiểm soát trong khoảng 01–09 tầng, công trình công cộng trong khoảng 01–40 tầng. Mức cao tầng chỉ được áp dụng tại vị trí được xác định cụ thể theo Quy hoạch phân khu được duyệt.

+ Số tầng hầm tối đa 02 tầng đối với công trình nhà ở và 05 tầng đối với công trình công cộng tại vị trí được quy hoạch cho phép; việc xây dựng phải bảo đảm an toàn công trình lân cận, điều kiện địa chất, nước ngầm, chống ngập và bảo vệ công trình có giá trị.

Khuyến khích mái dốc và hình thức kiến trúc kế thừa đặc trưng truyền thống đối với các dãy nhà phố; kiểm soát mái che, biển hiệu, thiết bị điều hòa và dây dẫn, không che lấp các thành phần kiến trúc cần bảo vệ.

- Đối với các tuyến phố còn lại thuộc Khu vực phố cũ, phố Pháp (trục Điện Biên Phủ, Lý Thường Kiệt, Quang Trung, Trần Hưng Đạo, Lê Đại Hành, Trần Quang Khải,…) phía Đông sông Tam Bạc đến đường Trần Hưng Đạo:

+ Tầng cao được kiểm soát theo từng lô đất, cụm công trình và chức năng trong khoảng 01–30 tầng; số tầng hầm tối đa 05 tầng tại vị trí được quy hoạch phân khu được duyệt.

+ Đối với công trình cao tầng nêu trên, khoảng lùi tối thiểu 06 m đối với công trình trên 15 tầng đến 20 tầng và 10 m đối với công trình trên 20 tầng; đồng thời đáp ứng các yêu cầu khoảng lùi, khoảng cách công trình theo quy hoạch và quy chuẩn kỹ thuật.

+ Công trình cao tầng phải có giải pháp tổ chức khối đế, lùi khối tháp và chuyển tiếp chiều cao; bảo vệ tỷ lệ không gian tuyến phố và các hướng nhìn đến công trình lịch sử. Kiến trúc hiện đại phải được đặt trong tổng thể khu vực, tránh lấn át các công trình có giá trị.

- Đối với dải công viên, vườn hoa và công trình công cộng dọc đường Nguyễn Đức Cảnh:

+ Ưu tiên bảo vệ không gian công viên, cây xanh và các khoảng mở; giữ gìn vai trò chủ đạo của Nhà hát thành phố và các công trình có giá trị lịch sử, kiến trúc.

+ Tầng cao tối đa các công trình nhà ở liên kế, công trình trụ sở, cơ quan và

công trình công cộng khác tại các ô phố tuân thủ Quy hoạch phân khu được duyệt.

+ Biển quảng cáo, màn hình, mái che và các công trình tạm không được che khuất Nhà hát thành phố, công trình có giá trị và các hướng nhìn chủ đạo của dải trung tâm.

1.3. Khu trung tâm đô thị Hải Dương

a. Về tổ chức không gian và bảo tồn:

- Tổ chức không gian khu trung tâm đô thị Hải Dương trên cơ sở kế thừa cấu trúc đường phố, ô phố và các khu dân cư hiện hữu; bảo vệ đặc trưng không gian đô thị, các tuyến phố thương mại truyền thống, công trình kiến trúc có giá trị và hệ thống không gian công cộng gắn với hồ Bạch Đằng.

- Lấy hồ Bạch Đằng và hệ thống công viên, cây xanh, công trình văn hóa xung quanh làm không gian cảnh quan chủ đạo; kết nối với các tuyến Bạch Đằng, Thanh Niên, Tôn Đức Thắng, Trần Hưng Đạo, Đại lộ Hồ Chí Minh và mạng lưới phố trung tâm. Duy trì các khoảng mở, hướng nhìn và tuyến đi bộ từ khu dân cư, khu thương mại đến hồ và không gian công cộng.

- Việc cải tạo, chỉnh trang phải được tổ chức theo tuyến phố, ô phố hoặc cụm công trình có đặc điểm tương đồng; kết hợp cải tạo nhà ở với nâng cấp hạ tầng kỹ thuật, bổ sung cây xanh, công trình an sinh xã hội, điểm sinh hoạt cộng đồng và bãi đỗ xe.

- Bảo vệ công trình, không gian có giá trị lịch sử, văn hóa, tôn giáo và kiến trúc theo danh mục, hồ sơ pháp lý tương ứng. Việc chuyển đổi công năng trụ sở, cơ quan và cơ sở sử dụng đất hiện hữu phải phù hợp với quy hoạch phân khu được duyệt, phương án sắp xếp, xử lý nhà, đất được phê duyệt; ưu tiên bổ sung chức năng văn hóa, dịch vụ công cộng, cây xanh và các tiện ích còn thiếu của khu trung tâm.

b. Về kiến trúc, cảnh quan:

- Đối với khu vực hồ Bạch Đằng, công viên và các tuyến đường Bạch Đằng, Thanh Niên, Tôn Đức Thắng:

+ Bảo vệ diện tích mặt nước, đường bờ, cây xanh và chức năng điều hòa, tiêu thoát nước của hồ; duy trì sự liên tục của công viên, đường dạo và các không gian sinh hoạt cộng đồng.

+ Công trình xây dựng mới, cải tạo tiếp giáp hồ phải được kiểm soát về tầng cao, chiều cao, khối tích, khoảng lùi và mặt đứng theo từng ô đất trong quy hoạch được duyệt; bảo đảm sự chuyển tiếp giữa không gian mặt nước, cây xanh và các dãy công trình phía sau.

+ Mặt đứng công trình hướng ra hồ, công viên và đường ven hồ phải được thiết kế đồng bộ. Biển hiệu, mái che, thiết bị điều hòa phải được sắp xếp phù hợp với kiến trúc công trình.

+ Công trình dịch vụ, điểm nghỉ, hoạt động thể thao và vui chơi trong công viên phải phù hợp với chức năng, vị trí và quy mô theo Quy hoạch phân khu được

phê duyệt; bảo đảm lối đi công cộng, khả năng tiếp cận mặt nước và an toàn sử dụng.

+ Tổ chức đồng bộ vật liệu lát, cây xanh, ghế ngồi, lan can, biển chỉ dẫn, chiếu sáng và nhà vệ sinh công cộng; tăng khả năng tiếp cận sử dụng cho người khuyết tật.

- Đối với các tuyến phố thương mại truyền thống như Tuy An, Tuy Hòa, Bắc Kinh, Đồng Xuân, Xuân Đài, Phạm Hồng Thái và các đoạn phố liên quan:

+ Giữ gìn đặc trưng phố thương mại gắn với nhà ở. tổ chức chỉnh trang theo từng đoạn phố, bảo đảm sự hài hòa giữa các công trình liền kề, đồng thời phát huy tính đa dạng của không gian kinh doanh truyền thống.

+ Nhà ở liên kế và công trình kết hợp thương mại, dịch vụ phải tuân thủ tầng cao, mật độ xây dựng, chỉ giới và khoảng lùi theo quy hoạch phân khu được duyệt.

- Đối với Đại lộ Hồ Chí Minh, đường Trần Hưng Đạo và các đoạn đường Hồng Quang, Hoàng Hoa Thám, Quang Trung thuộc phạm vi khu trung tâm:

+ Tổ chức kiến trúc, cảnh quan theo tính chất trục trung tâm, kết nối các khu thương mại, cơ quan, công trình văn hóa và không gian công cộng; quản lý đồng bộ mặt đứng, cây xanh, chiếu sáng, biển chỉ dẫn và các tiện ích đô thị.

+ Công trình tại các nút giao, góc phố và vị trí kết thúc hướng nhìn phải có giải pháp kiến trúc phù hợp, chú trọng xử lý các mặt đứng nhìn từ nhiều hướng; không để mặt bên, mặt sau hoặc hệ thống kỹ thuật gây ảnh hưởng đến cảnh quan.

+Tầng cao, chiều cao và khối tích được kiểm soát theo từng ô đất, cụm công trình trong quy hoạch được duyệt.

+ Khuyến khích cải tạo mặt đứng theo toàn tuyến hoặc đoạn phố; phối hợp sắp xếp dây dẫn, tủ kỹ thuật, biển hiệu và thiết bị chiếu sáng, bảo đảm mỹ quan và thuận tiện bảo trì.

- Đối với các khu vực cơ quan, công trình văn hóa, thể thao và công trình công cộng, trong đó có Trung tâm Văn hóa Xứ Đông và các công trình thuộc phạm vi ranh giới:

+ Tổ chức công trình chính, sân, vườn và các hạng mục phụ trợ thành tổng thể thống nhất; bảo đảm kết nối thuận tiện với đường phố, hồ Bạch Đằng và các không gian công cộng lân cận.

+ Bảo vệ các hướng nhìn chính đến công trình văn hóa, công trình có giá trị kiến trúc; công trình xây dựng mới xung quanh phải có hình khối, chiều cao và màu sắc phù hợp, không lấn át công trình chủ đạo.

+ Tầng cao, mật độ xây dựng, khoảng lùi và quy mô tầng hầm thực hiện theo quy hoạch được phê duyệt. Việc thay đổi công năng hoặc tăng quy mô sử dụng phải đồng thời xem xét nhu cầu giao thông, đỗ xe, tập trung đông người và khả năng đáp ứng của hạ tầng.

- Đối với khu vực phố đi bộ Bạch Đằng và các không gian công cộng kết nối:

+ Tổ chức không gian đi bộ gắn với cảnh quan mặt nước, công viên và các tuyến phố; duy trì tính liên tục của lối đi, các điểm tiếp cận và không gian sinh hoạt cộng đồng theo phương án được phê duyệt.

+ Công trình tiếp giáp tuyến đi bộ phải chú trọng thiết kế tầng trệt, cửa hàng, mái che, ban công và chiếu sáng; khuyến khích chức năng văn hóa, dịch vụ phù hợp với tính chất khu vực, đồng thời bảo đảm điều kiện sinh hoạt của người dân.

+ Tổ chức chiếu sáng phù hợp với cảnh quan ban đêm; kiểm soát âm thanh, ánh sáng quảng cáo, chất thải và hoạt động giao nhận hàng để hạn chế ảnh hưởng đến khu dân cư.

- Đối với các khu dân cư hiện hữu và công trình tôn giáo, tín ngưỡng nằm xen trong khu trung tâm:

+ Ưu tiên cải tạo hạ tầng, bổ sung cây xanh, điểm sinh hoạt cộng đồng, chỗ đỗ xe và các tiện ích thiết yếu; cải thiện điều kiện thoát nước, chiếu sáng, vệ sinh môi trường và tiếp cận phòng cháy, chữa cháy.

- Việc cải tạo, xây dựng lại các cụm nhà ở phải gắn với tổ chức lại không gian, kiểm soát dân số và bổ sung hạ tầng; không chỉ tăng tầng cao mà không giải quyết các hạn chế về giao thông, cây xanh và công trình công cộng.

+ Công trình tôn giáo, tín ngưỡng và công trình kiến trúc có giá trị được quản lý theo hồ sơ pháp lý tương ứng; bảo vệ bố cục, sân, cây xanh và không gian tiếp cận có giá trị.

+ Việc xây dựng tầng hầm phải phù hợp với quy hoạch phân khu được duyệt, điều kiện địa chất, nước ngầm và yêu cầu chống ngập; bảo đảm an toàn đối với công trình liền kề, công trình có giá trị và hệ thống hạ tầng hiện hữu..

2. Các khu vực có ý nghĩa về cảnh quan

- Bảo vệ các yếu tố đặc trưng của từng khu vực, bao gồm mặt nước, địa hình, cây xanh, rừng, bờ biển, núi đá và công trình văn hóa; giữ gìn mối liên hệ giữa các yếu tố tự nhiên với không gian đô thị.

- Đối với khu vực các hồ: kiểm soát tầng cao công trình nhà ở xây dựng mới, cải tạo; trong đó tối đa 05 tầng đối với lớp nhà sát mặt hồ hoặc đường ven hồ, 07 tầng đối với lớp nhà thứ hai, 09 tầng đối với lớp nhà thứ ba trở đi. Công trình cao tầng tại các vị trí riêng theo quy hoạch đô thị và nông thôn được duyệt; Không san lấp, lấn chiếm, thu hẹp mặt nước hoặc làm gián đoạn chức năng điều hòa, tiêu thoát nước trái quy định. Công trình dịch vụ, điểm nghỉ, bến, sàn tiếp cận mặt nước phải phù hợp với quy hoạch và điều kiện an toàn; bảo đảm tính liên tục của đường dạo và không gian công cộng.

- Đối với đồi Thiên Văn, hệ thống đồi núi Đồ Sơn, cảnh quan đồi, rừng, hồ Chí Linh và hệ thống núi đá Kinh Môn..., bảo vệ đường nét đỉnh núi, sườn đồi, thảm thực vật và các hướng nhìn quan trọng. Công trình phải thích ứng với địa hình, hạn chế đào đắp, san gạt và tạo tường chắn lớn; bảo đảm thoát nước mặt và an toàn sườn dốc.

- Tại khu vực đô thị Chí Linh, bảo vệ mối liên hệ cảnh quan giữa Côn Sơn –

Kiếp Bạc, Thanh Mai, Phượng Hoàng, hồ Thanh Long và các khu vực đô thị liên quan. Tại Kinh Môn, bảo vệ hình thái núi đá, hang động và các hướng nhìn gắn với An Phụ – Kính Chủ – Nhẫm Dương; kiểm soát khối tích, màu sắc, chiếu sáng của công trình đô thị, công nghiệp và hạ tầng tại khu vực tiếp giáp.

- Đối với khu vực Đồ Sơn, cửa sông Bạch Đằng, Cát Hải, Cát Bà và vịnh Lan Hạ, bảo vệ hình thái bờ biển, bãi tắm, núi, rừng, mặt nước và các khoảng mở ra biển; duy trì lối tiếp cận công cộng theo quy hoạch. Công trình ven biển, ven vịnh phải có sự chuyển tiếp chiều cao và khoảng mở phù hợp, không che chắn liên tục các hướng nhìn cần bảo vệ.

- Đối với cảnh quan văn hóa gắn với đền thờ Trạng Trình Nguyễn Bỉnh Khiêm, Côn Sơn – Kiếp Bạc, Thanh Mai, Phượng Hoàng, An Phụ – Kính Chủ – Nhẫm Dương và các di tích khác, bảo vệ sự gắn kết giữa công trình, địa hình, cây xanh, mặt nước, sân lễ hội và tuyến tiếp cận; công trình dịch vụ, du lịch phải hài hòa với cảnh quan, không lấn át công trình chủ đạo.

