ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HÀ NỘI	CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM Độc lập - Tự do - Hạnh phúc
Số: 6075 /QĐ-UBND	*Hà Nội, ngày 03 tháng 11 năm 2026*

QUYẾT ĐỊNH

Về việc phê duyệt Điều chỉnh tổng thể Quy hoạch phân khu đô thị sông Hồng, tỷ lệ 1/5000 (đoạn từ cầu Hồng Hà đến cầu Mễ Sở)

Địa điểm: Các phường: Thượng Cát, Đông Ngạc, Phú Thượng, Hồng Hà, Bồ Đề, Long Biên, Lĩnh Nam; các xã: Ô Diên, Mê Linh, Thiên Lộc, Vĩnh Thanh, Đông Anh, Bát Tràng, Thanh Trì, Nam Phù, Hồng Vân - thành phố Hà Nội.

ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HÀ NỘI

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 16/6/2025; Luật Thủ đô số 02/2026/QH16; Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn ngày 26/11/2024; Luật số 144/2025/QH15 sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn;

Căn cứ Luật Đê điều số 79/2006/QH11 ngày 29/11/2006; Luật Phòng, chống thiên tai số 33/2013/QH13 ngày 19/6/2013; Luật số 60/2020/QH14 ngày 17/6/2020 sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Phòng, chống thiên tai và Luật Đê điều; Luật số 146/2025/QH15 ngày 11/12/2025 sửa đổi, bổ sung một số điều của 15 luật trong lĩnh vực nông nghiệp và môi trường và các luật sửa đổi, bổ sung có liên quan;

Căn cứ Nghị quyết số 02-NQ/TW ngày 17/3/2026 của Bộ Chính trị về xây dựng và phát triển Thủ đô Hà Nội;

Căn cứ Nghị quyết số 258/2025/QH15 ngày 11/12/2025 của Quốc hội 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;

Căn cứ Nghị định số 178/2025/NĐ-CP ngày 01/7/2025 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn; Nghị định số 34/2026/NĐ-CP ngày 22/01/2026 sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 178/2025/NĐ-CP;

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 và các văn bản sửa đổi, bổ sung;

Căn cứ Nghị quyết số 18/NQ-HĐND ngày 11/5/2026 của Hội đồng nhân dân thành phố Hà Nội về quyết định chủ trương đầu tư Dự án đầu tư Trục đại lộ cảnh quan sông Hồng trên địa bàn thành phố Hà Nội;

Căn cứ Nghị quyết số 64/2026/NQ-HĐND ngày 15/6/2026 của Hội đồng nhân dân thành phố Hà Nội quy định về loại quy hoạch; lập, thẩm định, phê duyệt, điều chỉnh quy hoạch không gian ngầm; hoạt động quy hoạch đô thị và nông thôn, hoạt động kiến trúc trên địa bàn thành phố Hà Nội;

Căn cứ Thông tư số 16/2025/TT-BXD ngày 30/6/2025 của Bộ Xây dựng quy định chi tiết một số điều của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn; Thông tư số 43/2025/TT-BXD ngày 09/12/2025 và Thông tư số 24/2026/TT-BXD ngày

20/5/2026 của Bộ Xây dựng sửa đổi bổ sung một số điều của Thông tư số 16/2025/TT-BXD ngày 30/6/2025;

Căn cứ Quyết định số 257/QĐ-TTg ngày 18/02/2016 của Thủ tướng Chính phủ phê duyệt Quy hoạch phòng, chống lũ và quy hoạch đê điều hệ thống sông Hồng, sông Thái Bình; Quyết định số 429/QĐ-TTg ngày 21/4/2023 sửa đổi, bổ sung một số điều của Quyết định số 257/QĐ-TTg;

Căn cứ Quyết định số 1409/QĐ-BNNMT ngày 21/4/2026 của Bộ Nông nghiệp và Môi trường phê duyệt Quy hoạch thủy lợi lưu vực sông Hồng - Thái Bình thời kỳ đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2050;

Căn cứ các Quyết định của UBND Thành phố: số 1045/QĐ-UBND ngày 25/02/2022 về việc phê duyệt Quy hoạch phân khu đô thị sông Hồng, tỷ lệ 1/5.000; số 5554/QĐ-UBND ngày 11/11/2025 của UBND Thành phố về giao nhiệm vụ tổ chức lập Điều chỉnh tổng thể Quy hoạch phân khu đô thị sông Hồng, tỷ lệ 1/5000 (đoạn từ cầu Hồng Hà đến cầu Mễ Sở); số 2512/QĐ-UBND ngày 13/5/2026 của UBND thành phố Hà Nội phê duyệt Quy hoạch tổng thể Thủ đô Hà Nội tầm nhìn 100 năm; số 5405/QĐ-UBND ngày 30/9/2026 về việc bãi bỏ Quyết định số 6142/QĐ-UBND ngày 11/12/2025 của UBND Thành phố;

Căn cứ Văn bản số 6223/VPCP-QHĐP ngày 04/7/2025 của Văn phòng Chính phủ về thực hiện kết luận của Tổng Bí thư tại buổi làm việc với Thành ủy Hà Nội; Thông báo số 626/TB-VPCP ngày 17/11/2025 của Văn phòng Chính phủ về kết luận của Thường trực Chính phủ về triển khai Dự án đầu tư xây dựng Trục đại lộ cảnh quan sông Hồng;

Căn cứ Thông báo số 467/TB-(BNNMT-UBTPHN) ngày 06/5/2026 của Bộ Nông nghiệp và Môi trường - UBND thành phố Hà Nội về tính toán thủy lực, an toàn thoát lũ của sông Hồng đoạn thực hiện Dự án đầu tư xây dựng Trục đại lộ cảnh quan sông Hồng;

Căn cứ các Thông báo kết luận của Ban Thường vụ Thành ủy số 538-TB/TU ngày 05/7/2026, số 556-TB/TU ngày 13/7/2026, số 605-TB/TU ngày 31/7/2026, số 643-TB/TU ngày 11/8/2026, số 697-TB/TU ngày 04/9/2026, số 840-TB/TU ngày 27/10/2026 tại hội nghị về Điều chỉnh tổng thể Quy hoạch phân khu đô thị sông Hồng, tỷ lệ 1/5000;

Xét đề nghị của Ban Quản lý đồ án quy hoạch kiến trúc tại Tờ trình số 473/TTr-ĐAQHKT ngày 03/11/2026 và Báo cáo thẩm định số 810/BC-SXD ngày 03/11/2026 của Sở Xây dựng.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Điều chỉnh tổng thể Quy hoạch phân khu đô thị sông Hồng, tỷ lệ 1/5000 (đoạn từ cầu Hồng Hà đến cầu Mễ Sở) với những nội dung chủ yếu như sau:

1. Phạm vi, quy mô:

- Khu vực nghiên cứu lập điều chỉnh tổng thể quy hoạch thuộc địa giới hành chính 16 phường, xã của thành phố Hà Nội, gồm các phường: Thượng Cát, Đông Ngạc, Phú Thượng, Hồng Hà, Bồ Đề, Long Biên, Lĩnh Nam; các xã: Ô Diên, Mê Linh, Thiên Lộc, Vĩnh Thanh, Đông Anh, Bát Tràng, Thanh Trì, Nam Phù, Hồng Vân.
- Ranh giới và phạm vi nghiên cứu:

+ Phía Bắc sông cơ bản lấy đến đê tả ngạn sông Hồng, thuộc các xã Mê Linh, Thiên Lộc, Vĩnh Thanh, Đông Anh, Bát Tràng và các phường Bồ Đề, Long Biên;

+ Phía Nam sông cơ bản lấy đến đê hữu ngạn sông Hồng, thuộc các phường Thượng Cát, Đông Ngạc, Phú Thượng, Hồng Hà, Lĩnh Nam và các xã Ô Diên, Thanh Trì, Nam Phù, Hồng Vân;

+ Phía Tây giáp cầu Hồng Hà;

+ Phía Đông giáp cầu Mễ Sở.

- Quy mô diện tích nghiên cứu khoảng 11.418,96 ha.

2. Quan điểm, mục tiêu quy hoạch:

2.1. Quan điểm:

- Cụ thể hóa định hướng Quy hoạch tổng thể Thủ đô Hà Nội tầm nhìn 100 năm; xác định sông Hồng là trục chiến lược, trục không gian xanh trung tâm, không gian văn hóa, đổi mới sáng tạo, đồng thời là trục kinh tế, thương mại, dịch vụ và đô thị của Thủ đô. Hình thành không gian biểu trưng cho hình ảnh Hà Nội "Văn hiến - Bản sắc - Sáng tạo".

- Ưu tiên 03 định hướng: An toàn - Sinh thái - Giao thông. Việc phát triển không gian đô thị, sử dụng bãi sông, bố trí công trình và hạ tầng phải được kiểm chứng bằng mô hình thủy văn, thủy lực, bảo đảm an toàn phòng, chống lũ, an toàn đê điều và thích ứng với biến đổi khí hậu.

- Hài hòa giữa phát triển đô thị với bảo tồn các giá trị lịch sử, văn hóa, làng nghề truyền thống và hệ sinh thái sông; gắn cải tạo, chỉnh trang, tái thiết dân cư ngoài đê với nâng cao chất lượng sống, bảo đảm an sinh xã hội.

- Kế thừa các nội dung quy hoạch, dự án còn phù hợp; khớp nối đồng bộ với hệ thống hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật và không gian các phân khu lân cận.

2.2. Mục tiêu:

- Hình thành trục không gian xanh trung tâm gắn với văn hóa sáng tạo dọc sông Hồng; kết nối không gian đô thị hai bờ sông thành một cấu trúc thống nhất, phát huy giá trị cảnh quan, văn hóa, lịch sử và tiềm năng phát triển kinh tế - xã hội của khu vực.

- Xác định vị trí, hướng tuyến giao thông kết hợp hệ thống cầu vượt sông; kết nối đồng bộ các loại hình giao thông dọc, ngang sông, giao thông công cộng, đường thủy và đường sắt đô thị.

- Từng bước di dời, sắp xếp, quy hoạch lại kết hợp cải tạo chỉnh trang khu dân cư ngoài đê; xác định các khu vực cải tạo chỉnh trang, tái định cư, tái thiết và xây dựng mới; cân đối quy mô dân số với khả năng đáp ứng của hệ thống hạ tầng.

- Xác định chức năng sử dụng đất, chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc, khung hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật và yêu cầu tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan; đề xuất các hạng mục ưu tiên đầu tư và nguồn lực thực hiện.

- Làm cơ sở lập quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500, triển khai các dự án đầu tư xây dựng và quản lý đất đai, quản lý xây dựng theo quy hoạch được duyệt.

3. Tính chất, chức năng, vai trò:

- Theo Quy hoạch tổng thể Thủ đô Hà Nội tầm nhìn 100 năm được UBND Thành phố phê duyệt tại Quyết định số 2512/QĐ-UBND ngày 13/5/2026, không gian hai bên sông Hồng được định hướng là trục không gian xanh, văn hóa, đổi mới sáng tạo, kinh tế, thương mại, dịch vụ và đô thị; hình thành không gian biểu trưng

cho hình ảnh Hà Nội "Văn hiến - Bản sắc - Sáng tạo". Phát triển không gian hai bên sông trên cơ sở tôn trọng địa hình tự nhiên, bảo đảm không gian thoát lũ và an toàn hệ thống đê điều; tổ chức các công trình công cộng, công viên, văn hóa, dịch vụ du lịch, vui chơi giải trí và các khu chức năng đô thị; tăng cường kết nối hai bờ sông với đô thị trung tâm.

- Là trục không gian xanh, văn hóa, lịch sử, cảnh quan chủ đạo của đô thị trung tâm; không gian công cộng phục vụ các hoạt động văn hóa, lễ hội, du lịch, thể dục thể thao và sinh hoạt cộng đồng.

