THUYẾT MINH ĐIỀU CHỈNH CỤC BỘ

Ô QUY HOẠCH E.2/CQ15 VÀ Ô QUY HOẠCH E.2/CXKO4 ĐỂ HOÀN TRẢ ĐẤT CHO CÁC ĐƠN VỊ THUỘC BỘ QUỐC PHÒNG, PHỤC VỤ GIẢI PHÓNG MẶT BẰNG XÂY DỰNG CẦU TRẦN HƯNG ĐẠO THUỘC QUY HOẠCH PHÂN KHU ĐÔ THỊ N10, TỶ LỆ 1/2000

Địa điểm: Phường Bồ Đề, Thành phố Hà Nội.

XIN Ý KIẾN CỘNG ĐỒNG DÂN CƯ VÀ CÁC CƠ QUAN, TỔ CHỨC, CÁ NHÂN

HÀ NỘI – 2025

THUYẾT MINH
ĐIỀU CHỈNH CỤC BỘ

Ô QUY HOẠCH E.2/CQ15 VÀ Ô QUY HOẠCH E.2/CXKO4 ĐỂ HOÀN TRẢ ĐẤT CHO CÁC ĐƠN VỊ THUỘC BỘ QUỐC PHÒNG, PHỤC VỤ GIẢI PHÓNG MẶT BẰNG XÂY DỰNG CẦU TRẦN HƯNG ĐẠO THUỘC QUY HOẠCH PHÂN KHU ĐÔ THỊ N10, TỶ LỆ 1/2000

Địa điểm: Phường Bồ Đề, Thành phố Hà Nội.

Cơ quan phê duyệt:

ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HÀ NỘI

Cơ quan thẩm định:

SỞ QUY HOẠCH – KIẾN TRÚC HÀ NỘI

Cơ quan lập quy hoạch:

ỦY BAN NHÂN DÂN PHƯỜNG BỒ ĐỀ

Cơ quan xin ý kiến:

BAN QUẢN LÝ DỰ ÁN ĐẦU TƯ – HẠ TẦNG

MỤC LỤC

PHẦN 1 LÝ DO VÀ SỰ CẦN THIẾT LẬP QUY HOẠCH 2
1.1. Lý do, sự cần thiết thực hiện điều chỉnh cục bộ quy hoạch 2
1.2. Mục tiêu điều chỉnh quy hoạch 2
1.3. Cơ sở thiết kế quy hoạch 2
1.3.1. Luật, quy chuẩn, tiêu chuẩn thiết kế 2
1.3.2. Các căn cứ pháp lý 3
1.3.3. Các cơ sở bản đồ 4
1.4. Tên Đồ án và hình thức đầu tư 4
PHẦN 2 ĐẶC ĐIỂM HIỆN TRẠNG KHU VỰC QUY HOẠCH 5
2.1. Vị trí, ranh giới và quy mô 5
2.2. Đặc điểm điều kiện tự nhiên 5
2.2.1. Địa hình, địa mạo: 5
2.2.2. Khí hậu thời tiết: 5
2.2.3. Thủy văn: 5
2.3. Hiện trạng sử dụng đất, cảnh quan 6
2.4. Hiện trạng hệ thống hạ tầng kỹ thuật 6
PHẦN 3 NỘI DUNG ĐIỀU CHỈNH CỤC BỘ QUY HOẠCH PHÂN KHU ĐÔ THỊ N10 7
3.1. Hiện trạng sử dụng đất đã được phê duyệt: 7
3.2. Lý do và điều kiện điều chỉnh quy hoạch: 7
PHẦN 4 ĐỀ XUẤT ĐIỀU CHỈNH CỤC BỘ QUY HOẠCH 9
4.1. Nguyên tắc điều chỉnh 9
4.2. Nội dung điều chỉnh cục bộ quy hoạch sử dụng đất 9
4.3. Khả năng đáp ứng về hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật. 10
4.4. Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan 10
4.4.1. Các yêu cầu về tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan 11
4.4.2. Chỉ giới đường đỏ chỉ giới xây dựng 12
4.5. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật 12
PHẦN 5 THIẾT KẾ ĐÔ THỊ 12
PHẦN 6 QUẢN LÝ QUY HOẠCH XÂY DỰNG 13
PHẦN 7 KẾT LUẬN VÀ KIẾN NGHỊ 13
PHỤ LỤC 1 | CÁC VĂN BẢN PHÁP LÝ 14
PHỤ LỤC 2 | CÁC BẢN VẼ MINH HOẠ 15

PHẦN 1
LÝ DO VÀ SỰ CẦN THIẾT LẬP QUY HOẠCH

1.1. Lý do, sự cần thiết thực hiện điều chỉnh cục bộ quy hoạch

- Trước hết, khu vực nghiên cứu nằm trong phạm vi ảnh hưởng trực tiếp của dự án xây dựng cầu Trần Hưng Đạo trên địa bàn phường Bồ Đề và phường Long Biên. Để phục vụ công tác giải phóng mặt bằng cho dự án trọng điểm này, Thành phố cần bố trí quỹ đất hoàn trả cho các đơn vị thuộc Bộ Quốc phòng nhằm di chuyển trận địa pháo phòng không (PPK) và đài chỉ huy quan sát K5 hiện có. Đây là yêu cầu mang tính bắt buộc, nhằm đảm bảo tính liên tục, ổn định của hệ thống phòng thủ, duy trì khả năng sẵn sàng chiến đấu, đồng thời tuân thủ đúng ý kiến thống nhất của Bộ Quốc phòng và chỉ đạo của UBND Thành phố.
- Bên cạnh đó, các ô đất E.2/CQ15 và E.2/CXKO4 trong đồ án Quy hoạch phân khu N10 hiện được xác định chức năng đất cơ quan, công cộng – cây xanh. Tuy nhiên, thực tiễn đặt ra yêu cầu chuyển đổi một phần chức năng sang đất quốc phòng để hoàn trả mặt bằng cho công trình quốc phòng bị ảnh hưởng. Việc điều chỉnh này vừa đảm bảo sự phù hợp với tình hình thực tế, vừa dung hòa giữa nhiệm vụ chính trị – quốc phòng và định hướng phát triển đô thị.
- Ngoài ra, việc điều chỉnh còn có căn cứ pháp lý vững chắc, dựa trên các văn bản chỉ đạo của UBND Thành phố Hà Nội về việc điều chỉnh cục bộ quy hoạch nhằm đáp ứng yêu cầu bố trí đất quốc phòng, cũng như ý kiến thống nhất của Bộ Quốc phòng liên quan đến phương án di chuyển, bố trí trận địa PPK và đài chỉ huy quan sát K5.

