

CƠ QUAN HỢP TÁC QUỐC TẾ NHẬT BẢN (JICA)

VIỆN CHIẾN LƯỢC PHÁT TRIỂN

BỘ KẾ HOẠCH VÀ ĐẦU TƯ

NUỐC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

NGHIÊN CỨU
VỀ
DỰ ÁN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ
KHU VỰC HOÀ LẠC VÀ XUÂN MAI
TẠI
NUỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
GIAI ĐOẠN - 1

QUY HOẠCH TỔNG THỂ
(TẬP - 3)

THÁNG 3, 1999

JICA LIBRARY



J 1149958 [9]

CÔNG TY TƯ VẤN QUỐC TẾ THÁI BÌNH DƯƠNG (PCI)
TRUNG TÂM VỊ TRÍ CÔNG NGHIỆP NHẬT BẢN (JILC)
CÔNG TY NIPPON KOEI, LTD. (NK)

S S F
J - R
99-068

CƠ QUAN HỢP TÁC QUỐC TẾ NHẬT BẢN (JICA)
VIỆN CHIẾN LƯỢC PHÁT TRIỂN
BỘ KẾ HOẠCH VÀ ĐẦU TƯ
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

**NGHIÊN CỨU
VỀ
DỰ ÁN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ
KHU VỰC HOÀ LẠC VÀ XUÂN MAI
TẠI
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
GIAI ĐOẠN - 1**

**QUY HOẠCH TỔNG THỂ
(TẬP - 3)**

THÁNG 3, 1999

**CÔNG TY TƯ VẤN QUỐC TẾ THÁI BÌNH DƯƠNG (PCI)
TRUNG TÂM VỊ TRÍ CÔNG NGHIỆP NHẬT BẢN (JILC)
CÔNG TY NIPPON KOEL, LTD. (NK)**



1149958 [9]

Tỷ giá hối đoái áp dụng cho nghiên cứu này như sau:
1,00 Đô la Mỹ = 13.900 Đồng Việt Nam
(Tháng 1998)

LỜI NÓI ĐẦU

Để đáp ứng yêu cầu của Nước Cộng hoà Xã hội Chủ nghĩa Việt nam, Chính phủ Nhật Bản đã quyết định tiến hành một Quy hoạch Tổng thể của “Nghiên cứu Dự án Phát triển Đô thị Khu vực Hoà Lạc và Xuân Mai tại Nước Cộng hoà Xã hội Chủ nghĩa Việt Nam (Giai đoạn-1)” và trao trách nhiệm nghiên cứu cho Cơ quan Hợp tác Quốc tế Nhật Bản (từ nay gọi tắt là JICA).

JICA đã lựa chọn và cử một đoàn nghiên cứu, trưởng đoàn là Ông Itaru Mae của Công ty Tư vấn Quốc tế Thái Bình Dương (PCI) kết hợp với Trung tâm Định vị Công nghiệp Nhật Bản, và Công Nippon Koei, Ltd. sang nước Cộng hoà Xã hội Chủ nghĩa Việt Nam ba lần trong khoảng thời gian từ tháng 12 năm 1997 đến tháng 3 năm 1999.

Đoàn đã tổ chức thảo luận với các quan chức liên quan của Chính phủ nước Cộng hoà Xã hội Chủ nghĩa Việt Nam và tiến hành khảo sát hiện trường tại khu vực nghiên cứu. Sau khi trở về Nhật Bản, đoàn tiếp tục tiến hành nghiên cứu và chuẩn bị báo cáo cuối cùng này.

Tôi hy vọng rằng báo cáo này sẽ đóng góp vào việc thúc đẩy dự án và tăng cường mối quan hệ hữu nghị giữa hai nước chúng ta.

Cuối cùng, tôi mong muốn được bày tỏ lòng biết ơn chân thành đến các quan chức có liên quan của nước Cộng hoà Xã hội Chủ nghĩa Việt Nam đã cộng tác chặt chẽ cùng chúng tôi thực hiện nghiên cứu này.



Tháng 3 năm 1999

Kimio FUJITA
Chủ tịch
Cơ quan Hợp tác Quốc tế Nhật Bản

Ngài Kimio FUJITA
Chủ tịch
Cơ quan Hợp tác Quốc tế Nhật Bản
Tokyo, Nhật Bản

Tháng 3 năm 1999

Bức thông điệp

Thưa Ngài Fujita,

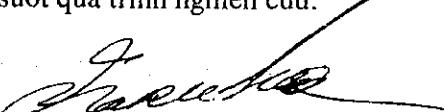
Chúng tôi xin được chính thức đệ trình Báo cáo cuối cùng của “Dự án Phát triển Đô thị Khu vực Hoà Lạc và Xuân mai tại Nước Cộng hoà Xã hội Chủ nghĩa Việt Nam”

Báo cáo này là tập hợp kết quả Nghiên cứu do Đoàn Nghiên cứu: Công ty Tư vấn Quốc tế Thái bình dương (PCI), Trung tâm Định vị Công nghiệp Nhật bản và Nippon Koei, Ltd. cùng tổ chức tiến hành tại Nước Cộng hoà Xã hội chủ nghĩa Việt Nam từ tháng 12 năm 1997 đến tháng 3 năm 1999 theo hợp đồng với JICA.

Nghiên cứu này là một dự án Quốc gia nhằm thiết lập một “Thành phố Nghiên cứu và Giáo dục mới” ở khu vực Hoà Lạc và Xuân Mai với số dân là 500.000 người. Thành phố mới dự định sẽ: 1) trở thành một trung tâm phát triển nguồn nhân lực, 2) dẫn đầu ngành công nghiệp công nghệ, 3) chia sẻ các chức năng đô thị với Hà Nội, và 4) thẩm thấu dân số ngày càng tăng của Hà Nội. Cuộc khủng hoảng kinh tế đánh vào các nước Châu á trong đó có Việt Nam làm chậm phát triển kinh tế của Việt Nam. Để có thể thích ứng một cách linh hoạt với tình hình đang biến động, báo cáo này đề xuất kế hoạch phát triển phân kỳ cho năm năm một. Chúng tôi hy vọng rằng báo cáo sẽ đóng góp vào sự phát triển đô thị trong tương lai của Thành phố mới.

Cuối cùng, chúng tôi xin được bày tỏ lòng biết ơn đối với tất cả các quan chức JICA, Ban Cố vấn JICA, Đại sứ quán Nhật Bản tại Việt Nam và Bộ Ngoại giao. Chúng tôi cũng đánh giá rất cao Viện Chiến lược Phát triển của Bộ Kế hoạch và Đầu tư và các Bộ, các cơ quan liên quan đã hợp tác cùng chúng tôi trong suốt quá trình nghiên cứu.

Kính thư,


Itaru MAE
Trưởng đoàn
Nghiên cứu Dự án Phát triển Đô thị
Khu vực Hoà Lạc và Xuân Mai
tại Việt Nam

Lời nói đầu

Tình hình kinh tế hết sức khó khăn kìm hãm các nước châu Á hiện nay đang lan tràn rộng khắp nhiều nước trên thế giới, trong đó có cả Nhật Bản. Và trong khi Dự án Phát triển Đô thị Hoà Lạc và Xuân Mai do “Cơ quan Hợp tác Quốc tế Nhật bản (JICA)” đang tiến hành bắt đầu từ tháng 12 năm 1997 thì tình hình này thậm chí còn trở nên nghiêm trọng ở bước ngoặt bước sang thế kỷ 21.

Trên thực tế, tình trạng này có thể quy cho rất nhiều yếu tố và nguyên nhân, nhưng một điều quan trọng được rút ra từ kinh nghiệm cay đắng ấy là thế giới đang phát triển cần phải tái định hướng quỹ đạo phát triển theo hướng “nội sinh” nhiều hơn. Đến nay, rất nhiều nước châu Á đã áp dụng con đường phát triển phụ thuộc quá nhiều vào các nguồn vốn nước ngoài và công nghệ ngoại nhập mà không nội địa hóa chúng một cách đúng đắn. Con đường phát triển nội sinh có nghĩa là chú trọng nhiều hơn vào việc hình thành nguồn vốn trong nước, khai thác các thị trường trong nước, huy động các nguồn lực trong nước, phát triển nguồn nhân lực, xây dựng thể chế, thúc đẩy khoa học và kỹ thuật v.v.

Phát triển khu đô thị Hoà Lạc Xuân Mai, trên thực tế, đáp ứng được những nhu cầu này, trong đó sẽ xây dựng một trung tâm quốc gia về phát triển nguồn nhân lực cũng như thúc đẩy khoa học và kỹ thuật của đất nước. Chức năng đầu tiên của trung tâm này là hiện thực hóa việc di chuyển và mở rộng Đại học Quốc gia (ĐHQG) và chức năng thứ hai là phát triển Khu Công nghệ cao (KCNC) Hoà Lạc trong khu vực Hoà Lạc. Khi xem xét những mục tiêu cơ bản này thì dự án phát triển thực sự có ý nghĩa và tầm quan trọng quốc gia, và vì lẽ đó, nó cần phải được coi là một “dự án Quốc gia”.

Tuy nhiên, xét tình hình tài chính khó khăn của Chính phủ, dự án phát triển sẽ phải đổi mới với những thách thức ghê gớm vì để thực hiện được thì cần có một lượng đầu tư rất lớn. Một giải pháp để nhất trí sự cần thiết là một dự án Quốc gia trong tình hình tài chính ngặt nghèo của Chính phủ, một “Kế hoạch Hành động” mà thực ra là một phương án tối thiểu hóa chi phí đã được đề xuất như kết quả của Nghiên cứu. Kế hoạch Hành động chỉ bao gồm những công trình cốt lõi của ĐHQG, KCNC Hoà Lạc và cơ sở hạ tầng đô thị hỗ trợ với chi phí và quy mô đã thu nhỏ đáng kể.

Lẽ dĩ nhiên trong bối cảnh Đường cao tốc Láng - Hoà Lạc nối với Khu vực Trung tâm Hà Nội chẳng bao lâu nữa sẽ đưa vào sử dụng, phía Việt nam rất mong muốn bắt đầu phát triển càng sớm càng tốt. Để đạt tới được đích này, sự hỗ trợ không ngừng về kỹ thuật và tài chính của Chính phủ Nhật bản có lẽ là không thể thiếu được để đặt dự án vào đúng quỹ đạo phát triển.

Sẽ thật là sung sướng nếu Quy hoạch Tổng thể của JICA có thể giúp đỡ đáng kể để bắt đầu dự án rất quan trọng có tính chiến lược cao này. Hơn nữa, Đoàn nghiên cứu JICA đánh giá rất cao sự hợp tác hữu hiệu mà phía Việt Nam đã dành cho Đoàn trong suốt quá trình nghiên cứu.

Tháng 3 năm 1999 tại Tokyo

Danh sách các thành viên Nghiên cứu Dự án Phát triển Đô thị Khu vực Hoà Lạc và Xuân Mai tại Nước Cộng hoà Xã hội Chủ nghĩa Việt Nam (Giai đoạn - I)

Ban Hành chính của JICA

1. Mr. Takao KAIBARA
2. Ms Eri HONDA
3. Mr. Tomoyuki KOSAWA

Trưởng phòng, Phòng Nghiên cứu Phát triển Thứ nhất, Vụ Nghiên cứu Phát triển Xã hội

Phó phòng, Phòng Nghiên cứu Phát triển Thứ nhất, Vụ Nghiên cứu Phát triển Xã hội

Phòng Nghiên cứu Phát triển Thứ nhất, Vụ Nghiên cứu Phát triển Xã hội

Thành viên Ban cố vấn JICA

1. Dr. Yoji TAKAHASHI
2. Mr. Shinichi ONO
3. Mr. Shigeyoshi HOSODA
4. Mr. Hideaki HOSHINA
5. Mr. Takeyoshi FURUKI
6. Mr. Yasuhisa TAINAKA

Chủ tịch/Trường Đại học Thương mại Hàng hải Tokyo

Tổng công ty phát triển vùng miền Nhật Bản

Bộ Giáo dục

Cơ quan hợp tác quốc tế Nhật Bản

Sở Địa chính Quốc gia

Sở Địa chính Quốc gia

Thành viên Đoàn nghiên cứu JICA

1. Mr. Itaru MAE
2. Mr. Hisashi MATSUDA
3. Mr. Hideo TOMIYASU
4. Mr. Takemasa SATO
5. Mr. Takuo YOSHIDA
6. Mr. Masahiro IKEGAMI
7. Mr. Yasuhiro NAKAJIMA
8. Mr. Naruhiro FUJITA
9. Mr. Hisashi IKEWADA
10. Mr. Seiichi Aoki
11. Mr. Shigenori OGI
12. Mr. Jong-Hyup JUNG
13. Mr. Hideki YAMAZAKI
14. Mr. Yasuhiko KATO
15. Mr. Kazuhiko KATO
16. Mr. Kaneo ITO
17. Mr. Masatoshi KANEKO
18. Mr. Shinsuke SATO
19. Mr. Hideaki YAMAKAWA
20. Mr. Sotaro WATANABE
21. Ms Miki YOSHINO

Trưởng đoàn, Quy hoạch vùng

Quy hoạch định vị công nghiệp/xúc tiến phát triển vùng

Quy hoạch phát triển đô thị (1)

Quy hoạch phát triển đô thị (2)

Quy hoạch môi trường sống

Quy hoạch viện giáo dục/di chuyển trường đại học

Kiến trúc sư

Chuyên gia nguồn nhân lực

Chuyên gia nông nghiệp

Quy hoạch xúc tiến công nghiệp

Quy hoạch sử dụng đất

Chuyên gia giao thông

Chuyên gia cấp nước

Chuyên gia thoát nước và nước mưa

Chuyên gia hệ thống điện và viễn thông

Phân tích tài chính, xã hội và kinh tế (1)

Phân tích tài chính, xã hội và kinh tế (2)

Chuyên gia môi trường

Chuyên gia hành chính quản trị và thể chế đô thị

Chuyên gia về công trình đô thị

Điều phối viên

Thành viên Ban chỉ đạo

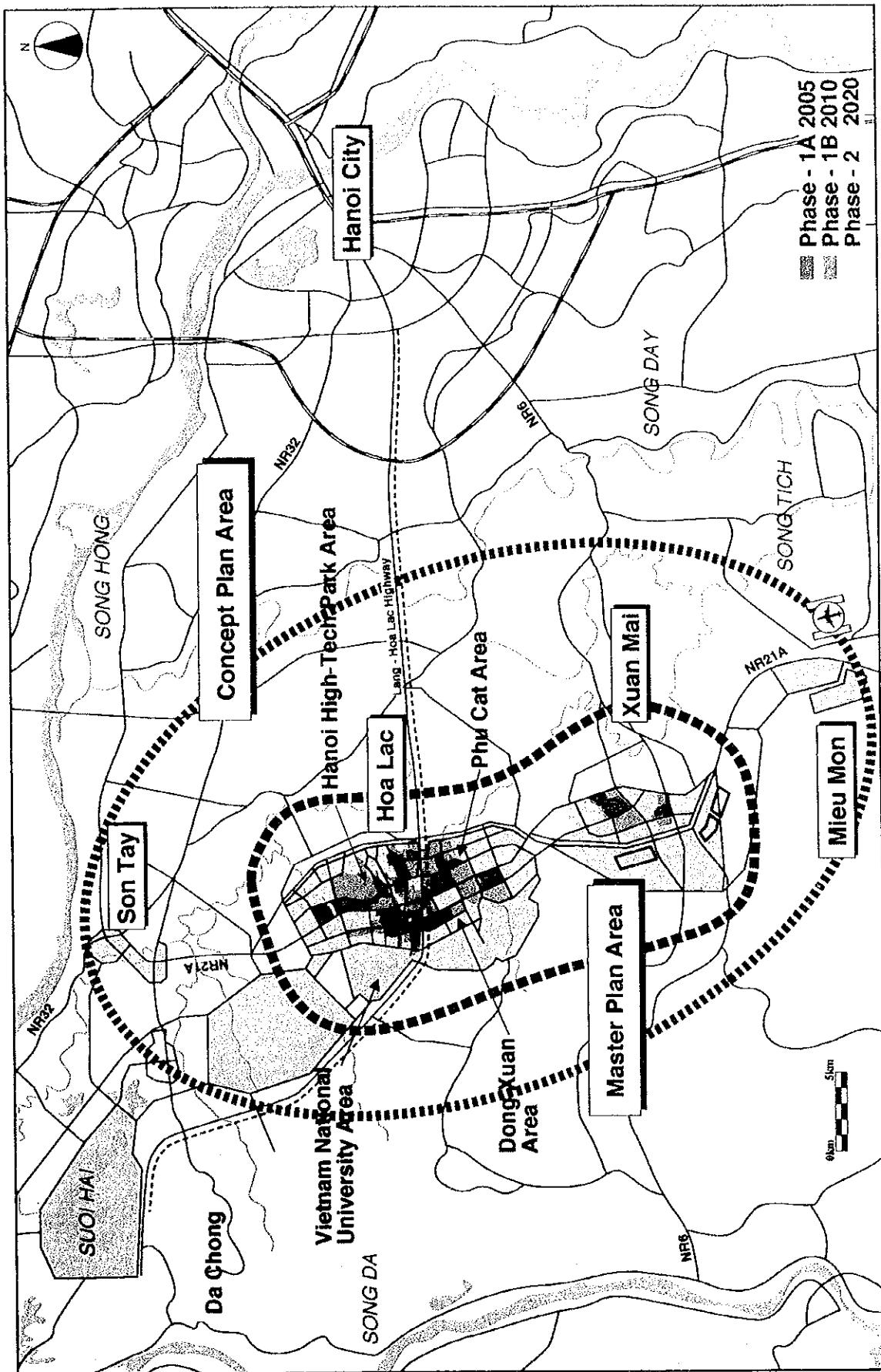
- | | |
|---------------------------|---|
| 1. Mr. Chu Hảo | Thứ trưởng, Bộ Khoa học, Công nghệ và Môi trường |
| 2. Dr. Nguyễn Đức Chính | Hiệu phó trường Đại học Quốc gia Hà Nội |
| 3. Mr. Nguyễn Hồng Sơn | Phó Vụ trưởng, Vụ Kế hoạch, Bộ Văn hoá Thông tin |
| 4. Mr. Đỗ Trọng Hùng | Trưởng phòng Tổng hợp, Bộ Lao động, Thương binh và Xã hội |
| 5. Mr. Đào Đức Chung | Phó Vụ trưởng, Vụ Kế hoạch và Tài chính, Bộ Giáo dục và Đào tạo |
| 6. Mr. Đào Đức Vinh | Chuyên viên, Vụ quản lý Quy hoạch và Kiến trúc, Bộ Xây dựng |
| 7. Mr. Thái Bá Minh | Vụ trưởng, Vụ Quản lý Công nghệ và Chất lượng Sản phẩm, Bộ Công nghiệp |
| 8. Mr. Trần Bá Nghiệp | Phó Vụ trưởng, Vụ Kế hoạch và Đầu tư, Bộ Giao thông Vận tải |
| 9. Mr. Trần Tiệp Đề | Phó Vụ trưởng, Vụ Quy hoạch và Kế hoạch, Bộ Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn |
| 10. Mr. Tô Anh Tuấn | Phó kiến trúc sư trưởng Thành phố, Ủy ban nhân dân Thành phố Hà Nội |
| 11. Mr. Lê Ngọc Bình | Giám đốc, Sở Kế hoạch và Đầu tư, Ủy ban Nhân dân Tỉnh Hà Tây |
| 12. Dr. Nguyễn Quang Thái | Phó Viện trưởng, Viện Chiến lược Phát triển, Bộ Kế hoạch và Đầu tư |

