

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập – Tự do – Hạnh phúc



ĐỀ XUẤT DỰ ÁN ĐẦU TƯ

DỰ ÁN: CÔNG VIÊN CÔNG NGHỆ SỐ TẬP TRUNG, ĐỔI
MỚI SÁNG TẠO VÀ CHUYÊN ĐỔI SỐ

ĐỊA ĐIỂM: PHƯỜNG TÂY TỰU VÀ PHƯỜNG PHÚ ĐIỂN
THÀNH PHỐ HÀ NỘI

Hà Nội, tháng 12 năm 2025

CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

ĐỀ XUẤT DỰ ÁN ĐẦU TƯ

*(Kèm theo Văn bản đề nghị thực hiện dự án đầu tư
Ngày 31 tháng 12 năm 2025)*

I. NHÀ ĐẦU TƯ / HÌNH THỨC LỰA CHỌN NHÀ ĐẦU TƯ

1. Nhà đầu tư: Công ty Cổ phần FPT.

2. Hình thức lựa chọn nhà đầu tư, trách nhiệm của nhà đầu tư:

a) Hình thức lựa chọn nhà đầu tư: Theo quy định của Nghị quyết số 258/2025/QH15 ngày 11/12/2025 của Quốc hội và các quy định liên quan.

b) Trách nhiệm của nhà đầu tư được lựa chọn:

- Thực hiện bảo đảm thực hiện dự án theo quy định của Luật Đầu tư.

- Bố trí kinh phí để giải phóng mặt bằng, thực hiện các quy định của pháp luật về bồi thường, giải phóng mặt bằng, thu hồi đất, giao đất, cho thuê đất và đảm bảo nguồn vốn để đầu tư xây dựng theo đúng tiến độ được duyệt.

- Thực hiện đầy đủ các nghĩa vụ tài chính liên quan đến việc thực hiện dự án và quy định của pháp luật hiện hành; nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất (nếu có) theo quy định của pháp luật về đất đai và nhà ở.

- Tổ chức lập dự án đầu tư trình thẩm định, phê duyệt theo quy định của pháp luật. Thực hiện đầu tư xây dựng theo quy hoạch và dự án được phê duyệt, các quy định của pháp luật về đầu tư, xây dựng, khoa học và công nghệ, đất đai, môi trường và các quy định liên quan.

- Tổ chức thi công xây dựng các công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội và các công trình thuộc dự án theo đúng quy hoạch chi tiết được phê duyệt, đảm bảo tiến độ, đáp ứng các tiêu chuẩn kỹ thuật, chất lượng; thực hiện các nghĩa vụ về bảo hành, bảo hiểm, kiểm toán, thanh toán, quyết toán theo quy định của pháp luật về đầu tư và xây dựng. Tổ chức nghiệm thu, bàn giao theo đúng quy định pháp luật về xây dựng.

- Chịu trách nhiệm quản lý vận hành toàn khu khi công trình đi vào sử dụng theo quy định của pháp luật, đảm bảo hoạt động của dự án tuân thủ đúng mục tiêu đã cam kết, thúc đẩy sự phát triển của nền công nghiệp công nghệ số quốc gia.

- Có trách nhiệm cung cấp nền tảng số và hỗ trợ kỹ thuật cho Thành phố Hà Nội. Hỗ trợ triển khai các hệ thống như CSDL dân cư, quản lý đô thị thông minh, đô thị số...;

- Cam kết sẽ là đơn vị tiên phong chuyên về hoạt động sản xuất tại đây, góp phần lấp đầy và phát triển toàn khu, đồng thời tạo hình ảnh hấp dẫn để thu hút các doanh nghiệp cùng chuyên gia, kỹ sư chất lượng cao trong lĩnh vực công nghệ số, chuyển đổi số.

- Cam kết cam kết đồng hành cùng UBND Thành phố Hà Nội trong thực hiện các đột phá về khoa học, công nghệ, đổi mới sáng tạo và chuyển đổi số, bao gồm nhưng không giới hạn các nội dung sau:

+ Hỗ trợ chính quyền thử nghiệm các công nghệ mới (chính phủ số, giao thông thông minh, năng lượng tái tạo...);

+ Đồng hành cùng UBND Thành phố Hà Nội tổ chức các diễn đàn, hội thảo định kỳ về chủ đề Công nghệ số, đổi mới sáng tạo và chuyển đổi số;

+ Đào tạo nguồn nhân lực số cho Thành phố Hà Nội: Phối hợp với chính quyền tổ chức chương trình đào tạo kỹ năng số, AI, an ninh mạng, phân tích dữ liệu... cho cán bộ công chức, viên chức; hỗ trợ Thành phố Hà Nội phát triển nền công nghiệp công nghệ số và chính quyền số. Nhà đầu tư được chọn không chỉ là nhà đầu tư hạ tầng mà còn là đối tác chiến lược về tri thức và công nghệ;

+ Đóng vai trò “hạt nhân lan tỏa” bằng cách chủ động, tích cực tham gia các cơ chế, chính sách tại nhóm 06 Nghị quyết quy định các cơ chế, chính sách đặc thù, đột phá phát triển Khoa học công nghệ, đổi mới sáng tạo và chuyển đổi số, tận dụng hiệu quả, trách nhiệm những ưu đãi, hỗ trợ của Thành phố Hà Nội để mở rộng nghiên cứu, đầu tư cho khoa học công nghệ, đổi mới sáng tạo trong quản trị, sản xuất, kinh doanh, từ đó nâng cao năng lực cạnh tranh, năng suất lao động, tăng trưởng nhanh và bền vững;

+ Là đối tác của Thành phố Hà Nội trong các chiến lược, chương trình, nhiệm vụ phát triển khoa học công nghệ, thúc đẩy đổi mới sáng tạo, khởi nghiệp sáng tạo.

- Quyền và nghĩa vụ khác theo quy định của pháp luật hiện hành.

II. ĐỀ XUẤT THỰC HIỆN DỰ ÁN ĐẦU TƯ

1. Các nội dung về tên dự án, địa điểm thực hiện dự án, mục tiêu, quy mô, vốn, phương án huy động vốn, thời hạn, tiến độ thực hiện dự án:

1.1 Căn cứ pháp lý của dự án:

1.1.1. Căn cứ pháp lý

- Luật Đầu tư số 61/2020/QH14 ngày 17/06/2020 của Quốc hội ban hành;

- Luật Đất đai số 31/2024/QH15 ngày 18/01/2024 của Quốc hội ban hành;
- Luật xây dựng số 50/2014/QH13 ngày 18/6/2014 của Quốc hội ban hành;
- Luật Kinh doanh bất động sản số 29/2023/QH15 ngày 28/11/2023 của Quốc hội ban hành;
- Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng số 62/2022/QH14 ngày 17/06/2020 của Quốc hội ban hành;
- Luật Bảo vệ môi trường số 72/2020/QH14 ngày 17/11/2020 của Quốc hội ban hành;
- Luật Nhà ở số 27/2023/QH14 ngày 27/11/2023 của Quốc hội ban hành;
- Luật Sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đầu tư công, Luật Đầu tư theo phương thức đối tác công tư, Luật Đầu tư, Luật Nhà ở, Luật Đấu thầu, Luật Điện lực, Luật Doanh nghiệp, Luật Thuế tiêu thụ đặc biệt và Luật Thi hành án dân sự số 03/2022/QH15;
- Luật Thủ đô số 39/2024/QH15 được Quốc hội thông qua ngày 28/6/2024
- Luật số 90/2025/QH15 được Quốc hội thông qua ngày 25/6/2025 sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đấu thầu, Luật Đầu tư theo phương thức đối tác công tư, Luật Hải quan, Luật Thuế giá trị gia tăng, Luật Thuế xuất khẩu, thuế nhập khẩu, Luật Đầu tư, Luật Đầu tư công, Luật Quản lý, sử dụng tài sản công;
- Luật Công nghiệp công nghệ số số 71/2025/QH15 được Quốc hội thông qua ngày 14/6/2025.
- Nghị định số 102/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai;
- Nghị định số 96/2024/NĐ-CP ngày 24/7/2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Kinh doanh Bất động sản;
- Nghị định số 08/2022/NĐ-CP ngày 10/01/2022 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Bảo vệ môi trường và Nghị định số 05/2025/NĐ-CP ngày 06 tháng 01 năm 2025 sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 08/2022/NĐ-CP ;
- Nghị định số 31/2021/NĐ-CP ngày 26/03/2021 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Đầu tư;
- Thông tư số 02/2022/TT-BTNMT ngày 10/01/2022 của Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Bảo vệ môi trường;
- Thông tư số 05/2024/TT-BXD ngày 31/7/2024 của Bộ Xây dựng quy định chi tiết một số điều của Luật Nhà ở;
- Thông tư 01/2021/TT-BXD ngày 16/6/2021 của Bộ Xây dựng ban hành

QCVN 01:2021/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng;

- Thông tư số 31/2025/TT-BKHHCN ngày 14 tháng 11 năm 2025 của Bộ Khoa học và Công nghệ ban hành danh mục sản phẩm, dịch vụ công nghệ số trọng điểm;

- Quyết định số 409/QĐ-BXD ngày 11/4/2025 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng Công bố Suất vốn đầu tư xây dựng và giá xây dựng tổng hợp bộ phận kết cấu công trình năm 2024;

- Nghị quyết số 57-NQ/TW ngày 22/12/2024 của Bộ Chính trị về đột phá phát triển khoa học, công nghệ, đổi mới sáng tạo và chuyển đổi số quốc gia.

- Nghị quyết số 68-NQ/TW ngày 04/05/2025 của Bộ Chính trị về phát triển kinh tế tư nhân.

- Nghị quyết số 193/2025/QH15 được Quốc hội thông qua ngày 19/02/2025 về thí điểm một số cơ chế, chính sách đặc biệt tạo đột phá phát triển khoa học, công nghệ, đổi mới sáng tạo và chuyển đổi số quốc gia.

- Nghị quyết số 258/2025/QH15 được Quốc hội thông qua ngày 11/12/2025 về thí điểm một số cơ chế, chính sách đặc thù để thực hiện các dự án lớn, quan trọng trên địa bàn Thủ đô.

- Các Văn bản pháp lý khác có liên quan.

1.1.2. Căn cứ lập đề xuất dự án

- Quyết định số 1668/QĐ-TTg ngày 27/12/2024 của Thủ tướng Chính phủ phê duyệt điều chỉnh Quy hoạch chung Thủ đô Hà Nội đến năm 2045, tầm nhìn đến năm 2065;

- Quyết định số 3976/QĐ-UBND ngày 13/8/2015 của UBND Thành phố Hà Nội phê duyệt quy hoạch phân khu đô thị GS, tỉ lệ 1/5000;

- Nghị quyết số 31/NQ-HĐND ngày 29/4/2025 của Hội đồng nhân dân Thành phố Hà Nội thông qua điều chỉnh, bổ sung danh mục các công trình, dự án thu hồi đất năm 2025; danh mục các dự án chuyển mục đích sử dụng đất trồng lúa trên địa bàn Thành phố Hà Nội;

- Nghị quyết số 17/2025/NQ-HĐND ngày 09/07/2025 của Hội đồng nhân dân Thành phố Hà Nội quy định về thu hút nhà đầu tư chiến lược (thực hiện khoản 1, khoản 2, Điều 42 Luật Thủ đô).

- Nghị quyết số 85/2025/NQ-HĐND ngày 13/12/2025 của Hội đồng nhân dân Thành phố Hà Nội quy định nội dung, hồ sơ, điều kiện, tiêu chí, trình tự, thủ tục lập, thẩm định, quyết định chủ trương đầu tư, chấp thuận chủ trương đầu tư, điều chỉnh quyết định chủ trương đầu tư, điều chỉnh chủ trương đầu tư các dự án lớn, quan trọng trên địa bàn Thủ đô (thực hiện quy định tại khoản 3, Điều 4 Nghị quyết số 258/2025/QH15 của Quốc hội).

- Kế hoạch số 316/KH-UBND ngày 26/11/2025 của UBND Thành phố Hà Nội về việc thực hiện đợt cao điểm “90 ngày cụ thể hóa và tuyên truyền, phổ biến các Nghị quyết của HĐND Thành phố Hà Nội về khoa học công nghệ, đổi mới sáng tạo và chuyển đổi số”.

- Văn bản số 494/TB-VP ngày 06/8/2025 Thông báo kết luận của Phó Chủ tịch UBND Thành phố Hà Nội tại cuộc họp nghe báo cáo đề xuất thực hiện các dự án Công viên công nghệ số tập trung, đổi mới sáng tạo và chuyển đổi số.

- Văn bản số 839/TB-VP ngày 23/12/2025 Thông báo kết luận của Phó Chủ tịch UBND Thành phố Hà Nội tại cuộc họp nghe báo cáo về tiến độ triển khai một số dự án trên địa bàn phường Tây Tựu.

- Các số liệu, tài liệu, tiêu chuẩn, quy phạm chuyên ngành có liên quan khác.

1.2. Tên dự án: Công viên Công nghệ số tập trung, đổi mới sáng tạo và chuyển đổi số.

1.3. Nhà đầu tư đề xuất: Công ty Cổ phần FPT

1.4. Địa điểm thực hiện dự án:

Khu vực đề xuất thực hiện đầu tư xây dựng dự án Công viên Công nghệ số tập trung, đổi mới sáng tạo và chuyển đổi số tại các ô quy hoạch GS2-1 phường Tây Tựu, Thành phố Hà Nội và ô quy hoạch GS2-2 thuộc phường Tây Tựu và phường Phú Diễn, Thành phố Hà Nội, theo đồ án Quy hoạch phân khu đô thị GS, tỉ lệ 1/5000 đã được UBND Thành phố Hà Nội phê duyệt tại quyết định số 3976/QĐ-UBND ngày 13/8/2015. Ranh giới cụ thể như sau:

+ Phía Bắc và Đông Bắc: Giáp trục đường Tây Thăng Long;

+ Phía Tây và Tây Nam: Giáp khu liên cơ quan quận Bắc Từ Liêm; dân cư phường Tây Tựu;

+ Phía Đông: Giáp đường dân cư phường Tây Tựu và phường Phú Diễn;

+ Phía Nam và Đông Nam: giáp đường quy hoạch.

- Dự án thuộc khu vực nội thị phường Tây Tựu và Phú Diễn.

- Dự án không thuộc phạm vi bảo vệ của di tích được cấp có thẩm quyền công nhận là di tích quốc gia, di tích quốc gia đặc biệt.

- Dự án không thuộc khu vực hạn chế phát triển hoặc nội đô lịch sử (được xác định trong đồ án quy hoạch đô thị) của đô thị loại đặc biệt.

SƠ ĐỒ VỊ TRÍ DỰ ÁN CÔNG VIÊN CÔNG NGHỆ SỐ TẬP TRUNG, ĐỔI MỚI SÁNG TẠO VÀ CHUYỂN ĐỔI SỐ



1.5. Mục tiêu của dự án:

1.5.1 Sự cần thiết phải đầu tư:

- Nghị quyết 57-NQ/TW ngày 22/12/2024 của Bộ Chính trị (Nghị quyết 57) về đột phá phát triển khoa học, công nghệ, đổi mới sáng tạo và chuyển đổi số quốc gia đã nêu rõ: Đất nước ta đang đứng trước yêu cầu đột phá phát triển khoa học, công nghệ, đổi mới sáng tạo và chuyển đổi số, để đưa đất nước phát triển mạnh mẽ trong kỷ nguyên mới – kỷ nguyên giàu mạnh, hùng cường, thực hiện thắng lợi mục tiêu đến năm 2030, Việt Nam trở thành nước đang phát triển, có công nghiệp hiện đại, thu nhập trung bình cao, đến năm 2045 trở thành nước phát triển, có thu nhập cao. Phát triển khoa học công nghệ, đổi mới sáng tạo và chuyển đổi số quốc gia là đột phá hàng đầu, là động lực chính để phát triển nhanh lực lượng sản xuất hiện đại, hoàn thiện quan hệ sản xuất, đổi mới phương thức quản trị quốc gia, phát triển kinh tế xã hội, ngăn chặn nguy cơ tụt hậu, đưa đất nước phát triển bứt phá, giàu mạnh trong kỷ nguyên mới.

- Để triển khai và hiện thực hóa tinh thần chỉ đạo của Nghị quyết 57, nhằm mục đích tăng cường đầu tư, hoàn thiện hạ tầng cho khoa học, công nghệ, đổi mới sáng tạo và chuyển đổi số quốc gia, nhu cầu cấp thiết hiện nay phải phát triển đồng bộ và tập trung hệ thống các trung tâm nghiên cứu và phát triển khoa học công nghệ, trung tâm nghiên cứu thử nghiệm, trung tâm sản xuất sản phẩm công nghệ số, các phòng thí nghiệm trọng điểm quốc gia tập trung cho công nghệ chiến lược, trung tâm đào tạo nguồn nhân lực chất lượng cao phục vụ ngành công nghiệp công nghệ số, bán dẫn và trí tuệ nhân tạo. Thực hiện theo quan điểm chỉ đạo “người dân và doanh nghiệp là trung tâm, là chủ thể, là nguồn lực, động lực chính; nhà khoa học là nhân tố then chốt;

nhà nước giữ vai trò dẫn dắt, thúc đẩy, tạo điều kiện thuận lợi nhất cho phát triển khoa học, công nghệ, đổi mới sáng tạo và chuyển đổi số quốc gia”.

- Đồng thời để triển khai và hiện thực hóa Điều 23 Luật Thủ đô về phát triển khoa học công nghệ, đổi mới sáng tạo và chuyển đổi số; 06 Nghị quyết của HĐND Thành phố về khoa học, công nghệ, đổi mới sáng tạo và chuyển đổi số; và Nghị quyết số 17/2025/NQ-HĐND ngày 09/07/2025 của Hội đồng nhân dân Thành phố Hà Nội quy định về thu hút nhà đầu tư chiến lược, với khát vọng tiên phong và năng lực kinh nghiệm trong lĩnh vực triển khai thực hiện các dự án khoa học công nghệ, chuyển đổi số, công nghệ số, với mong muốn góp phần hoàn thành mục tiêu đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2045 đưa Việt Nam trở thành một trong các trung tâm công nghiệp công nghệ số của khu vực và thế giới, thuộc nhóm 30 nước dẫn đầu thế giới về đổi mới sáng tạo, chuyển đổi số, Công ty Cổ phần FPT đề xuất là nhà đầu tư chiến lược, và đề xuất dự án Công viên Công nghệ số tập trung, đổi mới sáng tạo và chuyển đổi số - thuộc danh mục ngành nghề ưu tiên thu hút nhà đầu tư chiến lược theo quy định tại khoản 1, Điều 42 Luật Thủ đô, với cam kết sẽ đầu tư đồng bộ, hiệu quả, đúng tiến độ và chất lượng.

1.5.2. Mục tiêu đầu tư của dự án:

- Triển khai và hiện thực hóa tinh thần chỉ đạo của Nghị quyết 57-NQ/TW ngày 22/12/2024 của Bộ Chính trị về đột phá phát triển khoa học, công nghệ, đổi mới sáng tạo và chuyển đổi số quốc gia; Nghị quyết số 68-NQ/TW ngày 04/05/2025 của Bộ Chính trị về phát triển kinh tế tư nhân.

- Mở rộng tư duy về hạ tầng, không còn giới hạn ở hạ tầng kỹ thuật truyền thống mà còn bao gồm hạ tầng mềm như hạ tầng tri thức, hạ tầng số và công nghệ thông tin. Hoàn thiện một khu chức năng tập trung với đầy đủ hệ sinh thái cần thiết cho các hoạt động nghiên cứu và phát triển, hỗ trợ, đào tạo, thúc đẩy đổi mới sáng tạo, ươm tạo công nghệ số và doanh nghiệp công nghệ số, sản xuất và kinh doanh sản phẩm, dịch vụ công nghệ số, cung cấp hạ tầng, cung ứng dịch vụ cho các tổ chức, doanh nghiệp, cá nhân và các hoạt động khác trong khu. Đầu tư hệ thống dịch vụ đầy đủ, hạ tầng công nghệ số tiên tiến, hiện đại, dung lượng siêu lớn, băng thông siêu rộng ngang tầm các nước tiên tiến; từng bước làm chủ một số công nghệ chiến lược, công nghệ số như: Trí tuệ nhân tạo, Internet vạn vật (IoT), dữ liệu lớn, điện toán đám mây, chuỗi khối, bán dẫn, công nghệ lượng tử, nano, thông tin di động 5G, 6G, thông tin vệ tinh và một số công nghệ mới, góp phần đầu tư hạ tầng phát triển hạ tầng số, hạ tầng tri thức.

- Đầu tư xây dựng một khu công nghệ số tập trung với các khu chức năng tập trung các hoạt động nghiên cứu và phát triển, hỗ trợ, đào tạo, thúc đẩy đổi mới sáng tạo, ươm tạo công nghệ số và doanh nghiệp công nghệ số, sản xuất và kinh doanh sản phẩm, dịch vụ công nghệ số, cung cấp hạ tầng, cung ứng dịch vụ cho các tổ chức, doanh nghiệp, cá nhân và các hoạt động khác trong khu. Tạo môi trường thuận lợi cho các hoạt động đầu tư nhằm thu hút vốn, công nghệ trong và ngoài nước, góp phần xây dựng ngành công nghiệp công nghệ số trở thành ngành kinh tế trọng điểm, quan trọng của quốc gia;

- Phát triển hệ sinh thái khởi nghiệp sáng tạo, kết nối giáo dục đại học, đào tạo nghề, vốn công nghệ, mạng lưới nhà đầu tư và các thiết chế hỗ trợ.

- Tạo môi trường làm việc đạt tiêu chuẩn quốc tế, thu hút lao động chất lượng cao, góp phần nâng cao năng lực cạnh tranh của doanh nghiệp công nghệ số Việt Nam. Góp phần hoàn thành mục tiêu đến năm 2030, tối thiểu có 5 doanh nghiệp công nghệ số ngang tầm các nước tiên tiến và thu hút thêm ít nhất 3 tổ chức, doanh nghiệp công nghệ hàng đầu thế giới đặt trụ sở, đầu tư nghiên cứu, sản xuất tại Việt Nam; và tầm nhìn đến năm 2045, tối thiểu có 10 doanh nghiệp công nghệ số ngang tầm các nước tiên tiến và thu hút thêm ít nhất 5 tổ chức, doanh nghiệp công nghệ hàng đầu thế giới đặt trụ sở, đầu tư nghiên cứu, sản xuất tại Việt Nam.

- Tạo ra các sản phẩm và dịch vụ công nghệ số có khả năng thay thế sản phẩm nhập khẩu, góp phần thúc đẩy phát triển các lĩnh vực: Viễn thông, tài chính, ngân hàng, hải quan, hàng không, thương mại, thương mại điện tử và các dịch vụ công cộng, giáo dục, đào tạo, y tế, an ninh, quốc phòng;

- Tạo ra sự khác biệt với các khu công nghệ thông tin, công nghệ cao khác trong việc thu hút đầu tư và thu hút nhân tài trong lĩnh vực công nghệ số, đổi mới sáng tạo và chuyển đổi số bằng các yếu tố then chốt như:

+ Mô hình quản lý vận hành: theo nguyên tắc Nhà nước quản lý quy hoạch + cơ chế chính sách + giám sát, hậu kiểm, nhà đầu tư được lựa chọn sẽ đầu tư và vận hành toàn bộ. Đây là mô hình vận hành hiện đại, hiệu quả, năng động, linh hoạt.

+ Tạo lập mô hình môi trường sống (ở) – làm việc – sáng tạo liên hoàn (Work–Live–Innovate) đầu tiên tại Việt Nam: chuyên gia, kỹ sư có chỗ ở gần nơi làm việc để tăng hiệu quả sáng tạo, giảm thời gian di chuyển, kết hợp với một hệ sinh thái đầy đủ các dịch vụ phục vụ dân sinh như y tế, giáo dục, thương mại, dịch vụ, thể thao... giúp giữ chân nhân tài, chuyên gia và nhân sự chất lượng cao.

+ Tạo lập mô hình công viên cây xanh (công viên mở) kết hợp khu công nghệ số tập trung, giúp kết nối công nghệ với cộng đồng, tăng sức hấp dẫn không gian, hỗ trợ quảng bá công nghệ, và cải thiện môi trường sống – làm việc. Công viên được vận hành dạng mở cho tất cả mọi người, tạo cảm giác “mời gọi” thay vì “giới hạn”, không chỉ là cảnh quan mà còn là nơi sinh hoạt cộng đồng, tương tác, thư giãn cho chuyên gia và người dân; Công viên đóng vai trò "cửa ngõ mở", tăng giao lưu giữa khu công nghệ số tập trung với người dân, học sinh, báo chí, du khách, giúp tăng uy tín, hấp dẫn truyền thông, nhà đầu tư, góp phần phổ cập tri thức chuyển đổi số cho người dân. Công viên góp phần giảm nhiệt độ đô thị, lọc không khí, tạo môi trường làm việc – nghỉ ngơi chất lượng cao.

- Các công trình được thiết kế, xây dựng và vận hành theo tiêu chí công trình xanh (green building), tối ưu sử dụng tài nguyên và năng lượng, giảm phát thải khí nhà kính, bảo đảm thân thiện môi trường và sức khỏe con người; đồng thời ưu tiên phát triển hạ tầng xanh, gắn với bảo vệ môi trường, thích ứng và ứng phó với biến đổi khí hậu, hướng tới phát triển bền vững và nâng cao chất lượng sống.

- Góp phần tăng trưởng kinh tế, nâng cao trình độ công nghệ sản xuất và sức cạnh tranh của các sản phẩm hàng hóa, dịch vụ của doanh nghiệp Việt Nam; nâng cao vị thế, thương hiệu công nghệ số Việt Nam, góp phần thực hiện mục tiêu tăng trưởng GRDP bình quân giai đoạn 2026 -2030 khoảng 10%/năm và GRDP bình quân đầu người (theo giá hiện hành) năm 2030 khoảng 8.500 USD; đến năm 2050, GDP bình quân đầu người (theo giá hiện hành) đạt 38.000 USD.

- Trong thời kỳ mới, động lực tăng trưởng kinh tế của Hà Nội được dự báo sẽ chuyển dịch mạnh sang các ngành, lĩnh vực có giá trị gia tăng cao, dựa trên khoa học – công nghệ, đổi mới sáng tạo và chuyển đổi số, phù hợp với xu thế của Cách mạng công nghiệp lần thứ tư. Dự án được triển khai sẽ góp phần tiếp tục phát triển Hà Nội là trung tâm đầu não chính trị - hành chính quốc gia, dẫn đầu cả nước về khoa học, công nghệ và đổi mới sáng tạo - nơi kiến tạo chính sách mới, thử nghiệm công nghệ mới, đào tạo nhân tài mới và khởi nguồn ý tưởng mới cho quốc gia.

1.6. Mục tiêu hoạt động của dự án:

(theo Quyết định số 36/2025/QĐ-TTg ngày 29 tháng 9 năm 2025 của Thủ tướng Chính phủ)

STT	Tên ngành		Mã ngành (mã ngành cấp 4)
1	HOẠT ĐỘNG CHUYÊN MÔN, KHOA HỌC VÀ CÔNG NGHỆ	Nghiên cứu khoa học và phát triển công nghệ trong lĩnh vực khoa học tự nhiên	7211
		Nghiên cứu khoa học và phát triển công nghệ trong lĩnh vực khoa học kỹ thuật và công nghệ	7212
		Nghiên cứu khoa học và phát triển công nghệ trong lĩnh vực khoa học y, dược	7213
		Nghiên cứu khoa học và phát triển công nghệ trong lĩnh vực khoa học nông nghiệp	7214
		Hoạt động thiết kế chuyên dụng	7410
		Hoạt động chuyên môn, khoa học và công nghệ khác còn lại chưa được phân vào đâu	7499
2	HOẠT ĐỘNG VIỄN THÔNG; LẬP TRÌNH MÁY TÍNH, TƯ VẤN, CƠ SỞ HẠ TẦNG MÁY TÍNH VÀ CÁC DỊCH VỤ THÔNG TIN KHÁC	Hoạt động viễn thông có dây, không dây; Hoạt động viễn thông khác; Lập trình máy tính khác; Tư vấn máy tính và quản lý hệ thống máy tính; Hoạt động dịch vụ máy tính và công nghệ thông tin khác; Cơ sở hạ tầng công nghệ	6110, 6190, 6219, 6220, 6290, 6310, 6390

STT	Tên ngành	Mã ngành (mã ngành cấp 4)	
	thông tin, xử lý dữ liệu, lưu trữ và các hoạt động liên quan; Hoạt động công tìm kiếm web và các dịch vụ thông tin khác		
3	GIÁO DỤC VÀ ĐÀO TẠO	Đào tạo đại học	8541
		Đào tạo trung cấp	8532
		Đào tạo cao đẳng	8533
		Đào tạo thạc sỹ	8542
		Giáo dục nhà trẻ, mẫu giáo	8511, 8512
		Giáo dục tiểu học	8521
		Giáo dục trung học cơ sở	8522
	Giáo dục trung học phổ thông	8523	
4	HOẠT ĐỘNG KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê; Hoạt động bất động sản khác trên cơ sở phí hoặc hợp đồng	6810, 6829
5	XÂY DỰNG	Xây dựng nhà để ở; Xây dựng nhà không để ở; Xây dựng các công trình công ích khác; Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác; Hoạt động xây dựng chuyên dụng khác	4101,4102, 4229,4299, 4390
6	DỊCH VỤ LƯU TRÚ VÀ ĂN UỐNG	Dịch vụ lưu trú ngắn ngày khác	5520
		Nhà hàng và các dịch vụ ăn uống phục vụ lưu động	5610
		Cung cấp dịch vụ ăn uống theo hợp đồng không thường xuyên với khách hàng	5621
		Dịch vụ ăn uống khác	5629
		Dịch vụ phục vụ đồ uống	5630
7	Y TẾ VÀ HOẠT ĐỘNG TRỢ GIÚP XÃ HỘI	Hoạt động của các bệnh viện, trạm y tế	8610
8	HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH, NGÂN HÀNG VÀ BẢO HIỂM	Hoạt động trung gian tiền tệ khác; Hoạt động của các kênh dẫn vốn; Hoạt động quỹ tín thác, tài sản và tài khoản đại lý; Hoạt động cho thuê tài chính; Hoạt động cấp tín dụng khác; Hoạt động dịch vụ tài	6419, 6422, 6433, 6491, 6495, 6499

STT	Tên ngành		Mã ngành (mã ngành cấp 4)
		chính khác chưa được phân vào đâu (trừ bảo hiểm và hoạt động quỹ hưu trí)	
9	NGHỆ THUẬT, THỂ THAO VÀ GIẢI TRÍ	Hoạt động của các công viên vui chơi và công viên theo chủ đề	9321
		Hoạt động vui chơi giải trí khác	9329

2. Quy mô đầu tư, nội dung đầu tư dự án:

2.1 Quy mô đầu tư:

- Dự án đầu tư xây dựng Công viên Công nghệ số tập trung, đổi mới sáng tạo và chuyển đổi số thực hiện đầu tư xây dựng đồng bộ hạ tầng kỹ thuật, các công trình xây dựng theo quy hoạch trên khu đất có diện tích khoảng **196,8ha**. Dự án được Hội đồng nhân dân Thành phố Hà Nội thông qua điều chỉnh, bổ sung danh mục các công trình, dự án thu hồi đất năm 2025; danh mục các dự án chuyển mục đích sử dụng đất trồng lúa trên địa bàn Thành phố Hà Nội tại Nghị quyết số 31/NQ-HĐND ngày 29/4/2025.

- Quy mô sử dụng đất:

BẢNG CƠ CẤU SỬ DỤNG ĐẤT

Tổng diện tích đất Dự án đề xuất:		196,80 ha
-	Diện tích phần Công viên Công nghệ số tập trung, đổi mới sáng tạo và chuyển đổi số:	168,90 ha
-	Diện tích phần Hỗn hợp HH1:	13,50 ha
-	Diện tích phần HH2 bàn giao lại cho Thành phố (GPMB, đầu tư hạ tầng bên ngoài khu đất và bàn giao lại cho TP Hà Nội):	14,40 ha
-	Tỉ lệ đất các Phân khu chức năng được xây dựng trong khu công viên:	25 %
-	Tổng diện tích đất các Phân khu chức năng được xây dựng trong khu công viên:	42,22 ha

STT	PHÂN KHU CHỨC NĂNG	DIỆN TÍCH ĐẤT (ha)	TỶ LỆ ĐẤT (%)
A	PHẦN CÔNG VIÊN CÔNG NGHỆ SỐ TẬP TRUNG, ĐỔI MỚI SÁNG TẠO VÀ CHUYỂN ĐỔI SỐ	168,90	100%
I	Phần Công nghệ số tập trung, đổi mới sáng tạo và chuyển đổi số	42,22	25%
1	Nhóm phân khu thực hiện các chức năng, nhiệm vụ của khu công viên công nghệ số tập trung, đổi mới sáng tạo, chuyển đổi số.	25,98	15,4%

a	Phân khu sản xuất, kinh doanh sản phẩm và dịch vụ công nghệ số	13,00	7,70%
	<i>Khởi công trình điểm nhấn kiến trúc</i>	1,00	
	<i>Các công trình còn lại</i>	12,00	
b	Phân khu nghiên cứu - phát triển, tư vấn, đào tạo, vườn ươm công nghệ số	9,00	5,33%
c	Phân khu văn phòng, trụ sở làm việc phục vụ công tác quản lý, điều hành, Phân khu chức năng khác thực hiện các chức năng của khu công viên công nghệ số tập trung, đổi mới sáng tạo, chuyển đổi số	1,00	0,59%
d	Phân khu công trình hạ tầng kỹ thuật đầu mối như điện, nước, viễn thông, xử lý môi trường, phòng cháy, chữa cháy và các hạ tầng kỹ thuật khác	1,00	0,59%
e	Phân khu trung bày, hội chợ, triển lãm, văn phòng, giới thiệu sản phẩm và truyền thông	1,98	1,17%
2	Nhóm phân khu cung cấp các dịch vụ cho khu công viên công nghệ số tập trung, đổi mới sáng tạo, chuyển đổi số.	16,24	9,6%
a	Phân khu tài chính hoặc liên kết tài chính, ngân hàng	1,19	0,71%
b	Phân khu sinh thái và dịch vụ dân sinh và chức năng dịch vụ khác phục vụ khu công viên công nghệ số tập trung, đổi mới sáng tạo, chuyển đổi số	15,05	8,91%
II	Phần Công viên liên kết, đường giao thông nội bộ, bãi đỗ xe, cây xanh cảnh quan	126,67	75%
1	Đất công viên	111,54	
	<i>Đất cây xanh cảnh quan, bãi xe của công viên</i>	48,94	29%
	<i>Đất hồ nước cảnh quan</i>	45,32	27%
	<i>Đất mặt nước khác</i>	0,85	1%
	<i>Đất giao thông và HTKT khác</i>	16,43	10%
2	Đất ưu tiên nhiệm vụ quốc phòng	15,13	9%
B	PHẦN HỖN HỢP HH1- CÔNG TRÌNH HỖN HỢP NHÀ Ở CAO TẦNG KẾT HỢP THƯƠNG MẠI DỊCH VỤ	13,50	100%
C	PHẦN HH2 SẼ BÀN GIAO LẠI CHO THÀNH PHỐ (GPMB, đầu tư hạ tầng bên ngoài khu đất và bàn giao lại cho TP Hà Nội)	14,40	100%

2.2. Nội dung đầu tư, công suất thiết kế:

2.2.1. Nội dung đầu tư:

Đầu tư xây dựng đồng bộ công trình hạ tầng kỹ thuật và các công trình hình thành khu Công viên Công nghệ số tập trung, đổi mới sáng tạo, chuyển đổi số. Công trình hạ tầng kỹ thuật gồm các hạng mục: San nền, giao thông, cấp nước, thoát nước mưa, thoát nước thải, cấp điện và chiếu sáng công cộng; thông tin liên lạc, cây xanh công cộng, cây xanh cảnh quan, mặt nước, bãi đỗ xe, cây xanh hè đường, ga rác, trạm xử lý nước thải và hệ thống hạ tầng kỹ thuật khác. Quy mô đầu tư dự án khoảng 196,8 ha, bao gồm:

- Phần Công viên Công nghệ số tập trung, đổi mới sáng tạo, chuyển đổi số:

khoảng 168,9 ha, bao gồm đầy đủ các nội dung theo quy định tại Điều 7, Nghị định 154/2013/NĐ-CP; và công viên giao lưu liên kết vận hành theo dạng mở, giao thông nội bộ, cây xanh mặt nước cảnh quan.

- Phần Hỗn hợp HH1: khoảng 13,5ha, được bố trí các khu nhà ở chung cư cao tầng để bán, cho thuê mua, cho thuê đối với cán bộ kỹ sư, chuyên gia của Công viên Công nghệ số tập trung, đổi mới sáng tạo và chuyển đổi số, và các đối tượng khác phù hợp nhu cầu.

- Phần HH2 sẽ bàn giao lại cho Thành phố: khoảng 14,4ha, sẽ được nhà đầu tư tiến hành giải phóng mặt bằng và đầu tư hạ tầng kỹ thuật bên ngoài khu đất, sau đó bàn giao lại cho Thành phố Hà Nội.

2.2.2. Công suất thiết kế:

2.2.2.1. Phần Công viên Công nghệ số tập trung, đổi mới sáng tạo, chuyển đổi số: tổng diện tích đất khoảng 168,9 ha, chức năng đất công viên chuyên đề theo Quyết định số 1668/QĐ-TTg ngày 27/12/2024 của Thủ tướng Chính phủ phê duyệt điều chỉnh Quy hoạch chung Thủ đô Hà Nội đến năm 2045, tầm nhìn đến năm 2065. Được bố trí gồm:

- 02 nhóm phân khu chức năng với diện tích đất chiếm 25% (tương đương khoảng 42,22 ha);

- Phần còn lại là Công viên giao lưu liên kết chiếm 75% (tương đương khoảng 126,67 ha), là mô hình công viên vận hành dạng mở, bao gồm giao thông nội bộ, bãi đỗ xe, cây xanh mặt nước cảnh quan (bao gồm 15ha đất địa hình ưu tiên cho nhiệm vụ quốc phòng theo văn bản số 5943/BQP-TM ngày 21/9/2025 của Bộ Quốc phòng).

02 nhóm phân khu chức năng bao gồm đầy đủ các nội dung theo quy định tại Điều 7, Nghị định 154/2013/NĐ-CP, cụ thể như sau:

* **Nhóm phân khu 1:** Nhóm phân khu thực hiện các chức năng, nhiệm vụ của Công viên Công nghệ số tập trung, đổi mới sáng tạo, chuyển đổi số. Các sản phẩm, dịch vụ của nhóm phân khu 1 thuộc danh mục sản phẩm, dịch vụ công nghệ số trọng điểm được quy định tại Thông tư 31/2025/TT-BKHHCN ngày 14/11/2025 của Bộ Khoa học và Công nghệ. Tổng diện tích đất của nhóm phân khu 1 khoảng 25,98 ha, gồm:

- Phân khu sản xuất, kinh doanh sản phẩm và dịch vụ công nghệ số: khoảng 13 ha: là “lõi kinh tế” và động lực tăng trưởng trực tiếp của một Khu công nghệ số tập trung. Đây là nơi các doanh nghiệp triển khai các hoạt động tạo ra giá trị hàng hóa, dịch vụ công nghệ, đổi mới sáng tạo dựa trên đổi mới công nghệ, sáng tạo công nghệ. Các sản phẩm đầu ra của phân khu này bao gồm: (1) sản phẩm phần mềm (Hệ điều hành, ứng dụng di động, ERP, phần mềm quản lý bán hàng...); (2) sản phẩm dịch vụ số (Nền tảng thương mại điện tử, nền tảng học online, cloud server...); (3) sản phẩm dữ liệu số (Bản đồ số, dữ liệu vệ tinh, video AI, sản phẩm metaverse...); (4) sản phẩm nền tảng số (Mạng xã hội, ứng dụng gọi xe, ví điện tử...)

- Phân khu nghiên cứu - phát triển, tư vấn, đào tạo, vườn ươm công nghệ số:

khoảng 09 ha: Phục vụ các hoạt động Nghiên cứu công nghệ số, thử nghiệm phần mềm, phần cứng, AI, dữ liệu lớn, IoT, blockchain... Đào tạo nhân lực công nghệ, chuyển giao tri thức, kết nối viện – trường – doanh nghiệp thông qua loại hình trường đại học công nghệ, cao đẳng nghề số, trung tâm đào tạo kỹ năng số, vườn ươm công nghệ. Có thể kết hợp để cung cấp văn phòng làm việc cho công ty công nghệ, startup, công ty chuyển đổi số. Phát triển các Viện nghiên cứu, trường đại học trở thành các chủ thể nghiên cứu mạnh, kết hợp chặt chẽ giữa nghiên cứu, ứng dụng và đào tạo; có chính sách đặc biệt để đào tạo, phát triển, thu hút tổ chức, cá nhân, doanh nghiệp trong và ngoài nước hoạt động trong lĩnh vực chuyển đổi số, phát triển sản phẩm công nghệ số, công nghiệp an ninh mạng theo tinh thần chỉ đạo của Nghị quyết 57.

- Phân khu văn phòng, trụ sở làm việc phục vụ công tác quản lý, điều hành, phân khu chức năng khác thực hiện các chức năng của khu Công viên Công nghệ số tập trung, đổi mới sáng tạo, chuyển đổi số: khoảng 1 ha: hoạt động điều hành toàn khu theo mô hình Trung tâm điều hành đô thị thông minh (IOC), đảm bảo hoạt động được thông suốt, liên tục, xử lý các sự cố trong quá trình vận hành.

- Phân khu công trình hạ tầng kỹ thuật đầu mối như điện, nước, viễn thông, xử lý môi trường, phòng cháy, chữa cháy và các hạ tầng kỹ thuật khác: khoảng 1 ha, bao gồm trạm điện, trạm xử lý nước thải, nước sạch, viễn thông, trung tâm dữ liệu (data center quốc gia/cục bộ) và các chức năng hạ tầng kỹ thuật khác.

- Phân khu trung bày, hội chợ, triển lãm, giới thiệu sản phẩm và truyền thông: khoảng 1,98 ha: đóng vai trò như “bộ mặt” của toàn khu, là nơi kết nối, quảng bá, giao lưu công nghệ với xã hội và thị trường. Mục tiêu hoạt động của phân khu này cụ thể như sau:

+ Truyền thông – quảng bá thương hiệu cho khu công nghệ số tập trung (KCNS):

- ✓ Giới thiệu tổng thể về KCNS: chức năng, tầm nhìn, chính sách, đối tác.
- ✓ Quảng bá hình ảnh KCNS đến công chúng, nhà đầu tư, truyền thông trong và ngoài nước.

+ Giới thiệu – trình diễn sản phẩm, công nghệ mới:

- ✓ Là nơi các doanh nghiệp công nghệ, viện nghiên cứu trưng bày sản phẩm tiêu biểu: phần mềm, AI, thiết bị IoT, giải pháp chuyển đổi số...
- ✓ Cập nhật xu hướng công nghệ mới: Blockchain, Big Data, AR/VR, Robotics, Smart City, Smart Factory...

+ Tổ chức sự kiện chuyên ngành, hội nghị, hội thảo:

- ✓ Tổ chức các triển lãm công nghệ định kỳ (Tech Fair, AI Expo...)
- ✓ Hội thảo, tọa đàm về chính sách số, đổi mới sáng tạo, hợp tác quốc tế.

- ✓ Là điểm đến thường xuyên của lãnh đạo, nhà đầu tư, đối tác chiến lược.
- + Kết nối cung – cầu công nghệ:
 - ✓ Là cầu nối giữa startup – doanh nghiệp – viện trường – chính quyền – thị trường.
 - ✓ Tổ chức các phiên kết nối đầu tư, thương mại hóa sản phẩm.
- + Tương tác cộng đồng – giáo dục – STEM:
 - ✓ Không gian mở cho học sinh, sinh viên, người dân trải nghiệm công nghệ.
 - ✓ Tổ chức workshop, trải nghiệm VR, AI, robot, lập trình, thiết kế số...

* **Nhóm phân khu 2:** Nhóm phân khu cung cấp các dịch vụ cho khu Công viên Công nghệ số tập trung, đổi mới sáng tạo, chuyển đổi số, tổng diện tích khoảng 16,24 ha, gồm:

- Phân khu tài chính hoặc liên kết tài chính, ngân hàng: khoảng 1,19 ha. Mục đích hoạt động cung cấp dịch vụ tài chính – ngân hàng – bảo hiểm – thanh toán số tại chỗ (mở các chi nhánh ngân hàng, fintech, bảo hiểm phục vụ trực tiếp nhà đầu tư, doanh nghiệp, chuyên gia trong khu; đáp ứng nhu cầu thanh toán điện tử, mở tài khoản doanh nghiệp, giải ngân dự án, giao dịch đầu tư); Là nền tảng tài chính cho hệ sinh thái đổi mới sáng tạo (Hỗ trợ vốn môi cho startup, hỗ trợ tín dụng, kết nối các quỹ đầu tư, ngân hàng đầu tư, công ty chứng khoán với doanh nghiệp công nghệ trong khu); Là nơi thử nghiệm ứng dụng ngân hàng số, ví điện tử, tài chính mở (open finance), blockchain banking, AI trong quản lý tài chính... Góp phần giải quyết nhu cầu vốn linh hoạt, giải ngân nhanh cho startup, doanh nghiệp R&D, sản xuất công nghệ. Công ty quản lý khu công nghệ số tập trung có vai trò xúc tiến đầu tư, điều phối và tạo nền tảng kết nối, còn các ngân hàng – tổ chức tài chính là bên cung cấp dịch vụ tài chính số, vốn, thanh toán, fintech, nhằm phục vụ toàn bộ hệ sinh thái doanh nghiệp công nghệ trong khu.

- Phân khu sinh thái và dịch vụ dân sinh và chức năng dịch vụ khác phục vụ Công viên Công nghệ số tập trung, đổi mới sáng tạo, chuyển đổi số: khoảng 15,05 ha. Đây là phân khu mang tính hỗ trợ nhưng cực kỳ quan trọng để giữ chân nhân sự chất lượng cao, tạo môi trường làm việc – sinh sống hấp dẫn, đồng thời tăng khả năng giao lưu – gắn kết với cộng đồng bên ngoài. Gồm các hạng mục như trường học, y tế, siêu thị, thể thao, khu thương mại – ẩm thực... Các hạng mục hạ tầng xã hội này vừa nhằm mục tiêu phục vụ đội ngũ kỹ sư – chuyên gia của khu, vừa mở cửa phục vụ cho cộng đồng, tạo kết nối xã hội – lan tỏa giá trị công nghệ. Một khu công nghệ có sinh thái sống tốt sẽ giữ được nhân sự lâu dài, thu hút người giỏi từ nơi khác đến ở và làm việc.

* **Đất Công viên giao lưu liên kết, giao thông nội bộ, cây xanh mặt nước cảnh quan:** khoảng 126,67 ha, chiếm 75% diện tích đất toàn khu Công viên Công nghệ số tập trung, đổi mới sáng tạo và chuyển đổi số:

- Mô hình công viên cây xanh dạng mở kết hợp khu công nghệ số tập trung là một mô hình đa tầng giá trị, giúp kết nối công nghệ với cộng đồng, tăng sức hấp dẫn không gian, hỗ trợ quảng bá công nghệ, và cải thiện môi trường sống – làm việc. Đây là hướng đi hiện đại, bền vững, đã được nhiều quốc gia công nghệ cao trên thế giới triển khai áp dụng. Công viên được vận hành dạng mở cho tất cả mọi người, tạo cảm giác “mời gọi” thay vì “giới hạn”, không chỉ là cảnh quan mà còn là nơi sinh hoạt cộng đồng, tương tác, thư giãn cho chuyên gia và người dân; lồng ghép các trải nghiệm công nghệ số, AI, AR/VR, robot... trong công viên để giới thiệu công nghệ tới người dân; trình diễn công nghệ không còn trong phòng kín mà đưa ra ngoài trời – gần gũi, hấp dẫn, dễ nhớ; kết hợp với phân khu Trưng bày, hội chợ, triển lãm để tạo không gian tổ chức lễ hội công nghệ, triển lãm, trình diễn sản phẩm, thử nghiệm cộng đồng, giao lưu startup trong nhà và ngoài trời, dễ tiếp cận với cộng đồng và truyền thông. Bố trí các khu vực cho học sinh, sinh viên học trải nghiệm robot, STEM ngoài trời – gắn các bảng hướng dẫn công nghệ trên từng loại cây/cảnh vật. Công viên đóng vai trò quan trọng trong việc kết nối các phân khu chức năng với nhau, là "cửa ngõ mở", tăng giao lưu giữa khu công nghệ số tập trung với người dân, học sinh, báo chí, du khách. Công viên góp phần gia tăng giá trị hình ảnh của toàn khu, trở thành “biểu tượng” hoặc “landmark” cảnh quan của toàn khu công nghệ số tập trung – giúp tăng uy tín, hấp dẫn truyền thông, nhà đầu tư. Công viên góp phần giảm nhiệt độ đô thị, lọc không khí, tạo môi trường làm việc – nghỉ ngơi chất lượng cao.

- Trong phần đất Công viên giao lưu liên kết đã bao gồm 15ha đất địa hình ưu tiên cho nhiệm vụ quốc phòng theo văn bản số 5943/BQP-TM ngày 21/9/2025 của Bộ Quốc phòng. Ngoài ra trong công viên còn được bố trí 03 hồ nước cảnh quan, điều hòa với tổng diện tích mặt nước khoảng 45,32ha tuân thủ Quy hoạch chung Thủ đô Hà Nội đến năm 2045, tầm nhìn đến năm 2065 được Thủ tướng chính phủ phê duyệt tại Quyết định số 1668/QĐ-TTg ngày 27/12/2024.

- Đặc biệt, trong phần đất Công viên sẽ được nghiên cứu bố trí khu vực trồng cây Bưởi Diễn để góp phần gìn giữ giá trị của giống cây đặc sản của địa phương, đã tạo nên thương hiệu của huyện Từ Liêm trước đây do đất đai và thổ nhưỡng của khu vực phù hợp để trồng giống cây này.

*** Dự kiến số lượng cán bộ, chuyên gia làm việc tại đây:** khoảng 60.000 người.

2.2.2.2. Phần hỗn hợp HH1:

Phần hỗn hợp HH1 có diện tích khoảng 13,5ha (chức năng đất hỗn hợp theo Quyết định số 1668/QĐ-TTg ngày 27/12/2024 của Thủ tướng Chính phủ phê duyệt điều chỉnh Quy hoạch chung Thủ đô Hà Nội đến năm 2045, tầm nhìn đến năm 2065). Dự kiến khu HH1 sẽ được bố trí các khu nhà ở chung cư cao tầng để bán, cho thuê mua, cho thuê đối với cán bộ kỹ sư, chuyên gia làm việc tại Công viên Công nghệ số tập trung, đổi mới sáng tạo và chuyển đổi số, và các đối tượng khác phù hợp nhu cầu, với số người ở khoảng 40.000 người, kết hợp các chức năng thương mại dịch vụ. Khu Hỗn hợp HH1 đóng vai trò quan trọng trong việc giữ chân và thu hút nhân lực công nghệ chất lượng cao với mô hình không gian Sống – Làm việc liên hoàn (Live-Work-Play), góp phần hiện thực hóa chỉ đạo của Nghị quyết 57 về phát triển, trọng dụng

nhân lực chất lượng cao, nhân tài đáp ứng yêu cầu phát triển khoa học, công nghệ, đổi mới sáng tạo và chuyển đổi số quốc gia: “có cơ chế đặc thù thu hút người Việt Nam ở nước ngoài và người nước ngoài có trình độ cao về Việt Nam làm việc, sinh sống, có cơ chế đặc biệt về nhập quốc tịch, sở hữu nhà, đất, thu nhập, môi trường làm việc nhằm thu hút, trọng dụng, giữ chân các nhà khoa học đầu ngành, các chuyên gia, các “tổng công trình sư” trong và ngoài nước có khả năng tổ chức, điều hành, chỉ huy, triển khai các nhiệm vụ trọng điểm quốc gia về khoa học công nghệ, đổi mới sáng tạo, chuyển đổi số, phát triển công nghệ trí tuệ nhân tạo và đào tạo nguồn nhân lực”.