1.2. Mục tiêu điều chỉnh quy hoạch

- Bố trí quỹ đất có vị trí, diện tích và điều kiện phù hợp để xây dựng trận địa pháo phòng không (PPK) và đài chỉ huy quan sát K5, nhằm bảo đảm duy trì trạng thái trực chiến, sẵn sàng chiến đấu, góp phần giữ vững an ninh – quốc phòng và bảo vệ an toàn vùng trời Thủ đô.
- Thực hiện hoàn trả đất cho Bộ Quốc phòng, tháo gỡ những vướng mắc trong công tác giải phóng mặt bằng phục vụ dự án xây dựng cầu Trần Hưng Đạo, từ đó đẩy nhanh tiến độ triển khai, góp phần nâng cao hiệu quả đầu tư và sớm đưa công trình trọng điểm vào khai thác sử dụng.
- Việc điều chỉnh chỉ mang tính cục bộ, không làm thay đổi cấu trúc và định hướng phát triển lâu dài của phân khu N10 cũng như Quy hoạch chung Thủ đô. Đồng thời, việc sử dụng hợp lý quỹ đất hiện có bảo đảm sự cân đối, hài hòa giữa yêu cầu phát triển đô thị với nhiệm vụ bảo vệ Tổ quốc.
- Tạo căn cứ pháp lý vững chắc để triển khai việc lập, thẩm định, phê duyệt dự án đầu tư xây dựng công trình quốc phòng; đồng thời hỗ trợ các cơ quan, đơn vị liên quan thuận lợi trong quá trình thực hiện các thủ tục đất đai, xây dựng theo đúng quy định của pháp luật hiện hành.

1.3. Cơ sở thiết kế quy hoạch

1.3.1. Luật, quy chuẩn, tiêu chuẩn thiết kế

- Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn số 47/2024/QH15 ngày 26/11/2024, có hiệu lực từ ngày 01/7/2025;
- Luật Xây dựng số 62/2020/QH14 ngày 17/06/2020, có hiệu lực từ ngày 01/01/2021;
- Nghị định số 178/2025/NĐ-CP ngày 01/7/2025 của Chính phủ về quy định chi tiết một số điều của Luật quy hoạch đô thị và nông thôn;
- Thông tư số 16/2025/TT-BXD ngày 30/6/2025 của Bộ Xây dựng về quy định chi tiết một số điều của Luật quy hoạch đô thị và nông thôn;

- Nghị định số 64/2010/NĐ-CP ngày 11/06/2010 của Chính phủ về quản lý cây xanh đô thị;
- Thông tư số 01/2021/TT-BXD ngày 19/05/2021 của Bộ Xây dựng về ban hành QCVN 01:2021/BXD - Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về Quy hoạch xây dựng;
- Thông tư số 15/2023/TT-BXD ngày 29/12/2023 của Bộ Xây dựng về ban hành QCVN 07: 2023/BXD - Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia các công trình hạ tầng kỹ thuật;
- Quy chuẩn xây dựng Việt Nam, Tiêu chuẩn thiết kế chuyên ngành, các văn bản tài liệu khác có liên quan.

1.3.2. Các căn cứ pháp lý

- Quyết định số 6115/QĐ-UBND ngày 21/11/2014 của UBND Thành phố về việc phê duyệt Quy hoạch phân khu đô thị N10 tỷ lệ 1/2000;
- Nghị quyết 10/NQ-HĐND ngày 25/02/2025 của HĐND thành phố Hà Nội về việc phê duyệt chủ trương đầu tư các dự án đầu tư xây dựng công trình cầu lớn qua sông Hồng;
- Nghị quyết số 14/NQ-HĐND ngày 25/02/2025 của Hội đồng nhân dân Thành phố Hà Nội về việc bổ sung kế hoạch phát triển kinh tế - xã hội năm 2025 với mục tiêu tăng trưởng đạt 8% trở lên;
- Quyết định số 2766/QĐ-UBND ngày 03/6/2025 của UBND Thành phố Hà Nội về việc phê duyệt phương án tuyến, vị trí công trình theo tuyến tỷ lệ 1/500 dự án đầu tư xây dựng cầu Trần Hưng Đạo;
- Quyết định số 3213/QĐ-UBND ngày 26/6/2025 của UBND Thành phố Hà Nội về việc phê duyệt dự án thành phần 2: Đầu tư xây dựng cầu Trần Hưng Đạo thuộc dự án đầu tư xây dựng cầu Trần Hưng Đạo;
- Quyết định số 3339/QĐ-UBND ngày 27/6/2025 của UBND thành phố Hà Nội về việc chuyển chủ đầu tư và đơn vị được giao nhiệm vụ chuẩn bị đầu tư các dự án đầu tư công, các nhiệm vụ khác khi thực hiện mô hình chính quyền địa phương 02 cấp;
- Văn bản số 4048/BQP-TM ngày 04/7/2025 của Bộ Quốc phòng về việc thống nhất phương án tuyến và chủ trương chuyển giao đất quốc phòng để thực hiện dự án đầu tư xây dựng cầu Trần Hưng Đạo
- Thông báo số 526/TB-VP ngày 21/8/2025 của UBND Thành phố Hà Nội về việc Kết luận, chỉ đạo của Phó Chủ tịch UBND Thành phố Đương Đức Tuấn tại cuộc họp nghe báo cáo về tiến độ triển khai dự án đầu tư xây dựng cầu Trần Hưng Đạo;
- Quyết định số 4352/QĐ-UBND ngày 21/8/2025 của UBND Thành phố Hà Nội về việc giao nhiệm vụ tổ chức lập và ủy quyền phê duyệt dự toán lập quy hoạch Điều chỉnh cục bộ quy hoạch phân khu đô thị N10, tỷ lệ 1/2000 tại các khu đất thuộc ô quy hoạch E.2/CQ15 và E.2/CXKO4 để hoàn trả đất cho các đơn vị thuộc Bộ Quốc phòng, phục vụ Giải phóng mặt bằng xây dựng cầu Trần Hưng Đạo;
- Quyết định số 658/QĐ-UBND ngày 23/8/2025 của UBND phường Bồ Đề về việc giao Ban Quản lý dự án đầu tư – hạ tầng nghiên cứu lập điều chỉnh cục bộ quy hoạch phân khu đô thị N10 phục vụ GPMB thực hiện dự án: Đầu tư xây dựng cầu Trần Hưng Đạo trên địa bàn phường Bồ Đề, Thành phố Hà Nội.
- Biên bản hội nghị ngày ...../10/2025 về việc lấy ý kiến cơ quan, tổ chức, cá nhân và cộng đồng dân cư đối với đồ án điều chỉnh cục bộ quy hoạch ký hiệu ô quy hoạch E.2/CQ15 và E.2/CXKO4 tại phường Bồ Đề, thành phố Hà Nội;
- Biên bản ngày ..../10/2025 về việc Kết thúc niêm yết công khai lấy ý kiến cơ quan, tổ chức, các