- Là khu vực phát triển các chức năng dịch vụ, thương mại, đổi mới sáng tạo, đô thị mới và tái thiết, cải tạo chỉnh trang làng xóm lâu đời, gắn với các đầu mối hạ tầng giao thông và không gian ven sông.

- Là không gian thoát lũ, không gian sinh thái và mặt nước quan trọng; việc khai thác, sử dụng đất bãi sông phải bảo đảm chức năng phòng, chống thiên tai và tuân thủ các quy hoạch chuyên ngành có liên quan.

4. Các chỉ tiêu dự báo phát triển và các chỉ tiêu quy hoạch:

- Quy mô dân số: 800.000 ÷ 1.200.000 người.

(Quy mô dân số dự báo ngưỡng tối đa để tính toán đất đai phục vụ nhu cầu phát triển đô thị và khả năng chịu tải tối đa của hệ thống hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật; Quy mô dân số cụ thể sẽ phụ thuộc vào khả năng đáp ứng các điều kiện theo yêu cầu an toàn thoát lũ, đê điều được cấp thẩm quyền chấp thuận theo quy định).

- Các chỉ tiêu cơ bản:

+ Đất dân dụng: ≥ 45 m^2/người;

+ Đất đơn vị ở mới: 15 - 45 m^2/người;

+ Đất cây xanh sử dụng công cộng: ≥ 12 m^2/người;

+ Đất dịch vụ công cộng toàn đô thị: ≥ 5 m^2/người.

+ Tỷ lệ đất giao thông: ≥ 13%.

5. Các nội dung chính của quy hoạch:

5.1. Về sử dụng đất quy hoạch:

a. Yêu cầu quy hoạch:

Điều chỉnh tổng thể Quy hoạch phân khu được lập với nguyên tắc đáp ứng nhu cầu phát triển của Thành phố trong bối cảnh mới theo tinh thần chỉ đạo tại Nghị quyết số 02-NQ/TW ngày 17/3/2026 của Bộ Chính trị; các chỉ đạo của Trung ương, Nghị quyết số 18/NQ HĐND ngày 11/5/2026 của Hội đồng nhân dân Thành phố về dự án Trục đại lộ cảnh quan sông Hồng trên địa bàn thành phố Hà Nội, định hướng của Quy hoạch tổng thể Thủ đô Hà Nội tầm nhìn 100 năm; Với tinh thần chỉ đạo tại Nghị quyết số 02-NQ/TW, chuyển từ "quy hoạch tĩnh" sang "quy hoạch động và mở", các chỉ tiêu của Điều chỉnh Quy hoạch phân khu sông Hồng được đề xuất ở ngưỡng tối đa cho phép theo Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng QCVN 01:2021/BXD nhằm đáp ứng các phương hướng chỉ đạo trên. Các quy hoạch chi tiết của từng dự án nằm trong phạm vi Điều chỉnh Quy hoạch phân khu sông Hồng cần đảm bảo mục tiêu về phòng chống thoát lũ và đê điều, đảm bảo an toàn tuyệt đối cho cộng đồng nằm trong phạm vi quy hoạch.

Quy mô diện tích xây dựng và tôn cao bãi sông cụ thể sẽ được xác định trong giai đoạn lập dự án đầu tư xây dựng, gửi Sở Nông nghiệp và Môi trường thẩm định các nội dung liên quan đến thoát lũ, an toàn đê điều, trình UBND Thành phố theo

đúng quy định của Điều 26 Luật Đê điều. Các đề xuất trong Điều chỉnh Quy hoạch phân khu sông Hồng hiện nay được đề xuất trên cơ sở Báo cáo lập mô hình tính toán thủy văn, thủy lực, đánh giá tác động đến an toàn thoát lũ Dự án đầu tư Trục đại lộ cảnh quan sông Hồng do Viện Khoa học Thủy lợi Việt Nam – Bộ Nông nghiệp và Môi trường lập và được Bộ Nông nghiệp và Môi trường cùng UBND thành phố Hà Nội thống nhất tại văn bản số 467/TB-(BNNMT-UBTPHN) ngày 06/5/2026. Trong giai đoạn xin ý kiến các cấp, ngành, cơ quan, tổ chức, chuyên gia và cộng đồng dân cư, Điều chỉnh Quy hoạch phân khu sông Hồng đã được cập nhật các ý kiến chỉ đạo tại Thông báo số 538-TB/TU ngày 05/7/2026 của Ban Thường vụ Thành ủy, văn bản góp ý của các phường, xã trong phạm vi lập Điều chỉnh Quy hoạch phân khu sông Hồng, báo cáo số 816-BC/ĐU ngày 03/9/2026 của Đảng ủy UBND Thành phố về rà soát, đề xuất phương án ứng xử đối với các di tích lịch sử - văn hóa, làng nghề truyền thống dẫn tới các kết quả tính toán của Báo cáo thủy văn, thủy lực sẽ bị thay đổi. Do đó, các đề xuất và phương án quy hoạch mới trong đồ án Điều chỉnh Quy hoạch phân khu sông Hồng đã đưa vào Báo cáo thủy văn, thủy lực để đánh giá đầy đủ mức độ an toàn phòng chống lũ... Đối với các dự án thành phần trong phạm vi lập quy hoạch cần được tính toán thủy văn, thủy lực, đánh giá tác động để đảm bảo khả năng thoát lũ, an toàn đê điều của hệ thống sông theo quy định.

b. Về nguyên tắc phát triển đô thị:

- Xác định nguyên tắc tổ chức không gian theo lớp, thấp dần về phía bờ sông. Lớp sát bờ sông tổ chức các khu ngập nước; tiếp đến là các khu bán ngập: công viên, cây xanh, quảng trường; tiếp đến là khu ít ngập: dịch vụ du lịch, các công trình thấp tầng có thể tháo lắp; lớp sát đê: tổ chức các khu hỗn hợp, thương mại, dịch vụ, văn phòng, nhà ở, y tế, giáo dục.

- Cấu trúc đô thị dạng tuyến tính có trục giao thông trục dọc xuyên suốt, các mạng lưới giao thông xen cài dạng xương cá, các cầu nối hai bên bờ sông là các trục ngang chính kết nối với các khu trung tâm, khu chức năng hai bên bờ sông.

- Các khu vực phát triển đô thị phải đảm bảo yêu cầu an toàn phòng, chống lũ và định hướng tổ chức không gian theo quy hoạch.

- Không gian ven sông Hồng có nhiều khu dân cư hình thành lâu đời, làng nghề truyền thống, di tích và thiết chế cộng đồng. Nguyên tắc tổ chức là phân loại theo điều kiện thực tế, không áp dụng một phương án chung cho toàn bộ khu vực ngoài đê. Các nhóm chính gồm: Khu vực được giữ lại để cải tạo, chỉnh trang có điều kiện; Khu vực di dời một phần do yêu cầu phòng, chống lũ hoặc để đảm bảo hạ tầng thiết yếu (phòng cháy chữa cháy, an toàn vệ sinh môi trường…); Khu vực tái thiết đô thị.

- Các căn cứ phân loại gồm mức độ an toàn phòng, chống và thoát lũ; phạm vi ảnh hưởng của trục đại lộ, nút giao và công trình hạ tầng; khả năng duy trì cấu trúc làng sau khi mở đường; giá trị di tích, kiến trúc, lịch sử, văn hóa và nghề truyền thống; chất lượng hạ tầng hiện hữu và vị trí trong cấu trúc phát triển đô thị mới. Những làng nghề truyền thống, làng lâu đời có giá trị được ưu tiên bảo tồn khu vực lõi, chỉnh trang hạ tầng và kiểm soát phát triển.

- Các khu vực di dời để tái thiết bao gồm:

+ Các khu vực không đảm bảo an toàn thoát lũ;

+ Các khu vực nằm trong phạm vi mở đường giao thông (trục đại lộ cảnh quan, nút giao thông và công trình hạ tầng...).

+ Các khu vực nằm trong khu vực được xác định là không gian trung tâm, động lực phát triển cho toàn bộ trục không gian cảnh quan sông Hồng (bao gồm toàn bộ khu vực trong vành đai II - đoạn từ cầu Nhật Tân đến cầu Vĩnh Tuy và một số khu dân cư khác được xác định cụ thể trong đồ án quy hoạch).

+ Các khu vực thuộc phạm vi thực hiện các dự án phục vụ tái định cư (các khu đô thị định cư, khu đô thị đa mục tiêu tại các phường Lĩnh Nam, Long Biên, Bồ Đề, xã Bát Tràng).

- Những làng nghề truyền thống, làng lâu đời có giá trị được ưu tiên bảo tồn khu vực lõi, chỉnh trang hạ tầng và kiểm soát phát triển.

- Bảo tồn các di tích lịch sử văn hóa và địa điểm lưu niệm sự kiện cách mạng kháng chiến (bao gồm cả xếp hạng và chưa xếp hạng) gắn với cộng đồng dân cư.

- Quá trình triển khai tiếp theo, sẽ tiếp tục rà soát xác định cụ thể các giải pháp quy hoạch, cải tạo chỉnh trang có điều kiện, di dời để tái thiết gắn với các quy định quy hoạch kiến trúc, hạ tầng đặc thù được cụ thể hóa trong Quy định quản lý theo Quy hoạch phân khu, Quy hoạch chi tiết 1/500 và Dự án đầu tư.

c. Phân đoạn quản lý phát triển:

- Đoạn D1, từ cầu Hồng Hà đến cầu Thăng Long, diện tích khoảng 3.436 ha: phát triển không gian sinh thái, bảo tồn tính tự nhiên, không gian làng xóm, thể dục thể thao, trung tâm nghiên cứu, trải nghiệm và khu đô thị mới; tổ chức công viên chuyên đề, nông nghiệp đô thị phục vụ du lịch và các khu vực đa chức năng gắn với đầu mối giao thông.

- Đoạn D2, từ cầu Thăng Long đến cầu Thanh Trì, diện tích khoảng 4.548 ha: là khu vực trung tâm, định hướng đa chức năng gồm văn hóa - nghệ thuật, thương mại, tài chính, dịch vụ du lịch, đổi mới sáng tạo, công viên, các khu đô thị mới, đô thị tái định cư, đa mục tiêu. Tái thiết, bổ sung chức năng công cộng, dịch vụ, thiết chế văn hóa; hình thành không gian "Phòng khách đô thị" và trục Hồ Tây - Cổ Loa.

- Đoạn D3, từ cầu Thanh Trì đến cầu Mễ Sở, diện tích khoảng 3.435 ha: phát triển thương mại, dịch vụ, công viên nông nghiệp sinh thái, nghỉ dưỡng, trải nghiệm, văn hóa và làng nghề truyền thống Bát Tràng; bố trí các khu đô thị mới, tái định cư, đa mục tiêu, gắn với hệ thống cảng và bến thủy nội địa theo định hướng chuyển đổi, khai thác phù hợp.

d. Yêu cầu cụ thể hóa ở giai đoạn tiếp theo:

- Vị trí, ranh giới, quy mô và chỉ tiêu sử dụng đất của các ô quy hoạch được cụ thể hóa trong quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500, dự án đầu tư trên cơ sở khảo sát địa hình, địa chất, thủy văn và hồ sơ quản lý đất đai.

- Quy hoạch chi tiết là bước cụ thể hóa các chức năng, chỉ tiêu sử dụng đất của Quy hoạch phân khu, cần đảm bảo phù hợp với định hướng của Quy hoạch phân khu, bảo đảm phù hợp chỉ tiêu khống chế chung, không làm thay đổi định hướng Quy hoạch phân khu. Các nội dung điều chỉnh định hướng, chức năng hoặc chỉ tiêu phải được báo cáo cấp thẩm quyền xem xét theo đúng trình tự quy định.

