

*Hà Nội, ngày 27 tháng 6 năm 2024*

**Tờ trình và dự thảo Nghị quyết thông qua Quy chế quản lý kiến trúc thành phố Hà Nội**

Kính gửi: Hội đồng nhân dân thành phố Hà Nội

Thực hiện quy định của Luật và phân công của Thường trực HĐND Thành phố, Ban Đô thị đã tổ chức thẩm tra Tờ trình số 226/TTr-UBND ngày 26/6/2024 của UBND Thành phố, dự thảo Nghị quyết thông qua Quy chế quản lý kiến trúc thành phố Hà Nội do UBND Thành phố trình HĐND Thành phố tại kỳ họp thứ 17. Ban Đô thị kính báo cáo ý kiến thẩm tra như sau:

## **I. Về hồ sơ trình, thẩm quyền ban hành Nghị quyết**

## 1. Về hồ sơ trình:

Hồ sơ UBND Thành phố trình Hội đồng nhân dân đầy đủ theo quy định, gồm: Tờ trình (kèm theo dự thảo Quy chế quản lý kiến trúc Thành phố), dự thảo Nghị quyết của HĐND Thành phố. Cơ quan chủ trì lập Quy chế (Sở Quy hoạch-Kiến trúc) đã tổ chức lấy ý kiến sở, ngành, địa phương.

## 2. Về thẩm quyền:

Theo quy định tại khoản 4 Điều 14 Luật Kiến trúc năm 2019 quy định: "*Ủy ban nhân dân cấp tỉnh xây dựng quy chế quản lý kiến trúc và trình Hội đồng nhân dân cùng cấp thông qua trước khi ban hành;...*". Việc UBND Thành phố trình HĐND Thành phố thông qua Quy chế quản lý kiến trúc thành phố Hà Nội trước khi ban hành là đúng thẩm quyền.

## II. Sự cần thiết của việc lập Quy chế quản lý kiến trúc

Trong thời gian qua, sau khi Quy hoạch chung xây dựng Thủ đô Hà Nội được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt tại Quyết định số 1259/QĐ-TTg, UBND Thành phố đã ban hành Quyết định số 70/2014/QĐ-UBND về quy chế quản lý quy hoạch, kiến trúc chung thành phố Hà Nội, tuy nhiên quá trình tổ chức, triển khai thực hiện quy chế còn tồn tại bất cập, chưa đáp ứng thực tiễn của quá trình phát triển đô thị trong giai đoạn hiện nay.

Ngày 13/6/2019, Luật Kiến trúc số 40/2019/QH14 đã được Quốc hội khóa XIV kỳ họp thứ 7 thông qua, có hiệu lực thi hành từ ngày 01/7/2020, trong đó các yêu cầu về quản lý kiến trúc được thực hiện theo Luật Kiến trúc và Chính phủ đã ban hành Nghị định số 85/2020/NĐ-CP ngày 17/7/2020 quy định chi tiết một số điều của Luật Kiến trúc.

Do vậy, việc xây dựng, ban hành Quy chế quản lý kiến trúc thành phố Hà Nội theo Luật Kiến trúc năm 2019 là cần thiết, phù hợp quy định của pháp luật.

### **III. Về nội dung Quy chế**

Quy chế quản lý kiến trúc thành phố Hà Nội gồm 4 Chương, 17 Điều và 9 Phụ lục kèm theo, trong đó cơ bản bám sát khoản 3 Điều 14 Luật Kiến trúc và Nghị định số 85/2020/NĐ-CP của Chính phủ, bao gồm quy định về quản lý kiến trúc đối với khu vực lập quy chế; kiến trúc cho những khu vực, tuyến đường; xác định yêu cầu bản sắc văn hóa trong kiến trúc; xác định khu vực cần lập thiết kế đô thị riêng, tuyến phố, khu vực cần ưu tiên chỉnh trang, khu vực có yêu cầu quản lý đặc thù; quy định về quản lý kiến trúc đối với nhà ở, công trình công cộng, công trình hạ tầng kỹ thuật và công trình phải thi tuyển phương án kiến trúc; quy định quản lý, bảo vệ công trình kiến trúc có giá trị; quy định trách nhiệm của cơ quan, tổ chức, cá nhân trong việc thực hiện quy chế.