nhân và cộng đồng dân cư đối với đồ án điều chỉnh cục bộ quy hoạch ô đất ký hiệu ô quy hoạch E.2/CQ15 và E.2/CXKO4 tại phường Bồ Đề, thành phố Hà Nội từ ngày 16/9/2025 đến ngày 06/10/2025;

1.3.3. Các cơ sở bản đồ

- Bản đồ hiện trạng tỷ lệ 1/500 do Công ty TNHH Thương mại và Dịch vụ khoa học kỹ thuật lập tháng 01/2025.

1.4. Tên Đồ án và hình thức đầu tư

- Tên đồ án: Điều chỉnh cục bộ quy hoạch phân khu đô thị N10, tỷ lệ 1/2000 tại các khu đất thuộc ô quy hoạch E.2/CQ15 và E.2/CXKO4 để hoàn trả đất cho các đơn vị thuộc Bộ Quốc phòng, phục vụ Giải phóng mặt bằng xây dựng cầu Trần Hưng Đạo.
- Địa điểm : Phường Bồ Đề, thành phố Hà Nội.
- Chủ đầu tư : Ủy ban nhân dân phường Bồ Đề.
- Quy mô nghiên cứu ô đất lập điều chỉnh cục bộ Quy hoạch phân khu (ô quy hoạch E.2/CQ15 và E.2/CXKO4) có diện tích khoảng : 17,13 ha
- Tỷ lệ : 1/2000.
- Hình thức đầu tư : Đầu tư xây dựng mới cơ sở hạ tầng.

PHẦN 2
ĐẶC ĐIỂM HIỆN TRẠNG KHU VỰC QUY HOẠCH

2.1. Vị trí, ranh giới và quy mô

Ô đất lập điều chỉnh cục bộ ô quy hoạch thuộc phường Bồ Đề, thành phố Hà Nội có vị trí:

- Phía Tây giáp phố Lâm Hạ, Cổ Linh;
- Phía Đông giáp sân bay Gia Lâm;
- Phía Nam giáp đường Cổ Linh.
- Phía Bắc giáp đường Nguyễn Sơn.

Quy mô nghiên cứu ô đất lập điều chỉnh cục bộ Quy hoạch (ô quy hoạch E.2/CQ15 và E.2/CXKO4) có diện tích khoảng 17,13 ha.

2.2. Đặc điểm điều kiện tự nhiên

2.2.1. Địa hình, địa mạo:

- Khu đất điều chỉnh quy hoạch có địa hình không bằng phẳng, cốt cao độ tự nhiên không ổn định do đang thi công khoảng +5,30 đến +8, khu vực đang thi công có vị trí cao độ + 10 theo hệ cao tọa độ Quốc gia VN2000.

2.2.2. Khí hậu thời tiết:

Đặc điểm chung

- Khí hậu chịu ảnh hưởng chung của khí hậu Hà Nội nói riêng và đồng bằng Bắc Bộ nói chung.

Nhiệt độ không khí

- Nhiệt độ không khí trung bình hàng năm : 23,6°C

Độ ẩm không khí

- Độ ẩm bình quân : 84,5%

Lượng mưa

- Lượng mưa trung bình hàng năm khoảng : 1.245 mm

Gió và bão

- Trong một năm khu vực Hà Nội thường có 2 mùa gió chính: Gió mùa Đông Nam và gió mùa Đông Bắc.
- Tốc độ gió trung bình hàng tháng dao động từ 2.0m/s đến 2.9m/s. Tốc độ gió lớn nhất ghi nhận được lên đến 34m/s.
- Hàng năm khu vực Hà Nội chịu ảnh hưởng của khoảng 5 - 7 cơn bão. Bão mạnh nhất lên đến cấp 9 cấp 10 làm đổ cây cối nhà cửa và gây thiệt hại lớn cho mùa màng, bão thường trùng với mùa nước sông Hồng lên cao đe dọa đến đời sống và sản xuất của nhân dân các vùng ven sông cũng như làm trở ngại cho một số hoạt động của nhân dân toàn thành phố.

Độ bền vững khí quyển

- Khu vực Dự án có lượng mây trung bình năm vào khoảng 7,5/10. Thời kỳ nhiều mây nhất là cuối mùa đông, tháng cực đại là tháng 3, lượng mây trung bình là 9/10, ít mây nhất là 4 tháng cuối năm, tháng đạt cực tiểu là tháng 10, 11, lượng mây trung bình chỉ 6/10.