Đối tác

- | | |
|--------------------------|--|
| 1. Dr. Nguyễn Quang Thái | Phó Viện trưởng, Viện Chiến lược Phát triển, Bộ Kế hoạch và Đầu tư |
| 2. Dr. Hồ Quang Minh | Phó Vụ trưởng, Vụ Kinh tế Quốc ngoại, Bộ Kế hoạch và Đầu tư |
| 3. Mr. Phạm Kim Cung | Vụ trưởng, Vụ Giáo dục Tổng hợp, Bộ Kế hoạch và Đầu tư |
| 4. Prof. Nguyễn Bá An | Phó ban, Ban Quy hoạch Vùng và Lãnh thổ, Viện Chiến lược Phát triển, Bộ Kế hoạch và Đầu tư |
| 5. Mr. Đinh Công Tôn | Nhà Kinh tế, Ban Quy hoạch Vùng và Lãnh thổ, Viện Chiến lược Phát triển, Bộ Kế hoạch và Đầu tư |
| 6. Dr. Nguyễn Đức Chính | Hiệu phó, Trường Đại học Quốc gia Hà Nội |
| 7. Dr. Vũ Ngọc Tú | Trưởng phòng Quan hệ Quốc tế, Đại học Quốc gia Hà Nội |
| 8. Mr. Trương Gia Bình | Tổng Công ty Tài trợ và Xúc tiến Công nghệ, Bộ Khoa học Công nghệ và Môi trường |
| 9. Dr. Tạ Ngọc Hà | Phó văn phòng Khu công nghệ cao, Bộ Khoa học Công nghệ và Môi trường |
| 10. Dr. Lê Hồng Kế | Viện trưởng, Viện Quy hoạch Đô thị và Nông thôn Quốc gia, Bộ Xây dựng |
| 11. Mr. Nguyễn Như Khuê | Kiến trúc sư, Viện Quy hoạch Đô thị và Nông thôn Quốc gia, Bộ Xây dựng |
| 12. Mr. Đào Đức Chung | Phó Vụ trưởng, Vụ Kế hoạch và Tài chính Bộ Giáo dục và Đào tạo |

13. Mr. Nguyễn Hồng Sơn	Phó Vụ trưởng, Vụ Kế hoạch, Bộ Văn hóa Thông tin
14. Mr. Thái Bá Minh	Phó Vụ trưởng, Vụ Quản lý Công nghệ và Chất lượng Sản phẩm, Bộ Công nghiệp
15. Dr. Đoàn Thị Phin	Phó Viện trưởng, Viện Chiến lược Phát triển Giao thông Vận tải, Bộ Giao thông Vận tải
16. Ms. Đỗ Thị Hạnh	Bộ Giao thông Vận tải
17. Mr. Trần Tiệp Đệ	Phó Vụ trưởng, Vụ Kế hoạch, Bộ Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn
18. Mr. Trần Nhật Hậu	Bộ Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn
19. Mr. Đỗ Trọng Hùng	Trưởng phòng, Phòng Tổng hợp, Bộ Lao động, Thương binh và Xã hội
20. Mr. Tô Anh Tuấn	Phó Kiến trúc sư trưởng Thành phố, Ủy ban Nhân dân Thành phố Hà Nội
21. Mr. Nguyễn Ngọc Can	Ủy ban Nhân Thành phố Hà Nội
22. Mr. Chu Mạnh Hợp	Trưởng phòng Kế hoạch, Sở Kế hoạch và Đầu tư, Ủy ban Nhân dân Tỉnh Hà Tây

The Study Area



MỤC LỤC: QUY HOẠCH TỔNG THỂ

	Trang
CHƯƠNG 1 GIỚI THIỆU VỀ BÁO CÁO QUY HOẠCH TỔNG THỂ	
1.1	Tổng quan quá trình quy hoạch cho Nghiên cứu Quy hoạch Tổng thể 1 - 1
1.2	Xác định Khu vực Nghiên cứu..... 1 - 2
1.3	Tập hợp các Báo cáo Nghiên cứu của JICA..... 1 - 4
CHƯƠNG 2 HIỆN TRẠNG VÀ TÍNH THÍCH HỢP CỦA ĐẤT ĐAI VỚI DỰ ÁN PHÁT TRIỂN	
2.1	Điều kiện tổng quan của Khu vực Dự án 2 - 1
2.1.1	Địa hình..... 2 - 1
2.1.2	Địa lý 2 - 1
2.1.3	Sông ngòi 2 - 2
2.1.4	Hệ động vật và thảm thực vật..... 2 - 3
2.1.5	Tình hình sử dụng đất 2 - 3
2.2	Hiện trạng của khu Hoà Lạc 2 - 3
2.2.1	Hoà Lạc - 1 (Khu ĐHQG: 1.910 ha)..... 2 - 3
2.2.2	Hoà Lạc - 2 (Khu Công nghệ Cao Hoà Lạc : 2.630ha)..... 2 - 4
2.2.3	Hoà Lạc - 3 (Khu Đồng Xuân: 2.640ha)..... 2 - 5
2.2.4	Hoà Lạc - 4 (Khu vực Phú Cát: 1.330 ha)..... 2 - 5
2.2.5	Hiện trạng của khu Xuân Mai..... 2 - 8
2.3	Hiện trạng khu vực Hòa lạc 2 - 10
2.3.1	Phân loại tính thích hợp của đất đai 2 - 10
2.3.2	Đất đai thích hợp để phát triển 2 - 11
CHƯƠNG 3 ĐỊNH HƯỚNG PHÁT TRIỂN HÀNH LANG 21	
3.1	Mục đích và mục tiêu Phát triển Hành lang 21 3 - 1
3.1.1	Khái quát về Dự án Phát triển Hành lang 21..... 3 - 1
3.1.2	Mục đích Phát triển Hành lang 21 3 - 2
3.1.3	Mục tiêu phát triển 3 - 4
3.2	Vai trò chức năng của Sơn Tây, Hòa Lạc, Xuân Mai và Miếu Môn..... 3 - 6
3.2.1	Sơn Tây 3 - 6
3.2.2	Xuân Mai 3 - 6
3.2.3	Miếu Môn 3 - 7
3.3	Khuôn khổ dân số xã hội đối với Phát triển Hành lang 21 3 - 7
3.3.1	Khuôn khổ dân số 3 - 7
3.3.2	Quy mô Kinh tế..... 3 - 9

Phát triển Hành lang 21

3.4	Kịch bản Phân kỳ Phát triển Hành lang 21	3 - 14
3.4.1	Giai đoạn 1 (đến 2010) - Giai đoạn khởi đầu.....	3 - 14
3.4.2	Giai đoạn 2 (đến năm 2020) Giai đoạn Tăng trưởng	3 - 15
3.4.3	Giai đoạn 3 (sau năm 2020) Giai đoạn chín muồi	3 - 16
3.5	Quy hoạch kết cấu Phát triển Hành lang 21	3 - 19
3.5.1	Định hướng Phát triển Hành lang 21	3 - 19
3.5.2	Mạng lưới giao thông chính.....	3 - 19
3.5.3	Quy hoạch kết cấu đối với Hành lang 21	3 - 21

CHƯƠNG 4 QUY HOẠCH TỔNG THỂ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ KHU VỰC HOÀ LẠC VÀ XUÂN MAI

4.1	Các chính sách quy hoạch phát triển đô thị	4 - 1
4.1.1	Phát triển Thành phố mới như một đô thị tiên phong	4 - 1
4.1.2	Vai trò của Hành lang 21 trong Khu Trung tâm Hà Nội.	4 - 1
4.1.3	Tính linh hoạt của Quy hoạch Tổng thể và các dịch vụ cơ sở hạ tầng đô thị	4 - 2
4.1.4	Vận tải công cộng là phương thức vận tải quan trọng hàng đầu.....	4 - 2
4.1.5	Việc cung cấp nhà ở và định cư nhóm người có thu nhập thấp.....	4 - 3
4.1.6	Sự hài hòa với các cộng đồng dân cư hiện có	4 - 4
4.2	Khuôn khổ phát triển của Hoà Lạc và Xuân Mai	4 - 4
4.2.1	Khuôn khổ kinh tế-xã hội	4 - 4
4.2.2	Quy mô sử dụng đất.....	4 - 8
4.2.3	Khuôn khổ sử dụng tổng thể	4 - 11
4.3	Cơ cấu đô thị của khu vực Hòa Lạc Xuân Mai	4 - 12
4.3.1	Cơ cấu và phương hướng phát triển.....	4 - 12
4.3.2	Phân vùng Khu vực Quy hoạch Tổng thể	4 - 16
4.3.3	Cơ cấu sử dụng đất.....	4 - 19
4.3.4	Cơ cấu cộng đồng.....	4 - 19
4.3.5	Hệ thống và cơ cấu giao thông.....	4 - 21
4.3.6	Hệ thống mạng lưới không gian mở	4 - 22
4.4	Quy hoạch phát triển Trung tâm Đô thị.....	4 - 22
4.4.1	Định hướng phát triển Trung tâm Đô thị	4 - 22
4.4.2	Hình thành Khu Trung tâm Đô thị.....	4 - 26
4.4.3	Kết cấu và các chức năng của khu vực trung tâm đô thị.....	4 - 26
4.5	Quy hoạch phát triển khu dân cư.....	4 - 31
4.5.1	Khuôn khổ phát triển nhà ở và khu dân cư	4 - 31
4.5.2	Mật độ khu dân cư và nhu cầu đất đai	4 - 33
4.5.3	Quy hoạch cộng đồng cho khu dân cư.....	4 - 36
4.5.4	Các biện pháp đối với làng mạc và cộng đồng hiện có	4 - 37

4.5.5	Quy hoạch các công trình công cộng và cộng đồng	4 - 39
4.6	Quy hoạch mạng lưới giao thông.....	4 - 42
4.6.1	Mạng lưới đường	4 - 42
4.6.2	Quy hoạch phát triển công trình giao thông vận tải	4 - 50
4.6.3	Hệ thống giao thông công cộng	4 - 62
4.6.4	Mạng lưới bộ hành và xe đạp	4 - 66
4.7	Công viên và Quy hoạch mạng lưới không gian mở	4 - 68
4.7.1	Mạng lưới vành đai xanh.....	4 - 68
4.7.2	Công viên và quy hoạch khu vực xanh.....	4 - 68
4.8	Quy hoạch phát triển phân kỳ	4 - 74

CHƯƠNG 5 QUY HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT, CÔNG TRÌNH VÀ QUY HOẠCH PHÁT TRIỂN PHÂN KỲ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ HOÀ LẠC VÀ XUÂN MAI

5.1	Khu vực Trung tâm Đô thị.....	5 - 1
5.1.1	Bố trí sử dụng đất và các công trình.....	5 - 1
5.1.2	Quy hoạch mạng lưới	5 - 7
5.1.3	Quy hoạch Phát triển phân kỳ	5 - 15
5.2	Khu vực ĐHQG	5 - 19
5.2.1	Quy hoạch sử dụng đất.....	5 - 19
5.2.2	Quy hoạch bố trí cơ sở vật chất.....	5 - 20
5.2.3	Quy hoạch phát triển phân kỳ	5 - 24
5.3	Khu vực KCNC Hòa Lạc	5 - 27
5.3.1	Định hướng cơ bản về sử dụng đất và quy hoạch các công trình	5 - 27
5.3.2	Quy hoạch bố trí cơ sở vật chất.....	5 - 30
5.3.3	Quy hoạch Phát triển phân kỳ	5 - 32
5.4	Khu Đồng Xuân	5 - 36
5.4.1	Định hướng sử dụng đất	5 - 36
5.4.2	Quy hoạch bố trí các công trình.....	5 - 36
5.4.3	Quy hoạch phát triển phân kỳ	5 - 39
5.5	Khu vực Phú Cát	5 - 44
5.5.1	Định hướng sử dụng đất	5 - 44
5.5.2	Sơ đồ bố trí các công trình	5 - 44
5.5.3	Phát triển Phân kỳ	5 - 45
5.6	Khu vực Xuân Mai.....	5 - 51
5.6.1	Định hướng sử dụng đất	5 - 51
5.6.2	Quy hoạch bố trí các công trình.....	5 - 53
5.6.3	Phát triển Phân kỳ	5 - 55
5.7	Tóm tắt Quy hoạch sử dụng đất và Quy hoạch phát triển phân kỳ	5 - 60

Phát triển Hành lang 21

5.7.1	Sử dụng đất	5 - 60
5.7.2	Quy hoạch phát triển phân kỳ	5 - 61

CHƯƠNG 6 QUY HOẠCH PHÁT TRIỂN CƠ SỞ HẠ TẦNG PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ HOÀ LẠC VÀ XUÂN MAI

6.1	Giao thông	6 - 1
6.1.1	Định hướng Mạng lưới Giao thông	6 - 1
6.1.2	Các đường dẫn trong vùng từ Khu vực Nghiên cứu đến các cảng biển và sân bay	6 - 2
6.1.3	Dự báo Nhu cầu Giao thông.....	6 - 3
6.1.4	Định hướng Phát triển Khu vực Trung tâm Giai đoạn 1	6 - 17
6.2	Cấp điện	6 - 41
6.2.1	Định hướng phát triển cơ bản.....	6 - 41
6.2.2	Quy hoạch Phát triển cung cấp điện	6 - 46
6.2.3	Quy hoạch Phát triển Phân kỳ.....	6 - 49
6.2.4	Dự toán Chi phí Phát triển.....	5 - 51
6.3	Hệ thống Viễn thông	6 - 58
6.3.1	Định hướng Phát triển Cơ bản.....	6 - 58
6.3.2	Quy hoạch Phát triển Hệ thống	6 - 58
6.3.3	Quy hoạch Phát triển Phân kỳ.....	6 - 60
6.3.4	Dự toán Chi phí Phát triển.....	6 - 61
6.4	Hệ thống cấp nước	6 - 65
6.4.1	Định hướng Phát triển Cơ bản.....	6 - 65
6.4.2	Nhu cầu nước	6 - 65
6.4.3	Quy hoạch Phát triển hệ thống cấp nước	6 - 66
6.4.4	Dự toán Chi phí	6 - 70
6.5	Hệ thống thu và xử lý nước thải.....	6 - 71
6.5.1	Định hướng Phát triển Cơ bản.....	6 - 71
6.5.2	Công suất nước thải.....	6 - 71
6.5.3	Quy hoạch cơ sở vật chất	6 - 72
6.5.4	Dự toán Chi phí	6 - 73
6.6	Giảm nhẹ lũ lụt	6 - 78
6.6.1	Giới thiệu	6 - 78
6.6.2	Hệ thống sông ngòi	6 - 78
6.6.3	Nghiên cứu lũ lụt ở vùng lũ sông Tích và sông Bùi	6 - 82
6.6.4	Biện pháp giảm nhẹ lũ lụt cần thiết.....	6 - 82
6.6.5	Nghiên cứu sơ bộ về điều hoà hồ nước	6 - 83
6.6.6	Nghiên cứu lũ của các con sông trong Khu vực Phát triển	6 - 87
6.6.7	Tính toán chi phí sơ bộ.....	6 - 89

6.7	Hệ thống quản lý chất thải rắn	6 - 99
6.7.1	Định hướng Phát triển Cơ bản	6 - 99
6.7.2	Quy hoạch đồ chất thải rắn	6-105

