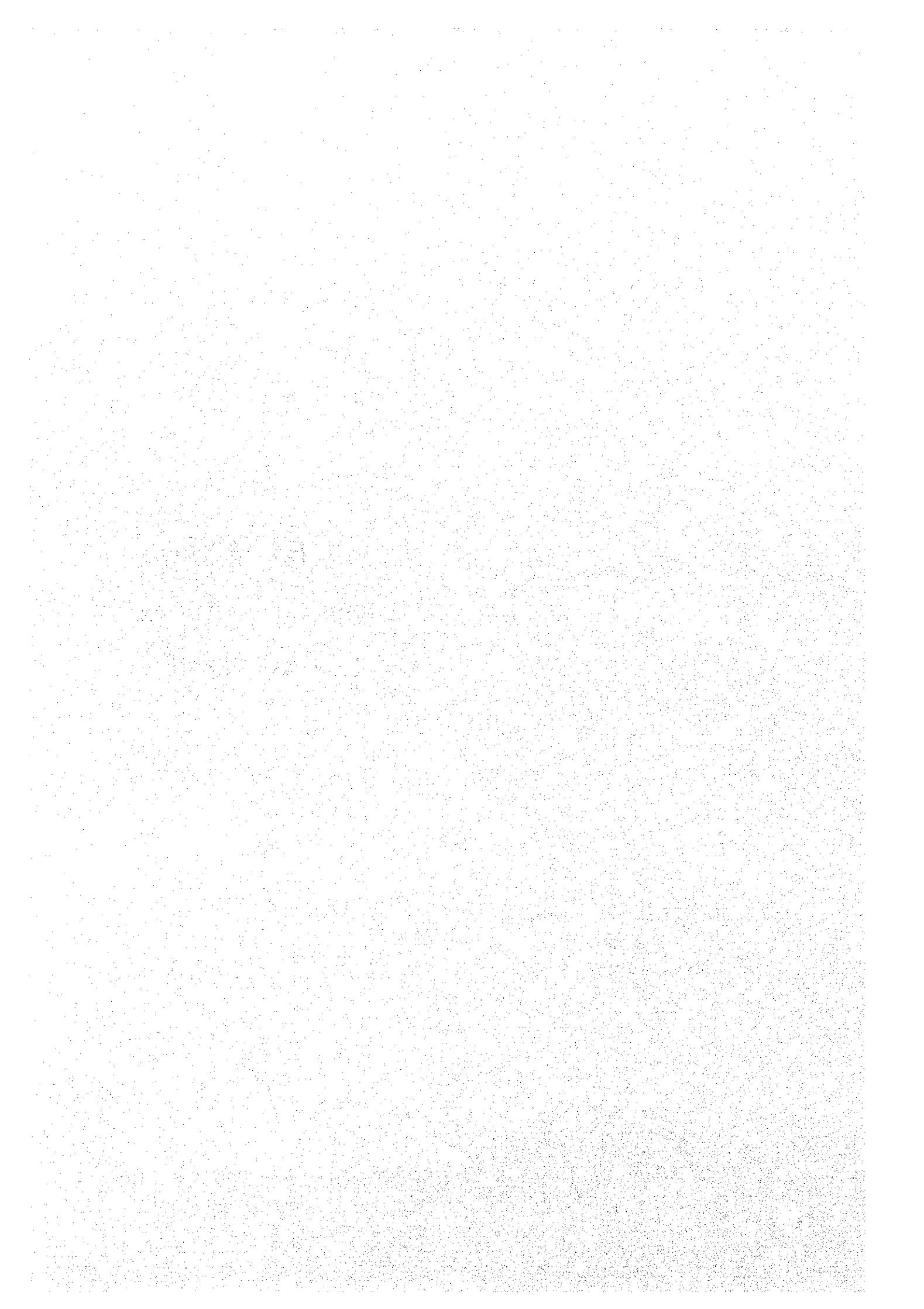


CHƯƠNG 3

**ĐỊNH HƯỚNG PHÁT TRIỂN
CHO
HÀNH LANG 21**





CHƯƠNG 3 ĐỊNH HƯỚNG PHÁT TRIỂN HÀNH LANG 21

3.1 Mục đích và mục tiêu Phát triển Hành lang 21

3.1.1 Khái quát về Dự án Phát triển Hành lang 21

Nghiên cứu của JICA bao gồm việc lập Quy hoạch Định hướng và Quy hoạch Tổng thể. Quy hoạch Định hướng đề cập đến vấn đề phát triển vùng đối với các khu vực nằm dọc theo Quốc lộ 21A bao gồm Sơn Tây, Hoà Lạc, Xuân và Mai Miếu Môn. Trong khi đó Quy hoạch Tổng thể tập trung giải quyết vấn đề phát triển khu vực Hoà Lạc Xuân Mai.

Trước ngưỡng cửa bước vào thế kỷ 21, Việt Nam sẽ phải đương đầu với những thách thức to lớn về mặt kinh tế và xã hội. Các vấn đề nghiêm trọng do sự già tăng dân số đô thị gây nên sẽ trở thành một trong những vấn đề nội tại hết sức cấp bách. Một vấn đề cũng vô cùng quan trọng khác là làm thế nào để Việt Nam có thể đương đầu với các điều kiện cạnh tranh thị trường khốc liệt tự do hóa trên phạm vi toàn cầu.

Rất nhiều nước Châu Á đang phải đổi mới với các vấn đề đô thị nghiêm trọng do sự tăng dân số đô thị gây nên, nhất là ở các thành phố thủ đô. Tắc nghẽn giao thông dẫn đến hậu quả là ô nhiễm không khí, các hệ thống quản lý rác không đủ làm滋生 các vấn đề vệ sinh, việc định cư bất hợp pháp của dân di cư gây ra việc lấn chiếm đất, v.v đều có thể nhìn thấy ở các thành phố lớn. Mức tăng trưởng dân số cao của Việt Nam cùng với tình trạng tập trung đô thị mức độ thấp sẽ tạo ra sự tăng dân số rất nhanh trong thế kỷ 21 như các nước Châu Á khác đã trải qua. Để có thể đối phó một cách hiệu quả với các vấn đề môi trường đô thị ngày càng trở nên trầm trọng, việc quy hoạch và phát triển đô thị cần phải được thực hiện tiên phong trước khi không thể quản lý được xảy ra.

Khủng hoảng kinh tế của các nước Châu Á hiện nay sẽ trở nên nghiêm trọng hơn do nhiều yếu tố. Tuy nhiên, có thể nói rằng các mô hình phát triển trước đây phụ thuộc quá nhiều vào các nguồn tài chính và công nghệ nước ngoài đã dẫn đến thực tế là phải cân nhắc lại một cách kỹ càng. Rất nhiều các nước Châu Á kể cả Việt Nam đã và đang đi theo con đường phát triển này, chủ yếu tập trung vào các ngành công nghiệp sản xuất định hướng xuất khẩu, điển hình là trong các Khu chế xuất (KCX) và đạt được sự phát triển kinh tế ngày càng cao. Tuy nhiên, các nguồn tài chính nước ngoài, trừ Đầu tư nước ngoài trực tiếp và các khoản vay thương mại, đều mang nguy cơ tiềm tàng về bản chất khó kiểm soát và những công nghệ nhập khẩu có xu hướng phát sinh giá trị gia tăng kinh tế bên lề trừ phi nó được nội địa hóa một cách hợp lý.

Trong bối cảnh này, các nước đang phát triển ở Châu Á cần phải xác định lại hướng phát triển của mình bằng những "nỗ lực phát triển theo hướng nội sinh" nhằm tăng cường năng lực và nền tảng kinh tế. Lấy ví dụ ở đây là việc tăng cường tạo nguồn vốn, huy động vốn trong nước, khai thác thị trường nội địa, sử dụng tối đa các nguồn lực trong nước, xây dựng thể chế, phát triển nguồn nhân lực, thúc đẩy khoa học công nghệ v.v.

Việt Nam không thể là trường hợp ngoại lệ và cần phải chú trọng hơn nữa đến con đường phát triển nội sinh hoặc hướng nội trong đó phát triển nguồn nhân lực và thúc

Phát triển Hành lang 21

dãy khoa học, kỹ thuật là những vấn đề nòng cốt. Dự án Phát triển Hành lang 21 có khả năng giải quyết những vấn đề kinh tế và xã hội này, và vì vậy, nó mang tầm quan trọng và ý nghĩa chiến lược quốc gia. Trong trường hợp này, Phát triển Hành lang 21 cần phải được xem như là “Dự án Quốc gia”.

3.1.2 Mục đích Phát triển Hành lang 21

Mục đích cơ bản phát triển và các chức năng đô thị liên quan của Hành lang 21 được tổng kết như sau:

(1) Trở thành trung tâm quốc gia phát triển nguồn nhân lực, khoa học và kỹ thuật

Quyết định của Thủ tướng Chính phủ về việc phê chuẩn quy hoạch định hướng của trường ĐHQG ban hành ngày 26 tháng 1 năm 1998 có những nội dung sau:

ĐHQG là trung tâm giáo dục, đào tạo và nghiên cứu khoa học đa ngành và cũng là mối liên kết liên ngành giữa các trường đại học, các viện nghiên cứu, các cơ sở thí nghiệm, đảm bảo sự liên kết giữa đào tạo, nghiên cứu khoa học và chuyển giao công nghệ. ĐHQG cũng là một trung tâm văn hoá có vai trò phát triển khoa học và giao lưu văn hoá trong giáo dục đại học ở Việt Nam.

Theo các chính sách này, dự kiến ĐHQG sẽ đảm nhận các chức năng (a) giáo dục, nghiên cứu và các hoạt động liên quan khác và (b) giao lưu khoa học và văn hoá trong giáo dục đại học ở Việt Nam. Dự kiến ĐHQG sẽ phát triển thành một trường Đại học toàn diện bao quát nhiều lĩnh vực nghiên cứu cũng như các hoạt động đào tạo và giáo dục đại học, điều này đòi hỏi ĐHQG phải tăng thêm các khoá học chuyên sâu trong các lĩnh vực cơ bản. Trong mối liên hệ giao lưu khoa học và văn hoá, dự kiến ĐHQG sẽ đảm nhận chức năng trung tâm để truyền thông tin giữa các viện đại học cũng như giữa các viện đại học với các ngành công nghiệp và thúc đẩy giáo dục đại học trên toàn quốc thông qua đài truyền thanh, thư từ và giáo dục xã hội v.v.

(2) Đảm nhiệm chức năng đi đầu trong việc nuôi dưỡng ngành công nghiệp công nghệ cao của đất nước

Thủ tướng Chính phủ đã phê duyệt Dự án Phát triển KCNC Hòa Lạc vào tháng 10 năm 1998 cùng với một số nhận xét thể hiện chủ trương của Chính phủ:

“Những kinh nghiệm to lớn về cuộc khủng hoảng kinh tế đang diễn ra ở các nước Châu Á khác chỉ ra rằng Việt Nam không nên bắt chước hoàn toàn nhập khẩu công nghệ như các nước khác để phát triển kinh tế. Việt Nam sẽ đủ khả năng đuổi kịp để sánh ngang hàng với các nước khác trong lĩnh vực công nghệ. Cần ưu tiên cải thiện phát triển nguồn nhân lực, điều này được coi là một trong những thế mạnh của Việt Nam. Tuy nhiên, đào tạo nhân lực phải đi đôi với nghiên cứu triển khai cũng như mở rộng kinh doanh. Việt Nam phải trở thành một nước được công nghiệp hoá một cách cơ bản trong vòng 25 năm nữa và công nghệ cần được xem như một nhân tố chính để thực hiện mục tiêu này”.

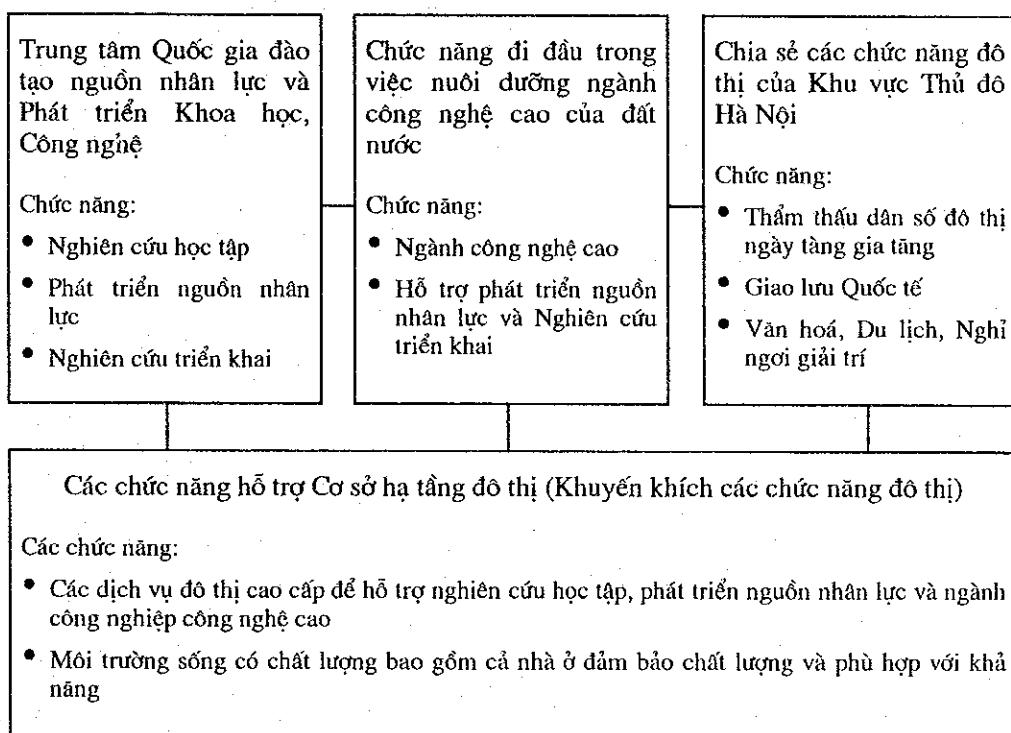
(3) Chia sẻ các chức năng đô thị với Khu vực Thủ đô Hà Nội

Cùng với việc đảm nhiệm các chức năng là trung tâm quốc gia về phát triển nguồn nhân lực và phát triển khoa học, công nghệ, Phát triển Đô thị Hoà Lạc và Xuân Mai phải chia sẻ các chức năng đô thị quan trọng với Khu vực Thủ đô Hà Nội. Giao lưu quốc tế, văn hoá và nghỉ ngơi, giải trí sẽ là các chức năng chủ yếu cần được chia sẻ. Giao lưu quốc tế sẽ là một bộ phận không thể tách rời để tăng trưởng kinh tế trong tương lai và nhu cầu văn hoá và giải trí sẽ phát sinh do thu nhập trên đầu người tăng và hệ thống làm việc 5 ngày sẽ trở nên ngày càng phổ biến hơn. Thông qua việc chia sẻ các chức năng đó, khu vực Hoà Lạc Xuân Mai sẽ trở nên đa dạng, hấp dẫn và liên kết chặt chẽ với Hà Nội.