3. Các trục đường chính, tuyến phố đi bộ và trục đường có tính chất đặc biệt quan trọng về hành chính, thương mại, du lịch

Quản lý đồng bộ kiến trúc hai bên tuyến, nút giao, cây xanh, chiếu sáng, biển hiệu, quảng cáo và tiện ích đô thị đối với các trục Hoàng Văn Thụ – cầu Hoàng Văn Thụ – Bắc sông Cấm; Lê Hồng Phong; Hùng Vương; Lê Thánh Tông; Lạch Tray – Phạm Văn Đồng; Nguyễn Văn Linh – Nguyễn Bỉnh Khiêm; Đại lộ Hồ Chí Minh – Nguyễn Lương Bằng – Trường Chinh; Trần Hưng Đạo – Thanh Niên; Bạch Đằng – Tam Giang; Điện Biên Phủ – Nguyễn Trãi; Ngô Quyền – Lê Thanh Nghị; Quang Trung – Tôn Đức Thắng và các tuyến kết nối trung tâm đô thị phía Đông, phía Tây. Tầng cao công trình phải tuân thủ chỉ tiêu của từng ô đất và các yêu cầu quản lý khu vực đặc thù có liên quan theo Quy hoạch đô thị nông thôn được duyệt.

Trục Hoàng Văn Thụ – cầu Hoàng Văn Thụ – Bắc sông Cấm phải bảo vệ hướng nhìn qua sông và sự chuyển tiếp giữa đô thị lịch sử với trung tâm mới. Trục Lê Hồng Phong phải gắn hình ảnh đô thị thương mại, dịch vụ với cửa ngõ hàng không Cát Bi. Trục Lạch Tray – Phạm Văn Đồng phải bảo đảm liên kết cảnh quan đô thị với khu vực du lịch Đồ Sơn.

Các tuyến Hùng Vương, Lê Thánh Tông, Nguyễn Văn Linh – Nguyễn Bỉnh Khiêm và các đoạn có công trình sản xuất, kho bãi, cảng, logistics phải kiểm soát mặt đứng, hàng rào, cây xanh và lối ra, vào; hạn chế mặt tường kín kéo dài, thiết bị kỹ thuật lộ thiên và giao nhận hàng gây ảnh hưởng đến giao thông, cảnh quan.

Các trục tại trung tâm đô thị Hải Dương phải gắn chỉnh trang mặt phố với kết nối hồ Bạch Đằng, quảng trường, công trình công cộng và các tuyến thương mại; bảo vệ khoảng mở, cây xanh và không gian chuyển tiếp giữa các khu vực.

Công trình tại nút giao, góc phố và vị trí kết thúc trục phải có giải pháp kiến trúc phù hợp; không mặc nhiên xác định các vị trí này là nơi được xây dựng cao tầng. Biển quảng cáo, mái che và hạ tầng nổi không được che khuất tầm nhìn giao

thông hoặc các công trình, hướng nhìn cần bảo vệ.

Tổ chức phố đi bộ tại Tam Bạc, dải vườn hoa trung tâm, khu vực Nhà hát thành phố, Bắc sông Cấm, Đồ Sơn, Cát Bà và khu vực hồ Bạch Đằng phải phù hợp với phương án, đề án được phê duyệt; bảo đảm kết nối giao thông công cộng, bãi đỗ xe, điểm đón, trả khách và tiếp cận khẩn cấp.

Công trình tiếp giáp phố đi bộ phải chú trọng mặt đứng tầng trệt, lối vào, mái che, biển hiệu và chiếu sáng. Hoạt động kinh doanh, biểu diễn, trưng bày phải duy trì lối đi thông suốt, lối vào công trình và lối thoát nạn; các hạng mục tạm phải bảo đảm khả năng tháo dỡ, hoàn trả không gian.

4. Các khu vực di tích lịch sử - văn hóa, danh lam thắng cảnh và khu vực bảo tồn

Bảo vệ công trình, yếu tố gốc, cảnh quan và không gian liên quan tại khu vực Bạch Đằng, Từ Lương Xâm, đền thờ Nguyễn Bỉnh Khiêm, Núi Voi, các di tích ở Đồ Sơn, Cát Hải, Cát Bà, đô thị lịch sử Hải Phòng; Côn Sơn – Kiếp Bạc, Thanh Mai, Phượng Hoàng, An Phụ – Kính Chủ – Nhẫm Dương, Văn miếu Mao Điền, đền Xưa – chùa Giám – đền Bia, đền Cao, đền Tranh, đền Quát, đền và đình Sượt theo hồ sơ pháp lý tương ứng.

Công trình xây dựng mới, cải tạo tại khu vực có ảnh hưởng đến di tích phải được kiểm soát về vị trí, chiều cao, hình khối, mái, vật liệu, màu sắc và chiếu sáng; bảo vệ trục tiếp cận, trục nghi lễ, sân lễ hội và các hướng nhìn quan trọng.

Công trình dịch vụ, nhà đón tiếp, bãi đỗ xe, điểm bán hàng, nhà vệ sinh và hạ tầng phục vụ khách phải phù hợp với Quy hoạch được phê duyệt; không lấn chiếm, chia cắt không gian bảo tồn hoặc che khuất công trình chủ đạo.

Hoạt động lễ hội, tín ngưỡng, tham quan phải phù hợp với khả năng phục vụ của khu vực; bảo đảm an toàn, phòng cháy, chữa cháy, thoát người, vệ sinh môi trường và bảo vệ cây xanh, mặt nước. Hạng mục tạm không được gây hư hại yếu tố gốc của di tích.

5. Các quảng trường, công viên lớn, hồ, không gian xanh và khu trung tâm công cộng

Tổ chức thống nhất các không gian Quảng trường Nhà hát thành phố, dải vườn hoa trung tâm, quảng trường trước Trung tâm chính trị - hành chính Bắc sông Cấm, không gian ven Tam Bạc, các quảng trường trung tâm Hải Dương, Chí Linh, Kinh Môn, Đồ Sơn, Cát Bà với công trình tiếp giáp và mạng lưới đi bộ.

Quảng trường phải đáp ứng chức năng nghi lễ, sự kiện và sinh hoạt thường xuyên; bố trí hợp lý khu vực tập trung, đường đi bộ, bóng mát, điểm nghỉ và hạ tầng kỹ thuật.

Hệ thống công viên, vườn hoa trung tâm, hồ An Biên, hồ Phương Lưu, Công viên Hồ Đông, công viên ven sông Cấm, Bắc sông Cấm, Tam Bạc, hồ Bạch Đằng, hồ Thanh Long và các công viên ven biển phải duy trì chức năng theo quy hoạch, bảo vệ mặt nước và cây xanh có giá trị.

Công trình dịch vụ, thể thao, quản lý và phụ trợ trong công viên phải tuân

thủ chức năng, vị trí, mật độ và tầng cao được phê duyệt. Các mức tầng cao quản lý nhà ở ven hồ hoặc công trình ngoài công viên không áp dụng cho công trình bên trong đất công viên, cây xanh.

Công trình tiếp giáp quảng trường, công viên phải có mặt đứng phù hợp với cảnh quan công cộng; khoảng lùi được tổ chức thành sân, cây xanh, lối đi hoặc không gian đón tiếp phù hợp, không bị chiếm dụng bởi công trình phụ hoặc thiết bị kỹ thuật.

Các trung tâm hành chính, văn hóa, thương mại, giáo dục, y tế, thể thao phải tổ chức rõ công trình chính, công trình phụ trợ và không gian mở. Đường dạo, vật liệu lát, cây xanh, biển chỉ dẫn, chiếu sáng và tiện ích phải đồng bộ, bảo đảm tiếp cận sử dụng cho người khuyết tật. Hoạt động dịch vụ, sự kiện phải phù hợp với công năng, không chiếm dụng lâu dài không gian công cộng trái quy định.

6. Các khu vực xung quanh đầu mối giao thông công cộng, nhà ga đường sắt và khu vực TOD

Tổ chức không gian khu vực Cảng hàng không quốc tế Cát Bi, ga Hải Phòng, ga Hải Dương, các ga và đầu mối tại An Dương, Cẩm Giàng, Phú Thái, Lai Khê gắn với mạng lưới giao thông công cộng, quảng trường, điểm trung chuyển và các công trình phục vụ hành khách.

Các khu vực nghiên cứu TOD Nam Hải Phòng, Nam Hải Dương, Ninh Xá... được tổ chức theo quy hoạch đô thị và nông thôn được cấp có thẩm quyền phê duyệt.

Ưu tiên bố trí chức năng đô thị phù hợp tại khu vực tiếp cận thuận tiện nhà ga; tổ chức mạng lưới đi bộ, xe đạp liên tục, có xét đến các yếu tố chia cắt như đường sắt, đường bộ, sông, kênh và khu đất hạn chế tiếp cận.

Tầng cao, mật độ và hệ số sử dụng đất phải phù hợp với năng lực giao thông, hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội và yêu cầu cảnh quan. Công trình cao tầng phải được tổ chức theo tổng thể, có sự chuyển tiếp đến khu dân cư hiện hữu; bảo đảm quỹ đất quảng trường ga, trung chuyển, cây xanh và công trình công cộng.

Phân định luồng đi bộ, phương tiện công cộng, xe cá nhân và phương tiện phục vụ; lối xuống tầng hầm, bãi đỗ xe, điểm đón, trả khách không được gây xung đột với các luồng hành khách chính.

Công trình tiếp giáp quảng trường ga và tuyến đi bộ phải chú trọng tầng trệt, sảnh, mái che và biển chỉ dẫn; nhà ga có giá trị kiến trúc, lịch sử phải được bảo vệ khi cải tạo, nâng cấp.

7. Các cửa ngõ đô thị

Vị trí cửa ngõ được xác định tại Phụ lục 02 kèm theo Quy chế này. Quản lý kiến trúc, cảnh quan bao gồm các nút giao, tuyến tiếp cận, công trình hai bên tuyến, cây xanh, mặt nước, biển chỉ dẫn và chiếu sáng có ảnh hưởng trực tiếp đến hình ảnh cửa ngõ.

Các công trình tại khu vực cửa ngõ phải phù hợp với quy hoạch đô thị và nông thôn hoặc thiết kế đô thị được duyệt.

8. Các khu vực kiểm soát tầng cao

a. Khu vực hạn chế tầng cao:

- Khu vực di tích lịch sử - văn hóa, danh lam thắng cảnh; khu vực bảo tồn, công trình kiến trúc có giá trị và không gian có ảnh hưởng trực tiếp đến các đối tượng cần bảo vệ. Kiểm soát tầng cao, chiều cao và khối tích công trình nhằm bảo vệ cảnh quan, các hướng nhìn chủ đạo và sự hài hòa với công trình di tích, công trình kiến trúc có giá trị.

- Khu trung tâm đô thị lịch sử Hải Phòng, trọng tâm là khu phố cổ Tam Bạc; các tuyến phố cũ, phố có kiến trúc Pháp; khu vực Nhà hát thành phố và dải vườn hoa trung tâm. Hạn chế phát triển cao tầng tại các dãy phố, ô phố cần giữ gìn cấu trúc và tỷ lệ không gian; công trình cao tầng chỉ bố trí tại các vị trí được quy hoạch, thiết kế đô thị được phê duyệt xác định phù hợp.

- Các tuyến phố, khu dân cư hiện hữu và khu vực tiếp giáp công trình có giá trị trong khu trung tâm đô thị Hải Dương; các ô phố có đường, ngõ nhỏ, hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội chưa đáp ứng yêu cầu phát triển cao tầng. Việc xây dựng mới, cải tạo, nâng tầng phải bảo đảm phù hợp với khả năng tiếp cận giao thông, phòng cháy, chữa cháy và điều kiện sử dụng của công trình lân cận.

- Khu vực cảnh quan đồi Thiên Văn, đồi núi Đồ Sơn; cảnh quan đồi, rừng, hồ tại Chí Linh, nhất là các khu vực liên quan đến Côn Sơn - Kiếp Bạc, Thanh Mai, Phượng Hoàng, hồ Thanh Long; cảnh quan núi đá Kinh Môn gắn với An Phụ - Kính Chủ - Nhẫm Dương. Công trình phải phù hợp với địa hình, không lấn át đường nét đỉnh núi, cảnh quan tự nhiên và các công trình chủ đạo.

- Các khu vực ven biển Đồ Sơn, Cát Bà, vịnh Lan Hạ và các không gian biển, đảo có yêu cầu bảo vệ cảnh quan. Hạn chế hình thành dãy công trình cao tầng liên tục che chắn hướng nhìn ra biển, vịnh hoặc chia cắt không gian đô thị với các tuyến tiếp cận công cộng.

- Các khu vực chịu sự khống chế độ cao để bảo đảm hoạt động hàng không tại Cảng hàng không quốc tế Cát Bi; các khu vực có yêu cầu về quốc phòng, an ninh và bảo vệ công trình chuyên ngành. Chiều cao công trình, thiết bị trên mái và các bộ phận có liên quan phải tuân thủ giới hạn được cơ quan có thẩm quyền xác định.

- Tầng cao cụ thể thực hiện theo quy định đối với từng khu vực tại Quy chế này và quy hoạch, thiết kế đô thị được phê duyệt.

b. Khu vực khuyến khích phát triển cao tầng:

- Các ô đất có chức năng thương mại, dịch vụ, hỗn hợp và các vị trí điểm nhấn trong Khu đô thị Bắc sông Cấm, gắn với các trục đường Đỗ Mười, Trần Kiên, trục Bắc - Nam và các trung tâm chức năng theo quy hoạch được phê duyệt. Tổ chức công trình cao tầng thành cụm, có khoảng mở và sự chuyển tiếp phù hợp với khu trung tâm chính trị - hành chính, quảng trường, công viên và cảnh quan sông Cấm.

- Các ô đất được quy hoạch cho phép tái thiết, chuyển đổi chức năng tại khu

trung tâm hành chính cũ và các khu vực đô thị hiện hữu có điều kiện hạ tầng đáp ứng. Việc phát triển cao tầng phải gắn với giảm mật độ xây dựng tại vị trí phù hợp, bổ sung không gian công cộng, cây xanh, bãi đỗ xe và kiểm soát dân số theo quy hoạch.

- Các ô đất thương mại, dịch vụ, hỗn hợp và vị trí điểm nhấn trên các trục Lê Hồng Phong, Nguyễn Văn Linh - Nguyễn Bỉnh Khiêm, Lạch Tray - Phạm Văn Đồng, Hùng Vương, Lê Thánh Tông và các trục chính khác được xác định trong quy hoạch. Phát triển cao tầng theo từng đoạn tuyến, cụm công trình phù hợp; bảo đảm các yêu cầu về an toàn hàng không, bảo tồn và cảnh quan có liên quan.