CHƯƠNG 7 KẾ HOẠCH THỰC HIỆN VÀ ĐÁNH GIÁ DỰ ÁN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ HOÀ LẠC VÀ XUÂN MAI

7.1	Tổng hợp dự toán chi phí phát triển	7 - 1
7.2	Kế hoạch tài trợ dự án	7 - 6
7.2.1	Thu ngân sách	7 - 7
7.2.2	Tài trợ và cấp vốn	7 - 9
7.2.3	Các biện pháp trước mắt để huy động các nguồn vốn tài chính trong nước	7 - 14
7.2.4	Các biện pháp dài hạn để huy động nguồn tài chính	7 - 14
7.3	Tổ chức thực hiện và cơ cấu quản lý	7 - 15
7.3.1	Đặc thù phát triển	7 - 15
7.3.2	Phương án cơ bản cho cấu trúc quản lý	7 - 16
7.3.3	Kế hoạch chiến lược truyền thống	7 - 18
7.3.4	Tổ chức Chính phủ (Ban Chỉ đạo Quốc gia-BCĐQG)	7 - 20
7.3.5	Cơ quan Phát triển Hành lang 21 (CQPTHL21)	7 - 22
7.4	Điều chỉnh pháp luật và thể chế	7 - 25
7.4.1	Thu dụng và quản lý đất đai	7 - 25
7.5	Chính sách phát triển nhà ở	7 - 27
7.6	Đánh giá sơ bộ dự án Phát triển	7 - 41
7.6.1	Đánh giá chung dự án Phát triển	7 - 41
7.6.2	Đầu tư phát triển nguồn nhân lực	7 - 42
7.6.3	Đầu tư cho Công nghiệp công nghệ cao	7 - 43
7.6.4	Phát triển nhà ở	7 - 45
7.6.5	Ước tính sơ bộ Tỷ suất nội hoàn kinh tế / Tỷ suất nội hoàn tài chính của Khu vực KCNC Hoà Lạc, Khu Phú Cát và Khu Đông Xuân	7 - 45
7.7	Đánh giá sơ bộ về môi trường	7 - 50

CHƯƠNG 8 NHỮNG VẤN ĐỀ PHÁT TRIỂN KẾ TIẾP

8.1	Xây dựng thể chế	8 - 1
8.2	Kế hoạch Triển khai Hành động	8 - 2
8.2.1	Định nghĩa Kế hoạch Hành động	8 - 2
8.2.2	Di chuyển ĐHQG	8 - 2
8.2.3	Phát triển Khu CNC Hoà Lạc	8 - 3
8.2.4	Phát triển Cơ sở vật chất và Cơ sở hạ tầng Đô thị	8 - 4

Phát triển Hành lang 21

8.2.5	Tổng kết Chi phí cho Quy hoạch Thực hiện	8 - 7
8.3	Nghiên cứu Khả thi tiếp theo - Nghiên cứu Giai đoạn 2.....	8 - 10

Liệt kê bảng biểu: Quy hoạch Tổng thể

Trang

**CHƯƠNG 2 HIỆN TRẠNG VÀ TÍNH THÍCH HỢP CỦA ĐẤT ĐAI VỚI DỰ ÁN
PHÁT TRIỂN**

Bảng 2.2.1	Tình hình sử dụng đất hiện nay ở Hoà Lạc -----	2 - 6
Bảng 2.2.2	Hiện trạng sử dụng đất ở Xuân Mai-----	2 - 8

CHƯƠNG 3 ĐỊNH HƯỚNG PHÁT TRIỂN HÀNH LANG 21

Bảng 3.3.1	Qui mô dân số theo Quy hoạch Tổng thể của Bộ xây dựng -----	3 - 7
Bảng 3.3.2	Quy mô tuyển dụng cho Hành lang 21 theo ngành và theo giai đoạn -----	3 - 8
Bảng 3.3.3	Quy mô dân số của Hành lang 21 theo khu đô thị và theo giai đoạn -----	3 - 8
Bảng 3.3.4	Ước tính GDP -----	3 - 10
Bảng 3.3.5	Cơ cấu kinh tế -----	3 - 11
Bảng 3.3.6	GRDP và cơ cấu kinh tế trong khu vực Đồng bằng sông Hồng-----	3 - 12
Bảng 3.3.7	Cơ cấu kinh tế trong Khu vực Thủ đô Hà Nội -----	3 - 13
Bảng 3.3.8	Quy mô kinh tế ở Hành lang 21 -----	3 - 14

**CHƯƠNG 4 QUY HOẠCH TỔNG THỂ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ KHU VỰC
HOÀ LẠC VÀ XUÂN MAI**

Bảng 4.2.1	Lao động được tuyển dụng phân theo ngành -----	4 - 4
Bảng 4.2.2	Lao động được tuyển dụng thêm -----	4 - 5
Bảng 4.2.3	Mục tiêu tuyển dụng cư dân phân theo ngành-----	4 - 6
Bảng 4.2.4	Cư dân được tuyển dụng của khu vực Hoà Lạc và Xuân Mai -----	4 - 6
Bảng 4.2.5	Dân số mục tiêu-----	4 - 7
Bảng 4.2.6	Số hộ gia đình mục tiêu-----	4 - 7
Bảng 4.2.7	Kế hoạch phân bổ dân số theo khu vực-----	4 - 8
Bảng 4.2.8	Quy hoạch các công trình của Trung tâm Đô thị -----	4 - 9
Bảng 4.2.9	Phân bổ sử dụng đất trường ĐHQG-----	4 - 9
Bảng 4.2.10	Phân bổ sử dụng đất KCNC Hoà Lạc -----	4 - 10
Bảng 4.2.11	Diện tích phát triển của Khu công nghiệp -----	4 - 10
Bảng 4.2.12	Khuôn khổ sử dụng đất của Khu dân cư mới -----	4 - 11
Bảng 4.2.13	Khuôn khổ phát triển theo hạng mục sử dụng đất và theo giai đoạn 4 - 12	4 - 12
Bảng 4.2.14	Khuôn khổ sử dụng đất theo Khu vực và giai đoạn-----	4 - 12
Bảng 4.3.1	Diện tích phân vùng của Khu vực Quy hoạch Tổng thể -----	4 - 17
Bảng 4.4.1	Chương trình phát triển các chức năng đô thị cốt lõi theo giai đoạn 4 - 25	4 - 25
Bảng 4.5.1	Khuôn khổ phát triển nhà ở theo nhóm thu nhập và theo giai đoạn 4 - 32	4 - 32
Bảng 4.5.2	Phân bố dân số cho hai kiểu Khu dân cư -----	4 - 32
Bảng 4.5.3	Các đơn vị quy hoạch nhà của theo loại-----	4 - 33
Bảng 4.5.4	Nhu cầu đất đai cho Khu dân cư mới -----	4 - 34
Bảng 4.5.5	Phân bố các đơn vị khu phố theo Kiểu và theo Khu vực-----	4 - 37
Bảng 4.5.6	Các tiêu chuẩn xây dựng các cơ sở giáo dục-----	4 - 39
Bảng 4.5.7	Các công trình giáo dục cần thiết phân theo giai đoạn-----	4 - 40
Bảng 4.5.8	Các cơ sở y tế và khám chữa bệnh phân theo giai đoạn-----	4 - 41
Bảng 4.5.9	Các cơ sở thể dục thể thao phân theo giai đoạn -----	4 - 41

Phát triển Hành lang 21

Bảng 4.5.10	Các công trình văn hoá cần thiết phân theo giai đoạn-----	4 - 42
Bảng 4.6.1	Đặc thù giao thông ở các nước châu Á-----	4 - 52
Bảng 4.6.2	So sánh mạng lưới đường-----	4 - 55
Bảng 4.7.1	Yêu cầu về đất đai cho công viên và không gian mở-----	4 - 68

CHƯƠNG 5 QUY HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT, CÔNG TRÌNH VÀ QUY HOẠCH PHÁT TRIỂN PHÂN KỲ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ HOÀ LẠC VÀ XUÂN MAI

Bảng 5.1.1	Yêu cầu các công trình cho chức năng trung tâm đô thị-----	5 - 2
Bảng 5.1.2	Yêu cầu các công trình cụ thể cho Khu trung tâm đô thị-----	5 - 3
Bảng 5.1.3	Quy hoạch sử dụng đất phân kỳ cho 4 khu vực: Khu Trung tâm đô thị-----	5 - 16
Bảng 5.1.4	Quy hoạch sử dụng đất phân kỳ theo hạng mục: Khu Trung tâm đô thị -----	5 - 16
Bảng 5.2.1	Tòa nhà và yêu cầu đất cho Dự án di chuyển ĐHQG năm 2020 ---	5 - 21
Bảng 5.2.2	Quy hoạch sử dụng đất phân kỳ từng hàng mục: Khu ĐHQG -----	5 - 24
Bảng 5.3.1	Quy hoạch sử dụng đất phân kỳ theo hạng mục: KCNC Hoà Lạc -	5 - 32
Bảng 5.4.1	Phát triển khu phố ở Khu vực Đồng Xuân -----	5 - 40
Bảng 5.4.2	Quy hoạch sử dụng đất phân kỳ theo hạng mục: Khu Đồng Xuân-	5 - 40
Bảng 5.5.1	Quy hoạch sử dụng đất phân kỳ theo hạng mục: Khu Phú Cát -----	5 - 46
Bảng 5.6.1	Sử dụng đất: Khu vực Xuân Mai -----	5 - 56
Bảng 5.7.1	Quy hoạch sử dụng đất ở Khu vực Hoà Lạc và Xuân Mai theo giai đoạn -----	5 - 62

CHƯƠNG 6 QUY HOẠCH PHÁT TRIỂN CƠ SỞ HẠ TẦNG PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ HOÀ LẠC VÀ XUÂN MAI

Bảng 6.1.1	Lưu lượng giao thông hiện tại của đường nhánh trong Khu vực Nghiên cứu -----	6 - 5
Bảng 6.1.2	Dự tính nhu cầu giao thông do gia tăng tự nhiên -----	6 - 8
Bảng 6.1.3	Tỷ lệ phân chia phương thức giao thông theo giai đoạn phát triển -	6 - 8
Bảng 6.1.4	Khuôn khổ phát triển của thành phố mới Hoà Lạc -----	6 - 9
Bảng 6.1.5	Tổng số phát sinh và hấp dẫn của khối thương mại và cơ quan-----	6 - 11
Bảng 6.1.6	Nhu cầu hàng hoá theo báo cáo về KCNC Hoà Lạc (của JICA)---	6 - 11
Bảng 6.1.7	Phát sinh và hấp dẫn giao thông phân theo xe tải-----	6 - 11
Bảng 6.1.8	Lượt người phân theo Phương tiện và mục đích (Phát triển)-----	6 - 12
Bảng 6.1.9	Nhu cầu giao thông phát triển -----	6 - 13
Bảng 6.1.10	Nhu cầu giao thông do gia tăng tự nhiên và do phát triển (Trường hợp 1: Không có sự chuyển đổi từ xe máy sang vận tải công cộng)-----	6 - 16
Bảng 6.1.11	Năng lực thông xe của đường-----	6 - 18
Bảng 6.1.12	Nhu cầu giao thông do gia tăng tự nhiên và do phát triển (Trường hợp 2: Có 50% giao thông bằng xe máy chuyển sang giao thông công cộng)-----	6 - 19
Bảng 6.1.13	Nhu cầu giao thông do gia tăng tự nhiên và do phát triển (Trường hợp 3: Chuyển toàn bộ 100% giao thông xe máy sang giao thông công cộng)-----	6 - 20
Bảng 6.1.14	Nội dung công tác xây dựng đường cao tốc Láng-Hoà Lạc-----	6 - 35
Bảng 6.1.15	Ước tính chi phí xây dựng đường cao tốc Láng - Hoà Lạc -----	6 - 35

Phát triển Hành lang 21

Bảng 6.1.16	Chiều dài đường cần cài tạo ở Khu vực Hoà Lạc -----	6 - 37
Bảng 6.1.17	Diện tích đường cần cài tạo ở Khu vực Hoà Lạc -----	6 - 38
Bảng 6.1.18	Chiều dài đường cần cài toạ ở Khu vực Xuân Mai-----	6 - 39
Bảng 6.1.19	Diện tích đường cần cài tạo ở Khu vực Xuân Mai -----	6 - 39
Bảng 6.1.20	Dự tính chi phí cài tạo đường -----	6 - 40
Bảng 6.1.21	Ước tính chi phí xây dựng đường sắt -----	6 - 41
Bảng 6.2.1	Các công trình phát điện chính -----	6 - 42
Bảng 6.2.2	Hệ thống phát điện bổ xung-----	6 - 42
Bảng 6.2.3	Lượng tiêu dùng điện mục tiêu -----	6 - 44
Bảng 6.2.4	Dự báo nhu cầu điện -----	6 - 45
Bảng 6.2.5	Các công trình điện cần thiết -----	6 - 46
Bảng 6.2.6	Đường dây 220kV do Bộ Xây dựng đề xuất -----	6 - 47
Bảng 6.2.7	Các công trình điện chủ yếu -----	6 - 47
Bảng 6.2.8	Quy hoạch phát triển phân kỳ của các công trình điện ngoại vi -----	6 - 49
Bảng 6.2.9	Phân kỳ Phát triển của các công trình điện bên trong tại khu Đô thị Hoà Lạc -----	6 - 50
Bảng 6.2.10	Quy hoạch phân kỳ phát triển các công trình điện bên trong tại Khu vực Xuân Mai -----	6 - 51
Bảng 6.2.11	Quy hoạch phát triển phân kỳ các công trình điện bên trong tại Khu vực Sơn Tây -----	6 - 51
Bảng 6.2.12	Tổng hợp Chi phí Cần thiết -----	6 - 52
Bảng 6.2.13	Dự báo nhu cầu điện -----	6 - 53
Bảng 6.3.1	So sánh các hệ thống WLL -----	6 - 59
Bảng 6.3.2	Dự đoán dân số và thuê bao -----	6 - 61
Bảng 6.3.3	Tổng hợp Chi phí Cần thiết -----	6 - 62
Bảng 6.4.1	Tổng hợp Nhu cầu nước -----	6 - 66
Bảng 6.4.2	Ước tính chi phí phát triển: Hệ thống cấp nước -----	6 - 70
Bảng 6.5.1	Các nhà máy nước thải dự kiến -----	6 - 71
Bảng 6.5.2	Công suất nước thải -----	6 - 72
Bảng 6.5.3	Công suất nhà máy -----	6 - 73
Bảng 6.5.4	Dự toán Chi phí Phát triển: Hệ thống nước thải -----	6 - 73
Bảng 6.6.1	Lưu lượng lũ lớn nhất và Khả năng điều tiết lũ của lưu vực sông --	6 - 81
Bảng 6.6.2	Công thức thử nghiệm Kraven -----	6 - 85
Bảng 6.6.3	Hệ số dòng chảy -----	6 - 86
Bảng 6.6.4	Tổng Chi phí Xây dựng trực tiếp -----	6 - 89
Bảng 6.6.5	Thời gian tập trung lũ -----	6 - 92
Bảng 6.6.6	Kích thước sơ bộ của các hồ điều hoà theo từng lưu vực sông -----	6 - 96
Bảng 6.7.1	Dự đoán phát sinh thải rác thành phố tại Khu Trung tâm Đô thị ---	6 -106
Bảng 6.7.2	Phát sinh thải rác ước tính tại KCNC Hoà lạc -----	6 -106
Bảng 6.7.3	Chất thải công nghiệp được xử lý tại KCNCN Hoà lạc -----	6 -107
Bảng 6.7.4	Đánh giá thải rác tại Khu vực ĐHQG Hà Nội -----	6 -107
Bảng 6.7.5	Phát sinh thải rác ước tính tại Khu vực Phú Cát-----	6 -108
Bảng 6.7.6	Chất thải công nghiệp được xử lý tại KCNC Hoà Lạc -----	6 -108
Bảng 6.7.7	Đánh giá thải rác tại Khu vực Đồng Xuân -----	6 -108
Bảng 6.7.8	Tỷ lệ phát sinh rác thải gia đình -----	6 -109
Bảng 6.7.9	Ước tính phát sinh thải rác từ khu dân cư-----	6 -109
Bảng 6.7.10	Đánh giá tổng lượng rác thải tại Khu vực Hoà Lạc và Xuân Mai --	6 -109
Bảng 6.7.11	Ước tính chi phí đổ chất thải-----	6 -110

Phát triển Hành lang 21

CHƯƠNG 7 KẾ HOẠCH THỰC HIỆN VÀ ĐÁNH GIÁ DỰ ÁN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ HOÀ LẠC VÀ XUÂN MAI

Bảng 7.1.1	Tổng hợp chi phí di chuyển Đại học Quốc gia-----	7 - 2
Bảng 7.1.2	Tổng hợp Chi phí Phát triển KCNC Hoà Lạc và Chi phí Phát triển KCN Phú Cát-----	7 - 3
Bảng 7.1.3	Tổng hợp Chi phí Phát triển Nhà ở-----	7 - 4
Bảng 7.1.4	Tổng hợp Chi phí Phát triển Khu Trung tâm đô thị-----	7 - 5
Bảng 7.1.5	Tổng hợp Tổng Chi phí Dự án Phát triển Khu Đô thị Xuân Mai và Hòa Lạc -----	7 - 6
Bảng 7.6.1	Kết quả phân tích kinh tế và tài chính sơ bộ-----	7 - 50
Bảng 7.7.1	Các yếu tố ảnh hưởng đến Môi trường Đô thị-----	7 - 53