Ban Đô thị HĐND Thành phố cơ bản đồng tình, thống nhất về nội dung Quy chế quản lý kiến trúc, đồng thời đề nghị UBND Thành phố nghiên cứu một số nội dung như sau:

#### ***1- Một số vấn đề chung***

1.1. Quy chế cần làm rõ hơn giữa nội dung về quản lý kiến trúc và quản lý kiến trúc, cảnh quan. Nếu Quy chế hướng tới có các nội dung quản lý về cảnh quan thì cần bổ sung nội dung về cảnh quan trong tất cả các vấn đề được nêu trong quy định. Hiện nay nhiều nội dung, tiêu đề tập trung quản lý kiến trúc, nhưng đan xen trong đó lại có những nội dung, tiêu đề quy định các nguyên tắc và quan điểm quản lý về cảnh quan, kiến trúc cảnh quan. Chính vì vậy làm cho Quy chế chưa thực sự rõ ràng, chưa đủ chiều sâu và có độ phủ tốt.

1.2. Nghiên cứu để thống nhất các thuật ngữ và tên gọi. Hiện nay quy chế có nhiều tiêu đề và nội dung đang còn chưa thống nhất về tên gọi cụ thể, còn đang sử dụng nhiều thuật ngữ khác nhau, như: Kiến trúc; Kiến trúc, cảnh quan; Kiến trúc, không gian cảnh quan, Kiến trúc cảnh quan....

1.3. Nghiên cứu để thống nhất trong phân loại và tên gọi các khu vực. Hiện còn nhiều tên gọi khác nhau như: Phố cổ, phố cũ, khu phố Pháp...Ngoài ra, nghiên cứu cần có những quy định cụ thể về khoảng lùi để tạo đặc trưng không gian và môi trường sống cho các loài sinh vật, nhất là cây xanh đô thị.

1.4. Cần nhấn mạnh nội dung về giữ quỹ đất cho phát triển công viên, hành lang xanh, không gian xanh cho đô thị, nhất là vùng cảnh quan ven các sông và hồ, núi đồi như là nguyên tắc chung trong tất cả các nội dung nhằm từng bước xây dựng để nâng cao chỉ số về cây xanh/người và diện tích đất cây xanh/người cho thành phố Hà Nội (Nghị quyết số 06-NQ/TW ngày 24/01/2022 của Bộ Chính trị về quy hoạch xây dựng, quản lý và phát triển bền vững đô thị Việt Nam đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2045, trong đó đặt mục tiêu đến năm 2025 diện tích cây xanh bình quân trên mỗi người dân đô thị đạt khoảng 6-8m<sup>2</sup>/người; đến năm 2030 đạt khoảng 8-10m<sup>2</sup>/người).

1.5. Nhấn mạnh vai trò phục hồi không gian, kết nối mạng lưới nhằm từng bước hình thành hệ sinh thái tự nhiên đô thị có mức độ kết nối hoàn chỉnh. Bên cạnh đó, cần rõ hơn về nội dung theo một logic nhất định cho mỗi phần của quy chế để đảm bảo tính thống nhất và tương đồng giữa các khu vực trong từng mảng nội dung của quy chế. Ngoài các thông tin về quy mô, phạm vi và tính chất của khu vực, quy chế cần được biên tập đầy đủ các nội dung chính của quy chế theo nguyên tắc trình tự, như: quy mô, phạm vi, tính chất, yêu cầu quản lý cấu trúc, cảnh quan (bao gồm đủ 4 yếu tố cấu trúc không gian, hệ sinh thái, kiến trúc, cảnh quan).

1.6. Nghiên cứu bổ sung phụ lục 10 về quy chế quản lý khu vực trục Hồ Tây - Ba Vì.

## **2. Một số vấn đề cụ thể:**

2.1. Một số khái niệm cần nghiên cứu để đảm bảo phù hợp quy định như: Khái niệm khoảng lùi - tại (trang 11). Khoảng lùi cần gắn với chỉ giới đường đỏ và chỉ giới xây dựng (Theo Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng ban hành kèm theo Thông tư 01/2021/TT-BXD, khoảng lùi là khoảng không gian giữa chỉ giới đường đỏ và chỉ giới xây dựng).