2.2.3. Thủy văn:

- Chế độ nước sông của Hà Nội tương ứng với đặc điểm địa hình và khí hậu cho nên chia làm 2 mùa rõ rệt: Mùa lũ và mùa cạn.
- Địa chất thủy văn, địa chất công trình
- Theo tài liệu đánh giá địa chất của Liên Xô (cũ) được lưu giữ tại Viện Quy hoạch Xây dựng Hà Nội thì khu vực nghiên cứu nằm trong khu vực có nước ngầm phân bố khắp mọi nơi, trung bình nằm ở độ sâu từ 3,0 ÷ 7,0m.
- Cảnh quan thiên nhiên
- Khu vực nghiên cứu nằm trong khu đô thị hóa mạnh của Thành phố Hà Nội, hiện trạng tự nhiên xung quanh đang được hình thành trong bối cảnh hình thành cảnh quan chung của khu đô thị. Đây là vị trí nằm giữa sông Hồng và sông Đuống là hai khu vực cây xanh mặt nước có giá trị và có tầm ảnh hưởng lớn đến môi trường thành phố Hà Nội cũng như khu vực lân cận.

2.3. Hiện trạng sử dụng đất, cảnh quan

2.4. Hiện trạng ô đất E.2/CQ15 và E.2/CXKO4 chủ yếu còn bỏ trống, hạ tầng kỹ thuật – xã hội thiếu đồng bộ, mảng xanh tự nhiên phân tán, cảnh quan thô sơ và chịu ảnh hưởng trực tiếp của dự án cầu Trần Hưng Đạo nên chưa được khai thác hiệu quả.

2.5. Hiện trạng hệ thống hạ tầng kỹ thuật

- Hiện trạng kỹ thuật hà tầng quanh ô đất điều chỉnh cục bộ cơ bản đã được hoàn thiện theo quy hoạch chung, điểm đấu nối chính đã được hình thành. Hệ thống giao thông xung quanh ô đất cũng đang được hoàn thiện.

PHẦN 3
NỘI DUNG ĐIỀU CHỈNH CỤC BỘ QUY HOẠCH PHÂN KHU ĐÔ THỊ N10

3.1. Hiện trạng sử dụng đất đã được phê duyệt:

- Căn cứ Quyết định số 6115/QĐ-UBND ngày 21/11/2014 của UBND Thành phố về việc phê duyệt Quy hoạch phân khu đô thị N10 tỷ lệ 1/2000; Ô quy hoạch ô đất E.2/CQ15 và E.2/CXKO4 với tổng diện tích 17,13 ha gồm chức năng: Đất cơ quan và cây xanh khu ở với chỉ tiêu ô đất như sau:

BẢNG CHỈ TIÊU Ô QUY HOẠCH E.2/CQ15 và E.2/CXKO4 ĐÃ ĐƯỢC PHÊ DUYỆT

Ký hiệu	Chức năng sử dụng đất	Diện tích (ha)	Mật độ xây dựng min-max (%)	Tầng cao min - max (tầng)
E.2/CQ15	Đất cơ quan	9,09	30 đến 50	3 đến 15
E.2/CXKO4	Đất cây xanh khu ở	8,04	5	1

3.2. Lý do và điều kiện điều chỉnh quy hoạch:

- UBND Thành phố Hà Nội đã giao nhiệm vụ cho UBND phường Bồ Đề tổ chức lập điều chỉnh cục bộ quy hoạch phân khu N10 tại ô E.2/CQ15 và E.2/CXKO4, đồng thời ủy quyền phê duyệt dự toán chi phí lập quy hoạch trong thời hạn 6 tháng. Về phía Bộ Quốc phòng, trên cơ sở văn bản số 4048/BQP-TM ngày 04/7/2025, Bộ đã thống nhất về chủ trương bố trí lại đất quốc phòng và di dời Trận địa PPK cùng Đài chỉ huy quan sát K5 để nhường mặt bằng cho dự án cầu Trần Hưng Đạo. Điều này khẳng định yêu cầu bắt buộc phải có quỹ đất hoàn trả phù hợp, đồng thời bảo đảm duy trì thế trận quốc phòng trong khu vực.
- Việc điều chỉnh dựa trên quy hoạch phân khu N10 đã được phê duyệt tại Quyết định số 6115/QĐ-UBND ngày 21/11/2014 và các văn bản chỉ đạo tiếp theo của UBND Thành phố. UBND phường Bồ Đề được giao lập đồ án; Sở Quy hoạch – Kiến trúc chịu trách nhiệm thẩm định; UBND Thành phố phê duyệt. Hồ sơ, thủ tục phải tuân thủ theo Luật Quy hoạch đô thị, Luật Xây dựng, cùng với Thông tư 16/2025/TT-BXD quy định chi tiết về hồ sơ nhiệm vụ và hồ sơ đồ án. Như vậy, thẩm quyền đã được phân định rõ ràng, có cơ sở pháp lý chặt chẽ để triển khai.
- Dự án cầu Trần Hưng Đạo là công trình hạ tầng động lực, cấp bách của Thủ đô, có ý nghĩa then chốt trong kết nối vùng, giảm tải giao thông nội đô, thúc đẩy phát triển kinh tế – xã hội. Tuy nhiên, để triển khai, cần giải phóng mặt bằng đồng bộ, trong đó bao gồm việc di dời công trình quốc phòng. Điều chỉnh cục bộ quy hoạch tại E.2/CQ15 và E.2/CXKO4 là giải pháp tháo gỡ vướng mắc, tạo điều kiện đẩy nhanh tiến độ, đồng thời đảm bảo duy trì an ninh – quốc phòng, qua đó góp phần phát triển bền vững cả về kinh tế và xã hội.
- Khu vực E.2/CQ15 và E.2/CXKO4 nằm liền kề các trục đường chính như Nguyễn Sơn, Lâm Hạ, Hồng Tiến và tiếp giáp sân bay Gia Lâm. Đây là vị trí chiến lược, có vai trò quan trọng trong liên kết giao thông đối ngoại, đối nội. Việc điều chỉnh cục bộ quy hoạch tại đây vừa đảm bảo bố trí đất quốc phòng, vừa phù hợp với định hướng Quy hoạch chung Thủ đô Hà Nội đến năm 2030, tầm nhìn 2050. Điều chỉnh chỉ mang tính cục bộ, không làm thay đổi cấu trúc dài hạn của phân khu, nhưng cụ thể hóa yêu cầu mới, đảm bảo tính đồng bộ của hạ tầng giao thông và không gian đô thị.
- Khu vực nghiên cứu có diện tích khoảng 17,13 ha, ranh giới bởi các tuyến đường lớn và sân bay Gia Lâm. Hiện trạng đất chủ yếu còn bỏ trống, một phần được sử dụng chưa hiệu quả, cảnh quan thô sơ, hạ tầng kỹ thuật chưa đồng bộ. Do chịu ảnh hưởng trực tiếp của dự án cầu Trần Hưng Đạo, khu vực càng cần sắp xếp, tổ chức lại để vừa bố trí đất quốc phòng, vừa nâng cấp hệ thống hạ tầng (giao thông tiếp cận, cấp thoát nước, điện, viễn thông, cây xanh, bãi đỗ xe). Đây là điều kiện quan trọng để tăng hiệu quả sử dụng đất và đồng bộ hóa phát triển hạ tầng khu vực.