CHƯƠNG 8 NHỮNG VẤN ĐỀ PHÁT TRIỂN KẾ TIẾP

Bảng 8.2.1	Dân số và đơn vị nhà cần thiết-----	8 - 3
Bảng 8.2.2	Tổng hợp chi phí cho Kế hoạch Hành động -----	8 - 9

Liệt kê các hình: Quy hoạch Tổng thể

Trang

CHƯƠNG 1 GIỚI THIỆU VỀ BÁO CÁO QUY HOẠCH TỔNG THỂ

Hình 1.2.1	Xác định tên gọi của khu vực và vùng-----	1 - 3
------------	---	-------

CHƯƠNG 2 HIỆN TRẠNG VÀ TÍNH THÍCH HỢP CỦA ĐẤT ĐAI VỚI DỰ ÁN PHÁT TRIỂN

Hình 2.1.1	Phân vùng địa lý -----	2 - 2
Hình 2.2.1	Bản đồ diện tích đất đang sử dụng ở Hòa Lạc -----	2 - 7
Hình 2.2.2	Bản đồ hiện trạng đất đang sử dụng ở Xuân Mai -----	2 - 9
Hình 2.3.1	Thích hợp về đất đai : Khu đô thị Hòa Lạc -----	2 - 13
Hình 2.3.2	Đất đai thích hợp: Khu đô thị Xuân Mai-----	2 - 14

CHƯƠNG 3 ĐỊNH HƯỚNG PHÁT TRIỂN HÀNH LANG 21

Hình 3.1.1	Kết hợp các chức năng đô thị dự kiến -----	3 - 3
Hình 3.4.1	Kịch bản phát triển -----	3 - 17
Hình 3.4.2	Kịch bản phát triển không gian của dự án Phát triển Hành lang 21 -----	3 - 18
Hình 3.5.1	Khu vực phát triển đô thị và Môi trường xung quanh -----	3 - 20
Hình 3.5.2	Phương án tuyến QL21A và Tuyến tránh QL21 -----	3 - 21
Hình 3.5.3	Quy hoạch cơ cấu cho Dự án Phát triển Hành lang 21 -----	3 - 23

CHƯƠNG 4 QUY HOẠCH TỔNG THỂ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ KHU VỰC HOÀ LẠC VÀ XUÂN MAI

Hình 4.3.1	Quy hoạch cấu trúc của Khu vực Hòa Lạc và Xuân Mai -----	4 - 15
Hình 4.3.2	Kế hoạch phân vùng dự kiến cho Khu vực Quy hoạch Tổng thể-----	4 - 18
Hình 4.4.1	Mối liên kết ba bên giữa Trung tâm Đô thị, ĐHQG và KCNC Hoà Lạc-----	4 - 24
Hình 4.4.2	Quy hoạch sử dụng đất định hướng của Trung tâm Đô thị -----	4 - 30
Hình 4.5.1	Dân số dự kiến của mỗi khu vực -----	4 - 35
Hình 4.5.2	Phân bố dân số cho hai kiểu khu dân cư -----	4 - 38
Hình 4.6.1	Mạng lưới đường của khu vực Quy hoạch Tổng thể-----	4 - 47
Hình 4.6.2 (1)	Mặt cắt ngang điển hình của đường -----	4 - 48
Hình 4.6.2 (2)	Mặt cắt ngang điển hình của đường -----	4 - 49
Hình 4.6.3	Quy hoạch phát triển đường Giai đoạn - 1A-----	4 - 53
Hình 4.6.4	Quy hoạch phát triển đường Giai đoạn - 1B-----	4 - 54
Hình 4.6.5	Phương án mạng lưới đường dạng ô cho Giai đoạn - 2-----	4 - 56
Hình 4.6.6	Phương án mạng lưới đường định hướng vận tải công cộng cho Giai đoạn-2-----	4 - 57
Hình 4.6.7	Mặt cắt ngang điển hình của Phát triển đường theo phân kỳ: Láng- Hòa Lạc -----	4 - 60
Hình 4.6.8	Mặt cắt ngang điển hình của Phát triển phân kỳ: QL21A -----	4 - 61
Hình 4.6.9	Mặt cắt ngang điển hình của Phát triển phân kỳ: Đường huyết mạch đô thị -----	4 - 61
Hình 4.6.10	Mạng lưới tuyến xe buýt ở khu vực Hòa lạc (Giai đoạn - 1A)-----	4 - 63
Hình 4.6.11	Mạng lưới tuyến xe buýt ở khu vực Hòa lạc (Giai đoạn - 1B)-----	4 - 64
Hình 4.6.12	Mạng lưới tuyến xe buýt trong khu vực Hòa lạc (Giai đoạn - 2) ---	4 - 65

Phát triển Hành lang 21

Hình 4.6.13	Khái niệm đường bộ hành và đường xe đạp trong vành đai xanh-----	4 - 67
Hình 4.7.1	Sông và núi xung quanh Hòa Lạc và Xuân Mai -----	4 - 72
Hình 4.7.2	Quy hoạch mạng lưới công viên và không gian mở-----	4 - 73
Hình 4.8.1	Quy hoạch Tổng thể Phát triển Hòa Lạc và Xuân Mai: Giai đoạn-1A-----	4 - 76
Hình 4.8.2	Quy hoạch Tổng thể Phát triển Hòa Lạc và Xuân Mai: Giai đoạn-1B-----	4 - 77
Hình 4.8.3	Quy hoạch Tổng thể Phát triển Hòa Lạc và Xuân Mai: Giai đoạn -2-----	4 - 78

CHƯƠNG 5 QUY HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT, CÔNG TRÌNH VÀ QUY HOẠCH PHÁT TRIỂN PHÂN KỲ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ HOÀ LẠC VÀ XUÂN MAI

Hình 5.1.1	Sơ đồ bố trí các công trình trung tâm đô thị -----	5 - 5
Hình 5.1.2	Viễn cảnh khu Trung tâm đô thị -----	5 - 6
Hình 5.1.3	Lưu thông trong Khu Trung tâm đô thị Phương án A: Dạng ô -----	5 - 8
Hình 5.1.4	Lưu thông trong Khu Trung tâm đô thị Phương án B: Dạng phân cách Bắc Nam-----	5 - 10
Hình 5.1.5	Lưu thông trong Khu Trung tâm đô thị Phương án-C: Dạng hộp điều khiển -----	5 - 11
Hình 5.1.6	Quy hoạch mạng lưới giao thông cho Trung tâm đô thị: Giai đoạn-1A-----	5 - 13
Hình 5.1.7	Quy hoạch mạng lưới giao thông cho Trung tâm đô thị: Giai đoạn-1B-----	5 - 14
Hình 5.1.8	Quy hoạch mạng lưới giao thông cho Trung tâm đô thị: Giai đoạn-2-----	5 - 14
Hình 5.1.9	Quy hoạch phát triển phân kỳ Khu Trung tâm đô thị: Giai đoạn-1A-----	5 - 17
Hình 5.1.10	Quy hoạch phát triển phân kỳ Khu Trung tâm đô thị: Giai đoạn-1B-----	5 - 18
Hình 5.2.1	Định hướng sử dụng đất cơ bản -----	5 - 20
Hình 5.2.2	Quy hoạch bố trí các công trình của Dự án di chuyển ĐHQG-----	5 - 22
Hình 5.2.3	Quy hoạch sử dụng đất chủ Khu vực ĐHQG -----	5 - 23
Hình 5.2.4	Quy hoạch phát triển phân kỳ của Khu ĐHQG: Giai đoạn -1A -----	5 - 25
Hình 5.2.5	Quy hoạch phát triển phân kỳ của Khu ĐHQG: Giai đoạn -1B -----	5 - 26
Hình 5.3.1	Quy hoạch sử dụng đất khu vực KCNC Hòa Lạc -----	5 - 29
Hình 5.3.2	Quy hoạch bố trí các công trình trong Khu vực KCNC Hòa Lạc---	5 - 31
Hình 5.3.3	Quy hoạch phát triển phân kỳ KCNC Hòa Lạc: Giai đoạn-1A -----	5 - 33
Hình 5.3.4	Quy hoạch phát triển phân kỳ KCNC Hòa Lạc: Giai đoạn-1B-----	5 - 34
Hình 5.3.5	Quy hoạch phát triển phân kỳ KCNC Hòa Lạc: Giai đoạn-2 -----	5 - 35
Hình 5.4.1	Sơ đồ khu phố và cộng đồng ở Khu vực Đồng Xuân và Phú Cát---	5 - 37
Hình 5.4.2	Quy hoạch sử dụng đất ở Khu vực Đồng Xuân -----	5 - 38
Hình 5.4.3	Quy hoạch phát triển phân kỳ Khu vực Đồng Xuân: Giai đoạn-1A-----	5 - 41
Hình 5.4.4	Quy hoạch phát triển phân kỳ Khu vực Đồng Xuân: Giai đoạn-1B-----	5 - 42
Hình 5.4.5	Quy hoạch phát triển phân kỳ Khu vực Đồng Xuân: Giai đoạn-2--	5 - 43
Hình 5.5.1	Sơ đồ bố trí các công trình Khu Phú Cát-----	5 - 47

Phát triển Hành lang 21

Hình 5.5.2	Quy hoạch phát triển phân kỳ Khu Phú Cát: Giai đoạn-1A -----	5 - 48
Hình 5.5.3	Quy hoạch phát triển phân kỳ Khu Phú Cát: Giai đoạn-1B -----	5 - 49
Hình 5.5.4	Quy hoạch phát triển phân kỳ Khu Phú Cát: Giai đoạn-2 -----	5 - 50
Hình 5.6.1	Quy hoạch sử dụng đất ở Khu vực Xuân Mai -----	5 - 52
Hình 5.6.2	Quy hoạch bố trí các công trình ở Khu vực Xuân Mai-----	5 - 54
Hình 5.6.3	Quy hoạch phát triển phân kỳ Khu vực Xuân Mai: Giai đoạn-1A -	5 - 57
Hình 5.6.4	Quy hoạch phát triển phân kỳ Khu vực Xuân Mai: Giai đoạn-1B--	5 - 58
Hình 5.6.5	Quy hoạch phát triển phân kỳ Khu vực Xuân Mai: Giai đoạn-2----	5 - 59

CHƯƠNG 6 QUY HOẠCH PHÁT TRIỂN CƠ SỞ HẠ TẦNG PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ HOÀ LẠC VÀ XUÂN MAI

Hình 6.1.1	Mạng lưới giao thông trong vùng -----	6 - 3
Hình 6.1.2	Điểm khảo sát lưu lượng giao thông trên đường dẫn -----	6 - 6
Hình 6.1.3	Hệ số phân bổ chuyến đi -----	6 - 14
Hình 6.1.4	Kế hoạch cải tạo đường dẫn theo giai đoạn phát triển -----	6 - 21
Hình 6.1.5	So sánh nhu cầu giao thông và năng lực vận tải theo vận tải công cộng -----	6 - 24
Hình 6.1.6	So sánh nhu cầu giao thông và năng lực thông xe của đường-----	6 - 25
Hình 6.1.7	Ý tưởng về mạng lưới vận tải công cộng-----	6 - 28
Hình 6.1.8	Xem xét tăng cường hệ thống vận tải công cộng bằng xe buýt -----	6 - 31
Hình 6.1.9	Sơ đồ bố trí bến xe buýt -----	6 - 31
Hình 6.2.1	Hệ thống cấp điện 500/220kV ở Miền Bắc Việt nam -----	6 - 54
Hình 6.2.2	Đường dây tải điện 220kV dự kiến từ trạm thủy điện Hoà Bình-----	6 - 55
Hình 6.2.3	Sơ đồ cấp điện cho Dự án Phát triển Hành lang 21 -----	6 - 56
Hình 6.2.4	Sơ đồ mạng lưới cấp điện ban đầu cho Quy hoạch Tổng thể -----	6 - 57
Hình 6.3.1	Mạng lưới viễn thông -----	6 - 63
Hình 6.3.2	Sơ đồ hệ thống WLL-----	6 - 64
Hình 6.4.1	Phát triển nguồn nước sông Đà và Nhu cầu nước-----	6 - 67
Hình 6.4.2	Truyền tải nước từ Sông Đà về Hoà Lạc -----	6 - 68
Hình 6.4.3	Kế hoạch cấp nước -----	6 - 69
Hình 6.5.1	Sơ đồ bố trí công trình nước thải: Giai đoạn - 1 A -----	6 - 75
Hình 6.5.2	Sơ đồ bố trí công trình nước thải: Giai đoạn 1B-----	6 - 76
Hình 6.5.3	Sơ đồ bố trí công trình nước thải: Giai đoạn 2-----	6 - 77
Hình 6.6.1	Bản đồ vị trí Lưu vực sông cho Quy hoạch Tổng thể-----	6 - 80
Hình 6.6.2	Sơ đồ phân tích dòng chảy theo từng lưu vực sông -----	6 - 90
Hình 6.6.3	Đường biểu diễn cường độ mưa do Bộ Xây dựng lập -----	6 - 91
Hình 6.6.4	Xả đỉnh lũ và Khả năng kiểm soát lũ -----	6 - 95
Hình 6.6.5	Sơ đồ sơ bộ của các khu hồ điều hoà -----	6 - 97
Hình 6.6.6	Chiều rộng của không gian mở ven sông và khả năng tháo lũ -----	6 - 98
Hình 6.7.1	Chu trình xử lý chất thải-----	6 -100
Hình 6.7.2	Trình tự quản lý chất thải-----	6 -101

CHƯƠNG 7 KẾ HOẠCH THỰC HIỆN VÀ ĐÁNH GIÁ DỰ ÁN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ HOÀ LẠC VÀ XUÂN MAI

Hình 7.2.1	Doanh thu Ngân sách -----	7 - 8
Hình 7.3.1	Tổ chức dự án -----	7 - 16
Hình 7.5.1	Hệ thống trái phiếu nhà ở cho phát triển thành phố mới-----	7 - 38

Phát triển Hành lang 21

CHƯƠNG 8 NHỮNG VẤN ĐỀ PHÁT TRIỂN KẾ TIẾP

Hình 8.2.1	Kế hoạch phát triển ngắn hạn-----	8 - 2
Hình 8.2.2	Kế hoạch phương án hành động-----	8 - 6
Hình 8.2.3	Kế hoạch hành động dự kiến -----	8 - 8

Liệt kê các từ viết tắt

ASEAN	Hiệp hội các nước Đông Nam Á
BOT	Xây dựng, Vận hành và chuyển giao
BT	Xây dựng và Chuyển giao
CNC	Công nghệ cao
ĐH	Đại học
ĐHQG	Đại học Quốc gia
EIA	Đánh giá ảnh hưởng môi trường
EIRR	Tỷ suất nội hoàn kinh tế
Fe	Kim loại
FIRR	Tỷ suất nội hoàn tài chính
GDP	Tổng sản phẩm Quốc nội
GRDP	Tổng sản phẩm nội vùng (Gross Regional Domestic Product)
GTCC	Giao thông công cộng
ha	hectare
HCMC	Thành phố Hồ Chí Minh
JICA	(Cơ quan Hợp tác Quốc tế Nhật Bản)
KCN	Khu Công nghiệp
KCNC	Khu công nghệ cao
KCX	Khu chế xuất
KHKT	Khoa học và kỹ thuật
kg	kilogram
km	kilometer
kV	kilo-Volt
kVA	kilo-Volt-Ampere
kW	kilo-Watt
kWh	kilo-Watt-giờ
m	meter
m ³ /d	Cubic meter per day
ODA	Hỗ trợ phát triển chính thức
OECD	Tổ chức Hợp tác và Phát triển Kinh tế
OECF	Quỹ Hợp tác Kinh tế Hải ngoại, Nhật Bản