Bảng tổng hợp chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch.

TT	Chức năng sử dụng đất	Diện tích	Chỉ tiêu	Tỷ lệ	Ghi chú
		(ha)	(m^2/ng)	(%)	
	Dân số (người)	**1.200.000**			
	Tổng cộng	**11.418,96**		*100,00*	
I	**Đất dân dụng**	**6.594,16**	54,95	*57,75*	
1.1	Đất dịch vụ - công cộng đô thị, bao gồm:	683,00	5,69	*5,98*	
	Đất dịch vụ - công cộng đô thị	*502,92*			*Kết hợp nhiều chức năng, hành chính, văn hóa - TDTT, y tế, thương mại, dịch vụ, văn phòng, trường THPT...*
	Đất hỗn hợp nhóm nhà ở và dịch vụ	*180,08*			*Kết hợp nhiều chức năng, thương mại, dịch vụ, văn phòng, nhà ở,...*
1.2	Đất cây xanh sử dụng công cộng đô thị	2.476,58	20,64	*21,69*	*Bao gồm diện tích mặt nước*
1.3	Giao thông đô thị và khu vực	1.197,98		*10,49*	
1.4	Đất đơn vị ở	2.236,60	18,64	*19,59*	
II	**Đất ngoài dân dụng**	**1.283,79**		*11,24*	
2.1	Đất tôn giáo, di tích	38,81		*0,34*	
2.2	Đất cây xanh sử dụng hạn chế - công viên chuyên đề - du lịch	900,17		*7,88*	
2.3	Đất cây xanh chuyên dụng	189,21		*1,66*	*Cây xanh cách ly, phòng hộ*
2.4	Đất an ninh	2,36		*0,02*	
2.5	Đất quốc phòng	22,74		*0,20*	
2.6	Đất hạ tầng kỹ thuật khác	130,50		*1,14*	*Cảng, các công trình đầu mối hạ tầng kỹ thuật*
III	**Đất khác**	**3.541,01**		*31,01*	
3.1	Hồ, ao, đầm	41,23		*0,36*	
3.2	Sông, suối, kênh, rạch	3.499,78		*30,65*	*Bao gồm cả sông Hồng*

Ghi chú:

- Các lô đất chức năng bao gồm đất: dịch vụ - công cộng đô thị (chỉ tiêu tính toán bao gồm đất công cộng, đất trường THPT, một phần đất hỗn hợp có chức năng công cộng); cây xanh TDTT đô thị; trường trung học phổ thông; dịch vụ - công cộng đơn vị ở; trường tiểu học, trường trung học cơ sở; trường mầm non; cây xanh TDTT đơn vị ở; đất nhóm nhà ở (xây dựng mới và nhóm nhà ở hiện có); bãi đỗ xe; đất di tích - tôn giáo, đất cây xanh sử dụng hạn chế, công viên chuyên đề, cây xanh chuyên dùng (cách ly, phòng hộ), đất an ninh, đất quốc phòng; đất công trình đầu mối hạ tầng kỹ thuật, mặt nước (hồ, ao dầm, sông, suối, kênh, rạch).

- Vị trí, ranh giới các lô đất chức năng nằm trong các ô quy hoạch trong Điều chỉnh tổng thể Quy hoạch phân khu hiện nay 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, ranh giới, chức năng các lô đất được xác định trên bản vẽ chỉ là định hướng làm cơ sở nghiên cứu quy hoạch chi tiết, dự án đầu tư xây dựng trong quá trình triển khai thực hiện tiếp theo. Ranh giới, quy mô, chức năng và các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc cụ thể sẽ được xác định chuẩn hóa chính xác trong giai đoạn quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 và dự án đầu tư xây dựng đảm bảo tính pháp lý về quyền sử dụng đất, phù hợp với thực tiễn quản lý sử dụng, và phải được UBND Thành phố chấp thuận các nội dung liên quan đến an toàn thoát lũ, an toàn đê điều, trên cơ sở đảm bảo chỉ tiêu chung của cả ô quy hoạch và theo quy hoạch phân khu, đảm bảo phù hợp Quy chuẩn Việt Nam và các quy định hiện hành được các cơ quan có thẩm quyền liên quan chấp thuận; Cho phép nghiên cứu, đề xuất hoán đổi vị trí, quy mô, ranh giới các lô đất trong đồ án, dự án nhưng phải đảm bảo chỉ tiêu chung theo định hướng Điều chỉnh tổng thể Quy hoạch phân khu được duyệt - được xác định là cụ thể hoá Quy hoạch phân khu và không phải thực hiện thủ tục điều chỉnh quy hoạch phân khu này.

- Hệ thống giao thông được tính toán đến mạng lưới đường khu vực, các chỉ tiêu sử dụng đất về mật độ xây dựng, hệ số sử dụng đất, tầng cao công trình đến từng ô quy hoạch (tương đương các đơn vị ở hoặc nhóm ở độc lập); quá trình triển khai lập tổng mặt bằng, quy hoạch chi tiết, thiết kế đô thị và dự án đầu tư xây dựng sẽ được tiếp tục cụ thể hoá theo quy trình quy định pháp luật có liên quan. Đối với các tuyến đường quy hoạch (từ đường phân khu vực trở xuống), sẽ được xác định cụ thể ở giai đoạn quy hoạch chi tiết, dự án đầu tư xây dựng phù hợp với điều kiện hiện trạng. Mạng lưới giao thông tại một số khu vực tại các khu dân cư tập trung hiện có và trong các dự án được nghiên cứu cụ thể hóa trong quá trình lập Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 đảm bảo về cơ sở pháp lý và phù hợp với thực tiễn, tính khả thi và hạn chế tối đa việc đền bù giải phóng mặt bằng, được cơ quan có thẩm quyền chấp thuận và không phải điều chỉnh quy hoạch phân khu này.

Giao thông tĩnh: Các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc cụ thể đối với các lô đất bãi đỗ xe sẽ được tiếp tục nghiên cứu, xác định trong quá trình lập quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 và triển khai dự án đầu tư xây dựng, trên nguyên tắc bảo đảm đáp ứng đầy đủ nhu cầu chỗ đỗ xe, tuân thủ Quy chuẩn, tiêu chuẩn và các quy định hiện hành.

- Định hướng chức năng sử dụng đất của từng ô quy hoạch được xác định dựa trên các yếu tố đê chính, đê bối, các không gian cảnh quan tự nhiên ven sông và các khu chức năng tiếp giáp. Chỉ tiêu quy hoạch sử dụng đất của từng ô quy hoạch được xác lập tại bản vẽ là các chỉ tiêu "gộp" (bruto) tối đa của đơn vị ở nhằm kiểm soát phát triển chung. Các chỉ tiêu này sẽ được xác định cụ thể theo quy hoạch chi tiết, dự án đầu tư xây dựng, đảm bảo tuân thủ Quy chuẩn xây dựng Việt Nam, Tiêu chuẩn thiết kế hiện hành. Trong quá trình triển khai lập quy hoạch hoặc dự án ở giai đoạn sau, có thể áp dụng các tiêu chuẩn tiên tiến nước ngoài và phải được cơ quan có thẩm quyền cho phép theo quy định.

- Đối với các chức năng đất hiện có không phù hợp với Quy hoạch phân khu này (đất công nghiệp, kho tàng, trường đào tạo, cơ quan đơn vị,...), từng bước di dời đến khu vực tập trung theo quy hoạch và quy định của cấp có thẩm quyền. Quỹ đất sau khi di dời được quản lý, sử dụng theo định hướng quy hoạch phân khu được duyệt.

- Đối với các khu vực dân cư nằm trong các khu chức năng theo định hướng của quy hoạch phân khu (cây xanh, công viên, công cộng, các công trình hạ tầng xã hội…)

phải di dời, giải phóng mặt bằng: trường hợp đất lấn chiếm, xây dựng tự phát, cần giải phóng mặt bằng để thực hiện dự án đầu tư theo định hướng quy hoạch; trường hợp các khu dân cư có giấy tờ sử dụng hợp pháp, trước mắt cho phép tồn tại và có biện pháp quản lý chặt chẽ, sẽ thực hiện theo quy hoạch khi dự án đầu tư được phê duyệt.

- Hành lang bảo vệ hoặc cách ly các công trình di tích, giao thông, hạ tầng kỹ thuật, đê điều... được xác định cụ thể tại quy hoạch ở tỷ lệ lớn hơn, tuân thủ Quy chuẩn xây dựng Việt Nam, Tiêu chuẩn thiết kế chuyên ngành và các quy định hiện hành.

- Khi triển khai các quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500, lập dự án đầu tư ở các bước tiếp theo cần xem xét cụ thể các nội dung về nguồn gốc, ranh giới, hiện trạng sử dụng đất... để giải quyết, đảm bảo phù hợp với các nguyên tắc và yếu tố khống chế trong đồ án Quy hoạch phân khu, phù hợp với pháp lý về đất đai và chủ trương đầu tư được cấp thẩm quyền chấp thuận, các quy định pháp luật hiện hành về quy hoạch, kiến trúc.

5.2. Tổ chức không gian, kiến trúc cảnh quan:

a. Bố cục không gian kiến trúc toàn phân khu:

- Tổ chức không gian hai bên sông Hồng thành trục xanh, văn hóa và cảnh quan trung tâm; hình thành các lớp không gian mặt nước, bãi sông, công viên, dân cư và đô thị gắn với hệ thống giao thông dọc sông, cầu vượt sông và các trục kết nối ngang.

- Đoạn D1 (từ cầu Hồng Hà đến cầu Thăng Long): Được định hướng phát triển không gian kiến trúc cảnh quan sinh thái, bảo tồn thiên nhiên, không gian làng xóm, thể dục thể thao, trung tâm nghiên cứu, trải nghiệm, khu đô thị mới với mật độ xây dựng thấp. Các công trình cao tầng bố trí tại khu vực Chu Phan - Tráng Việt và quanh cầu Thượng Cát gắn với các đầu mối giao thông như cảng Thượng Cát, depot đường sắt tạo điểm nhấn cho khu vực.

- Đoạn D2 (từ cầu Thăng Long đến cầu Thanh Trì): Được định hướng là khu vực hỗn hợp đa chức năng tập trung các trung tâm văn hóa - nghệ thuật, thương mại, tài chính quốc tế, dịch vụ du lịch, đổi mới sáng tạo, các công viên văn hóa, nghệ thuật... Phát triển các khu đô thị mới, đô thị tái định cư, đa mục tiêu. Tại khu vực bờ hữu sông Hồng, khu vực "Phòng khách đô thị" được tổ chức các không gian công viên đô thị và tái thiết các khu vực dân cư hiện hữu kết hợp phát triển các không gian đa chức năng cùng với một số công trình công cộng văn hóa quan trọng mang tính chất điểm nhấn của toàn khu vực phía bên bờ hữu sông Hồng. Tại bờ tả sông Hồng, phát triển các khu chức năng đô thị hiện đại với các công trình công cộng đô thị, công trình nhà ở đa dạng, hài hòa với cảnh quan chung và tạo điểm nhấn cho toàn bộ không gian cảnh quan sông Hồng cùng các công viên đô thị hai bên bờ sông và bãi giữa sông Hồng. Khu vực này dự kiến bố trí tháp điểm nhấn gắn với trục Hồ Tây - Cổ Loa.

- Đoạn D3 (từ cầu Thanh Trì đến cầu Mễ Sở): Được định hướng bao gồm công viên đô thị và công viên chuyên đề nghỉ dưỡng sinh thái kết hợp trải nghiệm, cùng khu vực phát triển các chức năng đô thị kết hợp với các cảng hàng hóa, cảng hành khách bến thủy nội địa phục vụ du lịch.