2.2.2.3. Phần HH2 sẽ bàn giao lại cho Thành phố:

Phần HH2 có diện tích khoảng 14,4ha (theo kết luận chỉ đạo tại Thông báo số 839/TB-VP ngày 23/12/2025 của Văn phòng UBND Thành phố Hà Nội về đề xuất của Bộ Công an tại Công văn số 4605/BCA-A05 ngày 13/10/2025). Phần HH2 sẽ được nhà đầu tư tiến hành giải phóng mặt bằng và đầu tư hạ tầng kỹ thuật bên ngoài khu đất, sau đó bàn giao lại cho Thành phố Hà Nội.

2.3. Diện tích đất phù hợp quy hoạch: khoảng 196,8 ha.

2.4. Quy mô kiến trúc xây dựng dự kiến:

BẢNG QUY MÔ XÂY DỰNG CÔNG TRÌNH DỰ KIẾN

STT	PHÂN KHU CHỨC NĂNG	DIỆN TÍCH ĐẤT (ha)	DIỆN TÍCH XÂY DỰNG (M ²)	TẦNG CAO TRUNG BÌNH (TẦNG)	SỐ TẦNG HẦM	TỔNG DIỆN TÍCH XÂY DỰNG KHÔNG GỒM HẦM (M ²)	TỔNG DIỆN TÍCH XÂY DỰNG GỒM CẢ HẦM (M ²)	HỆ SỐ SỬ DỤNG ĐẤT (LÀN)
A	PHẦN CÔNG VIÊN CÔNG NGHỆ SỐ TẬP TRUNG, ĐỔI MỚI SÁNG TẠO VÀ CHUYỂN ĐỔI SỐ	168,90	160.128			812.126	912.906	
I	Phần Công nghệ số tập trung, đổi mới sáng tạo và chuyển đổi số	42,22	150.340			802.338	903.118	
1	Nhóm phân khu thực hiện các chức năng, nhiệm vụ của khu công viên công nghệ số tập trung, đổi mới sáng tạo, chuyển đổi số.	25,98	103.920			571.760	667.760	
a	Phân khu sản xuất, kinh doanh sản phẩm và dịch vụ công nghệ số	13,00	52.000	5-25	1	340.000	396.000	2,62
	Khối công trình điểm nhấn kiến trúc	1,00	4.000	25	2	100.000	108.000	
	Các công trình còn lại	12,00	48.000	5	1	240.000	288.000	
b	Phân khu nghiên cứu - phát triển, tư vấn, đào tạo, vườn ươm công nghệ số	9,00	36.000	5	1	180.000	216.000	2,00

c	Phân khu văn phòng, trụ sở làm việc phục vụ công tác quản lý, điều hành, Phân khu chức năng khác thực hiện các chức năng của khu công viên công nghệ số tập trung, đổi mới sáng tạo, chuyên đổi số	1,00	4.000	5	1	20.000	24.000	2,00
d	Phân khu công trình hạ tầng kỹ thuật đầu mối như điện, nước, viễn thông, xử lý môi trường, phòng cháy, chữa cháy và các hạ tầng kỹ thuật khác	1,00	4.000	2		8.000	8.000	0,80
e	Phân khu trung bày, hội chợ, triển lãm, văn phòng, giới thiệu sản phẩm và truyền thông	1,98	7.920	3		23.760	23.760	1,20
2	Nhóm phân khu cung cấp các dịch vụ cho khu công viên công nghệ số tập trung, đổi mới sáng tạo, chuyển đổi số.	16,24	46.420			230.578	235.358	
a	Phân khu tài chính hoặc liên kết tài chính, ngân hàng	1,19	4.780	5	1	23.898	28.678	2,00
b	Phân khu sinh thái và dịch vụ dân sinh và chức năng dịch vụ khác phục vụ khu công viên công nghệ số tập trung, đổi mới sáng tạo, chuyển đổi số	15,05	41.640	2-5		206.680	206.680	1,37
II	Phần Công viên liên kết, đường giao thông nội bộ, bãi đỗ xe, cây xanh cảnh quan	126,67	9.788	1		9.788	9.788	0,01
1	Đất công viên	111,54						
	<i>Đất cây xanh cảnh quan, bãi xe của công viên</i>	48,94	9.788					
	<i>Đất hồ nước cảnh quan</i>	45,32						
	<i>Đất mặt nước khác</i>	0,85						
	<i>Đất giao thông và HTKT khác</i>	16,43						
2	Đất ưu tiên nhiệm vụ quốc phòng	15,13						
B	PHÂN HỘP HỢP HH1- CÔNG TRÌNH HỘP HỢP NHÀ Ở CAO TẦNG KẾT HỢP THƯƠNG MẠI DỊCH VỤ	13,50	54.000	33	3	1.755.000	2.061.514	13,00
C	PHÂN HH2 SẼ BÀN GIAO LẠI CHO THÀNH PHỐ (GPMB, đầu tư hạ tầng bên ngoài khu đất và bàn giao lại cho TP Hà Nội)	14,40						
D	HẠ TẦNG KỸ THUẬT TOÀN KHU	196,80						

(Số liệu cụ thể của quy mô dự án, cơ cấu sản phẩm gồm vị trí, diện tích, loại hình công trình sẽ được xác định theo Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 dự án được cấp thẩm quyền phê duyệt theo quy định).

2.5. Quy mô dân số:

Dự án đáp ứng nhu cầu làm việc cho khoảng 60.000 chuyên gia, kỹ sư công nghệ số, đổi mới sáng tạo và chuyển đổi số và các lao động phụ trợ khác; và đáp ứng nhu cầu ở cho khoảng 40.000 người là chuyên gia, kỹ sư công nghệ số, đổi mới sáng tạo và chuyển đổi số (khu HH1).

(quy mô chi tiết sẽ theo đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 của dự án được cấp có thẩm quyền phê duyệt).

3. Sản phẩm của dự án cung cấp

Dự án cung cấp các dòng sản phẩm là các khu văn phòng làm việc, sản xuất sản phẩm công nghệ số, khu nghiên cứu đào tạo chất lượng cao, khu trưng bày triển lãm, khu tài chính ngân hàng, các tiện ích xã hội như bệnh viện, dịch vụ ăn uống, công viên và thể dục thể thao, nhà ở chung cư cao tầng trong phạm vi khu đất thực hiện dự án theo quy hoạch xây dựng được duyệt, cụ thể như sau:

*** Nhóm phân khu 1:**

- Phân khu sản xuất, kinh doanh sản phẩm và dịch vụ công nghệ số: diện tích đất khoảng 13 ha, mật độ xây dựng tối đa 40%, chiều cao trung bình 5 tầng, có 1 tầng hầm. Công trình điểm nhấn kiến trúc có chiều cao tối đa 25 tầng và 2 tầng hầm. Tổng diện tích sàn xây dựng khoảng 396.000 m² bao gồm cả tầng hầm.

- Phân khu nghiên cứu - phát triển, tư vấn, đào tạo, vườn ươm công nghệ số: diện tích đất khoảng 9 ha, mật độ xây dựng tối đa 40%, chiều cao trung bình 5 tầng, có 1 tầng hầm. Tổng diện tích sàn xây dựng khoảng 216.000 m² bao gồm cả tầng hầm.

- Phân khu văn phòng, trụ sở làm việc phục vụ công tác quản lý, điều hành, phân khu chức năng khác thực hiện các chức năng của Công viên Công nghệ số tập trung, đổi mới sáng tạo và chuyển đổi số: diện tích đất khoảng 1 ha, mật độ xây dựng tối đa 40%, chiều cao trung bình 5 tầng, có 1 tầng hầm. Tổng diện tích sàn xây dựng khoảng 24.000 m² bao gồm cả tầng hầm.

- Phân khu công trình hạ tầng kỹ thuật đầu mối như điện, nước, viễn thông, xử lý môi trường, phòng cháy, chữa cháy và các hạ tầng kỹ thuật khác: diện tích đất khoảng 1 ha, mật độ xây dựng tối đa 40%, chiều cao trung bình 2 tầng. Tổng diện tích sàn xây dựng khoảng 8.000 m².

- Phân khu trưng bày, hội chợ, triển lãm, giới thiệu sản phẩm và truyền thông: diện tích đất khoảng 1,98 ha, mật độ xây dựng tối đa 40%, chiều cao trung bình 3 tầng. Tổng diện tích sàn xây dựng khoảng 23.760 m².

*** Nhóm phân khu 2:**

- Phân khu tài chính hoặc liên kết tài chính, ngân hàng: diện tích đất khoảng 1,19 ha, mật độ xây dựng tối đa 40%, chiều cao trung bình 5 tầng, có 1 tầng hầm.

Tổng diện tích sàn xây dựng khoảng 28.678 m² bao gồm cả tầng hầm.

- Phân khu sinh thái và dịch vụ dân sinh và chức năng dịch vụ khác phục vụ Công viên Công nghệ số tập trung, đổi mới sáng tạo và chuyển đổi số: diện tích đất khoảng 15,05 ha. Mật độ xây dựng tối đa 40%, chiều cao trung bình 2-5 tầng. Tổng diện tích sàn xây dựng khoảng 206.680 m².

* **Công viên giao lưu liên kết, giao thông nội bộ, cây xanh mặt nước cảnh quan:** diện tích đất khoảng 126,67 ha. Được thiết kế và xây dựng các hạng mục kiến trúc tiêu cảnh, chòi nghỉ... với MĐXD tối đa 2%, 01 tầng. Bố trí nhiều cây xanh, đường dạo, sân bãi, thảm cỏ, mặt nước giúp kết nối công nghệ với cộng đồng, tăng sức hấp dẫn không gian, hỗ trợ quảng bá công nghệ, và cải thiện môi trường sống – làm việc. Trong phần đất Công viên giao lưu liên kết bao gồm 15ha đất địa hình ưu tiên cho nhiệm vụ quốc phòng theo văn bản số 5943/BQP-TM ngày 21/9/2025 của Bộ Quốc phòng. Ngoài ra trong công viên còn được bố trí 03 hồ nước cảnh quan, điều hòa với tổng diện tích mặt nước khoảng 45,32ha tuân thủ Quy hoạch chung Thủ đô Hà Nội đến năm 2045, tầm nhìn đến năm 2065 được Thủ tướng chính phủ phê duyệt tại Quyết định số 1668/QĐ-TTg ngày 27/12/2024.

* **Phần hỗn hợp HH1:** Tổng diện tích đất phần hỗn hợp HH1 diện tích khoảng 13,5ha. Mật độ xây dựng tối đa 40%, chiều cao trung bình 33 tầng, có 3 tầng hầm. Tổng diện tích sàn xây dựng khu HH1 khoảng 2.061.514 m² bao gồm cả tầng hầm. Tuân thủ Quyết định số 3627/QĐ-UBND ngày 03/10/2022 của UBND Thành phố Hà Nội về việc phê duyệt kế hoạch phát triển nhà ở Thành phố Hà Nội giai đoạn 2021-2030, và Quyết định số 1186/QĐ-UBND ngày 23/02/2023 của UBND Thành phố Hà Nội về việc phê duyệt kế hoạch phát triển nhà ở Thành phố Hà Nội giai đoạn 2021-2025, khu HH1 được dự kiến bố trí khoảng 13.300 căn hộ.

* **Phần HH2:** Tổng diện tích đất phần HH2 có diện tích khoảng 14,4ha, nhà đầu tư sẽ hoàn thành GPMB, đầu tư hạ tầng kỹ thuật bên ngoài khu đất và bàn giao lại cho Thành phố Hà Nội.

(Cơ cấu sản phẩm nêu trên là dự kiến. Các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc: Mật độ xây dựng, tầng cao, quy mô dân số, số căn hộ ... sẽ được xác định cụ thể tại bước lập, thẩm định, phê duyệt Quy hoạch chi tiết 1/500 đảm bảo phù hợp với Quy hoạch chung thủ đô Hà Nội, Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia và các quy định pháp luật hiện hành).

4. Vốn đầu tư và phương án huy động vốn

4.1. Tổng vốn đầu tư dự kiến: khoảng **53.763.814.000.000** đồng (Năm mươi ba nghìn bảy trăm sáu mươi ba tỷ, tám trăm mười bốn triệu đồng chẵn).

- Sơ bộ tổng chi phí thực hiện Dự án được xác định trên cơ sở tổng mức đầu tư của Dự án theo quy định về pháp luật xây dựng, bao gồm chi phí bồi thường, GPMB, hỗ trợ, tái định cư tạm tính khoảng 3.742.000.000.000 đồng (sẽ được xác định chính xác trong giai đoạn thực hiện công tác GPMB dự án), và chưa bao gồm chi phí quyền sử dụng đất, tiền thuê đất. Chi phí này sẽ được xác định theo quy định của pháp luật.

(Có khái toán tổng mức đầu tư kèm theo)

Căn cứ tính toán tổng vốn đầu tư được căn cứ các văn bản pháp luật về xây dựng chính sau đây:

+ Nghị định 10/2021/NĐ-CP ngày 09/2/2021 của Chính phủ về quản lý chi phí đầu tư xây dựng; được sửa đổi bổ sung tại Nghị định 35/2023/NĐ-CP ngày 20/6/2023 của Chính phủ;

+ Quyết định số 409/QĐ-BXD ngày 11/4/2025 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng Công bố Suất vốn đầu tư xây dựng và giá xây dựng tổng hợp bộ phận kết cấu công trình năm 2024;

+ Thông tư 12/2021/TT-BXD ngày 31/8/2021 của Bộ xây dựng về ban hành định mức xây dựng;

+ Thông tư số 258/2016/TT-BTC ngày 11/11/2016 của Bộ Tài chính về quy định mức thu, chế độ thu, nộp, quản lý và sử dụng phí thẩm định phê duyệt thiết kế về phòng cháy và chữa cháy;

+ Thông tư số 38/2023/TT-BTC ngày 08/6/2023 của Bộ Tài chính về quy định mức thu, chế độ thu, nộp, quản lý và sử dụng phí thẩm định báo cáo đánh giá tác động môi trường do cơ quan trung ương thực hiện thẩm định;

+ Thông tư số 10/2021/TT-BXD ngày 25/8/2021 của Bộ xây dựng hướng dẫn một số điều và biện pháp thi hành nghị định số 06/2021/NĐ-CP ngày 26/01/2021 và Nghị định số 44/2016/NĐ-CP ngày 15/5/2016 của Chính phủ;

+ Thông tư số 28/2023/TT-BTC ngày 12/5/2023 của Bộ Tài chính về quy định mức thu, chế độ thu, nộp, quản lý và sử dụng phí thẩm định dự án đầu tư xây dựng, phí thẩm định thiết kế cơ sở;

+ Thông tư số 27/2023/TT-BTC ngày 12/5/2023 của Bộ Tài chính về quy định mức thu, chế độ thu, nộp, quản lý và sử dụng phí thẩm định thiết kế kỹ thuật, phí thẩm định dự toán xây dựng;

+ Thông tư số 195/2019/TT-BQP hướng dẫn Nghị định 18/2019-CP về quản lý và thực hiện hoạt động khắc phục hậu quả bom mìn vật nổ sau chiến tranh do Bộ trưởng Bộ Quốc phòng ban hành.

+ Quyết định số 30/2019/QĐ-UBND ngày 31/12/2019 của UBND Thành phố Hà Nội về việc ban hành quy định và bảng giá các loại đất trên địa bàn Thành phố Hà Nội áp dụng từ ngày 01/1/2020 đến ngày 31/12/2024;

+ Quyết định số 71/2024/QĐ-UBND ngày 20/12/2024 của UBND Thành phố Hà Nội về việc điều chỉnh, sửa đổi, bổ sung Quyết định số 30/2019/QĐ-UBND ngày 31 tháng 12 năm 2019 của UBND TP. Hà Nội.

4.2. Phương án huy động vốn:

Tổng vốn đầu tư Dự án dự kiến là **53.763.814.000.000** đồng (Năm mươi ba nghìn

bảy trăm sáu ba tỷ, tám trăm mười bốn triệu đồng chẵn). Phương án huy động vốn sơ bộ như sau:

- Vốn chủ sở hữu (vốn tự có): 8.065 tỷ đồng (Bằng chữ: Tám nghìn không trăm sáu mươi năm tỷ đồng) tương đương 15% Tổng vốn đầu tư của Dự án. Được lấy từ vốn điều lệ, lợi nhuận giữ lại lũy kế và các quỹ thuộc vốn chủ sở hữu của Nhà đầu tư. Công ty cổ phần FPT cam kết đảm bảo đủ vốn tự có này.

- Vốn vay và huy động hợp pháp khác: 45.699 tỷ đồng (Bằng chữ: Bốn mươi năm nghìn sáu trăm chín mươi chín tỷ đồng) tương đương 85% Tổng vốn đầu tư của Dự án. Nhà đầu tư cam kết huy động đầy đủ vốn đáp ứng nhu cầu vốn đầu tư của Dự án, đảm bảo tính khả thi, phù hợp với quy định của Pháp luật và sử dụng vốn hiệu quả.

* Nhà đầu tư phải huy động 100% nguồn vốn hợp pháp để thực hiện dự án theo quy định. Vốn đầu tư của dự án nêu trên chỉ là dự kiến, làm cơ sở để tổ chức lựa chọn nhà đầu tư theo quy định; không sử dụng để tính toán tiền sử dụng đất, tiền thuê đất và nghĩa vụ tài chính của nhà đầu tư. Việc xác định tiền sử dụng đất, tiền thuê đất của dự án được thực hiện theo quy định của pháp luật về đất đai (nếu có).

5. Thời hạn hoạt động của dự án: 50 năm (được tính từ ngày nhà đầu tư được trao quyết định giao đất, quyết định cho thuê đất; thời hạn giao đất, cho thuê đất theo quy định của pháp luật về đất đai);

Theo khoản 1, Điều 27 Nghị định số 31/2021/NĐ-CP ngày 26/3/2021 của Chính Phủ: Thời hạn hoạt động của dự án đầu tư theo quy định tại các khoản 1 và 2 Điều 44 Luật Đầu tư được tính từ ngày nhà đầu tư được cấp Quyết định chấp thuận nhà đầu tư, Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời với chấp thuận nhà đầu tư hoặc Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư lần đầu. Đối với dự án đầu tư được Nhà nước giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất thì thời hạn hoạt động của dự án được tính từ ngày nhà đầu tư được quyết định giao đất, quyết định cho thuê đất, quyết định chuyển mục đích sử dụng đất. Trường hợp nhà đầu tư đã có quyết định giao đất, quyết định cho thuê đất, quyết định chuyển mục đích sử dụng đất nhưng chậm được bàn giao đất thì thời hạn hoạt động của dự án đầu tư được tính từ ngày bàn giao đất trên thực địa.

6. Tiến độ thực hiện dự án

a. Tiến độ góp vốn và huy động các nguồn vốn: Theo tiến độ đầu tư, xây dựng các công trình thuộc Dự án.

b. Tiến độ thực hiện các mục tiêu hoạt động chủ yếu của dự án:

o *Giai đoạn triển khai thủ tục kêu gọi đầu tư:*

+ Từ Quý III/2025 - Quý IV/2025; Lập và trình UBND Thành phố xem xét, quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư. Hoàn thành lựa chọn nhà đầu tư theo quy định của pháp luật hiện hành.

0 Giai đoạn thực hiện đầu tư dự án: 10 năm

- + Chuẩn bị đầu tư: Quý IV/2025 - Quý I/2028.
- + Giải phóng mặt bằng dự án: từ Quý IV/2025.
- + Xây dựng các công trình hạ tầng kỹ thuật và các công trình thuộc dự án: Quý I/2026 - Quý IV/2035.
- + Hoàn thiện, đưa công trình vào hoạt động hoặc khai thác vận hành, hoàn thành quyết toán, bàn giao: từ Quý I/2036 - Quý IV /2036.

c. Sơ bộ phương án phân kỳ đầu tư hoặc phân chia dự án thành phần: Dự án không phân kỳ đầu tư.

7. Nhu cầu về lao động

- Trong giai đoạn chuẩn bị cho việc triển khai thực hiện dự án, dự kiến sử dụng khoảng 60 người.

- Trong giai đoạn thi công các công trình của dự án thì lao động làm việc trên toàn bộ công trường dự án có thể lên đến 800 người.

- Khi dự án hoàn thành và đưa vào khai thác sử dụng thì dự án có khả năng đáp ứng nhu cầu lao động khoảng 60.000 người, chủ yếu là cán bộ, chuyên gia làm việc chuyên môn về khoa học công nghệ trong Công viên Công nghệ số tập trung, đổi mới sáng tạo và chuyển đổi số. Ngoài ra là các công nhân, cán bộ vận hành các công trình công cộng, công trình dịch vụ, bảo vệ, công nhân vệ sinh môi trường...

- Trong quá trình triển khai, vận hành dự án, nhà đầu tư phải luôn ưu tiên đào tạo, tuyển dụng và sử dụng lao động tại địa phương.

8. Đánh giá tác động, hiệu quả kinh tế - xã hội của dự án:

Dự án Công viên Công nghệ số tập trung, đổi mới sáng tạo và chuyển đổi số tại Thành phố Hà Nội sẽ mang lại nhiều lợi ích quan trọng cho sự phát triển kinh tế - xã hội của Thành phố Hà Nội cũng như lợi ích cho nhà đầu tư, bao gồm:

8.1. Tác động kinh tế:

- Tạo việc làm và thu nhập cho người lao động:

+ Dự án sẽ tạo ra hàng chục nghìn cơ hội việc làm trong các lĩnh vực công nghệ chiến lược, công nghệ số như: Trí tuệ nhân tạo, Internet vạn vật (IoT), dữ liệu lớn, điện toán đám mây, chuỗi khối, bán dẫn, công nghệ lượng tử, nano, thông tin di động 5G, 6G, thông tin vệ tinh và một số công nghệ mới, với thu nhập cao và ổn định. Bên cạnh đó là các công việc dịch vụ đi kèm như dịch vụ tài chính, quản lý vận hành, chăm sóc cây xanh... Số lượng lao động thu hút khoảng 60.000 chuyên gia, kỹ sư công nghệ số, đổi mới sáng tạo và chuyển đổi số và các lao động phụ trợ khác.

+ Góp phần chuyển dịch cơ cấu lao động từ lao động phổ thông sang lao động kỹ thuật số, nâng cao chất lượng nguồn nhân lực Thủ đô. Cung cấp cơ hội việc làm ổn định cho lao động địa phương, từ đó nâng cao thu nhập và cải thiện chất lượng cuộc sống.

+ Hạn chế tình trạng “chảy máu chất xám” sang nước ngoài hoặc đến các địa phương khác bằng cách tạo hệ sinh thái công nghệ tại chỗ một cách đầy đủ (Ở - học tập- làm việc-nghỉ ngơi-giải trí).

- Đóng góp chiến lược về kinh tế số:

+ Tăng trưởng GDP: Hà Nội là trung tâm kinh tế lớn nhất miền Bắc. Việc hình thành Công viên công nghệ số tập trung, đổi mới sáng tạo và chuyển đổi số sẽ tạo một cực tăng trưởng mới cho lĩnh vực kinh tế số, đóng góp đáng kể vào tỷ trọng GDP ngành dịch vụ – công nghệ của Thủ đô.

+ Thu hút vốn đầu tư FDI và nội địa: Công viên công nghệ số tập trung, đổi mới sáng tạo và chuyển đổi số có thể thu hút, trở thành đích đến của khoảng 20 nhà đầu tư là các doanh nghiệp, tập đoàn xuyên quốc gia trong lĩnh vực công nghệ số, đổi mới sáng tạo và chuyển đổi số, khi lựa chọn trụ sở khu vực tại Hà Nội, nâng cao năng lực cạnh tranh của Thủ đô.

+ Đảm bảo chủ quyền công nghệ và an ninh số quốc gia: tự chủ các công nghệ then chốt như AI, Blockchain, Cloud, IoT... không phụ thuộc hoàn toàn vào nước ngoài; đào tạo lực lượng kỹ thuật số “nòng cốt” cho quốc phòng – an ninh, chính phủ điện tử; hỗ trợ xây dựng nền tảng phòng chống tấn công mạng, chủ động kiểm soát dữ liệu lớn, góp phần nâng cao năng lực phòng vệ số quốc gia.

+ Khẳng định Thủ đô Hà Nội giữ vai trò đầu tàu công nghệ số cho miền Bắc và cả nước.

- Dự án tạo nguồn thu ổn định từ thuế đất, thuế doanh nghiệp, thuế thu nhập cá nhân từ người lao động.

- Các hoạt động nghiên cứu, triển lãm quảng bá sản phẩm công nghệ số, tổ chức sự kiện trong công viên cũng góp phần tăng thu ngân sách địa phương.

- Thúc đẩy phát triển ngành công nghiệp công nghệ số theo tinh thần chỉ đạo của Nghị quyết 57-NQ/TW ngày 22/12/2024 của Bộ Chính trị.

- Tăng giá trị bất động sản và phát triển hạ tầng đô thị:

+ Việc hình thành một Công viên Công nghệ số tập trung, đổi mới sáng tạo và chuyển đổi số với quy mô lớn giúp nâng cao giá trị bất động sản khu vực, thu hút đầu tư và phát triển các dự án thương mại, dịch vụ và nhà ở xung quanh. Đặc biệt, đây là Công viên Công nghệ số tập trung đầu tiên của Hà Nội cũng như Việt Nam, sau khi hoàn thành sẽ thúc đẩy, lan tỏa sự phát triển mô hình này trong phạm vi toàn quốc.

+ Hệ thống giao thông, hạ tầng kỹ thuật, tiện ích công cộng sẽ được nâng cấp để

đáp ứng nhu cầu phát triển, tạo sự đồng bộ và hiện đại hóa đô thị.

+ Đáp ứng nhu cầu ở của cán bộ, chuyên gia làm việc trong khu cũng như của người dân bằng các khu chung cư cao cấp, đủ tiện nghi và tiện ích, góp phần gia tăng giá trị và hiệu quả sử dụng đất của khu vực.

- Dự án mang lại lợi nhuận cho nhà đầu tư, khả năng thanh toán nợ vay cao và thu hồi vốn đầu tư nhanh (Tỷ suất thu lợi nội bộ IRR=10,9%; Giá trị hiện tại ròng NPV =2.714 tỷ đồng; Tỷ lệ lợi ích chi phí BCR= 1,09 >1). Dự kiến nộp ngân sách nhà nước 7.622 tỷ đồng. Doanh thu thuần hàng năm khoảng 6.000 tỷ đồng.

8.2. Tác động xã hội:

- Cải thiện chất lượng sống của cộng đồng: Dự án với rất nhiều cây xanh giúp điều hòa không khí, đồng thời các công trình xây dựng với tiêu chí công trình Xanh góp phần giảm ô nhiễm môi trường, tạo không gian sống trong lành cho người dân.

- Thúc đẩy giáo dục, nghiên cứu và chuyển giao công nghệ:

+ Dự án là nơi ứng dụng và chuyển giao công nghệ trong các lĩnh vực công nghệ chiến lược, công nghệ số như: Trí tuệ nhân tạo, Internet vạn vật (IoT), dữ liệu lớn, điện toán đám mây, chuỗi khối, bán dẫn, công nghệ lượng tử, nano, thông tin di động 5G, 6G, thông tin vệ tinh và một số công nghệ mới, giúp ngành khoa học công nghệ của Việt Nam phát triển nhanh hơn trong kỷ nguyên mới.

+ Dự án sẽ là điểm đến hấp dẫn cho học sinh, sinh viên, nhà nghiên cứu đến tham quan, học tập, thu hút các doanh nghiệp khởi nghiệp trong lĩnh vực công nghệ số, bán dẫn, viện nghiên cứu và các tổ chức giáo dục, góp phần hình thành hệ sinh thái khoa học, công nghệ, đổi mới sáng tạo và chuyển đổi số quốc gia.

+ Thúc đẩy phát triển khoa học công nghệ, đổi mới sáng tạo và chuyển đổi số, tạo động lực góp phần tăng trưởng kinh tế nhanh, bền vững, nâng cao năng suất lao động, năng lực cạnh tranh, phát triển nguồn nhân lực chất lượng cao trong thời kỳ mới cho Thủ đô

+ Nâng cao nhận thức của xã hội về vị trí, vai trò của khoa học công nghệ, đổi mới sáng tạo và chuyển đổi số; khơi dậy tinh thần đổi mới sáng tạo, dám nghĩ dám làm, khuyến khích khởi nghiệp sáng tạo, khởi nghiệp trong toàn dân với mọi thành phần kinh tế, từ đó hình thành và hoàn thiện hệ sinh thái đổi mới sáng tạo, khởi nghiệp sáng tạo của Thành phố.

- Với việc bố trí và đầu tư khu Hỗn hợp HH1 gồm các khối nhà ở chung cư hiện đại, tiện nghi, kết hợp các chức năng thương mại dịch vụ, Dự án đã tạo lập mô hình không gian Sống – Làm việc liên hoàn tại chỗ, đóng vai trò quan trọng trong việc thu hút nhân lực công nghệ chất lượng cao và giữ chân gắn bó lâu dài, hiện thực hóa chỉ đạo của Nghị quyết 57 về phát triển, trọng dụng nhân lực chất lượng cao, nhân tài đáp ứng yêu cầu phát triển khoa học, công nghệ, đổi mới sáng tạo và chuyển đổi số quốc gia.

- Công viên Công nghệ số tập trung, đổi mới sáng tạo và chuyển đổi số đóng vai trò như một trung tâm giáo dục môi trường, giúp nâng cao nhận thức cộng đồng về bảo vệ thiên nhiên, phát triển bền vững. Hướng đến mô hình công viên xanh, thông minh, công trình xanh sử dụng năng lượng tái tạo, giảm phát thải khí nhà kính.

8.3. Hiệu quả của dự án:

8.3.1. Hiệu quả ngắn hạn của dự án:

- Đối với Thành phố Hà Nội:

+ Giảm áp lực ngân sách công: Việc doanh nghiệp đề xuất đầu tư dự án góp phần giảm chi ngân sách mà vẫn đảm bảo mục tiêu phát triển khoa học công nghệ, đổi mới sáng tạo và chuyển đổi số theo tinh thần chỉ đạo của Nghị quyết số 57-NQ/TW ngày 22/12/2024 của Bộ Chính trị: “thu hút, sử dụng có hiệu quả mọi nguồn lực đầu tư cho phát triển khoa học, công nghệ, đổi mới sáng tạo và chuyển đổi số quốc gia. Có cơ chế, chính sách hỗ trợ, khuyến khích các tổ chức, cá nhân, doanh nghiệp đầu tư, xây dựng các phòng thí nghiệm trọng điểm, trung tâm nghiên cứu và phát triển khoa học, công nghệ”.

+ Tạo hình ảnh tích cực, là minh chứng cho mô hình “Nhà nước kiến tạo – tư nhân đầu tư vận hành” hiệu quả. Người dân và doanh nghiệp là trung tâm, là chủ thể, là nguồn lực, động lực chính; nhà khoa học là nhân tố then chốt; nhà nước giữ vai trò dẫn dắt, thúc đẩy, tạo điều kiện thuận lợi nhất cho phát triển khoa học, công nghệ, đổi mới sáng tạo và chuyển đổi số quốc gia. Nâng cao hình ảnh thủ đô Hà Nội trong mắt giới đầu tư và cộng đồng quốc tế, gửi đi tín hiệu mạnh mẽ về môi trường đầu tư cởi mở, năng động, tạo tiền đề để Hà Nội trở thành trung tâm công nghệ số, đổi mới sáng tạo và chuyển đổi số khu vực phía Bắc và trên cả nước, hướng tới trở thành trung tâm kinh tế, tài chính, công nghệ và văn hóa của Việt Nam.

+ Tăng thu ngân sách từ thuế, phí: Phát sinh nguồn thu ngay từ thuế xây dựng, lệ phí đăng ký doanh nghiệp, thuế TNDN, thuế TNCN...

+ Giải quyết việc làm sớm: Dự án thi công, vận hành sẽ có nhu cầu về lao động kỹ thuật và dịch vụ số lượng lớn.

+ Tăng giá trị đất và thu hút đầu tư lan tỏa: giá trị bất động sản khu vực tăng lên, hấp dẫn nhà đầu tư khác vào khu vực.

- Đối với nhà đầu tư:

+ Hà Nội là trung tâm “tiêu dùng công nghệ số” lớn nhất Việt Nam, có rất nhiều cơ quan nhà nước, doanh nghiệp lớn, ngân hàng, bệnh viện, trường học... đều có nhu cầu chuyển đổi số rất mạnh. Đây là nơi lý tưởng để cung cấp các giải pháp công nghệ số, triển khai thử nghiệm các dịch vụ mới (IoT, AI, dữ liệu lớn, chính phủ số).

+ Kết nối hệ sinh thái đổi mới sáng tạo – không nơi nào tốt hơn Hà Nội. Tại Hà Nội có hàng chục trường đại học, viện nghiên cứu công nghệ – nơi cung cấp nguồn nhân lực chất lượng cao, môi trường thuận lợi cho việc hợp tác nghiên cứu – phát

triển sản phẩm mới (R&D). Đồng thời Hà Nội sẵn có đội ngũ kỹ sư, chuyên gia giỏi trong lĩnh vực này. Hà Nội là nơi lý tưởng để hình thành mô hình ba nhà: Nhà nước ban hành – Doanh nghiệp triển khai – Viện, trường nghiên cứu hỗ trợ.

+ Tốc độ tiêu thụ sản phẩm nhanh, dễ tiếp cận thị trường chính quyền, doanh nghiệp lớn.

+ Cơ hội hợp tác & lan tỏa thương hiệu, dễ tiếp cận truyền thông, nhà đầu tư, báo chí – tạo hiệu ứng lan tỏa sản phẩm và giải pháp công nghệ.

+ Thành phố Hà Nội là sân chơi lớn – doanh nghiệp có cơ hội vươn tầm quốc gia và quốc tế. Hà Nội là nơi có khách hàng thật, đối tác thật, nhân lực thật, chính sách hỗ trợ rõ ràng, và cơ hội mở rộng sản phẩm số trên cả nước. Nhà đầu tư không chỉ xây dựng “cơ sở hạ tầng công nghệ”, mà còn xây dựng thương hiệu, giá trị và mạng lưới ảnh hưởng trong nền kinh tế số quốc gia.

Do đó, Hà Nội tuy không phải nơi chi phí thấp nhất, nhưng là nơi hiệu quả đầu tư cao nhất nếu doanh nghiệp có tầm nhìn dài hạn.

8.3.2. Hiệu quả dài hạn của dự án:

- Tạo động lực phát triển ngành công nghệ số tại Hà Nội, góp phần khẳng định vị thế của Hà Nội vừa là trung tâm hành chính, chính trị, đồng thời là trung tâm công nghệ số, đổi mới sáng tạo và chuyển đổi số của quốc gia.

- Tiếp tục định vị, phát triển Hà Nội – Thành phố sáng tạo của Unesco theo hướng đảm bảo thực chất, thu hút và phát triển mạnh mẽ nguồn nhân lực chất lượng cao, các ý tưởng đổi mới và công nghệ tiên tiến; mở rộng tầm nhìn quốc tế, học hỏi tinh hoa từ các đô thị toàn cầu và phù hợp với bản sắc riêng nhằm xây dựng Thủ đô ngàn năm văn hiến trở thành Thành phố tiên phong, sáng tạo và hấp dẫn hàng đầu châu Á.

- Hiện thực hóa chỉ đạo của Nghị quyết 57 về việc có cơ chế, chính sách hỗ trợ hình thành và phát triển một số doanh nghiệp công nghệ số chiến lược trong nước quy mô lớn để phát triển hạ tầng số, dẫn dắt chuyển đổi số quốc gia và đủ năng lực cạnh tranh quốc tế; thúc đẩy doanh nghiệp tái đầu tư hạ tầng, đầu tư nghiên cứu và phát triển (R&D).

- Thu hút và giữ chân nhân tài lâu dài: Cán bộ, chuyên gia có nơi ở và làm việc ổn định lâu dài tại Hà Nội, thay vì dịch chuyển đi các khu vực khác.

- Tạo lực đẩy cho chuyển đổi số Thủ đô: Dự án đóng vai trò trung tâm hỗ trợ chính quyền và doanh nghiệp Hà Nội chuyển đổi số thực chất, bền vững.

- Phát triển đô thị thông minh: Là nơi thử nghiệm và ứng dụng công nghệ mới trong quản lý đô thị: AI, IoT, dữ liệu lớn...

- Thúc đẩy liên kết vùng: Là đầu mối liên kết công nghệ, tài chính, nhân lực với các tỉnh xung quanh.

- Tăng thu ngân sách bền vững: Khi dự án đi vào hoạt động ổn định, Hà Nội thu được nguồn thu ổn định lâu dài.

- Góp phần hoàn thành mục tiêu đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2045 đưa Việt Nam trở thành một trong các trung tâm công nghiệp công nghệ số của khu vực và thế giới, thuộc nhóm 30 nước dẫn đầu thế giới về đổi mới sáng tạo, chuyển đổi số.

- Góp phần xây dựng Hà Nội trở thành Thành phố công nghệ, xanh, hiện đại, gắn kết phát triển công nghệ với bảo vệ môi trường, góp phần phát triển theo mô hình “5 cao”, để Thành phố Hà Nội nói chung và khu vực nói riêng xứng đáng là Thành phố, đô thị đáng sống không chỉ đối với người dân mà còn đối với nhà đầu tư, người tài và giới tinh hoa:

- Công nghệ cao,
- Nguồn nhân lực chất lượng cao,
- Giáo dục, y tế xã hội hóa cao,
- An sinh phúc lợi xã hội cao,
- Đời sống văn hóa tinh thần của người dân cũng được nâng cao.

9. Thông tin về đất đai:

9.1 Hiện trạng sử dụng đất tại địa điểm thực hiện dự án theo quy định của pháp luật về đất đai theo ranh giới Dự án thể hiện tại bản vẽ quy hoạch 1/5000, tạm tính như sau:

BẢNG TỔNG HỢP HIỆN TRẠNG SỬ DỤNG ĐẤT PHẦN CÔNG VIÊN CÔNG NGHỆ SỐ TẬP TRUNG VÀ PHẦN HỖN HỢP HH1

Đơn vị: m²

STT	Nguồn gốc đất (loại đất)	Tổng dự án	Chia theo Phường	
			Tây Tựu	Phú Diễn
1	Đất công do UBND Phường quản lý (giao thông, thủy lợi, chưa sử dụng...)	200.904	180.774	20.130
2	Đất tổ chức (Công ty TNHH một thành viên đầu tư và phát triển nông nghiệp Hà Nội)	328.800	328.800	0
3	Đất nông nghiệp giao theo Nghị định số 64/CP của Chính phủ cho các hộ gia đình, cá nhân và tổ chức quản lý, sử dụng	1.294.294	977.380	316.914
TỔNG CỘNG		1.823.998	1.486.954	337.044

BẢNG TỔNG HỢP HIỆN TRẠNG SỬ DỤNG ĐẤT PHẦN HH2

(theo chỉ đạo tại Thông báo số 839/TB-VP ngày 23/12/2025 của Văn phòng UBND Thành phố Hà Nội)

Đơn vị: m²

STT	Nguồn gốc đất (loại đất)	Tổng dự án	Chia theo Phường	
			Tây Tựu	Phú Diễn
1	Đất công do UBND Phường quản lý (giao thông, thủy lợi, chưa sử dụng...)	11.203	6.653	4.550
2	Đất tổ chức (Công ty TNHH một thành viên đầu tư và phát triển nông nghiệp Hà Nội)	63.400	63.400	0
3	Đất nông nghiệp giao theo Nghị định số 64/CP của Chính phủ cho các hộ gia đình, cá nhân và tổ chức quản lý, sử dụng	69.274	1.874	67.400
TỔNG CỘNG		143.877	71.927	71.950

9.2. Điều kiện thu hồi đất đối với dự án thuộc diện thu hồi đất:

- Theo quy định tại Khoản 11 Điều 79 Luật đất đai năm 2024, Dự án thuộc trường hợp Nhà nước thu hồi đất.

- Dự án phù hợp với quy hoạch tổng thể phát triển kinh tế - xã hội, quy hoạch phát triển ngành, quy hoạch sử dụng đất tại quyết định số 1668/QĐ-TTg ngày 27/12/2024 của Thủ tướng Chính phủ về việc phê duyệt Điều chỉnh Quy hoạch chung Thủ đô Hà Nội đến năm 2045 và tầm nhìn đến năm 2065.

- Nghị quyết số 31/NQ-HĐND ngày 29/4/2025 của Hội đồng nhân dân Thành phố Hà Nội thông qua điều chỉnh, bổ sung danh mục các công trình, dự án thu hồi đất năm 2025; danh mục các dự án chuyển mục đích sử dụng đất trồng lúa trên địa bàn Thành phố Hà Nội.

9.3. Dự kiến nhu cầu sử dụng đất:

BẢNG CƠ CẤU SỬ DỤNG ĐẤT

	Tổng diện tích đất Dự án đề xuất:	196,80	ha
-	Diện tích phần Công viên Công nghệ số tập trung, đổi mới sáng tạo và chuyển đổi số	168,90	ha
-	Diện tích phần Hỗ trợ HH1	13,50	ha
-	Diện tích phần HH2 (GPMB, đầu tư hạ tầng bên ngoài khu đất và bàn giao lại cho TP Hà Nội)	14,40	ha
-	Tỉ lệ đất các Phân khu chức năng được xây dựng trong khu công viên	25	%
-	Tổng diện tích đất các Phân khu chức năng được xây dựng trong khu công viên	42,22	ha

STT	PHÂN KHU CHỨC NĂNG	DIỆN TÍCH ĐẤT (ha)	TỶ LỆ ĐẤT (%)
A	PHẦN CÔNG VIÊN CÔNG NGHỆ SỐ TẬP TRUNG, ĐỔI MỚI SÁNG TẠO VÀ CHUYỂN ĐỔI SỐ	168,90	100%
I	Phần Công nghệ số tập trung, đổi mới sáng tạo và chuyển đổi số	42,22	25%
1	Nhóm phân khu thực hiện các chức năng, nhiệm vụ của khu công viên công nghệ số tập trung, đổi mới sáng tạo, chuyển đổi số.	25,98	15,4%
a	Phân khu sản xuất, kinh doanh sản phẩm và dịch vụ công nghệ số	13,00	7,70%
	<i>Khởi công trình điểm nhấn kiến trúc</i>	<i>1,00</i>	
	<i>Các công trình còn lại</i>	<i>12,00</i>	
b	Phân khu nghiên cứu - phát triển, tư vấn, đào tạo, vườn ươm công nghệ số	9,00	5,33%
c	Phân khu văn phòng, trụ sở làm việc phục vụ công tác quản lý, điều hành, Phân khu chức năng khác thực hiện các chức năng của khu công viên công nghệ số tập trung, đổi mới sáng tạo, chuyển đổi số	1,00	0,59%
d	Phân khu công trình hạ tầng kỹ thuật đầu mối như điện, nước, viễn thông, xử lý môi trường, phòng cháy, chữa cháy và các hạ tầng kỹ thuật khác	1,00	0,59%
e	Phân khu trung bày, hội chợ, triển lãm, văn phòng, giới thiệu sản phẩm và truyền thông	1,98	1,17%
2	Nhóm phân khu cung cấp các dịch vụ cho khu công viên công nghệ số tập trung, đổi mới sáng tạo, chuyển đổi số.	16,24	9,6%
a	Phân khu tài chính hoặc liên kết tài chính, ngân hàng	1,19	0,71%
b	Phân khu sinh thái và dịch vụ dân sinh và chức năng dịch vụ khác phục vụ khu công viên công nghệ số tập trung, đổi mới sáng tạo, chuyển đổi số	15,05	8,91%
II	Phần Công viên liên kết, đường giao thông nội bộ, bãi đỗ xe, cây xanh cảnh quan	126,67	75%
1	Đất công viên	111,54	
	<i>Đất cây xanh cảnh quan, bãi xe của công viên</i>	<i>48,94</i>	<i>29%</i>
	<i>Đất hồ nước cảnh quan</i>	<i>45,32</i>	<i>27%</i>
	<i>Đất mặt nước khác</i>	<i>0,85</i>	<i>1%</i>
	<i>Đất giao thông và HTKT khác</i>	<i>16,43</i>	<i>10%</i>
2	Đất ưu tiên nhiệm vụ quốc phòng	15,13	9%
B	PHẦN HỖN HỢP HH1- CÔNG TRÌNH HỖN HỢP NHÀ Ở CAO TẦNG KẾT HỢP THƯƠNG MẠI DỊCH VỤ	13,50	100%

C	PHẦN HH2 SẼ BÀN GIAO LẠI CHO THÀNH PHỐ (GPMB, đầu tư hạ tầng bên ngoài khu đất và bàn giao lại cho TP Hà Nội)	14,40	100%
----------	--	--------------	-------------

- Cơ cấu sử dụng đất: Tuân thủ theo đồ án điều chỉnh Quy hoạch chung Thủ đô Hà Nội đến năm 2045, tầm nhìn đến năm 2065 đã được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt tại Quyết định số 1668/QĐ-TTg ngày 27/12/2024.

- Thời hạn sử dụng đất: Tuân thủ theo quy định của Luật đất đai và quyết định giao đất.

9.4. Dự kiến sơ bộ phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư đối với trường hợp chuyển mục đích sử dụng đất trồng lúa, đất rừng phòng hộ, đất rừng đặc dụng vào các mục đích khác đối với trường hợp các dự án thuộc thẩm quyền chấp thuận chủ trương đầu tư của Quốc hội, Thủ tướng Chính phủ (nếu có):

- Nguyên tắc bồi thường, hỗ trợ GPMB được thực hiện theo các quy định của Luật đất đai năm 2024 và các quy định liên quan của UBND Thành phố Hà Nội.

- Việc đền bù tài sản để GPMB phải đảm bảo lợi ích của Nhà nước, quyền và lợi ích hợp pháp của các tổ chức, hộ gia đình, cá nhân có liên quan.

9.5. Sơ bộ phương án tổ chức thực hiện:

- Để đẩy nhanh tiến độ giải phóng mặt bằng, sau khi hồ sơ đề xuất chủ trương đầu tư dự án được cấp thẩm quyền phê duyệt, UBND phường Tây Tựu sẽ tiến hành chủ trì tổ chức thực hiện các thủ tục, trình tự lập phương án bồi thường về đất và tài sản, dựa trên cơ sở quy định của Nhà nước về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất áp dụng trên địa bàn và trình cấp có thẩm quyền phê duyệt.

- Nguồn vốn thực hiện giải phóng mặt bằng: trước khi lựa chọn nhà đầu tư, nguồn vốn thực hiện giải phóng mặt bằng sẽ từ nguồn ngân sách cấp. Sau khi tổ chức lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án, nhà đầu tư được chọn sẽ ứng trước tiền thực hiện giải phóng mặt bằng, và nhà đầu tư sẽ được khấu trừ số tiền này vào tiền sử dụng đất phải nộp.

- Các bước chính thực hiện như sau:

+ Thông báo thu hồi đất.

+ Kiểm kê đất đai, tài sản có trên đất.

+ Lấy ý kiến, lập và thẩm định phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư.

+ Ra quyết định thu hồi đất; Quyết định phê duyệt và niêm yết công khai phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư.

+ Tổ chức chi trả tiền bồi thường, GPMB và bàn giao đất cho nhà đầu tư.

Phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư nêu tại đề xuất đầu tư này là sơ bộ, tạm tính, phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư sẽ được lập thẩm định, phê duyệt theo khối

lượng thực tế và cơ chế, chính sách, đơn giá tại thời điểm triển khai công tác thu hồi đất, giải phóng mặt bằng theo quy định của pháp luật về Đất đai.

Lưu ý: trong quá trình giải phóng mặt bằng và triển khai thi công, dự án có thể phát sinh những nguy cơ tiềm ẩn gây tác động đến an ninh, trật tự xã hội, môi trường sinh thái và cảnh quan đô thị tại địa phương. Do đó, nhà đầu tư cần chủ động phối hợp chặt chẽ với các cơ quan chức năng có thẩm quyền, nhằm đảm bảo công tác bảo vệ an ninh, giữ gìn trật tự, bảo vệ môi trường và cảnh quan trong suốt quá trình thực hiện dự án.

10. Giải trình về sự phù hợp của dự án với quy hoạch có liên quan.

10.1. Về sự phù hợp với quy hoạch phân khu đô thị, quy hoạch chuyên ngành.

- Dự án phù hợp với quy hoạch tổng thể phát triển kinh tế - xã hội, quy hoạch phát triển ngành, quy hoạch sử dụng đất tại quyết định số 1668/QĐ-TTg ngày 27/12/2024 của Thủ tướng Chính phủ về việc phê duyệt Điều chỉnh Quy hoạch chung Thủ đô Hà Nội đến năm 2045 và tầm nhìn đến năm 2065.

10.2. Về sự phù hợp với Kế hoạch phát triển kinh tế - xã hội:

Dự án phù hợp với Nghị quyết số 20/NQ-HĐND ngày 23/9/2021 của Hội đồng nhân dân Thành phố về việc thông qua Kế hoạch phát triển kinh tế - xã hội 5 năm 2021-2025.

10.3. Về việc dự án thuộc Danh mục dự án cần thu hồi đất được phê duyệt theo quy định của pháp luật về đất đai:

Dự án phù hợp với Nghị quyết số 31/NQ-HĐND ngày 29/4/2025 của Hội đồng nhân dân Thành phố Hà Nội thông qua điều chỉnh, bổ sung danh mục các công trình, dự án thu hồi đất năm 2025; danh mục các dự án chuyên mục đích sử dụng đất trồng lúa trên địa bàn Thành phố Hà Nội;

11. Đánh giá sơ bộ tác động môi trường (nếu có) theo quy định pháp luật về bảo vệ môi trường.

11.1. Nhận dạng, dự báo các tác động môi trường

11.1.1 Nước thải:

a) Giai đoạn thi công xây dựng:

* Nguồn phát sinh:

- Nước thải do nước mưa rửa trôi bề mặt,
- Nước thải sinh hoạt
- Nước thải thi công.

* Thành phần, tải lượng

- Nước mưa chảy tràn: Thành phần các chất ô nhiễm trong nước mưa giai đoạn này cũng mang theo các vật chất đất, đá, cát trong dòng chảy do đó hàm lượng cặn lơ lửng trong nước vẫn cao.

- Nước thải sinh hoạt: Với số lượng công nhân khoảng 800 người, ước tính lượng nước thải $80\text{m}^3/\text{ngày.đêm}$ (100% lượng nước cấp). Thành phần chủ yếu chứa các chất rắn lơ lửng (SS), các hợp chất hữu cơ (đặc trưng bởi BOD và COD), các chất dinh dưỡng (N, P) và các vi sinh vật gây bệnh.

- Nước thải thi công: Trong nước thải thi công có chứa nhiều thành phần các chất ô nhiễm như xi măng, cát, đá, sỏi, sắt vụn, rác thải... Lượng nước thải này cũng góp phần vào việc làm tăng hàm lượng các chất ô nhiễm có mặt trong nước. Khi đi vào môi trường chúng gây tác động trực tiếp đến môi trường. Tuy nhiên lượng nước thải này có thể giảm thiểu được bằng các biện pháp trong tổ chức thi công, sử dụng tiết kiệm và hợp lý nguồn nước cấp sử dụng. Do đó trong thời gian này chủ dự án sẽ có biện pháp cụ thể để kiểm soát tốt việc sử dụng nguồn nước, nhằm hạn chế đến mức thấp nhất việc phát sinh nước thải thi công.

b) Giai đoạn vận hành:

* Nguồn phát sinh chất ô nhiễm:

Khi dự án đi vào hoạt động sẽ có các nguồn phát sinh nước thải như sau:

+ Nước mưa chảy tràn: Phát sinh do các trận mưa lớn cuốn trôi vật chất trên bề mặt.

+ Nước thải sinh hoạt thải ra từ các khu vệ sinh.

* Thành phần và tải lượng chất ô nhiễm

❖ Nước mưa chảy tràn

Nước mưa chảy tràn trên bề mặt sân bãi của khu vực dự án. Vào mùa mưa lượng nước mưa chảy tràn phụ thuộc vào chế độ mưa của khu vực.

