QUY HOẠCH TỔNG THỂ THỦ ĐÔ HÀ NỘI TẦM NHÌN 100 NĂM

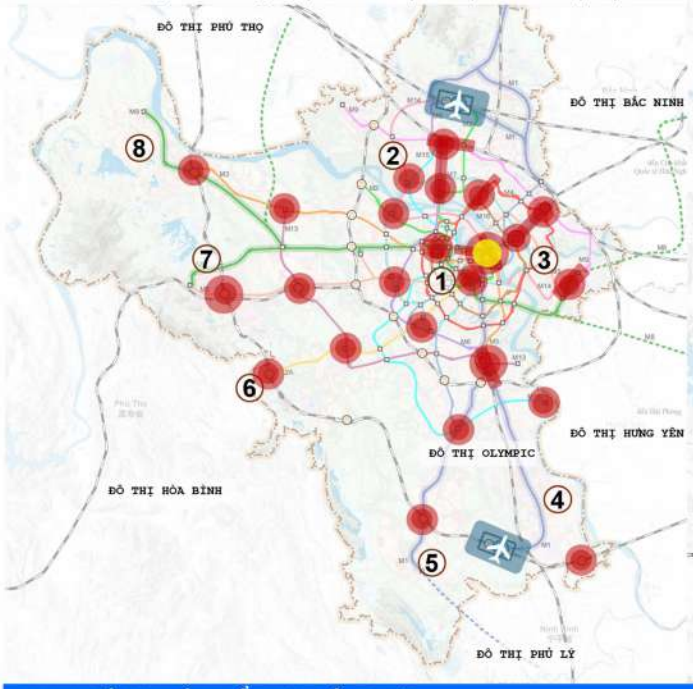
BẢN ĐỒ QUY HOẠCH GIAO THÔNG

BẢN ĐỒ QUY HOẠCH PHÁT TRIỂN TOD

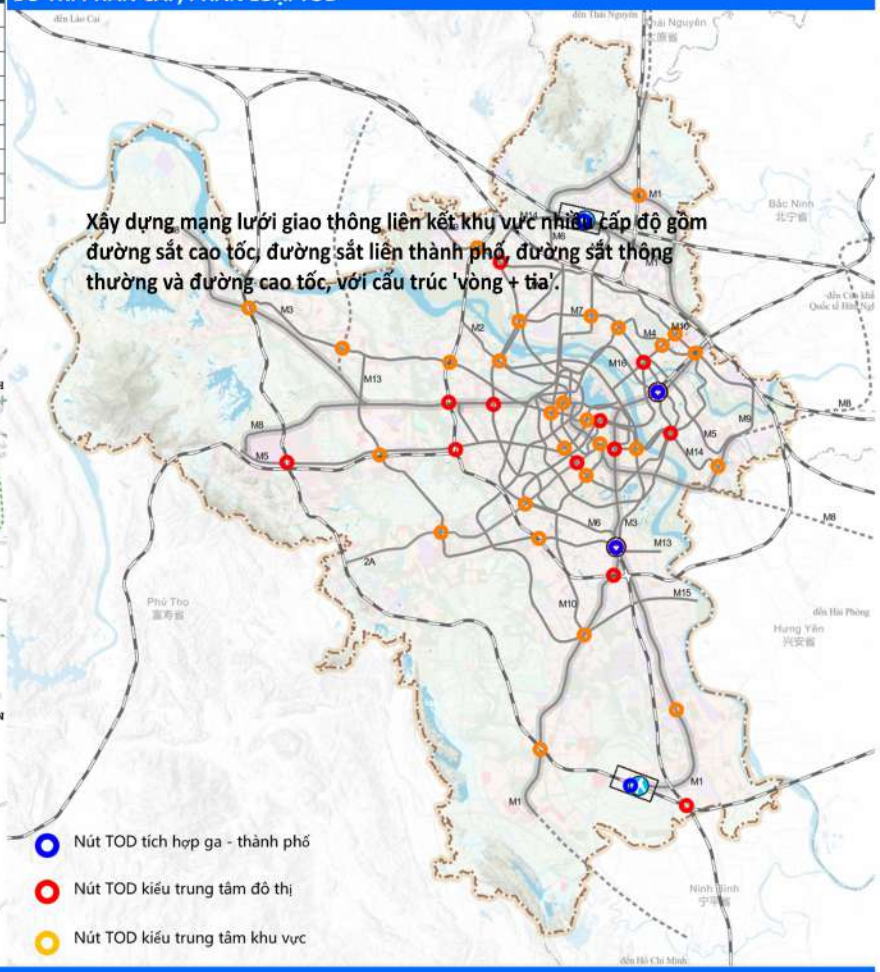
(HỒ SƠ PHỤC VỤ LẤY Ý KIẾN THEO CÁC QUY ĐỊNH HIỆN HÀNH VÀ NGHỊ QUYẾT SỐ 84/2025/NQ-HĐND NGÀY 13/12/2025 CỦA HỘI ĐỒNG NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HÀ NỘI)