- Quy trình triển khai gồm: lập đề cương và dự toán, lựa chọn tư vấn, lấy ý kiến cơ quan, tổ chức, cộng đồng dân cư, thẩm định tại Sở Quy hoạch – Kiến trúc, phê duyệt bởi UBND Thành phố, công bố đồ án. Hồ sơ sản phẩm phải theo Thông tư 16/2025/TT-BXD, bao gồm thuyết minh, bản vẽ, văn bản pháp lý. Nguồn vốn lập quy hoạch từ ngân sách phường Bồ Đề. Tiến độ thực hiện năm 2025, trong phạm vi thời hạn ủy quyền. Đặc biệt, mọi bước đều phải phối hợp chặt chẽ với Bộ Quốc phòng để đảm bảo đúng yêu cầu quốc phòng – an ninh và bí mật quân sự.
- Điều chỉnh cục bộ sẽ giúp gia tăng hiệu quả sử dụng đất, chuyển một phần công năng sang đất quốc phòng để hoàn trả, đồng thời vẫn khai thác hợp lý quỹ đất công cộng, cây xanh. Khu vực sẽ được tái tổ chức hạ tầng kỹ thuật, xã hội đồng bộ hơn: kết nối các trục Nguyễn Sơn, Lâm Hạ, Hồng Tiến, bố trí hợp lý giao thông tĩnh, nâng cấp hệ thống điện, nước, viễn thông, bổ sung không gian cây xanh, công cộng. Kết quả là vừa đảm bảo mục tiêu an ninh, quốc phòng, vừa đáp ứng nhu cầu phát triển đô thị, cải thiện điều kiện dân sinh và nâng cao giá trị đất đai khu vực.

PHẦN 4
ĐỀ XUẤT ĐIỀU CHỈNH CỤC BỘ QUY HOẠCH

4.1. Nguyên tắc điều chỉnh

- Ô đất E.2/CQ15 và E.2/CXKO4 được điều chỉnh cục bộ theo hướng: giữ nguyên phạm vi, ranh giới tổng thể, chỉ thay đổi một phần chức năng sử dụng đất để bố trí đất an ninh quốc phòng và đất giao thông (phục vụ dự án cầu Trần Hưng Đạo) trên cơ sở cân đối với diện tích còn lại của nhóm đất cơ quan, viện nghiên cứu, trường đào tạo và đất cây xanh. Cụ thể:

  - Ô E.2/CQ15 giảm từ 9,09 ha xuống 8,27 ha; bổ sung đất an ninh quốc phòng (0,62 ha) và đất giao thông (0,20 ha).

  - Ô E.2/CXKO4 giảm từ 8,04 ha xuống 4,88 ha; bổ sung đất cây xanh điều chỉnh (E.2/CXKO5: 1,51 ha), đất an ninh quốc phòng (0,89 ha) và đất giao thông (0,76 ha).

- Các nội dung khác của đồ án quy hoạch phân khu N10 không thuộc phạm vi điều chỉnh vẫn giữ nguyên như Quy hoạch đã được UBND Thành phố phê duyệt tại Quyết định 6115/QĐ-UBND ngày 21/11/2014 và các nội dung liên quan đã được cơ quan có thẩm quyền chấp thuận.

- Việc điều chỉnh tuân thủ đầy đủ Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về Quy hoạch xây dựng QCVN 01:2021/BXD, Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về An toàn cháy cho nhà và công trình QCVN 06:2022/BXD, các Tiêu chuẩn thiết kế chuyên ngành có liên quan, cùng các quy định pháp luật hiện hành.

4.2. Nội dung điều chỉnh cục bộ quy hoạch sử dụng đất

- Theo đồ án Quy hoạch phân khu N10 tỷ lệ 1/2000 đã được UBND Thành phố phê duyệt tại Quyết định số 6115/QĐ-UBND ngày 21/11/2014, ô quy hoạch Ô đất E.2/CQ15 và E.2/CXKO4 có quy mô khoảng 17,13 ha được xác định chức năng đất cơ quan, viện nghiên cứu, trường đào tạo và đất cây xanh với các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc như sau:

Ký hiệu	Chức năng sử dụng đất	Diện tích (ha)	Mật độ xây dựng min-max (%)	Tầng cao min - max (tầng)
E.2/CQ15	Đất cơ quan	9,09	30 đến 50	3 đến 15
E.2/CXKO4	Đất cây xanh khu ở	8,04	5	1

- Ô đất E.2/CQ15 và E.2/CXKO4 được điều chỉnh cục bộ theo hướng: giữ nguyên phạm vi, ranh giới tổng thể, chỉ thay đổi một phần chức năng sử dụng đất để bố trí đất an ninh quốc phòng và đất giao thông (gồm đất nằm trong chỉ giới đường Lâm Hạ thuộc dự án tuyến đường nối từ đường Nguyễn Văn Cừ qua đường Nguyễn Sơn tới đường Ngọc Thụy đi khu đô thị mới Thạch Bàn và một phần thuộc dự án cầu Trần Hưng Đạo) trên cơ sở cân đối với diện tích còn lại của nhóm đất cơ quan, viện nghiên cứu, trường đào tạo và đất cây xanh. Cụ thể:

THEO QUY HOẠCH PHÂN KHU ĐÔ THỊ N10 TỶ LỆ 1/2000 ĐÃ ĐƯỢC PHÊ DUYỆT TẠI QUYẾT ĐỊNH SỐ 6115/QĐ-UBND, NGÀY 21/11/2014						ĐIỀU CHỈNH CỤC BỘ QUY HOẠCH PHÂN KHU N10 TỶ LỆ 1/2000 TẠI Ô QUY HOẠCH E.2/CQ15 VÀ E.2/CXKO4				
STT	CHỨC NĂNG Ô ĐẤT	KÝ HIỆU	DIỆN TÍCH (ha)	MẬT ĐỘ XD (%)	CHIỀU CAO (TẦNG)	CHỨC NĂNG Ô ĐẤT	KÝ HIỆU THEO QHPK N10	DIỆN TÍCH (ha)	MẬT ĐỘ XD (%)	CHIỀU CAO (TẦNG)
1	ĐẤT CƠ QUAN, VIỆN NGHIÊN CỨU, TRƯỜNG ĐẠI HỌC	E.2/CQ15	9,09	30-50	3-15	ĐẤT CƠ QUAN, VIỆN NGHIÊN CỨU, TRƯỜNG ĐẠI HỌC	E.2/CQ15	8,27	30-50	3-15
						ĐẤT AN NINH, QUỐC PHÒNG	E.2/AN1	0,62		
						ĐẤT GIAO THÔNG		0,2		
2	ĐẤT CÂY XANH	E.2/CXKO4	8,04	5	1	ĐẤT CÂY XANH	E.2/CXKO4	4,88	5	1

THEO QUY HOẠCH PHÂN KHU ĐÔ THỊ N10 TỶ LỆ 1/2000 ĐÃ ĐƯỢC PHÊ DUYỆT TẠI QUYẾT ĐỊNH SỐ 6115/QĐ-UBND, NGÀY 21/11/2014						ĐIỀU CHỈNH CỤC BỘ QUY HOẠCH PHÂN KHU N10 TỶ LỆ 1/2000 TẠI Ô QUY HOẠCH E.2/CQ15 VÀ E.2/CXKO4				
STT	**CHỨC NĂNG Ô ĐẤT**	**KÝ HIỆU**	**DIỆN TÍCH (ha)**	**MẬT ĐỘ XD (%)**	**CHIỀU CAO (TẦNG)**	**CHỨC NĂNG Ô ĐẤT**	**KÝ HIỆU THEO QHPK N10**	**DIỆN TÍCH (ha)**	**MẬT ĐỘ XD (%)**	**CHIỀU CAO (TẦNG)**
						ĐẤT CÂY XANH	E.2/CXKO5	1,51		
						ĐẤT AN NINH, QUỐC PHÒNG	E.2/AN2	0,20		
						ĐẤT AN NINH, QUỐC PHÒNG	E.2/AN3	0,69		
						ĐẤT GIAO THÔNG		0,76		
	TỔNG CỘNG		**17,13**			**TỔNG CỘNG**		**17,13**		

4.3. Khả năng đáp ứng về hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật.

a. Khả năng đáp ứng về hạ tầng xã hội:

- Theo Quy hoạch phân khu đô thị N10, tỷ lệ 1/2.000 được UBND Thành phố phê duyệt tại Quyết định số 6115/QĐ-UBND ngày 21/11/2014, tổng diện tích đất cây xanh, thể dục thể thao thành phố khoảng 286,35ha, tương ứng với chỉ tiêu 7,21m2/người. Nội dung điều chỉnh cục bộ quy hoạch phân khu đô thị N10 nhằm tạo quỹ đất bù hoàn cho các đơn vị của Bộ Quốc phòng, đẩy nhanh tiến độ tiếp nhận mặt bằng để triển khai các thủ tục đầu tư xây dựng cầu Trần Hưng Đạo, phù hợp với chủ trương đã được UBND Thành phố chấp thuận, Bộ Quốc phòng thống nhất. Theo đó, diện tích đất ô đất E.2/CXKO4 giảm khoảng 1,51 ha. Diện tích cây xanh, thể dục thể thao thành phố tại đồ án Quy hoạch phân khu đô thị N10 khoảng 284,7ha, đạt chỉ tiêu khoảng 7,17 m2/người vẫn đảm bảo phù hợp với Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng QCVN 01:2021 (7m2/người).
- Việc điều chỉnh giảm 0,82 ha tại ô đất E.2/CQ15 (từ 88,50 ha còn 87,68 ha, giảm chưa đến 1%) để bố trí đất an ninh quốc phòng và đất giao thông là phù hợp với chủ trương của UBND Thành phố và Bộ Quốc phòng nhằm tạo quỹ đất bù hoàn cho các đơn vị quốc phòng, đẩy nhanh tiến độ dự án cầu Trần Hưng Đạo; đồng thời, theo QCVN 01:2021/BXD, đất cơ quan, viện nghiên cứu, trường học được quản lý chủ yếu theo chỉ tiêu phục vụ dân số, bán kính phục vụ và khả năng kết nối hạ tầng kỹ thuật – xã hội chứ không yêu cầu cứng về diện tích tuyệt đối, do vậy việc giảm diện tích nhỏ này không làm thay đổi cân đối sử dụng đất, không ảnh hưởng đến chỉ tiêu tối thiểu của phân khu N10 và vẫn bảo đảm đáp ứng nhu cầu công trình công cộng, nghiên cứu – đào tạo, đồng thời góp phần hoàn thiện hạ tầng giao thông và đáp ứng yêu cầu an ninh – quốc phòng.

b. Khả năng đáp ứng về hạ tầng kỹ thuật:

- Theo QCVN 01:2021/BXD, tỷ lệ đất giao thông (không bao gồm giao thông tĩnh) so với đất xây dựng đô thị phải đạt tối thiểu: 6% (tính đến đường liên khu vực), 13% (tính đến đường khu vực), và 18% (tính đến đường phân khu vực).
- Trong Quy hoạch phân khu đô thị N10, các chỉ tiêu đất giao thông đã được tính toán đảm bảo và thậm chí cao hơn mức tối thiểu của Quy chuẩn, với các chỉ số: tỷ lệ đất giao thông (không bao gồm giao thông tĩnh) tính đến đường cấp khu vực đạt 17,2%, và tính đến đường phân khu vực đạt 22,8%.
- Đối với hai ô đất E.2/CQ15 và E.2/CXKO4, phần lớn các tuyến đường tiếp giáp hiện nay đã được đầu tư cơ bản hoàn thiện theo định hướng Quy hoạch phân khu N10 cũng như các đồ án Quy hoạch chi tiết liên quan. Việc đề xuất điều chỉnh một phần diện tích các ô đất này để bổ sung chức năng an ninh quốc phòng và giao thông không làm thay đổi tỷ lệ đất giao thông toàn khu và không tạo thêm áp lực lên hệ thống hạ tầng giao thông hiện hữu.