Lượng nước mưa chảy tràn này còn kéo theo bụi, đất, cát và các chất lơ lửng vào nguồn nước mặt trong khu vực nguồn tiếp nhận thì sẽ gây ảnh hưởng cho chất lượng nước mặt như gây ngập úng, làm giảm và ảnh hưởng đến thủy sinh trong lưu vực.

❖ Nước thải sinh hoạt

Nước thải chứa phân, nước tiểu từ khu vệ sinh: Nước thải này có hàm lượng các chất hữu cơ (COD, BOD), các chất dinh dưỡng như nitơ, photpho cao và thường tồn tại các vi sinh vật gây bệnh, gây mùi thối. Loại nước này dễ làm ô nhiễm nguồn nước tiếp nhận và qua đó gây ảnh hưởng đến sức khỏe khi chúng ta sử dụng nguồn nước bị ô nhiễm đó.

Nước thải sinh hoạt chủ yếu chứa các chất cặn bã, các chất lơ lửng (SS), BOD, COD, các vi sinh vật... chứa nhiều chất hữu cơ dễ phân hủy sinh học, sự ô nhiễm do các chất hữu cơ sẽ dẫn đến suy giảm nồng độ oxy hoà tan trong nước do vi sinh vật sử dụng oxy hoà tan để phân huỷ chất hữu cơ. Oxy hoà tan giảm sẽ khiến cho các loài thủy sinh trong thủy vực thiếu oxy để sinh sống. Ngoài ra, đây cũng là một trong những nguyên nhân gây ra hiện tượng phú dưỡng nguồn nước.

- Dự báo tác động:

❖ *Nước mưa chảy tràn*

Trong khu vực dự án, mỗi khi trời mưa nước mưa sẽ cuốn theo đất, cát, chất cặn bã xuống các khu vực xung quanh. Nếu lượng nước này không được quản lý tốt sẽ gây tác động tiêu cực đến nguồn nước mặt, nước dưới đất và đời sống thủy sinh trong khu vực. Theo số liệu thống kê của tổ chức Y tế Thế giới (WHO) thì nồng độ các chất ô nhiễm trong nước mưa chảy tràn thông thường khoảng 0,5-1,5mgN/l; 0,004- 0,03 mgP/l; 10- 20 mgTSS/l. Tuy nhiên mặt bằng khu vực dự án khá sạch, công tác vệ sinh môi trường được tiến hành thường xuyên. Mặt khác với lưu lượng nước mưa chảy tràn không lớn lại được thu gom qua hệ thống thoát nước mưa của dự án nên ảnh hưởng của nước mưa chảy tràn trong giai đoạn này là không lớn.

❖ *Nước thải sinh hoạt*

Tác động do nước thải sinh hoạt: Nguồn nước khi dự án đi vào hoạt động chủ yếu là nước thải sinh hoạt có hàm lượng các chất hữu cơ và các chất dinh dưỡng như nitơ, photpho cao. Loại nước thải này thường gây nguy hại đến sức khỏe và dễ làm nhiễm bẩn nguồn nước mặt nếu không được xử lý trước khi thải vào môi trường.

11.1.2. Bụi, khí thải:

a) Giai đoạn thi công xây dựng:

* Nguồn phát sinh bụi

- Bụi phát sinh trong quá trình bốc xúc, phá dỡ, san gạt, tạo mặt bằng.
- Bụi phát sinh trên tuyến đường vận chuyển đất đá và nguyên vật liệu xây dựng về dự án, nếu thùng xe không được che chắn kín, gặp gió lớn tạo bụi.
- Bụi phát sinh trong quá trình xây dựng các hạng mục công trình.
- Bụi phát sinh từ các bãi chứa nguyên vật liệu: cát, xi măng nếu không được che chắn kín...
- Bánh xe dính đất khi vận chuyển bị rơi tạo bụi.

* Nguồn phát khí thải

Các nguồn gây ô nhiễm môi trường không khí trong quá trình xây dựng các hạng mục công trình của dự án, bao gồm:

- Từ các xe vận chuyển nguyên vật liệu: xi măng, gạch, cát... các chất ô nhiễm là bụi, các loại khí độc hại như SO_2 , NO_2 , CO ...

- Từ các máy xây dựng: Máy trộn bê tông, máy đầm nén, máy phát điện... các chất ô nhiễm là các loại khí độc hại như khí SO_2 , NO_2 , CO ...

- Mức độ phát thải các chất ô nhiễm trong giai đoạn này phụ thuộc nhiều yếu tố như: điều kiện khí tượng (nhiệt độ không khí, hướng gió...), vận tốc xe chạy, loại động cơ, loại nhiên liệu, các biện pháp kiểm soát ô nhiễm...

- Khí thải phát sinh từ các máy móc thiết bị, phương tiện thi công trong quá trình san nền: ô tô vận tải...

- Mức độ phát thải bụi và khí độc phát sinh từ hoạt động của các thiết bị tham gia xây dựng: ô tô vận tải.

b) Giai đoạn vận hành:

* *Nguồn phát sinh*

Khi dự án đi vào hoạt động, nguồn gây ô nhiễm chủ yếu phát sinh như sau:

- Bụi, khí thải phát sinh từ hoạt động giao thông vận tải ra vào dự án.

- Khí thải, mùi từ hoạt động nấu nướng của các hộ dân trong khu.

- Mùi hôi từ khu tập trung rác thải và hệ thống xử lý nước thải

- Khí thải từ máy phát điện dự phòng.

* *Thành phần và tải lượng*

❖ *Bụi, khí thải phát sinh từ hoạt động giao thông vận tải ra vào dự án*

Các phương tiện giao thông chủ yếu là các cán bộ nhân viên trong khu Công viên Công nghệ số tập trung, đổi mới sáng tạo và chuyển đổi số. Bên cạnh đó, còn có xe hai bánh, xe con, xe khách của khách đến tham quan, thể thao. Hoạt động của các phương tiện này sẽ làm phát sinh bụi và các chất ô nhiễm như CO , SO_x , NO_x ... ảnh hưởng đến chất lượng môi trường không khí. Mức độ ô nhiễm giao thông phụ thuộc vào chất lượng đường xá, mật độ xe, lưu lượng dòng xe, chất lượng kỹ thuật xe và lượng nhiên liệu tiêu thụ.

❖ *Khí thải, mùi từ hoạt động nấu nướng*

Khí thải phát sinh từ công đoạn nấu nướng chủ yếu là các khí CO , SO_2 , NO_x từ quá trình đốt cháy khí gas hóa lỏng. Khí gas là nguồn nhiên liệu sạch, ít gây ô nhiễm do đó tác động từ quá trình này được đánh giá là không đáng kể.

Bên cạnh đó khi đi vào hoạt động, dự án có khoảng 40.000 người sinh sống tại khu vực dự án. Theo WHO thì mỗi ngày mỗi người sử dụng khoảng 0,25 kg gas (tính

theo lượng tối đa), dẫn đến mỗi ngày tổng nhu cầu sử dụng gas cho hoạt động đun nấu khoảng 10.000 kg/ngày (1 ngày đun nấu khoảng 4h).

Ngoài khí thải từ việc sử dụng nhiên liệu, quá trình nấu nướng tại khu vực bếp nấu ăn còn phát sinh mùi. Mùi phát sinh từ hoạt động nấu nướng không lớn và không có tính độc hại, tuy nhiên cần có các biện pháp giảm thiểu để hạn chế ảnh hưởng đến môi trường xung quanh.

❖ *Khí thải từ máy phát điện dự phòng*

Để phục vụ thắp sáng cho dự án khi có sự cố mất điện, Chủ dự án sẽ sử dụng máy phát điện công suất 500KVA để duy trì hoạt động. Nguồn nhiên liệu cần cho hoạt động của máy phát điện là dầu DO. Khi máy phát điện hoạt động sẽ phát sinh ra khí thải, trong đó có các thành phần ô nhiễm: bụi, SO₂, SO₃, NO_x, CO, VOC.

❖ *Khí thải, mùi hôi từ trạm xử lý nước thải, khu tập kết rác thải (các thùng chứa công cộng, khu vực lưu chứa tạm thời):*

Hoạt động hàng ngày của Dự án phát sinh một lượng rác thải lớn. Nếu không có biện pháp giảm thiểu mùi hôi sẽ gây ra những tác động tiêu cực đến người dân sống trong khu vực. Ngoài ra, quá trình xử lý nước thải nếu không có biện pháp giảm thiểu thích hợp sẽ phát sinh khí thải, mùi hôi ảnh hưởng tiêu cực đến con người và môi trường xung quanh.

Đối với trạm XLNT tập trung việc áp dụng các biện pháp như: tuân thủ các yêu cầu thiết kế, các yêu cầu vận hành và giám sát, trồng cây xanh... sẽ góp phần quan trọng trong việc giảm thiểu sự phát sinh và ảnh hưởng của mùi hôi.

11.1.3. Chất thải rắn

a) Giai đoạn thi công xây dựng:

* *Chất thải rắn sinh hoạt:*

Nguồn phát sinh chất thải rắn sinh hoạt chủ yếu từ quá trình sinh hoạt của công nhân xây dựng. Ước tính khoảng 0,5 kg/người/ngày gồm vỏ hộp, bao bì, thức ăn thừa. Với khoảng 800 công nhân thi công tại công trường khối lượng chất thải sinh hoạt phát sinh khoảng 400kg/ngày.

* *Chất thải rắn xây dựng*

Phát sinh từ quá trình xây dựng các hạng mục công trình của dự án với khối lượng phát sinh khoảng 100 kg/ngày. Lượng chất thải này nếu không được quản lý tốt sẽ gây ra một số tác động sau:

- Làm hao hụt vật liệu xây dựng
- Mất cảnh quan và vệ sinh môi trường
- Làm cản trở đến hệ thống mương thoát nước tại những vị trí đã thi công xong.

- Tăng chi phí việc thu dọn sau khi hoàn thiện.

b) Giai đoạn vận hành:

* Nguồn phát sinh

- Chất thải rắn sinh hoạt: gồm vỏ trái cây, thức ăn thừa, túi nilong,...

- Chất thải rắn xây dựng: Phát sinh từ hoạt động tu bảo dưỡng công trình hạ tầng kỹ thuật gồm cát, gạch vỡ, các bao bì,...

- Bùn thải từ bể bể tự hoại; bùn thải từ trạm xử lý nước thải tập trung.

* Thành phần và khối lượng

❖ *Chất thải rắn sinh hoạt:*

Dự án khi đi vào hoạt động với khoảng 40.000 người dân sinh sống và khoảng 60.000 người làm việc, nghiên cứu tại đây, ước tính lượng rác thải sinh hoạt phát sinh khoảng: 0,5kg/người/ngày, do đó lượng rác thải sinh hoạt phát sinh tại dự án là 50.000 kg/ngày.

Rác thải được chia làm 2 loại:

- Chất thải rắn dễ phân huỷ là các loại chất thải hữu cơ như lương thực, thực phẩm dư thừa bị thải loại.

- Chất thải rắn khó phân huỷ gồm các loại vỏ hộp, bao bì bằng kim loại, polyme.

Rác thải sinh hoạt với thành phần hữu cơ phân huỷ nhanh, trong điều kiện khí hậu nóng ẩm tại khu vực, gây mùi hôi thối khó chịu. Do đó, loại chất thải rắn này cần được thu gom xử lý ngay trong ngày.

❖ *Chất thải từ quá trình xây dựng thứ cấp, bảo dưỡng, duy tu công trình hạ tầng kỹ thuật:*

- Nạo vét cống, rãnh thoát nước mưa, nước thải toàn bộ dự án. Mỗi lần nạo vét sẽ phát sinh khoảng: 100 m³.

- Chặt cây, cành cây phòng mùa mưa bão, trồng cây thay thế sẽ phát sinh một khối lượng cành cây bị chặt bỏ ước tính khoảng 20m³/năm (Sau 5 năm trồng cây mới phải cắt tỉa cành vào mùa mưa bão).

- Sửa đường giao thông nội bộ ước tính chu kỳ khoảng 3-5 năm lần khối lượng hỏng cần sửa cũng theo tỉ lệ 3%.

❖ *Bùn thải*

- *Bùn từ quá trình nạo vét bể tự hoại:*

Bùn bể tự hoại là phân bùn tạo ra từ các bể tự hoại (cặn lắng, váng nổi hoặc dạng lỏng). Quá trình hình thành phân bùn được diễn ra chủ yếu trong các bể tự hoại. Bể tự hoại tiếp nhận các sản phẩm bài tiết của người từ các công trình vệ sinh, xử lý phân chất lỏng bằng cách lắng chất rắn. Phần chất rắn trong bùn cặn là 660 g/kg, tỷ trọng điển hình của cặn lắng đáy dạng bùn là 1,4 – 1,5 t/m³ (gần giống cặn lắng nước thải) và hàm lượng nước (độ ẩm) là 50%. Khác với nước thải, tính chất của phân bùn tùy thuộc vào thời gian lưu trong bể tự hoại. Thời gian lưu trong bể càng lâu thì lượng chất hữu cơ càng giảm xuống.

Đây cũng được xem là chất thải không nguy hại, đơn vị sẽ thuê đơn vị chức năng đến hút bùn cặn và vận chuyển đi xử lý theo quy định.

- Bùn từ trạm xử lý nước thải:

Các trạm xử lý nước thải sinh hoạt tập trung trong giai đoạn hoạt động của dự án có tổng công suất dự kiến khoảng 9.500 m³/ngày đêm. Lượng bùn thải phát sinh từ hệ thống xử lý nước thải tập trung khoảng 70 kg/ ngày.

Bùn cặn từ quá trình xử lý nước thải có thành phần chủ yếu là chất hữu cơ dễ phân hủy sinh học và chứa nhiều vi sinh cần được thu gom định kỳ và xử lý nhằm hạn chế ảnh hưởng đến môi trường và phát sinh dịch bệnh.

* Phạm vi và mức độ ảnh hưởng

Các loại chất thải phát sinh trong quá trình hoạt động của dự án cũng gây tác động đến môi trường tại khu vực này. Tuy nhiên, loại chất thải này có thành phần chủ yếu gồm các chất vô cơ, chủ dự án sẽ thực hiện thu gom quản lý và hợp đồng với đơn vị chức năng vận chuyển đem đi xử lý theo quy định nên mức độ tác động là rất thấp.

11.1.4. Chất thải nguy hại

a) Giai đoạn thi công

Chất thải liên quan dầu mỡ chủ yếu giai đoạn này là giẻ lau dính dầu, dầu mỡ bị rò rỉ. Ước tính khối lượng chất thải loại này phát sinh khoảng 10 kg/tháng và có chứa thành phần nguy hại. Nếu không được quản lý tốt sẽ gây các tác động như sau:

- Nguy cơ tác động đến môi trường đất do voi vãi trong quá trình thi công, quản lý các thùng dầu thải.

- Nguy cơ gia tăng các hàm lượng dầu trong nước khi cơn mưa rửa trôi bề mặt mang theo.

b) Giai đoạn vận hành

Khi dự án đi vào hoạt động, chất thải rắn nguy hại có thể phát sinh từ các nguồn sau:

- Bóng đèn huỳnh quang thải: Phát sinh từ hoạt động thấp sáng của các khu vực dịch vụ.

- Giẻ lau dính dầu: Phát sinh trong quá trình sửa chữa các thiết bị.
- Dầu động cơ thải: phát sinh trong quá trình sử dụng máy phát điện dự phòng.
- Pin, ắc quy, thiết bị linh kiện điện tử thải: Phát sinh từ quá trình sử dụng điều khiển thiết bị điều hòa, tivi, đèn pin, ắc quy,...
- Bao bì, hoá chất chứa thành phần nguy hại phát sinh từ trạm XLNT tập trung.

11.1.5. Tiếng ồn, độ rung:

a) Giai đoạn thi công

- Nguồn phát sinh

+ Tiếng ồn do hoạt động của các phương tiện thi công, vận chuyển đất, đá, san gạt.

+ Hoạt động của các máy móc, thiết bị xây dựng (máy khoan đóng cọc, máy ủi, máy xúc, ô tô vận tải, máy trộn bê tông, thiết bị thi công cầu...), tiếng ồn phát sinh từ hoạt động của các thiết bị này có thể lên trên 100 dBA và giảm dần theo khoảng cách.

Khi các thiết bị này hoạt động cùng lúc, xảy ra hiện tượng âm thanh cộng hưởng, tác động của chúng đến khu vực dự án và khu dân cư xung quanh là rất lớn.

Tiếng ồn truyền ra môi trường xung quanh được xác định theo mô hình truyền âm từ nguồn ồn sinh ra và tắt dần theo khoảng cách, giảm đi qua vật cản cũng như cần kể đến ảnh hưởng nhiễu xạ của công trình và kết cấu xung quanh.

+ Độ rung từ hoạt động thi công xây dựng: Nguồn gây rung từ một số máy móc, thiết bị thi công như máy đào, máy ủi, xe lu, máy khoan, máy đóng cọc...

b) Giai đoạn vận hành

- Nguồn phát sinh:

+Hoạt động của các phương tiện giao thông trong khu.

+ Từ khu vực công cộng, bãi đỗ xe,..

+ Tiếng ồn phát sinh từ máy móc, thiết bị trạm XLNT tập trung.

- Thành phần, tải lượng:

+ Trong quá trình hoạt động, tiếng ồn phát sinh chủ yếu từ các phương tiện vận chuyển đi lại, tiếng ồn từ các khu vực công cộng.

+ Các phương tiện GTVT, mặc dù mức tiếng ồn không cao bằng các máy xây dựng nhưng lại có tần số hoạt động cao hơn.

+ Trong quá trình vận hành máy móc, thiết bị trạm XLNT tập trung của dự án sẽ phát sinh tiếng ồn gây ảnh hưởng đến các hộ dân xung quanh. Vì vậy chủ dự án cần bố

trí trạm XLNT tập trung đảm bảo khoảng cách an toàn môi trường theo QCVN 01:2021/BXD và áp dụng các biện pháp giảm thiểu tác động của tiếng ồn đến người dân.

11.1.6. Các tác động khác:

Giai đoạn thi công xây dựng: sự cố tai nạn lao động, sự cố cháy nổ, sự cố do thiên tai, sự cố về dịch bệnh và vệ sinh an toàn thực phẩm

Giai đoạn vận hành: sự cố cháy nổ, tai nạn giao thông, sự cố rủi ro của các công trình xử lý chất thải, sự cố đối với trạm XLNTTT, sự cố lây bệnh hiểm nghèo và nguy cơ lan truyền mầm bệnh, sự cố khi tường chắn và mái taluy bị sự cố...

11.2. Nhận diện yếu tố nhạy cảm về môi trường của khu vực thực hiện dự án

- Hiện trạng trong khu vực dự án chủ yếu là đất nông nghiệp. Dự án không thuộc loại hình sản xuất, kinh doanh, dịch vụ có nguy cơ gây ô nhiễm môi trường; không xả nước thải vào nguồn nước mặt được dùng cho mục đích sinh hoạt; không sử dụng đất, đất có mặt nước của khu bảo tồn thiên nhiên theo quy định của pháp luật về đa dạng sinh học, lâm nghiệp, thủy sản; rừng đặc dụng, rừng phòng hộ, theo quy định của pháp luật về lâm nghiệp; khu bảo tồn biển, khu bảo vệ nguồn lợi thủy sản theo quy định của pháp luật về thủy sản; vùng đất ngập nước quan trọng và di sản thiên nhiên; Dự án không có yêu cầu chuyển đổi mục đích sử dụng đất, đất có mặt nước của khu bảo tồn thiên nhiên, di sản thiên nhiên, khu dự trữ sinh quyển, vùng đất ngập nước quan trọng, rừng tự nhiên, rừng phòng hộ. Do vậy dự án triển khai không có yếu tố nhạy cảm về môi trường theo quy định tại điểm c khoản 1, Điều 28 Luật Bảo vệ môi trường.

- Ngoài ra trong khu đất dự án không có các đối tượng nhạy cảm khác như: đất di tích, đất tôn giáo.

- Trong quá trình lập Báo cáo đánh giá tác động môi trường, Chủ dự án sẽ tiếp tục điều tra, đánh giá hiện trạng xung quanh khu vực dự án để đánh giá đầy đủ tác động của từng địa điểm khu vực thực hiện dự án và các yếu tố nhạy cảm khác có liên quan.

11.3. Phân tích, đánh giá, lựa chọn phương án về quy mô, công nghệ sản xuất, công nghệ xử lý chất thải, địa điểm thực hiện dự án và biện pháp giảm thiểu tác động môi trường

11.3.1. Giai đoạn thi công xây dựng

a) Đối với thu gom và xử lý nước thải:

- *Đối với nước mưa chảy tràn và nước thải thi công*

+ Trước khi tiến hành thi công, chủ dự án sẽ cho tiến hành nạo vét rãnh thoát nước, bùn đất lắng cặn trong các hố ga.

+ Không tập kết vật liệu ở gần khu vực cống rãnh, đường thoát nước.

- *Nước thải sinh hoạt*

+ Sử dụng nhà vệ sinh di động để thu gom nước thải sinh hoạt, định kỳ hợp đồng với đơn vị chức năng trên địa bàn vận chuyển và đem đi xử lý. Ban Quản lý Dự án (BQLDA) và nhà thầu lập ra quy định và tuyên truyền, giáo dục công nhân không phóng uế bừa bãi. BQLDA yêu cầu nhà thầu bố trí các nhà vệ sinh di động tại công trường để xử lý lượng nước thải sinh hoạt phát sinh.

+ Đối với bùn thải từ nhà vệ sinh trong quá trình thi công xây dựng: Chủ đầu tư sẽ hợp đồng với đơn vị có chức năng đến hút định kỳ: 3 tháng/lần.

b) Đối với biện pháp giảm thiểu bụi, khí thải:

❖ *Biện pháp giảm thiểu ô nhiễm môi trường không khí*

- Không sử dụng các phương tiện chuyên chở đất quá cũ và không chở nguyên vật liệu quá đầy, quá tải và phải có bạt che phủ trong quá trình vận chuyển phân bố mật độ giao thông hợp lý để hạn chế bụi phát tán.

- Phân bố luồng giao thông vào thi công phù hợp, tránh gây ùn tắc, gây ô nhiễm khói bụi cho khu vực. Không chế khoảng cách tối thiểu giữa các xe vận chuyển nguyên vật liệu tối thiểu là 200m để hạn chế bụi.

- Phun nước thường xuyên trên công trường, đặc biệt là vào mùa hanh, khô, để hạn chế bụi từ các xe chuyên chở nguyên vật liệu trong quá trình vận chuyển; Tần suất thực hiện phun nước: 2 lần/ngày.

- Khi bốc dỡ nguyên vật liệu, công nhân được trang bị các phương tiện bảo hộ lao động để hạn chế ảnh hưởng của bụi đến sức khỏe.

❖ *Biện pháp giảm thiểu khí thải do hoạt động vận chuyển nguyên vật liệu thi công xây dựng*

- Yêu cầu các nhà thầu xây dựng cũng như các nhà thầu phụ liên quan khác không sử dụng các loại phương tiện không đạt tiêu chuẩn đăng kiểm đối với các phương tiện vận tải đường bộ và phải thường xuyên giám sát các yêu cầu này;

- Bố trí thời gian vận chuyển của các phương tiện hợp lý để giảm thiểu lượng khí thải. Giám sát chặt chẽ các hoạt động của các nhà thầu, thực hiện các biện pháp phụ trợ như phun nước tại các đoạn đường dễ phát sinh bụi, đặc biệt là các khu vực gần khu dân cư, các vị trí xây dựng, nơi tập kết vật liệu (*đặc biệt vào mùa hanh khô*). Tần suất thực hiện phun nước: 2 lần/ngày.

- Không tổ chức thi công vận chuyển đất đá vào những ngày mưa để tránh tình trạng trơn trượt, sạt lở và làm bẩn đường giao thông.

c) Biện pháp quản lý chất thải rắn, chất thải nguy hại:

- *Đối với chất thải xây dựng*

+ Thu gom và phân loại giấy, sắt thép, nhựa, gỗ để tái sử dụng lại hoặc bán cho đơn vị thu mua làm nguyên liệu cho các ngành khác.

+ Các loại chất thải rắn trơ như xà bần (gạch vỡ, bê tông,...) được tận dụng để san lấp mặt bằng. Trong trường hợp khối lượng chất thải phát sinh nhiều, chủ đầu tư sẽ hợp đồng với đơn vị chức năng thu gom và chôn lấp đúng quy định.

- Đối với rác thải sinh hoạt

Trong hoạt động thi công, đòi hỏi một số lượng nhất định công nhân xây dựng tại dự án. Vì vậy, sẽ áp dụng một số biện pháp giảm thiểu ô nhiễm như sau:

+ Bố trí 5 thùng đựng rác có thể tích từ 50 -100 lít tại các khu lán trại, khu vực quản lý dự án để chứa đựng rác thải sinh hoạt hàng ngày. Thùng rác có thể tận dụng là thùng phi, thùng nhựa không có tính chất nguy hại, có nắp đậy.

+ Ký hợp đồng với đơn vị có chức năng định kỳ vận chuyển chất thải đến bãi tập kết rác của khu vực để xử lý theo quy định.

- Đối với chất thải nguy hại:

Đối với mỗi loại chất thải nguy hại phát sinh, bố trí các thùng phi có dung tích 200 lít để thu gom, lưu trữ. Mỗi thùng chứa chất thải nguy hại sẽ dán nhãn tên chất thải nguy hại, mã chất thải nguy hại. Các thùng chứa chất thải nguy hại sẽ được lưu chứa tại kho chứa CTNH có diện tích 15-20m², nền xi măng, mái lợp tôn, cửa lưới thép, có biển cảnh báo.

Hợp đồng với đơn vị có chức năng vận chuyển mang đi xử lý theo đúng quy định của pháp luật.

d) Biện pháp giảm thiểu tác động của tiếng ồn, rung:

- Chỉ sử dụng phương tiện vận chuyển đủ điều kiện hoạt động (đã được kiểm nghiệm về kỹ thuật và môi trường).

- Bố trí và phân bố hợp lý thời gian vận hành của xà lan vận chuyển nguyên vật liệu đến dự án góp phần giảm sự cộng hưởng của tiếng ồn.

- Đối với các thiết bị phát sinh tiếng ồn lớn: máy trộn bê tông, máy đầm,... chỉ hoạt động các phương tiện này vào giờ hành chính, tránh các giờ nghỉ ngơi của công nhân.

- Kiểm tra mức tiếng ồn của thiết bị, nếu mức ồn lớn hơn tiêu chuẩn cho phép thì chỉnh sửa hoặc lắp đặt các thiết bị giảm âm.

- Bảo dưỡng, tra dầu mỡ định kỳ thiết bị đảm bảo thiết bị không bị rơ rã, thay thế thiết bị gây tiếng ồn lớn hơn tiêu chuẩn cho phép.

- Kiểm tra sự cân bằng của máy khi lắp đặt. Kiểm tra độ mòn chi tiết và cho dầu bôi trơn thường kỳ.

- Lắp ống giảm thanh cho các máy phát điện và các thiết bị gây ồn.

- Sử dụng các máy móc, thiết bị đã được đăng kiểm đảm bảo tiêu chuẩn, hoạt động đúng công suất, thường xuyên kiểm tra bảo trì thiết bị. Không sử dụng các máy móc, thiết bị đã quá niên hạn sử dụng.

- Tuyên truyền và hướng dẫn các công nhân xây dựng thực hiện tốt công tác bảo vệ lao động và kỹ thuật an toàn.

đ) Phòng chống cháy, nổ:

- Xây dựng phương án phòng chống cháy nổ trình cơ quan Công an phòng cháy chữa cháy thẩm định và cấp giấy phép.

- Chọn hệ thống chữa cháy là hệ thống chữa cháy áp lực cao. Trên các trục đường ống cấp nước chính có $D > 90$ (mm) bố trí các trụ cứu hoả có đường kính $D100$ (mm), khoảng cách giữa các trụ cứu hoả ≤ 150 m, đồng thời tuân thủ theo quy phạm phòng cháy chữa cháy của Bộ Công an.

- Thực hiện nghiêm chỉnh nội quy an toàn phòng chống cháy, nổ.

- Trang bị các dụng cụ chữa cháy cầm tay như bình bọt cứu hỏa và thường xuyên kiểm tra hoạt động của các dụng cụ chữa cháy.

- Cấm sử dụng lửa, hút thuốc tại những nơi cấm lửa như trạm cấp phát xăng dầu và các khu vực dễ phát sinh cháy, nổ

- Thường xuyên kiểm tra các trang thiết bị có sử dụng nguồn điện, tránh tình trạng chập mạch điện, cháy dây dẫn,...

- Thường xuyên kiểm tra tình trạng kỹ thuật của các trang thiết bị cứu hoả để kịp thời sửa chữa và bổ sung đầy đủ các trang bị dụng cụ theo yêu cầu.

- Tuyên truyền, đào tạo, tập huấn cho công nhân và người dân phương pháp ứng cứu sự cố cháy, nổ.

e) Các công trình biện pháp bảo vệ môi trường khác:

* Sự cố về giao thông:

- Để giảm thiểu các sự cố về an toàn giao thông, chủ dự án sẽ hạn chế phương tiện vận tải tham gia giao thông vào những giờ cao điểm.

- Tuyên truyền, phổ biến kiến thức cho các lái xe, công nhân thi công xây dựng về an toàn giao thông đường bộ, công nhân phải tuân thủ, chấp hành nghiêm Luật an toàn giao thông đường bộ.

* Sự cố ngập úng cục bộ:

- Thiết kế xây dựng hệ thống thoát nước bề mặt ứng với lượng mưa lớn nhất. Ưu

tiên xây dựng hệ thống thoát nước trước khi triển khai xây dựng.

- Không tập kết vật liệu cạnh hệ thống cống rãnh thoát nước.
- Các hạng mục công trình xây dựng phải được tính toán sức chống chịu tốt trước tác động của gió bão.

* An toàn lao động

- Cấm biển báo tốc độ, biển báo công trường, có rào chắn tại các vị trí nguy hiểm (cống, hố đào).

- Có quy định chặt chẽ về công tác an toàn lao động.

- Công nhân được trang bị các thiết bị bảo hộ lao động như kính bảo hộ, quần áo, găng tay, mũ...

- Tuân thủ các quy định về an toàn lao động trong tổ chức thi công để phòng ngừa sự cố.

- Công nhân trực tiếp vận hành máy móc, thiết bị thi công được thực hiện qua đào tạo, thực hành theo các nguyên tắc vận hành và bảo trì kỹ thuật.

- Có trình tự thi công các công trình ngầm và sắp xếp tuyến thi công hợp lý.

- Thiết kế hệ thống đèn chiếu sáng cho các khu vực làm việc vào ban đêm.

- Khi thi công, lắp ráp ở giàn giáo hoặc thiết bị trên cao, công nhân phải có dây đeo an toàn.

11.3.2. Giai đoạn vận hành:

a) Đối với thu gom và xử lý nước thải:

Để giảm thiểu tác động tới môi trường nước từ các nguồn phát sinh trong giai đoạn hoạt động của Dự án, Chủ đầu tư sẽ thực hiện các biện pháp sau đối với mỗi nguồn thải tác động tới môi trường nước:

- Đối với nước mưa chảy tràn: Hệ thống thoát nước mưa được thiết kế hoàn toàn riêng biệt với nước thải sinh hoạt, nước mưa thu từ các hồ nước trong công viên về các cống chạy dọc theo đường giao thông rồi đưa về trục thoát nước chính của khu vực. Các tuyến thoát nước mưa được xây dựng bằng cống tròn BTCT, được thiết kế nằm trong phân lộ giới đường.

- Bố trí các hố thu, giếng thăm đồ BTCT M250# đá 1x2, lót móng 10cm bê tông M100 đá 4x6mm.

- Thu nước mưa mặt đường bằng các miệng thu trực tiếp dẫn vào hố thu BTCT, nước mưa từ hố thu chảy qua cống BTCT vào các hố ga thu nước mưa. Vị trí các miệng thu được bố trí dọc đường và tại các vị trí tụ nước.

- Định kỳ kiểm tra, nạo vét hệ thống đường ống dẫn nước mưa, hệ thống cống thoát nước. Kiểm tra phát hiện hỏng để có kế hoạch sửa chữa cải tạo kịp thời.

- Đảm bảo duy trì các tuyến hành lang an toàn cho toàn hệ thống thoát nước mưa. Không để các loại rác thải xâm nhập vào đường thoát nước.

- Thực hiện tốt việc vệ sinh quét dọn các hành lang công cộng,... để giảm bớt nồng độ các chất bẩn trong nước mưa.

- Hiệu quả xử lý: Đảm bảo hiệu quả xử lý nước mưa chảy tràn qua mặt bằng khu vực Dự án đạt tiêu chuẩn môi trường cho phép trước khi xả ra môi trường tiếp nhận.

- Đối với nước thải sinh hoạt:

+ Để đảm bảo mỹ quan, vệ sinh môi trường. Hệ thống thoát nước thải là hệ thống thoát nước riêng hoàn toàn. Nước thải từ các hộ gia đình, các công trình công cộng, thương mại dịch vụ trước khi thoát ra hệ thống thoát nước thải phải được xử lý cục bộ qua hệ thống bể tự hoại của các hộ gia đình.

+ Hệ thống thoát nước thải sử dụng cống BTCT chạy dọc theo đường giao thông vào các khu ở, kích thước đường ống từ D300mm.

+ Nước thải sau thu gom kết hợp với các trạm bơm được vận chuyển về các trạm XLNT theo định hướng của quy hoạch chi tiết.

+ Nước sau xử lý đảm bảo xử lý đạt QCVN 14:2008/BTNMT cột A trước khi thoát ra môi trường tiếp nhận.

b) Biện pháp giảm thiểu tác động tới môi trường không khí:

* *Giảm thiểu ô nhiễm bụi, khí thải từ phương tiện giao thông*

- Bố trí các làn đường dẫn vào bãi đỗ xe phải hợp lý; phương tiện ra vào phải theo đúng quy định hướng dẫn của người quản lý.

- Định kỳ phun nước rửa bãi đỗ xe để làm sạch đất cát trên mặt sàn, nhằm tạo độ ẩm, hạn chế phát tán bụi trong khu vực.

- Tuân thủ các yêu cầu về kiểm tra an toàn và vệ sinh môi trường đối với các phương tiện giao thông.

- Trồng cây xanh: Quy hoạch trồng cây xanh là biện pháp hỗ trợ tích cực để vừa giúp lọc không khí và tạo cảnh quan đẹp cho khu vực dự án. Cây xanh có tác dụng rất lớn trong việc hạn chế ô nhiễm không khí.

* *Đối với khí thải từ hoạt động nấu nướng*

- Thực hiện biện pháp thông thoáng tại khu vực nấu ăn bằng cách bố trí các quạt hút mùi, quạt thông gió.

- Khuyến khích các hộ trong dự án sử dụng máy hút khói và khử mùi khói bếp với các chức năng sau: Triệt tiêu dioxid carbon, loại độc chất trong gas, mùi thức ăn, lọc không khí, bảo vệ sức khỏe, môi trường, hạn chế hư hỏng các đồ vật trang trí nội thất cao cấp. Loại máy hút khói và khử mùi có màng lọc bằng than hoạt tính lọc khói, khử mùi dùng cho nhà bếp. Khi hoạt động, máy sẽ hút khói có lẫn mùi đi qua màng lọc khói (màng than hoạt tính), mùi, sau đó trả lại không khí sạch cho bếp. Màng lọc sau sử dụng sẽ được nhà cung cấp loại bỏ và thay thế màng lọc mới.

** Khí thải từ máy phát điện*

Để giảm thiểu khí thải từ máy phát điện

- Sử dụng nhiên liệu sạch như biodiesel hoặc diesel có hàm lượng lưu huỳnh thấp, có thể giảm thiểu việc phát thải các chất độc hại như SOx và NOx

- Sử dụng loại máy phát điện diesel hiện đại được trang bị nhiều thiết bị kiểm soát khí thải như chọn lọc xúc tác khử (SCR) và bộ lọc hạt (DPF).

- Thường xuyên bảo trì và bảo dưỡng định kỳ giúp đảm bảo động cơ hoạt động ở trạng thái tối ưu, giảm nguy cơ đốt cháy không hoàn toàn nhiên liệu.

** Mùi hôi:*

- Thu gom và xử lý triệt để lượng chất thải rắn phát sinh hàng ngày từ đường xá, cống rãnh, các khu vực công cộng để giảm thiểu khả năng ô nhiễm từ quá trình phân huỷ hữu cơ làm phát sinh các khí thải có mùi hôi gây ô nhiễm môi trường chung.

- Định kỳ 6 tháng/lần: nạo vét, thu gom và xử lý triệt để lượng chất thải từ các cống rãnh, các khu vực công cộng, để giảm thiểu khả năng ô nhiễm từ quá trình phân huỷ hữu cơ làm phát sinh các khí thải có mùi hôi gây ô nhiễm môi trường chung.

- Toàn bộ lượng rác thải sinh hoạt phát sinh hàng ngày tại mỗi hộ gia đình sẽ được đơn vị chức năng vận chuyển ngay đi trong ngày không để tồn đọng, ứ đọng rác.

Ngoài ra, để hạn chế các tác động đến môi trường không khí, Chủ dự án trồng cây xanh trong khuôn viên vừa gia tăng cảnh quan vừa hạn chế được ô nhiễm không khí do cây xanh có khả năng hút, giữ bụi, lọc sạch không khí, che chắn và giảm thiểu tiếng ồn, tạo môi trường xanh.

- Đối với quá trình duy tu, bảo dưỡng công trình hạ tầng, biện pháp giảm thiểu như sau:

+ Biện pháp tốt nhất để giảm thiểu tác động khi thực hiện công tác duy tu bảo dưỡng hạ tầng kỹ thuật đối với các hạng mục như sửa đường, lát lại vỉa hè, thay thế cây trồng là: Khoanh vùng, quây kín khu vực sửa chữa bằng hàng rào tôn nếu khối lượng công việc nhiều và thời gian dài ngày; Nếu công việc có tính ngắn hạn và rải rác nhiều khu vực thì biện pháp tốt nhất là thực hiện vào ban đêm, hoặc tránh các giờ cao điểm sáng, chiều.

+ Đối với việc nạo vét cống rãnh phải thực hiện vận chuyển bằng các xe có thùng kín không để rò, rỉ rơi vãi bùn ra đường giao thông.

+ Đối với các công việc thực hiện không tránh khỏi rơi vãi bùn đất, vật liệu xây dựng ra đường giao thông thì cần thực hiện các biện pháp như rải nước làm ẩm giảm bụi, làm sạch bụi bẩn trên đường giao thông thường xuyên để giảm bụi.

- Đối với trạm xử lý nước thải, cần phải đảm bảo các bể hoạt động liên tục ổn định, tránh để vi sinh vật hữu hiệu bị chết sẽ gây mùi hôi, lắp đặt hệ thống thu mùi và xử lý mùi.

c) Công trình biện pháp quản lý chất thải rắn, chất thải nguy hại:

** Chất thải rắn sinh hoạt*

- Chất thải rắn được phân loại tại nguồn, chủ yếu là CTR sinh hoạt, gồm có 2 loại: CTR vô cơ và CTR hữu cơ.

- Trên các trục đường có thiết kế đặt các thùng rác công cộng có dung tích từ 150 - 300 l với khoảng cách của các thùng rác từ 50m - 80m/thùng để thuận tiện cho việc thu gom rác.

- Thùng rác công cộng sử dụng loại có nắp đậy để đảm bảo vệ sinh môi trường và mỹ quan. Hàng ngày, rác được chủ dự án hợp đồng với công ty MTĐT thu gom tại chỗ và vận chuyển đến bãi xử lý rác thải của khu vực, yêu cầu thời gian rác lưu trữ tại các thùng rác công cộng không quá 48 giờ.

- Trách nhiệm của việc vận chuyển rác tới các thùng chứa rác là của đơn vị vận hành dự án. Sẽ phải bố trí thu gom rác tới các thùng chứa khác nhau được đặt tại các vị trí thuận lợi trong khu vực dự án.

** Đối với chất thải rắn phát sinh do quá trình duy tu bảo dưỡng hạ tầng kỹ thuật của dự án*

- Chủ dự án có trách nhiệm giám sát việc thực hiện các biện pháp bảo vệ môi trường trong quá trình duy tu bảo dưỡng hạ tầng kỹ thuật của dự án. Yêu cầu đơn vị xây dựng thực hiện các biện pháp thu gom, xử lý chất thải xây dựng phát sinh theo quy định, không đổ bừa bãi chất thải ra môi trường, không để vật liệu xây dựng lấn chiếm lòng đường.

- Chất thải từ quá trình bảo dưỡng, duy tu công trình hạ tầng kỹ thuật:

+ Các loại chất thải rắn phát sinh như bùn đất, cây cối, vật liệu xây dựng hỏng, gạch đá phá dỡ, sửa chữa công trình do đơn vị được bàn giao quản lý dự án thuê các đơn vị có đủ chức năng đến thu gom và vận chuyển đi xử lý theo quy định (định kỳ 6 tháng/lần đối với bùn nạo vét; cây cối, vật liệu xây dựng hỏng, gạch đá phá vỡ phát sinh từ quá trình duy tu bảo dưỡng hạ tầng: vận chuyển khi phát sinh).

+ Đối với đường bê tông hỏng phải bóc đi để sửa, sau này sẽ thực hiện bằng công nghệ mới để tái chế, tái sử dụng lại bê tông nhựa vừa được bóc tách ra. Đơn vị

được giao quản lý dự án hợp đồng với các đơn vị có chức năng để tiến hành duy tu, bảo dưỡng hạ tầng kỹ thuật vừa đảm bảo quá trình duy tu bảo dưỡng vừa đảm bảo công tác bảo vệ môi trường (khi xảy ra hỏng hóc, xuống cấp).

** Bùn thải từ các bể tự hoại, trạm xử lý nước thải tập trung:*

- Đối với lượng bùn thải từ bể tự hoại của các hộ gia đình trong khu dân cư, các hộ có trách nhiệm thuê đơn vị chức năng hút cặn, thu gom, xử lý bùn cặn từ bể tự hoại của gia đình mình với tần suất khuyến khích 1 lần/năm.

- Bùn dư của trạm xử lý nước thải tập trung được lưu chứa tại bể chứa bùn của hệ thống, đơn vị quản lý sẽ hợp đồng với đơn vị chức năng hút vận chuyển mang đi xử lý tần suất 06 tháng/lần.

** Chất thải nguy hại*

- Chủ dự án bố trí khu vực lưu giữ tạm thời CTNH tại kho lưu trữ riêng đáp ứng đầy đủ các yêu cầu kỹ thuật: Có độ cao nền đảm bảo không bị ngập; mặt sàn khu lưu giữ được thiết kế không rạn nứt, chống thấm, chịu ăn mòn, có độ chịu tải tốt, tránh được nước mưa chảy tràn; tường, vách ngăn, mái che bằng vật liệu chống cháy, kín nắng, mưa. Kho chứa được bố trí ở vị trí thích hợp trong khu vực dự án (dự kiến bố trí ở khu nhà điều hành dịch vụ).

- Bố trí các thùng chứa CTNH có vỏ cứng với kích cỡ lớn hơn các bao bì chuyên dụng thông thường để phân loại riêng và lưu giữ CTNH: Thùng chứa có khả năng chống được ăn mòn, không phản ứng hóa học CTNH, kết cấu chịu va đập, có nắp đậy kín đối với việc chứa CTNH có thành phần nguy hại dễ bay hơi.

- Dấu hiệu cảnh báo được bố trí ở khu lưu giữ được thiết kế đúng với Tiêu chuẩn Việt Nam TCVN 6707:2009 với kích thước ít nhất 30cm mỗi chiều, nhãn dán trên các thùng lưu chứa được in rõ ràng không bị phai màu, thể hiện rõ từng loại và mã số quản lý CTNH.

- Chủ dự án sẽ thực hiện ký kết hợp đồng với đơn vị có đủ năng lực thu gom vận chuyển chất thải theo quy định.

d) Biện pháp giảm thiểu tác động của tiếng ồn, rung:

- Quy định chỉ cho một số loại xe hoạt động vào khu dự án vào ban đêm, cấm sử dụng còi xe quá lớn trong khoảng từ 22h - 4h sáng.

- Chăm sóc tốt vườn hoa, cây xanh theo quy hoạch để hạn chế tác động của tiếng ồn.

- Tăng cường trồng cây xanh trong khuôn viên dự án.

e) Các công trình biện pháp bảo vệ môi trường khác:

** Phòng chống cháy nổ, chập điện*

Các biện pháp phòng chống sự cố cháy nổ cần áp dụng như sau:

- Trang bị bình chữa cháy tại các vị trí cần thiết đảm bảo ứng cứu kịp thời các sự cố xảy ra.

- Các trụ nước chữa cháy phải được bố trí dọc theo các đường giao thông bên ngoài và nội bộ. Bố trí họng cứu hỏa, cấp nước trong trường hợp xảy ra cháy nổ.

- Tiến hành kiểm tra và sửa chữa định kỳ các hệ thống có thể gây cháy nổ.

- Dán niêm yết các nội quy phòng chống cháy nổ tại các khu vực công cộng, đặc biệt treo biển cấm lửa hoặc cấm hút thuốc tại những nơi dễ xảy ra sự cố cháy nổ.

- Phối hợp kịp thời với đội cứu hộ của chính quyền để kịp thời ứng phó khi có sự cố xảy ra.

** Phòng chống thiên tai, ngập lụt*

- *Ngập úng, bão lũ:*

+ Tuân thủ các phương án quy hoạch, đảm bảo cao độ nền và xây dựng hệ thống mương rãnh đảm bảo tiêu thoát nước tự nhiên khi mưa to kéo dài.

+ Thường xuyên nạo vét hệ thống công rãnh, khơi thông dòng chảy, tăng khả năng tiêu thoát úng, thoát nước cho hệ thống thoát nước trong mùa mưa bão.

+ Dự phòng máy bơm nước cưỡng bức trong trường hợp ngập úng.

- *Phòng chống sét:*

+ Lắp đặt hệ thống thu lôi chống sét tại các khu vực có khả năng bị sét đánh.

+ Thiết lập mạng tiếp đất an toàn, mạng tiếp đất của hệ thống thu sét gồm các dây chôn chìm trong đất được liên kết hàn với các cọc tiếp đất đóng sâu vào lòng đất, đảm bảo điện trở an toàn theo quy phạm.

** An toàn giao thông*

- Xây dựng nội quy ra vào khu vực dự án

- Bố trí biển báo tốc độ cho phép khi đi lại trong khu vực.

- Trong trường hợp cần thiết sẽ bố trí 2 – 3 bảo vệ làm công tác điều phối giao thông.

- Đỗ, để xe đúng nơi quy định.

** Biện pháp ứng phó sự cố các công trình xử lý chất thải:*

Phòng chống sự cố đối với trạm xử lý nước thải tập trung:

- Trong quá trình hoạt động của trạm xử lý nước thải tập trung, có lúc máy bơm,

hệ thống cấp khí, hệ thống điện,... bị hư hỏng, không thể hoạt động được, dẫn đến chất lượng nước xử lý không đạt quy chuẩn. Vì vậy, để giảm thiểu các rủi ro, sự cố từ trạm xử lý nước thải tập trung, sẽ thực hiện các giải pháp sau:

Phòng ngừa, giảm thiểu sự cố vỡ đường ống thu gom nước thải:

- Để giảm thiểu sự cố vỡ đường ống thu gom nước chủ đầu tư áp dụng một số biện pháp sau:

+ Thi công đường ống thu gom nước thải theo đúng thiết kế, đảm bảo sử dụng hợp lý các loại đường ống và phụ tùng đường ống theo áp lực nước thải cần thu gom.

+ Yêu cầu không được tự ý thi công, đào đất phía trên đường ống thu gom nước thải.

Thường xuyên kiểm tra, bảo dưỡng các hạng mục trong hệ thống thu gom nước thải nhằm kịp thời phát hiện các khu vực xuống cấp, rạn nứt cần được tu sửa hoặc xây mới.

** Các biện pháp phòng chống lan truyền mầm bệnh*

- Công nhân thu gom rác thải, vận hành trạm xử lý nước thải phải được trang bị đầy đủ về bảo hộ lao động.

- Việc vận chuyển rác đi xử lý tránh vào thời gian cao điểm.

Ngoài ra, cần phổ biến nâng cao ý thức bảo vệ môi trường thông qua các buổi họp, lớp tập huấn và tổ chức các buổi tổng vệ sinh toàn khu.

Thực hiện giữ gìn vệ sinh chung, có các biện pháp vệ sinh phòng dịch, cách ly khu vực bị nghi ngờ là có dịch để kịp thời phòng ngừa, tránh lây lan cho toàn khu vực.

11.4. Xác định các vấn đề môi trường chính và phạm vi tác động đến môi trường cần lưu ý trong quá trình thực hiện đánh giá tác động môi trường

Qua phân tích, đánh giá tác động môi trường sơ bộ cho thấy việc thực hiện Dự án sẽ có những tác động tiêu cực tới kinh tế xã hội và môi trường. Một số tác động chính bao gồm:

Các giai đoạn của dự án	Các hoạt động của dự án	Chất thải và các vấn đề liên quan đến chất thải	Các tác động môi trường
Giai đoạn triển khai xây dựng dự án	Đền bù, GPMB	- Thay đổi tập tục, thói quen của người dân mất đất; - Gia tăng tình trạng thất nghiệp, các tệ nạn, an ninh trật tự xã hội	- CTR từ quá trình phát quang thực vật, CTR sinh hoạt; - Nước thải: Nước thải sinh hoạt; - Nước thải thi công: Nước rửa thiết bị máy móc.

Các giai đoạn của dự án	Các hoạt động của dự án	Chất thải và các vấn đề liên quan đến chất thải	Các tác động môi trường
	Hoạt động san nền, bóc đất hữu cơ, vận chuyển đất.	<ul style="list-style-type: none"> - Bụi, khí thải, tiếng ồn, chất thải rắn sinh hoạt, nguy hại, nước thải sinh hoạt, nước mưa chảy tràn. - Đất rơi vãi; - Sức khỏe của người tham gia giao thông, người dân sống dọc tuyến đường vận chuyển, người dân sống gần dự án, các Công ty hoạt động bên cạnh dự án, cán bộ công nhân thi công. - Cảnh quan khu vực, an ninh trật tự khu vực. 	<ul style="list-style-type: none"> - Khí thải, bụi, tiếng ồn, rung từ hoạt động của máy móc; - Tác động đến đời sống KTXH: An ninh trật tự, cuộc sống của người dân do chuyển đổi nghề nghiệp, tệ nạn xã hội, sức khỏe cộng đồng, hệ sinh thái,... - Rủi ro sự cố: cháy nổ, tai nạn giao thông, tai nạn lao động.
	Hoạt động nguyên vật liệu xây dựng phục vụ dự án	<ul style="list-style-type: none"> - Bụi đường cuốn theo các xe vận chuyển. - Tiếng ồn, bụi, khí thải CO, SO₂, NO_x, VOC thải ra từ xe vận chuyển. - Đất cát, vật liệu rơi vãi. - Pin, ắc quy, dầu mỡ, giẻ lau dầu mỡ từ quá trình bảo dưỡng máy móc xe vận chuyển. 	<ul style="list-style-type: none"> - Tác động tới môi trường không khí. - Tác động tới môi trường đất. - Tác động tới sức khỏe người lao động, người dân xung quanh dự án và trên cung đường vận chuyển - Ảnh hưởng tới môi trường cảnh quan và an toàn giao thông. - Ảnh hưởng đến thảm thực vật xung quanh dự án
	Hoạt động của máy móc thiết bị cơ giới	<ul style="list-style-type: none"> - Tiếng ồn, bụi, CO, SO₂, NO_x, VOC thải ra từ các máy, thiết bị thi công. - Chất thải nguy hại: pin, ắc quy, dầu mỡ, giẻ lau dầu mỡ. - Nước thải từ quá trình rửa máy móc, thiết bị thi công, rửa vật liệu xây dựng và từ quá trình dưỡng hồ bê tông. 	<ul style="list-style-type: none"> - Tác động tới môi trường không khí. - Tác động tới môi trường đất. - Tác động tới sức khỏe người lao động và người dân xung quanh dự án - Ảnh hưởng tới môi trường cảnh quan và an toàn giao thông. - Ảnh hưởng tới môi trường nước mương tại khu vực
	Hoạt động sinh	<ul style="list-style-type: none"> - Nước thải sinh hoạt. 	<ul style="list-style-type: none"> - Tác động tới môi trường đất. - Tác động tới sức khỏe người lao

Các giai đoạn của dự án	Các hoạt động của dự án	Chất thải và các vấn đề liên quan đến chất thải	Các tác động môi trường
	hoạt của cán bộ, công nhân trên công trường	<ul style="list-style-type: none"> - Chất thải rắn sinh hoạt. - Ngộ độc thực phẩm. 	<ul style="list-style-type: none"> động. - Ảnh hưởng tới môi trường cảnh quan. - Ảnh hưởng tới môi trường nước mặt tại khu vực. - Ảnh hưởng đến các vấn đề xã hội trong khu vực.
	Hoạt động thi công các hạng mục công trình của dự án	<ul style="list-style-type: none"> - Tiếng ồn, bụi, CO, SO₂, NO_x, VOC thải ra từ các máy, thiết bị thi công - Bụi phát sinh do bốc dỡ nguyên vật liệu xây dựng. - Chất thải rắn xây dựng: gạch vỡ, vật liệu xây dựng vương vãi, phế liệu sắt thép, vỏ bao xi măng. - Nước thải thi công - Chất thải nguy hại 	<ul style="list-style-type: none"> - Tác động đến môi trường đất, nước, không khí; - Ảnh hưởng đến môi trường, cảnh quan; - Tác động đến sức khỏe người lao động.
	Nước mưa	Nước mưa chảy tràn qua bề mặt dự án	<ul style="list-style-type: none"> - Ảnh hưởng tới môi trường đất tại khu vực. - Cản trở dòng chảy của các cống rãnh trong khu vực dự án do lắng đọng đất cát.
	Các tác động khác	<ul style="list-style-type: none"> - Tiếng ồn, độ rung - Sự cố mất an ninh trật tự - Các sự cố an toàn lao động - Sự cố cháy nổ 	<ul style="list-style-type: none"> - Tác động đến môi trường làm việc trong công trường - Ảnh hưởng đến cuộc sống của người dân xung quanh dự án
Giai đoạn vận hành	Giao thông	<ul style="list-style-type: none"> - Tiếng ồn, bụi, CO, SO₂, NO_x, VOC thải ra từ các phương tiện giao thông 	<ul style="list-style-type: none"> - Tác động đến sức khỏe của dân cư. - Tác động đến môi trường không khí.

