

**ỦY BAN NHÂN DÂN  
QUẬN TÂY HỒ**

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

Số: 1338/UBND-QLĐT

Tây Hồ, ngày 19 tháng 9 năm 2018

V/v: hướng dẫn tạm thời về quản lý xây dựng, thiết kế kiến trúc, cải tạo chỉnh trang các công trình hai bên tuyến đường Nghi Tâm, Âu Cơ, quận Tây Hồ.

Kính gửi: - UBND các phường: Yên Phụ, Tứ Liên, Quảng An, Nhật Tân;  
- Các phòng: Quản lý đô thị, Văn hóa và Thông tin;  
- Đội Quản lý trật tự xây dựng đô thị quận.

CHỦ TỊCH ỦY BAN NHÂN DÂN  
CỘNG HÒA VIỆT NAM  
Số: 235  
Ngày: 20/9/2018

Thực hiện Chỉ thị số 08-CT/TU ngày 26/5/2016 của Thành ủy Hà Nội về tăng cường sự lãnh đạo, chỉ đạo thực hiện công tác đảm bảo trật tự và văn minh đô thị trên địa bàn Thủ đô; Kế hoạch số 143/KH-UBND ngày 27/7/2016 của UBND Thành phố Hà Nội về thực hiện Chỉ thị số 08-CT/TU của Thành ủy Hà Nội; Chương trình số 04-CTr/QUTH ngày 12/10/2015 của Quận ủy Tây Hồ về xây dựng và phát triển đô thị trên địa bàn quận Tây Hồ giai đoạn 2015 - 2020 và Nghị quyết số 10/NQ-HĐND ngày 15/12/2017 của Hội đồng nhân dân quận Tây Hồ về việc thông qua Đề án chỉnh trang đô thị trên địa bàn quận Tây Hồ giai đoạn 2018-2020; Kế hoạch số 24/KH-UBND ngày 18/01/2018 của UBND quận Tây Hồ về chỉnh trang đô thị trên địa bàn quận Tây Hồ năm 2018.

Trong khi chờ quy hoạch chi tiết, thiết kế đô thị hai bên tuyến đường được cấp có thẩm quyền phê duyệt, UBND quận Tây Hồ ban hành văn bản hướng dẫn tạm thời về nguyên tắc quản lý xây dựng, thiết kế kiến trúc, cải tạo chỉnh trang các công trình hai bên tuyến đường Nghi Tâm, Âu Cơ, quận Tây Hồ làm cơ sở để UBND các phường Yên Phụ, Tứ Liên, Quảng An, Nhật Tân, các phòng: Quản lý đô thị, Văn hóa & Thông tin và Đội Quản lý trật tự xây dựng đô thị quận nghiên cứu, hướng dẫn các chủ đầu tư, tổ chức, hộ gia đình, cá nhân cải tạo chỉnh trang và cấp giấy phép xây dựng các công trình hai bên tuyến đường với nội dung sau:

**I. Căn cứ pháp lý**

- Luật Thủ đô số 25/2012/QH13 ngày 21/11/2012;
- Luật Xây dựng số 50/2014/QH13 ngày 18/6/2014;
- Luật Quy hoạch đô thị số 30/2009/QH12 ngày 17/6/2009;

