

BÁO CÁO THẨM TRA

Về việc thông qua sơ bộ chủ trương đầu tư Dự án đầu tư, cải tạo phát huy giá trị khu vực Hồ Tây và tuyến đường giao thông cảnh quan ven hồ theo phương thức đối tác công tư PPP - Loại hợp đồng xây dựng chuyển giao (BT)

(Ban Đô thị trình HĐND thành phố Hà Nội khóa XVI, kỳ họp thứ 31)

Kính gửi: Hội đồng nhân dân thành phố Hà Nội.

Thực hiện quy định của Luật và phân công của Thường trực HĐND Thành phố, Ban Đô thị HĐND Thành phố đã chủ trì, phối hợp các Ban HĐND Thành phố tổ chức thẩm tra nội dung Tờ trình số 22/TTr-UBND ngày 26/01/2026 và dự thảo Nghị quyết thông qua sơ bộ chủ trương đầu tư Dự án đầu tư, cải tạo phát huy giá trị khu vực Hồ Tây và tuyến đường giao thông cảnh quan ven hồ theo phương thức đối tác công tư PPP - Loại hợp đồng xây dựng chuyển giao (BT) do UBND Thành phố trình HĐND Thành phố tại Kỳ họp thứ 31 (kỳ họp chuyên đề) HĐND thành phố Hà Nội khóa XVI. Ban Đô thị kính báo cáo HĐND Thành phố kết quả thẩm tra như sau:

I. Về hồ sơ trình:

1. UBND Thành phố có Tờ trình số 22/TTr-UBND ngày 26/01/2026 về việc thông qua sơ bộ chủ trương đầu tư Dự án đầu tư, cải tạo phát huy giá trị khu vực Hồ Tây và tuyến đường giao thông cảnh quan ven hồ theo phương thức đối tác công tư PPP - Loại hợp đồng xây dựng chuyển giao (BT) cùng các hồ sơ tài liệu kèm theo, gồm:

- Hồ sơ đề xuất chủ trương đầu tư Dự án đầu tư, cải tạo phát huy giá trị khu vực Hồ Tây và tuyến đường giao thông cảnh quan ven hồ theo phương thức đối tác công tư PPP - Loại hợp đồng xây dựng chuyển giao (BT) do Công ty TNHH Thành phố Mặt Trời lập.

- Ý kiến tham gia thẩm định của các sở, ngành, địa phương: Sở Xây dựng, Sở Tư pháp, Sở Nông nghiệp và Môi trường, Sở Quy hoạch - Kiến trúc, UBND phường Tây Hồ, UBND phường Ba Đình.

2. Các văn bản pháp lý có liên quan:

- 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.
- Nghị định số 243/2025/NĐ-CP ngày 11/9/2025 của Chính phủ Quy định chi tiết một số điều của Luật Đầu tư theo phương thức đối tác công tư.
- Nghị định số 257/2025/NĐ-CP ngày 08/10/2025 của Chính phủ quy định chi tiết về việc thực hiện dự án áp dụng loại Hợp đồng Xây dựng - Chuyển giao.
- Quyết định số 315/QĐ-UBND ngày 22/01/2026 của UBND thành phố Hà Nội về việc phê duyệt Đề án “Bảo tồn và phát huy giá trị khu vực Hồ Tây và phụ cận”.
- Quyết định số 319/QĐ-UBND ngày 22/01/2026 của UBND Thành phố về việc thành lập Hội đồng thẩm định Thành phố để thẩm định hồ sơ báo cáo đề xuất chủ trương đầu tư, trình quyết định chủ trương đầu tư hồ sơ đề xuất Dự án đầu tư, cải tạo phát huy giá trị khu vực Hồ Tây và tuyến đường giao thông cảnh quan ven hồ theo phương thức đối tác công tư PPP - Loại hợp đồng xây dựng chuyển giao (BT).
- Báo cáo số 04/BC-HĐTĐ ngày 25/01/2026 của Hội đồng thẩm định Thành phố về kết quả thẩm định Dự án đầu tư, cải tạo phát huy giá trị khu vực Hồ Tây và tuyến đường giao thông cảnh quan ven hồ theo phương thức đối tác công tư PPP - Loại hợp đồng xây dựng chuyển giao (BT).

II. Nội dung đề xuất tại Tờ trình số 22/TTr-UBND ngày 26/01/2026 của UBND thành phố Hà Nội

Tên dự án: Dự án đầu tư, cải tạo phát huy giá trị khu vực Hồ Tây và tuyến đường giao thông cảnh quan ven hồ theo phương thức đối tác công tư PPP - Loại hợp đồng xây dựng chuyển giao (BT).