- Các ô đất, trung tâm chức năng và vị trí điểm nhấn được quy hoạch tại khu vực đô thị Hải Dương, Chí Linh, Kinh Môn; các khu vực phát triển mới gắn với Đại lộ Hồ Chí Minh - Nguyễn Lương Bằng - Trường Chinh và những trục đô thị có điều kiện giao thông, hạ tầng đáp ứng. Không áp dụng đại trà đối với các tuyến phố truyền thống, khu vực ven hồ và khu dân cư có hạ tầng hạn chế.

- Các khu vực phát triển theo định hướng giao thông công cộng tại Nam Hải Phòng, Nam Hải Dương, Ninh Xá và các đầu mối giao thông khác sau khi được xác định cụ thể trong quy hoạch được phê duyệt. Ưu tiên bố trí công trình cao tầng, hỗn hợp tại vị trí có khả năng tiếp cận thuận tiện nhà ga, điểm trung chuyển; đồng thời bảo đảm quỹ đất cho quảng trường ga, giao thông, cây xanh và công trình công cộng.

- Các khu đô thị mới, trung tâm thương mại, dịch vụ và cửa ngõ đô thị có vị trí cao tầng được xác định trong quy hoạch, thiết kế đô thị được phê duyệt. Khuyến khích kiến trúc hiện đại, tiết kiệm năng lượng; tổ chức hợp lý khối đế, khối tháp, không gian tầng trệt và kết nối đi bộ.

- Việc khuyến khích phát triển cao tầng không làm thay đổi chỉ tiêu sử dụng đất, tầng cao, chiều cao hoặc quy mô dân số đã được phê duyệt. Quy mô từng công trình phải phù hợp với khả năng đáp ứng của hạ tầng, yêu cầu bảo vệ cảnh quan và các giới hạn chuyên ngành; bảo đảm chuyển tiếp hài hòa với khu dân cư thấp tầng và công trình lân cận.

Điều 9. Quy định đối với kiến trúc các loại hình công trình

1. Quy định chung

a) Kiến trúc các loại hình công trình phải phù hợp với chức năng sử dụng, quy hoạch đô thị và nông thôn, thiết kế đô thị được phê duyệt; tuân thủ chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng, mật độ xây dựng, hệ số sử dụng đất, tầng cao, chiều cao, khoảng lùi và các yêu cầu về an toàn, phòng cháy, chữa cháy, bảo vệ môi trường, tiếp cận cho người khuyết tật và các quy định pháp luật có liên quan.

b) Hình thức kiến trúc công trình phải hài hòa với không gian, cảnh quan khu vực; phù hợp điều kiện khí hậu, địa hình và đặc điểm môi trường của từng khu vực. Khuyến khích kiến trúc hiện đại, có bản sắc, sử dụng năng lượng tiết kiệm, hiệu quả, vật liệu thân thiện với môi trường và các giải pháp kiến trúc xanh.

c) Công trình xây dựng tại vị trí có ảnh hưởng lớn đến cảnh quan đô thị, tại các tuyến đường chính, quảng trường, cửa ngõ, ven sông, ven biển, khu vực có công trình kiến trúc có giá trị hoặc khu vực có yêu cầu quản lý đặc thù phải được nghiên cứu trong tổng thể không gian xung quanh; bảo đảm quan hệ hài hòa về hình khối, tỷ lệ, chiều cao, khoảng lùi, màu sắc và vật liệu.

d) Công trình tại vị trí góc đường, nút giao thông phải được thiết kế đồng bộ các mặt đứng tiếp giáp không gian công cộng; không bố trí mặt sau công trình, tường kỹ thuật hoặc các thiết bị phụ trợ làm mặt đứng chủ đạo hướng ra đường phố, quảng trường, công viên, sông, hồ hoặc không gian công cộng.

đ) Các bộ phận kỹ thuật như điều hòa không khí, bồn nước, ăng-ten, thiết bị năng lượng, đường ống, khu phơi, khu thu gom chất thải và các thiết bị trên mái phải được bố trí, che chắn hoặc tích hợp trong kiến trúc công trình, bảo đảm an toàn và mỹ quan.

e) Công trình có quy mô lớn hoặc có tác động đáng kể đến cảnh quan phải nghiên cứu mối quan hệ với đường chân trời, công trình lân cận, không gian công cộng, hướng nhìn chính, bóng đổ, thông gió và phản xạ ánh sáng phù hợp với tính chất, quy mô công trình và yêu cầu của khu vực.

2. Công trình công cộng

2.1. Công trình trụ sở, văn phòng làm việc

Kiến trúc công trình cần thể hiện tính trang trọng, hiện đại, phù hợp tính chất và chức năng sử dụng; khuyến khích tổ chức công trình hợp khối, tiết kiệm đất, dành nhiều diện tích cho cây xanh, sân vườn và không gian công cộng.

Bố cục mặt bằng phải bảo đảm chiếu sáng, thông gió tự nhiên, tiết kiệm năng lượng; tổ chức rõ khu vực tiếp công dân, tiếp khách, khu làm việc, khu kỹ thuật và các không gian phụ trợ.

Khoảng không gian phía trước công trình cần được tổ chức đồng bộ với quảng trường, sân, cây xanh, đường đi bộ và khu vực đón trả khách. Hàng rào, chốt bảo vệ và thiết bị kiểm soát an ninh không được làm cản trở lối đi bộ, che khuất tên công trình hoặc phá vỡ trục nhìn chính.

Đối với cụm trụ sở, khuyến khích thống nhất cao độ sân, vật liệu lát, cây xanh, hệ thống chiếu sáng, biển chỉ dẫn và các không gian sử dụng chung.

2.2. Công trình thương mại, dịch vụ

Tổ chức công năng linh hoạt, thuận tiện tiếp cận; phân biệt rõ luồng khách, luồng giao nhận hàng hóa, khu vực thu gom chất thải, lối vào bãi đỗ xe và các không gian kỹ thuật.

Khuyến khích tổ chức tầng trệt mở, cửa hàng, không gian trưng bày, mái che, quảng trường và khoảng lùi tạo môi trường thân thiện với người đi bộ; hạn chế các mặt tường kín kéo dài tại tuyến phố thương mại và không gian công cộng.

Lối ra vào, khu vực đón trả khách, giao nhận hàng hóa và bãi đỗ xe phải bố trí trong phạm vi dự án, hạn chế gây ùn tắc hoặc chiếm dụng lòng đường, vỉa hè.

Đối với khách sạn, nhà hàng và công trình dịch vụ du lịch tại khu vực ven sông, ven biển và biển đảo, hình thức kiến trúc phải phù hợp cảnh quan, khí hậu và đặc trưng thành phố biển; bảo đảm khả năng tiếp cận công cộng đến mặt nước theo quy hoạch.

Đối với chợ truyền thống, khi cải tạo, xây dựng lại phải duy trì các hướng tiếp cận dân sinh cần thiết; tổ chức hợp lý khu kinh doanh, giao nhận hàng hóa, vệ sinh, thu gom chất thải, phòng cháy chữa cháy và thoát người.

2.3. Công trình giáo dục mầm non, THCS, PTTH

Bố trí các khối học tập, hành chính, phục vụ, thể thao, sân chơi và cây xanh hợp lý; ưu tiên hướng phòng học thuận lợi cho chiếu sáng và thông gió tự nhiên, hạn chế bức xạ nhiệt trực tiếp.

Ưu tiên diện tích mặt đất cho sân chơi, cây xanh, hoạt động ngoài trời và các không gian giáo dục; không sử dụng sân trên mái để thay thế hoàn toàn sân chơi mặt đất khi quy chuẩn, tiêu chuẩn không cho phép.

Khu vực cổng trường phải có giải pháp tổ chức đón trả học sinh an toàn, có không gian chờ phù hợp, hạn chế xung đột với giao thông trên tuyến đường.

Đối với trường mầm non, các bộ phận kiến trúc, lan can, cửa, kính, bậc thang, sân chơi và thiết bị phải bảo đảm an toàn đối với trẻ em; tổ chức không gian dễ quan sát và kiểm soát.

Khuyến khích tăng cây xanh bóng mát, sân vườn và các giải pháp kiến trúc xanh, tiết kiệm năng lượng.

2.4. Công trình đại học, cao đẳng, giáo dục nghề nghiệp và cơ sở đào tạo

Kiến trúc cần phù hợp đặc trưng của từng cơ sở đào tạo; khuyến khích hình thức hiện đại, có bản sắc, sử dụng công nghệ và vật liệu bền vững.

Tổ chức mạng lưới đi bộ liên tục kết nối giảng đường, thư viện, ký túc xá, khu thể thao, không gian sinh hoạt chung và các điểm giao thông công cộng.

Các phòng thí nghiệm, xưởng thực hành và khu vực kỹ thuật có yêu cầu đặc biệt phải được bố trí phù hợp, hạn chế ảnh hưởng tiếng ồn, rung, mùi và các tác động khác đến khu học tập và khu dân cư xung quanh.

2.5. Công trình nghiên cứu khoa học, trung tâm đào tạo chuyên ngành

Bố trí không gian chức năng phù hợp tính chất hoạt động, bảo đảm khả năng thay đổi, mở rộng và sử dụng linh hoạt.

Khuyến khích tổ chức hợp khối, tiết kiệm đất, tăng cây xanh và không gian mở; ứng dụng công nghệ xây dựng mới, tiết kiệm năng lượng và thuận lợi cho việc duy tu, bảo dưỡng.

2.6. Công trình y tế

Tổng mặt bằng phải phân định rõ các luồng cấp cứu, khám chữa bệnh, nhân viên, hậu cần, giao nhận và thu gom chất thải theo yêu cầu chuyên ngành.

Khu vực cấp cứu phải dễ nhận biết và tiếp cận; tổ chức giao thông trong khuôn viên không để luồng xe thông thường cản trở hoạt động cấp cứu.

Tăng cường cây xanh, sân vườn và không gian nghỉ ngơi phục vụ người bệnh, người nhà và nhân viên; khuyến khích các giải pháp kiến trúc tạo môi trường điều trị thân thiện.

Các thiết bị kỹ thuật, nguồn phát tiếng ồn, cửa hút - xả khí, khu xử lý và điểm thu gom chất thải phải bố trí hợp lý, hạn chế ảnh hưởng đến khu dân cư và không gian công cộng lân cận.

2.7. Công trình thể dục, thể thao

Kiến trúc công trình phải phù hợp quy mô và tính chất môn thể thao, bảo đảm khả năng tập trung và giải tỏa người, an toàn giao thông và các yêu cầu chuyên ngành.

Các công trình quy mô lớn cần được tổ chức cùng quảng trường, cây xanh, không gian mở, bãi đỗ xe và hệ thống giao thông công cộng; tránh để hàng rào, bãi xe hoặc công trình phụ chia cắt công trình chính với không gian đô thị.

Khuyến khích thiết kế công trình thể thao có hình thức kiến trúc hiện đại, tạo điểm nhấn phù hợp nhưng không lấn át cảnh quan xung quanh.

2.8. Công trình văn hóa

Bảo tàng, thư viện, nhà hát, trung tâm văn hóa, triển lãm và các công trình văn hóa khác phải có kiến trúc phù hợp nội dung hoạt động, thể hiện giá trị văn hóa và có khả năng đóng góp tích cực vào cảnh quan đô thị.

Khuyến khích tổ chức quảng trường, sân, không gian mở và các hoạt động văn hóa ngoài trời gắn với công trình.

Đối với công trình nằm trong khu vực di sản hoặc gần công trình kiến trúc có giá trị, các công trình phụ trợ như quầy vé, mái che, kiốt, nhà vệ sinh và biển chỉ dẫn phải có quy mô, hình thức phù hợp, không che khuất công trình chính hoặc hướng nhìn quan trọng.

3. Công trình nhà ở

3.1. Nhà ở riêng lẻ tại khu vực hiện hữu

a) Quy định chung:

Cải tạo, xây dựng nhà ở riêng lẻ tại các khu dân cư hiện hữu phải đảm bảo các quy định chung sau:

- Phù hợp với điều kiện hiện trạng, quy hoạch chi tiết xây dựng của các khu vực liền kề, lân cận có liên quan về: Chỉ giới, mật độ và tầng cao xây dựng; cảnh quan kiến trúc đô thị; hệ thống hạ tầng kỹ thuật và các chức năng sử dụng đất;

- Phù hợp với giá trị lịch sử, giá trị kiến trúc và chất lượng của các công trình hiện có;

- Công trình xây dựng sau không được làm ảnh hưởng đến chất lượng, sự an toàn, mỹ quan của các công trình (kề liền và lân cận) đã xây dựng trước;

- Phù hợp với quy chuẩn, tiêu chuẩn xây dựng hiện hành về cải tạo các khu vực cũ trong đô thị và quy định quản lý về không gian, kiến trúc, cảnh quan đô thị (nếu có tại khu vực);

- Không vi phạm chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng đã được hình thành ổn định tại khu vực;

- Đảm bảo các yêu cầu về phòng cháy, chữa cháy, vệ sinh môi trường;

- Không làm phá vỡ cảnh quan, kiến trúc đô thị của khu vực; hạn chế tối đa việc làm thay đổi địa hình; bảo đảm phát triển bền vững của môi trường tự nhiên.

b) Quy định cụ thể:

- Về chỉ tiêu: các thông số về diện tích đất, mật độ xây dựng, tầng cao, khoảng cách giữa các khối công trình, hệ số sử dụng đất và chuyển đổi chức năng sử dụng đất phải xác định trong quy hoạch chi tiết và thiết kế đô thị.

- Về chỉ giới xây dựng: Chỉ giới xây dựng có thể xác định trùng chỉ giới đường đỏ đã được phê duyệt, cắm mốc (theo Quy hoạch đô thị và nông thôn được phê duyệt) hoặc có thể lùi lại so với chỉ giới đường đỏ nếu phù hợp với hiện trạng các công trình đã xây dựng kiên cố ổn định của trục đường. Đối với các khu vực khác, tùy theo hiện trạng thực địa việc nghiên cứu chỉ giới xây dựng cho từng nhà hoặc nhóm nhà phải phù hợp với: hiện trạng các nhà đã xây dựng kiên cố và ổn định tại khu vực; khả năng đấu nối vào hạ tầng kỹ thuật khu vực; Quy chuẩn, Tiêu chuẩn xây dựng và cảnh quan, kiến trúc đô thị tại khu vực...