(4) Thẩm thấu dân số ngày càng tăng của Khu vực Thủ đô Hà Nội

Thực tế là tới năm 2020, dự báo dân số Hà Nội sẽ tăng lên tới 4,5 triệu người và Khu vực Trung tâm Hà Nội chỉ có thể thu xếp nơi ở cho khoảng 2,5 triệu và số dân còn lại cần phải được phân bổ ở bên ngoài Khu vực Trung tâm. Vì vậy, để tránh sự tập trung quá tải dân số và các vấn đề đô thị này sinh trong tương lai ở khu vực thủ đô Hà Nội, vấn đề nhà ở cho dân cư có thể trở nên quá tải là một vấn đề quan trọng của dự án phát triển Hành lang 21.

Như sẽ được trình bày chi tiết dưới đây, những mục đích Phát triển Hành lang 21 nói trên có mối liên kết chức năng như được minh họa trong Hình 3.1.1.



Hình 3.1.1 Kết hợp các chức năng đô thị dự kiến

Phát triển Hành lang 21

3.1.3 Mục tiêu phát triển

Các mục đích Phát triển Hành lang 21 nói trên được chuyển thành các mục tiêu chính xác hơn phải đạt được trong quá trình thực hiện.

(1) Chọn khu đô thị Hoà Lạc và Xuân Mai làm một Đặc khu Kinh tế

Phát triển Hành lang 21, đặc biệt là khu vực Hoà Lạc và Xuân Mai có ý nghĩa và tầm quan trọng quốc gia và được xem như là “Dự án Quốc gia”. Để dự án có được sự quan tâm và đầu tư đặc biệt của Nhà nước, ý tưởng về một “Đặc khu kinh tế” sẽ được đề xuất áp dụng cho dự án này. Nguồn vốn cho ĐKKT này có thể là thu hút đầu tư của thành phần tư nhân cả trong nước và nước ngoài và như vậy thúc đẩy tiến trình thực hiện dự án. Cần phải hoàn thành trước các thủ tục về mặt luật pháp và thể chế nhằm hiện thực hoá ý tưởng về đặc khu kinh tế. Có thể nhận xét sơ bộ rằng nguồn tiền cho đặc khu phải bao gồm cả việc đầu tư và các hoạt động kinh tế diễn ra trong khu vực quy hoạch (Khu đô thị Hoà Lạc và Xuân Mai) nhưng nguồn đầu tư cho KCNC và KCN hiện thời vẫn phải hiệu quả. Và vì vậy, cần phải đưa ra sự lựa chọn cho người đầu tư khi sử dụng nguồn tài chính.

(2) Di chuyển ĐHQG

Phát triển Đô thị Hoà Lạc Xuân Mai bao gồm cả việc di chuyển trường ĐHQG về khu vực Hoà Lạc. Di chuyển ĐHQG là phải tổ chức lại và sát nhập các trường đại học thành viên hiện thời thành một trường đại học toàn diện trong thời gian trước mắt và sau này sát nhập những trường không trực thuộc. Dự kiến việc di chuyển ĐHQG sẽ đáp ứng được nhu cầu ngày càng tăng đối với giáo dục đại học cũng như đối với sự phát triển khoa học công nghệ trên toàn quốc. Trong khi tái tổ chức và sát nhập, cần ưu tiên cho việc thiết lập mối liên kết ba cực giữa các trường đại học, các doanh nghiệp và các viện nghiên cứu triển khai nhà nước/tư nhân.

(3) Phát triển KCNC Hoà Lạc

Phát triển Đô thị Hoà Lạc và Xuân Mai cũng bao gồm việc phát triển KCNC Hoà Lạc. Phát triển KCNC Hoà Lạc sẽ phải đảm nhiệm vai trò chính trong việc nội địa hoá và nâng cấp ngành công nghệ cao, như vậy sẽ giúp cho các ngành công nghiệp công nghệ cao của đất nước phát triển. Những kết quả đạt được sẽ được phổ biến trên toàn quốc để tạo đà thúc đẩy khoa học công nghệ trong thế kỷ 21.

(4) Chia sẻ các chức năng đô thị với Khu vực Thủ đô Hà Nội và vấn đề nhà ở của dân cư đô thị Khu vực Thủ đô Hà Nội

Bên cạnh các chức năng chính về phát triển nguồn nhân lực và cung cấp các ngành công nghiệp công nghệ cao, Phát triển của Hành lang 21 cũng sẽ chia sẻ những chức năng đô thị quan trọng với Hà Nội như giao lưu văn hoá và giải trí (trong khu vực Đồng Mô), giao lưu quốc tế (trong khu trung tâm Hoà Lạc) và v.v. Đồng thời Hành lang 21 cũng sẽ làm giảm nhẹ vấn đề dân số đô thị gay gắt trong tương lai, và là “nơi chứa” quan trọng nhằm giảm bớt nhu cầu tái định cư phát sinh từ việc cải tạo và nâng cấp đô thị ở Khu vực Trung tâm Hà Nội.

(5) Đèn tiên phong trong việc phát triển nhà ở

Sự phát triển của Hành lang 21 nói chung cũng như khu đô thị Hoà Lạc/Xuân Mai nói riêng là một dự án tiên phong trong bối cảnh thúc đẩy sự phát triển nhà ở trên toàn quốc nhằm nâng cao môi trường sống của con người, từ đó góp phần đẩy mạnh nền kinh tế quốc dân và phúc lợi xã hội. Các chính sách và thể chế mới sẽ được đưa ra nhằm khuyến khích người dân có nhà riêng và tạo điều kiện để họ có thể mua được nhà chất lượng với mức giá cả hợp lý. Lấy ví dụ ở đây là việc phát hành “Trái phiếu phát triển nhà ở” và việc thiết lập một “Tổng công ty phát triển nhà ở”.

(6) Tạo ra một Thành phố Vườn gần gũi với môi trường

Để Dự án Phát triển Hành lang 21 có thể đáp ứng một cách linh hoạt những thay đổi trong tương lai, cần phải thiết kế một khu vực hình vòng đai dọc theo Quốc lộ 21A như một khu vực phát triển đô thị và bất cứ hoạt động phát triển nào bên ngoài khu này cũng phải được kiểm soát chặt chẽ trên phương diện bảo vệ môi trường, ý tưởng là tạo ra một “thành phố vườn” nơi cuộc sống đô thị dễ chịu cùng tồn tại với môi trường tự nhiên.

(7) Tạo ra một Trung tâm Đô thị hấp dẫn

Cần phải quy hoạch và phát triển một Trung tâm Đô thị hấp dẫn ngay từ giai đoạn đầu. Trung tâm này không chỉ phục vụ những người sống trong khu vực Hoà Lạc mà còn phục vụ những người sống trong Hành lang 21 hoặc thậm chí trong các khu lân cận. Có thể nói rằng, liệu có thu hút được người dân và các nhà đầu tư đến đó hay không phụ thuộc phần lớn vào khu Trung tâm Đô thị hấp dẫn ra sao.

(8) Phương thức phát triển bền vững

Để giảm chi phí phát triển cơ sở hạ tầng, phương thức “phát triển bền vững” được áp dụng cho giai đoạn phát triển đầu của ĐHQG, KCNC Hoà Lạc, khu Trung tâm Đô thị cũng như khu nhà ở Đồng Xuân. Những phát triển liên kết chặt chẽ đó cũng sẽ tạo ra một ấn tượng thống nhất hơn là từng mảng riêng lẻ, vì vậy làm dịu đi cảm giác thiếu hụt trong quá trình phát triển.

(9) Trung dụng đất và tái định cư hài hòa với các cộng đồng hiện có

Để phát triển khu vực Hoà Lạc Xuân Mai một cách hiệu quả về phương diện kinh tế, xã hội cần trung dung đất và tái định cư. Phải đưa ra các phương pháp và phương án mới liên quan đến chủ sở hữu hợp pháp trong Khu vực. Về nguyên tắc cần phải cố gắng bảo tồn các cộng đồng hiện có và những khu vực đã được đô thị hóa trừ phi chúng phân tán với quy mô nhỏ, góp phần tiết kiệm chi phí trung dung đất.

(10) Sự tham gia tích cực của chính quyền địa phương

Tuy dự án phát triển khu đô thị Hoà Lạc Xuân Mai là một dự án quốc gia nhưng tỉnh Hà Tây dự kiến sẽ giữ vai trò quan trọng trong việc thực hiện dự án như là cầm trịch chính. Tỉnh Hà Tây chịu trách nhiệm quản lý đất đai cũng như việc xây dựng

Phát triển Hành lang 21

và vận hành/bảo dưỡng các công trình công cộng và cộng đồng. Trong hoàn cảnh khi mà sự phân quyền đang có xu hướng trở thành một vấn đề quan trọng trong tương lai không xa thì chính quyền địa phương được khuyến khích có được khả năng phù hợp để thực hiện các dự án và chương trình phát triển. Trong hoàn cảnh như vậy thì Phát triển Hành lang 21 sẽ là cơ hội tốt làm phong phú thêm kinh nghiệm và năng lực của chính quyền địa phương.

3.2 Vai trò chức năng của Sơn Tây, Hoà Lạc, Xuân Mai và Miếu Môn

3.2.1 Sơn Tây

Sơn Tây chủ yếu là một trung tâm dịch vụ du lịch dọc Hành lang do nó có rất nhiều khu di sản văn hoá và du lịch như Hồ Suối Hai, Hồ Đồng Mô và Núi Ba Vì. Từ Hà Nội có thể dễ dàng tiếp cận Sơn Tây bằng Quốc lộ 32, đường cao tốc Láng Hoà Lạc, Quốc lộ 21A và sông Hồng. Một dự án xây dựng làng văn hoá dự kiến sẽ được tiến hành bên hồ Đồng Mô nơi mà không chỉ dân cư Hà Nội mà còn cả du khách nước ngoài sẽ đến thăm quan. Các ngành dịch vụ du lịch và các ngành công nghiệp sẽ được bố trí trong khu vực Sơn Tây bao gồm các khách sạn, nhà hàng, cửa hàng lưu niệm, ngành tiểu thủ công nghiệp v.v.

Sơn Tây cũng sẽ là trung tâm mua bán các loại hàng tươi sống như rau, hoa quả, cá và thịt cũng như nông sản đã qua chế biến. Cùng với sự phát triển của Hoà Lạc, một số chức năng giáo dục, nghiên cứu triển khai sẽ lan rộng ra Sơn Tây do vị trí cận kề của nó với Hoà Lạc.

Sự phát triển đô thị của Sơn Tây trong tương lai sẽ theo “kiểu mở rộng” ra xung quanh và hòa hợp với cơ cấu đô thị và các cộng đồng hiện thời. Đề xuất hướng mở rộng đô thị chủ yếu là về phía Nam dọc theo QL21A và sang phía Tây dọc theo con đường đến Hồ Suối Hai.

3.2.2 Xuân Mai

Xuân Mai sẽ là trung tâm của các hoạt động thương mại công nghiệp cũng như là trung tâm phân phối hàng hoá. Đây cũng là nơi tập kết của một số công trình quân đội di chuyển từ Hoà Lạc nên Xuân Mai cũng có những chức năng quốc phòng quan trọng. Do vị trí cận kề với Hoà Lạc, sự phát triển công nghiệp sẽ lan rộng sang Xuân Mai trong thời gian ngắn. Các ngành công nghiệp sản xuất thương mại sẽ được thu hút đến Xuân Mai do gần với các khu vực thứ yếu theo đường QL 6 và QL 21.

Dự án Phát triển Đô thị Hoà Lạc Xuân Mai sẽ tạo ra nhiều nhu cầu xây dựng lớn bao gồm việc sản xuất các vật liệu và thiết bị xây dựng. Khu vực Xuân Mai và Miếu Môn sẽ là trung tâm của các ngành công nghiệp xây dựng nhằm hỗ trợ phát triển đô thị.

Cùng với các trường phổ thông, đại học, cao đẳng và các cơ sở hướng nghiệp hiện có, Xuân Mai sẽ giữ nguyên là một trung tâm giáo dục và đào tạo trong khu vực. Sự phát triển đô thị Xuân Mai trong tương lai sẽ theo “hình thức mở rộng” ra xung quanh và hài hòa với cơ cấu đô thị và các cộng đồng hiện thời. Ngoài ra, với việc di chuyển một số công trình quân sự từ Hoà Lạc sang, Xuân Mai sẽ đảm nhận thêm các chức năng quốc phòng quan trọng.

3.2.3 Miếu Môn

Quy hoạch Tổng thể của Bộ Xây dựng chỉ ra khả năng phát triển một sân bay Quốc tế Miếu Môn mới trong giai đoạn quy hoạch (2020). Nếu điều này thành hiện thực thì sẽ có rất nhiều tiềm năng phát triển được tạo ra như dịch vụ chở khách, các ngành công nghiệp công nghệ cao, trung tâm kinh doanh ngoại thương, du lịch và hội nghị v.v. Do có khả năng phát triển một sân bay ở khu vực này nên các ngành công nghiệp tiềm năng sẽ bị các ngành công nghiệp xây dựng bao gồm các ngành công nghiệp sản xuất thiết bị và vật liệu xây dựng lấn át như trường hợp của thành phố Xuân Mai.

Trong lĩnh vực sản xuất, ngành sản xuất bê tông đúc sẵn phục vụ các công trình xây dựng khác nhau được xem là ngành công nghiệp tiềm năng trên cơ sở phát huy công suất của các nhà máy bê tông đúc sẵn hiện có và nguồn cốt liệu bê tông dễ khai thác từ các mỏ gần đây. Mặc dù còn phụ thuộc vào sự phát triển công nghệ trong tương lai, việc sử dụng các sản phẩm bê tông đúc sẵn cho xây dựng nhà ở, thậm chí cả cho Phát triển Đô thị Hoà Lạc và Xuân Mai sẽ trở thành nhu cầu lớn.