1. Thông tin Dự án đầu tư tổng thể:

1.1. Tên dự án: Dự án đầu tư, cải tạo phát huy giá trị khu vực Hồ Tây và tuyến đường giao thông cảnh quan ven hồ theo phương thức đối tác công tư PPP - Loại hợp đồng xây dựng chuyển giao (BT).

1.2. Mục tiêu đầu tư: Xây dựng khu vực Hồ Tây trở thành trung tâm văn hóa, du lịch và kinh tế sáng tạo bền vững của Thủ đô Hà Nội; khai thác hiệu quả các giá trị đặc sắc về cảnh quan, lịch sử, văn hóa và sinh thái của Hồ Tây gắn với khu phố cổ, khu phố cũ và không gian sông Hồng, qua đó góp phần nâng cao chất lượng sống của người dân, thúc đẩy phát triển kinh tế xã hội và nâng cao hình ảnh, vị thế của Thủ đô, phù hợp với định hướng Quy hoạch Tổng thể Thủ đô tầm nhìn 100 năm, cũng như các định hướng liên quan khác.

1.3. Địa điểm thực hiện: Bao gồm toàn bộ diện tích Hồ Tây và được giới hạn bởi các tuyến chính: Đường Thanh Niên, Đường Thụy Khuê, Phố Nguyễn Đình Thi, Phố Trích Sài, Đường Lạc Long Quân, Phố Vệ Hồ, Phố Nhật Chiêu, Đường Sen Tây Hồ, Phố Quảng Bá, Phố Quảng Khánh, Phố Quảng An, Phố Từ Hoa, Đường Vũ Miên, Phố Yên Hoa, Đường Thanh Niên.

1.4. Quy mô dự án đầu tư dự kiến:

Khoảng 575,6 ha, trong đó diện tích Hồ Tây: 520,9 ha (giữ nguyên mặt nước hiện trạng hồ Tây); Diện tích đất: 54,7 ha (đã bao gồm các hồ nhỏ khác).

a) Tuyến đường ven hồ Tây, tổng chiều dài các tuyến điều chỉnh xung quanh hồ khoảng 11.525m. Điều chỉnh mở rộng, cải tạo các tuyến đường như sau:

- Đoạn phố Nhật Chiêu, phố Vệ Hồ, phố Trích Sài, phố Nguyễn Đình Thi, phố Quảng An, phố Quảng Bá điều chỉnh mở rộng Quy mô mặt cắt ngang tuyến đường theo Quy hoạch phân khu A6 B=8,5-9,5m lên B=21,0-24,0m (lòng đường mỗi bên rộng 7m; dải phân cách giữa rộng 2m; vỉa hè phía dân cư hiện trạng rộng từ 1-3m, vỉa hè phía hồ rộng 5m). Những đoạn đường qua khu vực vườn hoa hiện trạng sẽ mở rộng đảm bảo phần đường 7m mỗi bên và vỉa hè 5m ở phía hồ nhằm giữ lại tối đa vườn hoa, hạn chế ảnh hưởng đến cảnh quan khu vực.

- Đoạn đường Thanh Niên, phố Quảng Khánh: Giữ nguyên mặt cắt hiện trạng, cải tạo vỉa hè, vườn hoa, công viên.

- Đoạn phố Từ Hoa, phố Yên Hoa, phố Lạc Long Quân: Giữ nguyên mặt cắt giao thông hiện trạng, cải tạo vỉa hè.

b) Các không gian quảng trường, sân ngắm cảnh ven hồ, cầu cảnh quan, Bến thuyền Hồ Tây, công viên, vườn hoa, công trình thương mại dịch vụ, bãi đỗ xe ngầm, công trình bảo vệ môi trường,... được bố trí đảm bảo phù hợp quy hoạch.

1.5. Sơ bộ tổng mức đầu tư: khoảng 30.151,83 tỷ đồng (Tổng mức đầu tư được tiếp tục rà soát hoàn thiện khi lập Báo cáo nghiên cứu tiền khả thi, quyết định chủ trương đầu tư và Xác định chính thức khi dự án được trình thẩm định và phê duyệt theo quy định).

1.6. Tiến độ thực hiện: Phân đầu hoàn thành toàn bộ dự án năm 2030.

1.7. Dự kiến loại hợp đồng dự án: Hợp đồng Xây dựng - Chuyển giao (phương thức thanh toán cho nhà đầu tư bằng ngân sách nhà nước hay bằng quỹ đất sẽ được xác định cụ thể tại bước quyết định chủ trương đầu tư dự án).