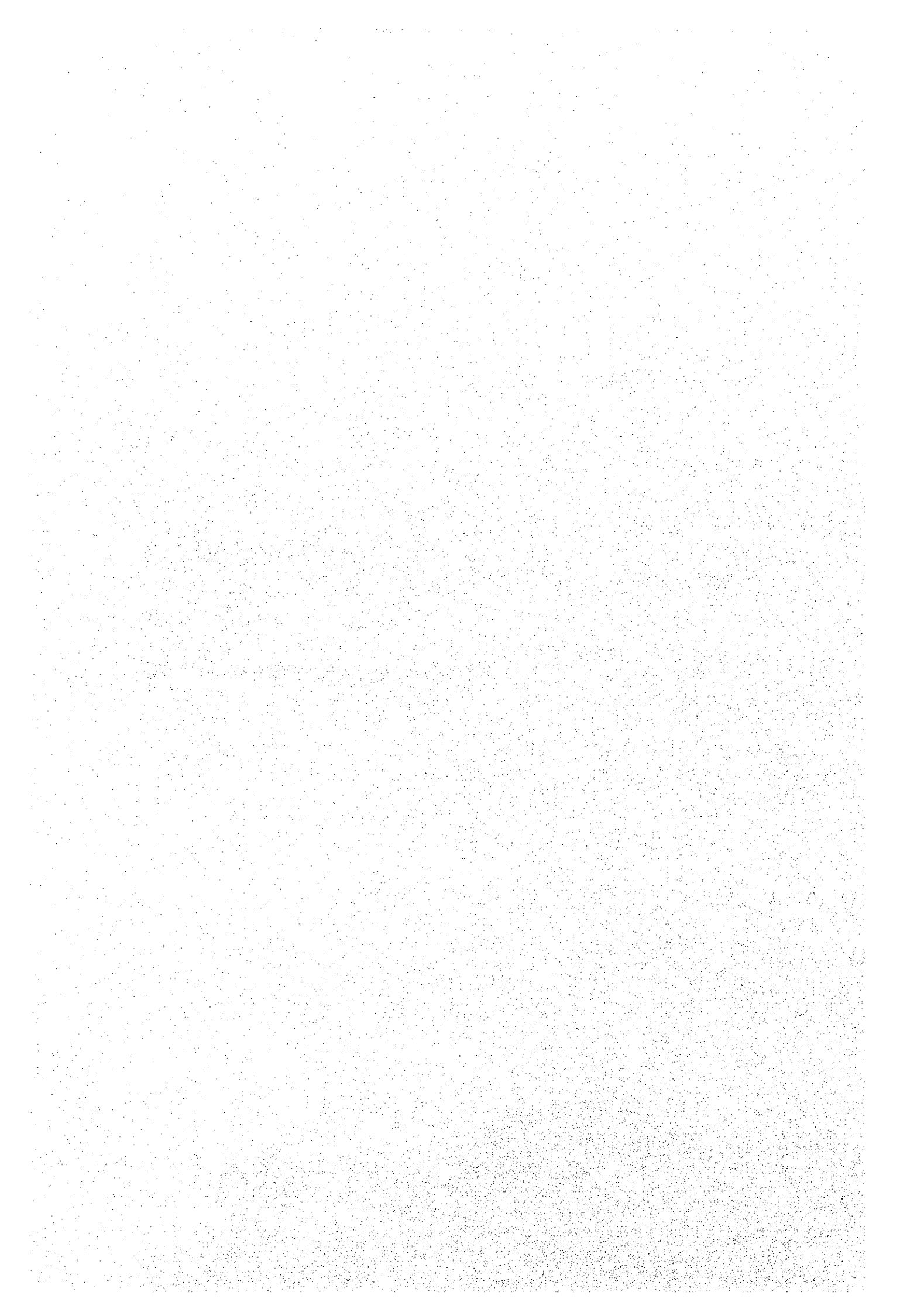
Phát triển Hành lang 21

pH -----	Potential of Hydrogen
QL-----	Quốc lộ
R & D-----	Nghiên cứu và triển khai
VAT -----	Thuế giá trị gia tăng
VD-----	Vành đai
WHO -----	Tổ chức Y tế Thế giới

CHƯƠNG 1

**GIỚI THIỆU
VỀ
BÁO CÁO QUY HOẠCH TỔNG THỂ**





CHƯƠNG 1 GIỚI THIỆU VỀ BÁO CÁO QUY HOẠCH TỔNG THỂ

1.1 Tổng quan quá trình quy hoạch cho Nghiên cứu Quy hoạch Tổng thể

Mục tiêu của Nghiên cứu Quy hoạch Tổng thể được miêu tả dưới đây với năm mục tiêu là 2020.

- (1) Lập **Quy hoạch Định hướng** dựa trên cơ sở các tài liệu về hiện trạng, tiềm năng phát triển và các yếu tố kìm hãm sự phát triển để đảm bảo phát triển cân đối và bền vững của thành phố vệ tinh mới¹, có các chức năng trung tâm nhằm thẩm thấu bớt dân số quá tải của Khu vực Thủ đô Hà Nội trong tương lai, bồi dưỡng nguồn nhân lực và phát triển khoa học và công nghệ của đất nước;
- (2) Lập **Quy hoạch Tổng thể** cho khu vực Hoà Lạc và Xuân Mai, trong đó bao gồm Dự án Di chuyển Trường ĐHQG, Dự án KCNC Hoà Lạc, một số khu nhà ở và phát triển Khu vực Trung tâm thành là hạt nhân của toàn bộ quá trình phát triển.

Khi hình thành Quy hoạch Định hướng, có xét đến khái niệm vùng đối với các khu vực thuộc Quy hoạch Tổng thể của Bộ Xây dựng, bao gồm các huyện Sơn Tây, Hoà Lạc, Xuân Mai, Miếu Môn cũng như Khu vực Trung tâm Hà Nội tương lai. Mục tiêu của Quy hoạch Định hướng là thiết lập định hướng phát triển để tạo nên “thành phố mới có mục tiêu là một triệu dân, được xác định là thành phố vệ tinh mới dự kiến cho Khu vực thủ đô Hà Nội dọc theo Quốc lộ 21A. Do đó có tên gọi là Dự án Phát triển “Hành lang 21”. Tuy nhiên, mục tiêu cơ bản của Quy hoạch định hướng là tạo ra định hướng phát triển làm cơ sở cho định hướng phát triển cho Quy hoạch Tổng thể khu vực Xuân Mai và Hoà Lạc (dưới đây gọi là “Dự án”).

Mục tiêu cơ bản của Nghiên cứu Quy hoạch Tổng thể là nhằm lập ra một quy hoạch phát triển toàn diện thông qua các thuyết minh, phân tích và đánh giá bối cảnh phát triển, mục đích và mục tiêu, nhu cầu và chỉ tiêu, quy mô phát triển, đất đai thích hợp cho phát triển, vấn đề trung thu đất, chi phí phát triển, vận hành và bảo dưỡng, v.v.... Quy hoạch Tổng thể cũng nhằm thúc đẩy việc tạo ra một môi trường đô thị hấp dẫn cho những người sống và sử dụng thành phố mới.

¹ Thông thường, cụm từ này chỉ một thành phố nhỏ mới được phát triển trong khu vực ngoại ô của một thành phố hạt nhân lớn nhằm mục đích giải quyết hoặc làm giảm nhẹ các vấn đề đô thị của thành phố hạt nhân này. Trong Nghiên cứu này, trước đây nó được coi là một thành phố (nhỏ hơn Hà Nội nhưng vẫn là một thành phố lớn) được phát triển để thẩm thấu các chức năng đô thị quá tập trung trong khu trung tâm Hà Nội và đồng thời, tạo ra một trung tâm khoa học và kỹ thuật ở Việt Nam. Theo hướng này, nó sẽ là một thành phố tự chủ, đặc biệt là trong giai đoạn đầu của quá trình phát triển nó sẽ có các chức năng lẽ ra phải được phát triển sau cùng (trung tâm khoa học và công nghệ) nhưng trong giai đoạn sau, nó sẽ có thêm các chức năng của giai đoạn đầu nhằm san bớt các chức năng đô thị khác nhau của khu trung tâm Hà Nội. Nó cũng sẽ không thuộc loại “thành phố ký túc xá” như ở Nhật Bản với chức năng chủ yếu là để cư trú, nơi mà hầu hết cư dân trong thành phố sẽ hàng ngày đi xe tuyến đến thành phố mẹ để làm việc. Có lẽ, thậm chí ngay cả sau khi đã được nối liền với trung tâm Hà Nội bằng một hệ thống giao thông công suất lớn, nó vẫn là một thành phố mới với phân lớn cư dân sống và làm việc trong thành phố, dù rằng sẽ có một số lượng đáng kể những người Hà Nội sẽ sống ở đây để tận hưởng điều kiện môi trường sống có chất lượng của thành phố này và nó sẽ trở nên nổi tiếng là một khu dân cư chất lượng cao trong Khu vực Thủ đô Hà Nội.

Phát triển Hành lang 21

Tuy nhiên, trong Nghiên cứu Quy hoạch Tổng thể có một điều kiện đặc biệt, khác với các quy hoạch phát triển đô thị thông thường khác. Đó là tình hình thực tế trong đó các chức năng đô thị trung tâm như dự án Di chuyển ĐHQG và phát triển KCNC Hoà Lạc đã bắt đầu được thực hiện với mục tiêu đưa vào hoạt động vào các năm 2005 và 2003. Tình hình này cho thấy là những dự án đặt kế hoạch sẽ hoàn thành sau 5-7 năm kể từ bây giờ, nên thời gian lập quy hoạch cho phép cần hết sức hạn chế nếu xét đến thời gian cần thiết để chuẩn bị cho tiền thực thi. Nói cách khác, Nghiên cứu Quy hoạch Tổng thể không được làm cản trở tiến trình thực hiện Giai đoạn 1 mà về căn bản là sẽ chấp nhận nguyên trạng các thành tựu hiện có như một *sự đã rồi*.

Nhận thức được tình hình này, Đoàn Nghiên cứu sẽ cố gắng lập ra một Quy hoạch Tổng thể trong thời gian hạn hẹp, tận dụng tối đa Quy hoạch Phát triển Tổng thể của Bộ Xây dựng cũng như các quy hoạch phát triển khác được soạn thảo để di chuyển ĐHQG và phát triển KCNC Hoà Lạc. Tuy nhiên cần phải chú ý rằng, các quy hoạch phát triển hiện tại không nên phối hợp bừa bãi với nhau trong Quy hoạch Tổng thể mà phải được xem xét cẩn thận về tính hợp lý của mỗi quy hoạch và nếu cần thiết, chúng cần phải được điều chỉnh lại hoặc được sửa đổi.

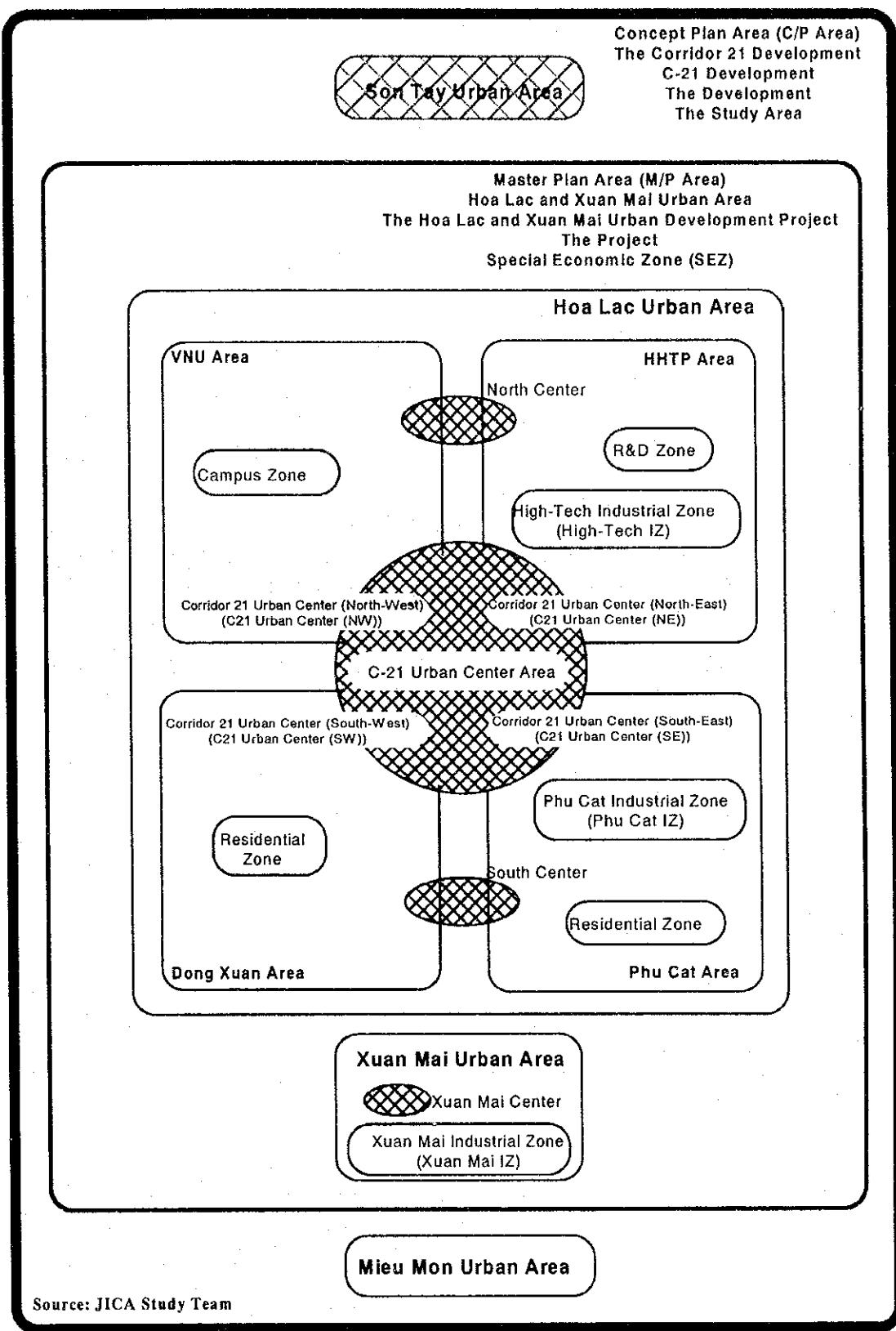
Quy hoạch tổng thể cho Dự án Phát triển đô thị Xuân Mai và Hòa Lạc được thảo luận ở đây là “quy hoạch cơ bản” làm cơ sở cho việc thực hiện nó. Trong chừng mực dự án vẫn còn ý nghĩa và tầm quan trọng quốc gia, thì Dự án phải được thực hiện đúng theo quy hoạch mặc dù nó cần có thời gian đáng kể. Tuy nhiên, Quy hoạch Tổng thể phải nhạy bén với hoàn cảnh xung quanh xét về quy mô, phạm vi và tốc độ phát triển của nó. Trong mặt này, dự án đang phải chịu cơn lốc mạnh mẽ do cuộc khủng hoảng kinh tế trên khắp thế giới hiện nay.

Về mặt này, đã phải cân nhắc rất nhiều cho Kế hoạch thực hiện mà thực tế là “Các phương án tối thiểu hóa chi phí” của Giai đoạn 1A (2005) dự kiến. Kế hoạch thực hiện được thiết lập bằng cách dành ưu tiên cao nhất cho các hạng mục cơ sở vật chất kỹ thuật và cơ sở hạ tầng phục vụ tối thiểu về căn bản phù hợp với quy mô cơ sở trong Quy hoạch tổng thể.

1.2 Xác định Khu vực Nghiên cứu

Xác định các từ gọi tên vùng và khu vực được trình bày trong hình 1.2.1

Phát triển Hành lang 21



Hình 1.2.1 Xác định tên gọi của khu vực và vùng

Phát triển Hành lang 21

1.3 Tập hợp các Báo cáo Nghiên cứu của JICA

Báo cáo Nghiên cứu Dự án Phát triển Khu Đô thị Hoà Lạc và Xuân Mai của Cơ quan Hợp tác Quốc tế Nhật Bản (gọi tắt là JICA) sẽ được biên soạn thành 4 tập như sau:

- Tập 1: Tóm tắt Tổng quát
- Tập 2: Quy hoạch Định hướng
- Tập 3: Quy hoạch Tổng thể
- Tập 4: Phụ lục

Tập 1: Tóm tắt tổng quát nhằm mục đích cung cấp những vấn đề cốt yếu được trình bày trong Tập 2: Quy hoạch Định hướng và Tập 3: Quy hoạch Tổng thể, giúp chúng ta thấy rõ được kết quả Nghiên cứu của JICA một cách toàn diện.

Tập 2: Quy hoạch Định hướng sẽ trình bày tổng quan về sự phát triển ở Khu vực Nghiên cứu nằm dọc theo Quốc lộ 21A nói chung (bao gồm các khu vực Sơn Tây, Hoà Lạc, Xuân Mai và Miếu Môn) và sự phát triển của Khu vực Phát triển Đô thị Hoà Lạc và Xuân Mai nói riêng.