- Về móng và các bộ phận kiến trúc xây ngầm thuộc nhà ở; cao độ khống chế nền tầng 1:

+ Móng và các bộ phận kiến trúc xây ngầm thuộc nhà ở: Giới hạn ngoài cùng của móng và các bộ phận kiến trúc xây ngầm thuộc nhà ở, chỉ được phép thiết kế và xây dựng trong phạm vi ranh giới lô đất được cấp quyền sử dụng. Chiều sâu chôn móng (cao độ đặt đáy móng), do thiết kế kết cấu móng quyết định nhưng phải trên cơ sở tính toán đảm bảo an toàn cho bản thân công trình cũng như các công trình kề liền và lân cận. Đối với các lô đất đủ tiêu chuẩn về diện tích, khuyến khích xây tầng hầm hoặc tầng nửa hầm (làm nơi để xe hoặc sử dụng cho mục đích khác). Đường xuống tầng hầm không được thiết kế tạo xu hướng làm thấp vỉa hè công cộng, đấu nối hợp lý với hệ thống giao thông quanh công trình (nếu có). Việc xây dựng tầng hầm, tầng nửa hầm, đường xuống tầng hầm phải đảm bảo an toàn cho hộ kề liền cũng như các công trình hạ tầng kỹ thuật hiện có (trong khi xây dựng cũng như trong quá trình sử dụng).

+ Cao độ mặt móng bằng nhau trên từng đoạn phố và được tính toán sao cho cao độ nền tầng một (sau hoàn thiện) đúng bằng cao độ quy định dưới đây.

- Về cao độ khống chế nền tầng 1 (cốt ±0.00). Cao độ nền tầng một sau hoàn thiện:

+ Đối với nhà liên kế, thiết kế cao độ nền cao hơn từ 0,2m đến 0,45m so vỉa hè trước cửa nhà, những chỗ không có vỉa hè rõ ràng thì cao độ nền nhà cao hơn cao độ mặt đường đối diện từ 0,30m đến 0,75m; bậc đi, vệt dắt xe không được xây dựng lấn chiếm vượt chỉ giới đường đỏ. Trường hợp nhà liên kế có tầng nửa hầm, thiết kế cao độ nền ≤ 1,50 m so với đỉnh bó vỉa vỉa hè trước nhà (hoặc so với mặt nền xây dựng, nơi không có vỉa hè).

+ Đối với nhà biệt thự có hoặc không có tầng hầm (bao gồm cả nhà vườn), thiết kế cao độ nền ≤ 1,50 m so với vỉa hè trước nhà (hoặc so với mặt nền xây dựng, nơi không có vỉa hè).

+ Từng đoạn phố ngắt bởi đường, ngõ, khoảng trống kiến trúc, phải có cùng cao độ thống nhất.

+ Đối với khu vực khác, tùy theo thực địa để xác định, phù hợp với: các nhà kiên cố đã xây dựng; cao độ hiện trạng địa hình... để đảm bảo tính đồng bộ với hiện trạng kiến trúc của khu vực.

- Phần thân nhà: Chiều cao tầng nhà (là kích thước tính từ mặt sàn đã hoàn thiện tầng dưới đến mặt sàn đã hoàn thiện tầng trên kề liền) quy định như sau:

+ Đối với nhà liên kế: Tầng 1 = 3,9m ÷ 4,5m (bao gồm tầng lửng hoặc tầng xép).

+ Từ tầng 2 trở đi = 3,3m ÷ 3,6m. Đối với nhà ở 5 tầng trở lên cho phép xây dựng thêm 01 tum có diện tích ≤ 30% diện tích mặt bằng tầng 1, chiều cao ≤ 3m.

+ Đối với nhà sân vườn: Tầng 1 ≤ 5,0 m; Tầng 2 trở lên ≤ 3,6m; Tầng mái dốc (hoặc tum cầu thang) ≤ 4,5m.

- Độ vươn ra của ban công, mái đua, sê – nô, ô văng quá chỉ giới đường đỏ trong trường hợp chỉ giới xây dựng trùng với chỉ giới đường đỏ như sau:

+ Trong khoảng tính từ độ cao 3,5m so với cốt sàn tầng 1 trở lên thì các bộ phận như sê-nô, ô-văng, mái đua, ban công, … được vượt quá chỉ đường đỏ nhưng phải bé hơn chiều rộng của vỉa hè ít nhất là 1,0 mét, cụ thể:

Chiều rộng lộ giới (m)	**Độ đua tối đa (m)**
Dưới 7	0
Từ 7 - 11	0,9
Từ 12 -15	1,2
Từ 16 trở lên	1,4

+ Đối với các khu vực không quy hoạch vỉa hè, không có vỉa hè thì căn cứ vào vị trí lô đất xin cấp phép xây dựng, đối chiếu với các Quy chuẩn và tiêu chuẩn xây dựng hiện hành để thẩm định độ vươn ra của ban công, mái đua, ô văng...

+ Tuyệt đối không được phép vươn ra và chiếm dụng không gian của phần đất hạ tầng kỹ thuật phía sau của thửa đất (nếu có).

c) Các quy định khác về kiến trúc cảnh quan:

- Các bộ phận và chi tiết kiến trúc khác, khi thiết kế và xây dựng tuân thủ quy định tại Quy chuẩn và Tiêu chuẩn xây dựng hiện hành; Hình thức kiến trúc đẹp, hiện đại, tôn trọng giá trị thẩm mỹ truyền thống và kiến trúc cảnh quan chung của khu vực.

- Sự hợp lý của giải pháp kiến trúc (dây chuyền công năng) phải đảm bảo thuận tiện cho nhu cầu sử dụng trong phạm vi diện tích nhà riêng - không tạo xu hướng lấn chiếm ra đất công cộng (kể cả không gian).

- Không được phép thiết kế hoặc xây dựng các chóp mái hoặc điện thờ có hình dáng kỳ dị, mầu sắc loè loẹt làm mất mỹ quan chung của khu vực;

- Trang trí mặt đứng (đặc biệt mặt đứng đối diện với: đường phố chính; quảng trường; công viên; các khu công cộng...): phải lựa chọn vật liệu ốp, trát, sơn, vôi đúng chủng loại dành cho ốp, trát, sơn, vôi mặt đứng công trình; màu sắc trang nhã không loè loẹt phản cảm;

- Đối với nhà có tầng lửng (hoặc tầng xép): chỉ bố trí tại tầng 1; diện tích sàn không quá 80% diện tích xây dựng tầng 1.

- Đối với công trình có tầng hầm (hoặc tầng nửa hầm): Phần nổi tầng hầm không quá 1,5m so với cao độ của vỉa hè hiện hữu hoặc không quá 1,95m so với cao độ đường hiện trạng. Vị trí đường xuống hầm (ram dốc) không được phép làm vượt quá chỉ giới đường đỏ.

- Việc thiết kế xây mới hoặc cải tạo nhà ở phải đảm bảo sự thống nhất, hài hòa về hình thức, cao độ nền, chiều cao chuẩn mặt tiền nhà trên tuyến đường theo quy định.

- Nghiêm cấm việc xây dựng, cơi nới lấn chiếm không gian, lấn chiếm đất, xây dựng chồng lấn làm biến dạng hình thức kiến trúc ban đầu và ảnh hưởng đến kết cấu công trình.

- Phải có biện pháp che chắn hoặc thiết kế bảo đảm mỹ quan các thiết bị lắp đặt kèm theo như: máy điều hòa, bồn nước mái, các thiết bị sử dụng năng lượng mặt trời…

- Các yêu cầu khác, nếu không quy định trong quy chế này, thì áp dụng theo quy chuẩn và tiêu chuẩn xây dựng hiện hành.

3.2. Nhà ở liên kế, nhà ở biệt thự tại khu vực xây dựng mới

Thực hiện theo Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 được phê duyệt, Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng và các Tiêu chuẩn quốc gia có liên quan.

3.3. Nhà chung cư và công trình hỗn hợp có nhà ở

Nguyên tắc quản lý thiết kế nhà chung cư và công trình hỗn hợp có nhà ở theo quy chuẩn kỹ thuật quốc gia QCVN 04:2021/BXD, quy hoạch chi tiết được phê duyệt và các quy chuẩn, tiêu chuẩn hiện hành khác có liên quan, đồng thời đáp ứng các tiêu chí sau:

- Hình thức kiến trúc đơn giản, hiện đại; Khuyến khích trồng nhiều cây xanh, bồn hoa, để tăng diện tích xanh cho khu vực.

- Khuyến khích sử dụng các màu sơn sáng cho công trình. Không sử dụng các gam màu nóng, màu có độ tương phản cao hoặc màu tối sẫm, để làm màu chủ đạo bên ngoài công trình.

- Phải có biện pháp che chắn hoặc thiết kế bảo đảm mỹ quan của các thiết bị lắp đặt kèm theo như: Máy điều hòa, các thiết bị sử dụng năng lượng mặt trời, sân phơi quần áo.

4. Công trình công nghiệp, kho tàng, cảng và logistics

Kiến trúc công trình phải phù hợp dây chuyền công nghệ, bảo đảm an toàn, vệ sinh môi trường, tiết kiệm năng lượng và khả năng bảo trì.

Khuyến khích bố trí khối hành chính, dịch vụ, cây xanh và các công trình phục vụ người lao động tại mặt tiếp giáp với tuyến đường đô thị; bố trí kho bãi, khu giao nhận, thiết bị kỹ thuật và khu xử lý phía trong khi điều kiện cho phép.

Mặt đứng nhà xưởng, kho, mái và hàng rào phải được thiết kế đồng bộ; hạn chế để bãi hàng, container, vật liệu, phế thải hoặc thiết bị kỹ thuật trở thành hình ảnh chủ đạo nhìn từ đường phố và khu dân cư.

Đối với cảng và logistics, phải phân tách hợp lý luồng hàng hóa, phương tiện chuyên dụng với luồng người; bảo đảm an toàn giao thông, hàng hải và khả năng vận hành.

Mái công trình có diện tích lớn phải có giải pháp thoát nước, chống chói, chống tốc mái và phù hợp điều kiện gió bão, môi trường ven biển.

Các chỉ tiêu sử dụng đất tuân thủ Quy chuẩn và tiêu chuẩn có liên quan.

5. Công trình tôn giáo, tín ngưỡng

Bảo tồn và phát huy cấu trúc tổng thể, sân, cổng, cây xanh, mặt nước, trục tiếp cận và các yếu tố có giá trị của công trình.

Việc xây dựng mới, cải tạo hoặc mở rộng phải phù hợp quy mô khu đất, cảnh quan và không gian xung quanh; không lấn chiếm ngõ đi chung, hành lang sông, hồ hoặc đất công cộng.

Công trình đã được xếp hạng di tích thực hiện theo pháp luật về di sản văn hóa. Công trình chưa được xếp hạng nhưng có giá trị kiến trúc, lịch sử hoặc văn hóa cần được khảo sát, đánh giá trước khi tháo dỡ hoặc thay đổi lớn.

Nhà để xe, nhà vệ sinh, bếp, kho và các công trình phụ trợ phải bố trí tại vị trí phù hợp, hạn chế che khuất công trình chính, trục nghi lễ, cây cổ thụ và các hướng nhìn có giá trị.

Kiến trúc mới không sao chép tùy tiện hình thức đình, đền, chùa truyền thống hoặc sử dụng quá mức các chi tiết trang trí không phù hợp với nguồn gốc và đặc điểm công trình.

6. Tượng đài, công trình kỷ niệm, tác phẩm nghệ thuật và công trình trang trí đô thị

Tượng đài, công trình kỷ niệm và tác phẩm nghệ thuật công cộng phải phù hợp ý nghĩa lịch sử, văn hóa, đặc điểm địa điểm và tỷ lệ của không gian kiến trúc cảnh quan.

Vị trí đặt công trình phải được nghiên cứu tổng thể về hướng tiếp cận, tầm nhìn, quảng trường, cây xanh, chiếu sáng, giao thông và các công trình xung

quanh; không bố trí làm ảnh hưởng đến an toàn giao thông, lối đi bộ hoặc che khuất công trình có giá trị.

Hình thức, vật liệu, màu sắc và quy mô phải bảo đảm chất lượng nghệ thuật, độ bền, khả năng bảo trì và phù hợp điều kiện khí hậu, đặc biệt đối với các khu vực ven biển, ven sông.

Việc xây dựng tượng đài, công trình kỷ niệm và công trình nghệ thuật công cộng thực hiện theo quy định pháp luật và quy hoạch chi tiết được cấp có thẩm quyền phê duyệt.

Đối với các tác phẩm nghệ thuật quy mô nhỏ, công trình trang trí, điêu khắc, phù điêu và tiện ích nghệ thuật trong công viên, quảng trường, phố đi bộ, khuyến khích sử dụng ngôn ngữ thiết kế đương đại, có bản sắc Hải Phòng và tạo khả năng tương tác với cộng đồng nhưng không làm cản trở công năng sử dụng của không gian công cộng.

Điều 10. Quy định đối với kiến trúc công trình hạ tầng kỹ thuật đô thị

1. Quy định chung

Công trình hạ tầng phải phù hợp quy hoạch và yêu cầu chuyên ngành; phần nhìn thấy từ đường phố, công viên, sông và khu dân cư phải được thiết kế đồng bộ. Tổ chức mạng lưới kỹ thuật tiết kiệm đất nhưng không giảm khoảng cách an toàn, khả năng vận hành hoặc tiếp cận bảo trì.

Đối với khu phố cũ, thiết kế hạ tầng cần giữ cao độ nền, bó vỉa, cây xanh và cấu kiện có giá trị khi có thể bảo tồn. Đối với khu đô thị mới, phối hợp thi công đường, thoát nước, cấp nước, điện và thông tin để hạn chế đào lại hè phố.

Thiết bị kỹ thuật phải có nhận diện và thông tin phục vụ bảo trì; tủ, trụ, nắp hố ga và miệng thu nước đặt ngoài lối đi bộ chính, không nằm tại đầu đường dốc tiếp cận hoặc cửa thoát nạn. Phối hợp hệ thống biển báo, chiếu sáng, thông tin nhằm giảm số cột trên hè.

2. Quy định cụ thể đối với đường và hè phố

a) Vỉa hè

Tổ chức rõ dải tiếp cận công trình, dải đi bộ và dải bố trí cây xanh, thiết bị. Bề mặt phải liên tục, chống trượt, thoát nước; không tạo bậc riêng theo từng nhà. Giải pháp ra vào công trình phải bảo đảm đường đi bộ liên tục qua vị trí xe cắt ngang.