3.3 Khuôn khổ dân số xã hội đối với Phát triển Hành lang 21

3.3.1 Khuôn khổ dân số

Trong Quy hoạch của Bộ Xây dựng, Hành lang 21 sẽ có số dân là 1 triệu người, được phối hợp với Quy hoạch Tổng thể của Khu vực Thủ đô Hà Nội. Khuôn khổ dân số trong Quy hoạch của Bộ Xây dựng được tổng kết trong bảng sau:

Bảng 3.3.1 Quy mô dân số theo Quy hoạch Tổng thể của Bộ Xây dựng

Khu vực Đô thị	Hiện nay (1996)	Giai đoạn-1A (2005)	Giai đoạn-1B (2010)	Giai đoạn (2020)
1. Sơn Tây	40,000	60,000	80,000	100,000
2. Hoà Lạc	44,000	150,000	420,000	670,000
3. Xuân Mai	35,000	60,000	90,000	170,000
4. Miếu Môn	1,000	5,000	10,000	30,000
5. Dự trữ		10,000	20,000	30,000
Tổng số dân	120,000	285,000	620,000	1,000,000

Nguồn: Quy hoạch Tổng của Bộ Xây dựng

Sau khi đánh giá kỹ lưỡng Quy hoạch Tổng thể của Bộ Xây dựng, Đoàn Nghiên cứu đã xác định lại quy mô dân số với các quan điểm sau đây:

- Áp dụng kịch bản phát triển chiến lược đã đề xuất cho các khu vực đô thị để tối thiểu hoá đầu tư lớn và tối đa hoá hiệu quả đầu tư.
- Những người đi làm bằng xe tuyến đến Hà Nội sẽ bắt đầu định cư trong Khu vực Hành lang 21 từ đầu Giai đoạn-2 theo hướng giai đoạn phát triển chính muồi.
- Việc di cư đến Hành lang 21 sẽ theo kịp mức độ gia tăng cơ hội việc làm nhờ kết quả phát triển công nghiệp
- Suy thoái kinh tế sẽ ảnh hưởng đến Phát triển Hành lang 21, gây chậm trễ trong đầu tư và khó khăn về tài chính đối với đầu tư của thành phần nhà nước.

Phát triển Hành lang 21

- Khuôn khổ kinh tế - xã hội của các quy hoạch hiện có (ví dụ như ĐHQG và KCNC Hoà Lạc) cần phải xem xét lại và cập nhật.

Dân số đặt mục tiêu một triệu dân cho Hành lang 21 theo Quy hoạch Tổng thể Khu vực Thủ đô Hà Nội và Quy hoạch Tổng thể của Bộ Xây dựng đề nghị giữ nguyên, tuy nhiên năm mục tiêu đạt một triệu dân cần hoãn lại đến Giai đoạn-3 (sau năm 2020).

Dựa trên việc xem xét các quy hoạch hiện thời, việc tạo công ăn việc làm trong từng ngành được trình bày như sau.

Bảng 3.3.2 Quy mô tuyển dụng cho Hành lang 21 theo ngành và giai đoạn

Ngành	Giai đoạn-1A (2005)	Giai đoạn-1B (2010)	Giai đoạn-2 (2020)	Giai đoạn-3 (sau 2020)
Trường đại học	7,100	9,900	14,700	23,000
Nghiên cứu triển khai	2,700	5,300	9,600	18,000
Sản xuất chế tạo	24,000	43,500	96,100	160,000
Xây dựng	15,000	23,000	30,300	46,000
Dịch vụ	15,700	29,200	72,500	120,000
Các ngành công nghiệp hiện có	48,000	48,000	48,000	48,000
Công	125,000	158,900	271,200	415,000
Người di làm bằng xe tuyến từ Hà Nội	7,700	9,400	13,700	20,000
Người di làm bằng xe tuyến đến Hà Nội	-	-	22,000	50,000
Dân cư được tuyển dụng ở Hành lang 21	104,800	149,500	279,500	445,000

Nguồn: Đoàn Nghiên cứu JICA

Ghi chú: Những người di làm bằng tuyến đến Hà nội sẽ định cư ở Hòa Lạc tùy theo sự phát triển của hệ thống giao thông lớn.

Dựa trên quy mô tuyển dụng lao động, có thể tính được tổng số dân mục tiêu của Hành lang 21 dựa trên giả thiết tỷ lệ tham gia lao động là 50% trong mỗi giai đoạn. Dân số mục tiêu được phân bổ cho khu vực phát triển đô thị, có xét đến đất đai sẵn có và phân tích tính phù hợp cũng như hướng phát triển của mỗi khu đô thị. Kết quả được tổng kết trong bảng sau:

Bảng 3.3.3 Quy mô dân số của Hành lang 21 theo Khu Đô thị và theo giai đoạn

Khu Đô thị	G.đoạn-1A (2005)	G.đoạn-1B (2010)	G.đoạn-2 (2020)	G.đoạn-3 (sau 2020)
Tổng dân số (sinh viên cùng gia đình trong ký túc xá)	241,500 (32,000)	342,000 (43,000)	624,000 (65,000)	1,000,000 (110,000)
Sơn Tây	50,000	60,000	90,000	150,000
Khu vực Đông Mô	10,000	20,000	30,000	30,000
Hòa Lạc	135,000 (32,000)	205,000 (43,000)	400,000 (65,000)	570,000 (110,000)
Xuân Mai	45,000	55,000	100,000	200,000
Miếu Môn	1,500	2,000	4,000	50,000

Nguồn: Đoàn Nghiên cứu JICA

3.3.2 Quy mô Kinh tế

(1) GDP

1) GDP năm 2020

Vào cuối những năm 90, nền kinh tế Việt Nam đã đạt được sự tăng trưởng rất nhanh. Đầu tư nước ngoài trực tiếp giữ vai trò quan trọng như một chất xúc tác. Trong tương lai gần, yếu tố then chốt của nền kinh tế Việt Nam sẽ là đầu tư nước ngoài trực tiếp, vì vậy cần phải có những biện pháp thúc đẩy đầu tư. Mặt khác, các nhà đầu tư vào Việt Nam từ trước đến nay chủ yếu là Pháp, Mỹ và các nước châu Á là những nước hiện nay đang phải đối phó với những khó khăn về kinh tế. Để dự tính sự tăng trưởng kinh tế, Đoàn Nghiên cứu đề xuất kịch bản sau đây.

Kịch bản lạc quan nhất như sau:

- Cuộc khủng hoảng kinh tế đang bao trùm lên các nước láng giềng sẽ kết thúc trong vòng vài năm tới nhờ có sự hợp tác quốc tế và việc áp dụng các chính sách đúng đắn của từng chính phủ, và sau đó tính năng động của châu Á sẽ lại được thể hiện.
- Sự tăng trưởng kinh tế của Việt Nam trong năm 2000 gần đạt mục tiêu của mình hoặc vẫn duy trì hiện trạng. Từ năm 2000 trở đi, nền kinh tế Việt Nam sẽ phục hồi và đi vào quỹ đạo tăng trưởng nhanh hơn cùng với sự mở rộng luồng vào của đầu tư nước ngoài trực tiếp.
- Về đầu tư nước ngoài trực tiếp, ngành chính sẽ là sản xuất. Đầu tư cho các ngành dịch vụ sẽ tăng lên.
- Sự tăng trưởng kinh tế gây ra sự thay đổi cơ cấu kinh tế theo hướng công nghiệp. Tỷ lệ của thành phần thứ nhất trên GDP do đó sẽ bị giảm rất nhanh và thành phần thứ hai sẽ là động lực quan trọng hàng đầu đối với nền kinh tế. Với việc mở rộng thành phần thứ hai, mức thu nhập sẽ tăng lên và sau cùng là sức mua được tạo ra nhờ thu nhập tăng sẽ giúp thành phần kinh tế thứ ba phát triển.

Mặt khác, kịch bản bi quan nhất như sau:

- Nền kinh tế của các nước châu Á không thể phục hồi cho đến năm 2005 do bị hậu ảnh hưởng của cuộc khủng hoảng kinh tế diễn ra quá lâu.
- Nguồn vào của đầu tư nước ngoài trực tiếp chậm sẽ làm mức tăng trưởng kinh tế của Việt Nam chậm lại.
- Sự ảnh hưởng của cuộc khủng hoảng ít nhất kéo dài đến năm 2005, sau đó sẽ thấy tín hiệu phục hồi.
- Nền kinh tế Việt Nam sẽ trở lại quỹ đạo phát triển của mình vào năm 2010.

Dạng kịch bản thứ ba là kịch bản phát triển trung gian. Sự khác biệt giữa các kịch bản này là việc xem xét giai đoạn khủng hoảng tài chính/kinh tế và giai đoạn hậu ảnh hưởng. Nói cách khác là việc nền kinh tế Việt Nam phát triển

Phát triển Hành lang 21

nhanh trở lại là rất quan trọng. Đối với trường hợp lạc quan thì là năm 2000, đối với trường hợp bi quan thì là năm 2010. Vì thế, kịch bản thứ ba có thể là năm 2005. Đoàn nghiên cứu đã dự đoán GDP trong từng giai đoạn, kết quả của việc dự đoán này được tổng kết trong bảng sau.

Bảng 3.3.4 Ước tính GDP

	Kịch bản	1997	2000	2005	2010	2015	2020
GDP(c.'97) (Tỷ đồng VN)	Lạc quan	295,700	372,492	573,125	902,235	1,453,059	2,340,166
	Bình thường		362,240	520,043	764,114	1,175,683	1,893,450
	Bi quan		352,179	471,295	661,015	971,248	1,564,204
GDP/trên đầu người (nghìn đồng)	Lạc quan	3,854.8	4,623.8	6,576.3	9,667.1	14,667.4	22,512.4
	Bình thường		4,496.5	5,967.2	8,187.2	11,875.6	18,215.0
	Bi quan		4,371.6	5,407.8	7,082.6	9,810.6	15,047.7
GDP (Tỷ lệ tăng trưởng hàng năm)	Lạc quan	8.8%	8.0%	9.0%	9.5%	10.0%	10.0%
	Bình thường		7.0%	7.5%	8.0%	9.0%	10.0%
	Bi quan		6.0%	6.0%	7.0%	8.0%	10.0%
Dân số ('000)	Bình thường	76,710	80,560	87,150	93,330	99,000	103,950

Nguồn: Đoàn Nghiên cứu JICA.

Ghi chú: GDP trên đầu người được biểu thị như giá bất biến trong năm 1997. GDP trên đầu người được chọn sẽ nhiều hơn khoảng 2 lần so với giá bất biến. Dân số (đơn vị: nghìn người) áp dụng trong trường hợp kịch bản phát triển bình thường.

Quy mô của GDP vào năm 2020 sẽ lớn hơn 5-8 lần so với năm 1997. Ở đây Đoàn Nghiên cứu JICA lựa chọn kịch bản tăng trưởng ổn định, sử dụng kịch bản phát triển bình thường là GDP.

2) GDP trên đầu người

GDP trên đầu người trong năm 2020 sẽ gấp 5 lần so với năm 1997. Tuy nhiên, đây vẫn là mức rất thấp nếu tính theo đồng Đô la. Giả sử tỷ giá hối đoái được giữ nguyên vào thời điểm giữa năm 1998, 1 đô la Mỹ đổi được 13.900 đồng Việt Nam, thì GDP trên đầu người vào năm 2020 sẽ là 1,310 đô la Mỹ. Cuối cùng, giá ổn định sẽ giảm ý nghĩa của nó do cơ sở để đánh giá cũng sẽ thay đổi. Chỉ số thu nhập trên đầu người sẽ được tính vào khoảng 2.580 đô la Mỹ vào năm 2010. Nói chung, tỷ lệ lạm phát sẽ cao hơn khi tỷ lệ tăng trưởng mạnh vì thế chỉ số thu nhập đầu người trong trường hợp tăng trưởng mạnh có thể vào khoảng 4.500 đô la.

3) Cơ cấu kinh tế

Mặc dù thành phần kinh tế thứ nhất chỉ đạt được mức tăng trưởng khiêm tốn, tỷ lệ trên GDP sẽ giảm dần trong thời gian thực hiện dự án và đạt 16,5% vào năm 2010 và 11% vào năm 2020. Mặt khác, thành phần thứ hai sẽ đạt mức khoảng 10% hoặc hơn và tỷ lệ trên GDP đạt 40% vào năm 2010 và 43,5% trong năm 2020. Đối với thành phần thứ ba, trong thời gian đầu của dự án, tỷ lệ tăng trưởng sẽ tương đối khiêm tốn và sau đó sẽ tăng đáng kể và tỷ lệ trên GDP sẽ là 43,5% vào năm 2010 và 45,5% vào năm 2020. Vào năm 2020, khu vực này sẽ được công nghiệp hóa. Thành phần thứ nhất, đặc biệt là nông nghiệp sẽ không còn giữ vai trò dẫn đầu nhưng vẫn là một thành phần quan trọng.

Bảng 3.3.5 Cơ cấu kinh tế

		1997	2000	2005	2010	2020
Thứ nhất	Số tiền (Tỷ đồng)	76,028	86,938	104,009	126,079	208,280
	Tỷ lệ (%)	25.7%	24.0%	20.0%	16.5%	11.0%
	Tăng trưởng hàng năm (%)	-	4.6%	3.7%	3.9%	5.1%
Thứ hai	Số tiền (Tỷ đồng)	93,849	123,162	195,016	305,646	823,655
	Tỷ lệ (%)	31.7%	34.0%	37.5%	40.0%	43.5%
	Tăng trưởng hàng năm (%)	-	9.5%	9.6%	9.4%	10.4%
Thứ ba	Số tiền (Tỷ đồng)	125,819	152,141	221,018	332,390	861,524
	Tỷ lệ (%)	42.6%	42.0%	42.5%	43.5%	45.5%
	Tăng trưởng hàng năm (%)	-	6.5%	7.8%	8.5%	10.0%

Nguồn: Đoàn nghiên cứu JICA.

Ghi chú: Mức tăng trưởng thể hiện tỷ lệ tăng trưởng trung bình hàng năm.