- Luật Quảng cáo số 16/2012/QH13 ngày 21/6/2012;
- Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 của Chính phủ về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị;
- Nghị định số 38/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 của Chính phủ về quản lý không gian, kiến trúc, cảnh quan đô thị;
- Nghị định số 39/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 của Chính phủ về quản lý không gian xây dựng ngầm đô thị;
- Nghị định số 46/2015/NĐ-CP ngày 12/5/2015 của Chính phủ về quản lý chất lượng và bảo trì công trình xây dựng;
- Nghị định số 59/2015/NĐ-CP ngày 18/6/2015 của Chính phủ về quản lý dự án đầu tư xây dựng;
- Nghị định số 42/2017/NĐ-CP ngày 05/4/2017 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 59/2015/NĐ-CP ngày 18/6/2015 của Chính phủ về quản lý dự án đầu tư xây dựng;
- Thông tư số 15/2016/TT-BXD ngày 30/6/2016 của Bộ Xây dựng hướng dẫn về cấp giấy phép xây dựng;
- Quyết định số 20/2016/QĐ-UBND ngày 24/6/2016 của UBND thành phố Hà Nội ban hành Quy định chi tiết một số nội dung về cấp giấy phép xây dựng trên địa bàn thành phố Hà Nội;
- Quyết định số 12/2018/QĐ-UBND ngày 15/5/2018 của UBND thành phố Hà Nội sửa đổi, bổ sung một số điều của Quy định chi tiết một số nội dung về cấp giấy phép xây dựng trên địa bàn thành phố Hà Nội ban hành kèm theo Quyết định số 20/2016/QĐ-UBND ngày 24/6/2016;
- Quyết định số 70/2014/QĐ-UBND ngày 12/9/2014 của UBND thành phố Hà Nội ban hành Quy chế quản lý quy hoạch, kiến trúc chung thành phố Hà Nội;
- Quyết định số 01/2016/QĐ-UBND ngày 20/01/2016 của UBND thành phố Hà Nội ban hành Quy chế quản lý hoạt động quảng cáo ngoài trời trên địa bàn thành phố Hà Nội;
- Quy hoạch chi tiết quận Tây Hồ, tỷ lệ 1/2000 (phần quy hoạch sử dụng đất và quy hoạch giao thông) đã được UBND thành phố Hà Nội phê duyệt tại Quyết định số 47/2001/QĐ-UB ngày 29/6/2001;

- Quy hoạch phân khu đô thị Khu vực Hồ Tây và phụ cận (A6), tỷ lệ 1/2000 đã được UBND thành phố Hà Nội phê duyệt tại Quyết định số 4177/QĐ-UBND ngày 08/8/2014;

- Văn bản số 3382/QHKT-TTNCCKTĐT ngày 25/8/2014 của Sở Quy hoạch Kiến trúc Hà Nội về việc hướng dẫn tạm thời về quản lý xây dựng, kiến trúc các công trình hai bên tuyến đường Vành đai 2 và các tuyến đường giao thông mới mở theo quy hoạch, phải tiến hành GPMB trên địa bàn thành phố Hà Nội;

- Quy chuẩn xây dựng Việt Nam, tiêu chuẩn thiết kế.

**II. Nội dung hướng dẫn tạm thời về nguyên tắc quản lý xây dựng, thiết kế kiến trúc, cải tạo chỉnh trang các công trình hai bên tuyến đường Nghi Tâm, Âu Cơ, quận Tây Hồ**

### **2.1. Đối tượng nghiên cứu, áp dụng thực hiện**

- Nghiên cứu, áp dụng thực hiện trong công tác quản lý xây dựng, kiến trúc đối với toàn bộ các công trình xây dựng hai bên tuyến đường Nghi Tâm, Âu Cơ, quận Tây Hồ.

- Ngoài những nội dung trong văn bản hướng dẫn, việc quản lý đầu tư xây dựng, kiến trúc công trình phải tuân thủ các quy định khác của pháp luật, các quy định của thành phố Hà Nội, quy chuẩn xây dựng Việt Nam, tiêu chuẩn thiết kế có liên quan.

- Trong khi chờ quy hoạch chi tiết, thiết kế đô thị hai bên tuyến đường được cấp có thẩm quyền phê duyệt, UBND các phường Yên Phụ, Tứ Liên, Quảng An, Nhật Tân, các phòng Quản lý đô thị, Văn hóa & Thông tin và Đội Quản lý trật tự xây dựng đô thị quận nghiên cứu, hướng dẫn các chủ đầu tư, tổ chức, hộ gia đình, cá nhân cải tạo chỉnh trang và cấp giấy phép xây dựng các công trình hai bên tuyến đường theo văn bản hướng dẫn này.

### **2.2. Nguyên tắc chung**

- Quản lý không gian, kiến trúc cảnh quan hai bên tuyến đường, kết hợp với chỉnh trang, tạo bộ mặt kiến trúc công trình hai bên đường đẹp, văn minh, hiện đại, đảm bảo tính thống nhất trên toàn tuyến đường.

- Đảm bảo việc đầu tư xây dựng công trình, quản lý trật tự xây dựng hai bên tuyến đường của các chủ đầu tư, tổ chức, hộ gia đình, cá nhân phù hợp với quy hoạch xây dựng, giấy phép xây dựng được cấp và các quy định của pháp luật.