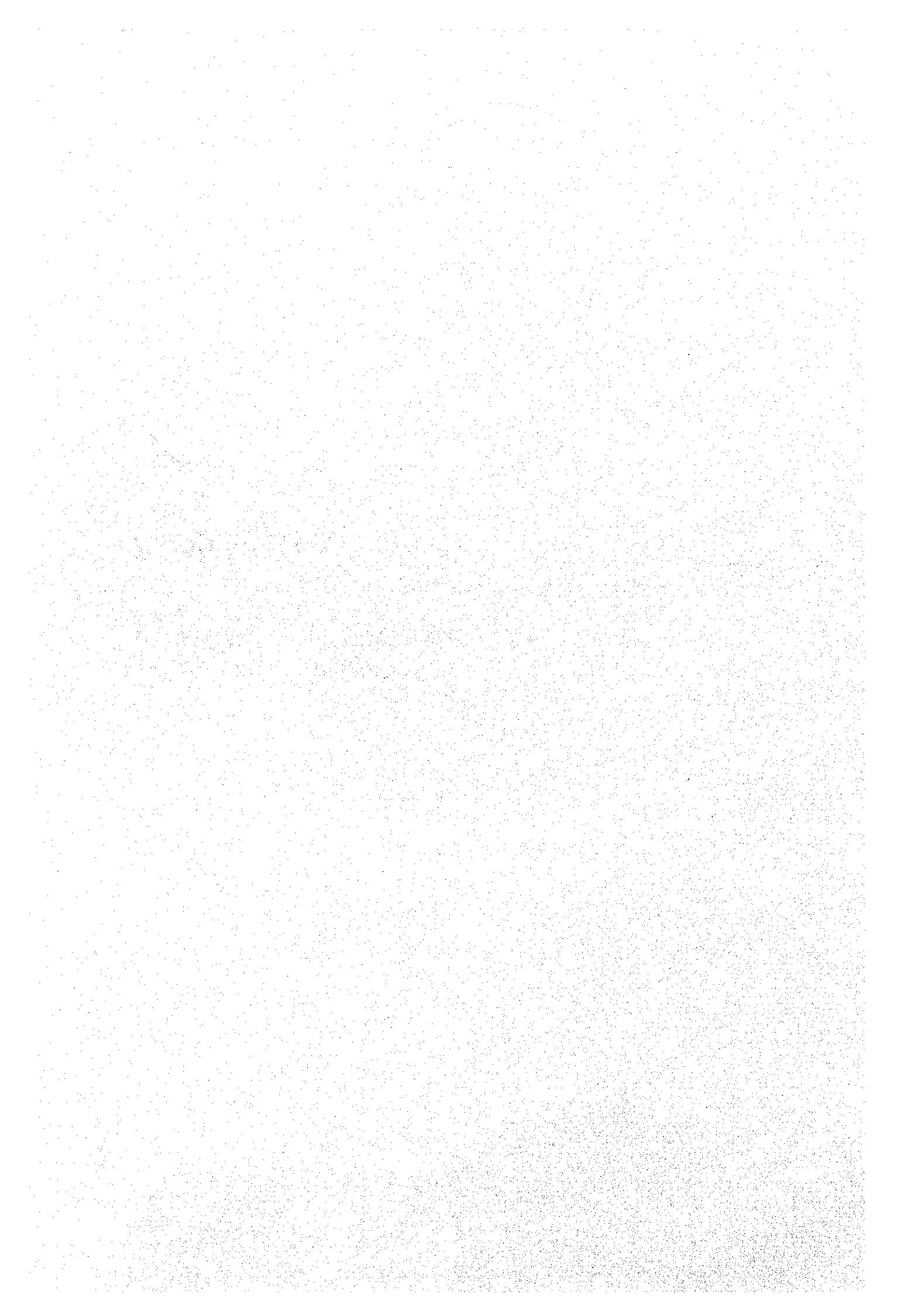
Tập 3: Quy hoạch Tổng thể bao trùm dự án Phát triển Đô thị Hoà Lạc và Xuân Mai trên cơ sở tập trung vào Khu vực Hoà Lạc, nơi được coi là chức năng hạt nhân của Phát triển Hành lang 21 và được ưu tiên thực hiện. Quy hoạch Tổng thể được minh họa bằng các bản vẽ trong phần Phụ lục.

Tập 4: Phụ lục bao gồm các thông tin và dữ liệu thích hợp, nhằm hỗ trợ cho các nội dung đã được đề cập đến nhưng không nhất thiết phải liệt kê trong các phần Quy hoạch Định hướng và Quy hoạch Tổng thể.

CHƯƠNG 2

**HIỆN TRẠNG VÀ
TÍNH THÍCH HỢP CỦA ĐẤT ĐAI
VỚI DỰ ÁN PHÁT TRIỂN**





CHƯƠNG 2 HIỆN TRẠNG VÀ TÍNH THÍCH HỢP CỦA ĐẤT ĐAI VỚI DỰ ÁN PHÁT TRIỂN

Các điều kiện và yếu tố hiện trạng được quan tâm khi tiến hành lập Quy hoạch Tổng thể cho từng khu chức năng của Hoà Lạc sẽ được mô tả dưới đây. Phân mô tả này dựa trên các số liệu và thông tin được cung cấp trong Quy hoạch Tổng thể của Bộ Xây dựng, Quy hoạch Tổng thể và Nghiên cứu Khả thi cho Khu Công nghệ Cao Hoà Lạc, các khảo sát hợp đồng thầu phụ của Đoàn Nghiên cứu. Phân bổ sử dụng đất được thực hiện trên bản đồ qui hoạch đất tỷ lệ 1:50.000 của hợp đồng khảo sát thầu phụ. Tuy nhiên, các kết quả có được từ khảo sát này khá khác biệt với kết quả nêu ra trong Quy hoạch Tổng thể của Bộ xây dựng, do đó cần được xem xét kỹ lưỡng khi lập Quy hoạch Tổng thể sau này.

2.1 Điều kiện tổng quan của Khu vực Dự án

2.1.1 Địa hình

Đặc điểm địa hình của khu vực dự án nhìn chung thuộc loại bằng phẳng hay có độ dốc thấp từ tây sang đông. Phần khu vực phía đông bao gồm các đồng bằng thấp và có cao độ thấp hơn mực nước biển 10 mét, dọc các sông và các vùng đồi nhỏ cao độ chưa đến 50 mét.

Trên góc độ qui hoạch đô thị, phải đánh giá cẩn thận tiềm năng phát triển của các vùng đất thấp (mức nước lụt cao nhất đo được trước đây ở Sông Tích thấp hơn mực nước biển 10m) nhằm tránh ngập lụt trong mùa lũ trong và ngoài khu vực quy hoạch tổng thể. Theo Quy hoạch Tổng thể của Bộ Xây dựng, khu đất được chọn có cao độ trên 12,5m (so với mực nước biển) ở phía đông Quốc lộ 21A vào trên 14,0m ở phía tây Quốc lộ 21A. Để tránh ngập lụt, cần tránh phát triển ở vùng đất thấp đòi hỏi phải san lấp với khối lượng lớn, đặc biệt là ở những triền đất thấp nằm ở phía đông Đường 21A dọc theo các sông và kênh nhỏ.

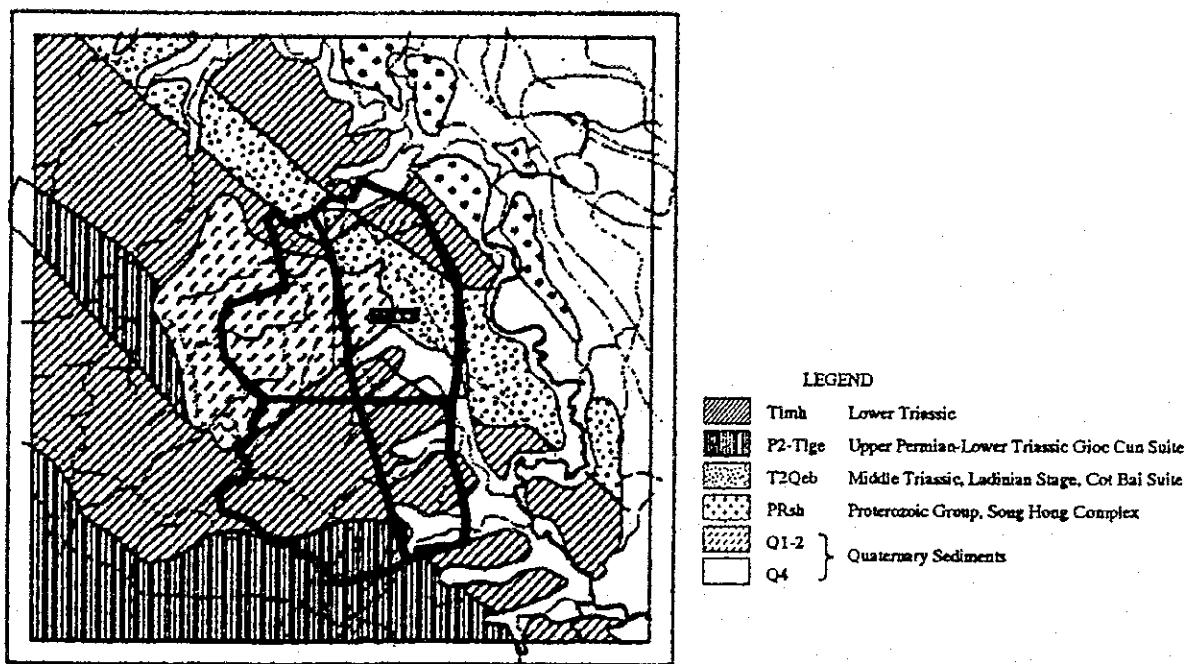
2.1.2 Địa lý

Địa lý của khu vực dự án được phân chia như trên Hình 2.1.1.

Những vùng đồi núi được tạo thành từ cuội kết và sa thạch, đồng bằng và thung lũng đất phù sa, còn toàn bộ vùng đồng bằng, thung lũng và vùng đồi đều có lớp trầm tích bùn sét. Theo Quy hoạch Tổng thể của Bộ xây dựng, sức chịu tải của đất nền là trên 1 kg/cm²¹ trừ những vùng đầm lầy thấp.

¹ Tiêu chuẩn Nhật Bản định rõ nhà ở căn hộ cao trung bình bằng bê tông có thể xây dựng không cần cọc trên địa tầng móng có khả năng chịu tải hơn 2kg/cm².

Phát triển Hành lang 21



Source: Geological Map 1:200,000, General
Department of Geology

Hình 2.1.1 Phân vùng địa lý

Đất sét gây ra những khó khăn cho việc xây dựng khi trời mưa do vấn đề thoát nước vì vậy sẽ hạn chế thời gian xây dựng. Đất sét cũng có thể gây lún cấu kết khi phải mang tải thường xuyên như lớp đất mặt do hiện tượng mất nước thành phần trong một thời gian dài. Về điểm này, phải lựa chọn khu vực phát triển sao cho giảm thiểu công tác đất và bảo đảm chất lượng công trình.

Vùng núi non mặc dù chiếm ít trong khu vực dự án nhưng là do các tầng đá tạo thành. Nếu xem xét về khía cạnh khó khăn của công tách đất và tính kinh tế trong xây dựng thì nên tránh phát triển ở những vùng này. Khu vực dự án được xếp vào vùng địa chấn cấp 8 có thể có động đất. Ngoài ra, có một đường đứt gãy địa tầng dọc theo sông Tích. Kích thước và đặc tính của nó hiện vẫn chưa được khảo sát song nếu cần thiết và khi cần thiết chúng phải được nghiên cứu.

2.1.3 Sông ngòi

Khu vực quy hoạch tổng thể là một phần của lưu vực sông Tích. Rất nhiều sông ngòi chảy qua Khu vực quy hoạch tổng thể từ tây sang đông là các phụ lưu của sông Tích. Trong vùng, có khá nhiều hồ và hồ chứa nhân tạo được phát triển để cung cấp nguồn nước phục vụ thuỷ lợi (như hồ Tân Xá). Cần quan tâm đến việc bảo vệ chất và lượng các nguồn nước phục vụ nguồn thuỷ lợi hiện có trong vùng. Ngoài ra, nước mặt từ sông ngòi, hồ và hồ chứa sẽ tạo cảnh quan làm cho không gian đô thị hấp dẫn, vì thế cần được giữ ở mức tối đa. Hầu hết các sông chảy trong khu vực dự án không được cải tạo bờ kè bảo vệ, gây ra lũ lụt cho vùng đất thấp xung quanh vào mùa mưa. Do đó, phải có các biện pháp thoát nước và kiểm soát lũ để phòng chống thiên tai và phải cân nhắc đến các chi phí phát sinh từ các vấn đề này.

2.1.4 Hệ động vật và thảm thực vật

Lớp thực vật đặc trưng ở vùng dự án bao gồm các cánh đồng lúa, rau, chè, tre và đất trồng cỏ, đất rừng tái sinh như bạch đàn v.v... Tất cả thực vật đều thuộc hệ trung sinh và không có rừng tự nhiên trong khu vực dự án, vì vậy, thực vật ở đây được xếp vào bậc thấp nhất của thực vật tự nhiên. Đối với hệ động vật, báo cáo cho biết có một số động vật quý hiếm trên vùng hồ Tân Xá và vùng núi ở Đồng Xuân, do đó cần có sự quan tâm đúng mức để bảo tồn chúng.

2.1.5 Tình hình sử dụng đất

Sản xuất lúa là ngành kinh nông nghiệp chính ở vùng chau thổ sông Hồng, vì vậy cần tránh thay đổi mục đích sử dụng đất nông nghiệp ở mức tối đa. Tuy nhiên, lớp đất mặt màu mỡ trong Khu vực Quy hoạch không kém so với các nơi khác ở Đồng bằng sông Hồng, do đó các cánh đồng lúa trong vùng bị hạn chế trong phân đất bằng phẳng thấp dọc các sông và không có hệ thống tưới tiêu. Trong khu vực dự án có các thị trấn nhỏ và khu mới định cư nông nghiệp. Nhằm giảm thiểu các tác động xã hội tiêu cực và chi phí chiếm dụng đất để tái định cư các làng mạc hiện có, về nguyên tắc, những thị trấn và làng mạc ấy cần được giữ nguyên như hiện trạng. Hướng sử dụng một số đất chuyên dụng xác định trong Quy hoạch tổng thể của Bộ xây dựng được phối hợp trong quy hoạch sử dụng đất.

Ở huyện Xuân Mai, các làng mạc và thị trấn chiếm 18% và phân bổ trên một vùng rộng lớn. Khi xem xét việc xây dựng đô thị mới cần tiến hành hợp nhất những làng mạc và đô thị này vào các khu đô thị hiện có.

2.2 Hiện trạng của khu Hoà Lạc

2.2.1 Hoà Lạc -1 (Khu ĐHQG: 1.910 ha)

Khu vực này nằm ở phía tây Quốc lộ 21A và phía bắc của Đường Cao tốc Láng - Hoà Lạc. Khu vực này đã được chỉ định và quy hoạch để phát triển Trường đại học Quốc gia Hà nội (ĐHQG) và một số các trường địa học quốc tế theo như quy hoạch tổng thể của Bộ xây dựng. Xung quanh, gần với phân giới phía Bắc là sân bay Hoà Lạc, xa nữa về phía Bắc là huyện Đồng Mô nơi được quy hoạch để phát triển cho các hoạt động du lịch, các hoạt động văn hoá và thể thao trong quy hoạch Khu vực thủ đô Hà nội.

Vùng này nhìn chung là vùng đồi thấp có cao độ từ 25 đến 30 mét, ngoài ra còn có 2 vùng cao hơn như vùng núi phía tây và núi Núc nằm dọc theo Đường 21A ngay gần chỗ Đường 21A và đường Láng - Hoà Lạc giao nhau. Hai ngọn núi này chính là mốc giới của huyện Hoà Lạc. Ở vùng này có một đường địa tầng gãy chạy dọc từ hướng Tây Bắc sang hướng Đông Nam.

Các nhánh sông chính của sông Tích chảy từ Tây Nam sang Đông Bắc chảy xuống vùng Bình Yên. Ngoại trừ một vùng đồng bằng có độ cao chưa đến 10 mét so với mực nước biển ở phía Bắc, còn lại các vùng khác đều cao hơn 10 mét, đây là một trong những khu vực tiềm năng phát triển đô thị ở Hoà Lạc. Các cánh đồng lúa và các làng mạc không có nhiều trong vùng.

Diện tích đang sử dụng chiếm 46,5% làm ruộng lúa, phần còn lại là rừng bạch đàn trồng trên vùng đồi với độ cao từ 15 đến 20 mét chủ yếu nằm ở phía tây và bắc khu vực. Đường phân tách giữa Hoà Bình và Hà Tây nằm ở phía Tây, còn phần đất từ đường phân

Phát triển Hành lang 21

tỉnh đến Đường 21A là đất chuyên dụng (dùng cho lực lượng quốc phòng).

Theo bản thiết kế tổng thể của Bộ xây dựng, hướng phát triển tương lai của các vùng đất chuyên dụng được quy hoạch phù hợp với các cơ quan chính phủ hữu quan. Đối với khu vực di chuyển ĐHQG đã chỉ định, phần lớn các khu đất chuyên dụng này được quy hoạch di chuyển dần tới Xuân Mai.

2.2.2 Hoà Lạc - 2 (Khu Công nghệ Cao Hòa Lạc : 2.630ha)

Khu vực này nằm ở phía đông Đường 21A và phía bắc Đường Cao tốc Láng-Hoà Lạc. Theo Quy hoạch Tổng thể của Bộ Xây dựng, Khu Công nghệ Cao được đặt ở trung tâm vùng phía nam và Khu Dân dụng Bình Yên được xây dựng ở vùng phía bắc. Tổng quan điều kiện địa hình của vùng này dốc thoải theo hướng đông về phía sông Tích với cao độ thay đổi từ 20 đến 25m. Tuy thế, trong khu vực còn có các thung lũng nhỏ với cao độ từ 5 đến 10m, tạo nên một địa hình khá phức tạp.

Địa tầng của vùng này nhìn chung cấu tạo từ đá ong (đá kết) và sa thạch, vùng thung lũng và triền sông đều là đất bồi. Theo kết quả khoan khảo sát của Đoàn Nghiên cứu, lớp trầm tích bùn sét có độ dày từ 10 đến 20 mét nằm trên lớp đất nền ở những vùng đồi có cao độ từ 0 đến 6 mét, tương tự ở vùng thung lũng với cao độ từ -8 đến -14m.

Ở khu vực này và khu vực Phú Cát, có 3 đến 4 vết đứt gãy địa tầng chạy theo hướng đông bắc xuống tây bắc và một đường kiến tạo chính chạy dọc theo sông Tích. Những đặc điểm này cần được nghiên cứu sâu hơn khi thấy cần thiết.

Có một hồ chứa lớn ở khu vực trung tâm là hồ Tân Xá có diện tích 167 hécta, trữ lượng 3 triệu tấn, cấp nước cho một diện tích 3.600 hécta và phân chia khu vực này thành khu nam và khu bắc. Hồ chứa Tân Xá cần được giữ nguyên nhằm đảm bảo nguồn nước thuỷ lợi, hệ sinh thái, hệ thuỷ sinh cũng như giữ cảnh quan khu vực. Có 2 con sông chính trong khu vực là phụ lưu của sông Tích là sông Linh Sở chảy ở phía bắc rộng 50m và một sông khác ở phía nam rộng 10m, hai bên bờ các con sông này đều là những vùng đầm lầy thấp, không phù hợp để phát triển.