Các giai đoạn của dự án	Các hoạt động của dự án	Chất thải và các vấn đề liên quan đến chất thải	Các tác động môi trường
	Sinh hoạt của người dân	<ul style="list-style-type: none"> - Chất thải rắn sinh hoạt - Chất thải rắn thông thường - Chất thải nguy hại - Nước thải sinh hoạt - Khí thải, mùi từ hoạt động nấu nướng 	<ul style="list-style-type: none"> - Tác động đến sức khỏe của dân cư. - Tác động đến môi trường nước, cảnh quan khu vực
	Nước mưa	Nước mưa chảy tràn	
	Các tác động khác	<ul style="list-style-type: none"> - Sự cố cháy nổ, chập điện - Sự cố mất an ninh trật tự - Tai nạn giao thông - Dịch bệnh - An toàn thực phẩm 	<ul style="list-style-type: none"> - Tác động đến dân cư dự án và lân cận. - Tác động đến môi trường

Các vấn đề môi trường đã được xem xét đánh giá sơ bộ nhằm đáp ứng yêu cầu về việc xem xét đề xuất chủ trương đầu tư dự án. Để việc tuân thủ và hoàn thiện các thủ tục về bảo vệ môi trường dự án sẽ tiến hành đánh giá tác động môi trường chi tiết trong các bước tiếp theo, sau khi dự án được chấp thuận chủ trương đầu tư.

Nhằm định lượng cụ thể và chi tiết hơn trong việc xem xét các tác động môi trường, làm cơ sở đề xuất các biện pháp giảm thiểu mang tính khả thi, các vấn đề môi trường chính sau cần được xem xét làm rõ và chi tiết hóa trong quá trình lập đánh giá tác động môi trường chi tiết:

- Khảo sát, đánh giá chi tiết các thành phần môi trường tự nhiên.
- Thực hiện điều tra xã hội học điều kiện kinh tế - xã hội của các đối tượng chịu tác động. Từ đó có các phương án giảm thiểu tác động tới kinh tế - xã hội một cách phù hợp.
- Căn cứ vào quy mô dự án, khối lượng nguyên vật liệu sử dụng, phương pháp thi công, số lượng công nhân... để có dự báo chi tiết tải lượng chất ô nhiễm và các tác động tới môi trường nước để làm cơ sở đánh giá tác động và xây dựng giải pháp thu gom, xử lý phù hợp, hạn chế tối đa ảnh hưởng tới chất lượng môi trường nước khu vực.
- Xây dựng giải pháp và kế hoạch quản lý môi trường chi tiết phù hợp với điều kiện thực tế của dự án và môi trường xung quanh;

- Tham vấn cộng đồng và các cơ quan liên quan theo quy định nhằm hài hòa các vấn đề môi trường, xã hội.

- Ngoài ra, các vấn đề môi trường liên quan khác cũng sẽ được đánh giá chi tiết hơn, đảm bảo tuân thủ các quy định của pháp luật về báo cáo đánh giá tác động môi trường.

11.5. Kết luận: Dự án mang lại lợi ích lớn trong việc cải thiện môi trường và nâng cao chất lượng sống. Các tác động tiêu cực chủ yếu phát sinh trong giai đoạn thi công và có thể kiểm soát được thông qua các biện pháp quản lý phù hợp. Với việc thực hiện đầy đủ các quy định về môi trường, dự án sẽ góp phần xây dựng một khu Công viên Công nghệ số tập trung, đổi mới sáng tạo và chuyển đổi số xanh, bền vững và hiện đại.

12. Dự kiến mô hình triển khai và quản lý vận hành:

Thực hiện chỉ đạo tại Văn bản 355-KH/TU ngày 25/7/2025 của Thành ủy Hà Nội về Kế hoạch triển khai thực hiện các nội dung, nhiệm vụ theo kết luận làm việc của đồng chí Tổng bí thư với Thành ủy Hà Nội, thiết kế lại quan hệ giữa chính quyền và doanh nghiệp theo hướng đồng hành, kiến tạo, cùng chịu trách nhiệm, mô hình triển khai và quản lý vận hành Dự án Công viên Công nghệ số tập trung, đổi mới sáng tạo và chuyển đổi số được đề xuất theo nguyên tắc:

+ Nhà nước quản lý quy hoạch + cơ chế chính sách.

+ Nhà đầu tư được lựa chọn sẽ đầu tư và vận hành toàn bộ.

Mục tiêu: hiện đại, hiệu quả, năng động, linh hoạt, dễ thu hút đầu tư trong và ngoài nước.

Định hướng tổng thể mô hình dự kiến như sau:

Thành phần	Vai trò chính
Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền	Kiến tạo thể chế – chính sách – quy hoạch – giám sát, hậu kiểm: Lập, thẩm định và phê duyệt quy hoạch; cấp phép đầu tư, GPMB, giao đất, giám sát, hậu kiểm sự tuân thủ pháp luật, môi trường, PCCC...
Nhà đầu tư được lựa chọn	Đầu tư hạ tầng toàn khu (giao thông, điện, nước, viễn thông, hạ tầng cứng, hạ tầng mềm...). Vận hành – bảo trì toàn khu. Được thu phí dịch vụ, cho thuê cơ sở vật chất, bán căn hộ... để hoàn vốn.
Các đối tác hợp tác đầu tư	Các công ty hợp tác với nhà đầu tư chính, bao gồm cả việc hợp tác thuê văn phòng, trụ sở, phòng lab, cơ sở vật chất để nghiên cứu, sản xuất, hoạt động kinh doanh theo đúng lĩnh vực đăng ký.

III. ĐỀ XUẤT ƯU ĐÃI, HỖ TRỢ ĐẦU TƯ:

- **Ưu đãi về thuế thu nhập doanh nghiệp:** theo quy định của pháp luật hiện hành
- **Ưu đãi về thuế nhập khẩu:** theo quy định của pháp luật hiện hành
- **Ưu đãi về miễn, giảm tiền thuê đất, tiền sử dụng đất, thuế sử dụng đất:** theo quy định của pháp luật hiện hành
- **Ưu đãi khấu hao nhanh, tăng mức chi phí được khấu trừ khi tính thu nhập chịu thuế:** theo quy định của pháp luật hiện hành
- **Ưu đãi đầu tư đặc biệt và các ưu đãi khác (nếu có):** theo quy định của pháp luật hiện hành
- **Chính sách khuyến khích đầu tư:** theo quy định của pháp luật hiện hành

IV. HỒ SƠ KÈM THEO

- Văn bản đề nghị thực hiện dự án đầu tư;
- Các phụ lục tính toán;
- Bản đồ quy hoạch sử dụng đất dự án;
- Các văn bản pháp lý.

V. KẾT LUẬN VÀ KIẾN NGHỊ

Việc đầu tư dự án Công viên Công nghệ số tập trung, đổi mới sáng tạo và chuyên đổi số là rất cần thiết, phù hợp với các quy định của pháp luật, đảm bảo hiệu quả kinh tế và xã hội đối với thủ đô Hà Nội.

Kính trình Sở Tài chính thẩm định; kính trình UBND Thành phố Hà Nội xem xét chấp thuận./.

Hà Nội, ngày 31 tháng 12 năm 2025.

Nhà đầu tư

**CÔNG TY CỔ PHẦN FPT
TUQ. TỔNG GIÁM ĐỐC
PHÓ TỔNG GIÁM ĐỐC**


Nguyễn Thế Phương

PHỤ LỤC:
CÁC BẢNG TÍNH TOÁN VÀ
BẢN ĐỒ QUY HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT DỰ ÁN

TÊN DỰ ÁN: CÔNG VIÊN CÔNG NGHỆ SỐ TẬP TRUNG, ĐỔI MỚI SÁNG TẠO VÀ CHUYÊN ĐỔI SỐ

Địa điểm: Phường Tây Tựu và phường Phú Diễn, thành phố Hà Nội

Quy mô dự án: 196,8 ha

BẢNG 1: SƠ BỘ TỔNG MỨC ĐẦU TƯ DỰ ÁN

Đơn vị: Triệu đồng

STT	KHOẢN MỤC CHI PHÍ	SỐ TIỀN	THUẾ GTGT	CỘNG	GHI CHÚ
I	Chi phí hạ tầng kỹ thuật và san nền	1.389.960	138.996	1.528.956	2.Hatang
II	Chi phí công trình xây dựng	38.489.486	3.848.949	42.338.434	4.Congtrinh
III	Chi phí hỗ trợ, bồi thường GPMB	3.742.399	-	3.742.399	5.GPMB
IV	Chi phí lãi vay	781.250	-	781.250	10.Laivay
V	Chi phí khác	403.665	40.366	444.031	1% Tổng chi phí
VI	Chi phí dự phòng	4.480.676	448.068	4.928.744	10% Tổng chi phí
	Tổng cộng	49.287.436	4.476.379	53.763.814	
	(Bảng chữ: Năm mươi ba nghìn bảy trăm sáu ba tỷ tám trăm m ười bốn triệu đồng chẵn)				

BẢNG 2: CHI PHÍ HẠ TĂNG KỸ THUẬT VÀ SAN NỀN

Đơn vị: Triệu VND

STT	KHOẢN MỤC CHI PHÍ	SỐ TIỀN	VAT	TỔNG CỘNG	Ghi chú
	Chi phí hạ tầng kỹ thuật và san nền 196,8ha	1.389.960	138.996	1.528.956	

Note:

- Đơn giá đầu tư hạ tầng kỹ thuật (Chưa VAT) 0,706 Triệu đồng/m²
- Hệ số vùng 0,940
- Suất vốn đầu tư HTKT định mức (Bảng 57- QĐ 409/BXD) 0,751 Triệu đồng/m²

BẢNG 3: CƠ CẤU SỬ DỤNG ĐẤT VÀ TIỀN SỬ DỤNG ĐẤT

Diện tích nghiên cứu, quy hoạch	1.967.997	m ²
Dân số	40.000	người

Đơn vị: Triệu đồng

TT	CHỨC NĂNG SỬ DỤNG ĐẤT	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ	Tiền sử dụng đất	Ghi chú
A	CÔNG VIÊN CÔNG NGHỆ SỐ TẬP TRUNG, ĐỔI MỚI SÁNG TẠO, CHUYỂN ĐỔI SỐ	1.688.997	85,8%	-	
I	Nhóm phân khu thực hiện các chức năng, nhiệm vụ của khu công viên công nghệ số tập trung, đổi mới sáng tạo, chuyển đổi số.	259.800	13,2%	-	<i>Miễn 100% tiền thuê đất</i>
1	Phân khu sản xuất, kinh doanh sản phẩm và dịch vụ công nghệ số	130.000	6,6%		
2	Phân khu nghiên cứu - phát triển, tư vấn, đào tạo, vườn ươm công nghệ số	90.000	4,6%		
3	Phân khu văn phòng, trụ sở làm việc phục vụ công tác quản lý, điều hành, Phân khu chức năng khác thực hiện các chức năng của khu công viên công nghệ số tập trung, đổi mới sáng tạo, chuyển đổi số	10.000	0,5%		
4	Phân khu công trình hạ tầng kỹ thuật đầu mối như điện, nước, viễn thông, xử lý môi trường, phòng cháy, chữa cháy và các hạ tầng kỹ thuật khác	10.000	0,5%		
5	Phân khu trưng bày, hội chợ, triển lãm, văn phòng, giới thiệu sản phẩm và truyền thông	19.800	1,0%		
II	Nhóm phân khu cung cấp các dịch vụ cho khu công viên công nghệ số tập trung, đổi mới sáng tạo, chuyển đổi số.	162.449	8,3%	-	
1	Phân khu tài chính hoặc liên kết tài chính, ngân hàng	11.949	0,6%		<i>Miễn 100% tiền thuê đất</i>
2	Phân khu sinh thái và dịch vụ dân sinh và chức năng dịch vụ khác phục vụ khu công viên công nghệ số tập trung, đổi mới sáng tạo, chuyển đổi số	150.500	7,6%	-	<i>Miễn 100% tiền thuê đất</i>
III	Đất Công viên liên kết, đường giao thông nội bộ, bãi để xe và cây xanh cảnh quan	1.266.748	64,4%	-	Không tính tiền sử dụng đất
B	Phần HH1 CÔNG TRÌNH HỖN HỢP NHÀ CAO TẦNG KẾT HỢP THƯƠNG MẠI DỊCH VỤ	135.000	6,9%	4.279.497	
C	Phần HH2 (GPMB, đầu tư hạ tầng bên ngoài khu đất và bàn giao lại cho TP Hà Nội)	144.000	7,3%	-	<i>Diện tích bàn giao lại TP Hà Nội, không tính tiền sử dụng đất</i>
	TỔNG DIỆN TÍCH	1.967.997	100%	4.279.497	

BẢNG 4: BẢNG KHAI TOÁN CHI PHÍ XÂY DỰNG CÔNG TRÌNH DỰ KIẾN

STT	PHÂN KHU CHỨC NĂNG	DIỆN TÍCH ĐẤT (ha)	TỶ LỆ ĐẤT (%)	MẬT ĐỘ XD (%)	DIỆN TÍCH XÂY DỰNG (M2)	TẦNG CAO TRUNG BÌNH (TẦNG)	SỐ TẦNG HÀM	TỔNG DIỆN TÍCH XÂY DỰNG KHÔNG GỒM HÀM (M2)	TỔNG DIỆN TÍCH XÂY DỰNG GỒM CÁ HÀM (M2)	HỆ SỐ SỬ DỤNG ĐẤT (LẦN)	SUẤT ĐẦU TƯ (Triệu VNĐ)	HỆ SỐ VÙNG 7	GIÁ TRỊ ĐÃ CÓ VAT (Triệu VNĐ)	GHI CHÚ
A	PHÂN CÔNG VIÊN CÔNG NGHỆ SỐ TẬP TRUNG, ĐỔI MỚI SÁNG TẠO, CHUYỂN ĐỔI SỐ	168,90	100%	9,48%	160.128								9.499.882	
I	Phân Công nghệ số tập trung, đổi mới sáng tạo và chuyển đổi số	42,22	25%	40%	150.340								9.422.095	
1	Nhóm phân khu thực hiện các chức năng, nhiệm vụ của khu công viên công nghệ số tập trung, đổi mới sáng tạo, chuyển đổi số.	25,98	15%	40%	103.920			571.760	667.760				7.467.753	
a	Phân khu sản xuất, kinh doanh sản phẩm & dịch vụ công nghệ số	13,00	7,70%	40%	52.000	5-25	1	340.000	396.000	2,62			4.516.064	
	<i>Khối công trình điểm nhấn kiến trúc</i>	1,00		40%	4.000	25	2	100.000	108.000		14,95	0,970	1.565.743	Bảng 27- QĐ 409/QĐ-BXD
	<i>Các công trình còn lại</i>	12,00		40%	48.000	5	1	240.000	288.000		10,56	0,970	2.950.321	Bảng 26- QĐ 409/QĐ-BXD
b	Phân khu nghiên cứu - phát triển, tư vấn, đào tạo, vườn ươm công nghệ số	9,00	5,33%	40%	36.000	5	1	180.000	216.000	2,00	10,56	0,970	2.212.741	Bảng 26- QĐ 409/QĐ-BXD
c	Phân khu văn phòng, trụ sở làm việc phục vụ công tác quản lý, điều hành, Phân khu chức năng khác thực hiện các chức năng của khu công viên công nghệ số tập trung, đổi mới sáng tạo, chuyển đổi số	1,00	0,59%	40%	4.000	5	1	20.000	24.000	2,00	10,56	0,970	245.860	Bảng 26- QĐ 409/QĐ-BXD
d	Phân khu công trình hạ tầng kỹ thuật đầu mối như điện, nước, viễn thông, xử lý môi trường, phòng cháy, chữa cháy và các hạ tầng kỹ thuật khác	1,00	0,59%	40%	4.000	2		8.000	8.000	0,80	9,52	0,970	73.883	Bảng 26- QĐ 409/QĐ-BXD, tính cho công trình văn phòng vận hành trên đất. Các chi phí đầu tư về công nghệ, thiết bị nằm trong phần Đầu tư HTKT toàn khu
e	Phân khu trung bày, lợi ích, triển lãm, văn phòng, giới thiệu sản phẩm và truyền thông	1,98	1,17%	40%	7.920	3		23.760	23.760	1,20	18,19	0,970	419.206	Bảng 24- QĐ 409/QĐ-BXD, lấy theo suất vốn đầu tư xây dựng triển lãm
2	Nhóm phân khu cung cấp các dịch vụ cho khu công viên công nghệ số tập trung, đổi mới sáng tạo, chuyển đổi số.	16,24	9,62%	29%	46.420			230.578	235.358		-		1.954.342	
a	Phân khu tài chính hoặc liên kết tài chính, ngân hàng	1,19	0,71%	40%	4.780	5	1	23.898	28.678	2,00	10,56	0,970	293.784	Bảng 26- QĐ 409/QĐ-BXD

b	Phân khu sinh thái và dịch vụ dân sinh và chức năng dịch vụ khác phục vụ khu công viên công nghệ số tập trung, đổi mới sáng tạo chuyên đổi số	15,05	8,91%	40%	41.640	2-5	206.680	206.680	206.680	1,37	-	1.660.558	
	<i>Trường mầm non</i>	2,40		40%	9.600	2	19.200	19.200	19.200		82,14	153.914	Bảng 3- QĐ 409/QĐ-BXD
	<i>Trường tiểu học</i>	2,59		40%	10.360	3	31.080	31.080	31.080		61,58	150.005	Bảng 5- QĐ 409/QĐ-BXD
	<i>Trường THCS</i>	2,20		40%	8.800	3	26.400	26.400	26.400		59,19	121.984	Bảng 7- QĐ 409/QĐ-BXD
	<i>Trường THPT</i>	1,62		40%	6.480	5	32.400	32.400	32.400		74,46	111.614	Bảng 9- QĐ 409/QĐ-BXD
	<i>Y tế</i>	4,00		40%	16.000	5	80.000	80.000	80.000		9,75	749.030	Bảng 15- QĐ 409/QĐ-BXD
	<i>Công trình văn hóa</i>	1,00		40%	4.000	3	12.000	12.000	12.000		15,08	176.920	Bảng 24- QĐ 409/QĐ-BXD, lấy theo suất vốn đầu tư xây dựng thư viện
	<i>Công trình dịch vụ dân sinh khác</i>	1,24		40%	4.960	5	24.800	24.800	24.800		8,19	197.091	Bảng 27- QĐ 409/QĐ-BXD, lấy theo suất vốn đầu tư công trình đa năng
II	Phần Công viên liên kết, đường giao thông nội bộ, bãi đỗ xe, cây xanh cảnh quan	126,67	75%	2%	9.788	1	9.788	9.788	9.788	0,01	8,19	77.787	Bảng 27- QĐ 409/QĐ-BXD, lấy theo suất vốn đầu tư công trình đa năng
B	Khu HH1	13,50	48%	40%	54.000	33	1.755.000	2.061.514	2.061.514	13,00	16,42	32.838.552	Bảng 27- QĐ 409/QĐ-BXD, lấy theo suất vốn đầu tư công trình đa năng
C	Khu HH2	14,40	52%										Diện tích bán giao lại TP Hà Nội
	TỔNG CỘNG	196,80										42.338.434	

BẢNG 5: TỔNG HỢP KINH PHÍ BỒI THƯỜNG GIẢI PHÓNG MẶT BẰNG

- Diện tích đất dự án: 1,967,997 m²
- Diện tích đất UBND quản lý: 529,703 m²
- Diện tích đất hộ gia đình, vườn cây: 1,438,294 m²
- Đơn giá GPMB trung bình: 1.90 m²

Đơn vị : Triệu đồng

STT	Hạng mục	Đơn vị	Khối lượng	Đơn giá (VNĐ)	Thành tiền
DIỆN TÍCH DỰ ÁN					
I	BỒI THƯỜNG VỀ ĐẤT	M2	1,823,997		470,697
1	Đất nông nghiệp giao theo Nghị định 64/NĐ-CP	m2	1,294,294	0.290	375,345
2	Đất giao thông, đất thủy lợi	m2	200,904	-	0
3	Đất nông nghiệp không giao do UBND Phường quản lý	m2	328,799	0.290	95,352
II	BỒI THƯỜNG CÁC LOẠI CÂY, HOA MÀU TRÊN ĐẤT				681,699
1	Cây cối, hoa màu (tạm tính)	m2	1,623,093	0.420	681,699
III	HỖ TRỢ CHUYỂN ĐỔI NGHỀ NGHIỆP, ỔN ĐỊNH CUỘC SỐNG	m2	1,006,571	5*0.290	1,459,528
IV	BỒI THƯỜNG VỀ MỘ (TẠM TÍNH)	ngôi	200	14.850	2,970
V	CHI PHÍ DI CHUYỂN CÔNG TRÌNH HTKT NGẦM NỔI (BAO GỒM CÁ ĐƯỜNG DÂY ĐIỆN CAO THÉP)		Tạm tính		200,000
VI	CHI PHÍ TÍNH DIỆN TÍCH RANH GIỚI, SỔ HÓA BẢN ĐỒ, LẬP HỒ SƠ KỸ THUẬT CÁC THỬA ĐẤT VÀ HỒ SƠ CÔNG TRÌNH		Tạm tính		100
VII	CHI PHÍ PHÁ Dỡ VÀ DỌN DỆP MẶT BẰNG		Tạm tính		200
VIII	CHI PHÍ PHỤC VỤ CƯỖNG CHẾ		Tạm tính		200
IX	HỖ TRỢ KHÁC (TẠM TÍNH)		10%		281,539
X	CÔNG CHI PHÍ BỒI THƯỜNG HỖ TRỢ				3,096,933
XI	CHI PHÍ PHỤC VỤ CÔNG TÁC GPMB		2%		61,939
XII	CHI PHÍ DỰ PHÒNG		10%		309,693
XIII	CHI PHÍ GPMB BỔ SUNG 14,4HA (tạm tính)				273,834
TỔNG CỘNG					3,742,399

Note: Tiền GPMB được khấu trừ toàn bộ với tiền sử dụng đất
Tạm tính CP GPMB cho 14,4ha theo tỷ lệ CP GPMB trung bình

BẢNG 8: DÒNG TIỀN DỰ ÁN

Đơn vị: Triệu đồng

TT	Nội dung	Ghi chú	Tổng cộng	Năm 1	Năm 2	Năm 3	Năm 4	Năm 5	Năm 6	Năm 7	Năm 8	Năm 9	Năm 10	Năm 11
				2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036
A	Dòng tiền chi		68,091,657	2,232,211	7,996,105	7,067,085	6,950,713	6,324,727	6,660,807	5,848,876	6,206,090	6,268,348	6,268,348	6,268,348
1	Chi phí bồi thường GPMB		3,742,399	1,871,200	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2	Chi phí quyền SDD (Khấu trừ tiền GPMB)		537,098	268,549	268,549	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3	Chi phí thi công hạ tầng kỹ thuật		1,389,960	463,320	463,320	463,320	463,320	-	-	-	-	-	-	-
4	Chi phí xây dựng công trình		38,489,486	3,848,949	3,848,949	3,848,949	3,848,949	3,848,949	3,848,949	3,848,949	3,848,949	3,848,949	3,848,949	3,848,949
5	Chi phí quản lý vận hành	10%	3,987,945	110,776	221,552	443,105	443,105	443,105	443,105	443,105	443,105	443,105	443,105	443,105
6	Chi phí bán hàng	6%	3,960,280	0	0	438,251	438,251	442,257	442,257	442,257	442,257	438,251	438,251	438,251
7	Chi phí lãi vay	10%	781,250	250,000	226,563	164,063	101,563	39,063	-	-	-	-	-	-
8	Trả gốc vay		2,500,000	-	625,000	625,000	625,000	625,000	625,000	625,000	625,000	625,000	625,000	625,000
9	Chi phí khác		403,665	36,697	36,697	36,697	36,697	36,697	36,697	36,697	36,697	36,697	36,697	36,697
10	Chi phí dự phòng		4,480,676	190,790	647,017	457,553	451,303	398,721	392,471	388,565	388,565	388,565	388,565	388,565
11	Thuế VAT đầu ra phải nộp		1,696,138	-	-	-	-	-	405,455	261,883	261,883	255,639	255,639	255,639
	- Thuế VAT đầu vào		4,476,379	22,749	499,598	480,652	480,027	428,437	427,812	427,421	427,421	427,421	427,421	427,421
12	Thuế TNDN		1,646,382	-	-	-	-	-	-	-	357,215	429,722	429,722	429,722
B	Dòng tiền thu		82,742,183	2,419,500	8,145,500	7,987,237	7,987,237	8,060,250	8,060,250	8,060,250	8,060,250	7,987,237	7,987,237	7,987,237
1	Doanh thu bán hàng		66,004,666	-	7,304,177	7,304,177	7,304,177	7,370,946	7,370,946	7,370,946	7,370,946	7,304,177	7,304,177	7,304,177
2	Vốn huy động từ khách hàng		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3	Vốn vay		2,500,000	2,500,000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4	Vốn chủ sở hữu (Trên TMĐT chưa gồm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất)	15%	8,065,000	2,419,500	5,645,500	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5	Thuế VAT đầu ra thu khách hàng		6,172,517	-	-	683,060	683,060	689,304	689,304	689,304	689,304	683,060	683,060	683,060
C	Dòng tiền đồng		14,650,526	187,289	149,395	920,152	1,036,524	1,735,523	1,399,443	2,211,374	1,854,159	1,718,889	1,718,889	1,718,889
D	Dòng tiền lũy kế		187,289	336,684	1,256,836	2,293,360	5,428,883	4,028,883	5,428,326	7,639,700	9,493,859	11,212,748	12,931,637	14,650,526

Note:

- Chi phí quản lý ước tính tỷ lệ trên tổng chi phí xây dựng
- Chi phí bán hàng tính trên tỷ lệ doanh thu



BẢNG 9: HIỆU QUẢ KINH TẾ DỰ ÁN

Đơn vị: Triệu đồng

TT	Nội dung	Tổng cộng	Năm 1	Năm 2	Năm 3	Năm 4	Năm 5	Năm 6	Năm 7	Năm 8	Năm 9	Năm 10	Năm 11
			2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036
1	Doanh thu của dự án	66,004,666	-	-	7,304,177	7,304,177	7,304,177	7,304,177	7,304,177	7,304,177	7,304,177	7,304,177	7,304,177
2	Chi phí phát triển dự án	57,772,758	2,209,462	7,496,507	5,961,433	5,845,686	5,271,290	5,202,540	5,159,572	5,159,572	5,155,565	5,155,565	5,155,565
-	Chi phí quyền sử dụng đất	4,279,497	1,871,200	2,139,749	268,549	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Chi phí đầu tư xây dựng HTKT	1,389,960	-	463,320	463,320	463,320	-	-	-	-	-	-	-
-	Chi phí đầu tư xây dựng công trình	38,489,486	-	3,848,949	3,848,949	3,848,949	3,848,949	3,848,949	3,848,949	3,848,949	3,848,949	3,848,949	3,848,949
-	Chi phí quản lý	3,987,945	110,776	110,776	221,552	443,105	443,105	443,105	443,105	443,105	443,105	443,105	443,105
-	Chi phí bán hàng	3,960,280	-	-	438,251	438,251	442,257	442,257	442,257	442,257	438,251	438,251	438,251
-	Chi phí lãi vay	781,250	-	250,000	226,563	164,063	101,563	39,063	-	-	-	-	-
-	Chi phí khác	403,665	36,697	36,697	36,697	36,697	36,697	36,697	36,697	36,697	36,697	36,697	36,697
-	Chi phí dự phòng	4,480,676	190,790	647,017	457,553	451,303	398,721	392,471	388,565	388,565	388,565	388,565	388,565
3	Lợi nhuận trước thuế TMDN	8,231,908	(2,209,462)	(7,496,507)	1,342,744	1,458,490	2,099,655	2,168,405	2,211,374	2,211,374	2,148,611	2,148,611	2,148,611
4	Thuế thu nhập doanh nghiệp (20%)	1,646,382	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5	Lợi nhuận sau thuế	6,585,526	(2,209,462)	(7,496,507)	1,342,744	1,458,490	2,099,655	2,168,405	2,211,374	2,211,374	2,148,611	2,148,611	2,148,611
6	Lợi nhuận sau thuế cộng dồn	6,585,526	(2,209,462)	(9,705,969)	(8,363,225)	(6,904,735)	(4,805,080)	(2,636,674)	(425,300)	1,854,159	1,718,889	1,718,889	1,718,889

TT HIỆU QUẢ KINH TẾ VÀ NỢ NGÂN SÁCH NHÀ NƯỚC

I CHỈ TIÊU HIỆU QUẢ KINH TẾ DỰ ÁN

1	Giá trị hiện tại ròng NPV (với r=5%/năm)	2,714,055	Triệu đồng
2	Tỷ suất thu lợi nội bộ IRR	10.9%	>WACC
3	Thời gian thu hồi vốn	7.2	Năm
4	Tỷ lệ lợi ích chi phí BCR	1.09	>1

II NỢ NGÂN SÁCH NHÀ NƯỚC (DỰ KIẾN)

1	Tiền sử dụng đất (Chưa khấu trừ tiền GPMB)	4,279,497	Triệu đồng
2	Tiền thuế GTGT đầu ra phải nộp (Đã khấu trừ thuế GTGT đầu vào được khấu trừ)	1,696,138	Triệu đồng
3	Tiền thuế thu nhập doanh nghiệp Cộng	1,646,382	Triệu đồng
	Cộng	7,622,017	

BẢNG 10: CHI PHÍ LÃI VAY

Đơn vị: Triệu đồng

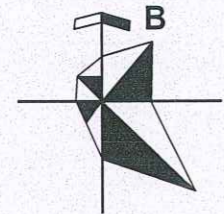
Năm	Quý	Dư nợ đầu kỳ	Số tiền vay	Tổng dư nợ	Lãi suất (% năm)	Lãi vay kỳ này	Trả gốc	Trả lãi	Dư nợ cuối kỳ
2027	Quý 1		2,500,000	2,500,000	10%	62,500		62,500	2,500,000
	Quý 2	2,500,000		2,500,000	10%	62,500		62,500	2,500,000
	Quý 3	2,500,000		2,500,000	10%	62,500		62,500	2,500,000
	Quý 4	2,500,000		2,500,000	10%	62,500		62,500	2,500,000
2028	Quý 1	2,500,000		2,500,000	10%	62,500	156,250	62,500	2,343,750
	Quý 2	2,343,750		2,343,750	10%	58,594	156,250	58,594	2,187,500
	Quý 3	2,187,500		2,187,500	10%	54,688	156,250	54,688	2,031,250
	Quý 4	2,031,250		2,031,250	10%	50,781	156,250	50,781	1,875,000
2029	Quý 1	1,875,000		1,875,000	10%	46,875	156,250	46,875	1,718,750
	Quý 2	1,718,750		1,718,750	10%	42,969	156,250	42,969	1,562,500
	Quý 3	1,562,500		1,562,500	10%	39,063	156,250	39,063	1,406,250
	Quý 4	1,406,250		1,406,250	10%	35,156	156,250	35,156	1,250,000
2030	Quý 1	1,250,000		1,250,000	10%	31,250	156,250	31,250	1,093,750
	Quý 2	1,093,750		1,093,750	10%	27,344	156,250	27,344	937,500
	Quý 3	937,500		937,500	10%	23,438	156,250	23,438	781,250
	Quý 4	781,250		781,250	10%	19,531	156,250	19,531	625,000
2031	Quý 1	625,000		625,000	10%	15,625	156,250	15,625	468,750
	Quý 2	468,750		468,750	10%	11,719	156,250	11,719	312,500
	Quý 3	312,500		312,500	10%	7,813	156,250	7,813	156,250
	Quý 4	156,250		156,250	10%	3,906	156,250	3,906	-
Cộng					781,250	2,500,000	781,250	781,250	

Note: Vay 2500 tỷ: Vay 5 năm, ân hạn gốc 1 năm, trả đều gốc trong 4 năm sau



DỰ ÁN CÔNG VIÊN CÔNG NGHỆ SỐ TẬP TRUNG, ĐỔI MỚI SÁNG TẠO VÀ CHUYỂN ĐỔI SỐ

BẢN ĐỒ QUY HOẠCH TỔNG MẶT BẰNG SỬ DỤNG ĐẤT

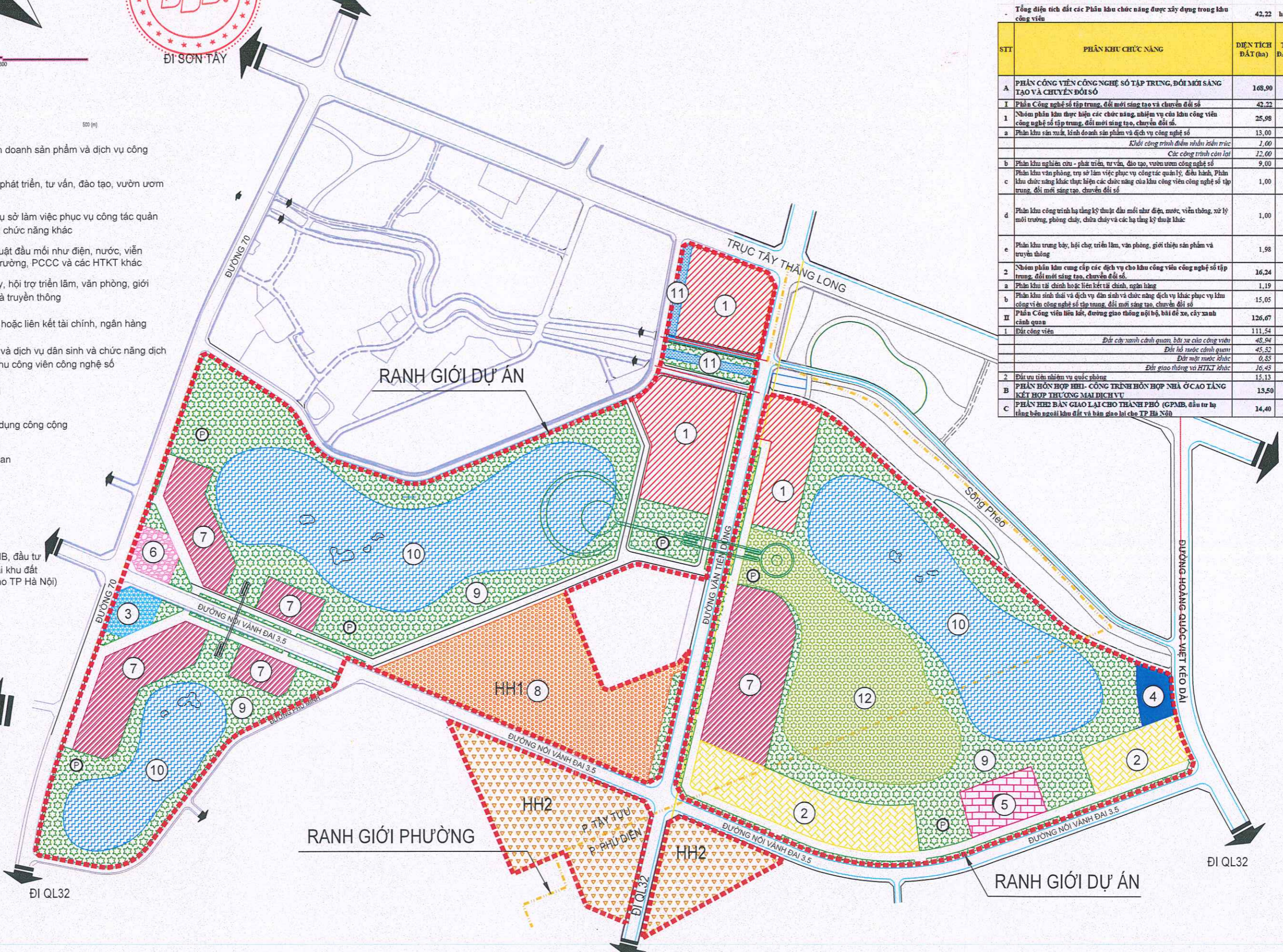


TỶ LỆ XÍCH:



KÝ HIỆU:

- Ranh giới dự án
- ① Đất sản xuất, kinh doanh sản phẩm và dịch vụ công nghệ số
- ② Đất nghiên cứu - phát triển, tư vấn, đào tạo, vườn ươm công nghệ
- ③ Đất văn phòng, trụ sở làm việc phục vụ công tác quản lý, điều hành, khu chức năng khác
- ④ Đất hạ tầng kỹ thuật đầu mối như điện, nước, viễn thông, xử lý môi trường, PCCC và các HTKT khác
- ⑤ Đất khu trưng bày, hội trợ triển lãm, văn phòng, giới thiệu sản phẩm và truyền thông
- ⑥ Đất khu tài chính hoặc liên kết tài chính, ngân hàng
- ⑦ Đất khu sinh thái và dịch vụ dân sinh và chức năng dịch vụ khác phục vụ khu công viên công nghệ số
- ⑧ Đất hỗn hợp HH1
- ⑨ Đất cây xanh sử dụng công cộng
- ⑩ Hồ nước cảnh quan
- ⑪ Mặt nước khác
- ⑫ Đất ưu tiên QP
- ⑬ Phần HH2- (GPMB, đầu tư hạ tầng bên ngoài khu đất và bàn giao lại cho TP Hà Nội)



BẢNG CƠ CẤU SỬ DỤNG ĐẤT

Tổng diện tích đất Dự án đề xuất:	196,80	ha
- Diện tích phần Công viên Công nghệ số tập trung, đổi mới sáng tạo và chuyển đổi số	168,90	ha
- Diện tích phần Hỗn hợp HH1	13,50	ha
- Diện tích phần Hỗn hợp HH2 (GPMB, đầu tư hạ tầng bên ngoài khu đất và bàn giao lại cho TP Hà Nội)	14,40	ha
- Tỷ lệ đất các Phân khu chức năng được xây dựng trong khu công viên	25	%
Tổng diện tích đất các Phân khu chức năng được xây dựng trong khu công viên	42,22	ha

STT	PHÂN KHU CHỨC NĂNG	DIỆN TÍCH ĐẤT (ha)	TỶ LỆ ĐẤT (%)
A	PHÂN CÔNG VIÊN CÔNG NGHỆ SỐ TẬP TRUNG, ĐỔI MỚI SÁNG TẠO VÀ CHUYỂN ĐỔI SỐ	168,90	100%
I	Phần Công nghệ số tập trung, đổi mới sáng tạo và chuyển đổi số	42,22	25%
1	Nhóm phân khu thực hiện các chức năng, nhiệm vụ của khu công viên công nghệ số tập trung, đổi mới sáng tạo, chuyển đổi số.	25,98	15,4%
a	Phân khu sản xuất, kinh doanh sản phẩm và dịch vụ công nghệ số	13,00	7,70%
	<i>Khoảng công trình điểm nhấn kiến trúc</i>	1,00	
	<i>Các công trình còn lại</i>	12,00	
b	Phân khu nghiên cứu - phát triển, tư vấn, đào tạo, vườn ươm công nghệ số	9,00	5,33%
c	Phân khu văn phòng, trụ sở làm việc phục vụ công tác quản lý, điều hành, Phân khu chức năng khác thực hiện các chức năng của khu công viên công nghệ số tập trung, đổi mới sáng tạo, chuyển đổi số	1,00	0,59%
d	Phân khu công trình hạ tầng kỹ thuật đầu mối như điện, nước, viễn thông, xử lý môi trường, phòng cháy, chữa cháy và các hạ tầng kỹ thuật khác	1,00	0,59%
e	Phân khu trưng bày, hội chợ, triển lãm, văn phòng, giới thiệu sản phẩm và truyền thông	1,98	1,17%
2	Nhóm phân khu cung cấp các dịch vụ cho khu công viên công nghệ số tập trung, đổi mới sáng tạo, chuyển đổi số.	16,24	9,6%
a	Phân khu tài chính hoặc liên kết tài chính, ngân hàng	1,19	0,71%
b	Phân khu sinh thái và dịch vụ dân sinh và chức năng dịch vụ khác phục vụ khu công viên công nghệ số tập trung, đổi mới sáng tạo, chuyển đổi số	15,05	8,91%
II	Phần Công viên liên kết, đường giao thông nội bộ, bãi đỗ xe, cây xanh cảnh quan	126,67	75%
1	Đất công viên	111,54	
	<i>Đất cây xanh cảnh quan, bãi xe của công viên</i>	45,94	29%
	<i>Đất hồ nước cảnh quan</i>	45,32	27%
	<i>Đất mặt nước khác</i>	0,85	1%
	<i>Đất giao thông và HTKT khác</i>	16,43	10%
2	Đất ưu tiên nhiệm vụ quốc phòng	15,13	9%
B	PHẦN HỖN HỢP HH1- CÔNG TRÌNH HỖN HỢP NHÀ Ở CAO TẦNG KẾT HỢP THƯƠNG MẠI DỊCH VỤ	13,50	100%
C	PHẦN HH2 BÀN GIAO LẠI CHO THÀNH PHỐ (GPMB, đầu tư hạ tầng bên ngoài khu đất và bàn giao lại cho TP Hà Nội)	14,40	100%

PHỤ LỤC
CÁC VĂN BẢN PHÁP LÝ

TTĐT

THỦ TƯỚNG CHÍNH PHỦ

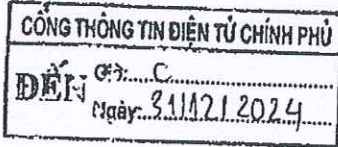
CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Số: 1668 /QĐ-TTg

Hà Nội, ngày 27 tháng 12 năm 2024

QUYẾT ĐỊNH

**Phê duyệt Điều chỉnh Quy hoạch chung Thủ đô Hà Nội
đến năm 2045, tầm nhìn đến năm 2065**



THỦ TƯỚNG CHÍNH PHỦ

Căn cứ Luật Tổ chức Chính phủ ngày 19 tháng 6 năm 2015; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Tổ chức Chính phủ và Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 22 tháng 11 năm 2019;

Căn cứ Luật Thủ đô ngày 28 tháng 6 năm 2024;

Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị ngày 17 tháng 6 năm 2009;

Căn cứ Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 Luật có liên quan đến quy hoạch ngày 20 tháng 11 năm 2018;

Căn cứ Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07 tháng 4 năm 2010 của Chính phủ về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch xây dựng; Nghị định số 72/2019/NĐ-CP ngày 30 tháng 8 năm 2019 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07 tháng 4 năm 2010 của Chính phủ về việc lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị và Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06 tháng 5 năm 2015 của Chính phủ quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng; Nghị định số 35/2023/NĐ-CP ngày 20 tháng 6 năm 2023 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định thuộc lĩnh vực quản lý nhà nước của Bộ Xây dựng;

Căn cứ Nghị quyết số 15-NQ/TW ngày 05 tháng 5 năm 2022 của Bộ Chính trị về phương hướng, nhiệm vụ phát triển thủ đô Hà Nội đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2045;

Căn cứ Nghị quyết số 61/2022/QH15 ngày 16 tháng 6 năm 2022 của Quốc hội về việc tiếp tục tăng cường hiệu lực, hiệu quả thực hiện chính sách, pháp luật về quy hoạch và một số giải pháp tháo gỡ khó khăn, vướng mắc, đẩy nhanh tiến độ lập và nâng cao chất lượng quy hoạch thời kỳ 2021 - 2030;

Căn cứ Nghị quyết số 81/2023/QH15 ngày 09 tháng 01 năm 2023 của Quốc hội về Quy hoạch tổng thể quốc gia thời kỳ 2021 - 2030, tầm nhìn đến năm 2050;

Căn cứ Kết luận số 80-KL/TW ngày 24 tháng 5 năm 2024 của Bộ Chính trị về Quy hoạch Thủ đô Hà Nội thời kỳ 2021 - 2030, tầm nhìn đến năm 2050 và Đồ án điều chỉnh Quy hoạch chung Thủ đô Hà Nội đến năm 2045, tầm nhìn đến năm 2065;

Căn cứ Quyết định số 1259/QĐ-TTg ngày 26 tháng 7 năm 2011 của Thủ tướng Chính phủ phê duyệt Quy hoạch chung xây dựng Thủ đô Hà Nội đến năm 2030 và tầm nhìn đến năm 2050;

Căn cứ Quyết định số 700/QĐ-TTg ngày 16 tháng 6 năm 2023 của Thủ tướng Chính phủ phê duyệt Nhiệm vụ điều chỉnh Quy hoạch chung Thủ đô Hà Nội đến năm 2045, tầm nhìn đến năm 2065;

Căn cứ Quyết định số 368/QĐ-TTg ngày 04 tháng 5 năm 2024 của Thủ tướng Chính phủ phê duyệt Quy hoạch vùng đồng bằng sông Hồng thời kỳ 2021 - 2030, tầm nhìn đến năm 2050;

Căn cứ Quyết định số 891/QĐ-TTg ngày 22 tháng 8 năm 2024 của Thủ tướng Chính phủ phê duyệt Quy hoạch hệ thống đô thị và nông thôn thời kỳ 2021 - 2030, tầm nhìn đến năm 2050;

Căn cứ Quyết định số 1569/QĐ-TTg ngày 12 tháng 12 năm 2024 của Thủ tướng Chính phủ phê duyệt Quy hoạch Thủ đô Hà Nội thời kỳ 2021- 2030, tầm nhìn đến năm 2050;

Theo đề nghị của Ủy ban nhân dân thành phố Hà Nội tại Tờ trình số 510/TTr-UBND ngày 09 tháng 12 năm 2024 và Báo cáo thẩm định của Bộ Xây dựng số 303/BC-BXD ngày 10 tháng 12 năm 2024 về việc phê duyệt Đồ án điều chỉnh Quy hoạch chung Thủ đô Hà Nội đến năm 2045, tầm nhìn đến năm 2065.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt Điều chỉnh Quy hoạch chung Thủ đô Hà Nội đến năm 2045, tầm nhìn đến năm 2065, với những nội dung sau:

1. Phạm vi, quy mô và thời hạn quy hoạch

a) Phạm vi, ranh giới: Toàn bộ địa giới hành chính Thủ đô Hà Nội, với 30 đơn vị hành chính cấp huyện, gồm 12 quận, 17 huyện và 01 thị xã.

b) Quy mô lập quy hoạch: khoảng 3.359,84 km².

c) Thời hạn quy hoạch: Giai đoạn ngắn hạn đến năm 2030; giai đoạn dài hạn đến năm 2045; tầm nhìn đến năm 2065.

2. Tầm nhìn và mục tiêu

- Tầm nhìn đến năm 2065: Thủ đô Hà Nội “Văn hiến - Văn minh - Hiện đại”; là trung tâm, động lực thúc đẩy phát triển vùng đồng bằng sông Hồng, vùng kinh tế trọng điểm Bắc Bộ và cả nước; là thành phố kết nối toàn cầu, có mức

sống và chất lượng cuộc sống cao; kinh tế, văn hoá, xã hội phát triển toàn diện, đặc sắc và hài hoà; tiêu biểu cho cả nước; có trình độ phát triển ngang tầm thủ đô các nước phát triển trong khu vực và trên thế giới.

- Mục tiêu đến năm 2030: Đô thị hiện đại, trung tâm hỗ trợ thúc đẩy liên kết vùng, trung tâm dịch vụ tổng hợp của cả nước, điểm đến kinh tế, văn hóa hấp dẫn của quốc tế.

- Mục tiêu đến năm 2045: Thủ đô văn hóa, đô thị thông minh, sinh thái, trung tâm tài chính, dịch vụ, khoa học công nghệ và đào tạo nguồn nhân lực, trung tâm tổ chức các sự kiện chính trị, kinh tế, văn hóa, khoa học công nghệ của châu Á và quốc tế. Thành phố xanh và sinh thái với sông Hồng là biểu tượng phát triển.

3. Tính chất đô thị

- Thủ đô nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam là Hà Nội, là trung tâm chính trị - hành chính quốc gia, nơi đặt trụ sở của các cơ quan trung ương của Đảng, Nhà nước và các tổ chức chính trị - xã hội, cơ quan đại diện ngoại giao, tổ chức quốc tế.

- Thành phố “Văn hiến - Văn minh - Hiện đại”; là nơi tập trung, bảo tồn và phát huy các giá trị tinh hoa văn hóa vật thể và phi vật thể; là Thủ đô có quy mô tầm cỡ thế giới với hội nhập các giá trị bản sắc văn hóa, lịch sử truyền thống đặc trưng.

- Trung tâm lớn về kinh tế, văn hoá, giáo dục và đào tạo, khoa học và công nghệ và hội nhập quốc tế; đô thị thông minh, hiện đại, xanh, sạch, đẹp, an ninh, an toàn, hạnh phúc; phát triển nhanh, bền vững, có sức lan toả để thúc đẩy vùng đồng bằng sông Hồng, vùng kinh tế trọng điểm Bắc Bộ và cả nước cùng phát triển. Có vị trí quan trọng trong chiến lược phát triển đô thị quốc gia; là một trong những trung tâm kinh tế - giao dịch - du lịch và thương mại của khu vực Đông Nam Á và châu Á - Thái Bình Dương.

- Trung tâm liên kết vùng, có vai trò tiên phong dẫn dắt đổi mới, sáng tạo và tạo hiệu ứng lan toả của vùng đồng bằng sông Hồng và cả nước.

- Có vị trí chiến lược quan trọng về quốc phòng - an ninh khu vực vùng Thủ đô và cả nước.

4. Dự báo phát triển

a) Dân số:

- Đến năm 2030 dự kiến là 12,0 triệu người (trong đó thường trú khoảng 10,5 triệu người); tỷ lệ đô thị hóa đạt 65% - 70%.

- Đến năm 2045 là 14,6 triệu người (trong đó thường trú khoảng 13 triệu người); tỷ lệ đô thị hóa đạt trên 75%.

b) Sử dụng đất:

- Đến năm 2030: Đất xây dựng khoảng 148.000 - 150.000 ha, trong đó: đất xây dựng đô thị khoảng 89.000 - 90.000 ha (chiếm 26 - 27% diện tích toàn thành phố), đất xây dựng khu vực nông thôn khoảng 59.000 - 60.000 ha.