- Các công trình nhà ở riêng lẻ được cấp giấy phép xây dựng mới theo quy định tại Nghị định số 59/2015/NĐ-CP ngày 18/6/2015 của Chính phủ về quản lý dự án đầu tư xây dựng; Thông tư số 15/2016/TT-BXD ngày 30/6/2016 của Bộ Xây dựng hướng dẫn về cấp giấy phép xây dựng; Quyết định số 20/2016/QĐ-UBND ngày 24/6/2016 của UBND thành phố Hà Nội ban hành Quy định chi tiết một số nội dung về cấp giấy phép xây dựng trên địa bàn thành phố Hà Nội; Quyết định số 12/2018/QĐ-UBND ngày 15/5/2018 của UBND thành phố Hà Nội sửa đổi, bổ sung một số điều của Quy định chi tiết một số nội dung về cấp giấy phép xây dựng trên địa bàn thành phố Hà Nội ban hành kèm theo Quyết định số 20/2016/QĐ-UBND ngày 24/6/2016.

- Phòng Quản lý đô thị căn cứ vào các quy hoạch, quy hoạch phân khu được UBND thành phố phê duyệt, quy chuẩn xây dựng Việt Nam, tiêu chuẩn thiết kế và các quy định hiện hành của Thành phố về cấp giấy phép xây dựng để tham mưu giúp UBND quận giải quyết cấp giấy phép xây dựng theo thẩm quyền, hướng dẫn chủ đầu tư, các tổ chức, hộ gia đình, cá nhân xây dựng công trình theo hướng dẫn về thiết kế kiến trúc, cải tạo chỉnh trang các công trình tại văn bản này, đảm bảo tính thống nhất về kiến trúc, cảnh quan công trình hai bên tuyến đường.

### **2.3. Hướng dẫn về thiết kế kiến trúc, cải tạo chỉnh trang các công trình hai bên tuyến đường Nghi Tàm, Âu Cơ, quận Tây Hồ**

#### **2.3.1. Thiết kế kiến trúc, cải tạo chỉnh trang các công trình**

- Cốt nền tầng 1 công trình xây dựng phải ở độ cao tối thiểu là 0,15m so với cốt mặt vỉa hè (được xác định theo dự án, thiết kế).

- Khuyến khích xây dựng công trình có khoảng lùi so với chỉ giới đường đỏ để làm sân vườn, trồng cây xanh kết hợp với tường rào thoáng (chiều cao tối đa 2,4m so với cốt vỉa hè) và trồng cây leo trên hàng rào.

- Chiều cao các tầng: Chiều cao tầng 1 tối thiểu là 3,6m so với cốt nền tầng 1, chiều cao các tầng từ tầng 2 trở lên (nếu có) là 3,3m. Các công trình liền kề trong cùng một tuyến, đoạn tuyến (phân chia bởi ranh giới, địa hình tự nhiên, các ngõ, hẻm...) thì phải thống nhất chiều cao xây dựng các tầng để đảm bảo tính liên tục. Trường hợp không cùng độ cao thì nghiên cứu, tạo phân vị ngang (xử lý bằng gờ, phào chi tiết trang trí đơn giản hoặc hệ thống biển quảng cáo, nan chớp bê tông) để phù hợp với cao độ chung của cả tuyến, đoạn tuyến.

- Thiết kế kiến trúc công trình theo hướng hiện đại, không sử dụng nhiều chi tiết trang trí rườm rà. Bề mặt ngoài công trình nên sử dụng vật liệu sơn hoặc ốp với các màu tươi sáng, trẻ trung (màu trắng, vàng kem, xanh lá...) theo từng cụm công trình.

- Mật độ xây dựng, tầng cao công trình phải phù hợp với các quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết được cấp có thẩm quyền phê duyệt, phù hợp với Quy chuẩn xây dựng Việt Nam.

- Các công trình có mặt tiền tiếp giáp với tuyến đường Nghi Tâm và Âu Cơ, từ tầng 2 trở lên được xây dựng ban công (không được che chắn tạo thành lôgia hay buồng phòng), độ vươn ra tối đa theo quy định tại Quy chuẩn xây dựng Việt Nam. Khuyến khích sử dụng vật liệu hiện đại như sắt thép, kính... với họa tiết, hoa văn đơn giản làm lan can.

- Đối với các công trình có mặt đứng hướng Tây, từ tầng 2 trở lên được sử dụng các chi tiết che chắn nắng (lam chắn nắng, nan bê tông...) nhưng phải đảm bảo thông thoáng, lấy gió tự nhiên, đảm bảo yêu cầu về PCCC, tuyệt đối không được che chắn tạo thành lôgia hay buồng phòng.