- Việc bố cục không gian kiến trúc toàn phân khu Sông Hồng phải tuân thủ định hướng phát triển tổng thể, với trọng tâm là phát triển khu vực "Phòng khách đô thị" như một điểm nhấn chiến lược, khẳng định tầm vóc Thủ đô và quốc gia.

- Phân lớp không gian từ mặt nước, bãi sông đến các khu chức năng đô thị

theo địa hình tự nhiên và chế độ ngập; tổ chức công viên ngập nước, công viên bán ngập, không gian sinh hoạt cộng đồng thích ứng với lũ và các khu vực xây dựng có điều kiện. Phạm vi, chức năng, cao độ và thời gian khai thác từng lớp không gian phải được kiểm chứng theo độ sâu, thời gian ngập, vận tốc và hướng dòng chảy; không sử dụng một cao độ chung để xác định điều kiện an toàn xây dựng cho toàn bộ phân khu; nghiên cứu cụ thể:

+ Tại cao độ trên 11,5m: Áp dụng giải pháp xây dựng thông thường cho các công trình.

+ Tại cao độ từ 9,5m đến 11,5m: Bố trí các công trình thích ứng, chấp nhận ngập (nhà nổi, nhà sàn) ưu tiên dành cho không gian công viên vui chơi giải trí, sinh hoạt cộng đồng.

+ Tại cao độ từ 7,5m đến 9,5m: Ưu tiên xây dựng đường bộ và các loại hình công viên ven sông bán ngập.

+ Tại cao độ dưới 7,5m: Bố trí đường dạo và các loại hình công viên ngập nước.

+ Các trường hợp khác được xem xét, nghiên cứu trên cơ sở phù hợp với điều kiện thực tế của từng khu vực, giải pháp xây dựng bảo đảm an toàn thoát lũ và các quy định về đê điều.

- Liên kết không gian làng xóm hiện có với khu đô thị mới bằng các tuyến giao thông, cây xanh, mặt nước và công trình công cộng; bảo đảm chuyển tiếp hợp lý về tầng cao, mật độ, hình thức kiến trúc và điều kiện tiếp cận của người dân. Những làng nghề truyền thống, làng lâu đời có giá trị được ưu tiên bảo tồn khu vực lõi, chỉnh trang hạ tầng và kiểm soát phát triển. Bảo tồn các di tích và giá trị văn hóa truyền thống. Cao độ nền, hướng thoát nước và các tuyến kết nối phải được nghiên cứu đồng bộ, có giải pháp hạ tầng, cảnh quan phù hợp đảm bảo hài hòa với không gian hiện hữu. Bố trí hợp lý hệ thống mặt nước, không làm suy giảm năng lực điều tiết nước khu vực làng xóm hiện hữu.

- Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan trên cơ sở phân vùng rủi ro thiên tai, điều kiện địa hình và khả năng thoát lũ của từng khu vực. Các khu vực có nguy cơ rủi ro rất cao ưu tiên duy trì không gian thoát lũ, mặt nước, cây xanh, sinh thái và nông nghiệp, hạn chế xây dựng mới; khu vực có nguy cơ rủi ro cao ưu tiên các chức năng ít nhạy cảm với ngập, kiểm soát chặt mật độ, quy mô và cao độ công trình. Việc phát triển các chức năng đô thị phải gắn với điều kiện an toàn, khả năng đáp ứng của hạ tầng và kết quả tính toán thủy văn, thủy lực được cấp thẩm quyền chấp thuận.

- Duy trì tính liên tục của không gian thoát lũ, hệ thống mặt nước và không gian sinh thái ven sông; bố trí công trình, khoảng trống và các tuyến kết nối phù hợp hướng thoát lũ; các giải pháp tổ chức cảnh quan, san nền và xây dựng công trình không được làm thay đổi mục tiêu, tiêu chuẩn phòng, chống lũ đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt.

- Đối với các bãi sông thấp, vùng trũng và khu vực ngập thường xuyên, ưu tiên bảo tồn, phục hồi hệ sinh thái, tổ chức cây xanh, mặt nước, không gian trữ nước và các hoạt động có khả năng thích ứng; hạn chế san lấp, tôn nền toàn bộ. Việc xây dựng, tôn cao bãi sông phải được đánh giá đồng thời về ảnh hưởng đến mặt cắt thoát lũ, mực nước, vận tốc dòng chảy và phạm vi ngập của các khu vực lân cận và được

cơ quan có thẩm quyền chấp thuận; không chuyển rủi ro ngập lụt từ khu vực phát triển mới sang khu dân cư hiện hữu.

- Đối với khu vực D1, bảo vệ không gian bãi sông, cảnh quan tự nhiên và cấu trúc làng xóm; bố trí các hoạt động sinh thái, thể thao, trải nghiệm theo điều kiện ngập, bảo đảm các khoảng mở thoát nước. Đối với khu vực D2, tổ chức các cụm công trình đô thị, văn hóa, dịch vụ gắn với hệ thống công viên, quảng trường và trục cảnh quan; kiểm soát khối tích, tầng đế, hướng bố trí công trình và các khoảng mở, không hình thành dải xây dựng liên tục cản trở dòng chảy. Đối với khu vực D3, gắn phát triển công viên, du lịch sinh thái, làng nghề truyền thống với bảo vệ không gian tiêu thoát nước phía Nam Thành phố; kết hợp các vùng trữ nước, công trình tiêu và trạm bơm theo quy hoạch hạ tầng kỹ thuật.

- Các phương án bố cục công trình, san nền, tôn cao bãi sông, bố trí cây xanh và hạ tầng phải được cập nhật đồng bộ trong mô hình thủy văn, thủy lực, bao gồm cả tác động cộng dồn của các dự án thành phần. Trường hợp kết quả tính toán không đáp ứng yêu cầu an toàn thoát lũ, an toàn đê điều, phải điều chỉnh phương án tổ chức không gian, quy mô và chỉ tiêu xây dựng cho phù hợp trước khi triển khai theo quy định.

b. Các khu vực trọng tâm, các tuyến điểm nhấn, điểm nhìn quan trọng:

- Đối với liên kết không gian tuyến tính dọc theo sông Hồng, khu vực gắn liền với khu vực nội đô lịch sử tại bờ hữu và các phân khu đô thị tại bờ tả được tập trung xây dựng các không gian đa chức năng, công cộng văn hóa có quy mô lớn với hệ số sử dụng đất cao. Khu vực "Phòng khách đô thị" (Nhật Tân - Vĩnh Tuy) là khu vực trọng tâm đặc biệt.

- Đối với liên kết không gian tuyến tính hướng ra sông Hồng, các công viên ven sông, các công trình công cộng văn hóa gắn liền với trục không gian văn hóa Hồ Tây - Cổ Loa là các khu vực quan trọng khi tiếp cận ra phía bờ sông Hồng.

- Các tuyến điểm nhấn quan trọng bao gồm các công trình cao tầng hai bên cầu về phía Bắc sông Hồng (bờ tả), các cây cầu qua sông, và các trục không gian như trục văn hóa Hồ Tây - Cổ Loa, công viên hai bên sông và công viên bãi giữa sông Hồng. Các điểm nhìn quan trọng là tại các cầu qua sông, đặc biệt hướng về khu vực nội đô.

c. Các yêu cầu tổ chức không gian kiến trúc và bảo vệ cảnh quan:

- Kiểm soát cao độ đường chân trời (sky-line control) thấp dần về phía sông, xác định tầng cao công trình và mật độ xây dựng khác nhau trên từng đoạn tuyến phù hợp với tính chất, chức năng khác nhau (tránh có chiều cao, mật độ xây dựng giống nhau, tạo thành "bức tường bê tông" chắn gió từ sông vào phía nội đô thành phố). Kiểm soát mật độ xây dựng (khoảng $\leq 30\%$) để đảm bảo tầm nhìn từ tuyến phố trong nội đô ra không gian ven sông không bị che khuất. Không xây dựng nhà cao tầng tại khu vực tiếp giáp khu phố cổ, khu vực bãi sông hẹp... để bảo vệ tầm nhìn toàn cảnh, bảo tồn không gian văn hóa, lịch sử. Nghiên cứu tổ chức không gian tạo được các trục không gian từ phía bên trong nội đô thành phố liên kết, lan tỏa hướng ra phía sông, tránh tạo các bức tường che chắn, đóng kín không gian sông với khu vực phía bên trong.

- Đảm bảo khoảng lùi công trình bắt buộc từ mép sông tối thiểu 50 – 100m để quy hoạch đường đi bộ, đường xe đạp kết nối liên tục, thông suốt 2 bên bờ sông.

Hạn chế tối đa quy hoạch các tuyến giao thông cơ giới dọc bờ kè để dành trọn không gian phục vụ sự kiện văn hóa, không gian đi bộ của cộng đồng.

- Tổ chức hệ thống quảng trường, công viên, đường dạo, bến thuyền và các không gian sinh hoạt cộng đồng, tổ chức sự kiện, lễ hội... có sức hấp dẫn, đáp ứng nhu cầu sinh hoạt cộng đồng, văn hóa, du lịch và khả năng tiếp cận không gian ven sông. Hạn chế chia cắt không gian khu vực ven sông bởi tuyến đê, đường giao thông. Cần bảo đảm nguyên tắc người dân được tiếp cận thuận lợi với cây xanh, mặt nước và dòng sông, không tạo thành các không gian khép kín, chia cắt đô thị với sông Hồng. Gắn tổ chức không gian công cộng với mạng lưới phòng, chống thiên tai; xác định tuyến tiếp cận cứu hộ, tuyến sơ tán, điểm tập kết và khu vực tránh trú an toàn trên cơ sở các kịch bản ngập. Công trình công cộng và không gian cộng đồng chỉ được kết hợp chức năng tránh trú khi đáp ứng điều kiện an toàn, khả năng tiếp cận và phương án ứng phó được chấp thuận; các tuyến có nguy cơ bị ngập, chia cắt phải được xác định để bố trí hướng tiếp cận thay thế.

- Các phương án bố cục công trình, san nền, tôn cao bãi sông, bố trí cây xanh và hạ tầng phải đảm bảo các yêu cầu về an toàn thoát lũ.

5.3. Thiết kế đô thị:

a. Nguyên tắc thiết kế:

- Tôn trọng cảnh quan sông nước, địa hình và cấu trúc sinh thái tự nhiên; tổ chức không gian mở liên tục, tăng cường khả năng tiếp cận mặt nước và kết nối các không gian công cộng hai bờ sông.

- Xác định tầng cao, mật độ, khoảng lùi công trình theo tính chất từng khu vực, cấp tuyến đường, đặc điểm địa hình và yêu cầu kiểm soát cảnh quan; tuân thủ quy chuẩn, tiêu chuẩn và các quy định chuyên ngành.

- Công trình cao tầng, công trình có khối tích lớn tập trung tại các khu chức năng đô thị mới, khu tái thiết và các vị trí điểm nhấn; giảm mật độ xây dựng, tăng không gian cây xanh, mặt nước và tiện ích cộng đồng.

b. Các công trình điểm nhấn:

- Đề xuất các công trình biểu tượng tạo điểm nhấn: tại cụm công viên bãi giữa; trên trục cảnh quan Hồ Tây - Cổ Loa; tại khu vực đầu cầu Long Biên,....

- Vị trí, chiều cao và các chỉ tiêu cụ thể phải đáp ứng yêu cầu tĩnh không, an toàn thoát lũ, kết cấu, phòng cháy chữa cháy và được cấp có thẩm quyền xem xét, chấp thuận.