Phân Vùng	Hub Trọng Điểm	Chức Năng Đặc Trưng	Tuyến Metro
PV1: Lõi Lịch Sử	CBD Sông Hồng, Ga HN	Tài chính, Di sản, Sáng tạo	M1, M2, M3, M10, M13
PV2: Bắc Thăng Long	Cổ Loa, Nội Bài	MICE, Hàng không, Freezone	M2, M5, M6, M10, M13
PV3: Đông Tiến	Cổ Bi, Phú Thị, Yên Viên	Logistics, Bán dẫn	M1, M4, M5, M8, M9
PV4: Phú Xuyên	Phú Xuyên Logistics Hub	Hub Phân phối, Smart Farm	ĐS Bắc-Nam, VĐ4
PV5: Vân Đình & Olympic	Vân Đình, Olympic City	Nghỉ dưỡng cao cấp, Thể thao	M10
PV6: Xuân Mai	Xuân Mai Edu-Med	Đại học, Y tế Vùng	M8
PV7: Hòa Lạc	Hòa Lạc Innovation Engine	R&D, Bán dẫn, Đô thị chuyên gia	M8
PV8: Sơn Tây - Ba Vì	Sơn Tây Heritage, Ba Vì Resort	Bảo tồn di sản, Eco-Resort	M8
PV9 & 10: Vành Đai	Chuỗi đô thị Vành đai 4 & 5	Thành phố 15 phút, Sinh thái	M14

NGUYÊN TẮC BẤT DI BẤT DỊCH: Mỗi vùng một thế mạnh. Phân công chức năng tuyệt đối để loại bỏ cạnh tranh nội bộ.



BỐ TRÍ PHÂN CẤP, PHÂN LOẠI TOD



ĐỊNH HƯỚNG PHÁT TRIỂN TOD ĐỘNG LỰC

PHÂN VÙNG 1: LÕI NỘI ĐÔ LỊCH SỬ



Vị trí & Vai trò

Hoàn Kiếm, Ba Đình, Đống Đa, Hai Bà Trưng. Trái tim chính trị - văn hóa, hội tụ dày đặc metro nhất (M1, M2, M3, M10, M13).

Định hướng Không gian

Phát triển chiều sâu qua mô hình "TOD Di sản" và khai thác không gian ngầm, tuyệt đối không phát triển theo chiều rộng. Khu vực phố cổ là "Zero Development Zone".

Hệ thống Super Hub

- **Hanoi Riviera (CBD Sông Hồng):** Tuyến promenade văn hóa và "Wall Street Đông Nam Á" dọc đê sông Hồng.
- **Hanoi Grand Central:** Trục thương mại ngầm B1-B2 dài 1.200m từ Ga Hà Nội đến Trần Hưng Đạo, tái sinh đô thị mật độ.
- **Hanoi Innovation Campus:** Tái thiết nhà tập thể cũ (khu Chùa Bộc) thành đại học trong lòng đô thị và Hub Y tế.

PHÂN VÙNG 2: BẮC THĂNG LONG

Cửa ngõ hội nhập quốc tế



Vị trí & Vai trò

Đông Anh, Mê Linh, Sóc Sơn. "Cú bứt phá chiến lược" của Hà Nội với quỹ đất lớn, gần chặt với Sân bay Nội Bài.

Định hướng Chiến lược

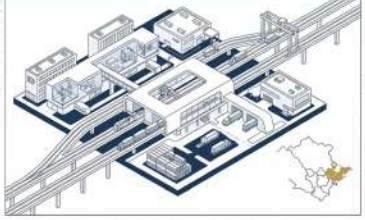
Thành phố sân bay đẳng cấp thế giới, trung tâm thương mại tự do và vùng MICE (Hội nghị/Triển lãm) hàng đầu Đông Nam Á.

Hệ thống Super Hub

- **Noibai Aerocity:** Cộng hàng không quốc tế, logistics, khu thương mại tự do phi thuế quan (FAR ≥ 5.0).
- **Cổ Loa International:** Tổ hợp Triển lãm Quốc gia (150,000m2 sàn) dạn xen không gian bảo tồn TOD Di sản.
- **Mê Linh Free Zone:** Đặc khu kinh tế, trung tâm Fintech và đô thị thông minh 15-phút tiên phong.