2. Dự án đầu tư thành phần ban đầu (phục vụ khởi công dự án):

2.1. Tên dự án: Cải tạo, mở rộng tuyến đường Quảng An từ Phủ Tây Hồ đến Phố Từ Hoa.

2.2. Địa điểm xây dựng: Phố Quảng An, Phường Tây Hồ, Thành phố Hà Nội.

2.3. Quy mô: Khoảng 3,4ha.

2.4. Sơ bộ vốn đầu tư: Khoảng 1.436,358 tỷ đồng.

2.5. Tiến độ thực hiện: Từ Quý I năm 2026 đến Quý II năm 2027.

III. Kết quả thẩm tra của Ban Đô thị HĐND Thành phố

1. Sự cần thiết:

Theo định hướng Quy hoạch tổng thể Thủ đô Hà Nội với tầm nhìn 100 năm, khu vực Hồ Tây có vai trò rất quan trọng trong định hướng phát triển đô thị, gắn với 02/9 trục không gian, hành lang kinh tế, đô thị bám theo các trục giao thông huyết mạch là Trục Hồ Tây - Cổ Loa - Sân bay Gia Bình và Trục Đại lộ Thăng Long/Hồ Tây - Ba Vì. Đồng thời, Hồ Tây được xác định là không gian cảnh quan - văn hóa - sinh thái đặc biệt quan trọng của đô thị lõi lịch sử, gắn với nhiệm vụ bảo tồn, phát huy di sản và phát triển du lịch, dịch vụ chất lượng cao. Tuy nhiên, hạ tầng giao thông và cảnh quan khu vực ven hồ hiện nay còn thiếu đồng bộ, chưa tương xứng với vai trò, vị thế chiến lược theo định hướng quy hoạch dài hạn. Ngày 22/01/2026, UBND Thành phố có Quyết định số 315/QĐ- UBND phê duyệt Đề án “Bảo tồn và phát huy giá trị khu vực Hồ Tây và vùng phụ cận”. Địa điểm: tại các phường Tây Hồ, phường Phú Thượng và một phần phường Hồng Hà, thành phố Hà Nội, trong đó đề xuất: Ưu tiên các công trình, dự án trọng điểm, hiện đang là vấn đề cấp bách, có tác động lớn đến đời sống của người dân. Do đó, việc đầu tư Dự án đầu tư, cải tạo phát huy giá trị khu vực Hồ Tây và tuyến đường giao thông cảnh quan ven hồ là cần thiết.

2. Sự phù hợp chiến lược, kế hoạch phát triển kinh tế xã hội và quy hoạch liên quan đã được phê duyệt:

Tại Báo cáo số 04/BC-HĐTĐ ngày 25/01/2026 của Hội đồng thẩm định Thành phố đã đánh giá sự phù hợp quy hoạch:

- Việc Công ty TNHH Thành phố Mặt trời đề xuất dự án có các vị trí khu đất công viên nêu trên nằm trong các ô quy hoạch ký hiệu O2-CXDT1, O2- CXDT2, O2-CXDT3, O2-CXDT6, O2-CXDT7, O9-CXDT4, O19-CXDT2, O19-CXDT6, O19-CXDT7, O19- CXDT4 là cơ bản phù hợp Quy hoạch phân khu đô thị Khu vực hồ Tây và phụ cận (A6) tỷ lệ 1/2000 được duyệt. Tuy nhiên việc Công ty đề xuất công viên tại ô quy hoạch ký hiệu O2-HT1, O19-CCDT1 (có chức năng sử dụng đất là đất công cộng đô thị) là chưa phù hợp với định hướng Quy hoạch phân khu đô thị Khu vực hồ Tây và phụ cận (A6) tỷ lệ 1/2000 và Quy hoạch chi tiết khu vực trục không gian trung tâm bán đảo Quảng An, tỷ lệ 1/500 được duyệt.

- Ngoài ra, các vị trí đề xuất dự án công viên tại các ô đất ký hiệu O2-CXDT6, O9-CXDT4, O19-CXDT2 và O19-CXDT6, O19-CXDT7 cơ bản phù hợp theo Đề án “Bảo tồn và phát huy giá trị hồ Tây và phụ cận” đã được phê duyệt và việc đề xuất dự án công viên tại các ô đất ký hiệu O2-CXDT1, O2-CXDT2, O2-CXDT3, O2-CXDT7 và O19-CXDT4 và O19-CCDT1 chưa được xác định trong Đề án “Bảo tồn và phát huy giá trị hồ Tây và phụ cận” đã được UBND Thành phố phê duyệt tại Quyết định số 315/QĐ-UBND ngày 22/01/2026, và cần phải kiểm tra, rà soát lại chức năng sử dụng đất đảm bảo phù hợp với các quy hoạch đô thị liên quan được duyệt.