- Các cầu qua sông, công trình công cộng gắn với bến cảng, quảng trường và trục Hồ Tây - Cổ Loa là các thành phần tạo điểm nhấn trong tổng thể không gian; hình thức kiến trúc cần nghiên cứu đồng bộ, hài hòa với cảnh quan tự nhiên và di sản.

c. Cây xanh, không gian mở và tiện ích đô thị:

- Hình thành hệ thống công viên, quảng trường, đường dạo, không gian đi bộ, xe đạp và các điểm tiếp cận mặt nước; bố trí sân chơi, thể thao, tiện ích công cộng theo nhu cầu phục vụ từng khu vực.

- Lựa chọn cây trồng phù hợp điều kiện ngập và chế độ thủy văn; giữ gìn các hệ sinh cảnh tự nhiên, kết hợp cây xanh mặt đất, cây xanh công trình, vùng đệm sinh thái và không gian trữ nước.

- Tổ chức chiếu sáng công trình, đường phố, đường dạo và không gian công cộng đồng bộ; kiểm soát quảng cáo, biển hiệu, trang thiết bị và các công trình kỹ

thuật, bảo đảm mỹ quan và an toàn sử dụng.

d. Tổ chức không gian chuyển tiếp giữa làng xóm hiện hữu và khu đô thị mới:

- Nghiên cứu các mặt cắt chuyển tiếp thể hiện quan hệ giữa cao độ hiện trạng, cao độ quy hoạch, hướng thoát nước và các tuyến kết nối. Tùy điều kiện địa hình, quỹ đất và yêu cầu sử dụng, áp dụng giải pháp cảnh quan giật cấp, dải đệm địa hình mềm, quảng trường bậc thang đa năng; tường chắn tích hợp chức năng chỉ nghiên cứu tại các vị trí mặt bằng hạn chế, bảo đảm ổn định kết cấu và thoát nước sau tường.

- Các thềm địa hình, bậc cảnh quan, đường dạo và dải cây xanh phải duy trì kết nối thủy lực, không tạo thành bờ bao, tuyến ngăn nước hoặc các vật cản liên tục. Kết hợp vườn mưa, rãnh sinh học, vùng trũng cảnh quan và bề mặt thấm nước tại các vị trí phù hợp; kiểm tra dung tích trữ, hướng thoát và khả năng vận hành, bảo đảm hệ thống thoát nước của khu xây dựng mới không làm gia tăng ngập úng tại làng xóm hiện hữu.

- Tổ chức các tuyến giao thông cơ giới, đi bộ và xe đạp kết nối liên tục giữa khu dân cư, công viên, quảng trường và công trình công cộng; kiểm soát cao độ, độ dốc, khả năng tiếp cận và an toàn sử dụng. Hạn chế tối đa hình thành đường đắp cao thay thế đê; hạn chế các đoạn chuyển tiếp quá gấp, tường chắn kéo dài và hàng rào liên tục gây chia cắt không gian; các nút kết nối sử dụng trong phương án sơ tán phải bảo đảm tiếp cận an toàn, hạn chế xung đột với phương tiện cứu hộ.

đ. Giải pháp kiến trúc công trình và tổ chức tầng đế thích ứng với ngập, lũ:

- Đối với các công trình được phép xây dựng ngoài bãi sông tại khu vực có nguy cơ ngập, nghiên cứu giải pháp tầng đế mở, xây dựng trên hệ trụ, cọc phù hợp điều kiện tính toán, cho phép dòng nước đi xuyên qua. Bố trí khối công trình, hệ cột, vách và cấu kiện phụ trợ căn cứ hướng dòng chảy, độ sâu ngập, vận tốc, khả năng vận chuyển bùn, phù sa; hạn chế tường đặc, vách ngăn liên tục, các vật cản bố trí ngang hướng thoát lũ.

- Phân định rõ các khoảng mở phải duy trì để thoát lũ; khu vực được sử dụng linh hoạt trong điều kiện bình thường; khu vực đặt thiết bị kỹ thuật; tuyến tiếp cận, di dời và vị trí tập kết tài sản. Không bố trí hàng rào, quầy hàng, bãi đỗ xe hoặc công trình phụ trợ làm cản trở các khoảng mở; không tự ý bịt kín, lấn chiếm tầng đế hoặc thay đổi cấu tạo làm giảm khả năng thoát nước.

- Không gian tầng đế có thể bố trí giao thông nội bộ, sinh hoạt cộng đồng có mái che, quầy hoặc ki-ốt di động trong điều kiện bình thường theo phương án quản lý. Đỗ xe ngắn hạn chỉ xem xét khi có hệ thống cảnh báo, tuyến thoát xe và thời hạn di chuyển phù hợp. Không bố trí cửa hàng cố định, kho hàng, thiết bị kỹ thuật trọng yếu hoặc tài sản có giá trị tại cao độ có thể bị ngập nếu không có giải pháp bảo vệ được kiểm chứng.

- Hệ cột, móng và các cấu kiện liên quan cần được tính toán đảm bảo khả năng chịu lực trong điều kiện ngập, dòng chảy và tác động của vật trôi, bùn, phù sa theo tính toán chuyên ngành. Sàn tầng đế tổ chức thu, thoát nước, hạn chế vùng trũng cục bộ; cấu tạo chân cột, chân tường và vật liệu hoàn thiện cần chịu ẩm, hạn chế giữ bùn, thuận tiện vệ sinh, sửa chữa. Không quy định một cấu hình hoặc khoảng cách cột dùng chung cho toàn bộ phân khu khi chưa có cơ sở tính toán cụ thể.

- Tủ điện, ổ cắm, thiết bị nhạy cảm với nước và các hệ thống kỹ thuật trọng

yếu phải bố trí ở cao độ an toàn theo hồ sơ thiết kế; có giải pháp bảo vệ, ngắt điện khi ngập và kiểm tra trước khi cấp điện trở lại. Các tuyến kỹ thuật, điểm cấp nước, rãnh thu nước và vị trí thu gom bùn, rác cần được tổ chức đồng bộ, thuận tiện bảo trì và phục hồi sau lũ, bảo đảm yêu cầu vệ sinh môi trường.

e. Tổ chức cảnh quan và quản lý sử dụng không gian trong điều kiện lũ:

- Lựa chọn cây trồng, vật liệu lát, trang thiết bị và công trình cảnh quan phù hợp chế độ ngập và điều kiện dòng chảy; kiểm soát vị trí, mật độ bố trí để không tạo vật cản hoặc điểm tích tụ rác, bùn. Các hoạt động dịch vụ, thể thao và sinh hoạt cộng đồng tại khu vực có thể ngập phải phù hợp thời gian khai thác, khả năng thu dọn và điều kiện tiếp cận an toàn.
- Tổ chức hệ thống chỉ dẫn, cảnh báo, chiếu sáng và tuyến di chuyển liên kết với mạng lưới sơ tán của khu vực. Đối với từng công trình, khu công viên và không gian công cộng có nguy cơ ngập, cần xác định ngưỡng hoặc tín hiệu kích hoạt, trách nhiệm quản lý, trình tự dừng hoạt động, di chuyển người, phương tiện và tài sản; đảm bảo sơ tán, di chuyển theo phương án được cấp có thẩm quyền chấp thuận.
- Sau khi nước rút, kiểm tra an toàn kết cấu, hệ thống điện và điều kiện môi trường trước khi vệ sinh, đưa công trình trở lại hoạt động; thu gom, xử lý nước thải, rác và bùn phát sinh, không xả trực tiếp bùn chứa chất ô nhiễm ra sông và các khu vực sinh thái. Các yêu cầu về mặt bằng, kiến trúc, kết cấu, hạ tầng và vận hành phải được cụ thể hóa đồng bộ trong quy hoạch chi tiết, dự án đầu tư xây dựng và phương án quản lý khai thác.

5.4. Quy hoạch hạ tầng kỹ thuật:

a) Về việc bảo đảm các yêu cầu về an toàn phòng chống lũ, đê điều:

Thực hiện theo yêu cầu của Bộ Nông nghiệp và Môi trường tại văn bản số 6911/BNNMT-ĐĐ ngày 29/6/2026[1], kết luận của Ban Thường vụ Thành ủy Hà Nội tại Thông báo số 840-TB/TU ngày 27/10/2026 [2], giao Sở Nông nghiệp và Môi trường thực hiện chức năng quản lý chuyên ngành chủ trì phối hợp với các đơn vị liên quan thẩm định kết quả đánh giá tác động thủy văn, thủy lực tại Báo cáo lập mô hình tính toán thủy lực, thủy văn đã được tính toán đảm bảo các yêu cầu toàn phòng, chống lũ, an toàn đê điều theo kiến nghị của Viện Khoa học Thủy lợi Việt Nam [3].

---

[1] "*...Trong các bước tiếp theo, đề nghị UBND thành phố Hà Nội chỉ đạo các đơn vị liên quan kiểm tra, rà soát việc tính toán thủy lực, thủy văn, đánh giá tác động để đảm bảo khả năng thoát lũ, an toàn đê điều của hệ thống sông theo quy định*".

[2] "*... Bảo đảm tuyệt đối yêu cầu an toàn phòng, chống lũ, thoát lũ và an toàn đê điều; hoàn thành việc đánh giá, thẩm định kết quả tính toán thủy lực, thủy văn theo quy định trước khi phê duyệt quy hoạch; đảm bảo sự phù hợp, thống nhất với Quy hoạch tổng thể Thủ đô tầm nhìn 100 năm và các quy hoạch có liên quan*".

[3] + Nạo vét bổ sung lòng dẫn (phạm vi, cao độ, khối lượng xác định bằng tính toán kiểm tra) để mực nước lớn nhất tại Hà Nội không vượt mực nước thiết kế đê.

+ Các vùng nạo vét: lập tính toán bồi lắng và quan trắc diễn biến lòng dẫn sau khi thực hiện, nhất là các vùng hạ xuống +0,65 m nằm trong lòng dẫn

+ Bố trí cao độ nền các khu chức năng theo mực nước thiết kế tần suất tại Hà Nội (12,03 / 11,15 / 10,86 / 10,19 m cho P = 1 / 2 / 4 / 10 %) có dự phòng sai số dự báo vận hành hồ và kịch bản biến đổi khí hậu; xem xét hạ tần suất chống lũ của khu đô thị tái thiết xuống 5 – 10 % và giữ khu dân cư hiện có ở mức báo động II kết hợp giải pháp sống chung với lũ để giảm khối lượng đắp và tăng dung tích trữ lũ

+ Nghiên cứu giữ các lạch, bãi trũng làm công viên bán ngập, không bờ bao; nạo vét chỉ là giải pháp hỗ trợ, cần đánh giá bồi xói và quan trắc định kỳ.

+ Đề nghị cơ quan quản lý xem xét lại tiêu chuẩn và giải pháp phòng, chống lũ toàn hệ thống trong quá trình điều chỉnh Quyết định số 257/QĐ-TTg; cập nhật hệ số biến đổi khí hậu khi có số liệu chi tiết Kịch bản 2025

+ Bổ sung tính toán kịch bản xây dựng đúng Quyết định số 257/QĐ-TTg; bổ sung số liệu để kiểm định thêm mô hình (đỉnh lũ Việt Trì, An Cảnh; cao trình đỉnh các tuyến đê bối còn dùng giá trị hồ sơ; lưu lượng đến, xả các hồ 2011 – 2025; mưa giờ phía Việt Nam trước 2024).

Trường hợp kết quả thẩm định, các cơ quan quản lý yêu cầu điều chỉnh, bổ sung để đảm bảo toàn phòng, chống lũ, an toàn đê điều thì cần phải báo cáo cấp có thẩm quyền chỉ đạo các đơn vị liên quan xem xét, điều chỉnh, bổ sung, hoàn thiện các nội dung có liên quan trong trường hợp cần thiết.

b) Giao thông:

* Quy hoạch giao thông, chỉ giới đường đỏ:

- Đường sắt: trong phạm vi nghiên cứu lập quy hoạch có bố trí quỹ đất xây dựng các tuyến đường sắt: Tuyến đường sắt vành đai phía Đông (Ngọc Hồi - Lạc Đạo - Bắc Hồng - Thạch Lỗi); Tuyến đường sắt vành đai phía Tây (Thạch Lỗi - Tây Hà Nội - Ngọc Hồi, Thường Tín), các tuyến đường sắt đô thị (1, 2, 4, 5, 6, 7, 8, 10, 14, 15 và 2A).