Xét về hiện trạng sử dụng đất, khu vực này có đặc điểm là các làng mạc và đồng lúa chiếm tỷ lệ cao hơn so với các khu vực khác, đặc biệt các cánh đồng lúa nằm ở vùng đồng bằng thấp ở phía bắc với cao độ thấp hơn 10m. Trong khi đó, ở phía nam là những ruộng cao ngoại trừ một số ít cánh đồng lúa ở nằm lọt trong địa hình đồi núi. Ngoài những ruộng lúa và ruộng cao, khu vực được bao phủ bằng rừng bạch đàn. Ruộng nước chiếm 36% tương đương 940 hécta, ruộng cao chiếm 42% tương đương 1.110 ha.

Diện tích các làng xã chiếm 15,6% tương đương với 410 ha. Những làng lớn có diện tích khoảng 15 hécta, gồm khoảng 100 hộ và 500 dân, những làng nhỏ rộng khoảng 0,5 ha với 3 hộ và 15 dân. Những làng xóm này tập trung trên 3 khu vực, khu vực phía tây bắc dọc Đường 21A, khu vực trung tâm và dải phía đông dọc theo đường ranh giới của vùng.

Khu dân cư của các nông dân làm việc cho nông trường chè Long Phú nằm dọc theo Đường 21A. Khu vực này là trung tâm của vùng Hoà Lạc, Long Phú và tương đối đồng đều. Dọc theo phía đông của khu dân cư là khu vực định cư của các nông nhân và gia đình của quân nhân, vì vậy phát triển dự kiến nhất thiết cần tránh khu vực này.

2.2.3 Hoà Lạc - 3 (Khu Đồng Xuân: 2.640ha)

Khu vực này nằm ở phía tây Đường 21A và phía nam đường cao tốc Láng - Hòa Lạc. Theo Quy hoạch Tổng thể của Bộ Xây dựng, khu vực này được thiết kế thành khu dân cư lớn nhất trong toàn bộ kế hoạch phát triển ở Hòa Lạc. Đường ranh giới giữa tỉnh Hà Tây và Hòa Bình chia nửa đông thuộc về tỉnh Hà Tây, nửa tây thuộc về tỉnh Hòa Bình. Toàn vùng khá mấp mô với cao độ hơn 20m và một số vùng đầm lầy thấp nằm trong khu vực.

Theo khảo sát của Bộ Xây dựng (chọn vị trí xây dựng và định hướng cho việc qui hoạch khu nhà ở cho cán bộ công nhân viên trường ĐHQG ở Đồng Xuân huyện Thạch Thất, tỉnh Hà Tây tiến hành năm 1997), đất và điều kiện địa lý của vùng này được phân thành 4 loại như sau:

- (a) Trầm tích mới - trầm tích nghiêng hình thành ở vùng đồi núi, chủ yếu do đá và đá ong tạo thành, có độ chịu tải lớn hơn 3kg/cm^2 .
- (b) Trầm tích nghiêng gồm sỏi, đất sét lắn cát, tụ lại ở triền đồi và đồi thấp.
- (c) Bùn trầm tích tụ ở đầm lầy, ao, suối, hồ gồm than, đất sét lắn bùn, đất sét? Có độ tải lớn hơn 1kg/cm^2 .
- (d) Trầm tích chau thổ (về phía Đông, gần sông Tích) gồm trầm tích, cát, đá, sỏi lắn sét. $R > 1 \text{ kg/sq.cm}$.

Núi Ba Vì và Viên Nam nằm ở phía đông và ngoài khu vực quy hoạch. Đỉnh phía tây của khu vực là chân núi Viên nam. Núi Viên Nam có thảm rừng cây lâu năm tự nhiên từ lưng núi đến tận đỉnh. Vùng này được chọn làm khu vực bảo tồn tự nhiên và các cánh rừng ở chân núi có chức năng giữ nước. Thiết kế tổng thể của Bộ Xây dựng không xếp vùng này là vùng bảo tồn tự nhiên.

Khắp vùng Tây của vùng này, các nguồn tài nguyên thiên nhiên dồi dào gần núi Viên Nam, núi Đông Chạm và núi Đồi Dun có cao độ khoảng 200 m bao phủ bởi các cánh rừng thấp phải được đánh giá cụ thể. Môi trường sống của các động vật hiếm như côn trùng và động vật lưỡng cư cũng cần được đánh giá trên quan điểm bảo tồn hệ sinh thái. Điều kiện sinh thái của khu vực được cấu thành từ địa tầng đá dẫn đến chi phí cao cho công tác đất và như vậy không thích hợp để phát triển. Hai ngọn núi này được đề xuất là khu bảo tồn và khu vực nằm giữa vùng núi và Đường 21A có thể chọn làm khu phát triển đô thị.

Ba nhánh của sông Tích chảy qua vùng này, một nhánh chảy từ hướng Tây Bắc về hướng Bắc về phần đất của ĐHQG, 2 nhánh khác chảy khác hướng nhau từ giữa vùng và từ phía Nam về hướng Đông khu vực.

Diện tích đất đang sử dụng gồm các vùng ruộng lúa và làng xóm phía Nam và phía Bắc (gần chỗ Đường 21A và đường Láng - Hòa Lạc gặp nhau). Khu vực các rừng bạch đàn và keo rất thích hợp để phát triển đô thị.

2.2.4 Hòa Lạc - 4 (Khu vực Phú Cát: 1.330 ha)

Vùng này nằm ở phía Đông đường 21A và phía Nam đường cao tốc Láng - Hòa Lạc nơi này tỉnh Hà Tây đã có kế hoạch xây dựng các khu công nghiệp lớn.

Phát triển Hành lang 21

Có 3 nhánh sông chảy từ Đông sang Tây đổ về sông Tích, dọc những nhánh sông này là những triền đất bằng phẳng nằm ở độ cao chưa đến 10 mét. Đây là vùng đất thấp nhất ở Hòa Lạc trong đó hơn nửa diện tích nằm ở độ cao chưa đến 10 mét. Vùng cao nhất có độ cao hơn 40 mét và điều kiện địa hình không mấp mô như khu vực KCNC Hòa Lạc.

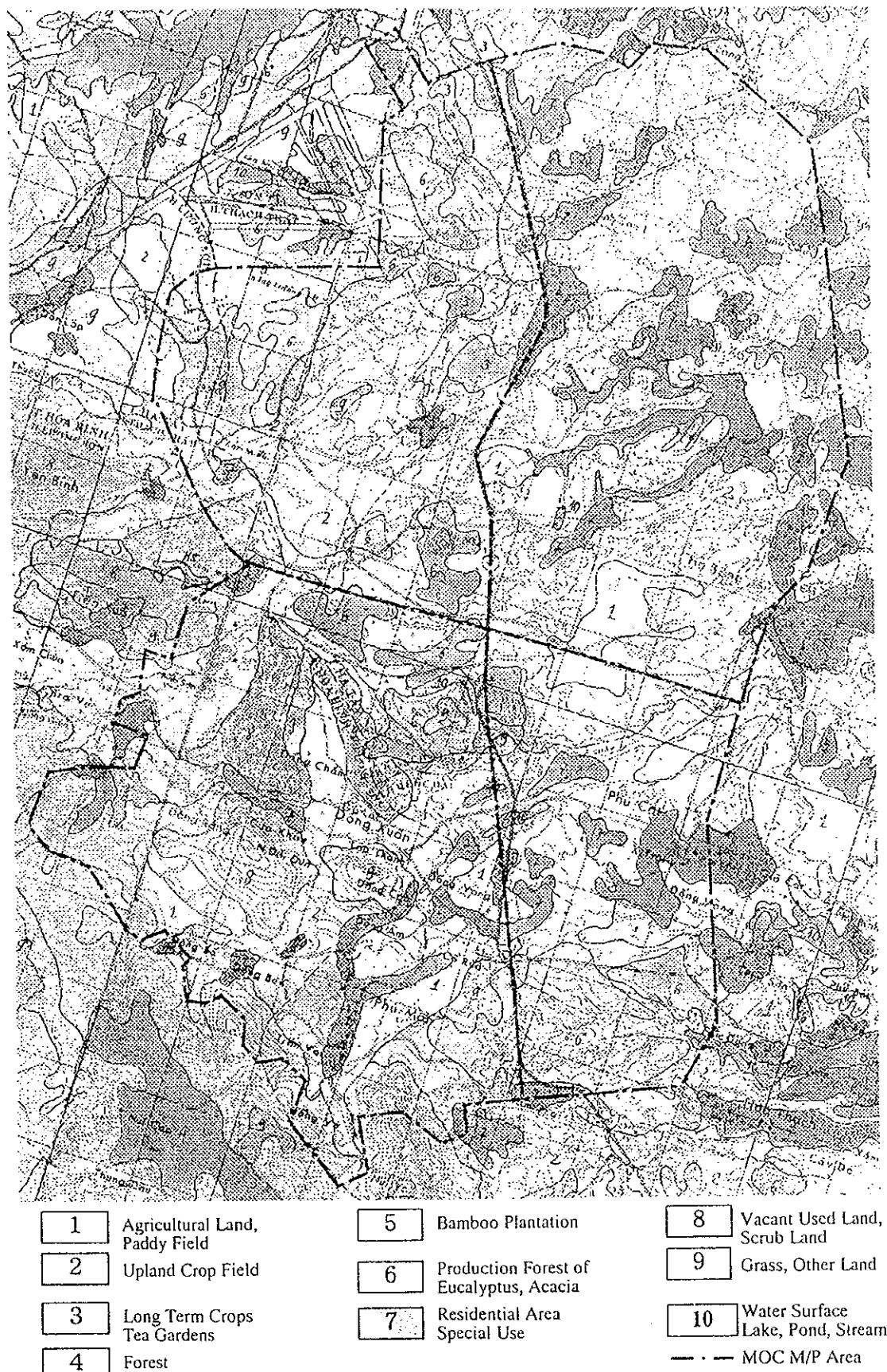
Làng xóm ở khu vực trung tâm và phía Đông khá lớn như Phú Cát và Gia Cát. Ngoài ra, còn có làng mạc nhỏ nằm dọc theo đường 21A. Diện tích làng xóm chiếm 13% tương đương 170 ha. Do có những làng xóm này, đất đai dành cho dự án phát triển nói chung chia thành khu Nam và khu Bắc. Phía Bắc gồm ruộng lúa nước và hoa màu hầu hết ở độ cao gần 19 mét. Muốn xây dựng ở vùng này, chúng ta cần phải tiến hành san lấp và chuyên chở vật liệu từ vùng khác tới. Phía đông gồm các thung lũng hình cung tròn nhiều bạch đàn và cây keo rất thích hợp cho khu vực dự án phát triển.

Bảng 2.2.1 Tình hình sử dụng đất hiện nay ở Hòa Lạc

Phân loại	KCNC, Bình Yên		ĐHQG		Đông Xuân		Phú Cát		Tổng cộng	
	Ha	%	Ha	%	Ha	%	Ha	%	ha	%
1 Đất nông nghiệp, đất trồng lúa	940	35.7	280	14.7	260	9.9	140	10.5	1,620	19.0
2 Ruộng cao	1,110	42.2	890	46.5	1,010	38.3	650	48.9	3,660	43.0
3 Đất trồng cây lâu năm, vườn chè			80	4.2					80	0.9
6 Rừng sản xuất bạch đàn, keo			380	20.0	230	8.7	330	24.8	940	11.0
7 Đất chuyên dụng, Khu dân cư	410	15.6	40	2.1	200	7.6	170	12.8	820	9.6
8 Đất chưa sử dụng đất có nhiều bụi cây					500	18.9			500	5.9
9 Đất trồng cỏ, Đất khác			230	12.0	400	15.1	20	1.5	650	7.6
10 Hồ, ao, suối	160	6.1			30	1.1	10	0.8	200	2.4
11 Đường khu vực	10	0.4	10	0.5	10	0.4	10	0.8	40	0.5
3.8.2.1.1.1.1 Tổng cộng	2,630	100.0	1,910	100.0	2,640	100.0	1,330	100.0	8,510	100.0

Nguồn: Quy hoạch Tổng thể của Bộ Xây dựng được Đoàn Nghiên cứu JICA tính toán do đặc lại.

Phát triển Hành lang 21



Hình 2.2.1 Bản đồ diện tích đất đang sử dụng ở Hoà Lạc

Phát triển Hành lang 21

2.2.5 Hiện trạng của khu Xuân Mai

Thị trấn Xuân Mai nằm ở giao điểm của các tuyến đường chính trong vùng là quốc lộ 21A và quốc lộ 6 và có chức năng là trung tâm phân phối hàng hoá, công nghiệp cũng như quốc phòng.

Vùng này được phát triển quanh thị trấn Xuân Mai và xã Thuỷ Tiên và vùng nằm dọc theo 2 đường quốc lộ đã trở thành đô thị với dân số là 54.000 người chiếm diện tích 18% của toàn vùng tương đương 560 hécta. Có khá nhiều cơ sở và học viện thuộc quân đội nhân dân Việt nam nằm quanh khu vực đô thị hoá. Ngoài ra, còn có trường Đại học Lâm nghiệp, trường trung cấp sư phạm tiểu học tỉnh, trường trung cấp nông nghiệp, trường trung cấp nghệ thuật; Các cơ sở này tạo thành một trung tâm giáo dục đại học của tỉnh Hà Tây.

Sông Bùi chảy qua phía nam QL6 từ tây sang đông và đổ về sông Tích. Vùng dọc sông Bùi và vùng phía đông QL21A là vùng đồng bằng có độ cao từ 5 đến 15 mét gồm phần lớn là ruộng lúa, hoa màu, hồ chứa nước và làng mạc, do vậy đây là yếu tố khó khăn cho việc giải phóng một vùng đất để phát triển đô thị.

Ngược lại, vùng phía bắc QL 6 và phía tây QL 21A là các vườn chè và rừng cây trải rộng trên vùng đồi thoai thoải và nơi này sẽ là vùng thích hợp để phát triển. Để phát triển khu Xuân Mai chúng ta cần sử dụng biện pháp điều chỉnh lại đất đai nhằm nâng cấp đường và các cơ sở hạ tầng ở các làng và các khu đô thị hiện có và mở rộng chúng.

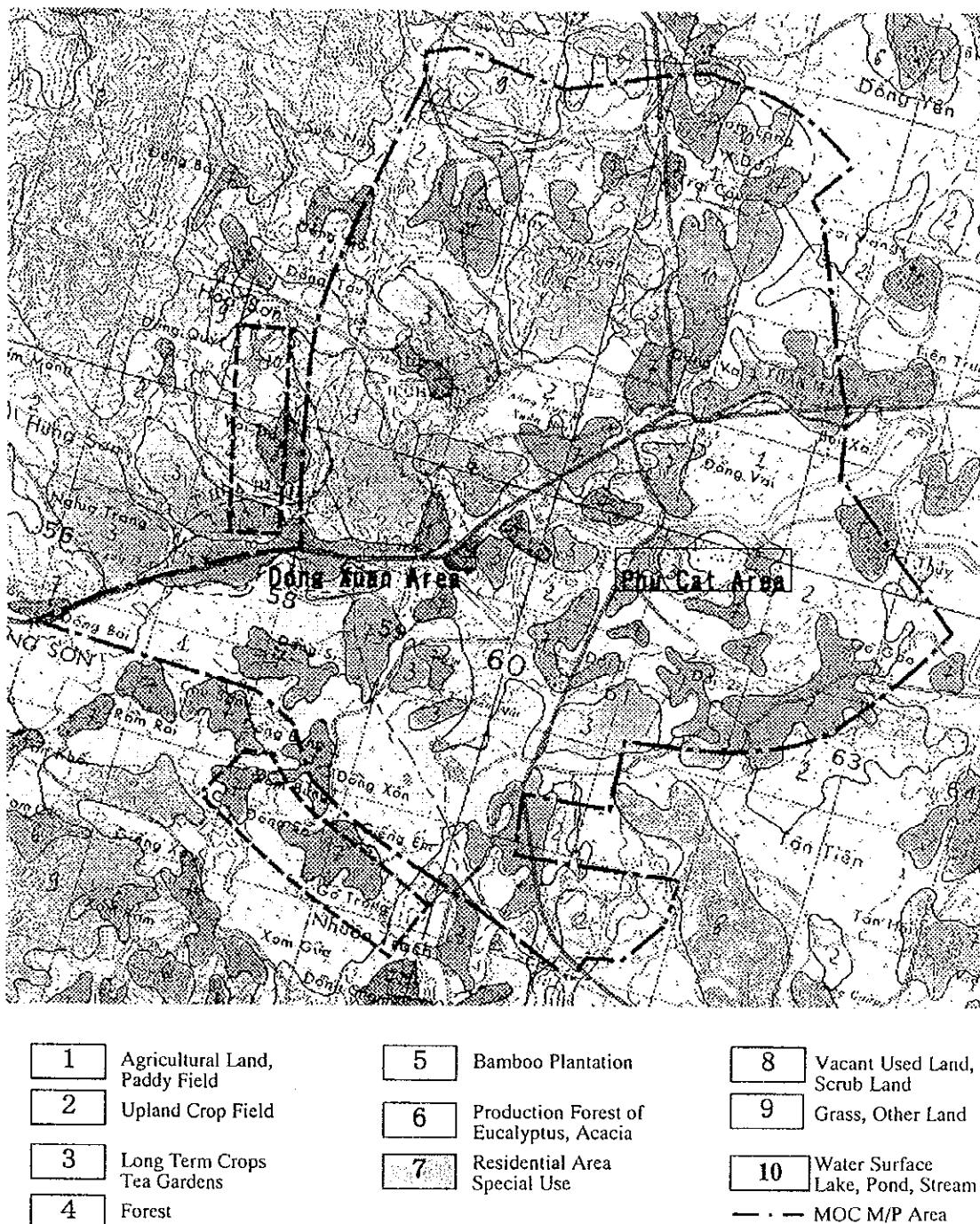
Hiện trạng sử dụng đất ở Xuân Mai như sau:

Bảng 2.2.2 Hiện trạng sử dụng đất ở Xuân Mai

Số thứ tự	Hạng mục	Diện tích (ha)	Tỉ lệ (%)
1	Đất nông nghiệp, đồng lúa	710	22.8
2	Ruộng cao	1,170	37.7
3	Cây lâu năm, vườn chè	320	10.3
6	Đất trồng rừng bạch đàn và keo	150	4.8
7	Đất chuyên dụng và đất ở	560	18.0
9	Cỏ và các loại đất khác	50	1.6
10	Hồ, ao, suối	110	3.5
11	Đường khu vực	40	1.3
Tổng cộng		3,110	100.0

Nguồn: Quy hoạch Tổng thể của Bộ Xây dựng được Đoàn Nghiên cứu JICA tính toán do đặc lại.