- Việc đầu nối hạ tầng kỹ thuật (cấp nước, thoát nước, cấp điện, thông tin liên lạc...) khi chủ đầu tư, các tổ chức, hộ gia đình, cá nhân có nhu cầu phải được cơ quan quản lý chuyên ngành và UBND phường hướng dẫn, chấp thuận về phương án, biện pháp kỹ thuật trước khi triển khai thực hiện theo quy định.

### 2.3.2. Đối với biển hiệu, biển quảng cáo

1. Biển hiệu phải có các nội dung sau: (Điều 34 Luật Quảng cáo)

a) Tên cơ quan chủ quản trực tiếp (nếu có);  
b) Tên cơ sở sản xuất, kinh doanh theo đúng giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh;

c) Địa chỉ, điện thoại.

2. Việc thể hiện chữ viết trên biển hiệu: (Điều 18 Luật Quảng cáo)

Nội dung phải thể hiện bằng tiếng Việt, trừ trường hợp tên riêng bằng tiếng nước ngoài hoặc các từ ngữ đã được quốc tế hoá không thể thay thế bằng tiếng Việt. Nếu sử dụng cả tiếng Việt và tiếng nước ngoài thì khổ chữ nước ngoài không được quá ba phần tư khổ chữ tiếng Việt và phải đặt bên dưới chữ tiếng Việt.

3. Vị trí, kích thước biển hiệu được quy định như sau:



a) Đối với biển hiệu ngang:

- Vị trí: đặt ở cổng hoặc mặt trước của trụ sở, nơi kinh doanh của tổ chức, cá nhân. Mép dưới của biển hiệu phải trùng với mép dưới của sàn ban công hoặc mái hiên và phải đảm bảo độ cao so với vỉa hè tối thiểu 3,0m.

- Kích thước: chiều cao tối đa là 1,2m, chiều dài không vượt quá chiều ngang mặt tiền nhà;

b) Đối với biển hiệu dọc:

- Vị trí: treo, gắn, ốp vào mặt tiền công trình.

- Kích thước: chiều ngang tối đa là 1,0m, chiều cao tối đa là 3,0m nhưng không vượt quá chiều cao của tầng nhà nơi đặt biển hiệu, mặt ngoài biển hiệu nhô ra khỏi mặt tường công trình/nhà ở tối đa 0,2m.

4. Số lượng biển hiệu:

Mỗi công trình/nhà ở được lắp tối đa 01 biển hiệu ngang hoặc biển hiệu dọc.

5. Các yêu cầu đối với biển hiệu, biển quảng cáo:

- Biển quảng cáo có diện tích một mặt trên 20m<sup>2</sup> kết cấu khung kim loại hoặc vật liệu xây dựng tương tự gắn vào công trình xây dựng có sẵn thì phải có Giấy phép xây dựng (Điều 31 Luật Quảng cáo).

- Biển hiệu, biển quảng cáo không được che chắn không gian thoát hiểm, cứu hoả; phải đảm bảo mỹ quan đô thị, an toàn chịu lực, phòng chống cháy nổ, an toàn sinh mạng, thông gió, chiếu sáng.

- Màu sắc, vật liệu hoàn thiện của biển hiệu, biển quảng cáo phải đảm bảo hài hòa, phù hợp trên cả dãy phố. Không sử dụng các vật liệu, màu sắc có độ phản quang cao, hạn chế tối đa sử dụng các gam màu nóng (ví dụ: vàng, cam, đỏ...), gam màu tối...

\* Mẫu biển hiệu có cơ quan chủ quản trực tiếp:

ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HÀ NỘI  
SỞ DU LỊCH HÀ NỘI

Địa chỉ

Điện thoại:

\* Mẫu biển hiệu không có cơ quan chủ quản trực tiếp:

<b>CỬA HÀNG VĂN PHÒNG PHẨM MINH ĐỨC</b>	
Địa chỉ:	Điện thoại:

<b>KHÁCH SẠN BÔNG SEN LOTUS HOTEL</b>	
Địa chỉ:	Điện thoại:

*2.3.3. Quản lý về trật tự đô thị, vệ sinh môi trường, cây xanh, chiếu sáng, mỹ quan đô thị*

1. Trật tự đô thị

- Các điểm trông giữ xe đạp, xe máy chỉ được bố trí trên vỉa hè có mặt cắt lớn hơn 3,0m và được cơ quan có thẩm quyền cấp giấy phép sử dụng tạm thời vỉa hè, đường phố.