- Đến năm 2045: Đất xây dựng khoảng 198.000 - 200.000 ha, trong đó: đất xây dựng đô thị khoảng 124.000 - 125.000 ha (chiếm 37 - 38% diện tích toàn thành phố), đất xây dựng khu vực nông thôn khoảng 74.000 - 75.000 ha.

5. Mô hình cấu trúc phát triển

a) Cấu trúc phát triển đô thị: vùng đô thị, đa cực, đa trung tâm, với 05 vùng đô thị gồm:

- Vùng đô thị phía Nam sông Hồng: gồm khu vực nội đô lịch sử; nội đô lịch sử mở rộng; khu vực mở rộng đô thị về phía Tây và Nam - Đan Phượng, Hoài Đức, Hà Đông, Thanh Trì và một phần thuộc Thanh Oai, Thường Tín.

- Vùng đô thị phía Đông (Long Biên, Gia Lâm).

- Vùng đô thị phía Bắc (Đông Anh, Mê Linh, Sóc Sơn - dự kiến hình thành thành phố phía Bắc).

- Vùng đô thị phía Tây (Sơn Tây, Ba Vì, Phúc Thọ, Quốc Oai, Thạch Thất, Chương Mỹ, trong đó có dự kiến hình thành thành phố phía Tây trong tương lai; nâng loại đô thị thành phố Sơn Tây).

- Vùng đô thị phía Nam (Thanh Oai, Mỹ Đức, Ứng Hoà, Thường Tín, Phú Xuyên, có tính đến nghiên cứu thành phố phía Nam trong tương lai).

Hệ thống đô thị vệ tinh và sinh thái được phân cách bằng hành lang xanh, nêm xanh, liên kết bằng hệ thống giao thông vành đai, hướng tâm.

b) Cấu trúc khung không gian theo các trục giao thông vành đai và hướng tâm: Kết nối đô thị trung tâm, các vùng đô thị và các đô thị vệ tinh thông qua các vành đai (vành đai 1, vành đai 2, vành đai 2,5, vành đai 3, vành đai 3,5, vành đai 4, vành đai 5, cao tốc Tây Bắc...); các trục hướng tâm (quốc lộ 1A, quốc lộ 1B; quốc lộ 2; quốc lộ 3; quốc lộ 5; quốc lộ 6; quốc lộ 32; trục Hà Đông - Xuân Mai; đại lộ Thăng Long; trục đường Tây Thăng Long; trục đường Hồ Tây - Ba Vì; đường Lê Văn Lương - Tố Hữu - Nguyễn Thanh Bình; trục kinh tế phía Nam; trục Nhật Tân - Nội Bài (đường Võ Nguyên Giáp...)). Định hướng 05 trục không gian quan trọng:

- Trục Sông Hồng: Kết hợp với sông Đuống, phát triển là không gian xanh trung tâm của đô thị trung tâm, không gian văn hóa sáng tạo, trục phát triển kinh tế - xã hội và là không gian điểm nhấn biểu tượng của Thủ đô Hà Nội, phát triển đô thị, công viên sinh thái hai bên sông, trị thủy, khai thác giá trị cảnh quan, cảng sông, du lịch hai bên sông.

- Trục Hồ Tây - Ba Vì: Kết hợp đồng bộ không gian đại lộ Thăng Long, quốc lộ 6; xây dựng trục kết nối văn hóa Thăng Long - Xứ Đoài, kết nối trung tâm Thủ đô với thành phố phía Tây và kết nối các tỉnh lân cận phía Tây, Tây Bắc, vùng miền núi và trung du phía Bắc.

- Trục Hồ Tây - Cổ Loa: Là trục kết nối di sản đô thị lịch sử; kết hợp đồng bộ không gian kết nối Hồ Tây - cầu Tứ Liên - Cổ Loa. Bố trí các công trình văn hóa, triển lãm, công trình biểu tượng dọc trục, kết hợp với các làng truyền thống, cảnh quan mặt nước và khu di tích Thành Cổ Loa trở thành không gian lịch sử và văn hóa đặc sắc trong vùng đô thị phía Bắc.

- Trục Nhật Tân - Nội Bài: Là trục phát triển kinh tế, đô thị thông minh, hiện đại (kết hợp đồng bộ với không gian trục Bắc Thăng Long - Nội Bài), kết nối với các tỉnh phía Bắc, Tây Bắc và Đông Bắc, hành lang kinh tế Lào Cai - Hà Nội - Hải Phòng - Quảng Ninh, đường xuyên Á, gắn với Cảng hàng không cửa ngõ quốc tế Nội Bài và thành phố phía Bắc.

- Trục Nam Hà Nội: Phát triển mới trục không gian phía Nam gắn với trục văn hóa Mỹ Đình - Ba Sao - Bái Đính; kết nối di sản Thăng Long - Hoa Lư, gắn với vùng di tích Hương Sơn - Tam Chúc, Cảng hàng không thứ 2 vùng Thủ đô và đô thị Phú Xuyên, đồng bộ với trục quốc lộ 1A, 1B, đường Hồ Chí Minh, kết nối cao tốc Tây Bắc và các tỉnh phía Nam, tạo không gian và động lực phát triển mới.

6. Định hướng phát triển không gian

a) Định hướng phát triển không gian tổng thể

Phát triển Thủ đô theo mô hình vùng đô thị lớn, gắn với cấu trúc vành đai và hướng tâm ở khu vực trung tâm và cấu trúc hành lang, tuyến ở khu vực phía Tây, Nam. Phát triển tập trung theo khu vực, hành lang, hạn chế phát triển lan tỏa, tự phát giữa đô thị và nông thôn. Phát triển vành đai đô thị đồng bộ, hiện đại theo mô hình phát triển đô thị gắn kết với giao thông công cộng tại các khu vực có quy hoạch ga đường sắt đô thị (gọi tắt là TOD) xung quanh nội đô để thu hút nhu cầu phát triển dân số, lao động. Bảo vệ, bảo tồn các giá trị không gian, kiến trúc, cảnh quan, di tích, di sản đô thị - nông thôn hiện có, phát triển thành các giá trị đặc trưng của đô thị. Kết hợp hài hòa giữa đặc điểm địa hình tự nhiên, cấu trúc không gian với cấu trúc giao thông và mạng lưới trung tâm chức năng đô thị tạo sự gắn kết mạng lưới đô thị và nông thôn. Kiểm soát chặt

việc phát triển mở rộng các điểm dân cư nông thôn nằm trong hành lang xanh; điểm dân cư nông thôn nằm trong khu vực đô thị hóa. Phát triển hệ thống không gian sinh thái tự nhiên dựa trên hệ thống các tuyến sông Hồng, sông Cầu, sông Đáy, sông Tích, sông Cà Lồ và hệ thống sông hồ trở thành đặc trưng xanh của đô thị, nông thôn. Hệ thống đô thị được quy hoạch phát triển theo mô hình đô thị thông minh bền vững, với các khu vực đô thị nén tập trung theo mô hình TOD và các đô thị sinh thái tại khu vực ngoại thành.

Phát triển mạng lưới trung tâm chức năng theo mô hình đa cực, đa trung tâm. Xây dựng các trung tâm chức năng cấp vùng, quốc gia và quốc tế để tạo nên động lực cho các khu vực phát triển đô thị mở rộng. Các trung tâm cấp quốc gia nằm phía Nam sông Hồng, các trung tâm chức năng quốc tế nằm phía Bắc sông Hồng. Trung tâm chính trị - hành chính quốc gia ở khu vực Ba Đình; trung tâm chính trị - hành chính thành phố Hà Nội tại khu vực Hồ Gươm. Phát triển các trung tâm khoa học công nghệ, dịch vụ quốc tế, tài chính quốc tế, đổi mới sáng tạo... để tạo động lực phát triển mới cho Thủ đô và góp phần tạo động lực thúc đẩy phát triển lan tỏa vùng và quốc gia. Dự trữ không gian để phát triển các chức năng, trung tâm mới trong tương lai tại phía Tây và phía Bắc.

Nghiên cứu bảo tồn, cải tạo, chỉnh trang và sắp xếp, tổ chức không gian khu vực Hồ Gươm theo hướng có nhiều không gian công cộng; tổ chức không gian hai bên bờ sông Hồng, sông Đuống, cải tạo không gian cảnh quan khu vực Hồ Tây và vùng phụ cận để kết nối huyện Đông Anh và khu vực hai bên sông; cải tạo không gian cảnh quan gắn với cải tạo môi trường nước của các tuyến sông Tô Lịch, sông Nhuệ, sông Đáy, sông Tích,...

Tại mỗi khu vực phát triển đô thị, đảm bảo hệ thống cơ sở hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng kinh tế - xã hội đồng bộ, hiện đại, đáp ứng nhu cầu giao thông, tiếp cận tốt nhất các dịch vụ xã hội, dịch vụ y tế, dịch vụ giáo dục có chất lượng. Tăng cường đầu tư hạ tầng số đáp ứng yêu cầu phát triển đô thị thông minh, xã hội số và kinh tế số. Thiết kế, xây dựng các công trình kiến trúc, các khu phố, vùng đô thị mang bản sắc và các đặc trưng văn hóa Thủ đô. Đẩy nhanh tốc độ và nâng cao chất lượng đô thị hóa phù hợp với điều kiện phát triển hạ tầng, gắn với nâng cao hiệu quả kinh tế đô thị, cải thiện chất lượng cuộc sống người dân.

Khu vực nội đô (từ vành đai xanh sông Nhuệ trở vào, thuộc 11 quận nội thành và 1 huyện, ranh giới cụ thể trên bản đồ), thực hiện bảo tồn, tôn tạo, phát huy giá trị của khu vực phố cổ, phố cũ, các di sản văn hóa, các di tích lịch sử, các công trình kiến trúc Pháp, khu vực Hồ Gươm và phụ cận, khu trung tâm chính trị Ba Đình, khu Hoàng thành Thăng Long, khu vực Hồ Tây và phụ cận, hệ thống các di tích văn hóa lịch sử, cảnh quan sinh thái, làng truyền thống có giá trị... trở thành trung tâm văn hóa của Hà Nội; thực hiện các chính sách khuyến khích người dân sinh sống tại khu vực bảo tồn di dời nơi ở, cải tạo khu

bảo tồn thành không gian phát triển thương mại, lưu trú phục vụ du lịch, tạo thêm cơ hội việc làm mới.

Cải tạo, chỉnh trang, tái thiết khu vực nội đô, các khu vực không gian kiến trúc cảnh quan đô thị hiện hữu; bổ sung hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội tại các khu vực cải tạo, chỉnh trang, tái thiết đô thị như: các khu tập thể cũ, chung cư cũ, các khu sản xuất chuyên đổi, khu nhà ở tự xây không đảm bảo an toàn, không phù hợp các tiêu chí đô thị, theo hình thức và lộ trình phù hợp. Áp dụng mô hình phát triển đô thị gắn kết với giao thông công cộng tại các khu vực có quy hoạch ga đường sắt đô thị. Khuyến khích mô hình thu gom hợp thửa, điều chỉnh đất tại các khu vực phù hợp trên nguyên tắc đảm bảo các quy định tại quy chuẩn, tiêu chuẩn về phòng cháy chữa cháy, cứu nạn, cứu hộ, diện tích kích thước tối thiểu, mật độ và chiều cao xây dựng. Kiểm soát hài hòa giữa xây dựng mới, xây dựng cải tạo và bảo tồn các khu vực có giá trị văn hóa lịch sử. Tập trung vào cải thiện cơ sở hạ tầng kỹ thuật, giao thông công cộng, cải thiện cảnh quan môi trường hệ thống sông, hồ, mặt nước, bổ sung hạ tầng xã hội thiết yếu, kiểm soát tầng cao công trình xây dựng.

Phát triển mở rộng đô thị trung tâm về phía Tây và phía Nam gắn với trục đô thị theo hành lang vành đai 4, về phía Bắc tới đô thị Sóc Sơn. Tại các khu vực phát triển đô thị mở rộng thuộc đô thị trung tâm và các trục đô thị hướng tâm, trục đô thị dọc vành đai 4, trục đô thị phía Bắc sông Hồng, phát triển mô hình đô thị tập trung gắn với các đầu mối giao thông công cộng, trung tâm dịch vụ, văn hóa thể thao và các tiện ích công cộng đô thị. Ngoài phạm vi phát triển đô thị tập trung, phát triển không gian công cộng, công viên cây xanh, mô hình nông nghiệp đô thị và mô hình đô thị sinh thái, nhà ở thấp tầng với tỷ lệ diện tích xây dựng thấp, tăng tỷ lệ diện tích không gian cây xanh, mặt nước.

Khu vực đô thị phía Đông gồm Long Biên, Gia Lâm phát triển các dịch vụ đầu mối về thương mại, logistics, dịch vụ hỗ trợ về đào tạo nguồn nhân lực, y tế, văn hóa chất lượng cao, thương mại tài chính cho vùng phía Đông thuộc đồng bằng sông Hồng, giảm áp lực trực tiếp vào khu vực nội đô. Khai thác các khu vực chuyên đổi, phát triển các khu đô thị nén tập trung cao tầng, gắn với các dịch vụ hiện đại, thông minh của vùng.

Khu vực đô thị phía Bắc gồm Đông Anh, Mê Linh, Sóc Sơn phát triển với động lực là Cảng hàng không quốc tế Nội Bài gắn với dịch vụ sân bay, công nghiệp công nghệ cao; trung tâm du lịch sinh thái, nghỉ dưỡng, thể thao giải trí; trung tâm y tế phục vụ nhu cầu khám chữa bệnh khu vực phía Bắc, thu hút phát triển các trung tâm về nghiên cứu phát triển, dịch vụ tài chính, đào tạo nguồn nhân lực và dịch vụ hỗ trợ. Phát triển hệ thống các công trình kiến trúc điểm nhấn tại sông Hồng, mở rộng không gian mặt nước từ sông Hồng vào sông Ngũ Huyện Khê, Cà Lô, đầm Vân Trì... theo mô hình đô thị nước. Xây dựng các khu đô thị nén tập trung, hiện đại, thông minh với dịch vụ chất lượng cao.

Khu vực đô thị, nông thôn phía Tây Thủ đô, gồm thị xã Sơn Tây và các huyện Phúc Thọ, Ba Vì, Thạch Thất, Quốc Oai, Chương Mỹ: Là trung tâm nghiên cứu khoa học, đào tạo và chuyển giao, ứng dụng phát triển các sản phẩm công nghệ cao, sản phẩm bán dẫn, công nghiệp phần mềm và trí tuệ nhân tạo; xây dựng thành phố khoa học và đào tạo tại khu vực Hòa Lạc - Xuân Mai. Khu vực Sơn Tây - Ba Vì là trung tâm du lịch văn hóa, thăm quan các làng cổ, di tích lịch sử, du lịch sinh thái, kết hợp nghỉ dưỡng; phát triển hành lang sinh thái dọc sông Đáy, sông Tích gắn với phát triển các mô hình sản xuất nông nghiệp sinh thái, sạch, công nghệ cao kết hợp với du lịch trải nghiệm; phát triển các sản phẩm công nghiệp làng nghề, hình thành không gian văn hóa du lịch sản phẩm kỹ nghệ nghề truyền thống. Thu hút phát triển dân cư gắn với thị trấn sinh thái Phúc Thọ, Quốc Oai, Chúc Sơn, bổ sung cơ sở hạ tầng dịch vụ hiện đại, chất lượng theo tiêu chuẩn đô thị tại các làng xóm hiện hữu, hạn chế việc mở rộng lan tỏa, tự phát.

Khu vực đô thị, nông thôn phía Nam Thủ đô, gồm các huyện Thường Tín, Phú Xuyên, Ứng Hòa, Thanh Oai, Mỹ Đức: Trở thành trung tâm nông nghiệp công nghệ cao, nông nghiệp thông minh hiện đại; là trung tâm đầu mối logistics lớn của vùng Thủ đô kết nối khu vực phía Nam; là trung tâm công nghiệp hỗ trợ vận tải, phân phối và công nghiệp đường sắt; là trung tâm du lịch tín ngưỡng trên tuyến du lịch tín ngưỡng kết nối với Hà Nam và Ninh Bình, kết hợp du lịch nghỉ dưỡng sinh thái và du lịch nghỉ dưỡng trên vùng hồ nước. Hình thành vùng đô thị sân bay khi xây dựng sân bay thứ hai trên địa bàn Thủ đô.

Phát triển trục sông Hồng trở thành không gian văn hóa, kinh tế, sinh thái, biểu tượng cho Thủ đô Hà Nội trong quá trình gia nhập các thủ đô toàn cầu, phân thành các khu vực: từ Ba Vì đến cầu Hồng Hà; từ cầu Hồng Hà đến cầu Mễ Sở qua đô thị trung tâm; từ Mễ Sở đến hết Phú Xuyên được phát triển vận tải đường thủy, khai thác du lịch, dịch vụ văn hóa - thể dục thể thao, dịch vụ sinh thái, nông nghiệp. Xây dựng trục không gian cảnh quan sông Hồng gắn với kế hoạch phát triển đô thị phía Bắc sông Hồng và phía Nam sông Hồng. Phát triển trục sông Hồng gắn với lộ trình từng giai đoạn, trước mắt ưu tiên phát triển các giải pháp về không gian xanh sinh thái, cung cấp các tiện ích, dịch vụ cộng đồng cho người dân đô thị. Xây dựng hạ tầng giao thông tiếp cận gồm giao thông dọc sông, cầu qua sông, tuyến đường thủy dọc sông... gắn với yêu cầu phòng chống thiên tai.

Khoanh vùng giới hạn các khu vực phát triển đô thị tập trung, các khu vực chức năng, các thị trấn, điểm dân cư nông thôn theo từng giai đoạn, hạn chế phát triển lan tỏa làm ảnh hưởng tới các không gian bảo vệ sinh thái, văn hóa lịch sử, an ninh, quốc phòng và dự trữ phát triển về dài hạn, đảm bảo mục tiêu phát triển bền vững.

b) Định hướng phát triển không gian theo khu vực

- Khu vực đô thị phía Nam sông Hồng (Khu vực nội đô và khu vực đô thị mở rộng phía Tây - Nam)

+ Khu vực nội đô:

. Phạm vi: Nằm ở phía Nam sông Hồng đến vành đai xanh sông Nhuệ, gồm khu vực nội đô lịch sử và khu vực nội đô mở rộng, thuộc địa giới hành chính các quận: Ba Đình, Hoàn Kiếm, Hai Bà Trưng, Đống Đa, Tây Hồ, Cầu Giấy, Thanh Xuân, Hoàng Mai, Nam Từ Liêm, Bắc Từ Liêm, Hà Đông, huyện Thanh Trì.

. Quy mô: Diện tích khoảng: 135,21 km²; dân số năm 2045 khoảng: 3 triệu người.

. Tính chất: Trung tâm chính trị, hành chính, kinh tế, văn hóa, lịch sử, dịch vụ, y tế, đào tạo chất lượng cao của Thành phố Hà Nội và cả nước.

. Định hướng phát triển:

Cải tạo, chỉnh trang để gìn giữ phát huy các giá trị văn hóa lịch sử, quy hoạch, kiến trúc đô thị; nâng cấp, bổ sung hoàn thiện hệ thống hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật, kiểm soát việc xây dựng công trình cao tầng và phát triển nhà ở trong khu vực nội đô lịch sử; đồng thời xây dựng, phát triển các khu đô thị mới, các trung tâm đô thị tại khu vực phát triển đô thị mở rộng nhằm “giảm áp lực” quá tải dân số, hạ tầng cho khu vực nội đô; gắn kết các yếu tố kiến trúc, cảnh quan đô thị hiện hữu với kiến trúc cảnh quan khu phát triển mới hài hòa và đồng bộ. Bảo tồn, tôn tạo, cải tạo, chỉnh trang, bổ sung hạ tầng xã hội, phát triển mới, 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 (gọi tắt là CBD).

Bảo tồn, phát huy giá trị không gian kiến trúc đô thị hiện có, kết hợp hài hòa giữa thiên nhiên với các công trình kiến trúc có giá trị và các công trình mang tính biểu tượng như Nhà làm việc Chủ tịch nước, Nhà Quốc hội, Lăng Chủ tịch Hồ Chí Minh, cột cờ Hà Nội, khu vực hồ Gươm... Bảo tồn hệ thống di sản, cây xanh trên các trục đường, bên trong các khuôn viên công trình và các công trình kiến trúc có giá trị.

Di dời các trụ sở cơ quan bộ, ngành trung ương, các cơ sở xuất gây ô nhiễm, cơ sở y tế và các trường đại học, cao đẳng theo quy hoạch chuyên ngành. Các quỹ đất sau khi di dời bổ sung các chức năng dân dụng, dành một phần tỷ lệ quỹ đất di dời để ưu tiên phát triển các công trình phục vụ cộng đồng trong khu vực: hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật (Trường học, văn hóa, thể thao, dịch vụ công cộng, bãi đỗ xe, công trình tiện ích đô thị, cây xanh...), tăng cường

không gian vườn hoa, công viên cây xanh, vui chơi giải trí, không gian văn hóa, sáng tạo và các hoạt động nghiên cứu chuyên sâu, chuyên giao công nghệ.

Đẩy mạnh phát triển giao thông công cộng và phương tiện giao thông thân thiện với môi trường, hình thành khu vực hạn chế tốc độ, vùng hạn chế phương tiện cơ giới. Hình thành các khu vực dịch vụ văn hóa - du lịch - thương mại đậm bản sắc đặc thù Thủ đô như trung tâm phố cổ: khôi phục hình ảnh không gian kiến trúc 36 phố phường, hình thành khu phố đi bộ, hạn chế phương tiện giao thông cá nhân, nghiên cứu kết hợp khai thác các không gian công cộng một số khu vực để phát triển dịch vụ, văn hóa, du lịch, ẩm thực, thương mại đặc thù truyền thống, trải nghiệm văn hóa phố cổ, dịch vụ đêm.

+ Khu vực đô thị mở rộng phía Tây và Nam:

. Phạm vi: Khu vực phát triển mở rộng đô thị ra khu vực phía Tây và Nam, thuộc địa giới hành chính các quận, huyện: Đan Phượng, Hoài Đức; Hà Đông, Thanh Trì; Bắc Từ Liêm, Nam Từ Liêm, Thanh Oai, Thường Tín.

. Quy mô: Diện tích khoảng: 376,0 km²; dân số năm 2045 khoảng: 3,4 triệu người.

. Tính chất: Trung tâm hỗ trợ khu vực nội đô về nhà ở, dịch vụ thương mại, kinh tế, văn hóa, lịch sử, dịch vụ, y tế, đào tạo chất lượng cao.

. Định hướng phát triển:

Khu vực nghiên cứu quy hoạch phát triển mới, đề xuất một số khu vực đô thị nén, mô hình TOD tối ưu hóa tầng cao, thiết lập các khu ở hiện đại mật độ cao, tăng quy mô diện tích không gian xanh và các không gian công cộng tại các khu vực đầu mối giao thông công cộng. Cân đối hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật đối với các khu vực ngoài TOD để đảm bảo phát triển một chuỗi các đô thị hiện đại đồng bộ, tiếp cận nội đô thông qua hệ thống đường sắt đô thị trong vòng 15 phút, có sức thu hút lớn để từng bước giảm mật độ tập trung dân cư "giảm áp lực" hạ tầng cơ sở khu vực nội đô lịch sử.

Phân bổ lại quy mô dân cư một số khu vực trên địa bàn, bổ sung quy mô dân số phù hợp với mô hình TOD, đảm bảo quy chuẩn, tiêu chuẩn, phù hợp với định hướng dịch chuyển dân cư từ đô thị trung tâm tới các khu ở mới.

Định hướng không gian đô thị theo hướng đô thị nén, cao tầng xung quanh khu vực ga đường sắt đô thị. Hình thành một số trung tâm công cộng, dịch vụ và thương mại lớn tầm cỡ quốc gia, quốc tế tại khu vực cửa ngõ.

Hình thành các vùng đệm bảo vệ xung quanh các làng xóm hiện hữu, kiểm soát sự phát triển đô thị hóa và gia tăng mật độ tại các làng xóm hiện hữu.

Khai thác cảnh quan mặt nước tự nhiên sông Nhuệ, sông Đáy để hình thành hệ thống công viên cây xanh, mặt nước hoàn chỉnh kết nối với hệ thống vành đai xanh, hành lang xanh thành phố.

Khu vực nghiên cứu quy hoạch phát triển mới, đề xuất một số khu vực đô thị nén, mô hình TOD, cao tầng, mật độ xây dựng thấp, tăng quy mô diện tích không gian xanh, tăng cường tiện ích đô thị theo hướng đa cực đa trung tâm.

Hình thành các trung tâm nghiên cứu, đào tạo có quy mô dựa trên các quỹ đất phát triển các trường đại học (gồm mô hình trung tâm đầu não tại nội đô và phân tán các trường đại học ra các đô thị đối trọng, đô thị vệ tinh).

Phát triển khu, cụm công nghiệp sạch, công nghiệp hỗ trợ, công nghiệp đa ngành, đô thị công nghiệp khu vực đô thị mở rộng phía Nam (Thanh Oai, Thường Tín) trên cơ sở phát huy đặc trưng và thế mạnh của khu vực. Hình thành chuỗi đô thị công nghiệp kết nối với khu vực đô thị phía Nam.

Phát triển hệ sinh thái, cảnh quan trong các khu vực nêo xanh nông thôn, vành đai xanh các con sông. Tôn tạo, phát huy giá trị sông, hồ, hình thành các trục không gian xanh, bảo vệ môi trường, cảnh quan, cân bằng môi trường đô thị khu vực nội đô.

- Khu vực đô thị phía Đông (Long Biên, Gia Lâm):

+ Phạm vi: Thuộc địa giới hành chính quận Long Biên và huyện Gia Lâm.

+ Quy mô: Diện tích khoảng 126,74 km²; dân số năm 2045 khoảng: 1,1 - 1,3 triệu người.

+ Tính chất: Đô thị dịch vụ hỗ trợ thương mại, logistics, y tế, giáo dục.

+ Định hướng phát triển:

Phát triển gắn với các đô thị trong vùng Thủ đô. Cửa ngõ logistics phía Đông kết nối hướng biển, hình thành thêm hệ thống cảng cạn ICD tại các ga chính đường sắt. Cải tạo chỉnh trang, phát triển mới, nén theo mô hình TOD, cao tầng, mật độ xây dựng thấp, bổ sung thêm nhiều không gian xanh và tiện ích đô thị, gắn kết chặt chẽ với không gian mở sông Hồng, sông Đuống. Nghiên cứu phát triển gắn kết với một số mô hình nghiên cứu và ứng dụng khoa học trong nông nghiệp tầm quốc gia và khu vực, tận dụng lợi thế một số quỹ đất sẵn có tại khu vực.

Mở rộng không gian phát triển đô thị khu vực phía Đông huyện Gia Lâm, khai thác hiệu quả quỹ đất, hình thành khu đô thị mới hiện đại, đồng bộ, đáp ứng nhu cầu của người dân.

Định hướng không gian đô thị theo hướng đô thị nén, cao tầng xung quanh khu vực ga đường sắt đô thị. Phát triển không gian công cộng, thương mại dịch vụ, tổ hợp văn phòng, giao dịch cao tầng, trên các trục đường vành đai, hướng tâm, đường chính đô thị.

- Khu vực phía Bắc sông Hồng (Đông Anh, Mê Linh, Sóc Sơn - có dự kiến phát triển thành phố phía Bắc):

+ Phạm vi: thuộc địa giới hành chính các huyện: Đông Anh, Mê Linh, Sóc Sơn.

+ Quy mô: Diện tích khoảng 632,48 km²; dân số năm 2045 khoảng 2,7 - 2,9 triệu người.

+ Tính chất: Thành phố dịch vụ, hội nhập quốc tế, kết nối toàn cầu; đầu mối kết nối quốc tế, trung tâm dịch vụ, tài chính, công nghệ và đổi mới sáng tạo.

+ Định hướng phát triển:

Phát triển không gian đô thị theo mô hình TOD, khai thác trọng tâm Cảng hàng không quốc tế Nội Bài, trục động lực phát triển Nhật Tân - Nội Bài (đường Võ Nguyên Giáp), Bắc Thăng Long - Nội Bài (đường Võ Văn Kiệt), gắn với bảo vệ và phát huy hệ thống mặt nước sông Hồng, sông Thiếp, sông Cà Lồ, các di sản khu di tích Cổ Loa, di tích hiện có trên địa bàn. Phát triển trung tâm logistics có quy mô lớn tại miền Bắc, trung tâm đầu mối giao thương quốc tế, phát triển cảng cạn ICD, thúc đẩy hạ tầng xuất nhập khẩu, trung tâm thương mại miễn thuế, outlet lớn tại khu vực.

Xây dựng thành phố mới, đô thị hiện đại, đô thị thông minh, năng động, khai thác phát huy tối đa tiềm năng của Cảng hàng không quốc tế Nội Bài, vị trí giao thoa giữa trục kinh tế Đông - Tây và Bắc - Nam của vùng đồng bằng châu thổ sông Hồng, là thành phố xanh - sạch - thông minh, làm đối trọng và bổ trợ cho đô thị trung tâm, kết nối thông qua trục không gian cảnh quan sông Hồng.

Hình thành các trung tâm cầu nối đa quốc gia, trung tâm đối thoại quốc tế, phát triển mô hình kinh tế du lịch kết hợp hội nghị, hội thảo, triển lãm, tổ chức sự kiện (MICE), bảo vệ và khai thác tài nguyên, cảnh quan thiên nhiên rừng Sóc Sơn.

Xây dựng Trung tâm nghiên cứu, phát triển và ứng dụng khoa học 4.0 và các công nghệ mới, tiên tiến; thu hút đầu tư cho các ngành công nghiệp và dịch vụ kỹ thuật cao, thông minh, ứng dụng kinh tế tuần hoàn, kinh tế xanh. Trung tâm nghiên cứu và phát triển công nghiệp văn hóa, nghệ thuật biểu diễn.

Phát triển du lịch kết hợp phát huy, bảo tồn các không gian cảnh quan, kiến trúc lịch sử, văn hóa truyền thống trên cơ sở quần thể thành Cổ Loa, đền Sóc, chuỗi du lịch hành lang sông Hồng. Nghiên cứu phát triển các trung tâm giải trí và thương mại giải trí, kết hợp phát triển các loại hình dịch vụ đa dạng, kinh tế đêm, cùng hệ thống sân golf, hình thành một khu vực chuỗi tổ hợp vui

chơi giải trí, văn hóa, thể dục, thể thao..., tâm - cơ quốc tế, cùng với các cơ chế quản lý vận hành phù hợp, tạo điều kiện thúc đẩy phát triển.

Phát triển các không gian xanh cảnh quan, công viên vui chơi giải trí, du lịch sinh thái, du lịch tâm linh... trên cơ sở địa hình tự nhiên vùng núi Sóc Sơn và hệ thống các sông, hồ, các công trình kiến trúc có giá trị văn hoá lịch sử (Đền Sóc, thành Cổ Loa, đầm Vân Trì, sông Thiếp) và các công trình xây dựng mới tiêu biểu kết nối với trục không gian Hồ Tây - Cổ Loa.

- Khu vực đô thị phía Tây

Phát triển tại khu vực đô thị phía Tây gồm Hòa Lạc, Xuân Mai, Sơn Tây, với chức năng là trung tâm về khoa học công nghệ và đào tạo nguồn nhân lực chất lượng cao của quốc gia, trung tâm về dịch vụ du lịch văn hóa và sinh thái của vùng. Xây dựng đô thị sinh thái, hiện đại, với các dịch vụ công cộng hiện đại, chất lượng cao, tạo môi trường hấp dẫn thúc đẩy phát triển khoa học công nghệ, thu hút các chuyên gia chất lượng cao.

Khu vực dự kiến xây dựng mô hình thành phố gồm Hòa Lạc và Xuân Mai được phát triển hình thành thành phố phía Tây thuộc Thủ đô, có diện tích tự nhiên khoảng 251 km², dân số đến năm 2045 khoảng 0,8 - 1,2 triệu người.

+ Đô thị Hòa Lạc:

. Phạm vi: Thuộc một phần địa giới hành chính huyện Thạch Thất, Quốc Oai và thị xã Sơn Tây.

. Quy mô: diện tích khoảng 97,62 km²; dân số đến năm 2045 khoảng 0,6 triệu người.

. Tính chất: Trung tâm đầu não về khoa học kỹ thuật công nghệ cao, trung tâm đào tạo, giáo dục chất lượng cao. Là thành phố của những trung tâm nghiên cứu, các trường đại học, trung tâm thí nghiệm, nhân mạnh công nghệ số, trí tuệ nhân tạo, ứng dụng và chuyển giao công nghệ đi cùng các chính sách hỗ trợ ưu tiên thu hút nhân lực chất lượng cao và doanh nghiệp đến đây làm việc và sinh sống.

. Định hướng phát triển:

Hình thành đô thị "thông minh", là thành phố khoa học, nơi tập trung trí tuệ và công nghệ tiên tiến, tiếp thu trình độ khoa học và công nghệ quốc tế, trung tâm đào tạo nguồn nhân lực chất lượng cao.

Hình thành đô thị du lịch nghỉ dưỡng, trung tâm vùng phía Tây Hà Nội được xây dựng dựa trên cấu trúc địa hình tự nhiên, gắn kết với hệ thống Ba Vì - Đông Mô và sông Tích, hệ thống hạ tầng kỹ thuật quốc gia như QL21, đường Hồ Chí Minh.

Xây dựng đô thị theo mô hình đô thị hiện đại, chất lượng cao, phát triển nhà cao tầng tại khu vực trung tâm và các khu vực đầu mối giao thông. Xây dựng các đô thị sinh thái, khu ở mới đồng bộ về hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật, phát triển gắn kết với địa hình đồi núi và hệ thống hồ nước hiện có của khu vực.

Hình thành các cụm không gian chức năng: Trường đại học; khu công nghệ cao; khu trung tâm y tế tập trung; khu đô thị sinh thái.

+ Đô thị Xuân Mai:

. Phạm vi: thuộc một phần địa giới hành chính huyện Chương Mỹ.

. Quy mô: diện tích khoảng 35,58 km²; dân số đến năm 2045 khoảng 0,2 - 0,3 triệu người.

. Tính chất: Trung tâm giáo dục, nghiên cứu và các dịch vụ hỗ trợ giáo dục như trung tâm hỗ trợ khởi nghiệp, trung tâm hỗ trợ nghiên cứu, phòng thí nghiệm/phòng nghiên cứu cộng đồng, trung tâm mô phỏng 3D, trung tâm dịch vụ thử nghiệm sản phẩm nghiên cứu... một phần dự kiến phát triển trung tâm nghiên cứu và phát triển công nghệ sinh hóa phẩm phục vụ cho Hà Nội, khu vực vùng đồng bằng sông Hồng, vùng trung du và miền núi phía Bắc.

. Định hướng chính:

Xây dựng đô thị theo mô hình đô thị hiện đại, chất lượng cao, phát triển nhà cao tầng tại khu vực trung tâm và các khu vực đầu mối giao thông. Xây dựng các đô thị sinh thái, khu ở mới đồng bộ về hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật, phát triển gắn kết với địa hình đồi núi và hệ thống hồ nước hiện có của khu vực.

Hình thành các cụm không gian chức năng: Trường đại học; khu công nghệ cao; khu trung tâm y tế tập trung; khu đô thị sinh thái.

Phát triển các trung tâm dịch vụ thương mại, chợ đầu mối nối kết Hà Nội với các tỉnh phía Tây, Tây Bắc, Tây Nam và khu vực.

Phát triển các dự án vui chơi giải trí - thể dục thể thao, du lịch sinh thái phục vụ nhân dân Thủ đô và vùng phụ cận.

Khoanh vùng bảo tồn hệ sinh thái đặc trưng, kiểm soát các khu vực cần xử lý môi trường như: núi Thoang, sông Tích, sông Bùi, hồ Đồng Suong, hồ Văn Sơn,..., kết hợp phát triển dịch vụ du lịch sinh thái.

+ Đô thị Sơn Tây:

. Phạm vi: thuộc địa giới hành chính thị xã Sơn Tây và một phần huyện Ba Vì.

. Quy mô: Diện tích khoảng 52,4 km²; dân số đến năm 2045 khoảng: 0,21 - 0,3 triệu người.

. Tính chất: Là đô thị văn hóa lịch sử, du lịch sinh thái, đô thị xanh, đô thị vệ tinh cửa ngõ phía Tây Bắc thành phố Hà Nội.

. Định hướng phát triển:

Đô thị Sơn Tây được phát triển mở rộng từ trung tâm thị xã Sơn Tây về phía Nam, trở thành trung tâm hỗ trợ dịch vụ du lịch của vùng phía Tây Bắc Thủ đô. Tại đô thị Sơn Tây với nền tảng lịch sử phát triển đô thị, với những làng cổ Đường Lâm, thành cổ Sơn Tây, đền Và... kết hợp với các giá trị văn hóa phi vật thể, giá trị truyền thống, vùng cảnh quan sinh thái hấp dẫn tại khu vực sẽ là động lực phát triển các chức năng hỗ trợ du lịch sinh thái, du lịch văn hóa di sản, đào tạo, y tế, hình thành đô thị Sơn Tây trở thành đô thị cửa ngõ phía Tây Bắc của Thủ đô.

Phát triển đô thị văn hóa đặc trưng cửa ngõ phía Tây Bắc của Hà Nội trên cơ sở bảo tồn di sản văn hóa truyền thống, bảo tồn và phát triển tiểu thủ công nghiệp phục vụ du lịch. Xây dựng đô thị có bản sắc văn hóa đặc trưng - văn hóa xứ Đoài: Thành cổ Sơn Tây, làng cổ Đường Lâm, hồ Xuân Khanh và hồ Kỳ Sơn là những không gian trọng tâm chính để tổ chức không gian đô thị.

Tăng cường đa dạng môi trường tự nhiên và tính chất sinh học của vùng phát triển trung tâm kỹ thuật sinh học hỗ trợ cho du lịch, phát triển nông nghiệp sinh thái trên cơ sở khai thác lợi thế ưu đãi về cảnh quan đa dạng vùng sông Hồng, sông Tích, sông Hang, rừng Ba Vì - hồ Suối Hai...

Xây dựng đô thị hài hòa với đặc điểm địa hình tự nhiên, có hệ thống giao thông đô thị kết nối hài hòa giữa khu phát triển mới và làng xóm cũ.

- Khu vực đô thị phía Nam

+ Phạm vi: Thuộc địa bàn các huyện Thường Tín - Phú Xuyên.

+ Quy mô khoảng: 51,93 km²; dân số đến năm 2045 khoảng 0,28 - 0,3 triệu người.

+ Tính chất: Dịch vụ công cộng, logistics, thương mại, công nghiệp hỗ trợ.

+ Định hướng phát triển:

Là cửa ngõ phía Nam Hà Nội, tập trung nhiều đầu mối giao thông quốc gia như: Quốc lộ 1A, quốc lộ 1B, cao tốc Bắc Nam, đường sắt Bắc Nam; cao tốc Tây Bắc - quốc lộ 5 và cảng sông Vạn Điểm. Các khu công nghiệp tại Phú Xuyên là nơi thuận lợi để di dời công nghiệp từ các khu vực nội đô, khu vực nội đô mở rộng tới và phù hợp phát triển dịch vụ trung chuyển hàng hóa. Các khu công

ngành này liên kết với các khu công nghiệp Đồng Văn (Hà Nam) sẽ tạo điều kiện hỗ trợ phát triển lao động, hàng hóa, dịch vụ, nguyên liệu, nông nghiệp cho vùng đồng bằng phía Nam sông Hồng.

Định hướng chính:

. Phát triển đô thị gắn kết với phát triển các đầu mối giao thông như Cảng hàng không thứ 2 tại phía Nam, đường sắt tốc độ cao, hệ thống vận tải đường thủy sông Hồng, hình thành đô thị cửa ngõ phía Nam, là trung tâm dịch vụ và khai thác logistics phía Nam, trung tâm đón nhận các sản phẩm nông sản của khu vực phía Nam phục vụ cho cung ứng và xuất khẩu. Kết hợp xây dựng trung tâm phát triển công nghiệp hỗ trợ đường sắt và các loại hình giao thông công cộng...

. Phát triển đô thị Phú Xuyên trở thành đô thị công nghiệp, đầu mối giao thông, trung chuyển hàng hóa; đô thị vệ tinh cửa ngõ phía Nam của Thủ đô, đầu mối của các hành lang giao thông quốc gia.

. Xây dựng với các khu vực công nghiệp và đầu mối giao thông vùng. Hình thành các trung tâm tiếp vận hàng hóa và logistics tại các khu vực đầu mối giao thông.

. Xây dựng hình ảnh đô thị mặt nước với đặc trưng nhiều hồ nước, kênh mương để phù hợp với đặc điểm vùng thấp và ứng phó với vấn đề lũ lụt dọc theo các sông chảy qua khu vực.

. Khu công nghiệp sạch, chế biến nông nghiệp, công nghiệp hỗ trợ, công nghiệp đa ngành với quy mô hợp lý, hạn chế chuyển đổi đất nông nghiệp năng suất cao, thu hút các cơ sở công nghiệp từ nội thành tới. Ưu tiên phát triển các khu nhà ở phục vụ công nhân khu công nghiệp.

. Hình thành các khu chức năng đô thị tương đối độc lập, hạn chế nhu cầu lưu thông cắt ngang các tuyến giao thông. Khu vực phía Tây tuyến đường cao tốc Bắc - Nam dự kiến phát triển các khu dân cư, trung tâm thương mại, giáo dục, y tế.

. Các chức năng đô thị công nghiệp, dịch vụ theo mô hình sinh thái liên kết hữu cơ giữa hệ thống không gian công cộng gắn với mặt nước, cây xanh sông Nhuệ và sông Hồng. Các không gian công cộng và các khu dân cư đều được tiếp cận với hệ thống giao thông hiện đại.

. Xây dựng các khu vực sản xuất công nghiệp tại Thường Tín - Phú Xuyên với các ngành chế biến nông sản - thực phẩm, công nghiệp nhẹ, chế biến xuất khẩu, hệ thống cảng, kho tàng, bến bãi dịch vụ tiếp vận, trung chuyển hàng hóa (Logistics).

. Định hướng khu vực dự trữ phát triển tại phía Nam đường cao tốc Tây Bắc - quốc lộ 5, bố trí các chức năng hỗ trợ cảng hàng không thứ 2 (được nghiên cứu cụ thể ở bước tiếp theo).

- Thị trấn sinh thái và các thị trấn:

Phát triển mở rộng các thị trấn huyện lỵ, thị trấn mới theo mô hình đô thị sinh thái, đạt các tiêu chí đô thị loại IV, cung cấp dịch vụ đô thị chất lượng cao, nhà ở, việc làm, hỗ trợ tiện ích cho người dân vùng ngoại thành. Bao gồm các đô thị: Phúc Thọ, Chúc Sơn, Quốc Oai, Kim Bài, Vân Đình, Tây Đằng, Liên Quan, Đại Nghĩa. Diện tích khoảng 131,17 km²; dân số đến năm 2045 khoảng 0,63 triệu người.

Phát triển các thị trấn hài hòa giữa phát triển mới với các khu vực dân cư, làng xóm hiện hữu, gắn kết với đặc điểm điều kiện tự nhiên. Chú trọng phát triển sản xuất, dịch vụ công cộng và cải thiện điều kiện môi trường tại khu vực. Phát triển không gian kiến trúc cảnh quan đô thị gắn kết hài hòa với đặc điểm cảnh quan tự nhiên, phát huy các giá trị văn hóa lịch sử, cảnh quan sinh thái vào tổ chức không gian đô thị.

Xây dựng cơ sở hạ tầng đô thị hiện đại, với dịch vụ chất lượng cao, áp dụng các mô hình đô thị thông minh, đô thị xanh..., để phát triển cơ sở hạ tầng mới cho từng đô thị, cải tạo nâng cấp điều kiện hạ tầng hiện hữu, đảm bảo người được tiếp cận, sử dụng cơ sở hạ tầng chất lượng của Thủ đô.

Các thị trấn cung cấp các dịch vụ cần thiết cho các làng nghề và làng nông nghiệp trong hành lang xanh và sẽ là trung tâm phát triển kinh tế - xã hội và nông nghiệp công nghệ cao.

c) Định hướng phát triển nông thôn

Phát triển nông thôn Hà Nội hài hòa với đô thị trong quá trình đô thị hóa mở rộng đô thị, theo nguyên tắc hạ tầng và điều kiện sống khu vực nông thôn tương tự tiêu chuẩn đô thị. Ưu tiên bảo vệ và giữ gìn các giá trị truyền thống, văn hóa lịch sử, cảnh quan sinh thái, cải thiện chất lượng môi trường khu vực nông thôn. Diện tích tự nhiên khu vực nông thôn khoảng 1.822,33 km²; dân số đến năm 2045 khoảng 2,52 triệu người (bao gồm: các xã dự kiến ngoại thị, ngoại thành của các đô thị và các xã thuộc khu vực hành lang xanh).

Phát triển hạ tầng giao thông kết nối theo mạng lưới các trục hướng tâm, đường vành đai, kết nối khu vực đô thị trung tâm với các khu vực chức năng, đô thị vệ tinh, thị trấn, tiếp cận thuận lợi với các khu vực nông thôn, tạo điều kiện cho lưu thông sản xuất, dịch chuyển lao động và hỗ trợ khai thác dịch vụ, du lịch.

Phát triển cơ sở hạ tầng hỗ trợ sản xuất gồm các khu cụm công nghiệp; khu dịch vụ thương mại, trung tâm hỗ trợ, trung tâm dịch vụ hỗ trợ phát triển kinh tế nông thôn, khu sản xuất nông nghiệp tập trung... để hỗ trợ chuyển đổi nghề, tạo điều kiện việc làm tại chỗ cho khu vực nông thôn.

Kiểm soát chặt chẽ hoạt động xây dựng cơ sở hạ tầng, mở rộng không gian các khu vực làng xóm, điểm dân cư theo hướng thấp tầng, mật độ thấp, không gian kiến trúc cảnh quan hài hòa với cảnh quan tự nhiên khu vực, đặc điểm kiến trúc cảnh quan của từng khu vực làng xóm nông thôn cụ thể. Kiểm soát, hạn chế phát triển lầy đất nông nghiệp để xây dựng mới, mở rộng không theo quy hoạch. Xây dựng các khu sản xuất làng nghề tập trung ở ngoài khu dân cư làng xóm, giảm thiểu ô nhiễm môi trường tại các làng nghề. Đối với nhà ở nông thôn, khuyến khích phát huy phát triển giá trị kiến trúc, bảo tồn không gian làng xóm truyền thống.

Khu vực nông thôn nằm trong phạm vi phát triển mở rộng đô thị cần kiểm soát ranh giới phát triển mở rộng, kiểm soát mật độ xây dựng và chiều cao công trình để bảo vệ các không gian nông thôn truyền thống và kết hợp hài hòa với không gian phát triển đô thị, bổ sung hạ tầng xã hội để đáp ứng các tiêu chí phát triển đô thị. Đối với các huyện được nâng cấp lên quận, xây dựng các khu dịch vụ hỗ trợ kinh tế nông thôn, trung tâm dịch vụ hỗ trợ phát triển kinh tế nông thôn (với chức năng dịch vụ, việc làm, theo hướng thúc đẩy chuyển đổi số, chuyển đổi xanh, phân bố theo xã) đáp ứng chuyển đổi cơ cấu lao động, nghề nghiệp và bảo tồn làng nghề truyền thống trong quá trình đô thị hoá; đảm bảo điều kiện môi trường, an sinh xã hội, không gian kiến trúc cảnh quan hiện đại.

Khu vực nông thôn nằm trong hành lang xanh, vành đai xanh cần kiểm soát cấu trúc phát triển theo đặc điểm tự nhiên của từng khu vực, bổ sung xây dựng hoàn thiện các khu dân cư nông thôn có điều kiện hạ tầng hiện đại và gắn với hoạt động sản xuất, đặc điểm cảnh quan sinh thái.

d) Không gian xanh, hành lang xanh, vành đai xanh, nê m xanh

Không gian xanh của Thành phố bao gồm hành lang xanh, vành đai xanh dọc các dòng sông, các nê m xanh và các công viên đô thị. Tiếp tục duy trì vành đai xanh, hành lang xanh, nê m xanh lồng ghép với khu vực đô thị nhằm mục đích cân bằng sinh thái, đảm bảo vi khí hậu và chất lượng không khí, tăng cường khả năng tự làm sạch của đô thị:

- Bảo đảm sự liên tục, tạo vành đai phát triển đa dạng sinh học, tiến tới xây dựng thành phố hài hòa, bình đẳng với môi trường thiên nhiên và hệ sinh thái đa dạng.

- Tối ưu hóa vành đai xanh nông nghiệp theo hướng organic, bảo vệ môi trường, hiện đại hóa sản xuất.

- Bảo vệ diện tích rừng hiện có, khuyến khích phát triển, mở rộng thêm diện tích rừng, nghiên cứu xây dựng phát triển mô hình công viên rừng trong đô thị, xây dựng cơ chế phát triển kinh tế xanh, kinh doanh tín chỉ cacbon, kết hợp với du lịch để tạo giá trị kinh tế hợp lý.

Hệ thống công viên đô thị: Nâng cấp các không gian xanh hiện có, bổ sung thêm một phần quỹ đất trong các khu đất sau khi di dời các công sở, các cơ sở sản xuất công nghiệp ...

Trong khu vực nội đô ưu tiên xây dựng mới và hoàn thiện các công viên, vườn hoa. Xây dựng công viên giải trí và chuyên đề như: Công viên lịch sử Cổ Loa; công viên văn hóa giải trí Hồ Tây, vườn thú, công viên Thống Nhất, Yên Sở, Mễ Trì...; công viên sinh thái gắn với hoạt động thể thao; kết nối liên hoàn với hệ thống cây xanh tự nhiên tại các khu vực Sóc Sơn, Ba Vì, Hương Tích và hệ thống sông, hồ. Kiểm soát phát triển các làng xóm hiện hữu, xây dựng một số công trình công cộng ở quy mô nhỏ, thấp tầng gắn với đặc trưng sinh thái cây xanh và mặt nước Cổ Loa, sông Thiếp, đầm Vân Trì...

Mặt nước: Giữ gìn và khôi phục hệ thống sông, hồ, đầm nước để cân bằng môi trường sinh thái, tăng cường khả năng tiêu thoát nước đô thị, phát huy giao thông thủy, hoạt động du lịch và vui chơi giải trí. Thiết lập các tuyến hành lang bảo vệ cho các sông, hồ, đập thủy lợi. Quy hoạch không gian cảnh quan sinh thái, bảo vệ môi trường sinh học dọc các tuyến sông nối kết với các không gian xanh, các trung tâm văn hóa, kinh tế, xã hội lớn của thành phố và khu vực nội đô lịch sử để tạo ra các đặc trưng môi trường: Văn hóa, sinh thái, kiến trúc, mặt nước, cây xanh.

đ) Định hướng kiến trúc cảnh quan - thiết kế đô thị tổng thể:

- Định hướng kiến trúc cảnh quan - thiết kế đô thị tổng thể:

+ Xây dựng hình ảnh và bản sắc của Thủ đô Hà Nội theo mục tiêu Xanh - Văn hiến - Văn minh - Hiện đại dựa trên bảo tồn và phát huy các giá trị di sản không gian, kiến trúc, cảnh quan, văn hóa, lịch sử, kết hợp xây dựng phát triển đô thị hiện đại, xanh và sáng tạo.

+ Tạo lập không gian kiến trúc cảnh quan "Đô thị xanh, thông minh và phát triển bền vững" với 5 trụ cột phát triển gồm: (1) Văn hóa - lịch sử - thiên nhiên; (2) Con người và di sản; (3) Kinh tế và xã hội số; (4) Hạ tầng đồng bộ hiện đại; (5) Khoa học công nghệ và đổi mới sáng tạo.

+ Xây dựng thành phố xanh, tối ưu hoá sử dụng năng lượng, thích ứng với biến đổi khí hậu; tôn vinh giá trị văn hóa, lịch sử và bảo vệ hệ sinh thái có không gian sống hấp dẫn. Phát huy hệ thống sông hồ, mặt nước, không gian xanh là hình ảnh đặc trưng của đô thị Hà Nội.