PHÂN VÙNG 3: ĐÔNG TIẾN

Cánh cổng kết nối đồng bằng sông Hồng



Vị trí & Vai trò

Long Biên, Gia Lâm. Đầu cầu phía Đông, thâu tóm luồng đầu tư từ hành lang kinh tế biển Quảng Ninh – Hải Phòng.

Định hướng Chiến lược

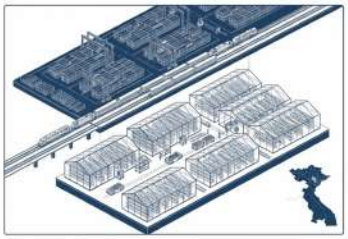
Trung tâm logistics liên vận, công nghiệp công nghệ cao, chuỗi cung ứng bán dẫn và CBD thương mại phía Đông.

Hệ thống Super Hub

- Cổ Bi East Gate: Freezone logistics đối trọng Hải Phòng, bến xe trung chuyển của ngõ giao thương.
- Phú Thị Tech Park: Cụm công nghệ cao, linh kiện điện tử và R&D bám sát tuyến đường sắt quốc gia.
- Yên Viên International: Ngã ba đường sắt liên vận quốc tế, đầu mối thương mại phân phối quy mô vùng.

PHÂN VÙNG 4: PHÚ XUYÊN LOGISTICS HUB

Động lực kinh tế phía Nam



Vị trí & Vai trò

Huyện Phú Xuyên. Nằm trên yết hầu giao thông QL1A và Vành đai 4. Vùng này không đóng vai trò đô thị dân cư truyền thống, mà là một "máy phát năng lượng kinh tế".

Định hướng Chiến lược

Phát triển thành cụm đa phương thức chuyên biệt phục vụ lưu thông hàng hóa quy mô lớn và sản xuất nông nghiệp công nghệ cao.

Đặc trưng Chức năng

Hub Logistics Quốc gia: Inland Container Depot (ICD), khu ngoại quan, trung tâm phân phối nối liền trực đường sắt Bắc-Nam và đường sắt tốc độ cao.

Nông nghiệp & Chế biến CNC: Vùng "smart farming", vận hành chuỗi cung ứng Farm-to-Table cung cấp an ninh thực phẩm sạch cho toàn bộ Thủ đô.

PHÂN VÙNG 5: VÂN ĐÌNH & OLYMPIC CITY

Nơi thiên nhiên chữa lành - Nơi tuổi trẻ thăng hoa



Vị trí & Vai trò

Ứng Hòa, Vân Đình, Đại Nghĩa. Vùng sinh thái kết hợp giải trí thể thao đỉnh cao, tạo sự cân bằng tuyệt đối giữa các thế hệ.

Định hướng Chiến lược

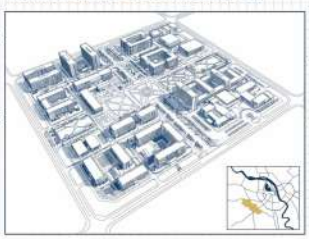
Phát triển song song "kinh tế bạc" (chăm sóc người cao tuổi cao cấp) và Trung tâm sự kiện thể thao, giải trí tầm cỡ quốc tế.

Hệ thống Super Hub

- **Vân Đình Sanctuary:** Nghỉ dưỡng cao cấp cho người cao tuổi, y tế phục hồi, dự án 15m kính.
- **Hanoi Olympic City:** Sân vận động 80,000 chỗ, Theme Park chuẩn quốc tế, siêu tổ hợp Thể thao điện tử (E-sports Arena).
- **Hanoi South Aerocity:** Quy hoạch sân bay thứ 2 tương lai, tạo tập đô thị về tính mới giải tỏa áp lực dân số nội đô (tầm nhìn 2040-2065).

PHÂN VÙNG 6: XUÂN MAI EDU-MED CITY

Thành phố tri thức và sức khỏe phía Tây



Vị trí & Vai trò

Thị trấn Xuân Mai (Chương Mỹ). Đóng vai trò là mắt xích cốt lõi kết nối trục huyết mạch phía Tây: Hòa Lạc – Miếu Môn.

Định hướng Chiến lược

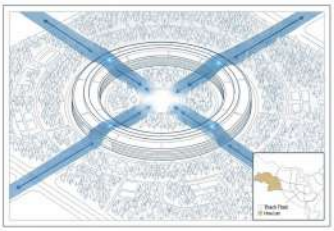
Trở thành trung tâm giáo dục và y tế cấp vùng, giải phóng áp lực dân cư, hạ tầng cho nội đô và cung cấp nguồn nhân lực tinh hoa cho khu công nghệ cao.