Lối đi bộ phải duy trì bề rộng thông thủy theo quy chuẩn, tiêu chuẩn tiếp cận và điều kiện của tuyến phố. Trường hợp hè hiện hữu không đủ bề rộng phải có giải pháp chỉnh trang cụ thể; không bố trí thêm thiết bị, biển hiệu hoặc vật cản làm thu hẹp phần dành cho người đi bộ và người khuyết tật.

Tại vị trí qua đường, điểm dừng xe buýt và công trình công cộng bố trí đường dốc, tấm lát chỉ dẫn và cảnh báo phù hợp quy chuẩn. Kiểm soát đồng thời độ dốc, bề rộng, chênh cốt, vật cản và thoát nước; không chỉ kiểm tra một thông số riêng.

Vật liệu lát hè chọn theo tải trọng và đặc trưng khu vực; nắp hạ tầng phải bằng phẳng, có khả năng mở để bảo trì. Không lát kín gốc cây; bố trí khoảng đất thấm và giải pháp bảo vệ rễ phù hợp. Hè phố ven biển cần vật liệu chịu muối và cấu kiện liên kết chống bật, lật do gió.

Khi thiết kế mặt cắt hè, xác định trước vị trí cây, chiếu sáng, tủ kỹ thuật, biển báo, điểm chờ, miệng thu nước và đường xuống hầm của các công trình. Dải đi bộ phải được thể hiện bằng kích thước thông thủy sau khi đã trừ vật cản, không đo toàn bộ từ bó vỉa đến ranh đất. Chỗ thắt hẹp cần được xử lý trong phương án chỉnh trang, không mặc nhiên chấp nhận vì đã có thiết bị tồn tại.

Tại điểm xe ra vào, ưu tiên duy trì cao độ và bề mặt đi bộ liên tục; phần chuyển dốc dành cho xe được bố trí trong phạm vi phù hợp. Dốc tiếp cận cho người khuyết tật không kết thúc trước cột, cây, hố ga hoặc chỗ đỗ xe. Tấm lát dẫn hướng phải nối đến vị trí có ý nghĩa sử dụng và được kiểm tra toàn tuyến, tránh các đoạn trang trí rời rạc.

Miệng thu nước cần đặt phù hợp hướng dốc và khả năng bảo trì, tránh tạo vùng đọng nước ngay cửa công trình, chỗ lên xuống xe hoặc vị trí qua đường. Rãnh, khe và nắp phải an toàn với gậy, bánh xe và giày dép; bề mặt kim loại có giải pháp chống trượt. Khi hoàn trả sau thi công, khôi phục cả cấu tạo nền và độ dốc, không chỉ thay lớp lát trên cùng.

b) Đường phố và ngõ

Giữ mặt cắt, chỉ giới và chức năng tuyến; không sử dụng mái che, bậc cấp, hàng rào hoặc chỗ để xe để thu hẹp lối đi chung. Đoạn đường dùng chung cho nhiều loại phương tiện cần phân định bằng vật liệu, tổ chức giao thông và giải pháp giảm tốc phù hợp.

Đường cải tạo phải khớp nối cao độ với nhà dân, điểm thu nước và đường nhánh; không nâng mặt đường gây ngập nền nhà hoặc chặn dòng thoát nước của ngõ. Các chênh lệch cao độ phải được xử lý trong phương án thiết kế.

Ngõ dùng chung cần xác định vị trí thoát nước, đồng hồ, tủ điện, tập kết rác và chỗ quay trở nếu có trong phương án cải tạo. Các hộ không tự tạo bậc, gờ hoặc đặt vật dụng khiến nước dồn sang hộ khác. Khi chênh nền hiện hữu lớn, giải pháp phải giải quyết từng cửa vào, đồng thời giữ bề rộng lưu thông chung.

Trên tuyến đi bộ hoặc tuyến tổ chức giao thông hạn chế theo thời gian, bố trí cấu kiện kiểm soát có khả năng mở khi cứu nạn, vận hành hạ tầng hoặc tiếp cận hợp pháp. Cấu kiện không tạo nguy cơ vấp ngã, khó nhận biết vào ban đêm. Thiết kế mặt đường cần thể hiện vùng đi bộ, giao nhận và tiếp cận cư dân; quy chế kiến trúc không tự quyết định khung giờ cấm xe hoặc thay đổi tổ chức giao thông.

c) Cầu và công trình qua sông

Hình thức cầu phù hợp khẩu độ, cảnh quan sông và hệ thống công trình tiếp cận; không trang trí che lấp dấu hiệu hàng hải, đường thủy hoặc gây chói. Bố trí chiếu sáng, lan can, lối đi và hạ tầng qua cầu thống nhất với thiết kế kiến trúc.

Gầm cầu chỉ sử dụng theo phương án hợp pháp, không ảnh hưởng an toàn kết cấu, thoát lũ, vận hành và cứu hộ. Đường ven sông phải được xử lý liên tục qua nút cầu khi điều kiện cho phép.

Mố cầu, tường chắn, cầu dẫn và không gian bên dưới phải được thiết kế như một bộ phận của cảnh quan tuyến; xử lý thoát nước, chiếu sáng và bề mặt để không tạo điểm tối hoặc nơi đọng rác. Công trình qua khu di sản cần đánh giá ảnh hưởng đến hướng nhìn ở cao độ người đi bộ và từ các tuyến ven sông, không chỉ xem hình phối cảnh cầu độc lập.

Cầu đi bộ, hầm qua đường và đường dốc tiếp cận phải gắn với nhu cầu và tuyến đi thực tế. Các đầu lên xuống không được chắn cửa công trình hoặc đặt vào phần hè không đủ khả năng tiếp nhận dòng người. Trường hợp có mái che, mặt kính và thiết bị thông gió, phải giải quyết vệ sinh, thoát nước và bảo trì; không tạo vách kín làm giảm quan sát an toàn.

3. Hệ thống cây xanh đường phố

Lựa chọn loài cây theo bề rộng hè, điều kiện đất, mạng hạ tầng, gió bão và bản sắc cảnh quan. Không trồng loài có rễ gây hư hại công trình, độc tính hoặc nguy cơ mất an toàn không được kiểm soát tại nơi công cộng.

Trên một đoạn tuyến ưu tiên loài chủ đạo, kết hợp phù hợp với cây hiện hữu có giá trị; không chặt thay đồng loạt cây khỏe chỉ để thống nhất hình thức. Bố trí cây bảo đảm tầm nhìn giao thông, khoảng cách với công trình và không che biển báo.

Gốc cây phải có khoảng đất, cấu tạo thu nước và không gian phát triển rễ; thiết kế bồn cây không tạo vật cản trên lối đi. Việc dịch chuyển, chặt hạ thực hiện đúng thẩm quyền và quy định quản lý cây xanh.

Lập hồ sơ cây hiện hữu khi cải tạo tuyến gồm vị trí, loài, kích thước cơ bản, tình trạng và quan hệ với hạ tầng; phân biệt cây giữ lại, chăm sóc, di chuyển hoặc xử lý theo thẩm quyền. Không lấy sự đồng đều của hàng cây làm lý do duy nhất để thay cây đang khỏe. Cây mới cần lựa chọn phù hợp khoảng đất có thể cung cấp, không trồng loài có tán và bộ rễ vượt khả năng không gian rồi phụ thuộc vào cắt ngọn thường xuyên.

Tại nút giao, đảo giao thông và lối ra vào, loại cây, chiều cao bụi và vị trí bồn phải bảo đảm tầm nhìn theo thiết kế giao thông. Cây che nắng trên tuyến đi bộ phải được phối hợp với đèn và biển chỉ dẫn để không tạo đoạn tối. Dọc biển, cửa sông và đảo, ưu tiên loài thích nghi gió, muối và điều kiện chăm sóc; không dùng một danh mục cây chung cho toàn thành phố.

Bồn cây trên kết cấu ngầm cần chứng minh khả năng chịu tải, chống thấm, thoát nước và thể tích đất; không chỉ đặt chậu cảnh để thay cho diện tích cây xanh theo hồ sơ được duyệt. Tại nơi có cây lớn giữ lại, tổ chức vùng bảo vệ rễ trong thi công, hạn chế đào móng, tập kết vật liệu hoặc thay đổi cao độ sát gốc.

4. Các công trình đầu mối giao thông quan trọng

a) Nhà ga và bến xe

Tổ chức rõ khu đón trả, chờ, bán vé, thông tin, vệ sinh, giao nhận hành lý; ưu tiên tuyến tiếp cận ngắn, liên tục, có che mưa nắng. Tách luồng người với luồng xe quay đầu, xe đỗ chờ và xe dịch vụ; kiểm soát biển quảng cáo để không lấn át hệ thống chỉ dẫn.

Quảng trường ga phải có tuyến đi bộ chính từ cửa ga đến điểm trung chuyển, kết nối đô thị và các lối sang đường; không đặt bãi xe dài hạn chắn toàn bộ mặt ga. Khu xe buýt, taxi, xe hợp đồng, xe đạp và xe cá nhân phải nhận diện rõ để giảm cắt dòng. Hành trình tiếp cận cho người khuyết tật phải liên tục cả phía trong và ngoài ranh công trình.

Mái che, nhà chờ, cửa hầm, giếng trời và công trình thương mại phụ trợ phải được tổ chức đồng bộ; giữ khả năng nhận biết kiến trúc nhà ga từ không gian công cộng.

b) Bãi đỗ xe

Đường ra vào không gây xung đột với nút giao và lối đi bộ chính. Bãi nổi có cây xanh, giải pháp giảm bức xạ và thoát nước; nhà đỗ xe cao tầng phải xử lý mặt đứng, ánh sáng và tiếng ồn phù hợp khu dân cư. Trạm sạc được tích hợp với yêu cầu an toàn, không đặt tủ và dây dẫn trên lối tiếp cận.

Nhà đỗ xe cao tầng tiếp giáp phố cần có giải pháp che đèn xe, giảm ồn, thông gió và xử lý mặt đứng tương thích với khu vực. Không bịt kín các mặt thông gió cần thiết chỉ để tạo mặt tiền thương mại. Đường dốc và hàng chờ phải nằm trong phạm vi có đủ khả năng chứa, tránh xe dừng tràn qua vỉa hè hoặc nút giao.

Bãi xe tạm trên đất chờ xây dựng phải có giải pháp mặt nền, thu nước, chiếu sáng, rào và cổng phù hợp thời hạn sử dụng hợp pháp; không mặc nhiên hình thành quyền xây công trình kiên cố. Tại khu TOD, bãi trung chuyển cần được bố trí theo vai trò của ga và mạng tiếp cận.

c) Cảng biển và cảng thủy nội địa

Bố trí khối hành chính, dịch vụ ở khu vực tiếp cận; kho bãi kết nối trực tiếp dây chuyền khai thác. Tách giao thông hàng hóa với dân sinh, hành khách; không dùng đường dạo ven nước làm tuyến vận chuyển hàng thường xuyên. Đèn, màu công trình và vật thể cao không ảnh hưởng báo hiệu đường thủy, hàng hải.

d) Cảng hàng không và khu vực phụ cận

Tuân thủ giới hạn chướng ngại vật, tĩnh không, tiếng ồn và an toàn khai thác. Công trình phải kiểm soát cả cần trục thi công, cột ăng ten, thiết bị trên mái; không sử dụng mặt kính, nguồn sáng hoặc biển quảng cáo gây nhầm lẫn, chói hoặc ảnh hưởng hoạt động bay.

5. Công trình đường dây đường ống kỹ thuật

Tại khu vực phát triển mới bố trí đồng bộ mạng kỹ thuật theo quy hoạch; vị trí hào, tuy nen, tuyến cáp và ống phải có khả năng vận hành, thay thế. Không bố trí công trình kiên cố hoặc cây rễ lớn lên hành lang bảo trì khi không được phép.

Ở khu hiện hữu, việc hạ ngầm phải phối hợp giữa các đơn vị quản lý, nhận diện tuyến đang vận hành và tuyến bỏ; hoàn trả mặt hè, cây xanh và thoát nước đồng bộ. Dây dẫn trên mặt đứng công trình có giá trị cần được sắp xếp kín đáo, không đục phá chi tiết gốc tùy tiện.

Hồ sơ tổ chức không gian kỹ thuật phải thể hiện mặt cắt phối hợp, vị trí giao cắt, hố kiểm tra, cửa tiếp cận và phạm vi sửa chữa. Tuyến cáp, ống qua cầu, qua mặt nước hoặc công trình có giá trị phải có giải pháp gắn đặt và cảnh quan riêng. Không dùng hộp trang trí che điểm nối mà làm mất khả năng phát hiện rò rỉ, quá nhiệt hoặc tiếp cận khi sự cố.

Khi chỉnh trang khu hiện hữu, kiểm kê đường dây và ống trước khi hạ ngầm; thống nhất điểm đấu nối vào từng công trình để tránh đoạn ngầm trên hè nhưng vẫn chằng chịt dây qua mặt đứng. Phần tuyến không còn sử dụng được xử lý theo trách nhiệm quản lý, không bỏ lại cột và dây gây mất an toàn. Các đợt thi công phải có kế hoạch hoàn trả đồng bộ để hạn chế đào lại mặt hè vừa hoàn thiện.

Tại khu đô thị mới và khu TOD, dự kiến không gian kỹ thuật dự phòng theo quy hoạch và nhu cầu phát triển.

6. Công trình thông tin viễn thông

Thiết bị phát sóng, cột và tủ kỹ thuật đặt ở vị trí phù hợp an toàn, cảnh quan; khuyến khích dùng chung hạ tầng khi đáp ứng quy định. Không đặt thiết bị làm che trục nhìn chính đến di tích hoặc phá vỡ hình thức mái công trình kiến trúc có giá trị.

7. Công trình cấp thoát nước và vệ sinh đô thị

Nhà máy nước, trạm bơm, bể chứa, cửa thu nước và trạm xử lý phải có kiến trúc phù hợp khu vực, bảo đảm khoảng cách và hành lang bảo vệ. Công trình xử lý cần che chắn thiết bị hợp lý, có cây xanh và tuyến vận hành độc lập; không dùng cây xanh thay cho yêu cầu khoảng cách an toàn.

Miệng xả, cửa thu và kè phải được thiết kế đồng bộ với cảnh quan nhưng bảo đảm lưu lượng, khả năng nạo vét và cứu hộ. Không xây trang trí che lấp cửa xả, giảm tiết diện hoặc cản trở vận hành công trình thủy lợi.

Điểm tập kết chất thải và nhà vệ sinh công cộng phải có lối tiếp cận thuận tiện cho thu gom, vệ sinh; kiểm soát mùi, nước rỉ, tiếng ồn; không chiếm lối thoát nạn, góc nhìn giao thông hoặc không gian vui chơi của trẻ em.