- Hiện nay, tại khu vực Công ty TNHH Thành phố Mặt trời đề xuất dự án đầu tư, cải tạo phát huy giá trị khu vực Hồ Tây và tuyến đường giao thông cảnh quan ven hồ Tây nêu trên cũng nằm trong phạm vi ranh giới nghiên cứu Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch phân khu đô thị khu vực Hồ Tây và phụ cận (A6), tỷ lệ 1/2000 đang được UBND phường Tây Hồ nghiên cứu lập và chưa được cấp thẩm quyền phê duyệt.

- Nội dung Công ty TNHH Thành phố Mặt trời đề xuất dự án đầu tư, cải tạo, phát huy giá trị khu vực Hồ Trúc Bạch và tuyến đường giao thông cảnh quan ven hồ (thuộc địa giới hành chính phường Ba Đình) không thuộc phạm vi, ranh giới nghiên cứu Đề án “Bảo tồn và phát huy giá trị hồ Tây và phụ cận” đã được UBND Thành phố phê duyệt tại Quyết định số 315/QĐ-UBND ngày 22/01/2026.

3. Sự trùng lặp với các chương trình, dự án đã có chủ trương đầu tư, hoặc đã có quyết định đầu tư:

Đề nghị UBND Thành phố rà soát, khẳng định dự án không trùng lặp với các chương trình, dự án đã có quyết định chủ trương đầu tư tương tự hoặc đã có quyết định đầu tư tương tự đủ điều kiện triển khai.

4. Về quỹ đất dự kiến thanh toán

Theo Báo cáo thẩm định số 04/BC-HĐTĐ ngày 25/01/2026 của Hội đồng thẩm định, Hội đồng thẩm định: Hồ sơ đề xuất quỹ đất dự kiến thanh toán tại xã Sơn Đồng, xã An Khánh Thành phố Hà Nội. Tổng diện tích quỹ đất thanh toán khoảng 291,197 ha.

5. Một số nội dung khác:

Cơ bản thống nhất báo cáo HĐND Thành phố thông qua sơ bộ chủ trương đầu tư Dự án đầu tư, cải tạo phát huy giá trị khu vực Hồ Tây và tuyến đường giao thông cảnh quan ven hồ theo phương thức đối tác công tư PPP - Loại hợp đồng xây dựng chuyên giao (BT).

Trong quá trình triển khai các bước tiếp theo đề nghị UBND Thành phố lưu ý một số nội dung sau đây:

(1) Xin ý kiến của Thường trực Thành ủy, Ban Thường vụ Thành ủy theo quy định tại Quy chế làm việc số 01-QC/TU ngày 15/11/2025 của Ban Chấp hành Đảng bộ Thành phố, Ban Thường vụ Thành ủy và Thường trực Thành ủy khóa XVIII, nhiệm kỳ 2025-2030.

(2) Nội dung thẩm định cần căn cứ quy định tại Nghị quyết số 85/2025/NQ-HĐND ngày 13/12/2025 của HĐND Thành phố về quy định hồ sơ, điều kiện, trình tự, thủ tục lập, thẩm định, quyết định chủ trương đầu tư, chấp thuận chủ trương đầu tư, điều chỉnh chủ trương đầu tư đối với các dự án lớn, quan trọng trên địa bàn Thủ đô.

(3) Nghiên cứu việc cập nhật các nội dung đang triển khai của Quy hoạch tổng thể Thủ đô với tầm nhìn 100 năm và Đề án Đô thị Hà Nội thông minh trên cơ sở kiến trúc 4 lớp: hạ tầng số - dữ liệu đô thị - nền tảng số - dịch vụ và điều hành, kết nối giữa các khu đô thị. Tiếp tục rà soát, chỉnh sửa, bổ sung một số nội dung chưa phù hợp với định hướng quy hoạch phân khu, chức năng sử dụng đất, đầu tư công viên, đầu tư đồng bộ hệ thống TOD tại các khu vực ga đường sắt đô thị ký hiệu C5, C6 và C7 và bãi đỗ xe ngầm tại khu vực nút giao Văn Cao.

(4) Chịu trách nhiệm xác định cụ thể vị trí, ranh giới, diện tích quỹ đất đối ứng để thanh toán cho Dự án, bảo đảm tuân thủ quy định tại Nghị định số 257/2025/NĐ-CP ngày 08/10/2025 của Chính phủ và các quy định có liên quan.