(2) Cơ cấu kinh tế ở Khu vực Đồng bằng sông Hồng và Khu vực Thủ đô Hà Nội

1) Khu vực Đồng bằng sông Hồng

Do số liệu của khu vực trong một số giai đoạn còn hạn chế, Đoàn nghiên cứu sử dụng sản lượng của các thành phần kinh tế như biến số đối với yếu tố để tính GRDP và cấu trúc kinh tế trong khu vực ĐBSH. Đối với GDP quốc dân, đoàn nghiên cứu ước tính GDP trước hết dựa trên bối cảnh kinh tế và tính GDP như là cơ sở để phân phối cho các thành phần kinh tế. Phương pháp tính toán cho khu vực, ngược lại lại chấp nhận cơ cấu kinh tế đã được dự tính trước và sau đó tính thu nhập khu vực sau. Trong tính toán, tỷ lệ của từng tỉnh trong từng biến số như là sản lượng nông nghiệp của tỉnh trên sản lượng của thành phần kinh tế thứ nhất, sản lượng công nghiệp trên tổng sản lượng của thành phần thứ hai và lượng bán lẻ đối với thành phần thứ ba trên toàn quốc đã được tính toán. Tỷ lệ trên sản lượng toàn quốc được giả sử là ổn định. Yếu tố GDP của toàn quốc được phân chia theo cơ cấu. Vì vậy, GRDP dự tính trong từng nhóm tỉnh là tương đối khiêm tốn hoặc cơ cấu khu vực là tương đối ổn định. GRDP và cơ cấu kinh tế trong khu vực ĐBSH được tổng kết trong bảng sau.

Phát triển Hành lang 21

Bảng 3.3.6 GRDP và cơ cấu kinh tế trong khu vực Đồng bằng sông Hồng

	2000	2005	2010	2020
GRDP (tỷ đồng)	65,724	94,170	138,018	339,929
Thứ nhất (tỷ đồng VN)	17,006	20,384	24,733	40,837
Thứ hai (tỷ đồng VN)	21,973	34,858	54,685	147,287
Thứ ba (tỷ đồng VN)	26,745	38,928	58,600	151,804
Thứ nhất (%)	25.9%	21.6%	17.9%	12.0%
Thứ hai (%)	33.4%	37.0%	39.6%	43.3%
Thứ ba (%)	40.7%	41.3%	42.5%	44.7%
Tỷ lệ tăng trưởng GRDP (%)	6.9%	7.5%	7.9%	9.4%
GRDP trên đầu người ('000)	4,679	6,198	8,482	18,756

Nguồn: Đoàn Nghiên JICA.

Ghi chú: Do số liệu cung cấp trong khu vực DBSH còn hạn chế, diện tích bao phủ của DBSH trong ước tính dân số không khớp so với diện tích trong ước tính GRDP. Trong phần này, khu vực DBSH bao gồm các tỉnh sau: Hà Nội, Hải Phòng, Hà Tây, Hưng Yên, Hải Dương, Thái Bình, Hà Nam, Nam Định và Ninh Bình. Tỷ lệ tăng trưởng được chỉ ra trong ô năm 2000 là tỷ lệ trung bình hàng năm trong giai đoạn 1997-2000. Số dân được sử dụng cho việc tính toán GRDP trên đầu người sẽ được phân bổ theo cấu trúc dân cư hiện thời.

2) Khu vực Thủ đô Hà Nội

Mặc dù Khu vực Thủ đô Hà Nội bao trùm khoảng 7.800 km², nhưng khu vực đô thị vẫn là trọng điểm. Trong Quy hoạch tổng thể Khu vực Thủ đô Hà nội, các hoạt động kinh tế dự kiến tương đối yếu, trừ thành phố Hà Nội, được thể hiện rõ qua cơ cấu kinh tế của nó. Việc ước tính cơ cấu kinh tế trong khu vực thủ đô Hà Nội nhằm lập ra khuôn khổ kinh tế trong Hành lang 21. Do số liệu kinh tế tập trung trong khu đô thị không có sẵn ít nhất trong các ấn phẩm đã xuất bản nên Đoàn nghiên cứu một lần nữa sử dụng số liệu Hà nội như biến số. GRDP dự kiến của Hà Nội sẽ tương đương với khu vực đô thị của Hà Nội. Cơ sở của các giả thiết này là như sau:

- Mục tiêu của Quy hoạch tổng thể khu vực thủ đô Hà Nội là phân bố dân cư ước tính tập trung ở Hà Nội.
- Số liệu ước tính của GRDP ở Hà Nội trừ các dự án trong Quy hoạch tổng thể khu vực thủ đô Hà Nội sẽ được coi là kết quả của các hoạt động kinh tế của dân cư ước tính ở trên.

Những giả thuyết trên đây không chú ý đến ảnh hưởng dao động sóng từ sự phát triển của các dự án trong Quy hoạch khu vực thủ đô Hà Nội. Vì vậy, GRDP sau đây có thể được tham khảo. GRDP và GRDP trên đầu người trong Khu vực Thủ đô Hà Nội được tổng kết trong bảng sau.

Phát triển Hành lang 21

Bảng 3.3.7 Cơ cấu kinh tế trong Khu vực Thủ đô Hà Nội

	2005	2010	2020
GRDP (tỷ đồng Việt Nam)	38,211	57,629	151,654
Thứ nhất (tỷ đồng VN)	1,188	1,982	531
Thứ hai (tỷ đồng VN)	15,338	25,933	69,230
Thứ ba (tỷ đồng VN)	21,685	29,714	81,893
Thứ nhất (%)	3.11%	3.44%	0.35%
Thứ hai (%)	40.14%	45.00%	45.65%
Thứ ba (%)	56.75%	51.56%	54.00%
Tỷ lệ tăng trưởng GRDP (%)	8.0%	8.6%	10.2%
GRDP trên đầu người ('000)	15,855	16,367	32,042

Nguồn: Đoàn nghiên cứu ước tính trên cơ sở điều chỉnh Quy hoạch Tổng thể Thủ đô Hà Nội tới năm 2020 của UBND Thành phố Hà Nội/Bộ Xây dựng.

(3) Quy mô kinh tế của Dự án Hành lang 21

Dựa trên cơ cấu kinh tế và GRDP trên đầu người trong Quy hoạch Tổng thể Khu vực Thủ đô Hà Nội, quy mô kinh tế trong Dự án Hành lang 21 được tiến hành theo kịch bản sau đây:

- Bước đầu tiên trong sự phát triển của Hành lang 21 ở giai đoạn 1A sẽ là viện nghiên cứu triển khai, các học viện, các ngành công nghiệp công nghệ cao, các ngành hỗ trợ, xây dựng và các dịch vụ có liên quan. Tỷ lệ của các thành phần thứ hai do đó tương đối cao.
- Các thành phần thứ nhất chiếm vị trí ổn định cho đến giữa kỳ và sau đó tỷ lệ đổi với GRDP giảm đáng kể.
- Các thành phần vùng sẽ đi theo sau trừ các viện nghiên cứu triển khai và công nghiệp phần mềm. Tỷ lệ đổi với GRDP do đó sẽ thấp.
- Cơ cấu kinh tế trong năm 2020 sẽ phức tạp và năng suất đạt được trong từng thành phần sẽ cao nhất trên toàn quốc.

Với kịch bản và số lao động được ước tính trong phần trước, Đoàn nghiên cứu tiến hành thiết lập khuôn khổ kinh tế trong Hành lang 21. Trong giai đoạn đầu, các thành phần có năng suất thấp như các thành phần nông nghiệp hiện thời vẫn chiếm một tỷ lệ tương đối lớn. Do đó, GRDP trên đầu người tương đối thấp hơn so với của Hà Nội. Giai đoạn tiếp theo được xác định là giai đoạn mở rộng cho các thành phần thứ hai và thứ ba chiếm 10% và tỷ lệ tăng trưởng và quy mô của GRDP trong công nghiệp cũng tăng gần gấp đôi. GRDP trên đầu người vượt trên Hà Nội chậm nhất là vào năm 2020. Quy mô kinh tế chỉ tiêu trong sự phát triển của Hành lang 21 được tổng kết trong bảng sau.

Phát triển Hành lang 21

Bảng 3.3.8 Quy mô kinh tế ở Hành lang 21

	2005	2010	2020
GRDP (tỷ đồng VN)	2,608	5,185	26,949
Thứ nhất (tỷ đồng VN)	287	461	135
Thứ hai (tỷ đồng VN)	1,134	2,309	13,340
Thứ ba (tỷ đồng VN)	1,187	2,415	13,474
Thứ nhất (%)	11.0%	8.90%	0.50%
Thứ hai (%)	43.5%	44.53%	49.50%
Thứ ba (%)	45.5%	46.57%	50.00%
GRDP trên đầu người ('000)	9,513	13,094	33,644

Nguồn: Đoàn Nghiên cứu JICA.

3.4 Kịch bản Phân kỳ Phát triển Hành lang 21

Thực tế Phát triển Hành lang 21 cần được nghiên cứu cẩn thận như làm thế nào để đưa ra được các chức năng đô thị đa dạng và ổn định dân cư nhằm tạo ra các thành phố vệ tinh mới trong Hành lang 21. Sự phát triển đô thị trên quy mô lớn không chỉ được tạo ra bằng những mệnh lệnh hành chính hoặc các biện pháp chủ quan xét trên phương diện quy hoạch đô thị. Vấn đề thực tế là làm thế nào để tạo ra một không gian đô thị hấp dẫn nhằm đưa ra được các chức năng đô thị đa dạng cũng như ổn định dân cư.

Đặc biệt, cùng với các chức năng đô thị đã được quy hoạch như ĐHQG và KCNC Hoà Lạc, những người có tư chất tốt với thu nhập tương đối cao và những giá trị nhận thức đa dạng dự kiến sẽ cư trú trong khu vực Hoà Lạc. Vì vậy, môi trường sống trong Khu vực cần phải đủ hấp dẫn để thu hút tầng lớp dân cư nói trên đến định cư. Trong kịch bản phát triển cơ bản có ba giai đoạn định hướng sau đây. Tuy nhiên, về mặt khung hoảng kinh tế hiện thời và tình trạng tài chính khó khăn của Chính phủ, một Kế hoạch Hành động được lựa chọn nhằm giảm thiểu đầu tư vốn ban đầu sẽ được đệ trình lên Chính phủ xem xét.

3.4.1 Giai đoạn 1 (đến 2010) - Giai đoạn khởi đầu

Giai đoạn 1 được gọi là “giai đoạn khởi đầu” thực hiện các chức năng đô thị chủ yếu như ĐHQG, KCNC Hoà Lạc nhằm hướng sự phát triển đi đúng hướng. Thực tế là di chuyển ĐHQG và phát triển KCNC Hoà Lạc sẽ là “hai đầu máy chính” để kéo sự phát triển thành thực thi thật sự. Nói cách khác, sự phát triển phụ thuộc phần lớn vào việc đưa ra 2 nhân tố này một cách thành công.

Giai đoạn này có thể sẽ kéo dài tới năm 2010, giai đoạn này sẽ được chia ra thành 2 giai đoạn nhỏ hơn là giai đoạn 1A tới năm 2005 và Giai đoạn 1B tới năm 2010. Giai đoạn 1A được coi là giai đoạn khởi động và Giai đoạn 1B được gọi là giai đoạn tạo đà.

Trong giai đoạn 1A, ĐHQG sẽ di chuyển 4 trường đại học thành viên (trường đại học khoa học tự nhiên, khoa học xã hội và nhân văn, đại học sư phạm và đại học ngoại ngữ) và thành lập mới 3 khoa (khoa công nghệ, khoa luật và khoa kinh tế) với tổng số sinh viên là 30.000. Trong khi đó, KCNC Hoà Lạc sẽ chủ yếu phát triển 5 khu vực đã được quy hoạch (khu nghiên cứu triển khai, KCNC, khu trung tâm, khu thương mại và dân cư) với 9.000 dân tham gia lao động với 250ha.

Trong giai đoạn 1B, ĐHQG sẽ mở rộng một số khoa của mình (khoa nông lâm, dược, kiến trúc, quản lý nhà nước, chăm sóc sức khoẻ & dịch vụ xã hội và khoa quan hệ quốc tế) với tổng số sinh viên là 40.000. Trong khi đó, KCNC Hoà Lạc sẽ mở rộng quy mô của các khu để tăng số dân tham gia lao động lên tới 15.000 người với 750 ha.

Cùng với việc di chuyển ĐHQG và phát triển KCNC Hoà Lạc, các ngành công nghiệp xây dựng và dịch vụ sẽ phát triển ngay từ đầu giai đoạn này. Đặc biệt, nhu cầu xây dựng lớn sẽ nhanh chóng lan ra các ngành công nghiệp xây dựng ở khu vực Xuân Mai và Miếu Môn. Giao lưu quốc tế sẽ trở thành một bộ phận không thể thiếu trong sự phát triển kinh tế trong tương lai, và nhu cầu đổi mới giải trí và văn hoá sẽ tăng lên do thu nhập trên đầu người tăng và cơ chế làm việc 5 ngày càng trở nên phổ biến. Sơn Tây và Hồ Đồng Mô sẽ là trung tâm của các hoạt động văn hoá và giải trí. Khuôn khổ phát triển của các chức năng đô thị khác sẽ được bàn tới trong Chương 4 của báo cáo này.

Tuy nhiên, sự phát triển trong giai đoạn này được coi là “phát triển độc lập” chủ yếu tập trung vào khu vực Hoà Lạc mà không nhất thiết phải liên kết chặt chẽ với Trung tâm Hà Nội hoặc các huyện khác trong Hành lang 21. Điều này ngũ ý rằng những người đang sống trong khu vực Hoà Lạc sẽ cư trú và làm việc trong Khu vực mà không tạo ra nhu cầu lớn trong việc đi xe tuyến đến và về từ trung tâm Hà Nội. Mặc dù, đường cao tốc Láng Hoà Lạc sẽ được mở rộng thành 4 làn đường sau năm 2005, các phương thức giao thông khác như hệ thống vận tải đường sắt lớn có thể không cần thiết trong giai đoạn này.

Trong số các phát triển cơ sở hạ tầng, cấp nước cho khu vực Hoà Lạc Xuân Mai có tầm quan trọng đặc biệt do bản chất không thể thiếu đối với phát triển đô thị cũng như việc tối kín về tài chính & thời gian để thực hiện. Vì vậy dự án cấp nước từ sông Đà vào khu vực cần phải được nghiên cứu gấp như là dự án độc lập để hoàn thành cấp nước khi các chức năng đô thị trong khu vực hoạt động. Các phương tiện công cộng khác sẽ được phát triển theo các giai đoạn tuỳ theo yêu cầu của sự phát triển.

3.4.2 Giai đoạn 2 (đến năm 2020) Giai đoạn Tăng trưởng

Giai đoạn 2 được gọi là “giai đoạn tăng trưởng” là nhằm tạo đà phát triển để xây dựng một thành phố vệ tinh đa chức năng với các chức năng đô thị đa dạng, đồng dân cư.