- Không có cơ quan, doanh nghiệp, hộ gia đình, cá nhân hoạt động, kinh doanh, để ô tô, xe máy lấn chiếm vỉa hè, lòng đường; bày, treo hàng hoá bên ngoài cửa hàng, cửa hiệu, trụ sở, lên cây xanh, cột điện... chiếm dụng không gian hè phố.

- Không có người bán hàng rong đeo bám khách.

- Việc sử dụng vỉa hè, lòng đường cho việc tổ chức các sự kiện, tập kết vật liệu xây dựng phải được cơ quan có thẩm quyền cấp phép.

2. Vệ sinh môi trường, cây xanh, chiếu sáng

- Mặt đường, mặt hè luôn sạch sẽ; không có nước đọng, rác, phế thải.

- Việc thu gom rác thải được tổ chức hợp lý về địa điểm và thời gian.

- Cây xanh được chăm sóc, cắt tỉa định kỳ; không có cành, lá cản trở tầm nhìn của người tham gia giao thông; Cây trồng mới, bổ sung thay thế phải phù hợp với tiêu chuẩn cây xanh đô thị, phù hợp với cây xanh hiện có trên tuyến.

- Hệ thống chiếu sáng công cộng phải bảo đảm tiêu chuẩn chiếu sáng đô thị.

- Các công trình ngầm, nổi như hệ thống thông tin, điện lực và chiếu sáng phải được xây dựng, lắp đặt đúng quy hoạch, đúng quy định; Khi lắp đặt mới phải được ngầm hoá dưới vỉa hè, lòng đường.

### 3. Mỹ quan đô thị

- Các cửa hàng, cửa hiệu, trụ sở, nhà ở và công trình khác ở mặt đường phải bảo đảm khang trang, sạch đẹp và được sửa chữa, cải tạo, duy tu, bảo dưỡng định kỳ.

- Mái che trên vỉa hè phải được thiết kế, lắp đặt thống nhất quy định chung trên toàn tuyến về hình thức, màu sắc, kích thước, vật liệu đảm bảo mỹ quan đô thị.

- Thực hiện đầy đủ các quy định của Nhà nước và của Thành phố như treo cờ Tổ quốc, khẩu hiệu trong ngày lễ, ngày tết, các sự kiện chính trị.

- Nghiêm cấm việc chăn nuôi gia súc, gia cầm trên vỉa hè, lòng đường.

- Không kẻ vẽ, trang trí, sơn màu phản cảm, quảng cáo, rao vặt trên vỉa hè, tường, cửa, mặt đứng công trình, cây xanh, cột điện...

Trên đây là hướng dẫn tạm thời về quản lý xây dựng, thiết kế kiến trúc, cải tạo chỉnh trang các công trình hai bên tuyến đường Âu Cơ, Nghi Tàm, quận Tây Hồ trong khi chờ các đồ án thiết kế đô thị và quy hoạch chi tiết hai bên tuyến đường được cấp có thẩm quyền phê duyệt.

UBND quận Tây Hồ giao UBND các phường Yên Phụ, Tứ Liên, Quảng An, Nhật Tân, các phòng Quản lý đô thị, Văn hóa & Thông tin và Đội Quản lý trật tự xây dựng đô thị quận nghiên cứu, thực hiện theo nội dung hướng dẫn.

UBND các phường Yên Phụ, Tứ Liên, Quảng An, Nhật Tân có trách nhiệm tổ chức tuyên truyền, phổ biến các nội dung của hướng dẫn này đến các cơ quan, tổ chức, hộ gia đình, cá nhân trên tuyến để biết và vận động thực hiện cải tạo, chỉnh trang.

Trong quá trình triển khai thực hiện, nếu phát sinh các trường hợp đặc thù cụ thể khác, đề nghị các đơn vị kịp thời báo cáo UBND quận xem xét, chỉ đạo. /

#### Nơi nhận:

- Như trên; (để thực hiện)
- UBND Thành phố;
- Sở Quy hoạch Kiến trúc;
- TT Quận ủy, TT HĐND quận;
- Các đ/c PCT UBND quận;
- Lưu: VT.

(để  
báo  
cáo)