Nghĩa trang, nhà tang lễ và cơ sở hỏa táng trong phạm vi liên quan được tổ chức trang nghiêm, có dải chuyển tiếp cảnh quan, tách luồng phục vụ; không mở rộng hoặc xây dựng hạng mục trái quy hoạch và yêu cầu môi trường.

Trạm bơm, cửa điều tiết và công trình trên kênh phải giữ lối vận hành, nâng hạ thiết bị và tiếp cận bảo trì; phần bao che không làm tăng nguy cơ cản dòng hoặc giữ rác. Thiết kế cảnh quan ven công trình cần thể hiện khu vực được tiếp cận và khu vực phải bảo vệ. Sàn ngắm cảnh, cầu dạo hoặc lan can nếu có phải độc lập về an toàn, không gắn tùy tiện vào thiết bị thủy lợi.

Nhà vệ sinh công cộng cần nhận biết từ tuyến đi bộ bằng chỉ dẫn phù hợp; bố trí lối vào, chỗ chờ và tuyến phục vụ không xung đột. Giải pháp kiến trúc phải xét thông gió, vệ sinh, tiếp cận, an toàn ban đêm và chống ngập. Tại khu di sản, sử dụng hình thức tiết chế, vị trí ít ảnh hưởng; không mô phỏng đình, chùa hoặc công trình chính để tạo điểm nhấn không phù hợp.

Điểm thu gom chất thải trong khu ở, phố thương mại và TOD phải có khoảng thao tác, nền dễ vệ sinh và tuyến đưa rác ra xe thu gom. Không đặt điểm tập kết tại đầu dốc tiếp cận, cửa thoát nạn hoặc sát khu chờ công cộng. Đối với phân loại tại nguồn, thiết kế vị trí và dung tích chứa phù hợp mô hình thu gom; không bổ sung nhiều thùng rời rạc làm mất dải đi bộ.

8. Công trình cung cấp năng lượng và chiếu sáng

Trạm điện, tủ điện, cột và đường dây phải tuân thủ hành lang an toàn, có giải pháp kiến trúc phù hợp. Không bố trí tủ trên lối đi tiếp cận hoặc khu vực dễ ngập mà không có giải pháp bảo vệ đáp ứng yêu cầu kỹ thuật.

Chiếu sáng đường phố, quảng trường, công viên và công trình phải phân cấp theo chức năng; hạn chế ánh sáng tràn vào nhà ở, vùng sinh thái và mặt nước. Không dùng đèn nhấp nháy hoặc đổi màu gây nhầm lẫn tín hiệu giao thông tại cầu, cửa ngõ và tuyến tiếp cận sân bay, cảng.

Thiết bị năng lượng mặt trời trên mái phải được kiểm tra liên kết chịu gió, an toàn điện, tiếp cận bảo trì và thoát nạn; bố trí hài hòa với mái, không phá cấu kiện có giá trị.

Tủ điện, trạm biến áp và thiết bị điều khiển phải được phối hợp với cảnh quan ngay từ tổng mặt bằng; phần rào bảo vệ và cửa mở không xâm phạm lối đi. Khi che bằng cây hoặc kết cấu kiến trúc, giữ khoảng cách vận hành, thông gió và khả năng tiếp cận chữa cháy theo yêu cầu chuyên ngành. Không dùng hình thức trang trí khiến người sử dụng nhầm thiết bị điện thành ghế, bàn hoặc không gian vui chơi.

Phương án chiếu sáng phải xác định nhiệm vụ của từng nhóm: đi lại, nhận diện công trình, an ninh, sự kiện và cảnh quan. Đèn kiến trúc không được lấn át đèn chỉ dẫn giao thông hoặc chiếu trực tiếp vào mắt người đi đường. Với sông, hồ, bờ biển và đảo, kiểm soát ánh sáng tràn vào sinh cảnh và hướng mặt nước; vị trí thiết bị phải thuận lợi bảo trì trong điều kiện gió, muối và mưa.

9. Công trình hạ tầng kỹ thuật có chức năng kết hợp

Kết hợp công viên với hồ điều hòa, quảng trường với bãi đỗ xe ngầm hoặc công trình công cộng với nơi trú tránh thiên tai phải bảo đảm chức năng chính và vận hành an toàn. Phân định khu vực được sử dụng thường xuyên và khu vực bị

ngập, hạn chế tiếp cận trong thời tiết nguy hiểm; có biển chỉ dẫn và phương án quản lý.

Điều 11. Các yêu cầu khác

1. Quảng cáo trên công trình kiến trúc

a) Phân biệt biển hiệu nhận diện cơ sở với phương tiện quảng cáo. Vị trí, kích thước, nội dung, kết cấu, điện và thủ tục thực hiện theo pháp luật về quảng cáo và xây dựng; không tự bổ sung cơ chế cho phép đặt quảng cáo trái quy định chuyên ngành.

b) Biển hiệu, quảng cáo không che cửa, ban công, lô gia, lối thoát nạn, thiết bị chữa cháy và chi tiết kiến trúc cần bảo vệ; không ảnh hưởng tầm nhìn giao thông, chỉ dẫn công cộng hoặc chiếu sáng vào cửa sổ nhà ở gây bất lợi.

c) Tại các khu vực phố đi bộ, biển hiệu bố trí trong dải được xác định theo mặt đứng từng đoạn tuyến; khuyến khích chữ rời và kích thước phù hợp nhịp mặt tiền. Không ghép nhiều mặt tiền thành một bảng liên tục che toàn bộ tầng trên.

d) Tại công trình hỗn hợp, tập trung quảng cáo vào phần thương mại, dịch vụ theo thiết kế; không bao phủ mặt đứng khối căn hộ bằng biển quảng cáo hoặc màn hình. Tại công trình có giá trị và khu bảo tồn, biển chỉ dẫn phải tiết chế, gắn bằng giải pháp ít can thiệp vào vật liệu gốc.

đ) Chủ sở hữu có trách nhiệm kiểm tra liên kết, an toàn điện và khả năng chịu gió; tháo dỡ biển hư hỏng, bỏ không hoặc không còn hợp pháp. Việc thay đổi nội dung không được làm thay đổi kết cấu, diện tích hoặc vị trí trái hồ sơ được phép.

e) Hồ sơ mặt đứng có biển hiệu phải thể hiện vị trí, kích thước, cách gắn, dây điện, thiết bị và quan hệ với cửa, ban công, mái. Công trình có nhiều cơ sở kinh doanh cần tổ chức hệ biển chung theo từng tầng hoặc khu vực sử dụng; không để mỗi cơ sở tự che một phần mặt đứng làm mất cấu trúc tổng thể.

g) Màn hình điện tử, bảng chiếu sáng và thiết bị trình chiếu phải được xem xét về góc nhìn, độ chói, chuyển động, tiếng ồn và thời gian vận hành theo quy định áp dụng. Không hướng nguồn sáng gây bất lợi trực tiếp vào phòng ở, phòng bệnh hoặc điểm điều khiển giao thông.

h) Bảng trên hàng rào công trường phải gắn với kết cấu an toàn, có kiểm soát gió và không che thông tin bắt buộc của dự án, tầm nhìn ở cổng. Biển bỏ không, rách, bong hoặc dây điện hở phải được xử lý kịp thời. Việc trang trí công trường không thay thế nghĩa vụ che chắn, vệ sinh và bảo đảm an toàn thi công.

2. Hình thức kiến trúc hàng rào cổng ra vào

a) Cổng, hàng rào phải nằm trong phạm vi được phép, không mở cánh ra hè phố hoặc đường công cộng; bảo đảm tầm nhìn tại nút giao và lối ra gara. Vật liệu, màu sắc phù hợp công trình chính và cảnh quan chung.

b) Công trình công cộng khuyến khích hàng rào thoáng hoặc sử dụng cây xanh khi không có yêu cầu bảo vệ đặc biệt. Khu vực an ninh, quốc phòng hoặc

công trình kỹ thuật có yêu cầu riêng được tổ chức theo tính chất sử dụng nhưng cần xử lý mặt ngoài phù hợp cảnh quan.

c) Hàng rào biệt thự và công trình kiến trúc có giá trị phải được khảo sát trước khi thay thế; giữ trụ, cổng, hoa sắt và vật liệu đặc trưng còn có khả năng bảo tồn. Không biến sân trước thành khối thương mại áp sát hàng rào.

Tại góc phố và nơi cổng tiếp giáp tuyến đi bộ, hình thức hàng rào cần cho phép quan sát giao cắt; phần tường đặc phải được xem xét cùng tổ chức giao thông và thiết kế khu đất. Hộp công tơ, hòm thư, biển số và hệ thống kiểm soát đặt trong bố cục cổng, không tạo vật nhô nguy hiểm. Cánh cổng, thanh chắn và thiết bị tự động phải có vùng vận hành không xung đột người đi bộ.

Hàng rào tại công trình công cộng ven sông, công viên và quảng trường phải phân định đúng ranh sử dụng; không tạo cảm giác sở hữu riêng đối với tuyến đi công cộng đã được xác lập. Các biện pháp tăng cường an ninh tạm thời cần bảo đảm có thể thu hồi, không làm hư hại cấu kiện và cây có giá trị. Bố trí chốt bảo vệ phải giữ tầm nhìn cần thiết cho người vận hành mà không che mặt chính của công trình.

3. Màu sắc vật liệu và chi tiết bên ngoài

a) Chọn màu chủ đạo theo tính chất khu vực; công trình công cộng có thể sử dụng điểm nhấn màu tại vị trí phù hợp nhưng không tạo các mảng tương phản lớn phá vỡ cảnh quan.

b) Vật liệu ngoài nhà phải bền trong điều kiện khí hậu sử dụng, an toàn khi vỡ, bong hoặc cháy; mặt kính và kim loại cần kiểm soát phản xạ, hấp thụ nhiệt. Không đặt mặt phản xạ tập trung ánh sáng vào đường giao thông hoặc công trình đối diện.

c) Máy điều hòa, bồn nước, ống kỹ thuật và thiết bị thu phát phải có vị trí đồng bộ; lớp che không cản vận hành, bảo trì hoặc thoát nạn. Thu gom nước điều hòa và nước mái vào hệ thống, không xả trực tiếp ra hè phố.

d) Bảng vật liệu ngoài nhà phải xác định vị trí sử dụng, màu, bề mặt, cách liên kết và yêu cầu bảo trì. Với công trình lớn hoặc vị trí nhạy cảm cảnh quan, cần kiểm tra mẫu trong điều kiện ánh sáng thực tế và quan hệ với công trình bên cạnh.

đ) Tại vùng ven biển, cửa sông và đảo, lựa chọn vật liệu, liên kết và lớp bảo vệ phù hợp ăn mòn, gió bão, bức xạ và khả năng sửa chữa. Mảng ốp, lam, mái hắt và lan can phải bảo đảm an toàn khi chịu gió; không chỉ kiểm tra màu sắc. Thiết bị kim loại khác loại tiếp xúc nhau cần được xử lý theo thiết kế kỹ thuật để hạn chế hư hỏng và rơi rụng.

4. Mái công trình

a) Hình thức mái phải phù hợp tổng thể công trình và tuyến phố; kiểm soát cả phần nhìn từ điểm cao, cầu, nhà cao tầng và sườn núi. Các dãy nhà cùng thiết kế phải tuân thủ phương án mái chung, không tự ý nâng mái hoặc làm tum thành tầng sử dụng trái phép.

b) Mái công trình bảo tồn giữ độ dốc, vật liệu, cấu tạo và chi tiết có giá trị. Bổ sung chống thấm, cách nhiệt, thiết bị hoặc năng lượng mặt trời phải hạn chế tác động tới cấu kiện gốc và tầm nhìn chủ đạo.

c) Mái, biển hiệu, bồn nước và cấu kiện treo phải được kiểm tra liên kết chịu gió; không sử dụng mái tạm, tấm lợp hoặc vật trang trí dễ bay, rơi trong bão. Mái xanh cần có giải pháp chống thấm, thoát nước, tải trọng và chăm sóc phù hợp.

d) Mái có sử dụng làm sân, vườn hoặc nơi tập trung người phải được thiết kế theo tải trọng, thoát nạn, chống thấm và an toàn sử dụng tương ứng. Bồn cây và thiết bị không được che cửa tiếp cận mái hoặc làm người sử dụng dễ trèo qua lan can.

e) Mái thoát nước về phía đường phố phải có máng, ống và điểm đấu nối ổn định; không để nước chảy thành dòng từ mép mái xuống người đi bộ.

5. Dự án công trình chưa triển khai và đang xây dựng

a) Khu đất chưa xây dựng phải có biện pháp bảo vệ, thoát nước và vệ sinh; không để vật liệu, phế thải hoặc nước đọng gây ảnh hưởng khu dân cư. Khuyến khích cảnh quan tạm có thể tháo dỡ, phù hợp quyền sử dụng đất và phương án quản lý được chấp thuận.

b) Công trường phải có rào chắn, biển báo, chiếu sáng và bảo vệ người đi bộ theo yêu cầu an toàn; tổ chức lối đi thay thế khi được phép chiếm dụng tạm. Không tự rào kín hè phố hoặc chặn đường tiếp cận công trình lân cận.

6. Xử lý mặt ngoài công trình hiện hữu

a) Ưu tiên tháo dỡ bộ phận nguy hiểm, xử lý dây dẫn, biển hiệu, nước thải, thiết bị treo; bảo đảm không che cửa thoát nạn khi cải tạo mặt tiền.

b) Chỉnh trang theo nhóm nhà hoặc đoạn phố phải khảo sát quyền sở hữu, cấu kiện gốc và nhu cầu sử dụng. Không dùng giải pháp ốp phủ đồng loạt làm mất đặc trưng từng công trình có giá trị.

Cải tạo mặt ngoài phải xác định rõ phần được giữ, tháo bỏ, thay mới và bổ sung; thể hiện cả mặt đứng bên, mặt sau nhìn từ không gian công cộng. Đối với dãy có nhiều chủ sở hữu, khuyến khích phương án theo đoạn tuyến và phân kỳ phù hợp, nhưng mỗi công trình vẫn phải bảo đảm an toàn của phần thực hiện.

Lắp mặt đứng thứ hai, lưới che hoặc tấm trang trí phải kiểm tra liên kết, tải trọng gió, an toàn cháy, thông gió, ánh sáng và khả năng cứu nạn. Khoảng giữa lớp che và nhà phải có khả năng vệ sinh, bảo trì. Khi công trình có giá trị, ưu tiên giải pháp có thể tháo lắp và ít xâm hại vật liệu gốc.