Giai đoạn này sẽ kéo dài đến năm 2020, cho đến khi hoàn thành việc xây dựng Hành lang 21 với tổng dân số là 600.000. Quy hoạch tổng thể của Bộ Xây dựng đề ra chỉ tiêu 1 triệu dân vào cuối giai đoạn này nhưng Đoàn nghiên cứu giảm đi.

Trong giai đoạn này, khu vực Hoà Lạc Xuân Mai sẽ phát triển thành một thành phố 500.000 dân, mỗi khu vực sẽ có 400.000 và 100.000 dân tương ứng. Tổng số sinh viên của ĐHQG sẽ tăng lên 60.000 trong khuôn viên đại học với diện tích khoảng 800ha. Trong khi phát triển KCNC Hoà Lạc, KCN sẽ được phát triển ở Phú Cát trong khu vực Hoà Lạc và Xuân Mai với tổng diện tích lên tới 600ha. Trong giai đoạn này, vì các hoạt động kinh tế và xã hội sẽ phát triển mạnh trong Hành lang 21 nên cần tăng cường mối liên kết chính giữa khu vực Hoà Lạc/Xuân Mai và Trung tâm Hà nội, sau đó tăng cường mối liên kết thứ yếu giữa khu vực Hoà Lạc và các huyện khác. Kết quả là, các ngành công nghiệp dịch vụ sẽ tập trung trong Hành lang 21 nói chung và trong khu vực Hoà Lạc nói riêng. Trung tâm đô thị ở Hoà Lạc sẽ trở thành hạt nhân của các ngành

Phát triển Hành lang 21

công nghiệp dịch vụ, thu hút nhiều du khách đến giao lưu văn hoá và quốc tế, thể thao, giải trí, các dịch vụ, y tế, phân phối cơ sở vật chất, thương mại và kinh doanh v.v.

Mối liên kết bền vững giữa khu Đô thị Hoà Lạc trung tâm Hà Nội cuối cùng sẽ đòi hỏi phải có một hệ thống vận tải đường sắt (MRT). Ngược lại, có thể nói rằng, nếu không có một hệ thống vận tải đường sắt thuận tiện, sự phát triển của Hành lang 21 sẽ hạn chế tiềm năng trong việc phát triển một thành phố vệ tinh đa chức năng. Có thể nhìn thấy rằng, tình hình kinh tế của Việt Nam sau năm 2010 sẽ có thể đưa ra một hệ thống vận tải đường sắt lớn trên cơ sở tư nhân hoá. Các mối liên kết giữa các thành phố trong Hành lang 21 cũng đòi hỏi một thống vận tải đường sắt mặc dù có thể không quá khó khi nối với trung tâm Hà Nội.

Giai đoạn này sẽ phải đổi mới với những áp lực ngày càng tăng trong việc tiếp nhận dân số quá cao của khu vực trung tâm Hà Nội cũng như nhu cầu ngày càng nhiều trong việc đa dạng hoá các chức năng đô thị bao gồm cả những chức năng phục vụ giao lưu quốc tế như khách sạn, phòng hội nghị, triển lãm quốc tế, điểm tham quan du lịch v.v. Do thu thập trên đầu người của người dân thủ đô sẽ dần dần tăng, cơ giới hoá sẽ diễn ra, khả năng thương lượng của người dân cũng tăng một mặt sẽ dẫn đến việc bảo vệ quyền lợi người tiêu dùng và mặt khác tạo ra đủ loại nhu cầu đối với nhà ở. Sự phát triển Hành lang 21 sẽ đáp ứng những hoàn cảnh thay đổi như trên.

Trên thực tế, một trong những vấn đề cốt lõi chi phối sự phát triển trong giai đoạn này là làm thế nào để thiết lập thành công thị trường nhà ở nơi mà ngay cả những người có thu nhập trung bình cũng có thể mua được một loại nhà có chất lượng thích hợp. Trong bối cảnh này, cần đưa ra các chính sách nhà ở đúng đắn nhằm hỗ trợ & nuôi dưỡng thị trường nhà ở lành mạnh vì thành phần nhà ở là chất kích thích nền kinh tế ở tầm vĩ mô. Đoàn nghiên cứu thấy rằng, đến cuối giai đoạn này, hơn 20.000 dân trong khu vực Hoà Lạc sẽ đi làm bằng xe tuyến đến trung tâm Hà Nội, điều này ngụ ý là sẽ có một số lớn dân cư sẽ cư trú trong Khu vực kiểu như một thành phố ký cư ngụ.

3.4.3 Giai đoạn 3 (sau năm 2020) Giai đoạn chín muồi

Giai đoạn 3 được gọi là “giai đoạn chín muồi”, trong giai đoạn này, sự phát triển sẽ trở nên chín muồi hướng tới phát triển một thành phố vệ tinh bền vững với nhiều chức năng đô thị đa dạng cũng như với các chức năng dân cư chất lượng hấp thụ bớt một lượng dân số của khu vực trung tâm Hà Nội.

Trong giai đoạn này, những phát triển trước đây sẽ được đổi mới nhằm đáp ứng mọi nhu cầu hay biến đổi, cảnh quan và môi trường sống sẽ thuận lợi hơn phục vụ những ai sống, làm việc ở đó. Hành lang 21 sẽ trở thành “thành phố sinh thái khoa học” nổi tiếng của thế giới nơi thu hút nhiều người nước ngoài với các mục đích khác nhau. Trong giai đoạn này, một sân bay quốc tế sẽ được xây dựng ở Miếu Môn & một đường xe mô tô nối Hà Nội với thành phố Hồ Chí Minh sẽ cũng nối với Hành lang 21. Điều này chắc chắn sẽ là động lực thúc đẩy đối với sự phát triển của Hành lang 21.

Qua giai đoạn này, Hành lang 21 sẽ tiến gần tới thành phố 1 triệu dân với không gian đô thị cân bằng và chất lượng để hấp thụ tốt mọi tầng lớp dân cư như các thế hệ khác nhau, nghề nghiệp khác nhau, mức thu nhập khác nhau v.v.

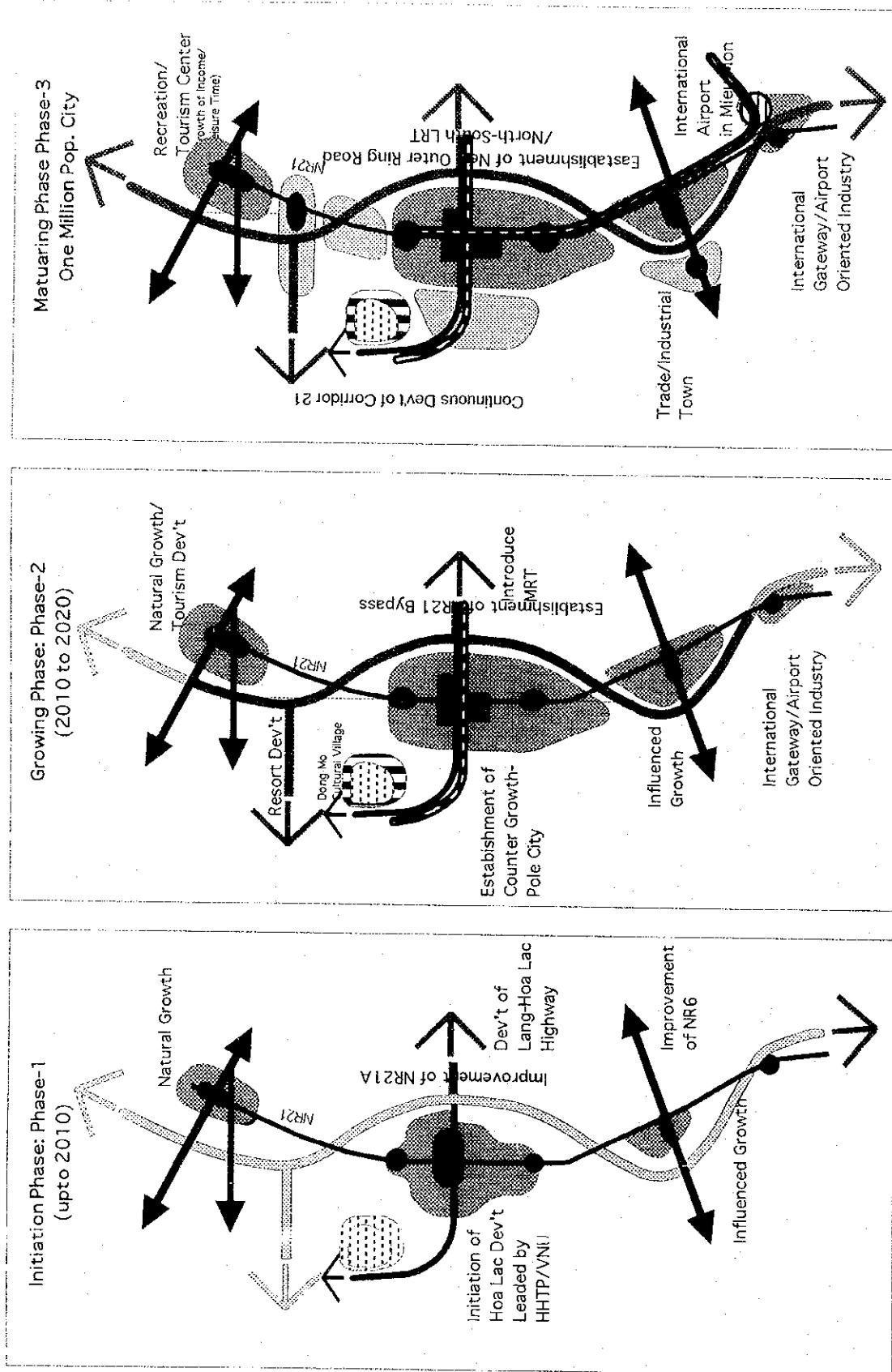
Phát triển Hành lang 21

2010	2020	
GIAI ĐOẠN 1	GIAI ĐOẠN 2	GIAI ĐOẠN 3
GIAI ĐOẠN KHỞI ĐẦU <ul style="list-style-type: none"> ● Chuẩn bị tiền thực thi về mặt pháp lý, tổ chức và lập pháp. ● Chuẩn bị cơ sở hạ tầng chủ yếu bên trong và ngoài khu vực. ● Đưa vào áp dụng các chức năng đô thị cơ bản và chiến lược như ĐHQG và KCNC Hòa Lạc để tạo ra một mô hình phố mới tự chủ. ● Hình thành một trung tâm đô thị hấp dẫn (Khu vực Trung tâm) và các công trình công cộng/cộng đồng khác chẳng hạn như nhà ở, trường học, bệnh viện, v.v 	GIAI ĐOẠN TĂNG TRƯỞNG <ul style="list-style-type: none"> ● Đưa vào sử dụng các chức năng đô thị đa dạng thông qua việc chia sẻ với Trung tâm Hà nội để tạo ra nhiều cơ hội việc làm trong phú hơn. ● Nuôi dưỡng, thúc đẩy thị trường nhà ở sôi động và phát triển nhà hàng loạt. ● Mở rộng phát triển theo đường thẳng trực Bắc - Nam dọc QL21A. ● Phát triển hệ thống vận tải lớn nối với Trung tâm Hà nội để đảm bảo lưu thông thuận lợi. ● Khống chế những phát triển hướng ngoại để duy trì được ý tưởng về một thành phố vườn. ● Tổ chức các sự kiện quốc tế 	GIAI ĐOẠN CHÍN MUÔI <ul style="list-style-type: none"> ● Đổi mới vai phát triển một phần những phát triển của giai đoạn 1 và 2 để đổi mới với các nhu cầu và hoàn cảnh có nhiều biến đổi. ● Chuẩn bị môi trường sống có chất lượng chẳng hạn như khu ở có chất lượng của Khu vực Thủ đô Hà nội. ● Đảm nhiệm các chức năng trung tâm để thực sự trở thành trung tâm quốc gia về thúc đẩy nguồn nhân lực, khoa học và kỹ thuật, giao lưu văn hoá, được công nhận và hoạt động trên cơ sở quốc tế ● Những ảnh hưởng lan tỏa đến nền kinh tế khu vực trong đó có toàn bộ Hành lang 21.

Ghi chú: Đường gấp khúc thể hiện xu hướng gia tăng dân số dự kiến ở Hành lang 21 và Hành lang 21 dự kiến sẽ cơ bản hoàn thành vào năm 2020 với số dân là 600.000 người mặc dù có thể không đạt được mức một triệu dân.

Hình 3.4.1 Kịch bản phát triển

Phát triển Hành lang 21



Hình 3.4.2 Kịch bản phát triển không gian của dự án Phát triển Hành lang 21

3.5 Quy hoạch kết cấu Phát triển Hành lang 21

3.5.1 Định hướng Phát triển Hành lang 21

(1) Tinh linh hoạt trong việc phát triển đô thị tương lai và xây dựng một thành phố vườn

Để dự án phát triển Hành lang 21 đáp ứng được một cách linh hoạt những thay đổi trong tương lai, cần chọn một khu vực hình vòng đai dọc Quốc lộ 21A làm “vùng phát triển đô thị”, và bất cứ hoạt động phát triển nào ở bên ngoài vùng phát triển đô thị phải bị nghiêm cấm hoặc chịu điều tiết. Phát triển Hành lang 21 cần được thực hiện trên cơ sở từng bước, hạn chế sự phát triển trong vùng được chọn theo hướng trục Nam-Bắc dọc theo tuyến 21A. Thậm chí khi sự phát triển có xu hướng lan tràn khắp khu vực đã quy hoạch thì nó vẫn cần được thực hiện trong vùng vành đai đã chọn. Kiểu cấu trúc đô thị này có thể gọi là cấu trúc hình thang dọc theo tuyến 21A hiện nay.

(2) Tạo nên một thành phố vườn

Vì Hành lang 21 nhằm mục đích trở thành một thành phố kiểu mẫu gần gũi môi trường nên quy hoạch hiện có cần bảo tồn môi trường tự nhiên trong khu vực phát triển để Hành lang 21 có thể được gọi là “thành phố vườn” hay “thành phố sinh thái”. Cuối thế kỷ 19, tiến sĩ Howard, một nhà quy hoạch đô thị lỗi lạc người Anh đã ủng hộ ý tưởng “thành phố vườn”. Theo quan điểm của ông, một thành phố lý tưởng là nơi cuộc sống đô thị thuận lợi và môi trường tự nhiên cùng tồn tại. Một thành phố vườn có thể được tạo ra nếu môi trường tự nhiên bên ngoài thành phố được bảo tồn nghiêm ngặt suốt sau này. Để áp dụng ý tưởng này, cần bảo tồn môi trường tự nhiên hoặc các khu nông nghiệp xung quanh Hành lang 21 như hiện nay. Hơn nữa, khu vực bảo tồn tự nhiên ở phía Tây triền núi và khu vực dự trữ cho nông nghiệp ở phía Đông phải tạo thành “mạng lưới không gian mở công cộng” dọc theo các phụ lưu sông Tích trong phạm vi Hành lang 21. Mô hình phát triển ý tưởng của “khu vực phát triển đô thị” trình bày trong Hình 3.5.1.