(Vị trí, hướng tuyến, quy mô, ranh giới các ga đường sắt đô thị sẽ tiếp tục được xác định cụ thể trong giai đoạn nghiên cứu tiếp theo)

- Đường thủy:

+ Giao thông thủy: định hướng ưu tiên phát triển các loại hình giao thông xanh, du lịch sinh thái đường thủy, tích hợp hệ thống bến khách du lịch gắn liền với các không gian công cộng ven sông; kết hợp dự án chỉnh trị sông, trên cơ sở đánh giá thủy văn - thủy lực, bảo đảm khả năng thoát lũ, an toàn đê điều, ổn định lòng dẫn, bảo vệ môi trường và cảnh quan tự nhiên; không làm ảnh hưởng bất lợi đến chế độ dòng chảy và yêu cầu phòng, chống thiên tai.

+ Hệ thống cảng thủy nội địa trong phạm vi nghiên cứu lập quy hoạch có định hướng là cảng khách, cảng du lịch, cảng/bến thủy nội địa phục vụ nhu cầu về quốc phòng, an ninh; tiếp tục duy trì hoạt động đối với các cảng còn phù hợp để phục vụ nhu cầu vận chuyển hàng hóa, vật liệu xây dựng theo thời hạn do UBND Thành phố quyết định; đồng thời thực hiện chuyển đổi các cảng: Hà Nội, Thanh Trì, Khuyến Lương ... thuộc khu vực phòng khách đô thị thành cảng/bến du lịch, đảm bảo khớp nối đồng bộ, thống nhất với tiến độ triển khai hoàn thành Dự án Trục đại lộ cảnh quan sông Hồng.

- Đường bộ:

+ Đường cấp đô thị:

++ Tuyến đường Trục đại lộ cảnh quan sông Hồng (Tả Hồng, Hữu Hồng) có cấp hạng trục chính đô thị; quy mô B=54m-73,5m (bao gồm phần đường chính 06 làn xe cơ giới, phần đường gom 04 làn xe).

++ Các tuyến cấp đô thị khác: đường trục chính đô thị có quy mô B=40-50m (06-8 làn xe); các tuyến liên khu vực quy mô 04-6 làn xe (đường Âu Cơ, Nghi Tàm, Yên Phụ, Trần Nhật Duật, Trần Quang Khải, Trần Khánh Dư, Nguyễn Khoái...).

+ Đường cấp khu vực: các tuyến đường chính khu vực có quy mô bề rộng B= 24-30m (04 làn xe); các tuyến đường khu vực có quy mô bề rộng B= 17-20,5m (02-3 làn xe).

Đối với các đoạn tuyến đi qua khu vực dân cư hiện có được giữ lại cải tạo, chỉnh trang theo quy hoạch, đoạn đi ven sông... để đảm bảo hạn chế giải phóng mặt bằng, phù hợp với điều kiện địa hình và đảm bảo an toàn giao thông có thể nghiên

---

+ Cập nhật vị trí, kích thước trụ cầu dẫn nút giao và cầu tuyến chính đại lộ theo hồ sơ thiết kế cơ sở khi có; làm rõ với đơn vị lập quy hoạch tính chất các khu trũng trong công viên (có hoặc không có bờ bao) và khả năng giữ các tuyến đê bối có cao trình thấp như đê bối Tự Nhiên trong điều kiện lũ vượt thiết kế.

cứu thu hẹp quy mô nhưng vẫn phải đảm bảo số làn xe theo quy định.

(Cụ thể về quy mô, thành phần, cấu tạo mặt cắt ngang đường sẽ được xác định trong giai đoạn lập dự án đầu tư xây dựng được cấp thẩm quyền phê duyệt)

- Quy hoạch các cầu/hầm đường bộ:

Trong ranh giới quy hoạch có 06 cầu đang thi công (Hồng Hà, Thượng Cát, Tứ Liên, Trần Hưng Đạo, Ngọc Hồi, Mễ Sở); 06 cầu hiện hữu (Thăng Long, Nhật Tân, Long Biên, Chương Dương, Vĩnh Tuy, Thanh Trì); 05 cầu/hầm quy hoạch (Liên Trung, Tầm Xá, Cự Khối, Bát Tràng, Khuyến Lương; trong đó tại vị trí Tàm Xá và Khuyến Lương nghiên cứu xây dựng hầm); ngoài ra còn 01 cầu qua sông Đuống (cầu Bắc Cầu). Quy mô cầu được định hướng dựa trên cấp hạng của tuyến đường đi qua để khống chế số làn xe tối thiểu và dải lưu không dự phòng; trong đó, bề rộng phần xe chạy và từng làn xe trên cầu bắt buộc phải tương thích và tối thiểu bằng bề rộng làn xe trên đường dẫn kết nối hai đầu, đảm bảo lưu thông liên tục. Mặt cắt ngang của cầu ngoài việc bảo đảm không gian giao thông cơ giới phải dự phòng đủ khoảng trống để bố trí các hệ thống hạ tầng kỹ thuật đô thị đi kèm (đường ống cấp nước, cáp thông tin, cáp điện...) và làn đi bộ kết nối cảnh quan (nếu có).

(Phương án cầu/hầm, giải pháp thiết kế, tổ chức, kết nối giao thông, hình thái kiến trúc cầu/hầm sẽ được xác định trong các giai đoạn lập dự án đầu tư xây dựng trên cơ sở đánh giá điều kiện hiện trạng, yêu cầu kỹ thuật và ý kiến của cơ quan có thẩm quyền về đê điều, giao thông và các lĩnh vực liên quan theo quy định pháp luật, báo cáo cấp thẩm quyền phê duyệt, đảm bảo tính khả thi).

- Nút giao thông:

+ Các nút giao khác mức chủ yếu là nút giao giữa cầu và trục Đại lộ cảnh quan sông Hồng. Ưu tiên kết nối theo thứ tự các cầu trên các tuyến vành đai chính 1, 2, 3, 4 rồi mới đến các tuyến vành đai 2,5, 3,5,...và các tuyến ngang khác; tận dụng, phù hợp với thiết kế của các cầu đang thi công; đối với các hệ thống đường đang quá tải, ùn tắc, chỉ bổ sung các nhánh kết nối 1 chiều (VĐ2-Nhật Tân,VĐ3-Thanh Trì..).

+ Các nút giao với tuyến đê chủ yếu là giao bằng (một số khu vực sẽ được bố trí cầu vượt trực thông, nút khác mức và hầm chui sẽ được thực hiện theo dự án riêng).

+ Các cửa khẩu qua đê: được rà soát, cải tạo, mở rộng hoặc dịch chuyển vị trí cho phù hợp với định hướng mạng lưới giao thông nhằm đáp ứng nhu cầu kết nối giao thông giữa khu vực trong đê và ngoài đê, đồng thời bảo đảm an toàn hệ thống đê điều và yêu cầu thoát lũ (quy mô kết cấu điển hình gồm từ 2-3 khoang, mỗi khoang rộng từ 6-8m, bảo đảm năng lực thông hành cho các phương tiện giao thông công cộng). Quy mô, kết cấu và giải pháp tổ chức giao thông tại từng vị trí được xác định cụ thể trong các bước nghiên cứu, lập và triển khai dự án, trên cơ sở đánh giá điều kiện hiện trạng, yêu cầu kỹ thuật và ý kiến của cơ quan có thẩm quyền về đê điều, giao thông và các lĩnh vực liên quan theo quy định pháp luật.

(Cụ thể sẽ được xác định trong giai đoạn lập dự án đầu tư xây dựng trên cơ sở đánh giá điều kiện hiện trạng, yêu cầu kỹ thuật và ý kiến của cơ quan có thẩm quyền về đê điều, giao thông và các lĩnh vực liên quan theo quy định pháp luật, báo cáo cấp thẩm quyền phê duyệt).

- Giao thông công cộng:

Phát triển theo hướng đồng bộ, đa phương thức, tăng cường kết nối giữa các loại hình (hệ thống xe buýt, BRT và vận tải đường thủy với các ga đường sắt đô thị,

mạng lưới giao thông đi bộ và xe đạp) và gắn kết với cấu trúc không gian đô thị; phù hợp với đặc điểm không gian hai bên sông Hồng, điều kiện tự nhiên, yêu cầu thoát lũ và định hướng phát triển đô thị của khu vực.

- Giao thông tĩnh:

+ Tổ chức mạng lưới bãi đỗ xe (đỗ xe công cộng, đỗ xe trung chuyển, đỗ xe công trình) phù hợp với định hướng sử dụng đất, nhu cầu phát triển của khu vực và khả năng kết nối với hệ thống giao thông đô thị, điều kiện đặc thù của khu vực bãi sông, tuân thủ các yêu cầu về thoát lũ, an toàn đê điều, bảo vệ môi trường và cảnh quan ven sông; giải pháp, hình thức đỗ xe (định hướng tối đa 05 tầng đối với bãi đỗ xe tập trung) và kết hợp chỗ đỗ xe trong các công trình, đầu mối TOD bảo đảm diện tích đỗ xe đáp ứng nhu cầu theo quy chuẩn, tiêu chuẩn và các quy định hiện hành.

+ Đối với các công trình: nhu cầu đỗ xe của các công trình công cộng, thương mại, dịch vụ và các khu chức năng khác được xác định trên cơ sở quy mô, tính chất sử dụng, nhu cầu của bản thân công trình và nhu cầu phục vụ khách vãng lai; bảo đảm tuân thủ quy chuẩn, tiêu chuẩn và quy định hiện hành. Việc bố trí chỗ đỗ xe trong từng ô quy hoạch được rà soát, cân đối đồng bộ với hệ thống bãi đỗ xe công cộng, bảo đảm đáp ứng nhu cầu sử dụng và không gây quá tải cho mạng lưới giao thông khu vực.

+ Bố trí hệ thống trạm sạc điện, trạm đổi pin tại các bãi đỗ xe tập trung, đầu mối giao thông, khu vực TOD và các công trình dịch vụ phù hợp, đáp ứng nhu cầu sử dụng phương tiện giao thông điện, bảo đảm kết nối giao thông, yêu cầu về an toàn phòng cháy, chữa cháy, an toàn điện, môi trường và phù hợp với điều kiện thoát lũ, an toàn đê điều tại khu vực ven sông.

(Vị trí, quy mô, chỉ tiêu, giải pháp và hình thức tổ chức các bãi đỗ xe sẽ tiếp tục được rà soát, xác định cụ thể trong các bước quy hoạch, dự án đầu tư và thiết kế tiếp theo, bảo đảm phù hợp với quy chuẩn, tiêu chuẩn hiện hành, nhu cầu thực tế và các yêu cầu quản lý chuyên ngành).

- Các chỉ tiêu đạt được của đồ án về tỷ trọng, mật độ mạng lưới đường giao thông đảm bảo các yêu cầu theo quy định tại QCVN 01:2021/BXD (tính đến đường khu vực: tỷ lệ đất giao thông 13%, mật độ mạng lưới đường 6,5km/km2).

*Chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng và hành lang bảo vệ các tuyến hạ tầng kỹ thuật:

Chỉ giới đường đỏ các tuyến đường được xác định trên cơ sở mạng lưới giao thông quy hoạch, cấp đường, mặt cắt ngang và các thông số kỹ thuật chủ yếu, phù hợp với định hướng tổ chức không gian và sử dụng đất của đồ án.