Đặc trưng Chức năng

- **Hub Đại học:** Campus quy mô lớn phục vụ 30,000–50,000 sinh viên tập trung các ngành kỹ thuật, công nghệ, y dược.
- **Hub Y tế Vùng:** Cụm bệnh viện đa khoa và chuyên khoa quy mô lớn, phục vụ toàn bộ khu vực phía Tây và Tây Bắc Hà Nội.
- **Đào tạo Kỹ thuật Cao:** Hệ thống trường nghề kỹ thuật cao, trực tiếp cung ứng nguồn lao động tay nghề cho Silicon Valley Hòa Lạc lân cận.

PHÂN VÙNG 7: HÒA LẠC SILICON VALLEY

30 phút từ Hồ Gươm — Vạn dặm vươn ra thế giới



Vị trí & Vai trò

Khu Công nghệ Cao Hòa Lạc. Tâm điểm phát triển công nghệ quốc gia, được đánh thức hoàn toàn nhờ tuyến Metro M8 (30 phút di chuyển thẳng về Lõi lịch sử).

Định hướng Chiến lược

Phát triển hệ sinh thái khởi nghiệp hoàn chỉnh, R&D tụng nặng và kiến tạo không gian sống tiêu chuẩn quốc tế để thu hút nhân tài toàn cầu.

Hệ thống Super Hub

- **Hòa Lạc Innovation Engine:** Tổ hợp nghiên cứu AI, Bán dẫn quốc gia. Tích hợp đại học công nghệ quốc tế với mật độ cao (FAR 4.0 - 6.5 tại lõi).
- **Tech Campus Living:** Đô thị 15 phút khép kín dành riêng cho chuyên gia và kỹ sư, với 30-40% diện tích là vành đai xanh sinh thái đóng vai trò "van xả" cho áp lực công việc.

PHÂN VÙNG 8: SƠN TÂY – BA VÌ HIGHLAND

Xứ Đoài linh thiêng - Vùng đệm sinh thái chiến lược



Vị trí & Vai trò

Thị xã Sơn Tây, huyện Ba Vì. Vùng vai trò là vùng đệm sinh thái, không gian xanh không lõi và khu vực an ninh quốc phòng then chốt của Thủ đô.

Định hướng Chiến lược

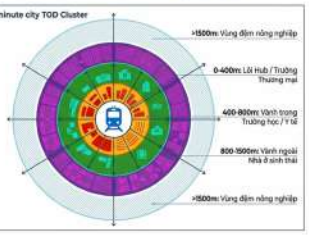
Phát triển bền vững, có chiều sâu. Tuyệt đối nghiêm cấm đô thị hóa tập trung. Ưu tiên cao nhất cho sự cân bằng giữa bảo tồn thiên nhiên và du lịch nghỉ dưỡng.

Đặc trưng Chức năng

- **Sơn Tây Heritage Hub:** Du lịch văn hóa lịch sử, bảo tồn nghiêm ngặt thành cổ Sơn Tây, kết nối nhanh với nội đô qua tuyến M8 (chỉ 45 phút).
- **Ba Vì Eco-Resort:** Quần thể nghỉ dưỡng sinh thái cao cấp dưới chân núi, retreat tâm linh, và các hoạt động thể thao gắn liền với thiên nhiên (golf, trekking).

PHÂN VÙNG 9 & 10: HANOI RING CITIES

Thành phố 15 phút - Sống xanh, sống trọn vẹn



Vị trí & Vai trò

Các đô thị TOD quy hoạch mới hoàn toàn (như những 'ốc giây trăng' kiến trúc) nằm trải dọc theo hành lang giao thông Vành đai 4 và 5 (Tuyến M14).

Nguyên tắc Thiết kế Cốt lõi

- **Cluster Planning:** Quy hoạch phát triển tập trung quanh các ga metro. Nghiêm cấm phát triển dàn trải, kiên quyết giữ hành lang xanh giữa các ga.
- **15-Minute City:** Mọi cư dân có thể tiếp cận nhu cầu thiết yếu (y tế, giáo dục, mua sắm, công viên) chỉ trong 15 phút đi bộ hoặc xe đạp.
- **Bản sắc Vệ tinh:** Khai thác triệt để nghệ truyền thống và địa danh lịch sử để tạo thương hiệu đô thị độc bản, không sao chép hình thái nội đô.