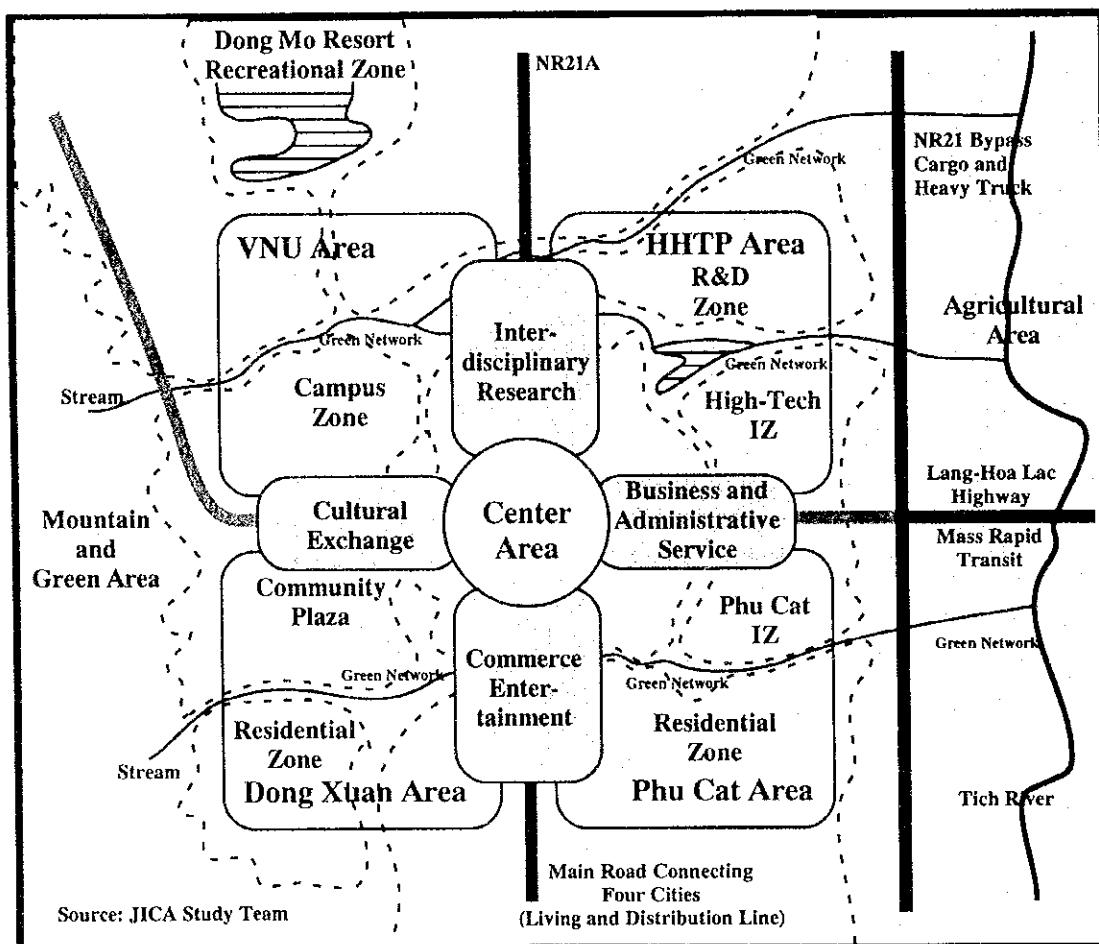
3.5.2 Mạng lưới giao thông chính

Quốc lộ 21A, đường xương sống của Hành lang 21 và đường cao tốc giữa Hà Nội và núi Ba Vì phải được giữ nguyên chức năng đường khu vực theo như Quy hoạch Tổng thể của Bộ Xây dựng. Ngoài hai đường huyết mạch này, Tuyến tránh QL21A dự kiến phải thay thế chức năng đường khu vực của QL21A. Nó có thể nối bốn khu đô thị và quản lý giao thông của Hành lang 21 mà tuyến đường của nó phải chia dọc theo QL21A. Tuyến tránh này có thể được sử dụng như một phần đường vành đai ngoài trong tương lai của Khu vực Thủ đô Hà Nội. Khi đường cao tốc Láng Hoà Lạc kéo dài đến chân núi Ba Vì, một tuyến dự kiến (từ đây gọi là Đường cao tốc Hoà Lạc - Ba Vì) phải có chức năng vòng tránh đi lên phía Bắc, là nơi sau này sẽ có Làng Văn hoá Đồng Mô, Khu nghỉ hồ Suối Hai và núi Ba Vì. Các đường cao tốc Láng - Hoà Lạc và Hoà Lạc - Ba Vì phải nối thận trọng trong khu đô thị để tránh xe cộ chạy qua và tác động tiêu cực của môi trường đến Trung tâm Đô thị ở Hoà Lạc. Hình 3.5.2 trình bày các phương án của QL21A và Tuyến tránh QL21.

Tuyến tránh Quốc lộ 21A không để các phương tiện giao thông hạng nặng vào khu trung tâm, cho phép Quốc lộ 21A trở thành một đại lộ cộng đồng vì thế tạo ra cảnh

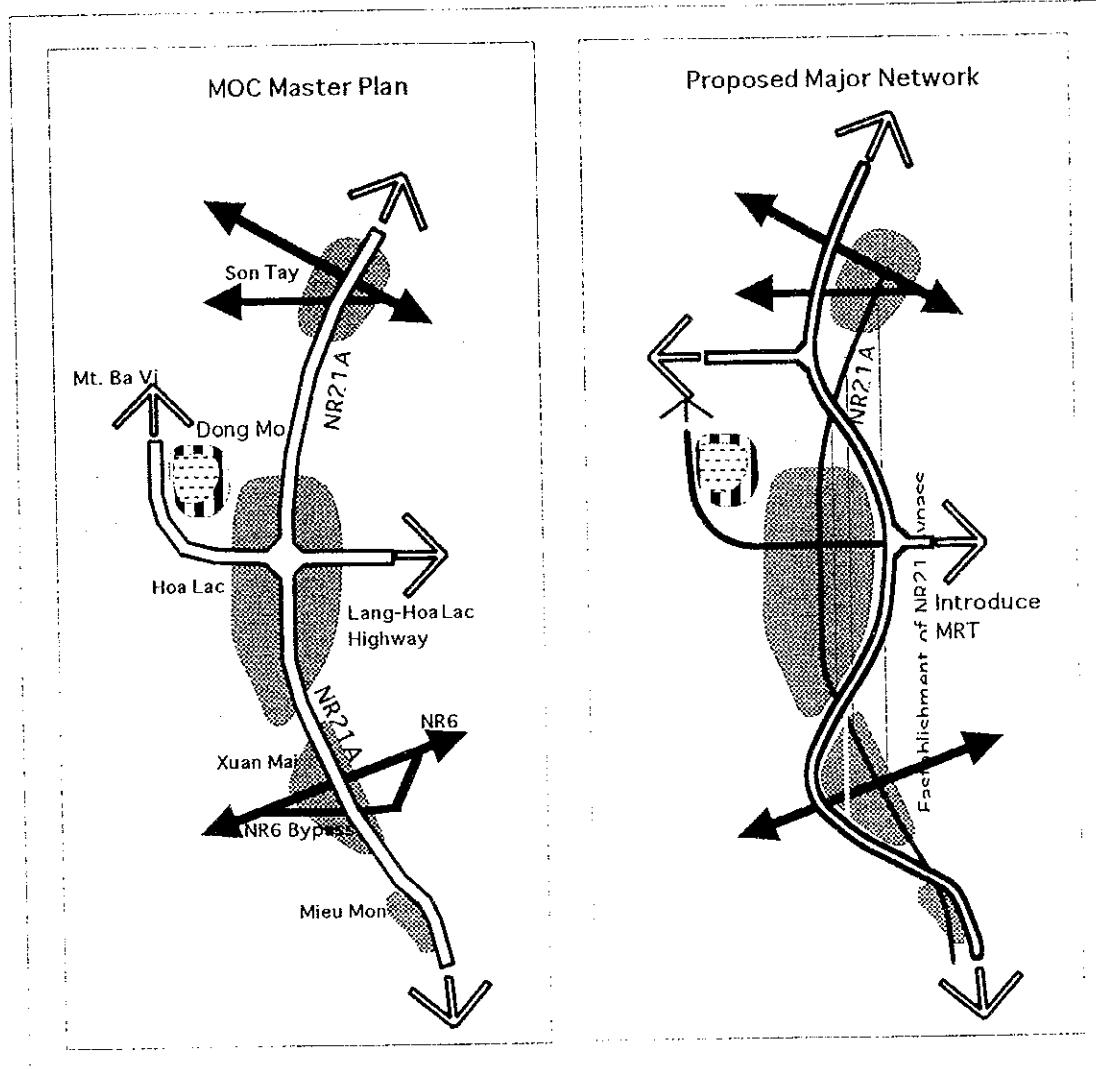
Phát triển Hành lang 21

quan đô thị hấp dẫn dọc theo Hành lang 21. Đường cao tốc Láng Hoà Lạc sẽ có nút giao cắt với tuyến tránh Quốc lộ 21A thay vì Quốc lộ 21A, để không tạo ra các ảnh hưởng môi trường tiêu cực trong khu trung tâm đô thị ở Hòa Lạc.



Hình 3.5.1 Khu vực phát triển đô thị và Môi trường xung quanh

Ý tưởng về tuyến tránh này là một chính sách môi trường phổ biến được áp dụng ở nhiều thành phố trên thế giới. Việc bố trí một nút giao khác mức ở điểm giao cắt với Tuyến tránh Quốc lộ 21A đã tạo khả năng tiết kiệm được đất đai quý xung quanh trung tâm đô thị nếu không đặt đó sẽ phải dùng vào việc xây dựng nút giao lập thể. Do đó, không gian được dành lại để phục vụ nhiều nhu cầu gia tăng trong khu trung tâm đô thị. Một khu trung tâm đô thị phải được tiếp cận dễ dàng từ các khu vực cận kề và khu trung tâm đô thị trong Hòa Lạc được bố trí một cách lý tưởng trong hoàn cảnh này. Hệ thống vận tải đường sắt trong tương lai sẽ có nhà ga trung tâm ở gần khu trung tâm đô thị.



Hình 3.5.2 Phương án tuyến QL21A và Tuyến tránh QL21

3.5.3 Quy hoạch kết cấu đối với Hành lang 21

Hình 3.5.3 thể hiện quy hoạch kết cấu được lập trên cơ sở của các ý tưởng trước đó. Theo quy hoạch của Bộ Xây dựng, 4 huyện Sơn Tây, Hoà Lạc, Xuân Mai và Miếu Môn sẽ được giữ lại dọc QL21A, nhưng chức năng chủ yếu của QL21A được sửa từ đường cao tốc tiêu chuẩn cao thành đường huyết mạch đô thị, và như vậy chuyển chức năng đường cao tốc khu vực sang cho Tuyến tránh QL21.

Đường cao tốc Láng Hoà Lạc sẽ được mở rộng đi qua Trung tâm Đô thị ở Hoà Lạc đến khu vực Đồng Mô xuống phía núi Ba Vì. Các đường cao tốc Láng - Hoà Lạc và Hoà Lạc - Ba Vì không được nối trực tiếp. Giao thông hạng nặng dự đoán trước từ Hà Nội

Phát triển Hành lang 21

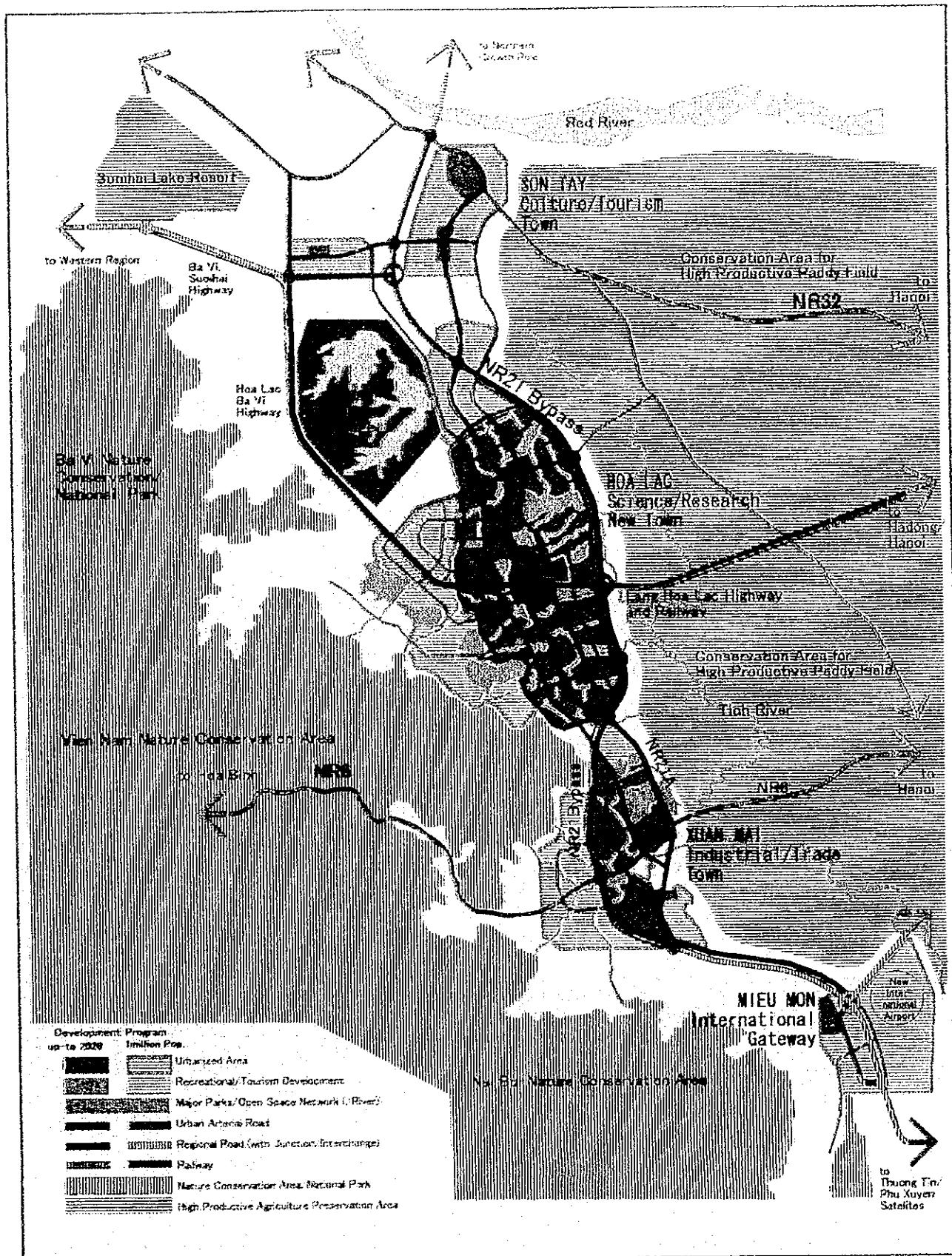
đến Hồ Đồng Mô và núi Ba Vì sẽ phân luồng để sử dụng Tuyến tránh QL21 và chạy qua phía Bắc của Hồ Đồng Mô.