2.2. Nghiên cứu bổ sung khái niệm chỉ giới xây dựng, tầng bán hầm, công trình di sản; bổ sung thông tin về các trục cửa ngõ và gộp cùng vào điểm b.1 mục 2.1 khoản 2 Điều 4 "*Các trục đường chính*" tại (trang 14), tránh dàn trải nhiều đầu mục, đồng thời thuận tiện tra cứu, theo dõi.

2.3. Xem xét lại cách phân nhóm để tránh trùng lặp lại nội dung của mục 2.1 khoản 2 Điều 4 "*Xác định ranh giới, vị trí và danh mục các khu vực có yêu cầu quản lý đặc thù*". Ví dụ: có trùng lặp nội dung về công viên tại trang 15 với trang 12.

2.4. Nghiên cứu bổ sung nguyên tắc: "*đảm bảo phù hợp với các quy hoạch chi tiết và các quy hoạch liên quan*" cho nội dung khoản 1 Điều 4 "*Các nguyên tắc chung*" tại (trang 12).

2.5. Nhận định về Hành lang xanh tại điểm b mục 1.1 khoản 1 Điều 6 (trang 24) và điểm đ mục 1.2 khoản 1 Điều 6 (trang 44) đang được trình bày gộp tất cả các yếu tố không gian xanh, hành lang xanh, vành đai xanh, các nêm xanh và các công viên đô thị.

Nghiên cứu để nhất quán quan điểm theo quy định không gian xanh đã bao gồm các không gian cây xanh và mặt nước và không gian xanh là thuật ngữ chung và bao hàm cả hành lang xanh. Hành lang xanh là thuật ngữ hướng đến không gian mở và các yếu tố cảnh quan sinh thái theo dạng tuyến. Chính vì vậy cần phải rà soát lại thuật ngữ này đảm bảo chính xác. (được quy định tại Thông tư 06/2013/TT-BXD của Bộ Xây dựng, Nghị định 64/2010/NĐ-CP, 4449/1987/TCVN).

2.6. Nghiên cứu bổ cụm từ “*Khuyến khích*” tại đoạn thứ 1 thuộc điểm a mục 1.2 khoản 1 Điều 6 (trang 29) về xây dựng các công trình mới trong khu vực nội đô lịch sử để khẳng định mức độ chặt chẽ trong quản lý xây dựng tại khu vực này. Nếu dùng từ khuyến khích thì tính ràng buộc chưa cao của quy chế.

2.7. Quy chế cần nghiên cứu bổ sung nội dung về bảo vệ hành lang ven sông Tích (khu vực còn nhiều giá trị và chưa bị tác động của quá trình đô thị hoá) cho nội dung tại điểm c mục 1.2 khoản 1 Điều 6 “(2) *Khu vực đô thị phía Tây*” tại trang 37.

2.8. Bên cạnh các quy định về màu sắc, vật liệu hoàn thiện cho kiến trúc tại mục 2.2 khoản 2 Điều 6 “*Về kiến trúc*” tại (trang 47), nội dung cần nghiên cứu, bổ sung các quy định về màu sắc, vật liệu hoàn thiện hè đường, các công trình cảnh quan, lựa chọn chủng loại cây xanh phù hợp với đặc trưng của từng không gian.

2.9. Các khu vực được quy định tại điểm 2.2 khoản 2 Điều 6 (trang 48) cần có các quy định chi tiết đầy đủ và tương đồng giữa các khu vực. Cần nghiên cứu bổ sung các quy định về vỉa hè, cây xanh, cho tất cả các khu vực. Trừ khu vực bảo tồn, kiến trúc xanh, kiến trúc sinh thái cần được khuyến khích phát triển cho các khu vực còn lại.

2.10. Tại mục c khoản 2 Điều 7 “*Lựa chọn phương án, định hướng kiến trúc...*” (trang 50) với 05 nội dung gạch đầu dòng, tuy nhiên cần được diễn giải để đảm bảo sự chặt chẽ, rõ nghĩa của quy chế.