Chương III
QUẢN LÝ BẢO VỆ CÔNG TRÌNH KIẾN TRÚC CÓ GIÁ TRỊ

Điều 12. Các quy định quản lý công trình đã được xếp hạng theo pháp luật về di sản văn hóa

1. Quy định chung

Các di tích, công trình đã được xếp hạng theo pháp luật về di sản văn hóa; công trình gốc, khu vực bảo vệ I, khu vực bảo vệ II và các khu vực có liên quan được bảo vệ, quản lý, bảo quản, tu bổ, phục hồi và phát huy giá trị theo quy định của pháp luật về di sản văn hóa, hồ sơ xếp hạng, quy hoạch bảo quản, tu bổ, phục hồi di tích và các văn bản có liên quan.

Đối với di sản thế giới, các khu vực thuộc vùng lõi, vùng đệm và các khu vực có liên quan phải đồng thời tuân thủ quy định của pháp luật về di sản văn hóa, hồ sơ di sản thế giới, quy hoạch bảo quản, tu bổ, phục hồi và các quy định quản lý có liên quan.

2. Kiểm kê, xác định và công bố phạm vi quản lý

Sở Văn hóa, Thể thao và Du lịch chủ trì, phối hợp với cơ quan, đơn vị có liên quan tổ chức rà soát, kiểm kê, cập nhật và công bố theo thẩm quyền danh mục các di tích đã được xếp hạng trên địa bàn Thành phố; trong đó xác định rõ tên di tích, loại hình, cấp xếp hạng, công trình gốc, khu vực bảo vệ I, khu vực bảo vệ II (nếu có), các yếu tố cảnh quan liên quan và các yêu cầu quản lý, bảo vệ.

Thông tin về ranh giới, khu vực bảo vệ và các yếu tố cần bảo tồn được cập nhật vào cơ sở dữ liệu phục vụ quản lý quy hoạch, kiến trúc, xây dựng và đất đai; làm căn cứ xem xét các hoạt động xây dựng, cải tạo và chỉnh trang tại khu vực có liên quan.

Đối với các trường hợp có hiện tượng lấn chiếm, sử dụng không đúng chức năng hoặc xây dựng làm ảnh hưởng đến giá trị di tích, thực hiện xử lý theo quy định của pháp luật; từng bước khôi phục không gian, cảnh quan và điều kiện sử dụng phù hợp với giá trị của di tích.

3. Quản lý công trình và không gian liền kề di tích

Đối với khu vực đô thị, khu dân cư hoặc công trình xây dựng nằm liền kề khu vực bảo vệ I, khu vực bảo vệ II hoặc tuy nằm ngoài khu vực bảo vệ nhưng có khả năng tác động đến cảnh quan, môi trường, tầm nhìn và giá trị của di tích, việc đầu tư xây dựng, cải tạo phải tuân thủ quy định của pháp luật về di sản văn hóa và các quy định pháp luật có liên quan.

Phương án xây dựng phải xem xét tổng thể các yếu tố về vị trí, quy mô, tầng cao, chiều cao, khoảng lùi, hình khối, màu sắc, vật liệu, chiếu sáng, biển hiệu và quan hệ với công trình di tích; bảo đảm không che khuất, lấn át hoặc làm suy giảm các hướng nhìn, không gian lễ hội, cảnh quan nền và các yếu tố tạo nên giá trị của di tích.

Việc đánh giá ảnh hưởng không chỉ căn cứ khoảng cách từ công trình đến ranh giới di tích mà phải xem xét tác động thực tế đối với địa hình, cảnh quan, đường chân trời, tầm nhìn, nền móng, rung chấn, tiếng ồn, thoát nước, môi trường và khả năng tiếp cận di tích.

4. Yêu cầu đối với hoạt động bảo quản, tu bổ, phục hồi di tích

Tổ chức, cá nhân tham gia khảo sát, lập quy hoạch, lập dự án, thiết kế, thi công, giám sát việc bảo quản, tu bổ, phục hồi di tích phải đáp ứng điều kiện năng lực, chứng chỉ hành nghề và các yêu cầu khác theo quy định của pháp luật.

Việc bảo quản, tu bổ, phục hồi phải trên cơ sở nghiên cứu đầy đủ lịch sử hình thành, đặc điểm kiến trúc, kết cấu, vật liệu, kỹ thuật xây dựng truyền thống và các yếu tố gốc cấu thành giá trị của di tích; ưu tiên bảo tồn tối đa yếu tố gốc và tính chân xác của công trình.

Không tự ý thay đổi hình thức kiến trúc, kết cấu, vật liệu, màu sắc, chi tiết trang trí hoặc các yếu tố cảnh quan có giá trị khi chưa được cơ quan có thẩm quyền chấp thuận.

Trong quá trình thi công phải có biện pháp bảo vệ cấu kiện gốc, hiện vật, cây xanh, cảnh quan và các yếu tố có giá trị; việc tháo dỡ cấu kiện phải được ghi chép, đánh dấu và bảo quản theo hồ sơ được phê duyệt.

5. Trách nhiệm đối với dự án xây dựng có khả năng ảnh hưởng đến di tích

Chủ đầu tư dự án cải tạo, xây dựng công trình tại khu vực có khả năng ảnh hưởng đến di tích có trách nhiệm phối hợp và tạo điều kiện để cơ quan nhà nước có thẩm quyền thực hiện kiểm tra, giám sát trong quá trình chuẩn bị đầu tư và thi công theo quy định.

Đối với dự án có nguy cơ tác động đến độ bền vững, nền móng hoặc kết cấu của di tích, phải thực hiện khảo sát, đánh giá tác động và đề xuất giải pháp bảo vệ phù hợp; kiểm soát rung chấn, hạ mực nước ngầm, đào đất, thi công phần ngầm, vận chuyển vật liệu và các hoạt động có khả năng gây ảnh hưởng đến di tích.

Các biện pháp bảo vệ di tích phải được xác định ngay trong hồ sơ thiết kế, biện pháp thi công và tổ chức công trường; không để việc thi công làm mất khả năng tiếp cận, tổ chức lễ hội, sinh hoạt tín ngưỡng hoặc hoạt động bình thường của di tích ngoài phạm vi thực sự cần thiết.

Trường hợp trong quá trình thi công phát hiện di vật, cổ vật, dấu tích khảo cổ, cấu kiện hoặc yếu tố có khả năng mang giá trị di sản phải tạm dừng hoạt động có nguy cơ gây ảnh hưởng, thực hiện bảo vệ hiện trạng và báo cáo cơ quan có thẩm quyền theo quy định.

6. Đối với công trình, địa điểm chưa được xếp hạng nhưng có giá trị hoặc có dấu hiệu di sản văn hóa

Đối với công trình tôn giáo, tín ngưỡng, công trình lịch sử, văn hóa, cách mạng, kiến trúc nghệ thuật, địa điểm khảo cổ, danh lam thắng cảnh và các đối tượng chưa được xếp hạng nhưng có giá trị hoặc có dấu hiệu di sản văn hóa, cơ

quan có thẩm quyền tổ chức kiểm kê, đánh giá giá trị theo quy định để xem xét việc đưa vào danh mục kiểm kê, lập hồ sơ xếp hạng hoặc áp dụng biện pháp bảo vệ phù hợp.

Trong thời gian thực hiện việc kiểm kê, đánh giá hoặc lập hồ sơ xếp hạng, việc cải tạo, sửa chữa, phá dỡ hoặc xây dựng công trình có khả năng ảnh hưởng đến đối tượng cần được xem xét thận trọng, tránh làm mất hoặc làm suy giảm các yếu tố có giá trị trước khi có kết luận của cơ quan có thẩm quyền.

Đối với các cụm di tích và không gian văn hóa đặc trưng của Thành phố như Côn Sơn – Kiếp Bạc, An Phụ – Kính Chủ – Nhẫm Dương, Văn miếu Mao Điền, đền Xưa – chùa Giám – đền Bia, Thanh Mai, Phượng Hoàng – đền thờ Chu Văn An, Đền Cao, đền Tranh, đền Quát, đền và đình Sượt, Núi Voi, Từ Lương Xâm, đền thờ Nguyễn Bỉnh Khiêm và các đối tượng khác, việc xác định cấp xếp hạng, phạm vi và chế độ bảo vệ phải căn cứ hồ sơ pháp lý của từng di tích; việc nêu tên trong Quy chế không thay thế quyết định xếp hạng hoặc xác lập ranh giới bảo vệ.

Điều 13. Các quy định quản lý công trình thuộc danh mục công trình kiến trúc có giá trị đã được phê duyệt

1. Quy định về bảo vệ, tu bổ, sửa chữa, cải tạo công trình, tường rào và các hệ thống kỹ thuật

a) Chủ sở hữu, người quản lý, sử dụng công trình kiến trúc có giá trị có trách nhiệm bảo vệ, gìn giữ, duy tu, bảo dưỡng và phát huy các giá trị kiến trúc đã được xác định; bảo đảm an toàn công trình trong quá trình khai thác, sử dụng.

b) Công trình phải được theo dõi, kiểm tra hiện trạng định kỳ. Khi phát hiện công trình có biểu hiện xuống cấp, hư hỏng, mất an toàn hoặc có nguy cơ sụp đổ, chủ sở hữu, người quản lý, sử dụng phải thực hiện các biện pháp bảo đảm an toàn và thông báo cơ quan có thẩm quyền theo quy định.

Việc xử lý công trình không bảo đảm an toàn phải đồng thời xem xét yêu cầu bảo tồn giá trị kiến trúc; không tự ý phá dỡ toàn bộ công trình chỉ vì một bộ phận công trình bị hư hỏng khi còn khả năng gia cường, sửa chữa hoặc bảo tồn theo quy định.

c) Không tự ý phá dỡ, cải tạo, cơi nới, tăng diện tích xây dựng hoặc thay đổi hình thức kiến trúc làm giảm giá trị của công trình; không tự ý thay đổi các bộ phận có giá trị như mặt đứng, mái, ban công, cửa, hàng rào, cổng, chi tiết trang trí, gờ chỉ, vật liệu hoàn thiện, sân vườn và các yếu tố cấu thành giá trị kiến trúc đã được xác định.

d) Việc tu bổ, sửa chữa, cải tạo phải trên cơ sở khảo sát, đánh giá hiện trạng và giá trị công trình; phân biệt rõ phần nguyên gốc, phần bổ sung có giá trị và phần cơi nới không phù hợp để lựa chọn giải pháp xử lý.

đ) Khi bổ sung hệ thống kỹ thuật như phòng cháy, chữa cháy, cấp điện, cấp nước, điều hòa không khí, thông tin liên lạc, thiết bị phục vụ người khuyết tật và các hệ thống kỹ thuật khác, phải lựa chọn vị trí, giải pháp và hình thức phù hợp,

hạn chế tối đa tác động đến các yếu tố kiến trúc có giá trị và mặt đứng chính của công trình.

e) Trường hợp chi tiết, cấu kiện kiến trúc có giá trị bị hư hỏng không thể tiếp tục sử dụng, việc thay thế phải căn cứ hồ sơ khảo sát, tài liệu gốc và giải pháp chuyên môn phù hợp; ưu tiên phục hồi theo hình thức, vật liệu, kích thước và kỹ thuật tương thích với cấu kiện nguyên gốc.

g) Việc thay đổi công năng công trình phải bảo đảm phù hợp giá trị kiến trúc, khả năng chịu lực, phòng cháy chữa cháy, thoát nạn, hạ tầng kỹ thuật và điều kiện khuôn viên; không thay đổi công năng theo cách dẫn đến phá vỡ cấu trúc không gian, chia nhỏ công trình hoặc làm mất các thành phần kiến trúc có giá trị.

2. Quy định về cảnh quan, cây xanh, sân vườn và không gian xung quanh

a) Bảo vệ khuôn viên, khoảng lùi, sân, vườn, cây xanh, cổng, hàng rào và các hướng nhìn có giá trị gắn với công trình.

Công trình xây dựng mới hoặc cải tạo tại khu đất tiếp giáp với công trình kiến trúc có giá trị phải có giải pháp phù hợp về tầng cao, chiều cao, khoảng lùi, hình khối, tỷ lệ, vật liệu và màu sắc; không làm lấn át công trình cần bảo vệ.

b) Khuyến khích tháo dỡ các cấu kiện, mái che, biển hiệu, công trình tạm hoặc phần cơi nới không phù hợp đã bổ sung vào công trình, nhằm từng bước khôi phục giá trị kiến trúc và cảnh quan ban đầu.

c) Khuyến khích bảo tồn và bổ sung cây xanh, thảm cỏ, sân vườn phù hợp với đặc trưng của công trình; đối với công trình công cộng, nghiên cứu tăng khả năng tiếp cận của cộng đồng khi không ảnh hưởng đến yêu cầu bảo vệ, an ninh và vận hành.

d) Việc cải tạo sân vườn, cảnh quan phải bảo đảm hài hòa với kiến trúc công trình chính; không bố trí cây, công trình phụ trợ, biển quảng cáo hoặc thiết bị che khuất các góc nhìn đặc trưng.

3. Đối với việc xây dựng bổ sung hoặc xây dựng mới trong khuôn viên công trình kiến trúc có giá trị

a) Chỉ được xem xét khi phù hợp quy hoạch được duyệt, yêu cầu bảo tồn và pháp luật có liên quan.

b) Công trình hoặc phần xây dựng bổ sung không được lấn át công trình chính về tỷ lệ, khối tích, chiều cao, hình thức và vai trò cảnh quan.

c) Phần kiến trúc cũ và mới phải tạo thành tổng thể hài hòa nhưng có khả năng nhận biết, phân biệt; không sao chép nguyên mẫu công trình lịch sử để tạo kiến trúc giả cổ.

d) Công trình mới phải có quan hệ phù hợp với công trình có giá trị về chiều cao, khoảng lùi, hướng, tỷ lệ, khối tích, nhịp điệu cửa, màu sắc, vật liệu và cảnh quan.

đ) Có thể khai thác, kế thừa các chi tiết, họa tiết hoặc nguyên tắc tỷ lệ của công trình hiện hữu theo hướng chắt lọc, cách điệu và hiện đại hóa; không sao chép máy móc.

e) Khuyến khích tạo các khoảng mở, sân, vườn và tuyến đi bộ kết nối với không gian công cộng xung quanh.

g) Đối với công trình có giá trị đang bị kiốt, biển hiệu, công trình tạm hoặc hoạt động kinh doanh lấn chiếm không gian xung quanh, từng bước chỉnh trang, sắp xếp lại để khôi phục không gian và tầm nhìn đến công trình; trường hợp tiếp tục khai thác dịch vụ phải bảo đảm thống nhất về kiến trúc, biển hiệu, mái che và không làm cản trở khả năng phục hồi không gian ban đầu

Chương IV
TỔ CHỨC THỰC HIỆN

Điều 14. Tổ chức thực hiện Quy chế

1. Tổ chức công bố và áp dụng Quy chế

Quy chế quản lý kiến trúc thành phố Hải Phòng sau khi được ban hành phải được tổ chức công bố, phổ biến, cung cấp thông tin và triển khai thực hiện theo quy định của pháp luật.