+ Thiết lập các vùng, tuyến, điểm cảnh quan tạo nên diện mạo đô thị mới, theo hướng văn minh, hiện đại, có bản sắc, trên cơ sở liên kết hài hòa với các không gian mở, không gian hoạt động công cộng trong đô thị.

- Định hướng các khu vực trọng điểm:

+ Hệ thống các điểm nhấn trong đô thị:

Gồm: công trình điểm nhấn về chiều cao và công trình điểm nhấn có giá trị văn hoá, lịch sử, kiến trúc, giá trị cảnh quan đặc trưng; được xác định theo các tiêu chí về vị trí, khả năng tiếp cận, khả năng đáp ứng về hạ tầng đô thị, giá trị văn hoá - lịch sử, hình thái kiến trúc tiêu biểu. Các công trình điểm nhấn được tạo lập cùng với khu vực phân vùng phát triển của Thành phố để nhận diện nơi chốn, định hình không gian đô thị và hình thành nét đặc trưng của từng phân vùng phát triển đô thị. Ngoài ra, trên dọc các trục chính đô thị, tại các khu vực cửa ngõ Thành phố, quanh các đầu mối giao thông quan trọng, tại các khu trung tâm khu vực, tổ chức cụm công trình điểm nhấn để tạo dựng hình ảnh đặc trưng của Thủ đô.

+ Các trục không gian cảnh quan:

. Phát triển 5 trục không gian quan trọng gồm: Trục sông Hồng; trục Hồ Tây - Ba Vì; trục Hồ Tây - Cổ Loa; trục Nhật Tân - Nội Bài; trục Nam Hà Nội.

. Kiểm soát các trục hướng tâm, trục vành đai về mặt tổ chức không gian để đảm bảo tính liên tục, kết nối và chuyển tiếp về hình ảnh giữa khu vực đô thị cũ và khu vực phát triển mới, từ khu vực nội thành ra khu vực ngoại thành, từ khu vực đô thị trung tâm ra các khu vực hành lang xanh, nêm xanh...

. Tổ chức không gian, phát triển dịch vụ du lịch trên sông và ven sông gắn với các di tích ven sông, các làng nghề truyền thống theo các trục không gian hai bên sông Đáy, sông Tích, sông Nhuệ, sông Đuống, sông Cà Lồ, sông Kim Ngưu, sông Tô Lịch để tạo thành các trục không gian cảnh quan đặc trưng của Hà Nội - đô thị của sông hồ.

Nguyên tắc quản lý phát triển đô thị dọc theo các trục phát triển: Đối với các tuyến có bố trí giao thông công cộng khối lượng lớn, ưu tiên đảm bảo lộ giới cho giao thông công cộng (tuyến và nhà ga) để hoạt động hiệu quả và thông suốt; đảm bảo khả năng mở rộng lộ giới đường theo quy hoạch trong tương lai; phân tách giao thông liên vùng và giao thông khu vực để đảm bảo hoạt động hiệu quả của các hành lang phát triển chính. Theo điều kiện đáp ứng của hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội, gia tăng hệ số sử dụng đất và các không gian cây xanh, đặc biệt là tại các khu vực phát triển trong phạm vi có thể đi bộ đến các nhà ga giao thông công cộng khối lượng lớn; bố trí bãi đỗ xe tập trung và áp dụng các giải pháp gia tăng chỗ đỗ xe, để phục vụ các khu vực phát triển theo định hướng giao thông công cộng (TOD).

+ Các vùng cảnh quan đặc trưng, gồm 04 vùng:

. Vùng cảnh quan đô thị tập trung (nội đô và khu vực phát triển đô thị mở rộng): Khu vực phố cổ, phố cũ mật độ dân cư cao cần kiểm soát phát triển thông qua kiểm soát mật độ cư trú và đánh giá tác động của các dự án cải tạo, chỉnh trang đô thị. Các khu phát triển mới, các dự án cải tạo, chỉnh trang đô thị khác xem xét phát triển nén, cao tầng. Hình thành các tuyến phố văn minh đô thị; các không gian đơn vị ở tiếp cận thuận tiện với không gian xanh, mặt nước và không gian công cộng thông qua các tuyến giao thông xanh, tuyến đi bộ và xe đạp.

. Vùng cảnh quan chuỗi đô thị ven đô và các đô thị vệ tinh, thị trấn sinh thái: Phát triển vành đai đô thị đồng bộ, hiện đại theo mô hình TOD xung quanh nội đô để thu hút nhu cầu phát triển dân số, lao động. Hình thành không gian xanh cách ly và hạ tầng môi trường đồng bộ xung quanh các khu, cụm công nghiệp, đầu mối giao thông và hạ tầng kỹ thuật.

. Vùng cảnh quan hành lang xanh, vành đai xanh, nêm xanh, dọc các tuyến sông chính: Đảm bảo kiểm soát tránh sự phát triển lan tỏa của các khu vực đô thị; giai đoạn trước mắt phát triển nông nghiệp, nông nghiệp công nghệ cao, sinh thái cảnh quan gắn với làng xóm hiện hữu, kiểm soát chặt việc phát triển mở rộng các điểm dân cư nông thôn nằm trong hành lang xanh.

. Vùng cảnh quan nông thôn: Giữ gìn cảnh quan, không gian văn hóa truyền thống. Kiểm soát ranh giới làng, xóm đảm bảo có đủ không gian bổ sung hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật nâng cao chất lượng sống của người dân, không phát triển mở rộng ảnh hưởng đến các khu vực phát triển nông nghiệp.

- Quy định các chỉ tiêu kiểm soát phát triển:

+ Quản lý chiều cao công trình phù hợp quy hoạch được duyệt, theo nguyên tắc tập trung các công trình cao tầng theo các khu vực: (1) khu vực trọng tâm phát triển đô thị nén và tập trung; (2) Các khu vực điểm nhấn, công trình cao tầng trên các trục đường vành đai, tuyến đường hướng tâm và tuyến đường chính khu vực theo hướng hợp lý; (3) Các khu vực phát triển đô thị theo định hướng phát triển giao thông công cộng (TOD) nhằm tạo dựng các khu vực đô thị nén có kiến trúc hiện đại, tạo hiệu quả sử dụng đất tối ưu với lợi thế của mạng lưới giao thông công cộng đó nhưng phải đảm bảo đáp ứng được điều kiện về hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật; phát triển các công trình thấp tầng, các khu vực không gian mở, mật độ xây dựng thấp tại các khu vực kề cận với không gian xanh hoặc xa các khu vực TOD. Quy định về chiều cao công trình và điểm nhấn cao tầng, hệ số sử dụng đất, mật độ xây dựng cụ thể hóa trong các quy hoạch cấp dưới.

+ Chiều cao xây dựng: Kiểm soát chặt chẽ công trình cao tầng trong khu vực nội đô, cho phép nghiên cứu một số công trình cao tầng tạo điểm nhấn trên cơ sở phù hợp với thiết kế đô thị riêng, đặc điểm hiện trạng, khả năng đáp ứng

hạ tầng, yêu cầu bảo vệ các không gian di tích lịch sử lân cận (nếu có) và cần lấy ý kiến thống nhất của cơ quan quản lý chuyên ngành. Khuyến khích phát triển công trình cao tầng tại khu vực phát triển đô thị mở rộng (trừ các khu vực hạn chế chiều cao được xác định cụ thể trong quy chế quản lý kiến trúc và các quy hoạch cấp dưới).

+ Mật độ xây dựng: Khu đô thị nội đô, khu đô thị mở rộng, các dự án đô thị mới, các khu du lịch nghỉ dưỡng... được cụ thể hóa trong quy hoạch cấp dưới phải đảm bảo có mật độ xây dựng phù hợp và tuân thủ theo quy chuẩn quốc gia về quy hoạch xây dựng.

- Kiểm soát hình thái kiến trúc, điểm nhấn đô thị:

+ Cải tạo, nâng cấp cảnh quan các công trình kiến trúc điểm nhấn hiện hữu; Bố trí các công trình điểm nhấn mới tại một số khu vực nút giao chính và khu vực cửa ngõ Đông Anh và các khu vực điểm nhấn không gian, đồi núi, cảnh quan (Núi Ba Vì, núi Sóc Sơn và Hương Tích, các điểm nhấn cảnh quan dọc sông Hồng, sông Đáy, sông Tích và sông Nhuệ...). Kiểm soát chặt chẽ tầng cao công trình phù hợp với đặc điểm địa hình, hiện trạng của từng khu vực, khả năng đáp ứng hạ tầng của từng khu vực và yêu cầu bảo tồn các không gian di tích lịch sử lân cận (nếu có).

+ Phát triển kiến trúc đô thị, nông thôn 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 đạt được tiêu chí “công trình xanh - kiến trúc bền vững”, từng bước tạo dựng 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.

+ Phát triển kiến trúc tại nông thôn trên cơ sở kế thừa, phát huy các hình thái kiến trúc truyền thống kết hợp hiện đại với các giải pháp thiết kế phù hợp đặc điểm thiên nhiên, con người, tôn trọng địa hình, thiên nhiên và khí hậu từng khu vực, đáp ứng yêu cầu về phòng, chống thiên tai, thích ứng với biến đổi khí hậu.

e) Định hướng quy hoạch không gian ngầm:

- Khai thác không gian xây dựng ngầm tại các khu vực phát triển đô thị, đặc biệt cần chú trọng tổ chức không gian xây dựng ngầm tại các khu vực trung tâm đô thị và các khu đô thị hiện hữu kết nối với hệ thống giao thông công cộng ngầm, bãi đỗ xe và hầm đi bộ ngầm để tạo thành hệ thống không gian ngầm hoàn chỉnh, giảm áp lực vận tải trên mặt đất; xây dựng các tuyến tuy-nel, hào kỹ thuật trên các trục đường giao thông đối ngoại, đường chính đô thị. Việc xây dựng không gian ngầm trong đô thị đảm bảo các quy định về an toàn, hệ số sử dụng đất và được xác định cụ thể trong các đồ án quy hoạch cấp dưới hoặc quy hoạch chuyên ngành.

- Kiểm soát chặt chẽ không gian xây dựng ngầm tại các khu vực sinh thái tự nhiên, khu vực di tích, tôn giáo, văn hóa lịch sử, khu vực chịu ảnh hưởng của ngập lụt, sụt lún, trên cơ sở đánh giá cụ thể điều kiện địa chất, thủy văn, tác động môi trường... Đối với khu vực quốc phòng, an ninh, việc tổ chức không gian xây dựng ngầm được thực hiện theo quy định chuyên ngành. Tại các hành lang thoát nước, hồ điều tiết nước trong đô thị, hạn chế xây dựng công trình công cộng ngầm.

7. Định hướng quy hoạch sử dụng đất đai theo các giai đoạn

a) Quy hoạch sử dụng đất đến năm 2030

Đất xây dựng khoảng 148.000 - 150.000 ha, trong đó: đất xây dựng đô thị khoảng 89.000 - 90.000 ha (chiếm 26 - 27% diện tích toàn thành phố), đất xây dựng khu vực nông thôn khoảng 59.000 - 60.000 ha, bao gồm:

- Đất dân dụng: khoảng 72.000 - 72.800 ha. Trong đó: Đất đơn vị ở khoảng 42.700 - 42.900 ha; đất hỗn hợp (đơn vị ở và dịch vụ - công cộng) khoảng 2.800 - 2.900 ha; đất dịch vụ - công cộng đô thị khoảng 5.100 - 5.200 ha; đất cơ quan, trụ sở cấp đô thị khoảng 900 - 1.000 ha; đất cây xanh sử dụng công cộng đô thị khoảng 8.500 - 8.600 ha; đất giao thông đô thị khoảng 10.700 - 10.800 ha; đất hạ tầng kỹ thuật khác cấp đô thị khoảng 1.300 - 1.400 ha.

- Đất ngoài dân dụng: khoảng 76.000 - 77.200 ha. Trong đó: Đất sản xuất công nghiệp, kho tàng khoảng 8.100 - 8.200 ha; đất trung tâm đào tạo, nghiên cứu khoảng 2.700 - 2.800 ha; đất cơ quan, trụ sở ngoài đô thị khoảng 150 - 200 ha; đất trung tâm y tế: khoảng 350 - 400 ha; trung tâm văn hoá, thể dục thể thao khoảng 500 - 600 ha; Đất dịch vụ, du lịch khoảng 10.000 - 10.100 ha; đất cây xanh sử dụng hạn chế khoảng 1.500 - 1.550 ha; đất cây xanh chuyên dụng khoảng 1.900 - 1.950 ha; đất di tích, tôn giáo khoảng 1.200 - 1.300 ha; đất điểm dân cư nông thôn khoảng 33.000 - 33.100 ha; đất an ninh khoảng 500 - 600 ha; đất quốc phòng khoảng 7.200 - 7.300 ha; đất giao thông đối ngoại khoảng 5.600 - 5.700 ha; đất hạ tầng kỹ thuật khác khoảng 3.300 - 3.400 ha.

Đất nông nghiệp và chức năng khác (nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản, hồ ao, sông suối,...): khoảng 185.984 - 187.984 ha.

b) Quy hoạch sử dụng đất đến năm 2045

Đất xây dựng khoảng 198.000 - 200.000 ha, trong đó: đất xây dựng đô thị khoảng 124.000 - 125.000 ha (chiếm 37 - 38% diện tích toàn thành phố), đất xây dựng khu vực nông thôn khoảng 74.000 - 75.000 ha, bao gồm:

- Đất dân dụng: khoảng 94.000 - 95.000 ha. Trong đó: Đất đơn vị ở khoảng 50.100 - 50.300 ha; đất hỗn hợp (đơn vị ở và dịch vụ - công cộng) khoảng 5.500 - 5.600 ha; đất dịch vụ - công cộng đô thị khoảng 7.300 - 7.400 ha; đất cơ quan, trụ sở cấp đô thị khoảng 1.000 - 1.100 ha; đất cây xanh sử dụng công cộng đô thị

khoảng 13.600 - 13.700 ha; đất giao thông đô thị khoảng 14.700 - 15.000 ha; đất hạ tầng kỹ thuật khác cấp đô thị khoảng 1.800 - 1.900 ha.

- Đất ngoài dân dụng: khoảng 104.000 - 105.000 ha. Trong đó: Đất sản xuất công nghiệp, kho tàng khoảng 10.800 - 10.900 ha; đất trung tâm đào tạo, nghiên cứu khoảng 3.950 - 4.100 ha; đất cơ quan, trụ sở ngoài đô thị khoảng 150 - 200 ha; đất trung tâm y tế: khoảng 950 - 1.000 ha; đất trung tâm văn hoá, thể dục thể thao khoảng 1.350 - 1.400 ha; đất dịch vụ, du lịch khoảng 14.700 - 14.800 ha; đất cây xanh sử dụng hạn chế khoảng 7.550 - 7.600 ha; đất cây xanh chuyên dụng khoảng 3.750 - 3.800 ha; đất di tích, tôn giáo khoảng 1.200 - 1.300 ha; đất điểm dân cư nông thôn khoảng 36.300 - 36.400 ha; đất an ninh khoảng 500 - 700 ha; đất quốc phòng khoảng 7.200 - 7.300 ha; đất giao thông đối ngoại khoảng 10.050 - 10.100 ha; đất hạ tầng kỹ thuật khác khoảng 5.550 - 5.600 ha.

Đất nông nghiệp và chức năng khác (nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản, hồ ao, sông suối,...): khoảng 135.984 - 137.984 ha.

8. Định hướng phát triển hạ tầng kinh tế - xã hội

Phát triển hệ thống hạ tầng kinh tế - xã hội gồm các khu cụm công nghiệp, dịch vụ thương mại, dịch vụ du lịch, công sở, giáo dục đào tạo, y tế, văn hóa, thể dục thể thao..., tạo nền tảng cho các lĩnh vực kinh tế - xã hội phát triển theo từng giai đoạn, tái sắp xếp không gian cơ sở hạ tầng theo mô hình tổ chức không gian đô thị và nông thôn. Dự trữ các không gian tại các khu vực đô thị mở rộng, đô thị vệ tinh, thị trấn sinh thái để hình thành các trung tâm chức năng mới cho thành phố, quốc gia và thu hút các chức năng quốc tế.

a) Công nghiệp

- Phát triển 4 khu công nghệ cao gồm: (1) Khu công nghệ cao Hoà Lạc (huyện Quốc Oai và Thạch Thất) với quy mô 1.586 ha, dự trữ quỹ đất khoảng 300 - 500 ha tại khu vực huyện Quốc Oai - Thạch Thất phục vụ nhu cầu phát triển, mở rộng Khu công nghệ cao Hòa Lạc; (2) Khu công nghệ cao sinh học (quận Bắc Từ Liêm) với quy mô khoảng 199 ha; (3) Khu công viên công nghệ thông tin Hà Nội (quận Long Biên) với quy mô khoảng 36 ha; (4) Khu công nghệ thông tin tập trung công viên công nghệ phần mềm Hà Nội (quận Long Biên) với quy mô khoảng 32 ha. Xây dựng phát triển một số khu công nghiệp theo mô hình Khu công nghệ cao. Triển khai đầu tư một số khu vực thí điểm, chuyên nghiên cứu phát triển các sản phẩm đặc thù phục vụ công tác ứng dụng công nghệ thông tin trong hoạt động của cơ quan nhà nước và các doanh nghiệp. Mô hình phát triển, cơ cấu chức năng, chiều cao xây dựng và mật độ xây dựng sẽ được xác định cụ thể trong giai đoạn triển khai đầu tư theo yêu cầu của công nghệ.

- Phát triển 23 khu công nghiệp (gồm 08 khu công nghiệp đang hoạt động, 02 khu công nghiệp đang trong triển khai, 13 khu công nghiệp quy hoạch mới),

tổng diện tích khoảng 5.800 ha, dự trữ quỹ đất khoảng 800 ha tại khu vực huyện Thường Tín, Phú Xuyên và Sóc Sơn phục vụ nhu cầu phát triển công nghiệp.

- Phát triển cụm công nghiệp, làng nghề theo hướng cụm công nghiệp xanh, hạ tầng hiện đại, thông minh, ứng dụng công nghệ cao, gắn với khu vực có điều kiện hạ tầng thuận lợi. Chuyển đổi và di dời các khu cụm, làng nghề sản xuất gây ô nhiễm. Kiểm soát chặt các cụm công nghiệp, làng nghề nằm trong vùng hành lang xanh, đảm bảo tiêu chí phát triển mới được hình thành như: phải đảm bảo phù hợp với chỉ tiêu sử dụng đất được phân bổ; ngoài ra phải đáp ứng các yêu cầu khác về nhu cầu, đất đai, vệ sinh môi trường...; đối với việc hình thành các cụm công nghiệp sau giai đoạn 2030 cần được xem xét rà soát, đánh giá hiệu quả kinh tế, xã hội, môi trường, tỷ lệ lấp đầy theo quy định.

b) Dịch vụ thương mại

Khu vực đô thị trung tâm: Phát triển các khu thương mại - dịch vụ tiêu chuẩn khu vực và quốc tế; các tuyến phố thương mại văn minh, hiện đại; hình thành và mở rộng các tuyến phố đi bộ và phát triển mô hình kinh tế ban đêm gắn với hoạt động du lịch. Phát triển dịch vụ hỗ trợ, dịch vụ hội chợ triển lãm thương mại và các dịch vụ khác; hình thành các trung tâm mua sắm, dịch vụ, khu vui chơi giải trí chất lượng cao, mang tầm khu vực và thế giới. Hình thành các trung tâm thương mại - dịch vụ có chức năng đầu mối (chợ đầu mối, trung tâm logistics).

Khu vực các huyện, các đô thị vệ tinh, thị trấn: Hình thành các khu thương mại - dịch vụ - du lịch - vui chơi gắn với các khu vực lợi thế về văn hoá - lịch sử - thiên nhiên và du lịch sinh thái, du lịch tâm linh,... Phát triển các công trình chợ làm hạt nhân và dần hình thành các tuyến, trục phố thương mại, phục vụ nhu cầu mua bán, trao đổi hàng hóa của cư dân và khách du lịch; phát triển các công trình thương mại (chợ bán lẻ, cửa hàng tiện lợi, siêu thị...) tại các cụm, điểm dân cư nông thôn phục vụ nhu cầu của người dân và khách du lịch.

Hình thành và phát triển các cửa hàng dịch vụ thương mại theo dạng tổ hợp gắn với các nhà ga tàu điện ngầm theo cấp hạng TOD, các khu vực thuận tiện kết nối với các nhà ga.

c) Dịch vụ, du lịch

Không gian du lịch Hà Nội gồm 04 cụm: (1) Cụm Trung tâm gồm: Hoàn Kiếm, Ba Đình, Tây Hồ, Hai Bà Trưng, Đống Đa, Thanh Xuân, Long Biên, Gia Lâm, Hoàng Mai, Thanh Trì, Hà Đông, Nam Từ Liêm, Bắc Từ Liêm, Cầu Giấy, Đan Phượng, Hoài Đức; (2) Cụm phía Bắc gồm: Đông Anh, Mê Linh, Sóc Sơn gắn với thành phố trực thuộc Thủ đô phía Bắc sông Hồng; (3) Cụm phía Tây gồm: Ba Vì, Sơn Tây, Phúc Thọ, Thạch Thất, Quốc Oai, Chương Mỹ; (4) Cụm phía Nam gồm Mỹ Đức, Ứng Hòa, Phú Xuyên, Thanh Oai, Thường Tín. Xây

dựng các sản phẩm du lịch đặc trưng theo từng cụm, quy mô lớn, đáp ứng nhu cầu tăng cao dịch vụ du lịch của cả vùng.

Tổ chức không gian phát triển các hành lang du lịch, gồm: Hành lang du lịch dọc theo hành lang trục sông Hồng, sông Đuống; hành lang du lịch theo trục sông Đáy, sông Tích; hành lang du lịch theo sông Tô Lịch và sông Nhuệ. Gắn với hành lang các tuyến sông phát triển hệ thống cơ sở hạ tầng dịch vụ du lịch, công viên vui chơi giải trí, công viên chuyên đề, các loại hình sản xuất kết hợp du lịch và hệ thống các cơ sở lưu trú, dịch vụ du lịch.

d) Nông, lâm, ngư, nghiệp

Xây dựng mô hình nông nghiệp đô thị phát triển bền vững, tiếp tục phát triển nông nghiệp gắn với hình thành hành lang xanh bảo vệ môi trường Thủ đô. Xây dựng, hình thành các trung tâm nghiên cứu phát triển nông nghiệp tại Đan Phượng, Mê Linh, Gia Lâm, Ba Vì. Xây dựng, hình thành các trung tâm giới thiệu sản phẩm quy mô lớn cho vùng và quốc gia. Hình thành các mô hình nông nghiệp kết hợp du lịch, mô hình nghỉ dưỡng, du lịch tâm linh, khách sạn, trải nghiệm hoạt động sản xuất nông nghiệp. Bảo tồn, phát triển lâm nghiệp đảm bảo tiêu chí, chỉ tiêu 3 loại rừng: Rừng đặc dụng, rừng phòng hộ, rừng sản xuất tại các khu vực có rừng (06 huyện và thị xã Sơn Tây). Thành phố Hà Nội tiếp tục rà soát hiện trạng và quy hoạch đất lâm nghiệp, phù hợp với thực tiễn, phục vụ công tác quản lý và phát triển kinh tế - xã hội địa phương.

đ) Trụ sở làm việc

- Đối với các cơ quan chính trị - hành chính cấp quốc gia: Trụ sở các cơ quan đầu não của Đảng, Quốc hội, Nhà nước và Chính phủ tiếp tục bố trí tại khu vực Ba Đình. Thực hiện di dời và sắp xếp lại trụ sở làm việc các cơ quan trung ương theo quy hoạch khu trung tâm Ba Đình để có điều kiện cải tạo nâng cấp về điều kiện làm việc và hạ tầng cơ sở.

- Đối với trụ sở của các bộ, cơ quan ngang bộ, cơ quan thuộc Chính phủ, cơ quan trung ương: Thực hiện di dời ra khỏi khu vực nội đô lịch sử về các khu vực Tây Hồ Tây và Mễ Trì theo Quy hoạch xây dựng hệ thống trụ sở làm việc bộ ngành trung ương đã được phê duyệt. Quỹ đất sau khi di dời ưu tiên sử dụng vào mục đích công cộng phục vụ đô thị, hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật và các tiện ích đô thị.

- Đối với công sở cơ quan hành chính của thành phố: Trụ sở Thành ủy, Ủy ban nhân dân, Hội đồng nhân dân Thành phố tại khu vực xung quanh Hồ Gươm. Sắp xếp trụ sở làm việc các sở, ngành có kết nối, liên hệ và di chuyển thuận lợi về khu vực Hồ Gươm. Dự trữ quỹ đất trụ sở làm việc tại các khu vực phát triển mở rộng phía Tây, phía Bắc sông Hồng để bố trí trụ sở làm việc khi có nhu cầu.

e) Nhà ở

Phát triển nhà ở gắn với quá trình phát triển mở rộng đô thị, cải tạo chỉnh trang, tái thiết các khu vực đô thị hiện trạng, nâng cao điều kiện ở và chất lượng sống của người dân đô thị, nông thôn, cụ thể gồm:

- Khu đô thị mới/nhà ở phát triển mới: Phát triển theo mô hình đô thị nén, đồng bộ về hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật; gắn với các khu vực có nhu cầu sử dụng lao động như khu công nghiệp, các trung tâm dịch vụ, trường đại học... để cung cấp chỗ ở tại chỗ cho các đối tượng lao động và hạn chế việc phải di chuyển thường xuyên.

- Nhà ở cũ: Kiểm soát quy hoạch và kiến trúc đối với các khu dân cư đô thị hiện hữu, khu dân cư đô thị hóa tự phát, các khu vực làng xóm đô thị hóa, khu nhà ở tự xây không đảm bảo an toàn, không phù hợp các tiêu chí đô thị văn hiến, văn minh, hiện đại, theo hình thức và lộ trình phù hợp.

- Khu tập thể cũ, chung cư cũ: Cải tạo, tái thiết các khu tập thể cũ, chung cư cũ; xây dựng cơ chế, chính sách đặc thù, thực hiện hiệu quả các chương trình, đề án cải tạo, xây dựng lại khu tập thể cũ, chung cư cũ. Phân bổ lại quy mô dân số tại các khu vực quy hoạch, cân đối tại chỗ, đáp ứng hệ thống hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật, cây xanh... tại khu vực, hài hòa lợi ích của nhà nước, người dân và doanh nghiệp.

- Khu phố cổ, khu phố cũ, làng truyền thống: Bảo tồn, tôn tạo, cải tạo, chỉnh trang, phát huy giá trị văn hóa, lịch sử.

- Nhà ở xã hội: Phát triển các khu nhà ở xã hội tập trung, nhà ở công nhân, nhà ở học sinh, sinh viên... (theo địa bàn quận/huyện/thị xã) đặc biệt là các khu vực trường đại học, cao đẳng, khu công nghiệp/khu chế xuất... chưa đáp ứng nhu cầu nhà ở. Phát triển quỹ nhà ở chi phí thấp và nhà ở cho thuê, xây dựng nhà ở cho học sinh, sinh viên; xây dựng quỹ nhà ở chính sách (dành cho các gia đình chính sách, người có công với cách mạng).

- Các khu làng xóm cũ trong khu vực nội đô: Cải tạo chỉnh trang, cải thiện điều kiện sống.

- Làng xóm đô thị hóa: Cần kiểm soát phát triển theo hướng đô thị sinh thái (làng đô thị sinh thái) có đầy đủ các chức năng đô thị và đồng bộ hệ thống hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật, với mật độ xây dựng và thấp tầng. Đặc biệt cải tạo xây dựng mới hệ thống giao thông, cấp điện, cấp nước và các khu cây xanh, vườn hoa, khu vui chơi giải trí và các tiện ích đô thị.

- Nhà ở nông thôn: Phát triển nhà ở đồng bộ gắn với quy hoạch các điểm dân cư nông thôn tập trung. Bảo tồn tôn tạo kiến trúc nhà ở truyền thống.

Nghiên cứu phát triển các mẫu nhà ở mới phù hợp với điều kiện sản xuất; ứng phó được với thiên tai.

- Hạn chế, kiểm soát chặt chẽ việc chia tách thửa đối với các khu vực nhà ở trong các khu phố cũ, phố cổ, các khu làng xóm cũ trong khu vực nội đô, các khu vực làng xóm đô thị hoá và phải sử dụng đúng chức năng sử dụng đất.

g) Y tế

Xây dựng Hà Nội trở thành trung tâm y tế lớn của cả nước, tập trung phát triển một số lĩnh vực trình độ công nghệ thế giới; gắn phát triển dịch vụ y tế với du lịch khám, chữa bệnh và nghỉ dưỡng. Bố trí quỹ đất xây dựng các bệnh viện khoảng 650 - 700 ha.

Phát triển hệ thống bệnh viện chuyên khoa và các tổ hợp công trình y tế tại một số khu vực đô thị vệ tinh. Phát triển các trung tâm y tế khám, chữa bệnh trong và ngoài công lập tại các đô thị vệ tinh, đô thị sinh thái, thị trấn giải quyết vấn đề khám chữa bệnh cho địa phương sở tại. Bố trí quỹ đất cho các tổ hợp công trình y tế, cụm công trình y tế tại các đô thị vệ tinh, đô thị sinh thái phục vụ cho Thành phố và cấp vùng.

Phát triển hệ thống các cụm dịch vụ y tế, bệnh viện tại các khu vực cửa ngõ (Gia Lâm, Mê Linh, Đan Phượng, Hà Đông, Thanh Trì) và các đô thị cửa ngõ (Phú Xuyên, Sóc Sơn, Sơn Tây, Quốc Oai) để phát triển các bệnh viện vệ tinh, thu hút nhu cầu khám chữa bệnh của vùng. Khuyến khích phát triển hệ thống các bệnh viện tại các thị trấn sinh thái, thị trấn huyện lỵ, trung tâm các cụm xã để tạo điều kiện tiếp cận dịch vụ y tế thuận lợi cho người dân.

Nâng cấp các bệnh viện, cơ sở y tế hiện có trong nội đô, khai thác phục vụ cộng đồng theo các quy chuẩn, tiêu chuẩn hiện hành; di chuyển các cơ sở y tế điều trị các bệnh truyền nhiễm, mức độ lây nhiễm cao ra khỏi nội đô. Dành quỹ đất cho các cơ sở nghiên cứu - đào tạo - khám chữa bệnh chất lượng cao.

h) Giáo dục, đào tạo

Xây dựng Thủ đô Hà Nội là trung tâm lớn, tiêu biểu, hàng đầu của cả nước về giáo dục, đào tạo ngang tầm khu vực và quốc tế; chú trọng đào tạo nguồn nhân lực chất lượng cao.

- Giáo dục đại học

Định hướng đến năm 2045 quy mô đào tạo khu vực Thủ đô Hà Nội khoảng 80 - 90 vạn sinh viên. Phát triển đào tạo theo hướng nghiên cứu, chất lượng cao ở hệ đại học và hướng đào tạo nghề hướng nghiệp ở hệ cao đẳng. Xây dựng mới các cơ sở trường theo hướng các khu, cụm đại học tập trung, được đầu tư đồng bộ về cơ sở vật chất phù hợp với môi trường giáo dục đào tạo đại học tại

các đô thị vệ tinh để dịch chuyển quy mô đào tạo từ đô thị trung tâm ra các đô thị vệ tinh, thị trấn sinh thái.

Khu vực đô thị trung tâm: Hạn chế phát triển các cơ sở trường có quy mô đào tạo lớn, loại hình đào tạo mang tính chất đại trà, hướng nghiệp và có những cơ chế nghiêm ngặt để quản lý việc cải tạo chất lượng cơ sở vật chất hiện có góp phần nâng cao chất lượng đào tạo.

Phát triển các mô hình đô thị đại học, khu đại học tập trung, cụm trường tại các khu vực đô thị vệ tinh, đô thị mới, gồm: Khu đại học tại Hòa Lạc, quy mô khoảng 1.000 - 1.500 ha; cụm trường tại Sơn Tây quy mô khoảng 150 ha; cụm trường tại Xuân Mai, quy mô khoảng 250 - 350 ha; cụm trường tại Chúc Sơn, quy mô khoảng 60 - 120 ha; khu nghiên cứu, giáo dục đào tạo tại Sóc Sơn quy mô khoảng 150 - 250 ha; Cụm trường tại Phú Xuyên, quy mô khoảng 150 - 230 ha; cụm trường tại Long Biên - Gia Lâm, quy mô khoảng 200 - 400 ha; cụm trường tại Đan Phượng có quy mô khoảng 40 - 60 ha; cụm trường tại Quốc Oai, quy mô khoảng 30 - 70 ha; cụm trường tại Đông Anh - Mê Linh, quy mô khoảng 60 - 100 ha.

- Giáo dục phổ thông

Đối với khu vực nội đô, ngoài việc cải tạo và nâng cấp cơ sở vật chất các trường hiện có: Cải tạo tại chỗ các trường đang có quy mô học sinh/lớp quá lớn để đảm bảo từng bước quy mô đạt chuẩn; tăng cường diện tích xây dựng trường thông qua các dự án tái đầu tư quỹ đất từ cải tạo khu chung cư cũ, chuyển đổi chức năng cơ sở sản xuất công nghiệp, các trụ sở cơ quan...

Đối với các đô thị mới, kiểm soát chặt chẽ việc bố trí quỹ đất xây dựng trường học phổ thông theo tiêu chuẩn và quy chuẩn xây dựng hiện hành.

i) Văn hóa

- Khai thác tài nguyên văn hóa 2 bên bờ sông Hồng, sông Đuống, sông Đáy, sông Nhuệ,... phục vụ hoạt động dịch vụ du lịch - văn hóa và phát triển các ngành công nghiệp văn hóa gắn với phát triển du lịch, liên kết với không gian Hoàng Thành Thăng Long - Cổ Loa (Đông Anh) nhằm kết nối khu vực nội đô lịch sử với cửa ngõ thành phố phía Bắc.

- Khai thác không gian ngầm tại khu vực nội đô gắn với bảo tồn, hạn chế phát triển khu vực trung tâm; tăng không gian phố đi bộ tại các khu vực quận nội đô gắn với các chức năng văn hóa, vui chơi, giải trí của từng tuyến phố.

- Xây dựng các cơ sở văn hóa đồng bộ cho đô thị. Rà soát quỹ đất sản xuất thuộc diện di dời trong đô thị, nghiên cứu chuyển đổi chức năng thành các không gian văn hóa. Phân kỳ đầu tư, xây dựng cơ chế nhằm thu hút các nguồn lực đầu tư ngoài ngân sách theo chủ trương xã hội hóa đầu tư.

- Phát triển mạng lưới công trình văn hóa gắn với phát triển du lịch và xã hội hóa. Tập trung xây dựng và phát triển không gian văn hóa theo các trục chính là trục văn hoá sông Hồng; trục văn hóa tam giác khu vực trung tâm văn hóa nội đô - Hồ Tây - Cổ Loa (Đông Anh) - trung tâm thành phố Bắc sông Hồng; trục văn hóa trung tâm nội đô - Tây Hồ - Bắc Từ Liêm - Hoài Đức - Phúc Thọ - Quốc Oai - Thạch Thất - Sơn Tây - Ba Vì; trục văn hóa trung tâm nội đô - Hoàng Mai - Thanh Trì - Thanh Oai, Thường Tín - Phú Xuyên và trục văn hóa sông Đáy. Xây dựng mới và tiếp tục hoàn thiện các công trình văn hóa lớn, tiêu biểu của Thủ đô với không gian sinh hoạt văn hóa tầm cỡ quốc gia, quốc tế. Cải tạo chỉnh trang các trung tâm văn hóa hiện có. Hoàn chỉnh mạng lưới công trình văn hóa theo tầng bậc.

k) Thể dục, thể thao

Phát triển mạng lưới cơ sở thể dục, thể thao đồng bộ, hiện đại, có một số công trình xây dựng đạt tiêu chuẩn quốc tế, bảo đảm các điều kiện tổ chức các sự kiện thể thao lớn của châu Á và thế giới.

Xây dựng mới cụm các Khu liên hợp thể thao Bắc sông Hồng tại Đông Anh, Mê Linh và Sóc Sơn, có hạ tầng, cơ sở thể dục - thể thao đáp ứng yêu cầu tổ chức các môn thể thao nằm trong hệ thống thi đấu Đại hội Asiad, Olympic.

Xây dựng hoàn thiện Khu liên hợp thể thao Mỹ Đình, Trịnh Hoài Đức, Hà Đông và các công viên thể thao tại Bắc Từ Liêm, Hà Đông, Thanh Trì, Gia Lâm, Hòa Lạc, Phú Xuyên đáp ứng tổ chức các sự kiện văn hóa, thể thao cấp thành phố.

Phát triển các trung tâm thể thao cấp vùng tại các quận, huyện; các cơ sở thể thao đa năng cho các trường phổ thông, các trung tâm thể thao cho cụm các trường đại học tại khu vực Hòa Lạc, Sơn Tây. Phát triển các trung tâm vui chơi giải trí đa năng. Phát triển hệ thống sân golf đáp ứng yêu cầu về du lịch, thể thao và phát triển kinh tế - xã hội của Thủ đô.

l) Đảm bảo quốc phòng, an ninh

Sắp xếp, nâng cấp, cải tạo chỉnh trang và giữ quỹ đất hiện trạng khu vực an ninh, quốc phòng theo quy hoạch chuyên ngành an ninh, quốc phòng. Các khu vực quy hoạch mới đất quốc phòng, an ninh được xem xét triển khai theo Quy hoạch sử dụng đất quốc phòng; Quy hoạch sử dụng đất an ninh được phê duyệt. Quản lý đối với đất an ninh, quốc phòng, đảm bảo đúng quy định của pháp luật về đất đai, quy hoạch và phù hợp thực tế quản lý sử dụng và định hướng phát triển kinh tế - xã hội Thủ đô.

9. Định hướng quy hoạch hạ tầng kỹ thuật

a) Giao thông

- Giao thông đường bộ

+ Giao thông đối ngoại

. Xây dựng mạng lưới giao thông hoàn chỉnh, kết nối thuận tiện giữa các loại hình phương thức vận tải, đảm bảo phát triển bền vững, đồng bộ và hiện đại, góp phần thúc đẩy các mục tiêu phát triển kinh tế - xã hội. Tuân thủ định hướng quy hoạch mạng lưới đường bộ quốc gia được phê duyệt, hoàn thiện quy hoạch hệ thống đường cao tốc, quốc lộ hướng tâm, đường vành đai, đường kết nối đô thị trung tâm với các đô thị vệ tinh. Bổ sung kết nối đô thị trung tâm với Cảng hàng không quốc tế Nội Bài và cảng hàng không thứ 2 tại phía Nam; tăng cường khả năng kết nối giao thông qua sông Hồng, sông Đuống, sông Đà...; bổ sung các tuyến đường bộ, đường sắt, cầu kết nối với các tỉnh trong vùng Hà Nội.

. Tiếp tục duy trì, xây dựng hoàn thiện hệ thống đường cao tốc: Cao tốc Bắc - Nam phía Đông, Hà Nội - Hòa Bình, Hà Nội - Hải Phòng, Nội Bài - Lào Cai, Hà Nội - Thái Nguyên, Nội Bài - Bắc Ninh, vành đai 3, Nội Bài - Nhật Tân... Xây mới các tuyến cao tốc Bắc Nam phía Tây, Chợ Bền - Yên Mỹ, vành đai 4, vành đai 5, cao tốc phía Nam...; cải tạo, nâng cấp và xây mới hệ thống đường quốc lộ (QL) trên địa bàn thành phố: QL1, QL2, QL2C, QL3, QL5, QL6, QL17, QL21, QL21B, QL21C, QL32, QL38C... và các tuyến tỉnh lộ.

. Điều chỉnh, bổ sung các tuyến cao tốc đô thị, đường trên cao, đường trục đô thị kết nối đô thị trung tâm với Cảng hàng không quốc tế Nội Bài và cảng hàng không thứ 2 (nghiên cứu nâng cấp, điều chỉnh hướng tuyến đường trục phía Nam, đường Ngọc Hồi - Phú Xuyên thành đường cấp đô thị để kết nối thuận lợi và đủ quỹ đất dự trữ để xây dựng sân bay). Điều chỉnh bổ sung thêm một số tuyến đối ngoại trên cơ sở kéo dài một số tuyến hiện có và kết hợp bổ sung tuyến mới để tăng cường kết nối giữa Hà Nội và các tỉnh lân cận.

+ Giao thông đô thị

. Mạng lưới đường bộ tại đô thị trung tâm cơ bản giữ nguyên kết cấu mạng dạng lưới vành đai - hướng tâm. Bổ sung điều chỉnh mạng lưới giao thông và các công trình hạ tầng giao thông theo định hướng phát triển không gian tại các khu vực phát triển mới (phía Tây vành đai 4) đảm bảo tính khả thi trong quá trình tổ chức thực hiện quy hoạch. Nghiên cứu tăng cường kết nối hệ thống giao thông đường bộ với các ga đường sắt quốc gia, cảng đường thủy nội địa, các cảng hàng không... Hoàn thiện hệ thống đường vành đai chính của đô thị (Vành đai 1, vành đai 2, vành đai 3) và hệ thống đường vành đai bộ trợ (Vành đai 2,5; vành đai 3,5); nâng cấp, kết hợp xây dựng mới hệ thống đường trục chính đô thị; cải tạo, mở rộng kết hợp với xây dựng mới các đường liên khu vực, hệ thống đường giao thông trong quy hoạch các phân khu đã được phê duyệt; tập trung phát triển và hoàn thiện hệ thống đường trên cao; xây mới các

trục đường chính kết nối hợp lý với hệ thống đường cao tốc, đường quốc lộ chạy qua các đô thị vệ tinh.

. Tổ chức đồng bộ các tuyến giao thông với không gian kiến trúc cảnh quan, phục hồi môi trường, tổ chức và khai thác hành lang giao thông thủy - bộ dọc trục cảnh quan sông Hồng.

. Xây dựng mới các cầu, hầm gồm: cầu Trần Hưng Đạo, cầu Tứ Liên, cầu Tâm Xá và cầu Bát Tràng; cầu Thăng Long mới, cầu Thượng Cát và cầu Ngọc Hồi, cầu Hồng Hà và cầu Mỹ Sở, cầu Vân Phúc, cầu Tiên Dung, cầu Tín Châu - Đông Ninh, cầu Phú Xuyên - Chí Tân...; cải tạo nâng cấp cầu Long Biên; cải tạo, xây dựng mới một số cầu qua sông Đuống, sông Đà và sông Đáy (Trong đó bổ sung 04 cầu qua sông Hồng và 01 cầu qua sông Đà, không bao gồm các cầu vượt sông đi chung đường sắt đô thị).

. Khai thác tối đa không gian trên cao, không gian ngầm để xây dựng mạng lưới giao thông. Dành đủ quỹ đất xây dựng hệ thống bãi đỗ xe công cộng tập trung; bố trí bãi đỗ xe trong các khu đất dự án đảm bảo đáp ứng đủ nhu cầu theo quy định.

. Ứng dụng công nghệ thông tin, nâng cao năng lực quản lý giao thông đô thị, đẩy nhanh tiến trình chuyển đổi sang các phương tiện giao thông thân thiện với môi trường.

. Tỷ lệ diện tích đất giao thông: Đô thị trung tâm đạt 20 - 26% đất phát triển đô thị; đô thị vệ tinh đạt 18 - 23% đất phát triển đô thị, các thị trấn đạt 16 - 20% đất phát triển đô thị.

- Đường sắt

+ Xây dựng đường sắt tốc độ cao trên trục Bắc - Nam. Phát triển tổ hợp ga Ngọc Hồi để tích hợp ga, Depot, trạm bảo dưỡng... của các tuyến đường sắt quốc gia, đường sắt tốc độ cao, đường sắt đô thị. Đường sắt tốc độ cao chỉ dừng ở ga Ngọc Hồi, kết nối trung chuyển đến ga Hà Nội và các khu vực nội thành khi triển khai tuyến đường sắt đô thị. Nghiên cứu dự trữ bổ sung 01 vị trí ga đường sắt tốc độ cao tại khu vực đô thị Phú Xuyên để phục vụ kết nối cảng hàng không thứ hai khi có nhu cầu.

+ Quy hoạch các tuyến đường sắt quốc gia qua thành phố gồm các tuyến vành đai và hướng tâm. Chuyển đổi các đoạn tuyến đường sắt quốc gia xuyên tâm thành đường sắt đô thị. Nghiên cứu khả năng chạy chung tàu đường sắt quốc gia với đường sắt đô thị trên tuyến đường sắt vành đai. Bổ sung kết nối các tuyến đường sắt quốc gia với mạng lưới đường sắt đô thị và các đầu mối giao thông lớn (cảng đường thủy, sân bay...). Cụ thể xác định theo Quy hoạch chuyên ngành, quy hoạch các tuyến, ga đường sắt khu vực đầu mối thành phố Hà Nội được phê duyệt.

+ Xây dựng mạng lưới đường sắt đô thị gồm 14 tuyến (trong đó 10 tuyến đã quy hoạch được rà soát, điều chỉnh hướng tuyến hoặc kéo dài và bổ sung mới 04 tuyến). Bố trí, điều chỉnh các tuyến xe buýt nhanh khối lượng lớn (BRT), mạng lưới xe bus đô thị đảm bảo tính khả thi về hướng tuyến, kết nối đồng bộ với hệ thống đường sắt quốc gia và giữa các tuyến đường sắt đô thị phù hợp với nhu cầu vận tải hành khách công cộng và định hướng điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất, phát triển không gian mới của Thủ đô và quy hoạch có liên quan. Vị trí, hướng tuyến xác định theo quy hoạch kỹ thuật chuyên ngành giao thông, đề án tổng thể phát triển đường sắt đô thị, dự án đầu tư xây dựng hệ thống đường sắt đô thị của Thủ đô.

- Đường thủy

+ Tuân thủ Quy hoạch kết cấu hạ tầng đường thủy nội địa thời kỳ 2021 - 2030, tầm nhìn đến năm 2050 đã được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt; có dự trữ công suất để đầu tư phát triển thêm cảng khác (cảng du lịch, cảng khách, cảng chuyên dùng, cảng khai thác vật liệu xây dựng... của các địa phương) khi có nhu cầu.

+ Xây dựng cảng, bến du lịch, cảng khách, cảng chuyên dùng, cảng khai thác vật liệu xây dựng... của các địa phương dọc các tuyến sông trên địa bàn thành phố. Cụ thể về vị trí, chức năng, công suất, nhu cầu sử dụng đất (diện tích đất, diện tích mặt nước) của từng cảng, bến thủy nội địa sẽ tiếp tục được nghiên cứu trong các giai đoạn tiếp theo (quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết, dự án đầu tư xây dựng) phù hợp với nhu cầu quy hoạch sử dụng đất, tình hình phát triển kinh tế - xã hội trong khu vực.

- Đường hàng không

+ Cảng hàng không quốc tế Nội Bài: Là cảng hàng không cấp 4F, lưu lượng hành khách thông qua đến năm 2030: 60 triệu khách/năm, diện tích khoảng 1500 ha; đến năm 2050: 100 triệu khách/năm, diện tích khoảng 2.200 ha, mở rộng về phía Nam.

+ Phát triển cảng hàng không thứ 2: Dự trữ quỹ đất, không gian, hạ tầng tại phía Nam (khu vực huyện Ứng Hòa, Phú Xuyên) để nghiên cứu phát triển cảng hàng không thứ 2 - vùng Thủ đô Hà Nội.

- Giao thông công cộng

+ Rà soát, điều chỉnh cơ cấu mạng lưới, bổ sung các loại phương tiện giao thông công cộng mới để kết nối đồng bộ với hệ thống đường sắt quốc gia và giữa các tuyến đường sắt đô thị.

+ Nghiên cứu hệ thống xe Bus hiện đại hoặc tuyến Monorail chạy ven 2 bờ sông Hồng, sông Đuống, sông Đáy ... kết hợp với các trục đường giao thông

chính để phục vụ du lịch, cảnh quan và giao thông khu vực. Chi tiết xác định cụ thể theo Quy hoạch giao thông vận tải Thủ đô được phê duyệt.

- Công trình giao thông

+ Xây dựng hệ thống bến xe khách, bến xe tải tại các vị trí thuận lợi giao cắt giữa các trục đường hướng tâm, đường vành đai cũng như hệ thống đường đô thị đảm bảo thuận lợi trong việc kết nối giao thông và chuyển tiếp với các phương thức vận tải khác.

+ Xây dựng hệ thống trung tâm tiếp vận theo nguyên tắc bố trí gần các trung tâm buôn bán, trao đổi hàng hóa có quy mô lớn, gần các công trình đầu mối giao thông, thuận lợi trong việc kết nối giao thông và trung chuyển giữa các phương thức vận tải hàng hóa.

+ Xây dựng nút giao thông khác mức/cùng mức trên cơ sở đánh giá mật độ lưu lượng, tốc độ dòng phương tiện... Xây dựng mới hệ thống cầu vượt, cầu qua sông tại các trục đường chính.

b) Phòng chống thiên tai và ứng phó biến đổi khí hậu

- Đảm bảo tiêu nước cho 100% khu vực phát triển nông nghiệp và khu vực dân cư nông thôn, thích ứng biến đổi khí hậu; cùng với hệ thống thoát nước đô thị đảm bảo tiêu thoát nước cho khu vực đô thị.

- Cùng cố nâng cấp hệ thống công trình đê, kè trên địa bàn Thành phố. Điều chỉnh cục bộ một số đoạn đê sông Hồng, sông Đáy theo Quy hoạch phòng chống lũ và quy hoạch đê điều hệ thống sông Hồng, sông Thái Bình; Quy hoạch phòng, chống lũ và đê điều hệ thống sông Đáy và phương án sử dụng đất mới. Cải tạo cụm đầu mối và toàn hệ thống sông Đáy (công trình đầu mối Cẩm Đình và các công trình Vân Cốc, Đập Đáy, lòng dẫn sông Đáy) phù hợp với thực tế, kết hợp sử dụng đa mục tiêu.

- Đối với việc sử dụng bãi sông: Tỷ lệ diện tích đất được phép khai thác sử dụng, việc tôn cao bãi sông, xây dựng công trình, nhà ở phải bảo đảm tuân thủ quy định pháp luật về đê điều, phòng chống thiên tai, thủy lợi, phù hợp với Quy hoạch Thủ đô, quy hoạch chuyên ngành và được xem xét, cụ thể hóa ở giai đoạn lập quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết, đảm bảo tuân thủ về vị trí, quy mô, tỷ lệ diện tích được phép tôn cao bãi sông, mật độ xây dựng công trình theo quy định, quy hoạch được duyệt.

- Bổ sung giải pháp chống úng ngập cho khu vực khó khăn về tiêu nước; khắc phục tình trạng hạ thấp mực nước dòng chính sông Hồng, bổ cập nước cho sông Tô Lịch và các tuyến sông thoát nước khác.

- Phòng chống lũ rừng ngang tại khu vực giáp vùng núi tại tỉnh Hòa Bình, cập nhật theo nghiên cứu của quy hoạch thủy lợi được phê duyệt.

c) Cao độ nền xây dựng

- Quy hoạch cao độ nền được thiết kế với chu kỳ lặp lại mực nước ngập tính toán được xác định theo loại đô thị và phân khu chức năng đô thị; phù hợp với quy hoạch chuyên ngành thủy lợi, tận dụng địa hình tự nhiên, không ảnh hưởng đến khả năng tiêu thoát nước của các khu vực hiện hữu.

- Hệ thống cao độ nền khống chế của từng khu vực được xác định trên nguyên tắc phù hợp với quy hoạch hệ thống thoát nước, hài hòa với các khu vực đã xây dựng ổn định liền kề, có xem xét đến tác động kép của hiện tượng sụt lún nền đất và biến đổi khí hậu. Cao độ khống chế của từng khu vực trên nguyên tắc cao độ nền khống chế tối thiểu khu vực xây dựng công trình cao hơn mực nước ngập tính toán 0,3 m đối với đất dân dụng và 0,5 m đối với đất công nghiệp.

d) Thoát nước mặt

- Quy hoạch đảm bảo diện tích, thể tích hệ thống hồ điều hòa; cải tạo và nâng cấp các hồ, sông, kênh rạch hiện có để điều tiết nước mặt và cải thiện vi khí hậu đô thị.