2.11. Nội dung tại điểm a mục 2.1 khoản 2 Điều 8 “*Hình thái không gian kiến trúc*” (trang 51) có nội dung còn chưa gắn với tiêu đề mà chỉ mới dừng lại giải thích và giới thiệu khu vực. Do đó nội dung chưa đạt được mục đích cần nêu của tiêu đề. Cấu trúc diễn giải của phần hình thái không gian kiến trúc, nghiên cứu đề trình bày theo trình tự sau: 1) Giới thiệu khu vực được quy định, 2) Đặc điểm hình thái không gian, 3) Quy định quản lý kiến trúc, cảnh quan. Ngoài ra, nội dung “b) *Quy định về bảo tồn và phát triển không gian kiến trúc*” chưa có nội dung bảo tồn và phát triển như tiêu đề đặt ra mà mới chỉ dừng lại ở việc nêu vấn đề.

2.12. Tại mục 2.6 khoản 2 Điều 8 “*Khu vực hồ Tây và phụ cận*” (từ trang 58) và mục 2.7 khoản 2 Điều 8 “*Khu vực vành đai xanh sông Nhuệ*” (từ trang 60) đang được biên tập chưa đầy đủ và chưa tương đồng về mức độ chi tiết với quy định cho các khu vực khác trong quy chế. Cần nghiên cứu để bổ sung để cụ thể hơn, rõ hơn.

2.13. Nghiên cứu bổ sung các hình ảnh minh họa cho hình 9-3 (chỉ giới xây dựng biệt thự) và hình 9-4 (nhà phụ biệt thự) tại trang 76.

2.14. Nghiên cứu bổ sung quy định rõ về sự đảm bảo kích thước của hố trồng cây xanh theo tiêu chuẩn và sử dụng ghi số bảo vệ gốc cây và cột chống cây đồng bộ cho nội dung quản lý vỉa hè vào tại mục 2.1 khoản 2 Điều 10 (trang

86). Cần có các quy định về lựa chọn chủng loại cây xanh đảm bảo phù hợp với đặc trưng không gian, tính chất tuyến đường, kích thước vỉa hè...

2.15. Ngoài ra, một số câu, cụm từ cần được bổ sung và chuẩn hóa để rõ nghĩa, như:

- Cần nghiên cứu để thay thế cụm từ “*mang tính*” thành cụm từ “*chức năng*” tại đoạn gạch đầu dòng thứ 3 thuộc điểm a.3 mục 2.1 khoản 2 Điều 4 “*Các trục không gian có ý nghĩa về cảnh quan*” tại (trang 13).

- Thừa cụm từ “*quản lý*” tại đoạn văn đầu tiên tại phần gạch đầu dòng thứ 12 khoản 3 Điều 4 (trang 18).

- Cần nghiên cứu điều chỉnh cụm từ “*cảnh quan kiến trúc*” thành “*kiến trúc cảnh quan*” tại mục d của khoản 2 Điều 5 tại (trang 19).

- Bổ sung cụm từ “*công viên*” trước cụm từ “*vườn hoa*”; thay từ “*vòi phun nước*” bằng từ “*đài phun nước*” tại đoạn 4 tại điểm c mục 2.2 khoản 2 Điều 6 “*Khu vực đô thị mới*” tại (trang 48).

2.16. Rà soát các lỗi chính tả do sơ suất đánh máy để đảm bảo hoàn thiện văn bản pháp lý.

#### **IV. Về dự thảo Nghị quyết**

Ban Đô thị thống nhất đề nghị HĐND Thành phố thông qua Quy chế quản lý kiến trúc thành phố Hà Nội.

Đề nghị Hội đồng nhân dân giao UBND Thành phố nghiên cứu bổ sung, hoàn thiện những nội dung, ý kiến Ban nêu ở phần trên (*nếu được HĐND thống nhất*) và ý kiến thảo luận của đại biểu HĐND Thành phố tại kỳ họp và ban hành Quy chế quản lý kiến trúc thành phố Hà Nội theo quy định.

Ban Đô thị kính trình Hội đồng nhân dân Thành phố./.

#### **Nơi nhận:**

- Như trên;
- Thường trực Thành ủy;
- Thường trực HĐND TP; (để b/c)
- Đ/c Chủ tịch UBND TP;
- UBND Thành phố;
- VP: Đoàn ĐBQH&HĐND TP, VP UBND TP;
- Sở QHKT, XD;
- Lưu: VT, BĐT.M.

**TM. BAN ĐÔ THỊ  
TRƯỞNG BAN**



**Đàm Văn Huân**