(5) Rà soát, đánh giá lại tổng mức đầu tư của dự án tổng thể và tiểu dự án thành phần do Hồ sơ đề xuất Nhà đầu tư nộp lại đã thay đổi phạm vi nghiên cứu từ 02 hồ (Hồ Tây, Hồ Trúc Bạch) xuống còn 01 hồ (Hồ Tây) nhưng tổng mức đầu tư lại giữ nguyên.

(6) Rà soát, xác định các công trình di tích, di sản văn hóa trong phạm vi nghiên cứu Dự án để đề xuất phương án bảo vệ phát huy giá trị của di sản văn hóa và các điều kiện theo quy định của pháp luật về di sản văn hóa.

(7) Nghiên cứu, lập phương án đầu tư theo hướng không xâm lấn, không làm giảm diện tích mặt hồ, ao hiện trạng, bảo đảm giữ nguyên các yếu tố gốc liên quan đến cảnh quan, sinh thái và môi trường Hồ Tây.

(8) Rà soát, xác định phương thức thanh toán cụ thể (bằng quỹ đất hoặc bằng tiền), bảo đảm tính khả thi và tuân thủ quy định pháp luật.

(9) Thực hiện đánh giá sơ bộ tác động môi trường theo quy định tại khoản 1 Điều 29 Luật Bảo vệ môi trường năm 2020, nội dung đánh giá sơ bộ tác động môi trường phải thực hiện theo quy định tại khoản 3 Điều 29 Luật Bảo vệ môi trường năm 2020.

(10) Bổ sung thống kê sơ bộ về nhu cầu tái định cư khi mở rộng nhiều tuyến đường. Chỉ đạo nghiên cứu phương pháp xác định và kiểm soát chặt chẽ số liệu chi phí bồi thường, hỗ trợ và tái định cư, tạm cư (nếu có) đối với đối tượng bị ảnh hưởng giải phóng mặt bằng bởi dự án; cần đảm bảo tuân thủ quy định hiện hành về bồi thường, hỗ trợ và tái định cư khi nhà nước thu hồi đất trên địa bàn thành phố Hà Nội. Đánh giá tác động của dự án đến đời sống dân sinh và kinh tế - xã hội.

(11) Trong quá trình lập dự án cần nghiên cứu phương án thiết kế, tính kết nối hệ thống giao thông trong khu vực, các tuyến đường giao thông kết nối đường sắt đô thị. Khớp nối đồng bộ hạ tầng kỹ thuật của dự án với hạ tầng kỹ thuật khu vực xung quanh, phù hợp với các quy hoạch đã được phê duyệt; thỏa thuận khớp nối về ranh giới thực hiện giữa các dự án, tránh chồng lấn phạm vi thực hiện. Bảo đảm an ninh, quốc phòng trong quá trình triển khai thực hiện dự án.

(12) Có hình thức tuyên truyền, công khai vận động phù hợp để người dân đồng thuận trong quá trình triển khai Dự án.

(13) Xây dựng kế hoạch tổ chức thực hiện, tiến độ triển khai chi tiết Dự án, cơ chế giám sát tài chính.

(14) UBND Thành phố cần làm rõ việc triển khai các bước tiếp theo theo đúng các quy định hiện hành và quy định tại Nghị quyết số 258/2025/QH15 ngày 11/12/2025 của Quốc hội.

IV. Về dự thảo Nghị quyết

Các nội dung trong dự thảo Nghị quyết cơ bản thống nhất nội dung nêu tại Tờ trình của UBND Thành phố. Hình thức, bố cục dự thảo nghị quyết phù hợp với các quy định của pháp luật hiện hành.

Trên cơ sở ý kiến tiếp thu, giải trình của UBND Thành phố và kết quả thảo luận của đại biểu HĐND Thành phố tại kỳ họp, Ban Đô thị kính đề nghị HĐND Thành phố xem xét, đồng ý thông qua sơ bộ chủ trương đầu tư Dự án đầu tư, cải tạo phát huy giá trị khu vực Hồ Tây và tuyến đường giao thông cảnh quan ven hồ theo phương thức đối tác công tư PPP - Loại hợp đồng xây dựng chuyển giao (BT).

Ban Đô thị kính trình HĐND Thành phố./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Thường trực Thành ủy; | (để b/c)
- Thường trực HĐND TP;
- UBND Thành phố;
- Ban Đô thị HĐND TP;
- VP: Đoàn ĐBQH và HĐNDTP,
- UBND TP;
- Sở Tài chính;
- Lưu: VT, BĐT_M.

TM. BAN ĐÔ THỊ
TRƯỞNG BAN



Trần Hợp Dũng