Phát triển Hành lang 21



Hình 2.2.2 Bản đồ hiện trạng sử dụng đất ở Xuân Mai

Phát triển Hành lang 21

2.3 Hiện trạng khu vực Hoà lạc

2.3.1 Phân loại tính thích hợp của đất đai

Căn cứ vào các phát hiện về hiện trạng khu vực Hoà lạc và Xuân Mai, Đoàn nghiên cứu đã đánh giá sự thích hợp của đất đai trong vùng với sự phát triển đô thị.

Các phát hiện khi phân tích tính thích hợp của đất đai với phát triển đô thị giống với quy hoạch tổng thể của Bộ xây dựng. Tuy nhiên, Đoàn nghiên cứu cố gắng xem xét lại tính thích hợp của đất đai để sao cho các kết quả kết hợp trong nghiên cứu đảm bảo sự phát triển của một thành phố mới an toàn, thuận tiện và tiện nghi hài hòa với điều kiện tự nhiên và xã hội trong khu vực quy hoạch. Dưới đây là phân loại tính thích hợp của đất đai có tính đến các điều kiện tự nhiên như địa hình, địa chất, thảm thực vật, sông ngòi và nước mặt, vv... cũng như các điều kiện xã hội như các hoạt động sinh hoạt và sản xuất trong vùng.

(1) Đất thích hợp

Đất đai trên các vùng đồng bằng phẳng và các triền dốc thoái không bị lụt trọng mùa mưa (trên 10m so với mực nước biển), đất có năng suất thấp như đất trống và đất rừng, các cánh đồng cao và các cánh đồng trồng lúa.

(2) Đất thích hợp theo điều kiện

Các vùng đất xanh hiện nay như các rừng cây thứ cấp và khu vực triền sườn nên loại ra khỏi dự án phát triển đô thị như chúng cần được tổ chức tốt để tạo ra cảnh quan đô thị đẹp. Các cánh đồng lúa trong khu vực quy hoạch nhìn chung có thể phân loại tính thích hợp hoặc không thích hợp để phát triển theo từng điều kiện. Bởi vì sản xuất lúa gạo là ngành sản xuất quan trọng ở Việt Nam, trong khi đó các cánh đồng lúa trong vùng được phân loại thuộc đất có năng suất thấp so với các vùng đất khác trong khu vực đồng bằng sông Hồng. Nói chung, các cánh đồng lúa này có thể có chức năng là vùng giảm lụt và hộ chiếu tránh lũ lụt ở hạ lưu do sự tăng lên khá lớn của lượng nước mưa chảy từ các vùng phát triển đô thị chính. Các cánh đồng lúa cũng được đề xuất dùng làm không gian đô thị mở và khu giải trí thích hợp ngoài các công trình đô thị. Các phần bị hạn chế trong vùng có thể phát triển với điều kiện tiến hành khai hoang hay cải tạo đất.

(3) Đất đai không thích hợp

Đất đai không thích hợp bao gồm các đất sau:

1) Di tích lịch sử văn hóa

Các di tích lịch sử và văn hóa phải được bảo tồn qua việc đánh giá tầm quan trọng của chúng và các biện pháp bảo tồn.

2) Núi cao và dốc đứng

Khu vực dốc đứng có hoặc không có các nguồn tài nguyên thiên nhiên về cơ bản phải được bảo tồn (các núi cao không có trong khu vực quy hoạch).

3) Mặt nước (hồ, ao và sông)

Về cơ bản phải bảo tồn các mặt nước này vì chúng có chức năng hạn chế lũ lụt và là nguồn nước tưới tiêu. Các dòng nước mưa chảy từ cá ngọn núi phía tây tới sông Tích ở phía đông qua khu vực quy hoạch và do đó, lòng sông và bờ sông phải được duy trì và nâng cấp thích đáng. Chúng cũng sẽ được dùng để nâng cấp cảnh quan đô thị của khu vực quy hoạch.

4) Đất đai làng mạc và đô thị chính

Các thị trấn và các khu đô thị hiện có cũng như các làng mạc tập trung về nguyên tắc dự kiến duy trì cùng với việc nâng cấp cơ sở hạ tầng. Tuy nhiên, một số vùng trong khu vực nơi có một số làng nhỏ được xác định phát triển khu đô thị lại phụ thuộc vào hướng phát triển tương lai và định hướng sử dụng đất.

5) Các đất khác

Theo qui hoạch tổng thể của Bộ xây dựng, một phần đất chuyên dùng đã xác định được dự kiến phát triển đô thị. Đoàn nghiên cứu JICA theo quy hoạch tổng thể của Bộ xây dựng về tính sẵn có của đất đai cho Dự án phát triển Hành lang 21 liên quan đến diện tích đất chuyên dụng được đánh giá là giữ nguyên hiện trạng hoặc di chuyển chúng đến khu vực khác như Xuân Mai. Nó có thể là nhân tố chính để thu thập các thông tin lâu dài đối với tính sẵn có của đất nhằm phối hợp trong nghiên cứu.

2.3.2 Đất đai thích hợp để phát triển

Đất được xác định là “thích hợp” chiếm tới 46% hay 3.910 ha trong tổng diện tích 8.510 ha ở Hòa Lạc và 67,2% hay 2.090 ha trong tổng diện tích 3.110 ha ở Xuân Mai. Theo như bốn khu vực bị chia cắt do đường cao tốc Láng — Hòa Lạc và quốc lộ 21A, vị trí đất đai thích hợp để phát triển đô thị trong Quy hoạch tổng thể như sau:

(1) Khu ĐHQG

Đất đai thích hợp chiếm 50,3% hay 960 ha trong tổng diện tích 1.910 ha. Một phần trong vùng này, tồn tại đất đai thích hợp theo điều kiện chiếm 380 ha và nếu diện tích này được cộng thêm vào, diện tích phát triển sẽ lên tới 1.340 ha chiếm 70,2%. Số liệu này có nghĩa rằng Khu ĐHQG có tỷ lệ đất để phát triển đô thị tương đối lớn hơn so với các khu vực khác.

(2) Khu CNC Hòa lạc và Khu Bình Yên

Đất đai thích hợp chiếm 41,8% hay 1.100 ha trong tổng diện tích 2.630 ha. Khu CNC Hòa lạc quy hoạch sử dụng phát triển giai đoạn 1 của mình trên đất thích hợp nhưng khu dã cư Bình Yên ở phía bắc dwocj quy hoạch trên các cánh đồng lúa và các làng mạc chính được phân loại là đất thích hợp theo điều kiện.

(3) Khu Đông Xuân

Phát triển Hành lang 21

Đất thích hợp chiếm 47% hay 1.240 ha trong tổng diện tích 2.460 ha. Tuy nhiên, diện tích thích hợp ở Đồng Xuân tách biệt với vùng đồi có độ cao khoảng 100m. Nếu diện tích thích hợp giữa hai quả đồi gần đường cao tốc Láng — Hòa lạc được là khu bảo tồn tự nhiên, diện tích đất thích hợp sẽ chiếm 33,3% hay 880 ha.

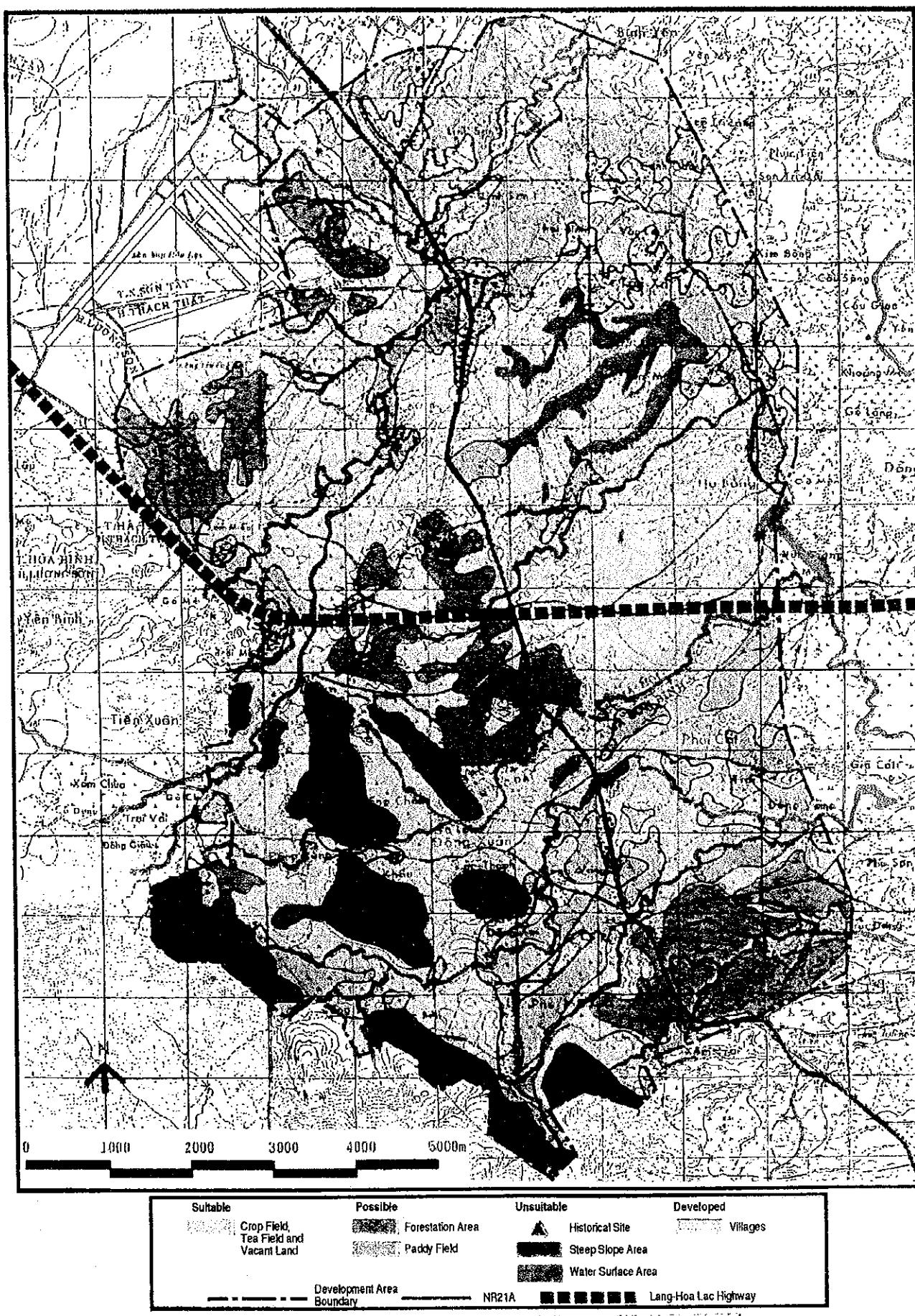
(5) Khu Phú Cát

Đất thích hợp chiếm 51,9% hay 690 ha trong tổng diện tích 1.330 ha. Phần phái bắc của khu vực có thể tích tụ để phát triển. Tuy nhiên, phần trung tâm của khu vực chủ yếu là các cánh đồng lúa và làng mạc do vậy hạn chế phát triển. Ở phía nam, đất cao và các cánh đồng cây lâu năm và các làng mạc trải dài trên một diện tích rộng do vậy đòi hỏi phải cân nhắc sự phát triển hài hoà.

(5) Xuân Mai

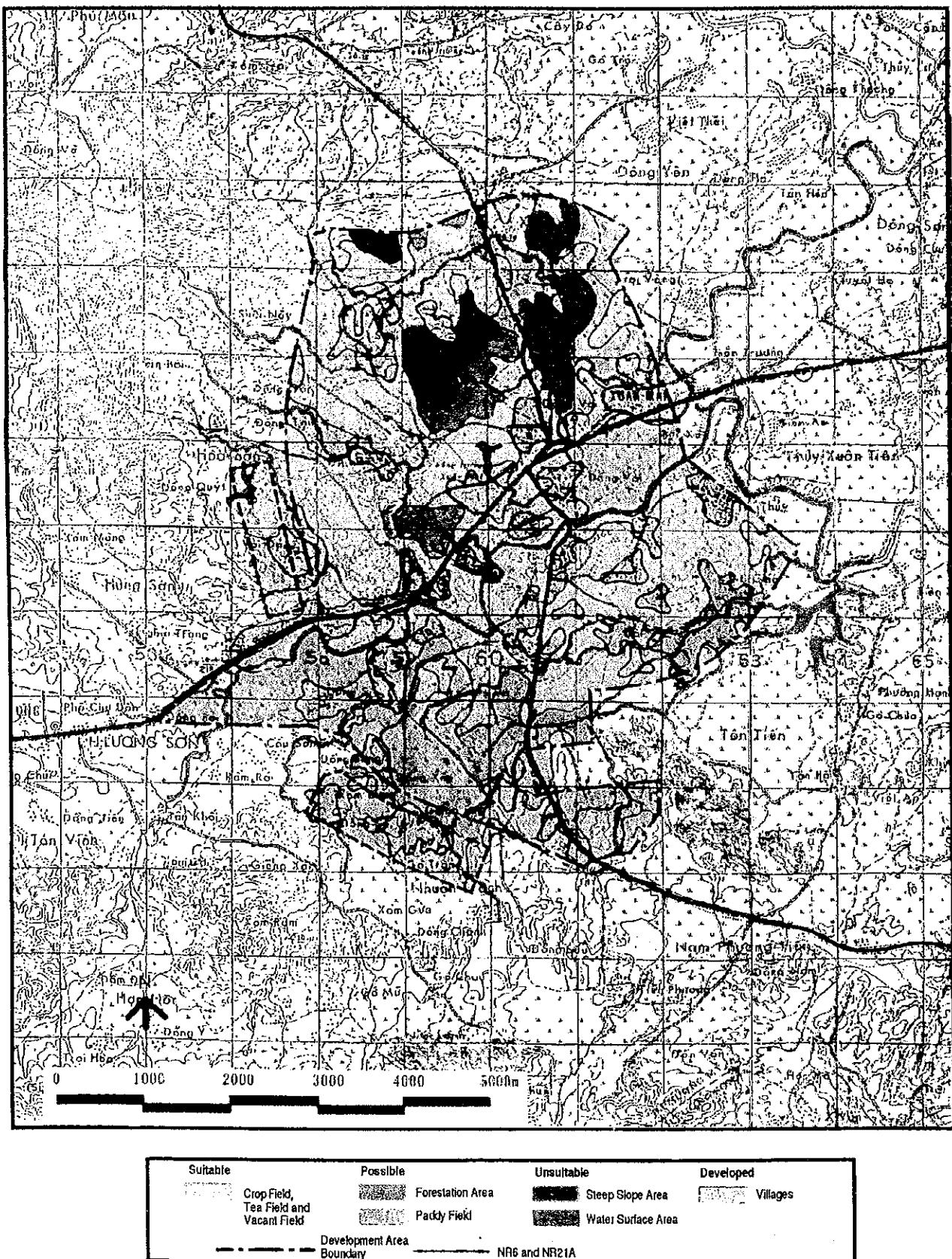
Đất đai thích hợp chiếm 67,2% hay 2.090 ha trong tổng diện tích 3.110 ha. Đất nông nghiệp với các làng mạc được xác định là đất thích hợp đa phần ở phía tây bắc khu vực. Do đó, phát triển đô thị mới cần được quy hoạch để hội nhập với các làng mạc và khu đô thị hiện có sao cho đảm bảo sự phát triển hài hoà. Ở phía nam của nút giao cắt giữa quốc lộ 6 và quốc lộ 21A có nhiều khu vực chuyên dụng và các công trình sẽ bị điều chỉnh vị trí về lâu dài cho phù hợp với chức năng của chúng hơn. Vị trí đất đai thích hợp ở khu vực Xuân Mai như sau:

Phát triển Hành lang 21



Hình 2.3.1 Thích hợp về đất đai: Khu đô thị Hoà lạc

Phát triển Hành lang 21



Hình 2.3.2 Đất đai thích hợp: Khu đô thị Xuân Mai