Đối với các nút giao thông: ranh giới, chỉ giới đường đỏ và giải pháp tổ chức nút giao cụ thể sẽ được rà soát, xác định trong các hồ sơ quy hoạch, dự án có liên quan theo thẩm quyền, bảo đảm kết nối đồng bộ với mạng lưới giao thông và phù hợp với điều kiện thực tế.

Chỉ giới xây dựng được định hướng trên cơ sở chỉ giới đường đỏ, chức năng sử dụng đất, tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan và các yêu cầu về an toàn giao thông, phòng cháy, chữa cháy, bảo vệ công trình hạ tầng kỹ thuật.

c) Quy hoạch chuẩn bị kỹ thuật:

*San nền:

Khu vực dân cư hiện hữu được giữ lại cải tạo, chỉnh trang có cao độ nền trên

cơ sở cao độ hiện trạng được san gạt, cục bộ.

Đối với khu vực đô thị xây mới cần tôn nền đảm bảo cao độ khống chế tối thiểu và phù hợp với cao độ nền trong tính toán mô hình thủy lực thủy văn đã được thẩm định.

Cao độ nền một số bãi được đề xuất hạ xuống theo mô hình thủy lực thủy văn đã được thẩm định để đảm bảo an toàn phòng chống lũ.

Đối với các giải pháp cải tạo bãi sông, nạo vét lòng dẫn, chỉnh trị sông, tôn nền xây dựng, kè và cải tạo bờ bãi sông trong giai đoạn sau cần rà soát, đánh giá hiện trạng tài nguyên, địa chất khoáng sản trong khu vực.

Đối với các khu vực cây xanh công viên, hồ điều hòa cao độ sẽ được thực hiện theo dự án riêng. Trong đó với các công viên chuyên đề: cao độ san nền của các khu công viên được xác định ở mức đảm bảo tần suất 10%; các công viên cảnh quan, công viên công cộng: cơ bản giữ nguyên cao độ bãi hiện trạng, chỉ san gạt cục bộ.

(Trong các giai đoạn tiếp theo sẽ được tiếp tục rà soát, điều chỉnh, bổ sung, xác định cụ thể đảm bảo các yêu cầu về an toàn thoát lũ, an toàn đê điều theo quy định)

*Về hệ thống thoát mưa:

Xây dựng hệ thống thoát nước mặt riêng với nước thải hoặc hệ thống thoát nước nửa riêng. Hướng thoát nước ra hồ tự nhiên, kênh tiêu thủy lợi và thoát ra sông Hồng.

Xây dựng hệ thống thoát nước mặt riêng, hoàn chỉnh gồm các tuyến cống và các công trình: giếng thu, giếng thăm (giếng kỹ thuật), miệng xả. Bố trí giếng thu phụ thuộc vào độ dốc đường, giếng thăm tại những vị trí đổi kích thước, đổi hướng của tuyến cống và cấu tạo giếng thu sẽ phụ thuộc vào kết cấu tuyến cống.

* Về đánh giá ảnh hưởng của hệ thống đập dâng giữ nước trên hệ thống sông Hồng, sông Đuống:

Do tính chất quan trọng của hệ thống các đập điều tiết, vị trí cụ thể, quy mô, kết cấu công trình cần tiếp tục được nghiên cứu tính toán kỹ lưỡng, cụ thể ở các giai đoạn tiếp theo để lựa chọn phù hợp, bảo đảm tính khả thi, hiệu quả về kinh tế và kỹ thuật, đáp ứng các mục tiêu đặt ra đồng thời không ảnh hưởng đến an toàn thoát lũ và đê điều.

d) Quy hoạch cấp nước:

- Nguồn cấp: Khu vực nghiên cứu lập quy hoạch được cấp nguồn từ các Nhà máy nước theo quy hoạch của Thành phố.

Đối với các trạm cấp nước hiện có, trước mắt tiếp tục được sử dụng để cấp nước cho khu vực. Về lâu dài, khi mạng lưới cấp nước của Thành phố được xây dựng hoàn chỉnh các trạm cấp nước này sẽ được chuyển đổi thành chức năng khác như: trạm bơm tăng áp, đất cây xanh...theo nhu cầu sử dụng đất của khu vực. Nghiên cứu bổ sung nhà máy xử lý nước mặt nhằm tăng cường khả năng chủ động nguồn cấp tại chỗ, đáp ứng nhu cầu phát triển, đồng bộ với tiến độ triển khai các dự án ưu tiên.

- Mạng lưới cấp nước:

+ Tuyến ống cấp nước hiện có: Ø600mm-Ø400mm, Ø300mm dọc đường Yên Phụ, Nghi Tàm, Âu Cơ; Ø300mm-Ø600mm dọc phố Lương Yên, Nguyễn Khoái, Trần Khánh Dư; Ø800mm dọc đê Sông Hồng, Ø300mm dọc cầu Chương Dương; Ø600mm dọc cầu Thăng Long; Ø700mm và Ø1200mm khu vực cảng Khuyến Lương, đoạn qua sông hiện có 03 tuyến ống truyền dẫn gồm 2 tuyến Ø1200mm và

1 tuyến Ø1400mm.

+ Tuyến ống quy hoạch có kích thước Ø300mm- Ø1200mm dự kiến bố trí dọc theo cầu Hồng Hà, Nhật Tân, Tứ Liên, Vĩnh Tuy, Mễ Sở, Âu Cơ, Nguyễn Khoái, đường ven đê khu vực Tàm Xá, Đông Dư, Bát Tràng. Bổ sung tuyến ống Ø300mm - Ø100mm dọc theo Trục đại lộ cảnh quan Sông Hồng.

+ Hệ thống mạng ống cấp nước phân phối thiết kế mới là mạng vòng có đường kính từ Ø100mm đến Ø250mm được bố trí trên các trục đường xung quanh khu ở, đảm bảo cấp nước liên tục và an toàn.

+ Cấp nước chữa cháy: Lắp đặt các họng cứu hỏa đấu dọc các tuyến ống cấp nước có kích thước ≥ Ø150mm gần các ngã ba, ngã tư, trục đường lớn và tại các vị trí gần công trình để tạo điều kiện thuận lợi cho công tác PCCC. Khoảng cách các họng cứu hoả trên mạng lưới được bố trí theo quy định hiện hành. Đối với các công trình cao tầng, cần có hệ thống chữa cháy riêng cho từng công trình. Tại các hồ chứa nước trong khu vực có bố trí các hố thu nước cứu hoả phục vụ cho hệ thống cứu hoả của thành phố.

Nguồn nước, phương án cấp nước cho khu quy hoạch sẽ được xác định cụ thể theo phân vùng cấp nước, phù hợp quy hoạch chuyên ngành cấp nước được cấp thẩm quyền phê duyệt. Các thông số về lưu lượng tính toán, kích thước các tuyến ống; công suất, quy mô, vị trí trạm bơm tăng áp được xác định cụ thể ở các bước lập quy hoạch chi tiết, lập dự án đầu tư xây dựng đảm bảo phù hợp QCVN, TCVN hiện hành.

đ) Quy hoạch cấp năng lượng và chiếu sáng:

* Cung cấp năng lượng:

Việc tính toán nhu cầu, bố trí cửa hàng xăng dầu sẽ được xác định trên cơ sở quy mô dân số của từng khu vực phát triển đô thị (quy mô dân số khoảng 7500-8000 người cho phép bố trí 01 cửa hàng xăng dầu). Khoảng cách giữa hai cửa hàng xăng dầu xây dựng cố định quy hoạch mới phải đảm bảo tối thiểu là 300m.

Vị trí bố trí: tại các khu đất có các chức năng sau: bãi đỗ xe, đất công cộng, đất hỗn hợp, đất công nghiệp, kho tàng,...vị trí, quy mô các cửa hàng xăng dầu đảm bảo tuân thủ các yêu cầu về khoảng cách an toàn giao thông, phòng cháy chữa cháy theo Quy chuẩn, Tiêu chuẩn hiện hành, cụ thể sẽ được xác định trong quá trình lập quy hoạch chi tiết tiếp sau hoặc theo các dự án đầu tư riêng được duyệt.

* Cấp điện:

- Nguồn điện được cấp cho khu quy hoạch tuân thủ theo quy hoạch phát triển điện lực thành phố Hà Nội và quy hoạch tổng thể thủ đô Hà Nội tầm nhìn 100 năm đã được phê duyệt từ các trạm biến áp 220KV và 110KV hiện có và xây mới trong khu vực nghiên cứu và lân cận.

- Các đoạn tuyến qua khu đô thị đều được xây dựng ngầm, hướng tuyến phù hợp với quy hoạch xây dựng, ưu tiên đi chung trong tuynen ngầm chung và phải dự trữ đủ tuyến cho quy hoạch lâu dài.

Số lượng, vị trí, công suất, ranh giới chiếm dụng đất, dây truyền công nghệ... các trạm biến áp, hướng tuyến các đường dây 220kV, 110kV được xác định cụ thể trong quá trình lập quy hoạch chi tiết, được thực hiện theo dự án riêng đảm bảo các yêu cầu kỹ thuật của tuyến điện, hành lang bảo vệ an toàn theo quy định, được cấp thẩm quyền phê duyệt.

e) Quy hoạch hạ tầng viễn thông thụ động:

- Nguồn cấp: trạm điều khiển Đông Anh , trung tâm bưu chính vùng phía Bắc, trạm điều khiển Đức Giang, trạm điều khiển Gia Lâm, trạm điều khiển Gia Lâm 2, trung tâm bưu chính vùng phía Đông, trạm điều khiển Kim Liên, trạm điều khiển Giáp Bát, trạm điều khiển Đinh Tiên Hoàng.

- Mạng cáp thông tin:

Cập nhật mạng viễn thông hiện có, bố trí tuyến cáp và công trình kỹ thuật đồng bộ với hệ thống giao thông, hạ tầng kỹ thuật; ưu tiên sử dụng chung cống, bể, hào kỹ thuật và hạ ngầm tại khu vực phát triển đô thị.

Vị trí, quy mô điểm cung cấp dịch vụ, tủ cáp, trạm thu phát sóng và mạng phân phối được xác định phù hợp nhu cầu sử dụng, cảnh quan, an toàn công trình và quy hoạch chuyên ngành; bảo đảm thông tin liên lạc khi có thiên tai.

Vị trí, dung lượng, số lượng các trung tâm viễn thông, trạm điều khiển, điểm tập trung cáp quang được xác định, điều chỉnh theo quy hoạch chi tiết, dự án đầu tư và các quy hoạch chuyên ngành được cấp thẩm quyền phê duyệt.

g) Quy hoạch thoát nước thải, quản lý chất thải rắn và nghĩa trang:

*Thoát nước thải:

Xây dựng các trạm xử lý nước thải phân tán được bố trí trên cơ sở phương án thiết kế quy hoạch sử dụng đất và không gian kiến trúc cảnh quan tổng thể của phân khu đô thị phù hợp với định hướng rà soát, điều chỉnh các quy hoạch của thành phố Hà Nội theo chỉ đạo của Thủ tướng Chính phủ tại văn bản số 1521/TTg-CN ngày 28/11/2025 "*...nghiên cứu kỹ nội dung quy hoạch xử lý nước thải để xử lý tối đa nước thải tại chỗ, không xả trực tiếp nước thải chưa xử lý ra môi trường, hạn chế việc thu gom nước thải về điểm xử lý tập trung...*".

Khu vực làng xóm hiện có sử dụng hệ thống thoát nước nửa riêng.

Khu vực xây mới sử dụng hệ thống thoát nước thải riêng, thu gom nước thải của khu vực xây dựng mới về trạm xử lý nước thải của khu vực.