- Các khu vực xây dựng hoàn toàn mới, xây dựng hệ thống thoát nước riêng. Các khu vực đã có mạng lưới thoát nước chung phải cải tạo thành hệ thống thoát nước nửa riêng hoặc hệ thống thoát nước riêng.

- Xây dựng hệ thống thoát nước mặt khu vực phát triển mới hài hòa, không cản trở khả năng thoát nước mặt hiện hữu; đồng bộ với định hướng phát triển không gian, quy hoạch giao thông, tổ chức hệ thống cây xanh - mặt nước cảnh quan; giảm thiểu thiệt hại do tác động của mưa bão, lũ lụt, sạt lở đất... đồng thời đảm bảo khả năng ứng phó với biến đổi khí hậu.

- Lưu vực: Được phân chia thành 03 lưu vực chính Tả Đáy, Hữu Đáy và Bắc Hà Nội. Hướng thoát nước theo địa hình tự nhiên và về các trạm bơm tiêu được xây dựng trong vùng.

- Hệ thống hồ điều hòa bố trí tổng diện tích tỷ lệ hồ đạt $\geq 5\%$ diện tích lưu vực tại 3 lưu vực chính Tả Đáy, Hữu Đáy và Bắc sông Hồng. Những khu vực không đạt chỉ tiêu về diện tích hồ điều hòa cho phép tăng dung tích điều tiết hồ để bù đắp phần diện tích hồ còn thiếu, đảm bảo điều hòa khả năng thoát nước. Xây dựng cải tạo, nâng công suất các trạm bơm hiện có hoặc bổ sung, xây dựng mới các trạm bơm phục vụ việc nâng cao năng lực hồ chứa; điều tiết mực nước hồ.

- Nghiên cứu bổ sung các công trình chống ngập cục bộ tại các khu vực khó khăn trong việc tổ chức tiêu thoát nước tập trung. Giải pháp thiết kế cụ thể được xác định trong giai đoạn lập dự án đầu tư xây dựng.

đ) Cấp điện, năng lượng và chiếu sáng

- Tuân thủ Quy hoạch phát triển điện lực quốc gia (Tổng sơ đồ điện VIII), giai đoạn đến năm 2030 và nghiên cứu bổ sung cho giai đoạn đến năm 2045 lưới điện 500 KV, 220 KV và 110 KV.

- Cải tạo nâng công suất các trạm biến áp 500 kV Thường Tín, Tây Hà Nội (Quốc Oai), Đông Anh và hỗ trợ cấp nguồn từ các trạm lân cận Hà Nội gồm: Hiệp Hòa (trên địa bàn tỉnh Bắc Giang), Phố Nối (trên địa bàn tỉnh Hưng Yên), Việt Trì (trên địa bàn tỉnh Phú Thọ). Xây dựng mới các trạm biến áp 500 kV Đan Phượng, Sơn Tây, Nam Hà Nội và hỗ trợ cấp nguồn từ trạm biến áp 500 kV Long Biên (trên địa bàn tỉnh Hưng Yên), 500 kV Nho Quan (trên địa bàn tỉnh Ninh Bình). Cải tạo nâng công suất, xây dựng mới 42 trạm biến áp 220 kV. Cải tạo nâng cấp, xây dựng các đường dây 500 kV, 220 kV đấu nối.

- Từng bước hạ ngầm, cải tạo lưới điện cao thế 220 kV, 110 KV hiện có trong khu vực đô thị từ loại II đến loại đặc biệt; lưới điện xây dựng mới trong đô thị từ loại II đến loại đặc biệt phải hạ ngầm. Các trạm biến áp 220 kV, 110 kV trong khu vực phát triển đô thị ưu tiên nghiên cứu sử dụng công nghệ hiện đại (Compact, GIS), trạm ngầm để tiết kiệm quỹ đất và đảm bảo cảnh quan.

- Lưới điện trung thế thống nhất sử dụng cấp điện áp 22 kV. Từng bước cải tạo lưới điện trung thế 35 kV, 10 kV thành cấp điện áp 22 kV, đảm bảo đồng bộ.

- Lưới điện trung thế, hạ thế trong khu vực đô thị trung tâm và các khu vực phát triển mới đồng bộ phải bố trí đi ngầm trong tuy-nel, hào kỹ thuật. Khuyến khích các khu vực cải tạo, khu vực ngoại thị, vùng nông thôn xây dựng hệ thống điện ngầm đồng bộ với các công trình hạ tầng đô thị. Đối với các đường dây cao thế, trung thế đi nổi phải đảm bảo hành lang an toàn đường dây dẫn điện trên không theo quy định, đảm bảo chống xâm phạm, lấn chiếm.

Vị trí, quy mô công suất các trạm biến áp và hướng tuyến các đường dây chỉ là định hướng. Vị trí, quy mô công suất và hướng tuyến cụ thể sẽ được xác định chính xác trong các giai đoạn lập quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết, quy hoạch tổng mặt bằng dự án đầu tư xây dựng được cấp thẩm quyền phê duyệt.

- Năng lượng: Xây dựng hệ thống hạ tầng dự trữ cung ứng xăng dầu, khí đốt theo định hướng quy hoạch. Bố trí các khu vực di dời, phát triển mới hệ thống kho tàng, bến bãi phục vụ nhu cầu di dời các kho chứa hiện có; bổ sung các tuyến truyền dẫn (xăng dầu, khí đốt) và hành lang an toàn theo quy định.

- Chiếu sáng đô thị: Hệ thống chiếu sáng đường đảm bảo tỷ lệ 100% mạng lưới đường đô thị, 80 - 90% ngõ xóm được chiếu sáng tiết kiệm và hiệu quả. Xây dựng hệ thống điều khiển trung tâm cho chiếu sáng đường, khuyến khích điều khiển đến từng vị trí đèn. Các trung tâm hành chính, chính trị, phố thương

mại, di tích có giá trị, công trình cao tầng điểm nhấn, quảng trường và không gian mở gắn với hoạt động có đông người phải được chiếu sáng cảnh quan.

e) Thông tin, truyền thông

- Hạ tầng bưu chính: Xây dựng các trung tâm bưu chính Thủ đô Hà Nội. Phát triển các điểm phục vụ bưu chính hỗ trợ phát triển thương mại điện tử và kinh tế số tại địa phương cấp huyện. Phát triển hệ thống bưu cục thông minh cung cấp dịch vụ bưu chính số.

- Hạ tầng số: Xây dựng các cơ sở hạ tầng băng rộng di động (4G/5G). Mở rộng vùng cung cấp dịch vụ viễn thông trên cơ sở kết hợp giữa các phương thức cáp quang, di động, vệ tinh; tăng chất lượng phủ sóng và dung lượng tại khu vực trung tâm đô thị và các khu chức năng tập trung.

- Xây dựng các cơ sở hạ tầng kỹ thuật sử dụng chung (hào, tuy-nel kỹ thuật...) để bố trí chung các công trình hạ tầng kỹ thuật (trong đó có hệ thống mạng cáp ngoại vi thông tin).

g) Cấp nước

- Nguồn nước: Khai thác sử dụng hợp lý các nguồn nước, ưu tiên khai thác sử dụng nguồn nước mặt (sông Hồng, sông Đà và sông Đuống), từng bước giảm dần khai thác nguồn nước ngầm, chuyển đổi sử dụng nguồn nước sông Hồng thay thế cho các nhà máy nước ngầm gần nguồn nước mặt. Sử dụng nước tiết kiệm, hiệu quả và tăng tỷ lệ tái sử dụng nước trong công nghiệp, sinh hoạt, công cộng.

- Các công trình đầu mối cấp nước chính

+ Nâng công suất nhà máy nước sông Đà đạt 1.200.000 m³/ngày đêm; nhà máy nước sông Đuống đạt 900.000 m³/ngày đêm; nhà máy nước Bắc Thăng Long - Vân Trì đạt 300.000 m³/ngày đêm; nhà máy nước sông Hồng đạt 600.000 m³/ngày đêm; nhà máy nước Xuân Mai đạt 500.000 m³/ngày đêm; nhà máy nước Ba Vì đạt 100.000 m³/ngày đêm; nhà máy nước Hồng Vân đạt 200.000 m³/ngày đêm; nhà máy nước Tiến Thịnh đạt 100.000 m³/ngày đêm; bổ sung nguồn cấp từ Hà Nam với công suất 80.000 m³/ngày đêm.

+ Xây dựng mới nhà máy nước khu vực phía Nam Hà Nội (nhà máy nước Phú Xuyên) khai thác nguồn nước sông Hồng, công suất 200.000 m³/ngày đêm.

+ Chuyển đổi nguồn nước mặt thay thế nguồn nước ngầm cho 05 nhà máy nước ngầm hiện trạng: Nhà máy nước Yên Phụ; Nhà máy nước Mai Dịch; Nhà máy nước Cáo Đình; nhà máy nước Nam Dư; Nhà máy nước Gia Lâm.

+ Từng bước ngừng khai thác nước ngầm tại các nhà máy nước Tương Mai, Hạ Đình, Pháp Vân và các nhà máy nước ngầm có quy mô nhỏ tại khu vực thị trấn và nông thôn.

- Mạng lưới cấp nước: Điều chỉnh, bổ sung, nâng cấp, xây dựng mới công trình và mạng lưới cấp nước truyền dẫn đảm bảo cấp nước toàn Thành phố, phù hợp với kế hoạch phát triển mạng lưới cấp nước truyền dẫn theo giai đoạn phát triển. Xây dựng hệ thống cấp nước kết nối liên vùng tỉnh nhằm đa dạng phương án cấp nước cho Thủ đô Hà Nội. Mạng lưới cấp nước phân phối, dịch vụ sẽ được đề xuất ở các bước quy hoạch tiếp theo và các dự án cụ thể.

- Nâng cao chất lượng dịch vụ cấp nước, đảm bảo cấp nước an toàn, bền vững và thích ứng với biến đổi khí hậu để cấp nước cho khu vực đô thị và nông thôn với cùng một tiêu chuẩn về chất lượng nước sạch theo Quy chuẩn hiện hành. Từng bước hiện đại hóa hệ thống quản lý, áp dụng công nghệ thông tin trong công tác sản xuất, vận hành hệ thống và kinh doanh nước sạch. Thu hút các nguồn lực xã hội tham gia đầu tư phát triển và quản lý, vận hành hệ thống cấp nước...

h) Thu gom và xử lý nước thải

- Khu vực đô thị: Dự kiến quy hoạch các nhà máy xử lý nước thải tập trung (đầu mối) với tổng công suất đến năm 2030 và 2045 lần lượt khoảng 2.000.000 m³/ngày đêm và 2.300.000 m³/ngày đêm. Điều chỉnh tăng số lượng các nhà máy xử lý nước thải tập trung, chia nhỏ các lưu vực xử lý nước thải, đảm bảo tính khả thi khi triển khai dự án đầu tư xây dựng hệ thống xử lý.

- Khu vực nông thôn: Khu vực nông thôn liền kề đô thị sẽ được thu gom cùng hệ thống thoát nước đô thị, các khu vực khác sẽ được nghiên cứu xử lý nước thải phân tán tại chỗ.

- Nước thải công nghiệp phải được đưa về xử lý tại trạm xử lý nước thải tập trung của khu, cụm công nghiệp xử lý đạt tiêu chuẩn theo quy định hiện hành trước khi xả ra môi trường bên ngoài.

- Trong quá trình nghiên cứu lập dự án đầu tư xây dựng các nhà máy xử lý nước thải tập trung (đầu mối): Cho phép giảm trừ công suất các nhà máy xử lý nước thải tập trung (đầu mối) và điều chỉnh mạng lưới cống thu gom tương ứng khi các khu đô thị trong phạm vi lưu vực thu gom, xử lý của nhà máy xử lý nước thải tập trung đã có trạm xử lý nước thải cục bộ, đảm bảo điều kiện vệ sinh môi trường theo quy định (cụ thể theo dự án đầu tư xây dựng).

- Diện tích các nhà máy xử lý nước thải tập trung sẽ được xác định cụ thể ở giai đoạn tiếp theo trên cơ sở công suất, dây chuyền, công nghệ sử dụng.

- Điều chỉnh, cập nhật các nhà máy xử lý nước thải tập trung; hệ thống công thu gom nước thải phù hợp hiện trạng xây dựng, các dự án đầu tư đã, đang triển khai.

- Các khu vực nội thành, các khu đô thị cũ: sử dụng hệ thống thoát nước hỗn hợp trên cơ sở mạng lưới cống thoát nước chung hiện có. Các khu vực phát triển đô thị mới phải xây dựng hệ thống cống thoát nước thải riêng. Mạng lưới cống thoát nước thải chính (cống bao tách nước thải) được bổ sung, bố trí dọc các tuyến sông, kênh, muông (sông Nhuệ; Tô Lịch...) và hồ điều hòa đảm bảo điều kiện vệ sinh môi trường.

- Xây dựng mới các công trình trạm bơm, tuyến ống... để bơm bổ cập nước cho các tuyến sông trong khu vực nội đô như sông Tô Lịch, sông Kim Ngưu... Vị trí, công suất, quy mô các hạng mục trên sẽ được xác định cụ thể trong giai đoạn triển khai dự án.

i) Thu gom và xử lý chất thải rắn

- Tỷ lệ thu gom chất thải rắn sinh hoạt: Khu vực đô thị đạt 100%; khu vực nông thôn đạt 95%.

- Phân loại chất thải rắn: Tất cả các loại hình chất thải rắn phải được phân loại tại nguồn. Đối với chất thải rắn nguy hại (công nghiệp, y tế) phải thu gom và vận chuyển riêng.

- Phạm vi thu gom: Chất thải rắn (CTR) sau khi thu gom, vận chuyển về khu xử lý chất thải rắn tập trung tại các khu xử lý CTR tập trung theo 3 phân vùng bao gồm (vùng I, vùng II và vùng III); mở rộng phạm vi phục vụ cho khu vực ngoại thành và nông thôn. Xây dựng hoàn thiện và đồng bộ hạ tầng thu gom vận chuyển cho các khu xử lý chất thải cấp thành phố theo các phân vùng. Khi các khu xử lý chất thải rắn tập trung xác định tại các phân vùng chưa được đầu tư xây dựng theo quy hoạch, cho phép các khu xử lý chất thải rắn hỗ trợ nhu cầu xử lý chất thải rắn để đảm bảo nhu cầu xử lý chất thải chung của Thành phố.

- Công nghệ xử lý: Tại các khu xử lý CTR thành phố, áp dụng công nghệ tiên tiến, hiện đại gồm các nhóm công nghệ: đốt thu hồi năng lượng; tái chế CTR; chế biến phân vi sinh...

- Từng bước theo lộ trình đóng cửa, phục hồi và cải tạo môi trường đối với các khu xử lý chất thải đã lấp đầy, các bãi chôn lấp rác thải tạm và các bãi chôn lấp chất thải không hợp vệ sinh.

- Khi các khu xử lý chất thải rắn tập trung xác định tại phân vùng xử lý (vùng I, vùng II và vùng III) được đầu tư xây dựng theo quy hoạch đảm bảo công suất xử lý chất thải rắn theo tính toán tại các phân vùng cho phép nghiên cứu chuyển đổi sang chức năng sử dụng đất của các khu xử lý còn lại chưa

được đầu tư sang chức năng sử dụng đất khác để phù hợp với yêu cầu phát triển của địa phương và Thành phố. Trên địa bàn các huyện chưa có khu xử lý CTR cấp thành phố cần xây dựng khu xử lý CTR phục vụ nhu cầu từng địa phương.

- Đối với các khu xử lý thải rắn tập trung không đảm bảo khoảng cách an toàn môi trường theo quy định phải áp dụng bổ sung các biện pháp xử lý môi trường tiên tiến thông qua công cụ đánh giá tác động môi trường để giảm khoảng cách an toàn môi trường được cơ quan quản lý về môi trường chấp thuận mới được phép triển khai dự án đầu tư theo quy định.

k) Quản lý nghĩa trang, cơ sở hỏa táng, nhà tang lễ

- Quy hoạch, chỉnh trang, cải tạo và xây dựng mới nghĩa trang nhân dân theo mô hình công viên nghĩa trang; đầu tư xây dựng các nhà tang lễ và các công trình phụ trợ đảm bảo văn minh, hiện đại và vệ sinh môi trường.

- Duy trì hoạt động nghĩa trang Mai Dịch; triển khai xây dựng nghĩa trang Yên Trung để đáp ứng nhu cầu đối tượng cấp cao và các yêu cầu tổ chức tang lễ cấp quốc gia, cấp thành phố.

- Mở rộng nghĩa trang Yên Kỳ phục vụ nhu cầu của Hà Nội và các tỉnh lân cận. Duy trì đài hỏa táng Văn Điển. Mở rộng, xây dựng mới các nghĩa trang thành phố tại các huyện Ba Vì, Thạch Thất, Mê Linh, Sóc Sơn, Phú Xuyên.

- Trong khu vực phát triển đô thị không xây dựng mới nghĩa trang. Các nghĩa trang hiện có trong khu vực đô thị hiện trạng và khu vực quy hoạch phát triển mở rộng đô thị sẽ dùng hung táng và cải tạo thành khu công viên nghĩa trang. Khuyến khích chuyển các mộ nhỏ lẻ ở khu vực trung tâm vào khu vực nghĩa trang tập trung.

- Xây dựng phát triển hệ thống các nhà tang lễ, công trình hỏa táng theo quy hoạch, đáp ứng nhu cầu hỏa táng theo phân vùng phục vụ của các nghĩa trang hiện có đang phục vụ hỏa táng cho Thành phố như Nghĩa trang Văn Điển (huyện Thanh Trì), nghĩa trang Vĩnh Hằng (huyện Ba Vì). Bổ sung đài hỏa táng tại nghĩa trang Chuyên Mỹ (Phú Xuyên) phục vụ khu vực phía Nam và nghĩa trang phía Đông huyện Sóc Sơn phục vụ khu vực phía Bắc.

- Xây dựng mở rộng Nhà tang lễ Quốc gia (số 5 Trần Thánh Tông) đáp ứng yêu cầu tổ chức tang lễ cấp quốc gia. Đầu tư xây dựng mới các nhà tang lễ đô thị (xác định cụ thể trong các quy hoạch phân khu đô thị) và cải tạo, chỉnh trang các nhà tang lễ hiện có theo hướng đảm bảo văn minh và vệ sinh môi trường.

10. Thực hiện quy hoạch

Thực hiện quy hoạch theo lộ trình gắn với các chương trình, dự án đầu tư chiến lược, phát triển đồng bộ giữa chức năng, quy mô, cơ sở hạ tầng và các

chương trình phát triển kinh tế - xã hội, kế hoạch triển khai thực hiện chặt chẽ theo lộ trình thời gian cụ thể, gắn với khả năng huy động nguồn lực và có các cơ chế chính sách hỗ trợ phù hợp.

a) Phân kỳ thực hiện quy hoạch

- Giai đoạn năm 2025 - 2030: Hoàn thiện hệ thống các cơ sở pháp lý, các lớp quy hoạch thống nhất để tạo nền tảng cho sự phát triển theo quy hoạch. Xây dựng hoàn thiện mạng lưới hạ tầng khung gồm các tuyến giao thông vành đai 4, vành đai 5, đường vành đai 4,5 (trục Bắc Nam); nâng cấp các trục hướng tâm kết nối vùng. Phát triển hoàn thiện các khu đô thị mở rộng phía Tây (Hà Đông, Hoài Đức, Đan Phượng, Thường Tín) theo mô hình TOD và đô thị Hòa Lạc. Triển khai đồng bộ hệ thống đường sắt đô thị, cải tạo hệ thống sông, hồ nội đô, cải tạo, chỉnh trang, tái thiết các khu vực đô thị cũ.

- Giai đoạn năm 2030 - 2035: Phát triển hoàn thiện chuỗi đô thị phía Bắc sông Hồng (Gia Lâm, Long Biên, Đông Anh, Mê Linh) với cơ sở hạ tầng đô thị đồng bộ, hiện đại, thông minh, gắn với giao thông công cộng hiện đại, tạo nên các trung tâm phát triển mới của Thủ đô. Phát triển hình thành trục sông Hồng, các cầu qua sông Hồng, tạo dấu ấn, biểu tượng của Thủ đô Hà Nội.

- Giai đoạn năm 2035 - 2045: Phát triển mở rộng và hoàn thiện các đô thị vệ tinh như Sơn Tây, Phú Xuyên để hình thành các đô thị cửa ngõ, thu hút các nhu cầu phát triển mới vào Thủ đô Hà Nội. Kết nối với mạng lưới đô thị vùng tạo nên không gian phát triển đồng nhất. Phát triển mở rộng mạng lưới giao thông công cộng ra các đô thị vệ tinh và các địa phương lân cận để kết nối không gian phát triển. Xây dựng cảng hàng không thứ 2 ở phía Nam theo quy hoạch gắn với mô hình đô thị sân bay, dịch vụ logistics quốc tế và đầu mối tiếp vận quan trọng.

- Giai đoạn 2045 - 2050 và tầm nhìn đến năm 2065: Phát triển hoàn thiện không gian đô thị, kết hợp hài hòa giữa không gian đô thị và nông thôn, giữa phát triển mới và cải tạo chỉnh trang đô thị, hình thành đô thị có bản sắc, sinh thái, có cơ sở hạ tầng hiện đại.

b) Chương trình, dự án trọng tâm

(1) Chương trình, dự án phát triển liên kết vùng

- Xây dựng mạng lưới giao thông kết nối vùng gồm đường bộ, đường sắt tốc độ cao, đường sắt vùng, đường sông, sân bay;

- Xây dựng các trung tâm động lực tại phía Bắc sông Hồng, Hòa Lạc... làm trung tâm hỗ trợ, thúc đẩy phát triển khoa học công nghệ;

- Phát triển hạ tầng đầu mối gồm các mạng lưới cấp điện, cấp nước, xử lý nước thải, xử lý chất thải rắn và cải thiện chất lượng môi trường;

- Xây dựng cơ chế hợp tác, phối hợp liên vùng để xử lý các vấn đề phát sinh, đặc biệt vấn đề môi trường và nguồn lực thực hiện các dự án hạ tầng vùng;

- Phát triển mạng lưới hạ tầng kết nối khu vực đô thị trung tâm và khu vực nông thôn phía Tây, phía Bắc, tạo thuận lợi cho phát triển khu vực nông thôn.

(2) Chương trình, dự án xây dựng hệ thống các trung tâm kinh tế, văn hoá, giáo dục và đào tạo, khoa học và công nghệ và hội nhập quốc tế

- Phát triển các trung tâm chuyên ngành, gắn với các chương trình phát triển quy hoạch tổng thể của Hà Nội;

- Phát triển các trung tâm động lực, trong đó, Hà Nội có lợi thế về vị trí, hạ tầng, nguồn nhân lực sẽ phát triển các chức năng có lợi thế, thử nghiệm phát triển các trung tâm mới;

- Triển khai các đề án di dời, sắp xếp lại cơ sở đào tạo, y tế, sản xuất công nghiệp ra khỏi khu vực nội đô ra khu vực ngoại thành và các địa phương lân cận;

- Xây dựng trung tâm dịch vụ quốc tế, hạt nhân của công nghiệp văn hóa gắn với phát huy mạng lưới di sản đô thị;

- Phát triển các trung tâm chức năng (Giáo dục, y tế, văn hóa, thể thao, khoa học công nghệ) gắn với hình thành các khu vực đô thị mở rộng, đô thị vệ tinh, thị trấn sinh thái.

(3) Chương trình, dự án phát triển đô thị theo mô hình TOD gắn với mạng lưới giao thông công cộng

- Quy hoạch và thiết kế tổng thể mạng lưới đường sắt đô thị gắn với việc lựa chọn công nghệ phù hợp và khả năng huy động nguồn lực;

- Hoạch định cụ thể các đầu mối giao thông đa phương thức, khối lượng lớn là đầu mối để quy hoạch phát triển các khu vực phát triển đô thị theo mô hình TOD;

- Triển khai tập trung theo lộ trình phát triển đô thị từng khu vực, đảm bảo việc phát triển đô thị, hạ tầng, dịch vụ đồng bộ;

- Nghiên cứu ứng dụng các giải pháp công nghệ mới về phát triển hạ tầng, dịch vụ và quản lý phát triển hệ thống giao thông công cộng phù hợp với đặc điểm của Thủ đô Hà Nội;

- Thử nghiệm và triển khai xây dựng các khu đô thị xanh, thông minh, sử dụng giao thông công cộng, hạn chế tối đa việc sử dụng giao thông cá nhân. Đề xuất áp dụng tại khu vực phía Bắc sông Hồng.

(4) Chương trình, dự án phát triển trục sông Hồng trở thành biểu tượng phát triển của Thủ đô

- Nghiên cứu phương án thủy lợi và phòng chống lũ hệ thống sông Hồng, sông Thái Bình để xác định cụ thể các thông số về cao độ ngập lụt, giải pháp phòng chống ngập lụt và các điều kiện thích ứng khi khai thác các vùng bãi dọc sông;

- Quy hoạch tổng thể phát triển từng trục sông Hồng, trục sông Đuống, trục sông Đáy, trục sông Tích, sông Nhuệ... theo từng giai đoạn phát triển, làm cơ sở thu hút đầu tư nguồn lực phát triển;

- Xây dựng đoạn tuyến sông Hồng qua trung tâm trở thành trục không gian xanh sinh thái trong giai đoạn 2024 - 2030 để cung cấp các không gian xanh công cộng cho người dân đô thị;

- Xây dựng các cơ sở hạ tầng giao thông kết nối dọc sông, cầu hầm qua sông, các bến thuyền, bến cảng và các công trình điều tiết mực nước sông;

- Thu hút phát triển các công trình kiến trúc biểu tượng, công trình công cộng, công trình nghệ thuật phát triển dọc hai bên sông;

- Xây dựng Quy chế quản lý kiến trúc Thủ đô, các khu vực đặc thù.

(5) Xây dựng “Thành phố trong Thủ đô”: tại khu vực phía Tây (Hòa Lạc, Xuân Mai), phía Bắc (Đông Anh, Mê Linh, Sóc Sơn) và dự kiến phía Nam (Phú Xuyên, Ứng Hòa)

- Triển khai đồng thời, song song công tác quy hoạch, thu hút đầu tư và xây dựng chính sách để phát triển các khu vực đô thị theo mô hình “Thành phố trong Thủ đô” tại Hòa Lạc, Đông Anh, Mê Linh, Sóc Sơn và Phú Xuyên;

- Thành lập bộ máy, ban chỉ đạo vận hành thí điểm triển khai phát triển các khu vực phát triển đô thị theo mô hình “Thành phố trong Thủ đô”;

- Gắn phát triển các thành phố trong Thủ đô với các chương trình phát triển trọng tâm của Thủ đô, của vùng và cả nước như thúc đẩy phát triển khoa học công nghệ, dịch vụ, văn hóa, nguồn nhân lực;

- Quá trình triển khai sẽ tổng kết các kết quả thực tiễn, đề xuất các cơ chế chính sách phù hợp, áp dụng chung cho Thủ đô Hà Nội và cả nước.

(6) Cảng hàng không thứ 2 tại phía Nam

Dự trữ không gian, hạ tầng để phát triển cảng hàng không thứ 2 - Vùng Thủ đô Hà Nội tại phía Nam (khu vực huyện Ứng Hòa, Phú Xuyên): Bộ Giao thông vận tải tổ chức nghiên cứu triển khai dự án cảng hàng không thứ 2 từ năm 2030, làm cơ

sở xác định phạm vi, quy mô cụ thể. Kết nối phát triển cảng hàng không thứ 2 với đô thị Phú Xuyên được quy hoạch theo mô hình đô thị sân bay, để hình thành trung tâm đầu mối dịch vụ vận tải tổng hợp về đường không, đường sắt (đường sắt quốc gia, đường sắt tốc độ cao Bắc Nam, đường sắt đô thị), đường thủy (sông Hồng), đường bộ (cao tốc Pháp Vân - Cầu Giẽ, quốc lộ 5B - Tây Bắc, quốc lộ 1, trục phía Nam), trở thành đầu mối giao thông quan trọng của vùng phía Bắc, đô thị cửa ngõ phía Nam của Thủ đô Hà Nội. Quy hoạch phát triển khu vực phía Nam (Phú Xuyên, Ứng Hòa) theo mô hình đô thị sân bay để có giải pháp phát triển tổng thể cho khu vực sân bay và vùng phù cận; trong giai đoạn nghiên cứu phát triển, cần kiểm soát sự phát triển dân cư, hạ tầng khu vực để hạn chế việc phải di dời, giải tỏa về mặt dài hạn.

(7) Hành lang xanh

- Xây dựng bộ quy chế kiểm soát phát triển cụ thể trong khu vực hành lang xanh, làm cơ sở chỉ dẫn phát triển cụ thể cho các đối tượng, vấn đề phát sinh trong khu vực hành lang xanh;

- Gắn phát triển hành lang xanh với các chương trình phát triển chung của Thành phố, đặc biệt là phát triển sản xuất xanh, dịch vụ xanh, hạ tầng xanh và cải tạo môi trường;

- Phát triển các thị trấn sinh thái để thu hút các nhu cầu phát triển trong hành lang xanh, hạn chế việc phát triển dàn trải, lan tỏa;

- Phát triển hệ thống hạ tầng dịch vụ công cộng, hạ tầng kết nối, khu vực chuyển đổi sản xuất cho vùng nông thôn trong hành lang xanh.

(8) Cải thiện môi trường

- Phối hợp chương trình liên vùng để nghiên cứu và đề xuất giải pháp tổng thể cải tạo môi trường liên vùng, đặc biệt là ô nhiễm không khí và ô nhiễm môi trường nước tại các dòng sông như sông Hồng, sông Đáy, sông Đuống;

- Quy hoạch mạng lưới sông, hồ tự nhiên, kết hợp với mạng lưới tiêu thoát nước đô thị, nông thôn thành mạng lưới mặt nước;

- Triển khai các chương trình tổng hợp về cải tạo các dòng sông, hồ đô thị. Đặc biệt là sông Tô Lịch, sông Nhuệ, sông Đáy trở thành các trục cảnh quan sinh thái, không gian văn hóa công cộng của người dân đô thị;

- Kiểm soát và khắc phục các nguồn gây ô nhiễm cụ thể, đặc biệt là ô nhiễm không khí do phương tiện giao thông và ô nhiễm các dòng sông do xả thải nước sản xuất, sinh hoạt.

(9) Xây dựng kế hoạch thực hiện quy hoạch cụ thể, phân kỳ hợp lý, gắn với nguồn lực thực hiện; thể hiện được phạm vi về không gian - đất đai; lựa chọn những vấn đề bất cập ưu tiên giải quyết (liên kết vùng, phân bố dân cư,

nhà ở, chất lượng sống, giao thông đô thị, quản lý ngập, sử dụng tài nguyên...), từng bước cải thiện thực trạng và đẩy mạnh phát triển đô thị, kinh tế - xã hội Thủ đô.

Điều 2. Ban hành Quy định quản lý theo Đồ án điều chỉnh Quy hoạch chung Thủ đô Hà Nội đến năm 2045, tầm nhìn đến năm 2065 kèm theo Quyết định này.

Điều 3. Tổ chức thực hiện

1. Ủy ban nhân dân thành phố Hà Nội

- Chịu trách nhiệm về tính chính xác của nguồn gốc tài liệu, cơ sở dữ liệu (số liệu, bản đồ) của các ngành, lĩnh vực đề nghiên cứu, lập đồ án Quy hoạch chung Thủ đô Hà Nội; tính chính xác của số liệu, tài liệu, cơ sở dữ liệu được công bố tại hồ sơ quy hoạch và sự phù hợp với các dự án hạ tầng kỹ thuật khung đang được triển khai trên địa bàn; sự thống nhất của toàn bộ đồ án quy hoạch tại thuyết minh và hệ thống bản đồ; căn cứ, cơ sở dự báo quy mô dân số, sử dụng đất quy hoạch đảm bảo phù hợp các định hướng liên quan tại Quy hoạch tổng thể Quốc gia, các Quy hoạch ngành quốc gia, Quy hoạch vùng Đồng bằng sông Hồng, Quy hoạch Thủ đô Hà Nội thời kỳ 2021 - 2030, tầm nhìn đến năm 2050 được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt tại Quyết định số 1569/QĐ-TTg ngày 12 tháng 12 năm 2024, chỉ tiêu sử dụng đất quốc gia được Thủ tướng Chính phủ phân bổ cho thành phố Hà Nội; tuân thủ quy định hiện hành của pháp luật về đất đai, đầu tư, nhà ở, xây dựng và các quy định pháp luật, quy định khác có liên quan; tiếp thu ý kiến, phối hợp các bộ, ngành liên quan triển khai thực hiện quy hoạch theo đúng quy định pháp luật, bảo đảm các vấn đề về quốc phòng, an ninh, thích ứng với biến đổi khí hậu; sử dụng đất tiết kiệm, hiệu quả, bảo đảm phát triển bền vững về kinh tế - xã hội và môi trường đô thị; không để xảy ra các chông chéo, tranh chấp, khiếu kiện trong quá trình tổ chức thực hiện.

- Hoàn thiện hồ sơ Đồ án điều chỉnh Quy hoạch chung Thủ đô Hà Nội đến năm 2045, tầm nhìn đến năm 2065 (gồm thuyết minh, bản vẽ và quy định quản lý theo Đồ án quy hoạch) theo đúng quy định, gửi Bộ Xây dựng xác nhận và lưu trữ, lưu giữ theo quy định.

- Chủ trì, chỉ đạo tổ chức công bố công khai Đồ án điều chỉnh Quy hoạch chung Thủ đô Hà Nội đến năm 2045, tầm nhìn đến năm 2065 được phê duyệt; lưu trữ và lưu giữ hồ sơ đồ án quy hoạch được duyệt theo quy định pháp luật.

- Xây dựng và ban hành kế hoạch thực hiện quy hoạch. Tổ chức lập, phê duyệt, điều chỉnh quy hoạch đô thị, quy hoạch xây dựng, dự án đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật khung trong đô thị theo đúng quy định, tuân thủ quy chuẩn về quy hoạch xây dựng, quy chuẩn khác có liên quan, tuân thủ pháp luật về quy hoạch đô thị, xây dựng, đất đai, đầu tư và các quy định pháp luật, các quy định khác có liên quan, bảo đảm thống nhất và phù hợp với Quy hoạch chung Thủ đô Hà Nội được phê duyệt.

- Chỉ đạo rà soát các nhiệm vụ, đồ án quy hoạch, dự án đầu tư đang được tổ chức lập, thẩm định hoặc đã được cấp thẩm quyền phê duyệt, chấp thuận chủ trương theo Quy hoạch chung xây dựng Thủ đô Hà Nội đến năm 2030 và tầm nhìn đến năm 2050 đã được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt tại Quyết định số 1259/QĐ-TTg ngày 26 tháng 7 năm 2011 và các quy hoạch chuyên ngành đã được duyệt để xác định các nội dung còn phù hợp, kế thừa phát triển, thực hiện phù hợp với Đồ án điều chỉnh Quy hoạch chung Thủ đô Hà Nội đến năm 2045, tầm nhìn đến năm 2065 được duyệt.

Trường hợp các dự án đầu tư xây dựng không phù hợp Quy hoạch chung, cần xác định cụ thể các vấn đề, nguyên nhân và xử lý theo thẩm quyền, đúng trình tự, quy định của pháp luật về đầu tư, đất đai, xây dựng và pháp luật khác có liên quan, bảo đảm không hợp thức hóa các dự án sai phạm. Các công trình, dự án đang được rà soát, xử lý theo các kết luận thanh tra, kiểm tra, điều tra, kiểm toán và thi hành các bản án (nếu có) chỉ được triển khai đầu tư xây dựng sau khi đã thực hiện đầy đủ các nội dung theo kết luận thanh tra, kiểm tra, điều tra, kiểm toán, bản án (nếu có) và được cấp có thẩm quyền chấp thuận, đảm bảo phù hợp các quy định pháp luật và các quy định khác có liên quan.

- Trong quá trình tổ chức triển khai Đồ án điều chỉnh Quy hoạch chung Thủ đô Hà Nội đến năm 2045, tầm nhìn đến năm 2065 đối với định hướng phát triển các khu vực đặc thù (Hoàng Thành Thăng Long, Phố Cổ, Phố Cũ...) phải tuân thủ các quy định của Luật Di sản văn hóa và pháp luật khác có liên quan, đảm bảo không tác động tiêu cực đến các di sản, văn hóa, lịch sử, phù hợp với các định hướng phát triển du lịch theo Quy hoạch tổng thể hệ thống du lịch quốc gia; các khu vực trong đô thị phải quan tâm bố trí quỹ đất cho phát triển các công trình văn hóa, thể thao cơ sở.

- Khi thực hiện điều chỉnh quy hoạch, dự án theo đồ án Điều chỉnh Quy hoạch chung Thủ đô Hà Nội đến năm 2045, tầm nhìn đến năm 2065 phải đảm bảo tuân thủ các quy định của Luật Thủ đô, pháp luật về quy hoạch đô thị và nông thôn, đề điều, phòng chống thiên tai, lâm nghiệp và các pháp luật khác có liên quan; đảm bảo quy trình, quy định, đúng thẩm quyền, không gây thất thoát lãng phí, tính toán đảm bảo về hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật môi trường và đảm bảo sự đồng thuận của cộng đồng dân cư.

- Rà soát cụ thể từng khu vực công viên trong khu vực đô thị trung tâm, có các khu vực dân cư hiện trạng để đề xuất giải pháp điều chỉnh quy hoạch các khu công viên đảm bảo khả thi trong triển khai đầu tư xây dựng. Đối với các công viên có hồ điều hòa cần đảm bảo giữ nguyên diện tích mặt nước hồ điều hòa theo quy hoạch mạng lưới hạ tầng kỹ thuật.

- Nguồn lực thực hiện Quy hoạch: từ ngân sách nhà nước và huy động các nguồn vốn hợp pháp khác theo đúng quy định của pháp luật về ngân sách nhà nước, đầu tư công và các quy định pháp luật khác có liên quan; xây dựng cơ

chế, chính sách liên quan đến đầu tư, tài chính, đất đai để thực hiện các dự án ưu tiên đầu tư.

2. Bộ Xây dựng

- Chịu trách nhiệm về nội dung báo cáo thẩm định đồ án Quy hoạch chung Thủ đô Hà Nội đến năm 2045, tầm nhìn đến năm 2065 bảo đảm đúng quy định pháp luật.

- Rà soát, đóng dấu thẩm định xác nhận hồ sơ Quy hoạch chung (thuyết minh, bản vẽ, quy định quản lý theo Đồ án quy hoạch) đảm bảo đúng Quyết định phê duyệt của Thủ tướng Chính phủ; lưu trữ, lưu giữ hồ sơ Quy hoạch chung được duyệt theo quy định pháp luật.

- Phối hợp với Ủy ban nhân dân thành phố Hà Nội công bố công khai Đồ án điều chỉnh Quy hoạch chung Thủ đô Hà Nội đến năm 2045, tầm nhìn đến năm 2065 được duyệt theo quy định.

- Hướng dẫn, kiểm soát, kiểm tra việc triển khai thực hiện Quy hoạch chung Thủ đô Hà Nội bảo đảm tuân thủ đúng quy định pháp luật.

3. Các bộ, ngành trung ương

- Bộ Giao thông vận tải nghiên cứu cụ thể về quy hoạch chi tiết, quy mô diện tích, vùng trời, đường bay, phương thức bay và nhu cầu thực tiễn để đề xuất vai trò của cảng hàng không thứ 2 là cảng hàng không quốc tế phù hợp với Nghị quyết số 15-NQ/TW ngày 05 tháng 5 năm 2022 của Bộ Chính trị, Nghị quyết số 12/NQ-CP ngày 07 tháng 02 năm 2023 của Chính phủ, xác định cụ thể vị trí, quy mô... báo cáo Thủ tướng Chính phủ xem xét quyết định; chủ trì phối hợp với Bộ Quốc phòng để nghiên cứu nâng cấp, mở rộng và khai thác sử dụng sân bay Hòa Lạc, sân bay Gia Lâm theo hướng lưỡng dụng, kết hợp sử dụng cho mục đích thương mại và dân dụng với quân sự.

- Bộ Nông nghiệp và Phát triển nông thôn: Nghiên cứu rà soát điều chỉnh quy hoạch phòng, chống lũ và quy hoạch đề điều hệ thống sông Hồng, sông Đuống, sông Đáy, làm cơ sở xác định phương án xây dựng phát triển đô thị, nông thôn và các khu chức năng dọc hành lang sông và khai thác các khu vực bãi ngoài sông đảm bảo an toàn và khai thác hiệu quả quỹ đất.

- Các bộ, ngành trung ương theo chức năng, nhiệm vụ thực hiện hướng dẫn, kiểm tra, phối hợp với Ủy ban nhân dân thành phố Hà Nội trong quá trình triển khai thực hiện Quy hoạch chung Thủ đô Hà Nội bảo đảm hiệu quả các chỉ đạo của Trung ương; đồng bộ, thống nhất với: Quy hoạch tổng thể Quốc gia, các Quy hoạch ngành quốc gia, Quy hoạch vùng Đồng bằng sông Hồng, Quy hoạch Thủ đô Hà Nội thời kỳ 2021 - 2030, tầm nhìn đến năm 2050 được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt tại Quyết định số 1569/QĐ-TTg ngày 12 tháng 12 năm 2024, chỉ tiêu sử dụng đất quốc gia được Thủ tướng Chính phủ phân bổ cho thành phố Hà Nội theo đúng quy định pháp luật.

Điều 4. Quyết định này có hiệu lực thi hành kể từ ngày ký ban hành.

Điều 5. Bộ trưởng Bộ Xây dựng, Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố Hà Nội và Thủ trưởng các cơ quan liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này.

Nơi nhận:

- Thủ tướng, các Phó Thủ tướng Chính phủ;
- Các Bộ: Xây dựng, Kế hoạch và Đầu tư, Tài chính, Giao thông vận tải, Công Thương, Y tế, Tài nguyên và Môi trường, Văn hóa, Thể thao và Du lịch, Quốc phòng, Công an, Nông nghiệp và Phát triển nông thôn, Giáo dục và Đào tạo;
- Thành ủy, HĐND, UBND thành phố Hà Nội;
- VPCP: BTCN, các PCN, Trợ lý TTg, TGĐ Công TTĐT, các Vụ: TH, KTTH, QHĐP, KGVX, NN, NC, PL;
- Lưu: VT, CN (2b). Tuần 12


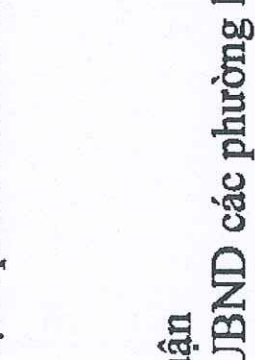

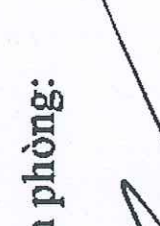
**KT. THỦ TƯỚNG
PHÓ THỦ TƯỚNG**



Trần Hồng Hà

PHIẾU XỬ LÝ VĂN BẢN

Kính gửi: Đ/c Đỗ Mạnh Tuấn - Chủ tịch UBND Quận

<p>- Số văn bản: 3976/QĐ-UBND; ngày 13/08/2015</p> <p>- Số đến: 3430; Ngày đến: 19/08/2015</p> <p>- ND văn bản: QĐ v.v phê duyệt Quy hoạch phân khu đô thị GS, tỷ lệ 1/5000</p> <p>Đề xuất của Văn phòng:</p> <p>- Phô tô gửi: TT QU, HUBND, UBND Quận</p> <p>- Phòng QLĐT, TNMT, Thanh tra XD, UBND các phường liên quan để biết, phối hợp quản lý theo thẩm quyền</p> <p>- Lưu VT</p> <p>Ý kiến lãnh đạo Văn phòng:</p> 	<p>Ý kiến chỉ đạo của đ/c Đỗ Mạnh Tuấn</p> <p>Chủ tịch UBND Quận</p>   
---	--

Số: ~~3916~~ /QĐ-UBND

Hà Nội, ngày: 13 tháng 8 năm 2015

QUYẾT ĐỊNH

Về việc phê duyệt Quy hoạch phân khu đô thị GS, tỷ lệ 1/5.000

Địa điểm: Các quận: Bắc Từ Liêm, Nam Từ Liêm, Hà Đông, Hoàng Mai;

Các huyện: Đan Phượng, Hoài Đức, Thanh Trì, Thanh Oai, Thường Tín, Ứng Hòa, Mỹ Đức, Thạch Thất, Chương Mỹ, Đan Phượng, Hà Nội

ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HÀ NỘI

CÔNG VĂN ĐẾN

Số: 3430....

Ngày 19 tháng 8 năm 2015

Căn cứ Luật tổ chức Hội đồng nhân dân và Ủy ban nhân dân năm 2003;

Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị số 30/2009/QH12;

Căn cứ Luật Thủ đô số 25/2012/QH13;

Căn cứ Nghị định số 20/2009/NĐ-CP ngày 23/02/2009 của Chính phủ về Quản lý độ cao chướng ngại vật hàng không và các trận địa quản lý, bảo vệ vùng trời tại Việt Nam;

Căn cứ Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 của Chính phủ về Lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị;

Căn cứ Nghị định số 38/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 của Chính phủ về Quản lý không gian kiến trúc cảnh quan đô thị;

Căn cứ Nghị định số 39/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 của Chính phủ về Quản lý không gian xây dựng ngầm đô thị;

Căn cứ Nghị định số 64/2010/NĐ-CP ngày 11/6/2010 của Chính phủ về Quản lý cây xanh đô thị;

Căn cứ Nghị định số 11/2013/NĐ-CP ngày 14/01/2013 của Chính phủ về Quản lý đầu tư phát triển đô thị;

Căn cứ Quyết định số 1259/QĐ-TTg ngày 26/7/2011 của Thủ tướng Chính phủ phê duyệt Quy hoạch chung xây dựng Thủ đô Hà Nội đến năm 2030 và tầm nhìn đến năm 2050 (QH CXD Thủ đô) và Quy định quản lý theo đồ án Quy hoạch chung xây dựng Thủ đô Hà Nội đã được Thủ tướng Chính phủ thông qua tại Văn bản số 1945/VPCP-KTN ngày 26/3/2012 của Văn phòng Chính phủ;

Căn cứ Thông tư số 10/2010/TT-BXD ngày 11/8/2010 của Bộ Xây dựng về Quy định hồ sơ của từng loại quy hoạch đô thị;

Căn cứ Thông tư số 01/2011/TT-BXD ngày 27/01/2011 của Bộ Xây dựng về việc Hướng dẫn đánh giá môi trường chiến lược trong đồ án quy hoạch xây dựng, quy hoạch đô thị;

Căn cứ Thông tư số 06/2013/TT-BXD ngày 13/5/2013 của Bộ Xây dựng Hướng dẫn về nội dung thiết kế đô thị;

Căn cứ Quyết định số 21/2005/QĐ-BXD ngày 22/7/2005 của Bộ Xây dựng về việc Ban hành hệ thống ký hiệu bản vẽ đồ án quy hoạch đô thị;

Căn cứ Quyết định số 696/QĐ-UBND ngày 30/01/2011 của UBND Thành phố về việc phê duyệt Nhiệm vụ quy hoạch phân khu đô thị GS, tỷ lệ 1/5000; Theo văn bản số 4601/UBND-QHXDGT ngày 18/6/2012 của UBND Thành phố về việc tính toán phân bố dân số và đất đai trong các đồ án quy hoạch phân khu tại đô thị trung tâm thành phố Hà Nội;

Theo nội dung các văn bản số: 1616/BXD-QHKT ngày 17/7/2014, số 98/BXD-QHKT ngày 19/01/2015 của Bộ Xây dựng về việc góp ý Quy hoạch phân khu đô thị GS tỷ lệ 1/5000;

Xét đề nghị của Sở Quy hoạch-Kiến trúc Hà Nội tại Tờ trình số 2364/TTr-QHKT(P9) ngày 12/6/2015, văn bản số 3426/QHKT-P9 ngày 07/8/2015 về việc thẩm định, thống nhất giải trình và đề nghị phê duyệt Quy hoạch phân khu đô thị GS, tỷ lệ 1/5000,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1: Phê duyệt Quy hoạch phân khu đô thị GS, tỷ lệ 1/5000, với các nội dung chủ yếu sau đây:

1. Tên đồ án: Quy hoạch phân khu đô thị GS, tỷ lệ 1/5000.

2. Vị trí, ranh giới và quy mô lập quy hoạch:

2.1. Vị trí:

Khu vực nghiên cứu Quy hoạch phân khu đô thị GS, tỷ lệ 1/5000 thuộc địa giới hành chính các quận: Bắc Từ Liêm, Nam Từ Liêm, Hà Đông, Hoàng Mai; các huyện: Đan Phượng, Hoài Đức, Thanh Trì, Thanh Oai, Thường Tín - thành phố Hà Nội.

2.2. Ranh giới:

Quy hoạch phân khu đô thị GS, tỷ lệ 1/5000 bao gồm khu vực Vành đai xanh sông Nhuệ và các Nêm xanh phía Nam sông Hồng (theo định hướng không gian của đồ án QHCXD Thủ đô). Giới hạn cụ thể như sau:

- Phía Bắc là đê sông Hồng.
- Phía Đông là sông Nhuệ và một phần nhánh sông Tô Lịch.
- Phía Tây và Nam giáp các phân khu đô thị từ S1 đến S5.

2.3. Quy mô:

- Tổng diện tích đất nghiên cứu quy hoạch khoảng 6.660,55 ha
- Quy mô dân số: dự báo tối đa đến năm 2050 khoảng 289.400 người

3. Tính chất, chức năng của đồ án quy hoạch:

3.1. Khu vực Vành đai xanh sông Nhuệ:

- Là vùng không gian xanh sinh thái chuyển tiếp giữa khu vực nội đô và vùng đô thị phát triển mở rộng.

- Cung cấp không gian mở, công viên sinh thái (có thể kết hợp chức năng nghiên cứu khoa học công nghệ cao), dịch vụ công cộng và các tiện ích vui chơi giải trí, vùng sinh thái nông nghiệp tập trung.

- Sông Nhuệ và hệ thống hồ, kênh, mương là không gian gắn với hệ thống thoát nước, thùy lợi của đô thị trung tâm.

- Làng xóm truyền thống, tiểu thủ công nghiệp làng nghề và một số khu ở sinh thái mật độ thấp.

- Bảo tồn các vùng nông nghiệp tập trung (cây ăn quả, trồng hoa...).

3.2. Khu vực Nêm xanh:

- Cung cấp không gian mở và các khu vực vui chơi giải trí giữa các khu đô thị, làng xóm hiện hữu cải thiện môi trường sống.

- Là không gian đệm chuyển tiếp đến các khu đô thị phát triển mới ngoài Vành đai xanh.

4. Nội dung đồ án quy hoạch:

4.1. Quy hoạch sử dụng đất:

Phân khu đô thị GS có tổng diện tích khoảng 6.660,55 ha, được chia thành 11 khu quy hoạch (GS1 ÷ GS11), với 48 ô quy hoạch (GS1-1 ÷ GS1-5; GS2-1 ÷ GS2-6; GS3-1 ÷ GS3-7; GS4-1; GS4-2a; GS4-2b; GS4-2c; GS4-3; GS4-4; GS5-1 ÷ GS5-3; GS6; GS7; GS8-1 ÷ GS8-7; GS9-1 ÷ GS9-4, GS10-1 ÷ GS10-4; GS11-1 ÷ GS11-4) và đường giao thông cấp đô thị để kiểm soát phát triển, trong đó các ô quy hoạch tương đương các đơn vị ở, nhóm ở độc lập và ô đất chức năng, trong đó:

- Các ô quy hoạch có tổng diện tích khoảng 6.160,84 ha

- Đường giao thông đối ngoại, đường cấp đô thị và ga đường sắt đô thị riêng biệt có diện tích khoảng 499,71ha.

Ranh giới các khu quy hoạch được giới hạn bởi các tuyến đường giao thông đối ngoại (đường vành đai 4), đường cấp đô thị (đường hướng tâm, đường 70, đường vành đai 3,5), phân chia các khu vực đặc trưng trong vành đai xanh, nêm xanh theo định hướng của QH CXD Thủ đô.