c. Tác động của việc điều chỉnh đến tính liên tục của đồ án quy hoạch:

- Việc điều chỉnh cục bộ Quy hoạch phân khu đô thị N10, tỷ lệ 1/2000 tại các ô đất E.2/CQ15 và

E.2/CXKO4 có tác động tích cực đến việc bố trí, cân đối lại quỹ đất, vừa đáp ứng yêu cầu an ninh quốc phòng, vừa hỗ trợ hoàn thiện hệ thống giao thông đô thị trong khu vực. Do phạm vi điều chỉnh có quy mô nhỏ (0,82 ha tại E.2/CQ15 và 3,02 ha tại E.2/CXKO4 được chuyển đổi), phần lớn diện tích vẫn giữ nguyên chức năng đất cơ quan – công cộng và đất cây xanh, nên không làm thay đổi lớn các chỉ tiêu quy hoạch đã được phê duyệt.

- Trên cơ sở Quy hoạch phân khu đô thị N10 đã được UBND Thành phố phê duyệt và các tính toán cân đối chỉ tiêu hạ tầng, việc điều chỉnh này là phù hợp, không phá vỡ tính liên tục của đồ án, đồng thời vẫn bảo đảm các chỉ tiêu về hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật, góp phần nâng cao hiệu quả sử dụng đất, phát huy vai trò các tuyến giao thông chính và đáp ứng yêu cầu phát triển bền vững khu vực.

4.4. Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan

4.4.1. Các yêu cầu về tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan

- Khu vực điều chỉnh cục bộ Quy hoạch phân khu N10, tỷ lệ 1/2.000 tuân thủ Quy hoạch Tổng mặt bằng sử dụng đất; tuân thủ các yêu cầu, quy định theo Tiêu chuẩn, Quy chuẩn xây dựng Việt Nam và các quy định hiện hành của Nhà nước, Thành phố đối với các công trình có liên quan.
- Bản đồ tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan chỉ có tính minh họa, gợi ý cho giải pháp tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan. Bố cục mặt bằng, hình dáng công trình sẽ được thể hiện cụ thể ở giai đoạn lập dự án đầu tư xây dựng, khi thiết kế công trình cụ thể cần đảm bảo các chỉ tiêu dử dụng đất và các yêu cầu đã khống chế tại bản đồ quy hoạch Tổng mặt bằng sử dụng đất và các yêu cầu của Quy chuẩn xây dựng Việt Nam, Tiêu chuẩn thiết kế chuyên ngành và các quy định hiện hành liên quan.
- Thiết kế công trình với hình thức phù hợp với chức năng sử dụng, tạo sự mạch lạc trong tổ chức giao thông và thuận tiện cho việc sử dụng; tạo liên kết chặt chẽ giữa các khối nhà và với những công trình lân cận, đảm bảo hài hòa về hình khối, màu sắc, ánh sáng, hình thức chủ đạo của công trình, tạo hiệu quả về thị giác, mang nét văn minh hiện đại.
- Tầng hầm của công trình phải đảm bảo ranh giới tầng hầm không được vượt quá chỉ giới đường đỏ, ranh giới ô đất đã được xác định trong quy hoach chi tiết được duyệt, tuân thủ các quy định của Nghị định số 39/2010 ngày 07/4/2010 của Chính phủ về việc lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị.
- Tuân thủ định hướng không gian kiến trúc, cảnh quan chung của khu đô thị theo các Quyết định phê duyệt quy hoạch phân khu đô thị N10, quy hoạch chi tiết và các điều chỉnh cục bộ đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt; đảm bảo thống nhất về tổ chức không gian, kiến trúc, cảnh quan trong toàn khu vực. Cảnh quan kiến trúc hài hòa với cảnh quan xung quanh. Tỷ lệ hình khối kiến trúc không quá lớn, mật độ và chiều cao công trình phù hợp.
- Yêu cầu về công trình:

  - Hình thức kiến trúc chủ đạo, ánh sáng, vật liệu hoàn thiện, màu sắc của các công trình công cộng, tổ hợp khu dịch vụ thương mại, nhà ở xây dựng mới phải phù hợp với không gian chung và tính chất sử dụng của công trình, kết hợp giải pháp thiết kế kiến trúc theo hướng sinh thái đối với các công trình xây dựng cải thiện vi khí hậu, tạo không gian thân thiện với môi trường và gắn kết với không gian xanh. Thống nhất về cao độ và chiều cao các tầng.

  - Công trình xây dựng cần đảm bảo diện tích sân đường, cây xanh theo quy định và có hình thức kiến trúc hiện đại, nhẹ nhàng, thanh thoát, hài hòa cảnh quan thiên nhiên. Khuyến khích không bố

trí tường rào bao quanh để tạo không gian mở, cảnh quan kiến trúc hài hòa, hợp lý và phù hợp với chức năng sử dụng, đáp ứng các yêu cầu công tác PCCC, thoát người...

- Yêu cầu về cây xanh:

  - Tỷ lệ trồng cây xanh không thấp hơn các quy định đã được xác lập trong Quy chuẩn xây dựng Việt Nam. Khuyến khích tạo lập hệ thống cây xanh lớn hơn theo quy định.

  - Bố cục cây xanh, thảm cỏ, khu quy hoạch cần được nghiên cứu thiết kế hợp lý trên cơ sở phân tích về điều kiện vi khí hậu của khu đất; phải lựa chọn loại cây trồng và giải pháp thích hợp nhằm tạo được bản sắc, đồng thời phát huy vai trò trang trí, phân cách, chống bụi, chống ồn, phối kết kiến trúc, tạo cảnh quan khu vực, không ảnh hưởng tới các công trình hạ tầng đô thị (đường dây, đường ống, kết cấu vỉa hè, mặt đường,...).