Nội dung Quy chế, các phụ lục và bản vẽ kèm theo là một bộ phận thống nhất trong quá trình áp dụng.

Cơ quan, tổ chức, cá nhân khi thực hiện các hoạt động liên quan đến quy hoạch, kiến trúc, xây dựng, cải tạo, chỉnh trang, bảo tồn và phát triển đô thị có trách nhiệm thực hiện Quy chế này và các quy định pháp luật có liên quan.

2. Đối với việc xem xét hồ sơ về kiến trúc, đầu tư xây dựng và cấp phép xây dựng

Cơ quan có thẩm quyền căn cứ quy hoạch được phê duyệt, thiết kế đô thị, Quy chế này, quy chuẩn, tiêu chuẩn và các quy định pháp luật có liên quan để xem xét hồ sơ theo thẩm quyền.

3. Đối với khu vực có yêu cầu quản lý đặc thù

Căn cứ danh mục, ranh giới, vị trí các khu vực quy định tại Điều 4, Điều 8 và các phụ lục kèm theo Quy chế, Sở Xây dựng, các sở, ngành, cơ quan, đơn vị và chính quyền địa phương có liên quan tổ chức quản lý, triển khai thiết kế đô thị, cải tạo chỉnh trang và các nhiệm vụ thuộc thẩm quyền.

Ưu tiên lập thiết kế đô thị, chương trình cải tạo chỉnh trang và dự án đầu tư tại các khu vực có giá trị kiến trúc, cảnh quan cao, khu vực có nguy cơ xuống cấp, mất bản sắc hoặc có yêu cầu phát triển mới cần kiểm soát.

Điều 15. Trách nhiệm của cơ quan tổ chức cá nhân trong thực hiện Quy chế

1. Trách nhiệm của Hội đồng tư vấn về kiến trúc Thành phố

a) Tham gia tư vấn, góp ý đối với các định hướng lớn về kiến trúc, cảnh quan và các vấn đề chuyên môn theo yêu cầu của cơ quan có thẩm quyền.

b) Tham gia tư vấn về xây dựng bản sắc kiến trúc Hải Phòng; các chương trình bảo tồn, phát huy giá trị kiến trúc, cảnh quan đô thị và nông thôn.

c) Tham gia tư vấn đối với các khu vực có yêu cầu quản lý đặc thù và các trường hợp kiến trúc chưa được quy định cụ thể trong Quy chế.

d) Tham gia tư vấn đối với các công trình kiến trúc quan trọng, công trình điểm nhấn, công trình có ảnh hưởng lớn đến cảnh quan theo yêu cầu của cơ quan có thẩm quyền.

đ) Tham gia tư vấn trong quá trình lập, rà soát, điều chỉnh Danh mục công trình kiến trúc có giá trị của Thành phố.

Ý kiến của Hội đồng có tính chất tư vấn, không thay thế thẩm quyền quyết định, thẩm định, phê duyệt của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

2. Trách nhiệm của tổ chức, cá nhân tư vấn thiết kế

a) Đáp ứng điều kiện năng lực, kinh nghiệm và hành nghề theo quy định của pháp luật.

b) Khảo sát đầy đủ hiện trạng, quy hoạch, kiến trúc, cảnh quan và các yếu tố liên quan trước khi đề xuất phương án thiết kế.

c) Hồ sơ thiết kế phải tuân thủ Quy chế này và các quy định pháp luật có liên quan; thể hiện rõ sự phù hợp của phương án với vị trí, khu vực quản lý và các yêu cầu đặc thù.

d) Thực hiện giám sát tác giả theo quy định; chịu trách nhiệm về giải pháp kiến trúc, cảnh quan, sự phù hợp của công trình với hồ sơ được phê duyệt.

đ) Kịp thời phản ánh tới Sở Xây dựng những nội dung của Quy chế có vướng mắc, chưa rõ hoặc chưa phù hợp với thực tiễn để tổng hợp, nghiên cứu xử lý.

3. Trách nhiệm của nhà thầu thi công xây dựng

a) Thi công theo đúng hồ sơ thiết kế được phê duyệt, giấy phép xây dựng và các quy định có liên quan.

b) Trong quá trình thi công, sửa chữa, cải tạo, bảo trì phải thực hiện các biện pháp hạn chế ảnh hưởng đến công trình liền kề, cộng đồng dân cư, cây xanh, di tích, không gian công cộng và cảnh quan.

c) Không tự ý thay đổi vật liệu, màu sắc, hình thức kiến trúc, mặt đứng hoặc các thành phần thuộc nội dung quản lý kiến trúc khi chưa được cơ quan, chủ thể có thẩm quyền chấp thuận.

d) Khi phát hiện điều kiện thực tế khác hồ sơ khảo sát hoặc có nguy cơ ảnh hưởng đến an toàn, di tích, công trình kiến trúc có giá trị phải kịp thời báo cáo để xử lý.

4. Trách nhiệm của chủ đầu tư, chủ sở hữu và người sử dụng công trình

a) Tuân thủ Quy chế và các quy định của pháp luật trong quá trình đầu tư xây dựng, quản lý, sử dụng, sửa chữa và bảo trì công trình.

b) Duy trì kiến trúc mặt ngoài, khuôn viên, cây xanh, các thiết bị kỹ thuật theo hồ sơ hợp pháp; không tự ý cơi nới, thay đổi kiến trúc làm ảnh hưởng cảnh quan.

c) Đối với công trình kiến trúc có giá trị, di tích và công trình trong khu vực đặc thù, thực hiện trách nhiệm bảo vệ, bảo tồn theo Điều 12, Điều 13 và các phụ lục có liên quan.

d) Phối hợp với cơ quan quản lý trong công tác kiểm tra, cung cấp thông tin và xử lý các vấn đề phát sinh.

5. Trách nhiệm của tổ chức chính trị - xã hội, tổ chức xã hội - nghề nghiệp và cộng đồng

a) Tham gia tư vấn, phản biện xã hội, giám sát đối với hoạt động quản lý kiến trúc theo quy định.

b) Tham gia nghiên cứu, lý luận, phê bình kiến trúc; nâng cao trình độ chuyên môn và nhận thức cộng đồng về kiến trúc, cảnh quan và bản sắc đô thị.

c) Tuyên truyền, phổ biến kiến thức, quy định pháp luật và kinh nghiệm về kiến trúc, cảnh quan, bảo tồn và phát triển đô thị.

d) Phản ánh với cơ quan có thẩm quyền các trường hợp làm ảnh hưởng đến không gian công cộng, cảnh quan, công trình có giá trị và di sản.

6. Trách nhiệm của Sở Xây dựng

a) Là cơ quan chuyên môn đầu mối tham mưu Ủy ban nhân dân Thành phố về quản lý kiến trúc; hướng dẫn, theo dõi và tổ chức thực hiện Quy chế theo chức năng, nhiệm vụ được giao.

b) Chủ trì hoặc phối hợp rà soát, đánh giá quá trình thực hiện Quy chế; tổng hợp khó khăn, vướng mắc, kiến nghị và đề xuất điều chỉnh, bổ sung theo quy định.

c) Chủ trì phối hợp với các sở, ngành và chính quyền địa phương rà soát, cập nhật các khu vực có yêu cầu quản lý đặc thù, danh mục công trình kiến trúc có giá trị và các nội dung quản lý kiến trúc thuộc phạm vi Quy chế.

d) Phối hợp tổ chức lập thiết kế đô thị, chương trình chỉnh trang kiến trúc, cảnh quan đối với các khu vực cần ưu tiên.

đ) Tăng cường ứng dụng hệ thống thông tin địa lý, cơ sở dữ liệu số và các công nghệ phù hợp trong quản lý quy hoạch, kiến trúc và cảnh quan.

e) Thực hiện kiểm tra hoặc phối hợp kiểm tra việc thực hiện Quy chế theo thẩm quyền; tổng hợp, báo cáo cơ quan có thẩm quyền xử lý các vấn đề vượt thẩm quyền.

7. Trách nhiệm của các sở, ban, ngành, ban quản lý và đơn vị liên quan

a) Theo chức năng, nhiệm vụ được giao, cung cấp, cập nhật các thông tin, yêu cầu quản lý chuyên ngành có liên quan đến kiến trúc, cảnh quan.

b) Phối hợp với Sở Xây dựng trong việc quản lý kiến trúc tại các khu vực liên quan đến di sản, văn hóa, môi trường, đê điều, rừng, mặt nước, quốc phòng, an ninh, cảng, hàng hải, hàng không, giao thông, công nghiệp và hạ tầng kỹ thuật.

c) Kiểm tra các dự án, công trình thuộc lĩnh vực chuyên ngành; xử lý hoặc kiến nghị xử lý vi phạm theo thẩm quyền.

d) Định kỳ rà soát và đề xuất các nội dung cần điều chỉnh, bổ sung trong Quy chế khi phát sinh yêu cầu quản lý mới.

8. Trách nhiệm của Ủy ban nhân dân xã, phường, đặc khu

a) Tổ chức phổ biến, công khai và hướng dẫn thực hiện Quy chế tại địa bàn quản lý.

b) Thực hiện nhiệm vụ quản lý kiến trúc, trật tự xây dựng và cảnh quan theo phân định, phân cấp và thẩm quyền.

c) Thường xuyên kiểm tra hiện trạng kiến trúc, cảnh quan; phát hiện, ngăn chặn, xử lý hoặc kiến nghị xử lý các trường hợp vi phạm.

d) Có kế hoạch rà soát các khu vực có cảnh quan, kiến trúc chưa đồng bộ, khu dân cư xuống cấp, tuyến phố cần chỉnh trang để đề xuất chương trình, dự án cải tạo phù hợp.

đ) Phối hợp quản lý các tuyến phố, sông, hồ, khu vực đặc thù có phạm vi liên quan nhiều đơn vị hành chính; bảo đảm thống nhất yêu cầu quản lý.

Điều 16. Kiểm tra thanh tra báo cáo và xử lý vi phạm

1. Ủy ban nhân dân xã, phường, đặc khu thực hiện quản lý nhà nước về hoạt động kiến trúc trên địa bàn theo quy định; tổ chức theo dõi, kiểm tra, phát hiện, ngăn chặn, xử lý hoặc kiến nghị cơ quan có thẩm quyền xử lý kịp thời các hành vi vi phạm.

2. Nội dung kiểm tra việc thực hiện Quy chế bao gồm sự phù hợp về vị trí xây dựng, chỉ giới, khoảng lùi, tầng cao, chiều cao, hình khối, mặt đứng, màu sắc, vật liệu, các thành phần kiến trúc bên ngoài, cây xanh, không gian công cộng, công trình có giá trị, di tích và các yêu cầu quản lý khác có liên quan.

3. Việc kiểm tra, thanh tra phải căn cứ hồ sơ pháp lý, hiện trạng thực tế và các quy định có hiệu lực áp dụng cho công trình, khu vực; phân biệt rõ hành vi vi phạm với trường hợp cần điều chỉnh hoặc hoàn thiện thủ tục theo quy định.

4. Tổ chức, cá nhân vi phạm Quy chế này tùy theo tính chất, mức độ vi phạm bị xử lý theo quy định của pháp luật.

5. Các cơ quan, đơn vị có trách nhiệm tổng hợp tình hình thực hiện, khó khăn, vướng mắc và vi phạm trong quá trình áp dụng Quy chế để phục vụ công tác rà soát, đánh giá và điều chỉnh khi cần thiết.

Điều 17. Điều chỉnh, bổ sung Quy chế

1. Trường hợp có sự khác biệt giữa Quy chế này và các quy định như Quy định quản lý theo đồ án, Thiết kế đô thị tại các đồ án quy hoạch phân khu thì áp dụng theo quy định nêu tại các đồ án quy hoạch. Đối với khu vực đã có Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500, Thiết kế đô thị riêng được duyệt hoặc dự án đã được chấp thuận tổng mặt bằng và phương án kiến trúc công trình đã có quy định khác hoặc cụ thể hơn về kiến trúc so với Quy chế này thì được áp dụng theo các nội dung đã được phê duyệt, chấp thuận nêu trên.

2. Trong quá trình áp dụng Quy chế nếu phát sinh các vấn đề bất hợp lý, chưa phù hợp thực tế phát triển hoặc gây ảnh hưởng tiêu cực đến kiến trúc đô thị, Sở Xây dựng có trách nhiệm tổng hợp các kiến nghị, đề xuất của các đơn vị liên quan, trình Ủy ban nhân dân Thành phố xem xét điều chỉnh theo quy định.

3. Đối với các nội dung cần bổ sung thường xuyên nhằm đáp ứng yêu cầu quản lý (như các khu vực có yêu cầu quản lý đặc thù, các công trình kiến trúc có

giá trị,...) Sở Xây dựng căn cứ vào thực tế quản lý và đề xuất của các cơ quan chuyên môn, hiệp hội nghề nghiệp có liên quan, Ủy ban nhân dân các xã, phường, đặc khu, tổng hợp báo cáo Ủy ban nhân dân Thành phố theo định kỳ hàng năm để ban hành quyết định bổ sung vào Quy chế.

4. Sở Xây dựng có trách nhiệm rà soát, đánh giá quá trình thực hiện Quy chế quản lý kiến trúc định kỳ 05 năm để tiếp tục hoàn thiện, nâng cao chất lượng Quy chế đáp ứng yêu cầu quản lý kiến trúc đô thị. Kết quả rà soát, đánh giá phải được báo cáo bằng văn bản với các cơ quan có thẩm quyền.

5. Trong quá trình thực hiện Quy chế này, nếu có khó khăn, vướng mắc thì các Sở, Ban ngành, Ủy ban nhân dân các xã, phường, đặc khu và các tổ chức, cá nhân có liên quan phản ánh bằng văn bản gửi về Sở Xây dựng để tổng hợp trình Ủy ban nhân dân Thành phố xem xét bổ sung, sửa đổi Quy chế cho phù hợp.

6. Trong trường hợp hệ thống cơ cấu hành chính có sự thay đổi thì những nội dung có liên quan sẽ được cập nhập bổ sung tuân thủ theo các Văn bản mới được cơ quan có thẩm quyền ban hành ./.