Ranh giới các ô quy hoạch được giới hạn bởi các tuyến đường giao thông đối ngoại, đường cấp đô thị, trong ô quy hoạch gồm các khu đất chức năng đô thị và đường giao thông cấp khu vực; các chỉ tiêu quy hoạch sử dụng đất của từng ô quy hoạch được xác lập tại bản vẽ là các chỉ tiêu "bruto" của đơn vị ở nhằm kiểm soát phát triển chung.

Các khu đất chức năng bao gồm: công cộng đô thị, cây xanh đô thị (ngoài đơn vị ở), trường trung học phổ thông; công cộng đơn vị ở, trường tiểu học, trung học cơ sở, trường mầm non, cây xanh TDTT đơn vị ở; đất dành cho địa phương; đất ở (đô thị, sinh thái, làng xóm, dân cư hiện có); bãi đỗ xe, đất hỗn hợp, cơ quan, viện nghiên cứu, trường đào tạo, di tích, tôn tạo, quốc phòng an ninh, đất đầu mối hạ tầng kỹ thuật, đất cây xanh cảnh quan, cây xanh cách ly, cây xanh nông nghiệp.

Bảng tổng hợp quy hoạch sử dụng đất đô thị

TT	Chức năng sử dụng đất	Hiện trạng			Quy hoạch đến năm 2030 và định hướng đến năm 2050			
		Diện tích (ha)	Chi tiêu (m ² /người)	Tỷ lệ (%)	Diện tích (ha)	Chi tiêu (m ² /người)	Tỷ lệ (%)	Ghi chú
	Tổng cộng:	6.660,55		100	6.660,55	230,15	100	
A	Đất dân dụng	1.922,27		28,75	4.953,98	171,18	74,38	
A.1	Đất công cộng đô thị	0,74	0,04		173,06	5,98	2,6	
A.2	Đất cây xanh đô thị				1.869,01	64,58	28,06	
A.3	Đường giao thông cấp đô thị	90,28			398,16	13,76	5,98	Đường trục chính đô thị, đường chính đô thị, đường liên khu vực, đường sắt đô thị và ga đường sắt đô thị riêng biệt
A.4	Trường trung học phổ thông	9,44	0,46		16,81	0,58	0,25	Sử dụng chung với các phân khu lân cận
A.5	Đường khu vực	38,21	86,41		392,67	13,57	5,9	Đường chính khu vực, đường khu vực
A.6	Đất đơn vị ở	1.783,60			2.104,75	72,62	31,56	
B	Các loại đất khác trong phạm vi khu dân dụng	165,83		2,48	407,69	14,09	6,13	
B.1	Đất hỗn hợp				126,34	-	1,9	Kết hợp nhiều chức năng: cơ quan, trụ sở, thương mại, dịch vụ, công cộng, văn phòng, nhà ở...
B.2	Đất cơ quan, viện nghiên cứu, trường đào tạo	114,84		1,72	230,36	-	3,46	
B.3	Đất di tích, tôn giáo - tín ngưỡng	50,99		0,76	50,99	-	0,77	
C	Đất xây dựng ngoài phạm vi khu dân dụng	396,02		5,92	1.298,88	-	19,47	
C.1	Đất an ninh, quốc phòng	62,35		0,93	116,22	-	1,74	
C.2	Đất đầu mối hạ tầng kỹ thuật	26,69		0,40	92,62	-	1,39	
C.3	Đất giao thông đối ngoại				101,55	-	1,52	Đường sắt quốc gia, đường cao tốc đô thị, đường quốc lộ (vành đai 4)
C.4	Đất cây xanh, cảnh				518,12	-	7,78	Bao gồm cả

	quan, cây xanh cách ly							hành lang bảo vệ đê (không gồm đường đê)
C.5	Cây xanh chuyên dùng				470,37		7,04	
C.6	Đất công nghiệp, kho tàng	233,27		3,49				
C.7	Đất nghĩa trang, nghĩa địa	73,71		1,10				
D	Dự án đang triển khai xây dựng	130,22		1,95				
E	Đất nông nghiệp, đất trồng chưa sử dụng, mặt nước (ao, hồ, sông mương, nuôi trồng thủy sản)	3.515,10		52,61				
Dân số (người)		206.400			289.400			

*** Một số chức năng sử dụng đất chính như sau:**

- **Đất công cộng đô thị:** Bao gồm các trung tâm văn hoá, thương mại, tài chính, dịch vụ, y tế, các công trình công cộng đặc biệt của Thành phố và Quốc gia.... khuyến khích khai thác không gian ngầm nhằm tăng quy mô sản sử dụng, tiết kiệm quỹ đất và hạn chế ảnh hưởng đến không gian cảnh quan khu vực.

- **Đất cây xanh đô thị:** Đất cây xanh ngoài đơn vị ở, bao gồm: cây xanh cảnh quan, cây xanh cách ly và cây xanh nông nghiệp (trồng hoa, nông nghiệp công nghệ cao, nuôi trồng thủy sản...), sông, mương, hồ điều hòa.

- **Đất trường trung học phổ thông:** Được cân đối để phục vụ nhu cầu cho những khu vực dân cư có quy mô dân số từ 20.000 người trở lên. Do đặc thù về ranh giới nghiên cứu Quy hoạch phân khu đô thị GS, một số khu vực dân cư là các đơn vị ở và nhóm ở độc lập, nhu cầu được cân đối trong các phân khu đô thị lân cận.

- **Đất hạ tầng xã hội trong đơn vị ở:** Được cân đối trên cơ sở các khu dân cư hiện hữu, các dự án nhà ở có quy mô tương đương đơn vị ở, một số các thôn xóm nhỏ lẻ, rải rác tương đương với từng nhóm ở độc lập được tính toán sử dụng hệ thống hạ tầng xã hội của các đơn vị liền kề hoặc các phân khu đô thị lân cận.

- **Đất ở:** (đất ở đô thị, đất ở sinh thái; đất làng xóm, dân cư hiện có) bao gồm các chức năng: đất nhà ở, vườn hoa, sân chơi, chỗ đỗ xe nhóm ở, đường nội bộ, công trình sinh hoạt cộng đồng... cụ thể sẽ được xác định trong giai đoạn quy hoạch chi tiết hoặc dự án đầu tư xây dựng và được cấp thẩm quyền phê duyệt.

+ Đối với đất ở đô thị (các khu vực nhà ở xây dựng mới đã và đang triển khai xây dựng theo dự án được cấp thẩm quyền phê duyệt trong giai đoạn trước đây - được tiếp tục triển khai theo danh mục rà soát các đồ án, dự án thuộc phạm vi nghiên cứu Quy hoạch phân khu đô thị GS, tỷ lệ 1/5000), tiếp tục hoàn thiện các dự án đã và đang triển khai theo hướng đồng bộ hiện đại đảm bảo các yêu cầu về kiến trúc, hạ tầng kỹ thuật với chất lượng cao, tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan, kết nối hài hòa với khu vực ở hiện có, khuyến khích giảm tầng cao và mật độ xây dựng, tăng tỷ lệ cây xanh, mặt nước, sử dụng các hình thức kiến trúc xanh, truyền thống.

+ Đối với đất ở sinh thái (các dự án nhà ở đã được cấp thẩm quyền chấp thuận trong giai đoạn trước đây chưa triển khai đầu tư xây dựng - được tiếp tục triển khai

nhưng phải điều chỉnh quy hoạch theo danh mục rà soát các đồ án, dự án thuộc phạm vi nghiên cứu Quy hoạch phân khu đô thị GS, tỷ lệ 1/5000), yêu cầu điều chỉnh phải đảm bảo các chỉ tiêu về hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật, quy hoạch-kiến trúc được không chế trong đồ án Quy hoạch phân khu đô thị GS; tăng tỷ lệ đất đường nội bộ, cây xanh nhóm ở... sử dụng các hình thức kiến trúc xanh, truyền thống.

+ Đối với đất làng xóm, dân cư hiện có: bao gồm đất nhà ở, đất sân, vườn, ao, đường nội bộ, một số công trình tiện ích công cộng, cơ quan xen cài nhỏ lẻ được thực hiện theo quy hoạch nông thôn mới và dự án đầu tư xây dựng riêng. Định hướng cải tạo hệ thống hạ tầng kỹ thuật chính trên cơ sở các tuyến đường hiện có (đảm bảo mặt cắt ngang tối thiểu 4m), hạn chế giải phóng mặt bằng. Không san lấp hồ ao, đối với quỹ đất trống (đất công) trong khu vực làng xóm, ưu tiên bố trí các công trình sinh hoạt cộng đồng, vườn hoa, sân chơi, bãi đỗ xe, trạm điện, điểm tập kết rác..., không gian giáp ranh bố trí các quỹ đất phục vụ nhu cầu phát triển cho địa phương, đảm bảo phát triển hài hòa, bền vững của khu vực làng xóm, kiểm soát phát triển, hạn chế không chia tách thửa, xây dựng nhà ở thấp tầng mật độ thấp.

- Đất dành cho địa phương:

Quỹ đất dành cho các nhu cầu phát triển của khu vực dân cư hiện có (đất dự trữ phát triển trước mắt, giai đoạn 2030, 2050); nhằm đáp ứng các nhu cầu thiết yếu của địa phương như di dân giải phóng mặt bằng tại chỗ, giãn dân trong khu vực (nếu có); các nhu cầu khác của địa phương như chuyển đổi công ăn việc làm, bổ sung hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật (nếu cần thiết)... chức năng cụ thể sẽ được xác định trong giai đoạn lập quy hoạch chi tiết, dự án đầu tư trên nguyên tắc không san lấp ao hồ, đảm bảo phù hợp với nhu cầu thực tế theo các giai đoạn của địa phương và được cấp thẩm quyền chấp thuận.

Việc sử dụng quỹ đất này sắp xếp theo thứ tự ưu tiên như sau: hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật phục vụ cho địa phương, đất di dân giải phóng mặt bằng tại chỗ cho các dự án đầu tư hạ tầng trong khu vực, dân cư nằm trong hành lang sông Nhuệ, đất giãn dân, chuyển đổi lao động việc làm.

Đảm bảo sử dụng tiết kiệm, không sử dụng quỹ đất này để bố trí tái định cư cho các dự án ở khu vực khác hoặc bố trí các dự án thương mại.

- **Đất hỗn hợp:** Bao gồm nhiều chức năng, công cộng dịch vụ, văn phòng, khách sạn, thương mại phục vụ dân cư khu vực và khách du lịch... công trình hỗn hợp thay thế một phần chức năng công cộng đô thị. Có thể bố trí một phần đất để xây dựng các công trình hạ tầng xã hội khác phù hợp với nhu cầu của xã hội và được cấp thẩm quyền cho phép.

Đối với các khu đất công nghiệp, cơ quan... khi chuyển đổi mục đích sử dụng đất thành đất hỗn hợp theo quy hoạch được dành để bố trí các chức năng công cộng đô thị (không có nhà ở).

Đối với các dự án đầu tư (có chức năng nhà ở) sau rà soát phải điều chỉnh để phù hợp với quy hoạch phân khu (về chức năng, chỉ tiêu quy hoạch - kiến trúc,...), chức năng là đất hỗn hợp phải đảm bảo tỷ trọng đất dành cho chức năng công cộng, dịch vụ, đô thị tối thiểu 50% quỹ đất dự án.

*** Một số nội dung lưu ý trong quy hoạch sử dụng đất:**

- Ranh giới các ô đất trong Quy hoạch phân khu đô thị GS được xác định trên cơ sở bản đồ đo đạc hiện trạng tỷ lệ 1/5000, độ chính xác có hạn chế nhất định; Vị trí các lô đất chức năng được xác định và minh họa trên bản vẽ làm cơ sở nghiên cứu quy hoạch chi tiết, dự án đầu tư xây dựng, ranh giới, quy mô và các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc cụ thể sẽ được xác định chính xác trong giai đoạn lập quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 và dự án đầu tư xây dựng, trên cơ sở tuân thủ các không chế và quy định tại đồ án quy hoạch phân khu đô thị, đảm bảo phù hợp Quy chuẩn xây dựng Việt Nam, Tiêu chuẩn thiết kế và các quy định hiện hành được cơ quan có thẩm quyền chấp thuận.

- Khi nghiên cứu lập quy hoạch dự án đầu tư xây dựng, yêu cầu tuân thủ các nguyên tắc, yếu tố không chế và quy định tại đồ án Quy hoạch phân khu đô thị GS được duyệt, phù hợp Quy chuẩn xây dựng Việt Nam, Tiêu chuẩn thiết kế và các quy định hiện hành.

- Chỉ tiêu quy hoạch sử dụng đất của từng ô quy hoạch là chỉ tiêu chung của đơn vị ở nhằm kiểm soát phát triển cho từng khu vực. Trong quá trình lập quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 và các dự án đầu tư xây dựng, ranh giới, quy mô diện tích, dân số, chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc của từng ô đất sẽ được xác định cụ thể cân đối đảm bảo chỉ tiêu chung của cả ô quy hoạch theo quy hoạch phân khu và Quy chuẩn xây dựng Việt Nam, Tiêu chuẩn thiết kế chuyên ngành, các quy định của pháp luật hiện hành và phải được cơ quan có thẩm quyền chấp thuận.

- Quỹ đất nhà ở tái định cư trong đồ án quy hoạch phân khu là quỹ đất phục vụ di dân, giải phóng mặt bằng cho các dự án đầu tư về hạ tầng kỹ thuật trong ranh giới quy hoạch phân khu, không bố trí tái định cư cho các dự án khác ngoài ranh giới quy hoạch phân khu. Vị trí các khu đất tái định cư được xác định nằm trong quỹ đất dành cho địa phương, sẽ được cụ thể hóa ở giai đoạn quy hoạch chi tiết, dự án đầu tư xây dựng cụ thể được cấp thẩm quyền chấp thuận.

- Đối với các nghĩa trang, nghĩa địa hiện có, từng bước tiến hành di dời đến khu vực nghĩa trang tập trung của Thành phố, trước mắt khi Thành phố chưa có quỹ đất để quy tập, tạm thời tiếp tục tồn tại, khuyến khích cải tạo thành công viên nghĩa trang. Đối với các mộ lẻ, rải rác, xen lẫn trong đất nông nghiệp phải tiến hành di dời theo quy hoạch.

- Đối với các tuyến đường quy hoạch (từ đường phân khu vực trở xuống) đi qua khu dân cư hiện có, sẽ được xác định chính xác ở giai đoạn lập quy hoạch chi tiết, lập dự án phù hợp với điều kiện hiện trạng.

- Đối với các công trình nằm trong hành lang an toàn Metro của các tuyến đường sắt đô thị (bao gồm cả ga), khi đầu tư xây dựng cần có ý kiến thỏa thuận với cơ quan chuyên ngành có thẩm quyền để đảm bảo các điều kiện an toàn theo quy định.

- Đất cơ quan, viện nghiên cứu, trường đào tạo, trụ sở các đơn vị chủ yếu được xác định theo hiện trạng sử dụng.

- Với đất công trình di tích, tôn giáo, thanh lam thắng cảnh đã hoặc chưa được xếp hạng, quy mô diện tích và hành lang bảo vệ sẽ được xác định chính xác ở tỷ lệ 1/500 trên cơ sở quyết định hoặc ý kiến của cơ quan quản lý Nhà nước liên quan. Việc lập dự án, cải tạo, xây dựng trong khu vực này phải tuân thủ Luật Di sản văn hoá.

- Đối với đất quốc phòng, an ninh sẽ được thực hiện theo dự án riêng do cơ quan có thẩm quyền xem xét, quyết định, khuyến khích chuyển đổi chức năng thành đất

công cộng, dịch vụ... xây dựng thấp tầng, mật độ thấp, phục vụ nhu cầu cho dân cư khu vực.

- Đất hạ tầng kỹ thuật được xác định trên cơ sở QHCXD Thủ đô, các quy hoạch chuyên ngành, khớp nối các quy hoạch phân khu liên quan, quy mô và công suất cụ thể sẽ được thực hiện theo dự án riêng.

- Đối với hành lang bảo vệ sông Nhuệ được thực hiện theo đề án "Quản lý bảo vệ môi trường, quản lý sử dụng đất đai lưu vực sông Nhuệ". Trong quá trình lập các quy hoạch chi tiết và dự án đầu tư xây dựng có liên quan dọc hai bên sông Nhuệ, cần đối chiếu với chỉ giới hành lang bảo vệ sông Nhuệ được duyệt để thực hiện cho phù hợp.

- Trong ranh giới nghiên cứu hiện có các tuyến cống, mương phục vụ tưới, tiêu thoát nước phục vụ chung cho khu vực... khi lập quy hoạch chi tiết hoặc nghiên cứu lập dự án đầu tư xây dựng cần đảm bảo hoạt động bình thường của hệ thống tưới, tiêu này.

- Trường hợp các đồ án quy hoạch, dự án đầu tư chưa được nghiên cứu cập nhật do chưa có thông tin cung cấp sẽ được nghiên cứu xem xét cập nhật theo các quan điểm, nguyên tắc, tiêu chí đánh giá, phân loại, rà soát đồ án, dự án và phù hợp với định hướng QHCXD Thủ đô, Quy hoạch phân khu đô thị GS, báo cáo cấp thẩm quyền xem xét.

- Quy hoạch phân khu đô thị GS, tỷ lệ 1/5000 được lập đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2050 có tính chất định hướng dài hạn, trên quy mô diện tích đất lớn, quá trình thực tế triển khai các dự án đầu tư có phát sinh bất cập, vướng mắc đối với các nguyên tắc kiểm soát, nội dung của đồ án Quy hoạch phân khu đô thị GS, sẽ căn cứ trên thực tiễn tình hình phát triển kinh tế - xã hội trong từng giai đoạn để điều chỉnh cho phù hợp và sẽ được tổng hợp, cập nhật theo các chương trình rà soát quy hoạch đô thị để cấp thẩm quyền phê duyệt điều chỉnh quy hoạch đô thị theo quy định của pháp luật.

4.2. Tổ chức không gian quy hoạch - kiến trúc cảnh quan và thiết kế đô thị:

4.2.1. Bố cục không gian kiến trúc toàn phân khu:

Phát triển không gian đô thị dựa vào cảnh quan thiên nhiên hiện có, bao gồm hệ thống mặt nước, sông, hồ hiện có, tạo sự kết nối không gian xanh với khu vực vành đai xanh và mặt nước sông Hồng.

Tổ chức không gian đô thị được xác lập chủ yếu là không gian cây xanh, mặt nước, các công trình thấp tầng và các không gian mở, kết nối không gian xanh với các công viên đô thị trong các phân khu lân cận thành hệ thống, hình thành các công viên chuyên đề đa dạng gắn với văn hoá, truyền thống và nhu cầu của đô thị.

Không gian trong các đơn vị ở được tổ chức theo cấu trúc sinh thái, gắn gũi với thiên nhiên, thân thiện với môi trường. Tổ chức hệ thống mặt nước, cây xanh đơn vị ở, nhóm ở, đường giao thông nội bộ và các tiện ích khác thành một thể thống nhất, hài hòa và gắn kết với không gian xanh đô thị.

Đối với các công trình làng xóm cũ cải tạo theo hướng tăng cường hệ thống hạ tầng kỹ thuật, giao thông, cây xanh, hạ tầng xã hội, gìn giữ cấu trúc làng xóm cũ: mật độ xây dựng thấp, nhiều sân vườn, hình thức công trình kiến trúc truyền thống.

Khu vực cao tầng hình thành trên cơ sở hiện trạng các cụm công trình đã đầu tư xây dựng hoặc trên những tuyến giao thông chính kết nối với các phân khu lân cận

nghư khu vực Đông Nam ga Phú Diễm, hai bên tuyến đường Lê Văn Lương kéo dài, khu vực Xa La - đường 70.

Đối với các khu chức năng khác tổ chức không gian thấp tầng, tăng cường hệ thống sân vườn, cây xanh đảm bảo hài hòa với cảnh quan xung quanh.

4.2.2. Các trục chính, không gian mở, khu vực trọng tâm và các công trình trọng điểm:

*** Các trục chính:**

Ngoài các tuyến đường chính đô thị cắt qua khu vực nghiên cứu, các tuyến quan trọng nhất trong phân khu là tuyến xanh được hình thành từ mạng lưới dòng chảy tự nhiên từ Tây sang Đông, kết nối hệ thống công viên, hồ điều hòa trong khu vực.

Các tuyến, trục không gian quan trọng khác gắn với các dải cây xanh, đường giao thông, đường đi bộ như tuyến đường 40m từ Khu công nghệ cao sinh học đi Xuân Phương (trục cảnh quan), đại lộ Thăng Long, đường vành đai 3,5... kết nối khu vực với các công trình công cộng cấp đô thị và Quốc gia, Thành phố.

*** Không gian mở:** Hệ thống công viên cây xanh, mặt nước trong khu vực được kết nối thông qua các tuyến xanh, hệ thống sông, muông...

*** Khu vực trọng tâm - công trình trọng điểm:**

Vị trí nằm trên các trục không gian quan trọng có điểm nhìn quy mô hoặc tổ hợp quần thể các công trình lớn, đồng thời là vùng trọng tâm trong phân vùng thiết kế đô thị, cụ thể:

- Cụm công trình công cộng không gian mở ven trục Tây Thăng Long gồm: Khu công nghệ cao sinh học (cụm công trình hỗn hợp - công viên mở - trung tâm đào tạo - công nghệ cao), cụm công nghiệp Phú Minh (sau chuyển đổi), khu vực trung tâm hành chính, công cộng dịch vụ quận Bắc Từ Liêm.

- Khu vực thuộc ô quy hoạch GS3-1: Nằm trên trục Hồ Tây - Ba Vì bố trí Tổ hợp công trình văn hoá, dịch vụ thương mại cấp đô thị gắn với công viên trung tâm và tuyến xanh hai bên trục hình thành không gian đi bộ với các công trình nhà hát, bảo tàng, cung văn hoá, trung tâm hội nghị, trung tâm thương mại, các khu mua sắm, cửa hàng truyền thống...

- Khu vực thuộc ô quy hoạch GS3-7: Nằm trên đại lộ Thăng Long bố trí công trình văn hoá lịch sử tiếp giáp với không gian sông Nhuệ và tuyến xanh hai bên đại lộ Thăng Long với chức năng là Bảo tàng Lịch sử quân sự Việt Nam và trụ sở các đơn vị thuộc Bộ Quốc phòng; Khu vực cụm trường trung học chuyên nghiệp.

- Cụm công trình hai bên tuyến đường Phan Trọng Tuệ - Phùng Hưng: khu đô thị mới Xa La, khu đô thị mới Cầu Bươu, khu chức năng đô thị Đại Thành (bệnh viện, trung tâm thương mại, dịch vụ)...

- Bến du thuyền sông Hồng.

- Cung thể thao và sân vận động trung tâm tại khu vực công viên thể thao, vui chơi giải trí.

4.2.3. Các yêu cầu về tổ chức không gian và bảo vệ cảnh quan:

*** Các yêu cầu chung:**

Khai thác triệt để các tuyến sông, mương, ao, hồ tạo mối liên kết giữa các khu công viên cây xanh tập trung. Đảm bảo quy mô, diện tích hồ điều hòa phục vụ tiêu thoát nước cho khu vực và các phân khu đô thị lân cận.

Đảm bảo tính kết nối và liên tục của hệ thống công viên cây xanh, mặt nước, hình thành các tuyến, trục cây xanh, đi bộ và các trục không gian.

Kiểm soát và quản lý xây dựng trong khu vực, đặc biệt là khu vực dọc hai bên sông Nhuệ, không xây dựng các công trình lấn chiếm mặt nước.

Đối với các chức năng đất công cộng, hỗn hợp có quy mô lớn, cần tạo không gian cây xanh, mặt nước tập trung, liên kết với hệ thống công viên cây xanh đô thị.

Cảnh quan đô thị khu vực quảng trường, không gian mở, các công trình trọng điểm:

- Đảm bảo hài hòa, thống nhất về hình khối, màu sắc, ánh sáng, hình thức kiến trúc chủ đạo của các công trình kiến trúc; hệ thống cây xanh, mặt nước, quảng trường phải phù hợp với không gian chung và tính chất sử dụng của công trình.

- Khu vực quảng trường, không gian mở: tạo lập các không gian xanh, công viên, vườn hoa kết nối với hệ thống cây xanh, mặt nước khu vực... tăng cường hệ thống cây xanh dọc hai bên các tuyến đường và hai bên hệ thống sông, mương.

** Các yêu cầu cụ thể:*

Đối với khu vực dân cư hiện có: Cải tạo chỉnh trang các khu vực làng xóm giữ được đặc trưng truyền thống, bảo tồn các công trình di tích lịch sử, văn hoá tôn giáo. Khu vực dân cư làng xóm hiện có hai bên sông Nhuệ khuyến khích xây dựng có sân trước, trồng cây xanh cải tạo cảnh quan cho khu vực.

- Đối với các công trình công cộng, hỗn hợp, cơ quan ... Đảm bảo khoảng lùi tối thiểu 6m so với chỉ giới đường hai bên sông Nhuệ, khuyến khích tạo lập hệ thống cây xanh lớn hơn theo quy định và nghiên cứu xây dựng công trình theo hướng xanh, sinh thái, hài hòa và không gian mặt nước khu vực.

- Đối với các dự án phát triển đô thị xây dựng theo mô hình sinh thái, xanh, ưu tiên yếu tố cảnh quan, không gian cây xanh, mặt nước.

** Yêu cầu cảnh quan đô thị đối với sông Nhuệ:*

Chức năng: Là trục cảnh quan tự nhiên đa dạng, phong phú với các hệ thống làng mạc ven sông, hồ hình thành phát triển lâu đời, trục không gian chính kết nối hệ thống công viên đô thị, hướng tới mục tiêu trở thành tuyến du lịch trọng điểm.

Giải pháp, tổ chức các yếu tố cảnh quan:

- Cải tạo môi trường và cảnh quan hai bên sông Nhuệ (nạo vét, khơi rộng lòng sông, kè, kiểm soát hệ thống thoát nước thải...), nghiêm cấm các hoạt động làm ảnh hưởng đến môi trường.

- Xây dựng nâng cấp và duy trì mật độ các điểm dân cư hiện có, từng bước di, giãn dân nhằm giảm mật độ dân cư trong khu vực.

- Tăng cường tuyến xanh hai bên sông, tạo ra các điểm dừng chân, tạo thành các điểm kết hợp du lịch, dịch vụ. Tổ chức các hoạt động du lịch, dịch vụ gắn với mặt nước, di tích lịch sử, văn hoá, tôn giáo tín ngưỡng. Tổ chức các hệ thống đường dạo, đi bộ, đường dành cho xe đạp, hệ thống vườn hoa, tiểu cảnh, các dịch vụ, tiện ích đô thị.

- Cải tạo, ngầm hóa hệ thống hạ tầng kỹ thuật, bố trí các điểm thu gom rác, bên xe buýt với những khoảng cách hợp lý.

4.2.4. Quy định kiểm soát về tầng cao và mật độ xây dựng, khoảng lùi xây dựng:

Đối với đất công cộng đô thị, hỗn hợp, cơ quan - viện nghiên cứu - trường đào tạo: Mật độ xây dựng tối đa 30%, tầng cao tối đa 3 tầng.

Đối với công trình nằm trong khu vực trọng tâm, trọng điểm: mật độ xây dựng tối đa 30%, tầng cao cụ thể được thực hiện theo dự án riêng được cấp thẩm quyền chấp thuận trên nguyên tắc không xây dựng cao tầng.

Khoảng lùi: tối thiểu 6m đối với đường cấp đô thị, tối thiểu 3m đối với đường cấp khu vực (trừ trường hợp có chức năng sử dụng đặc thù).

Đất công cộng đơn vị ở, trường học, mầm non: Mật độ xây dựng tối đa 40% (tuân thủ Quy chuẩn xây dựng Việt Nam); tầng cao tối đa 3 tầng. Khoảng lùi: tối thiểu 3m so với chỉ giới đường đỏ:

Đất ở:

- Đất ở đô thị (đất dự án được tiếp tục triển khai - không phải điều chỉnh quy hoạch): khuyến khích giảm tầng cao và mật độ xây dựng, tăng tỷ lệ cây xanh, mặt nước. Mật độ xây dựng, khoảng lùi công trình tuân thủ Quy chuẩn xây dựng Việt Nam.

- Đất ở sinh thái: Mật độ xây dựng 25-30%; Tầng cao tối đa 3 tầng; Khoảng lùi: tối thiểu 3m so với chỉ giới đường đỏ.

- Đất ở di dân, giãn dân: Mật độ xây dựng 35-55%; Tầng cao tối đa 3 tầng, khoảng lùi tối thiểu: 2,4m so với chỉ giới đường đỏ.

- Đất ở làng xóm, dân cư hiện có: Mật độ xây dựng gộp 35-55%; Tầng cao tối đa 3-5 tầng; Khoảng lùi công trình tuân thủ theo Quy chuẩn xây dựng Việt Nam.

- Đối với đất quốc phòng, an ninh; đất di tích, tôn giáo: Được thực hiện theo dự án riêng, tuân thủ theo Quy chuẩn xây dựng Việt Nam, Tiêu chuẩn thiết kế chuyên ngành.

Công viên thực vật - vườn ươm, công viên nông nghiệp: Tầng cao 01 tầng (chỉ xây dựng các công trình phục vụ cho sản xuất, không xây dựng các công trình để khai thác các hoạt động kinh doanh, dịch vụ không phù hợp với chức năng). Mật độ xây dựng được xác định theo từng dự án riêng, được cấp thẩm quyền chấp thuận.

4.3. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật:

4.3.1. Giao thông:

a) Giao thông đối ngoại:

Tuyến đường sắt Quốc gia: xây dựng dọc phía Tây đường Vành đai 4 nối từ ga Ngọc Hồi qua ga Tây Hà Nội và ga Phùng. Trong đồ án đã xác định hành lang dự trữ xây dựng tuyến đường sắt này. Vị trí, quy mô cụ thể sẽ căn cứ vào quy hoạch chuyên ngành giao thông được cấp thẩm quyền phê duyệt.

Đường vành đai 4: Chạy dọc ranh giới phía Tây khu quy hoạch, mặt cắt ngang điển hình rộng B = 120m gồm 12 làn xe với 6 làn xe cao tốc ở giữa, 6 làn gom hai bên, BRT, dải đất bố trí đường sắt vành đai hoặc cây xanh.

b) Giao thông đô thị:

- Đường sắt đô thị: Theo QHCXD Thủ đô có 08 tuyến đường sắt đô thị cắt qua khu quy hoạch, cụ thể như sau:

+ Tuyến số 1: Dự kiến đi trên cầu cạn, nối từ ga Ngọc Hồi qua trung tâm Hà Nội đến ga Yên Viên. Tính chất: Là tuyến đường sắt đô thị kết hợp với tuyến đường sắt Quốc gia, được cải tạo trên cơ sở tuyến đường sắt Quốc gia hiện có.

+ Tuyến số 2A: Đi trên cầu cạn (đang triển khai xây dựng).

+ Tuyến số 3: Dự kiến đi trên cầu cạn kết hợp đi ngầm, nối từ Nhôn qua ga Hà Nội đến Hoàng Mai (đoạn từ Nhôn đến ga Hà Nội đang triển khai xây dựng).

+ Tuyến số 4: Nối từ Mê Linh qua Đông Anh, Sài Đồng, Vĩnh Tuy, Hoàng Mai, Vành đai 2,5 đến Liên Hà.

+ Tuyến số 5: Dự kiến đi trên cầu cạn kết hợp đi ngầm, nối từ ga Nam Hồ Tây - Ngọc Khánh - Đại lộ Thăng Long - Đô thị vệ tinh Hòa Lạc.

+ Tuyến số 6: Được cải tạo trên cơ sở tuyến đường sắt Quốc gia vành đai hiện có, nối từ ga Nội Bài qua Phú Diễn, Hà Đông đến Ngọc Hồi.

+ Tuyến số 7: Nối từ Mê Linh qua đô thị mới Nhôn, Vân Canh chạy dọc theo đường vành đai 3,5 nối Dương Nội.

+ Tuyến số 8: Nối từ Mai Dịch - Vành đai 3 - Lĩnh Nam - Dương Xá.

Tuyến tàu điện một ray monorail gồm 02 tuyến sẽ được nghiên cứu theo dự án riêng:

- Tuyến M1: Liên Hà - Tân Lập - An Khánh.

- Tuyến M2: gồm 2 nhánh. Nhánh 1: Mai Dịch - Mỹ Đình - Văn Mỗ - Phúc La; Nhánh 2: Giáp Bát - Thanh Liệt - Phú Lương.

Đọc các tuyến đường sắt đô thị dự kiến xây dựng các nhà ga, khoảng cách trung bình giữa các ga khoảng 800m - 1000m trong đó có những ga kết nối giữa các tuyến đường sắt đô thị. Vị trí ga sẽ xác định cụ thể theo dự án riêng được cấp có thẩm quyền phê duyệt.

Ga đường sắt: Ga Phú Diễn sẽ cải tạo nâng cấp và mở rộng trên cơ sở ga hiện có thành ga đường sắt đô thị với chức năng là nhà ga trung chuyển hành khách giữa các loại hình giao thông, diện tích khoảng 45ha.

- Giao thông đường bộ:

Các tuyến đường cấp đô thị: Các tuyến đường cắt qua khu quy hoạch được xác định cấp hạng, quy mô mặt cắt ngang, hướng tuyến cơ bản thống nhất với các đồ án, dự án, chỉ giới đường đỏ được các cấp thẩm quyền phê duyệt như: QHCXD Thủ đô, Quy hoạch chi tiết các quận, huyện: Hoàng Mai, Từ Liêm, Thanh Trì; các quy hoạch phân khu đô thị liên quan, cụ thể như sau:

+ Đường cao tốc đô thị:

Đại lộ Thăng Long: Bề rộng mặt cắt ngang điển hình $B = 140\text{m}$ (06 làn cao tốc và đường gom đô thị song hành hai bên).

Pháp Vân - Cầu Giẽ: Bề rộng mặt cắt ngang điển hình $B = 90\text{m}$, gồm 6 làn xe cao tốc, 2 làn dự phòng và 4 làn đường gom 2 bên.

+ Đường trục chính đô thị:

Đường Vành đai 3.5: Bề rộng mặt cắt ngang điển hình $B = 60\text{m}$, bao gồm 06 làn xe cơ giới và đường gom hai bên. Đối với đoạn đi cùng với tuyến đường sắt, bề rộng mặt cắt ngang điển hình $B = 80\text{m}$.

Quốc lộ 1A: Bề rộng mặt cắt ngang điển hình $B = 46\text{m}$, bao gồm 06 làn xe cơ giới.

Trục Tây Thăng Long: Bề rộng mặt cắt ngang điển hình $B = 60,5\text{m}$, bao gồm 06 làn xe cơ giới.

Tuyến đường nối từ vành đai 4 - khu đô thị Thanh Hà - Khu đô thị Xa La - tới đường vành đai 3: Bề rộng mặt cắt ngang điển hình $B = 60\text{m}$, bao gồm 06 làn xe cơ giới.

Đường Trần Phú (đoạn qua quận Hà Đông): Đoạn đi qua khu quy hoạch là Cầu Trắng đã được xây dựng ổn định, đảm bảo số làn xe theo quy hoạch.

Đường Cầu Diễn (quốc lộ 32): Bề rộng mặt cắt ngang điển hình $B = 50\text{m}$, bao gồm 08 làn xe cơ giới.

+ Đường liên khu vực:

Đường liên khu vực: Bề rộng mặt cắt ngang điển hình $B = 40\text{m}-50\text{m}$, bao gồm 06-08 làn xe cơ giới.

Trục Hồ Tây - Ba Vi: Bề rộng mặt cắt ngang điển hình $B = 50\text{m}$, bao gồm 08 làn xe cơ giới.

+ Các tuyến đường cấp khu vực:

Các tuyến đường chính khu vực:

Đường hai bên sông Nhuệ: Bề rộng mặt cắt ngang điển hình một bên $B = 12\text{m} - 17,5\text{m}$, bao gồm 02 làn xe cơ giới. Vị trí, quy mô và cấu tạo mặt cắt ngang của từng đoạn tuyến sẽ được xác định cụ thể theo dự án riêng được cấp thẩm quyền phê duyệt.

Đường chính khu vực: Bề rộng mặt cắt ngang điển hình $B = 24\text{m} - 30\text{m}$, bao gồm 04 làn xe cơ giới.

Các tuyến đường khu vực: Bề rộng mặt cắt ngang điển hình $B = 16\text{m} - 25\text{m}$, bao gồm 02-03 làn xe cơ giới.

Các tuyến đường cấp nội bộ: Không tính vào chỉ tiêu đất giao thông của đồ án. Tại đồ án quy hoạch này chỉ xác định sơ bộ vị trí, hướng tuyến và quy mô của các tuyến đường phân khu vực theo nguyên tắc: Tại các khu vực xây dựng mới, xây dựng các tuyến đường có mặt cắt ngang điển hình rộng $B = 13\text{m} - 17,5\text{m}$ (gồm lòng đường rộng $7\text{m} - 7,5\text{m}$, hè hai bên rộng $3\text{m} - 5\text{m}$). Đối với những đoạn tuyến xây dựng mới qua khu vực quá khó khăn về giải phóng mặt bằng hoặc làng, xóm hiện trạng, có thể xem xét thu hẹp cục bộ vỉa hè, tuy nhiên vẫn phải đảm bảo số làn xe theo quy định.

Chi tiết sẽ được xác định cụ thể trong giai đoạn nghiên cứu lập đồ án quy hoạch chi tiết, dự án đầu tư xây dựng được cấp thẩm quyền phê duyệt.

Đối với tuyến đường đê sông Hồng: Vị trí, hướng tuyến, quy mô, cấu tạo mặt cắt ngang sẽ được xem xét cụ thể theo Quy hoạch Giao thông vận tải Thủ đô Hà Nội được duyệt, khớp nối đồng bộ, phù hợp với các quy hoạch phân khu lân cận.

- Các nút giao thông:

+ Các nút giao khác cốt: Thiết kế tại các nút giao giữa đường cao tốc, đường trục chính đô thị với hệ thống đường cấp thấp hơn.

+ Các nút giao khác áp dụng hình thức giao bằng.

+ Đối với nút giao giữa trục Hồ Tây - Ba Vi, Quốc lộ 32 và tuyến đường liên khu vực B = 40m: Để đảm bảo tổ chức giao thông hợp lý, đảm bảo tầm nhìn kết hợp kiến trúc cảnh quan đô thị khu vực, tổ chức giao thông tại nút theo hình thức là nút giao bằng, tạo ra quảng trường giao thông lớn, là điểm nhấn trong kiến trúc cảnh quan đô thị của khu vực. Chi tiết phạm vi nghiên cứu nút giao sẽ được xác định cụ thể theo dự án riêng được cấp thẩm quyền phê duyệt.

- Cầu vượt (hoặc hầm chui) cho người đi bộ qua đường: Bố trí tại các nút giao thông có lưu lượng xe và người đi bộ lớn, các nút giao khác cốt, gần vị trí các ga tàu điện... Khoảng cách các cầu (hoặc hầm) đi bộ $\geq 500m$, bề rộng tối thiểu 3m.

- Trạm xe buýt:

Các trạm xe buýt được bố trí trên các tuyến đường liên khu vực và chính khu vực. Nguyên tắc bố trí trạm: không bố trí trạm xe buýt trước khi vào nút giao thông chính; khoảng cách các trạm khoảng 300 - 500m và không quá 800m; xây dựng vịnh đón trả khách tại các điểm đỗ để không gây ùn ứ giao thông trên tuyến đường. Cụ thể sẽ được xác định theo quy hoạch chuyên ngành.

- Giao thông tĩnh:

Các bãi đỗ xe công cộng: hệ thống bãi, điểm đỗ xe công cộng trong phân khu đô thị được tính toán, bố trí trên nguyên tắc sau:

+ Các vị trí bãi đỗ xe được bố trí với bán kính phục vụ khoảng 400 - 500m.

+ Đối với các khu chức năng đô thị xây dựng mới, trong giai đoạn nghiên cứu lập quy hoạch tiếp theo phải có giải pháp đảm bảo nhu cầu đỗ xe của bản thân công trình cao tầng, thấp tầng và nhu cầu vãng lai của khu vực (khoảng 20%).

Bãi đỗ xe công cộng nằm trong thành phần đất đơn vị ở chủ yếu phục vụ khách vãng lai và khu vực dân cư hiện có.

Trong phạm vi phân khu đô thị, dự kiến xây dựng các bãi đỗ xe tập trung đạt tổng diện tích khoảng 83,38ha. Vị trí, quy mô và công suất của các bãi đỗ xe sẽ được xác định chính xác ở các giai đoạn lập quy hoạch chi tiết và dự án đầu tư xây dựng. Khuyến khích áp dụng hình thức đỗ xe nhiều tầng (ngầm hoặc nổi) để tiết kiệm quỹ đất, nâng cao hiệu quả đầu tư và đáp ứng nhu cầu đỗ xe cho khu vực.

Các bãi đỗ xe công cộng nằm trong thành phần đất công cộng, cây xanh sẽ được xác định cụ thể trong giai đoạn sau trên cơ sở nhu cầu thực tế. Các bãi đỗ xe trong đất cây xanh không vượt quá 20% tổng diện tích khu đất. Tùy từng vị trí các bãi đỗ xe này được xây dựng ngầm, trên đó sử dụng các chức năng trong đất cây xanh.

c) Khối lượng giao thông chính:

Tổng diện tích đất giao thông khoảng 977,08 ha, trong đó:

- Diện tích giao thông đối ngoại khoảng 101,55 ha.
- Diện tích giao thông đô thị khoảng 792,15 ha.
- Diện tích bãi đỗ xe tập trung khoảng 83,38 ha.

4.3.2. Chuẩn bị kỹ thuật:

a) San nền:

Cao độ san nền được thiết kế trên nguyên tắc: Đảm bảo yêu cầu bố trí hệ thống thoát nước mưa, đồng thời cũng xem xét đến cao độ nền của khu vực dân cư cũ được tồn tại, những khu vực đã xây dựng trước đây và những khu vực đã có dự án.

Đồ án này chỉ thiết kế san nền với các khu vực xây mới, trên phần đất chưa có quy hoạch chi tiết, dự án đầu tư xây dựng được phê duyệt.

Các khu vực đã và đang xây dựng hoặc có dự án và khu vực dân cư cũ, các ô đất xen kẹt có diện tích nhỏ: việc san lấp nền sẽ thực hiện theo dự án riêng.

Các khu vực đã có quy hoạch được phê duyệt hoặc đang nghiên cứu lập dự án sẽ được xác định cụ thể theo dự án riêng.

Giải pháp cụ thể:

- Hướng dốc nền chính của khu vực: từ Bắc xuống Nam.

- Đối với ô đất xây mới, nền được san thành các mái dốc có độ dốc $i \geq 0,004$, thoải về các tuyến đường bao quanh, nơi dự kiến xây dựng các tuyến cống (rãnh) thoát nước. Cao độ san nền các ô đất xây mới được xác định trên cơ sở cao độ không chế tìm đường xung quanh ô đất, cụ thể:

+ Lưu vực sông Đăm: Cao độ nền thiết kế trong lưu vực từ: 7,5m - 8,5m.

+ Lưu vực sông Pheo: Cao độ nền thiết kế trong lưu vực từ: 6,5m - 7,5m.

+ Lưu vực Đào Nguyên: Cao độ nền thiết kế trong lưu vực từ: 7m - 7,5m.

+ Lưu vực Cầu Ngà: Cao độ nền thiết kế trong lưu vực từ: 6,5m - 7,5m.

+ Lưu vực Yên Nghĩa: Cao độ nền thiết kế trong lưu vực từ: 6,2m - 7m.

+ Lưu vực Khê Tang: Cao độ nền thiết kế trong lưu vực từ: 5,6m - 6,3m.

+ Lưu vực Ba Xã: Cao độ nền thiết kế trong lưu vực từ: 5,7m - 6,3m.

+ Lưu vực Tả Thanh Oai: Cao độ nền định hướng từ 4,5m - 6,3m. Trong trường hợp khó khăn trong việc cải tạo nền khu vực làng xóm cũ, có thể xem xét khả năng bố trí trạm bơm hạ mực nước trên hệ thống (đặc biệt là khu thấp trũng ở phía Nam).

+ Lưu vực Bắc Thanh Trì: Cao độ nền thiết kế trong lưu vực từ: 5,7m - 6,2m.

- Khu vực đã xây dựng và khu vực đã có dự án được phê duyệt, cao độ nền xác định theo dự án.

- Khu vực dân cư cũ: Có cao độ nền ổn định, khi cải tạo chính trang cần thiết để phù hợp với cao độ nền và hệ thống thoát nước của khu vực, chi tiết sẽ được xác định theo dự án riêng.

- Đối với các tuyến đường Thành phố và khu vực, cao độ tim đường được lựa chọn trên cơ sở việc đặt hệ thống cống thoát nước dọc đảm bảo độ sâu chôn cống theo quy định, đồng thời cũng xem xét đến cao độ thiết kế tại tim đường đối với các tuyến đường xây dựng cải tạo có cao độ mặt đường hiện tại lớn hơn yêu cầu của thoát nước.

b) Thoát nước mưa:

Hệ thống thoát nước thiết kế là hệ thống riêng hoàn toàn với khu xây dựng mới và hệ thống hỗn hợp (nửa chung, nửa riêng) với khu vực xây dựng cũ, khu vực làng xóm hiện có. Hệ thống thoát nước mưa được thiết kế là hệ thống thoát nước mưa tự chảy, được tính toán theo phương pháp cường độ giới hạn và các Tiêu chuẩn, Quy chuẩn hiện hành.

Hệ thống thoát nước mưa trong khu quy hoạch là hệ thống thoát nước hỗn hợp, chủ yếu là thoát nước riêng tự chảy. Các tuyến cống thoát nước được thiết kế trên các đường quy hoạch từ cấp khu vực trở lên.

Các tuyến cống thoát nước mưa ngoài việc đảm bảo thoát nước mặt cho khu vực lập quy hoạch còn đảm bảo tiêu thoát nước cho các khu vực lân cận.

Nguyên tắc tổ chức và cơ chế hoạt động của hệ thống thoát nước mưa:

- Hệ thống thoát nước mưa hoạt động theo phương thức tự chảy và bơm cưỡng bức: Tự chảy khi mực nước thấp hơn mực nước khống chế tại các đập điều tiết và bơm cưỡng bức khi mực nước bằng hoặc cao hơn mực nước khống chế tại các đập điều tiết.

Khống chế mực nước tại các đập trên sông Nhuệ: trạm bơm Liên Mạc (H_{mm} = 4,5m), đập Hà Đông (H_{mm} = 4,5m); đập Đồng Quan và các đập trên các kênh trục đầu nối với sông Nhuệ.

- Khi mực nước sông Nhuệ tại vị trí đập Hà Đông < 4,5m, hệ thống thoát nước của khu vực tự chảy ra sông Nhuệ qua hệ thống sông, mương trục.

- Khi mực nước sông Nhuệ tại đập Hà Đông ≥ 4,5m, đóng các đập trên sông Nhuệ (đập Liên Mạc, Hà Đông và Đồng Quan):

+ Phía thượng lưu đập Hà Đông thoát nước cưỡng bức ra sông Hồng qua các trạm bơm: Liên Mạc, Liên Trung; ra sông Đáy qua các trạm bơm: Yên Thái, Đào Nguyên, Yên Nghĩa; ra sông Nhuệ qua các trạm bơm: Hồ Thị, Cầu Giát, Cầu Ngà, Đại Mỗ, Đa Sỹ.

+ Phía hạ lưu đập Hà Đông thoát nước cưỡng bức ra sông Hồng qua các trạm bơm: Yên Sở, Đông Mỹ; ra sông Đáy qua trạm bơm: Cao Viên; ra sông Nhuệ qua các trạm bơm: Ba Xã, Khê Tang, Thạch Nham, Đại Thanh, Thượng Phúc, Siêu Quần, Hòa Bình, Đại Áng.

- Tách mương và hồ điều hòa bằng cống điều tiết để đảm bảo vệ sinh môi trường nước và khống chế khả năng điều hòa của hồ cũng như khai thác sử dụng hồ điều hòa cho các mục đích vui chơi giải trí, nuôi thủy sản v.v...

- Cống thoát nước mưa không xả trực tiếp vào hồ điều hòa, sử dụng ngăn lắng cặn và công nghệ thuật tách nước mưa đợt đầu.

- Giữa khu vực cống thoát nước chung (khu vực làng xóm) với khu cống thoát nước riêng (khu vực xây mới) được kết nối bằng cống bao và các công trình kỹ thuật tách riêng.

4.3.3. Cấp nước:

a) Nguồn cấp:

Nguồn cấp chính cho phân khu đô thị GS từ các nhà máy nước sau:

- Nhà máy nước mặt sông Hồng (tại xã Liên Hồng, Liên Hà, huyện Đan Phượng với quy mô khoảng 40ha trong phân khu GS) có công suất: đến năm 2020 là 300.000 m³/ngđ. Năm 2030 là 450.000 m³/ngđ, đến năm 2050 là 600.000m³/ngđ.

- Nhà máy nước mặt sông Đà với công suất hiện tại là 300.000 m³/ngđ, công suất đến năm 2020 là 600.000m³/ngđ, đến năm 2030 là 1.200.000 m³/ngđ).

- Nhà máy nước ngầm Hà Đông số 1 (Công suất hiện tại là 16.000 m³/ngđ, công suất đến năm 2030 là 10.000m³/ngđ).

- Nhà máy nước ngầm Hà Đông số 2 (Công suất hiện tại là 20.000 m³/ngđ, công suất đến năm 2030 là 10.000m³/ngđ).

- Nhà máy nước ngầm Mai Dịch có công suất: 60.000m³/ngđ.

Tổng nhu cầu dùng nước trong phân khu: $Q_{\text{ngay max}} = K \text{ ngày} \times \Sigma Q + QDP \approx 242.242,73\text{m}^3/\text{ngđ}$.

b) Mạng lưới cấp nước:

Xây dựng hệ thống mạng lưới cấp nước truyền dẫn D300 đến D1500 trên các tuyến đường quy hoạch trong phân khu đô thị đảm bảo cấp nguồn cho khu quy hoạch và khớp nối với khu vực xung quanh theo định hướng QHCXD Thủ đô và Quy hoạch chuyên ngành đã được duyệt (các tuyến ống truyền dẫn sẽ được xem xét cụ thể, thực hiện theo dự án đầu tư xây dựng).

Xây dựng hệ thống mạng lưới cấp nước phân phối D100 đến D250 được thiết kế đầu nối với mạng lưới truyền dẫn bằng một số điểm đầu thích hợp và được phân chia thành nhiều khu vực nhỏ có mạng phân phối độc lập, cấu trúc theo dạng mạch vòng đảm bảo cấp nước tới từng ô quy hoạch trong phân khu đô thị.

c) Cấp nước chữa cháy:

Các họng cứu hỏa được đầu nối vào mạng lưới cấp nước có đường kính từ D100 trở lên thuận lợi cho công tác phòng cháy, chữa cháy. Khoảng cách các họng cứu hỏa trên mạng lưới được bố trí theo quy định hiện hành. Vị trí của các họng cứu hỏa sẽ được xác định cụ thể trong quá trình lập quy hoạch chi tiết và thiết kế mạng lưới cứu hỏa của khu vực được cấp thẩm quyền phê duyệt.

Ngoài các họng cứu hỏa, cần bố trí thêm các hồ lấy nước mặt phục vụ cứu hỏa tại khu vực có hồ điều hòa theo quy hoạch để tăng cường khả năng phục vụ phòng cháy, chữa cháy cho khu vực.

4.3.4. Thoát nước thải và Vệ sinh môi trường:

a) Thoát nước thải:

Đối với khu vực đô thị, khu vực xây dựng mới, thiết kế mạng lưới thoát nước riêng hoàn toàn giữa nước mưa và nước thải. Nước thải sinh hoạt từ các công trình được thu gom vào các tuyến cống bố trí dọc theo các tuyến đường giao thông, tập trung về các trạm xử lý. Nước thải tại các trạm xử lý được làm sạch đạt yêu cầu vệ sinh môi trường trước khi xả ra nguồn tiếp nhận.

Đối với khu vực làng xóm, dân cư hiện có, sử dụng mạng lưới thoát nước nửa riêng. Nước thải từ các công trình được thoát chung vào các rãnh và cống thoát nước chung trong khu vực làng xóm, sau đó thông qua hệ thống giếng tách nước thải sẽ