- Yêu cầu về giao thông:

  - Đảm bảo yêu cầu về giao thông thông thoáng, thuận lợi,... được an toàn và thông suốt, tổ chức đấu nối giao thông nội bộ với mạng lưới đường giao thông bên ngoài hợp lý, không bị tắc nghẽn.

- Yêu cầu về chiếu sáng, tiện ích đô thị:

  - Có giải pháp, yêu cầu chiếu sáng phù hợp đối với các khu chức năng khác nhau.

  - Đối với các công trình hạ tầng kỹ thuật cần có giải pháp kiến trúc phù hợp, tránh làm ảnh hưởng đến cảnh quan chung của khu vực. Tăng cường sử dụng công nghệ hiện đại để hạn chế các đường dây, đường ống ảnh hưởng thẩm mỹ đô thị.

4.4.2. Chỉ giới đường đỏ chỉ giới xây dựng

- Chỉ giới đường đỏ trùng với chỉ giới ranh đất dự án và lộ giới đường trong khu quy hoạch. Khoảng lùi công trình tuân thủ theo bản đồ quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất và Bản đồ tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan, tỷ lệ 1/500.
- Khoảng lùi xây dựng đối với công trình:

  - Đối với công trình an ninh, quốc phòng: Các công trình này thuộc phạm vi quản lý đặc thù, do Bộ Quốc phòng hoặc Bộ Công an trực tiếp quy định về chỉ giới xây dựng, an toàn bảo vệ, hành lang an ninh.

- Đối với đất cây xanh công cộng: Theo QCVN 01:2021 quy định chỉ tiêu diện tích cây xanh, mật độ xây dựng và các yêu cầu tiếp cận, nhưng không áp dụng "khoảng lùi" theo nghĩa công trình kiến trúc.

4.5. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật

- Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật được nghiên cứu, tổ chức tuân thủ theo Quyết định số 6115/QĐ-UBND ngày 21/11/2014 phê duyệt Quy hoạch phân khu đô thị N10, Quyết định số 3213/QĐ-UBND ngày 26/6/2025 phê duyệt dự án thành phần 2: đầu tư xây dựng cầu Trần Hưng Đạo, đồng thời bảo đảm sự phù hợp, khớp nối đồng bộ với các quy hoạch, dự án có liên quan khác đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt.

PHẦN 5
THIẾT KẾ ĐÔ THỊ

- Thiết kế đô thị cần tuân thủ theo các yêu cầu về tổ chức không gian, kiến trúc, cảnh quan:
- Bố cục công trình cần được nghiên cứu trên cơ sở phân tích về các điều kiện vi khí hậu của khu đất thiết kế, phải lựa chọn được giải pháp tối ưu về bố cục công trình để hạn chế tác động xấu của hướng nắng, hướng gió đối với điều kiện vi khí hậu trong công trình, hạn chế tối đa nhu cầu sử dụng năng lượng cho mục đích hạ nhiệt hoặc sưởi ấm trong công trình.
- Khoảng lùi công trình tuân thủ quy hoạch phân khu đô thị N10, tỷ lệ 1/2000 và quy hoạch chi

tiết tỷ lệ 1/500 đã được phê duyệt;

- Hình khối, màu sắc, ánh sáng, hình thức kiến trúc phải phù hợp với không gian chung và tính chất sử dụng của công trình;
- Độ vươn ra của các chi tiết kiến trúc như mái đón, bậc thềm, ban công và các chi tiết kiến trúc (gờ, chỉ, phào,...) phải đảm bảo hài hòa, tính thống nhất giữa các khối nhà, các khu chức năng của công trình và các công trình lân cận;
- Cổng ra vào, biển hiệu cần phải đảm bảo hài hòa, tính thống nhất và mối tương quan về kích thước, hình thức kiến trúc đối với các công trình lân cận và toàn khu vực.

PHẦN 6
QUẢN LÝ QUY HOẠCH XÂY DỰNG

Các yêu cầu về quản lý quy hoạch xây dựng trong khu vực nghiên cứu phải tuân thủ các quy định sau:

- Tuân thủ Luật pháp và các quy định hiện hành của Nhà nước và Thành phố có liên quan đến dự án.
- Tuân thủ các quy định quản lý theo quy hoạch được cấp có thẩm quyền phê duyệt.
- Tuân thủ Tiêu chuẩn, Quy chuẩn xây dựng Việt Nam.

PHẦN 7
KẾT LUẬN VÀ KIẾN NGHỊ

- Trên đây là nội dung của đồ án Điều chỉnh cục bộ ô quy hoạch E.2/CQ15 và E.2/CXKO4 thuộc đồ án Quy hoạch phân khu N10 tỷ lệ 1/2000.
- Việc điều chỉnh một phần chức năng sử dụng của các ô đất E.2/CQ15 và E.2/CXKO4 từ đất cơ quan và đất cây xanh thành nhiều chức năng (gồm đất cơ quan, đất cây xanh, đất an ninh quốc phòng và đất giao thông) đã đáp ứng nhu cầu thực tế về quốc phòng, hạ tầng và cảnh quan đô thị. Sự chuyển đổi này vẫn hoàn toàn phù hợp với các quy chuẩn, tiêu chuẩn về quy hoạch xây dựng hiện hành, bảo đảm yêu cầu về mật độ xây dựng, tầng cao, hệ số sử dụng đất, đồng thời duy trì tổ chức không gian kiến trúc – cảnh quan chung phù hợp với định hướng của Quy hoạch phân khu đô thị N10 và các quy hoạch chi tiết, dự án liên quan trên địa bàn phường Bồ Đề, phường Long Biên đã được cấp thẩm quyền phê duyệt.

Ủy ban nhân dân phường Bồ Đề kính đề nghị UBND Thành phố và các cấp có thẩm quyền xem xét, phê duyệt Đồ án làm cơ sở để tiến hành các thủ tục tiếp theo theo quy định hiện hành của Nhà nước./.

PHỤ LỤC 1 | CÁC VĂN BẢN PHÁP LÝ

PHỤ LỤC 2 | CÁC BẢN VẼ MINH HOẠ