Cuối cùng, Tuyến tránh QL21 sẽ nối với Sơn Tây ở phía Bắc, Xuân Mai và Miếu Môn ở phía Nam và sẽ được mở rộng thành đường huyết mạch đô thị nhiều làn với các làn dành riêng cho xe buýt dựa trên nhu cầu giao thông. Toàn bộ mạng lưới đường sẽ được kết cấu lại tạo nên có dạng thang hay dạng ô nhờ các đường huyết mạch Bắc - Nam và Đông - Tây.

Một phần diện tích do mạng lưới đường dạng thang chia ra trong phạm vi Phát triển Hành lang 21 dự kiến dự trữ để mở rộng đô thị tương lai theo hướng dân số mục tiêu là một triệu người. Các khu vực phía Đông từ tuyến tránh QL21 đề xuất là nơi dự trữ làm nông nghiệp có năng suất cao cũng như khu vực phía Tây của đường trực Bắc-nam cận Tây cần duy trì việc sử dụng đất hiện thời nhằm giữ cho Hành lang 21 là thành phố vườn. Một mạng lưới xanh được dự kiến nối các công viên và khu cây xanh của từng khu phát triển, tận dụng các điều kiện hiện có về địa hình, sông và kênh rạch, tạo ra một thành phố sinh thái gần gũi trong thế kỷ 21.

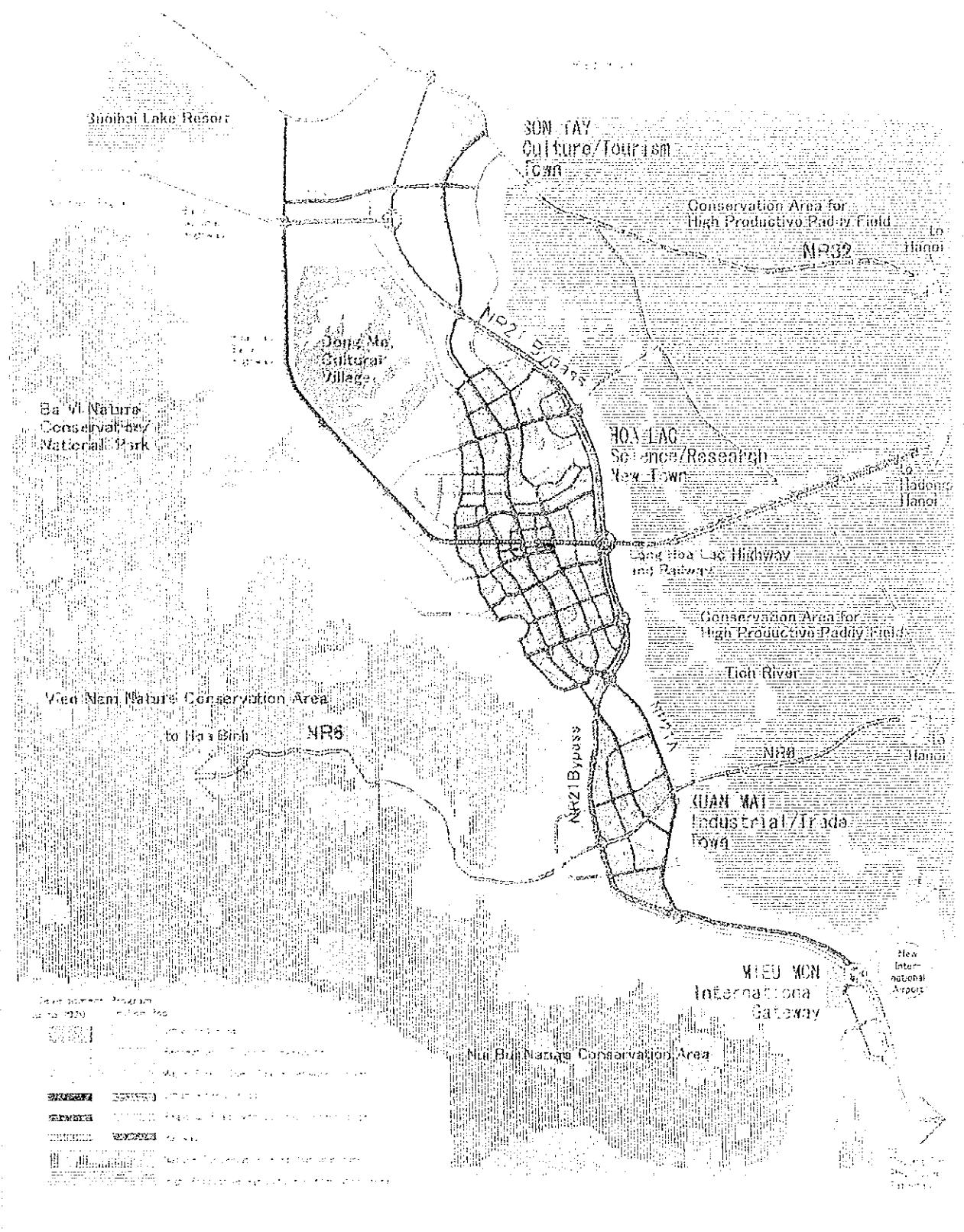
Hơn nữa, việc xác lập chức năng của khu vực Sơn Tây, Hoà Lạc, Xuân Mai và Miếu Môn như đã được nhắc đến khi lập quy hoạch sử dụng đất cho Phát triển Hành lang 21.

Phát triển Hành lang 21



Hình 3.5.3 Quy hoạch cơ cấu cho Dự án Phát triển Hàng Lang 21

Phát triển Hành lang 21



Hình 3.5.3 Quy hoạch cơ cấu cho Dự án Phát triển Hành lang 21

CHƯƠNG 4

QUY HOẠCH TỔNG THỂ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ KHU VỰC HÒA LẠC VÀ XUÂN MAI



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

Hành lang 21 là một dự án phát triển đô thị mới được Việt Nam xem như một dự án có tầm cỡ quốc gia, do đó được dự kiến sẽ trở thành một khu đô thị mới có tính tiên phong ở Việt Nam. Cần phải áp dụng những ý tưởng qui hoạch mới vào hành lang 21 bên cạnh việc áp dụng những kinh nghiệm cũ và các bài học thu được từ các nước phát triển và đang phát triển kể từ khi ý tưởng về “Thành phố Vườn” của E. Howard được đưa ra vào những năm đầu của thế kỷ 20. Mặt khác, cũng cần phải đề xuất một qui hoạch để có thể đảm bảo sự phát triển bền vững có xét đến quá trình phát triển kinh tế Việt Nam trong tương lai cũng như các điều kiện kinh tế hiện nay.

Xét những điều kiện trên, Đoàn Nghiên cứu đã lập ra Quy hoạch Tổng thể Phát triển Khu Đô thị Hoà Lạc và Xuân Mai dựa trên những khái niệm sau:

4.1.1 Phát triển Thành phố mới như một đô thị tiên phong

Một thành phố mới không chỉ nhằm chứa đựng một bộ phận dân số đô thị từ một thành phố lớn hay chỉ là một giải pháp thay thế cho các chức năng đô thị của một thành phố lớn. Thành phố mới còn có vai trò tạo ra một môi trường đô thị mới. Việc phát triển khu đô thị mới Hoà Lạc - Xuân Mai phải đóng góp vào việc cải thiện chất lượng cuộc sống và tạo ra một môi trường đô thị mới cho người dân Việt Nam. Đặc biệt được xem như một khu trung tâm quốc gia về nghiên cứu khoa học, phát triển nguồn nhân lực và các ngành công nghiệp công nghệ cao, khu vực Hoà Lạc - Xuân Mai phải thu hút được những người dân có trình độ văn hoá cao đến định cư. Từ quan điểm này, ý tưởng cơ bản trong việc đề xuất bản quy hoạch tổng thể là nhằm xây dựng một môi trường đô thị đạt tiêu chuẩn cao về mọi mặt cho thành phố mới, ví dụ như về các mặt nhà ở, môi trường sống, trung tâm đô thị và cơ sở hạ tầng đô thị.

4.1.2 Vai trò của Hành lang 21 trong Khu Trung tâm Hà Nội.

Hành lang 21 phải có vai trò chia sẻ các chức năng đô thị tương lai với Khu vực thủ đô Hà Nội và đồng thời tạo thêm những chức năng đô thị mới cần thiết cho Khu vực thủ đô Hà Nội trong thế kỷ 21. Từ quan điểm này, Khu vực Hoà Lạc và Xuân Mai sẽ không chỉ là trung tâm quốc gia phát triển nguồn nhân lực, nghiên cứu triển khai, và một thành phố công nghiệp hóa công nghệ cao mà còn là một thành phố nơi chia sẻ các chức năng đô thị trong khu vực.

Do đó, bản Quy hoạch Tổng thể này dự kiến sẽ thực thi các chức năng giao lưu quốc tế cũng như các chức năng văn hoá và vui chơi giải trí như một chức năng đô thị mà khu vực Hoà Lạc - Xuân Mai sẽ chia sẻ với Khu vực thủ đô Hà Nội. Chức năng giao lưu quốc tế như khu trung tâm hội nghị và họp báo là một trong những chức năng thiết yếu cần được tăng cường trong tiến trình phát triển kinh tế của Việt Nam. Đồng thời, đó cũng là những chức năng quan trọng hỗ trợ các chức năng nghiên cứu khoa học và phát triển. Thêm vào đó, nhu cầu về chức năng văn hóa và vui chơi giải trí được dự kiến là sẽ gia tăng cùng với việc thực thi chính sách quốc gia với hai ngày nghỉ mỗi tuần và cùng

Phát triển Hành lang 21

với việc cải thiện chất lượng sống. Thực hiện được những chức năng này sẽ làm cho khu vực Hoà Lạc - Xuân Mai càng hấp dẫn và đa dạng hơn.Thêm nữa các chức năng này cũng sẽ góp phần củng cố mối liên kết giữa Hoà Lạc/Xuân Mai và Thành phố Hà Nội.

4.1.3 Tính linh hoạt của Quy hoạch Tổng thể và các dịch vụ cơ sở hạ tầng đô thị

Phải mất khá nhiều thời gian để hoàn thành cơ cấu đô thị của Hành lang 21 với số dân ước tính khoảng 1 triệu người. Trong quá trình phát triển, tình hình kinh tế, xã hội, mức sống và lối sống của người dân Việt Nam sẽ có những thay đổi đáng kể.

Do các đô thị mới được xây dựng vào thế kỷ 20 dựa trên các quy hoạch cứng nhắc có khả năng thích ứng linh hoạt đối với các thay đổi về mặt xã hội cũng như các yêu cầu mới khác, đã dẫn tới khá nhiều vấn đề. Các thành phố mới ở Nhật Bản cũng đang phải đổi mới với rất nhiều vấn đề như nhà ở nhỏ, thiếu nơi đỗ xe, sự giảm sút của các khu phố trung tâm, sự trống chõ ở các lớp học của các trường tiểu học và trung học cơ sở do sự thay đổi cơ cấu dân số. Từ những kinh nghiệm này, một yêu cầu quan trọng của Quy hoạch Tổng thể Hành lang 21 là nó cần thích ứng linh hoạt với những biến đổi và nhu cầu tương lai.

Hơn nữa, trong khi các tiêu chuẩn qui hoạch cơ sở hạ tầng đô thị cần duy trì tính linh hoạt nhằm ứng phó đối với với những biến đổi và nhu cầu trong tương lai thì chính sách xây dựng lại cần phải lựa chọn sự phát triển phân kỳ xét trong điều kiện kinh tế và xã hội hiện tại của Việt Nam. Việc lựa chọn một chính sách làm giảm tối thiểu đầu tư ban đầu nhằm tiến hành một sự phát triển bền vững trong tương lai là điều không thể tránh khỏi. Theo hướng này thì việc tiến hành phát triển ban đầu một cách chắc nhất tới mức có thể để tối đa hóa hiệu quả là vô cùng quan trọng.

Từng bước, phương pháp phát triển đường huyết mạch được đề xuất nhằm tối thiểu hoá chi phí đầu tư ban đầu và dễ thích ứng với nhu cầu và phương tiện giao thông thay đổi trong tương lai. Ví dụ, cần sử dụng tiêu chuẩn quốc tế để lập quy hoạch và thiết kế mạng lưới đường gồm cả lộ giới. Tuy nhiên, đối với xây dựng đường thực tế cần xây dựng các làn tối thiểu bên trong lộ giới đã xác định để phục vụ nhu cầu giao thông trong tương lai gần vì sở hữu xe cộ trên 1.000 người ở Việt Nam là 3 vào năm 1994, so sánh với 520 ở Nhật, 141 ở Malaysia, và 67 ở Thailand. Mặt khác, các tiêu chuẩn quy hoạch cần cân nhắc đến sự cơ giới hoá trong tương lai và tỷ lệ vận tải công cộng.

4.1.4 Vận tải công cộng là phương thức vận tải quan trọng hàng đầu

Vào cuối những năm 1980, vấn đề môi trường đã trở thành một vấn đề cấp bách của con người. Ngày nay, việc quy hoạch đô thị tự lực đã trở thành một phần không thể thiếu của quá trình quy hoạch thành phố. Nhiều quy hoạch thành phố mới trong thế kỷ 20 được thiết kế phù hợp với một xã hội cơ giới hóa làm滋生 ra các vấn đề xã hội. Tuy nhiên cũng có rất nhiều thành phố trên thế giới đang tự thay đổi nhằm xây dựng một xã hội định hướng vận tải công cộng.