Nước thải nguy hại (y tế, bệnh viện, công nghiệp...) phải được thu gom, xử lý riêng đảm bảo các Tiêu chuẩn, Quy chuẩn hiện hành trước khi xả ra môi trường và được thực hiện theo dự án riêng được duyệt.

Giải pháp thiết kế các trạm xử lý, trạm bơm (vị trí, công suất, diện tích, công nghệ...) sẽ được xác định cụ thể trong giai đoạn lập dự án đầu tư xây dựng trên cơ sở ý kiến thỏa thuận của cơ quan quản lý chuyên ngành, đảm bảo yêu cầu vệ sinh môi trường và được cấp thẩm quyền phê duyệt. Các công trình đầu mối (trạm bơm, trạm xử lý nước thải), tuyến cống chính trong đồ án được rà soát, điều chỉnh để đảm bảo tính thống nhất với chức năng sử dụng đất theo quy hoạch mới, phù hợp với nguyên tắc thu gom theo tự chảy tối đa và thuận tiện cho việc đấu nối.

Các thông số về lưu lượng tính toán sẽ tiếp tục được xác định chính xác trong giai đoạn nghiên cứu tiếp sau khi có số liệu chi tiết về các thành phần sử dụng nước của khu vực, chỉ tiêu tính toán được áp dụng theo TCVN, QCVN hiện hành.

*Quản lý chất thải rắn

Chất thải rắn: được thu gom và xử lý tại khu xử lý chất thải rắn tập trung của Thành phố. Bố trí các điểm tập kết, trung chuyển chất thải rắn tại khu vực cây xanh, công cộng...

Nhà vệ sinh công cộng: Trên các trục phố chính, các khu thương mại, khu công

viên, các bến xe và các nơi công cộng khác phải bố trí nhà vệ sinh công cộng đảm bảo vệ sinh môi trường và mỹ quan đô thị.

*Nghĩa trang:

Không quy hoạch mở rộng ranh giới các nghĩa trang hiện có trong khu vực nghiên cứu. Dừng hung táng, trồng cây xanh cách ly, đóng cửa các nghĩa trang hiện có, từng bước di dời về các nghĩa trang tập trung của Thành phố theo định hướng Quy hoạch tổng thể tầm nhìn 100 năm được duyệt.

h) Quy hoạch không gian xây dựng ngầm đô thị:

Không gian ngầm trong khu vực nghiên cứu điều chỉnh quy hoạch phân khu là không gian hạ tầng kỹ thuật ngầm. Hệ thống ngầm là các tuyến giao thông đường bộ, hầm qua sông (nếu có), hệ thống hạ tầng kỹ thuật ngầm (mạng lưới tuy nen, hào kỹ thuật).

Dọc theo các trục đường giao thông đô thị bố trí các tuy nen hoặc hào kỹ thuật, kích thước sẽ được cụ thể và chi tiết ở giai đoạn sau, các tuy nen hoặc hào kỹ thuật này chứa hệ thống cấp nước phân phối, hệ thống cáp điện, thông tin liên lạc. Riêng hệ thống thoát nước mưa, hệ thống thoát nước thải.... bố trí ngoài hệ thống tuy nen hoặc hào kỹ thuật, đảm bảo khoảng cách giữa các tuyến hạ tầng kỹ thuật theo quy định hiện hành.

Các hào cáp kỹ thuật chứa đựng các đường cáp phục vụ các hộ tiêu thụ dọc tuyến đường các hào cáp này được xây dựng trên vỉa hè, hai bên đường kích thước hào cáp được chi tiết và cụ thể ở giai đoạn sau. Bố trí hệ thống tuy-nen hoặc hào kỹ thuật tại các trục đường chính đô thị, khu vực phát triển đô thị tập trung có nền tôn cao ổn định; đối với các tuyến đường đi qua khu vực công viên bán ngập, khu vực giữ nguyên cao độ bãi hiện trạng hoặc đi trên cầu cạn, cho phép bố trí hệ thống cống bể cáp, hào cáp hoặc giá đỡ kỹ thuật gắn vào kết cấu cầu cạn phù hợp với điều kiện thủy văn và địa chất công trình.

5.5. Đề xuất các giải pháp bảo vệ môi trường:

- Giảm thiểu ô nhiễm môi trường nước: Cấm mọi hình thức xả thải không qua xử lý ra nguồn nước.

- Giảm thiểu ô nhiễm môi trường không khí, tiếng ồn: Trồng cây xanh dọc các tuyến đường giao thông trục chính…

- Giảm thiểu ô nhiễm môi trường đất: Sử dụng đất một cách hợp lý, phân đợt đầu tư cho phù hợp.

- Giảm thiểu ảnh hưởng tai biến môi trường: Thiết lập hệ thống quan trắc giám sát môi trường.

- Khi triển khai lập các dự án đầu tư xây dựng trong phạm vi phân khu đô thị, Chủ đầu tư có trách nhiệm tuân thủ các quy định của Luật bảo vệ môi trường số 72/2020/QH14 và các quy định khác về môi trường có liên quan.

5.6. Quy hoạch xây dựng đợt đầu và kế hoạch thực hiện:

- Việc phân chia các dự án thành phần được thực hiện theo Nghị quyết số 18/NQ-HĐND ngày 11/5/2026 của Hội đồng nhân dân thành phố Hà Nội về việc quyết định chủ trương đầu tư Dự án đầu tư Trục đại lộ cảnh quan sông Hồng trên địa bàn thành phố Hà Nội, các văn bản sửa đổi, bổ sung, thay thế (nếu có) và các quy định khác của Thành phố.

- Các dự án thành phần bao gồm:

+ Giai đoạn đầu: Triển khai Trục đại lộ cảnh quan hai bên sông; công viên công cộng phường Phú Thượng; công viên bãi sông phường Hồng Hà; Khu phòng khách đô thị; khu tái định cư phường Lĩnh Nam, Khu đô thị định cư tại phường Long Biên, dự án GPMB độc lập.

+ Giai đoạn sau: hoàn thành các dự án thành phần còn lại.

- Xây dựng khu chức năng đô thị mới gồm các khu nhà ở mới, các công trình công cộng hành chính, thương mại dịch vụ,... để đáp ứng nhu cầu phát triển đô thị.

- Các nội dung quy hoạch đợt đầu sẽ được điều chỉnh phù hợp với kế hoạch phát triển chung của Thủ đô Hà Nội, đặc biệt trong giai đoạn phát triển kết nối hệ thống hạ tầng khung.

Điều 2. Tổ chức thực hiện.

- Sở Xây dựng:

+ Tổ chức kiểm tra, xác nhận hồ sơ bản vẽ Điều chỉnh tổng thể Quy hoạch phân khu đô thị sông Hồng, tỷ lệ 1/5000 (đoạn từ cầu Hồng Hà đến cầu Mễ Sở) phù hợp với Quyết định phê duyệt của UBND Thành phố; lưu trữ hồ sơ đồ án theo quy định.

+ Rà soát, cập nhật các nội dung Điều chỉnh tổng thể Quy hoạch phân khu đô thị sông Hồng sau khi phê duyệt, thống nhất với Quy hoạch tổng thể Thủ đô tầm nhìn 100 năm theo đúng tinh thần của Nghị quyết số 258/2025/QH15 ngày 11/12/2025 của Quốc hội.

- Sở Nông nghiệp và Môi trường: chủ trì, chịu trách nhiệm thẩm định Báo cáo đánh giá tác động thoát lũ và an toàn đê điều của Điều chỉnh tổng thể Quy hoạch phân khu đô thị sông Hồng, tỷ lệ 1/5000 (đoạn từ cầu Hồng Hà đến cầu Mễ Sở), báo cáo UBND Thành phố xem xét, quyết định. Rà soát diện tích quỹ đất xây dựng và diện tích tôn nền ngoài bãi sông của Điều chỉnh tổng thể Quy hoạch phân khu sông Hồng, báo cáo Bộ Nông nghiệp và Môi trường cập nhật trong quá trình sửa đổi Quyết định 257 ngày 18/2/2016 của Thủ tướng Chính phủ. Kiểm tra, hướng dẫn các nội dung về đất đai, bảo vệ môi trường, thủy lợi, phòng, chống thiên tai, an toàn thoát lũ và đê điều theo chức năng, nhiệm vụ; phối hợp xác định các điều kiện, thủ tục chuyên ngành trước khi triển khai dự án. Trong quá trình triển khai các quy hoạch chi tiết, dự án đầu tư trong phạm vi Điều chỉnh tổng thể Quy hoạch phân khu đô thị sông Hồng, trường hợp kết quả tính toán thủy lực cho thấy không bảo đảm yêu cầu về phòng, chống lũ, thoát lũ và an toàn đê điều, cơ quan chủ trì tổng hợp, báo cáo cấp có thẩm quyền xem xét, quyết định việc Điều chỉnh quy hoạch phân khu sông Hồng này.

- Ban Quản lý đồ án quy hoạch kiến trúc chủ trì, phối hợp với Viện Quy hoạch xây dựng Hà Nội, UBND các phường, xã và các cơ quan liên quan tổ chức công bố công khai quy hoạch được duyệt theo phân công của UBND Thành phố; cung cấp thông tin để các tổ chức, cơ quan và nhân dân biết, thực hiện, giám sát.

- Các sở, ngành liên quan căn cứ chức năng, nhiệm vụ hướng dẫn các thủ tục về đầu tư, xây dựng, đất đai, bảo tồn di sản, hạ tầng chuyên ngành và huy động nguồn lực; phối hợp xây dựng kế hoạch thực hiện quy hoạch, kiểm tra, giám sát quá trình triển khai theo quy định.

- UBND các phường, xã trong phạm vi quy hoạch: Quản lý đất đai, trật tự xây dựng, hành lang bảo vệ đê, đất bãi sông; kiểm tra, giám sát xây dựng theo quy hoạch, xử lý vi phạm theo thẩm quyền; phối hợp rà soát khu dân cư được tồn tại, bảo vệ,

thông tin để các tổ chức, cơ quan và nhân dân biết, thực hiện, giám sát.

- Các sở, ngành liên quan căn cứ chức năng, nhiệm vụ hướng dẫn các thủ tục về đầu tư, xây dựng, đất đai, bảo tồn di sản, hạ tầng chuyên ngành và huy động nguồn lực; phối hợp xây dựng kế hoạch thực hiện quy hoạch, kiểm tra, giám sát quá trình triển khai theo quy định.

- UBND các phường, xã trong phạm vi quy hoạch: Quản lý đất đai, trật tự xây dựng, hành lang bảo vệ đê, đất bãi sông; kiểm tra, giám sát xây dựng theo quy hoạch, xử lý vi phạm theo thẩm quyền; phối hợp rà soát khu dân cư được tồn tại, bảo vệ, xây dựng phương án di dời, tái định cư theo quy định; không để phát sinh lấn chiếm, xây dựng trái phép.

Điều 3. Hiệu lực thi hành:

Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày ký ban hành. Quyết định này thay thế Quyết định số 1045/QĐ-UBND ngày 25/02/2022 về việc phê duyệt Quy hoạch phân khu đô thị sông Hồng, tỷ lệ 1/5.000 của UBND Thành phố.

Chánh Văn phòng UBND Thành phố; Giám đốc Sở Xây dựng; Giám đốc Sở Nông nghiệp và Môi trường; Thủ trưởng Ban Quản lý đồ án quy hoạch kiến trúc; Viện trưởng Viện Quy hoạch xây dựng Hà Nội; Chủ tịch UBND các phường, xã trong phạm vi quy hoạch và Thủ trưởng các cơ quan, đơn vị có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:
- Như Điều 3;
- Chủ tịch UBND TP;
- Các PCT UBND TP;
- VPUBTP: CVP, $PCVP_{BVT}$; các phòng: ĐT, KT, NNMT, TH;
- Lưu: VT.

TM. UỶ BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH

Vũ Đại Thắng