Nhiều thành phố ở Đông Nam Á kể cả Thành phố Hà Nội đang phải đổi mới với những vấn đề giao thông nghiêm trọng do tình trạng thiếu vốn đầu tư cho vận tải công cộng và thiếu các chính sách thích đáng để tiến hành kiểm soát vận tải cá nhân. Tỷ lệ sử dụng vận tải công cộng ở Hà Nội trong thời gian gần đây chỉ đứng ở mức 3%.

Từ các kinh nghiệm và bài học rút ra trong quá khứ, việc lập quy hoạch đô thị chú trọng hơn đến việc áp dụng vận tải công cộng có tầm quan trọng đáng kể với dự án Phát triển đô thị Hoà Lạc và Xuân Mai. Đặc biệt, các tuyến đường chủ yếu của mạng lưới giao thông là khung xương để thiết lập cơ cấu đô thị. Ngay từ Giai đoạn-1, một hệ thống dịch vụ xe buýt hữu hiệu sẽ được đề xuất làm phương thức vận tải công cộng được ưu tiên. Nếu không, theo kinh nghiệm của nhiều thành phố trên thế giới, sự tăng tốc độ cơ giới hóa nhanh sẽ làm cho việc thiết lập các hệ thống giao thông công cộng trở nên ngày một khó khăn hơn.

Để thiết lập một hệ thống giao thông công cộng có hiệu quả thì cần xây dựng một thành phố tập trung, như vậy mới có thể dễ dàng thiết lập một hệ thống vận tải công cộng được người sử dụng. Ngoài ra, một thành phố tập trung sẽ giúp giữ gìn môi trường tự nhiên quý giá bên trong và bên ngoài thành phố. Khái niệm về “Thành phố Vườn” và “Thành phố dồn kết” được lựa chọn cho dự án này trên thực tế sẽ tương thích bổ xung lẫn nhau.

Nhằm đạt được những mục tiêu phát triển thì việc tăng cường mối liên kết giữa Hà Nội và Hành lang 21 bằng cách đưa vào các phương tiện vận tải công cộng thuận tiện cũng là một yếu tố then chốt. Trong tương lai tất yếu sẽ cần có một hệ thống vận tải công cộng rộng lớn, nhưng đối với việc thiết lập các phương tiện vận tải ở giai đoạn đầu tiên, cũng cần phải lưu ý đến một thống có khả năng vận tải hợp lý và không đòi hỏi một khoản đầu tư quá lớn. Ví dụ, một hệ thống xe buýt tốc hành có thể vận hành nhanh chóng và đúng giờ với khả năng chuyên chở lớn hợp lý nếu có một hoặc nhiều làn đường dành riêng cho xe buýt hoặc xe buýt nhiều khoang (xe có những đoạn nối với nhau bằng những khớp mềm dẻo để có thể quay được dễ dàng hơn). Nhằm đưa vào sử dụng hệ thống xe buýt này, Đường Cao tốc Láng-Hoà Lạc cần sớm có 4 làn. Đồng thời, phải thực hiện các quy định nhằm kiểm soát chặt chẽ phương tiện vận tải cá nhân.

Ngoài ra, nên xem xét một cách kỹ lưỡng chiến lược giải quyết các vấn đề giao thông gây ra do sự tăng số lượng xe máy và xe đạp. Hiện tại, có 80.000 xe ô tô, 600.000 xe máy và hơn một triệu xe đạp trong khu vực Hà Nội với dân số 2,4 triệu người. Các xe hai bánh và bốn bánh hiện nay cùng chung nhau sử dụng và chen lấn nhau trên các đường phố chính đã gây nên tình trạng tắc nghẽn giao thông trầm trọng ở Hà Nội. Đoàn Nghiên cứu đề xuất thực hiện hệ thống quản lý giao thông tổ chức tốt bằng các đoạn kiểm soát vào ra và phân tách xe cộ theo từng loại phương tiện.

4.1.5 Việc cung cấp nhà ở và định cư nhóm người có thu nhập thấp

Như đã đề cập đến trong Quy hoạch Định hướng, một hệ thống cung cấp nhà ở cho người dân di chuyển đến Hành lang 21 là không thể thiếu được đối với sự thành công của dự án này. Đặc biệt, việc thiết lập một hệ thống cung cấp các nhà ở nằm trong khả năng chi trả của nhóm người có thu nhập thấp và thu nhập trung bình là rất quan trọng.

Một khuynh hướng về vấn đề nhà ở thường thấy ở các nước đang phát triển kể cả Việt Nam là giảm nhà ở công cộng trong khi chính phủ hỗ trợ các công dân hoặc các cộng đồng dân cư xây dựng những căn nhà riêng của họ. Tuy nhiên, Hành lang 21 sẽ phải có vai trò cải thiện chất lượng nhà ở và môi trường sống. Từ quan điểm này cho thấy, thực hiện chính sách nhà ở mà phụ thuộc quá nhiều vào cấp nhà ở tư nhân sẽ không phù hợp. Do đó, cần phải thiết lập một hệ thống cung cấp nhà ở công cộng cho Hành lang 21 và hệ thống này nên cung cấp các khu tổ hợp nhà ở có chất lượng và giá cả hợp lý. Kiểu nhà chủ yếu của Hành lang 21 được quy hoạch là các căn hộ có số tầng cao trung bình.

Phát triển Hành lang 21

Ngoài ra, cũng cần xem xét một chính sách nhà ở cho phép những người thu nhập thấp có thể có được một căn hộ. Ví dụ, thành phần công cộng sẽ cung cấp các dịch vụ cơ sở hạ tầng còn chính phủ bảo đảm quyền sử dụng đất cho người dân và hỗ trợ xây dựng nhà ở của riêng họ bằng cách cung cấp các nguyên vật liệu xây dựng với giá rẻ và hỗ trợ về kỹ thuật. Trong Quy hoạch Tổng thể, các biện pháp cấp nhà trên được đề xuất ở Chương 7.

4.1.6 Sự hài hòa với các cộng đồng dân cư hiện có

Theo quy hoạch tổng thể của Bộ Xây dựng, hiện có 79.000 người sinh sống trong Khu vực Phát triển Hòa Lạc và Xuân Mai. Việc phát triển Hành lang 21 nên hạn chế tối đa những tác động xã hội tiêu cực đến dân cư hiện tại và đảm bảo sự hòa hợp. Như vậy, nên tránh việc giải toả và tái định cư các làng mạc hiện có này để xây dựng thành phố mới trên một khu vực đã được giải toả. Điều này thậm chí sẽ đưa đến kết quả là giảm chi phí phát triển và xúc tiến quá trình thực thi.

Từ quan điểm này, các làng mạc tập trung hiện có và các thị trấn cần được giữ nguyên và bảo tồn ở mức tối đa có thể được. Quy hoạch Tổng thể Hành lang 21 đã thiết kế “các làng mạc hiện có và các khu vực mở rộng”, nơi có môi trường cần được cải tạo cùng với cơ sở hạ tầng và các công trình công cộng. Quy hoạch Tổng thể sẽ bố trí nhà ở và các cơ hội kinh doanh bất động sản cho các cộng đồng địa phương. Hơn nữa, nó cũng thu xếp nhà ở với giá cả hợp lý cho những người dân có thu nhập thấp hoặc hạn chế. Cần tiến hành nghiên cứu thêm về tổ chức và biện pháp thực hiện cho dự án Phát triển.

4.2 Khuôn khổ phát triển của Hòa Lạc và Xuân Mai

4.2.1 Khuôn khổ kinh tế-xã hội

(1) Mục tiêu tuyển dụng phân theo ngành

Số lao động tuyển dụng phân theo ngành ở khu vực Hòa Lạc và Xuân Mai được trình bày trong bảng dưới đây. Khuôn khổ quy hoạch của ĐHQG và KCNC Hòa Lạc được nghiên cứu riêng rẽ. Số lao động cho sản xuất được xác định dựa trên việc thiết lập cơ cấu công nghiệp. Nhân công của các ngành dịch vụ kể cả các ngành dịch vụ liên quan đến khu trung tâm đô thị, giáo dục, dịch vụ công cộng giả thiết sẽ chiếm 30% lượng dân số bù xung.

Bảng 4.2.1 Lao động được tuyển dụng phân theo ngành

	ĐHQG	KCNC Hòa Lạc	Sản xuất	Xây dựng	Ngành dịch vụ	Hiện tại (1996)	Tổng số
1996	0	0	0	0	0	31.600	31.600
GĐ-1A	71.100 (9)	9.000 (11)	12.000 (15)	12.000 (15)	10.000 (12)	31.600 (39)	81.700 (100)
GĐ-1B	9.900 (8)	15.000 (13)	24.000 (20)	19.400 (16)	18.000 (15)	31.600 (27)	117.900 (100)
GĐ-2	14.700 (7)	25.000 (12)	60.000 (29)	32.900 (16)	45.000 (22)	31.600 (15)	209.200 (100)

Nguồn: Đoàn nghiên cứu

Con số hiện tại (1996) dựa vào Quy hoạch Tổng thể của Bộ Xây dựng

Ghi chú: Số trong ngoặc () là tỷ lệ (%).

Bảng 4.2.2 Lao động tuyển dụng thêm

	ĐHQG	KCNC Hoà lạc	Sản xuất	Xây dựng	Ngành dịch vụ	Hiện tại (1996)	Tổng số
GD-1A	71.100 (14)	9.000 (18)	12.000 (24)	12.000 (24)	10.000 (20)	0 (0)	50.100 (100)
GD-1B	2.800 (8)	6.000 (17)	12.000 (33)	7.400 (20)	8.000 (22)	0 (0)	36.200 (100)
GD-2	14.700 (8)	10.000 (11)	36.000 (39)	13.500 (15)	27.000 (30)	0 (0)	91.300 (100)
Tổng cộng	14.700 (8)	25.000 (14)	60.000 (34)	32.900 (19)	45.000 (25)	0 (0)	177.600 (100)

Nguồn: Đoàn Nghiên cứu

Ghi chú: Số trong ngoặc là tỷ lệ (%)

(2) Cư dân được tuyển dụng của Khu vực Hòa Lạc và Xuân Mai

Số dân cư được tuyển dụng của khu vực Hòa Lạc và Xuân Mai phân theo ngành được tính toán trên cơ sở số liệu về lao động đã có việc làm đã đề cập đến trên đây. Số dân được tuyển dụng phân theo ngành được chia thành 2 loại như sau:

- Người lao động sống ở khu vực Hòa Lạc và Xuân Mai
- những người đi làm bằng xe chuyền từ Hà Nội.

Trong Giai đoạn-1A, khoảng 30% và 40% tổng số người tương ứng của ĐHQG và KCNC Hòa Lạc đi làm bằng xe chuyền từ Hà. Tỷ lệ này dự kiến sẽ giảm xuống còn 20% trong Giai đoạn-1B và 5 và 10% vào giai đoạn 2 khi thành phố đã phát triển chín muồi. Dự tính gần 10% tổng số lao động trong các ngành sản xuất và dịch vụ của khu vực Hòa Lạc và Xuân Mai sẽ đi làm bằng xe chuyền từ Hà Nội vào Giai đoạn-2.

Mặt khác, khi thành phố phát triển và môi trường sống của thành phố được cải thiện, dự kiến người lao động ở Hà Nội sẽ di cư đến khu vực Hòa Lạc và Xuân Mai. Vì vậy, ước tính có khoảng 10% số người lao động ở Hòa Lạc và Xuân Mai sẽ đi làm bằng xe chuyền đến Hà Nội.

Phát triển Hành lang 21

Bảng 4.2.3 Mục tiêu tuyển dụng cư dân phân theo ngành

	ĐHQG	KCNC Hoà lạc	Sản xuất	Xây dựng	Ngành dịch vụ	Hiện tại (1996)	Người đi xe đến HN	Tổng số
Giai đoạn-1A								
Tổng số lao động	7.100	9.000	12.000	12.000	10.000	31.600	0	81.700
Dân cư trong QHTT (%)	4.100 (60)	6.500 (70)	10.800 (90)	12.000 (100)	9.000 (90)	31.600 (100)	0 (100)	74.000 (91)
Dân cư của Hà nội (%)	3.000 (40)	2.500 (30)	12.000 (10)	0 (0)	1.000 (10)	0 (0)	0 (0)	7.700 (9)
Giai đoạn-1B								
Tổng số công nhân	9.900	15.000	24.000	19.400	18.000	31.600		17.900
Dân cư trong QHTT (%)	7.700 (80)	12.000 (80)	21.600 (90)	19.400 (100)	16.200 (90)	31.600 (100)	0	108.500 (92)
Dân cư của Hà nội (%)	2.200 (20)	3.000 (20)	2.400 (10)	0 (0)	1.800 (10)	0 (0)	0 (0)	9.400 (8)
Giai đoạn-2								
Tổng số lao động	14.700	25.000	60.000	32.900	45.000	31.600		209.200
Dân cư trong QHTT (%)	14.000 (95)	22.500 (90)	54.000 (90)	32.900 (100)	40.500 (90)	31.600 (100)	22.000	217.500 (104)
Dân cư của Hà nội (%)	700 (5)	2.500 (10)	6.000 (10)	0 (0)	4.500 (10)	0 (0)	0 (0)	13.700 (7)

Số cư dân được tuyển dụng của khu vực Hòa Lạc và Xuân Mai ở từng giai đoạn phát triển được phân bổ như sau:

Bảng 4.2.4 Cư dân được tuyển dụng của Khu vực Hòa lạc và Xuân mai

	Hoà Lạc	Xuân Mai	Tổng cộng		Hoà Lạc	Xuân Mai	Tổng cộng
1996	17.600	14.000	31.600	-2005	33.900	8.500	42.400
GD-1A	51.500	22.500	74.000	2005-2010	29.500	5.000	34.500
GD-1B	81.000	27.500	108.500	2010-2020	86.500	22.500	109.000
GD-2	167.500	50.000	217.500	2020	149.900	36.000	185.900

Nguồn: Đoàn nghiên cứu

Ghi chú: Số liệu năm 1996 dựa trên báo cáo của Bộ Xây dựng

(3) Dân số mục tiêu

Dân số mục tiêu của khu vực Hòa Lạc và Xuân Mai trong mỗi giai đoạn được tính toán dựa trên số cư dân cư được tuyển dụng và giả thiết tỷ lệ tuyển dụng là 50%. Dân số mục tiêu được lập dựa theo dân số ước tính trong tương lai và quy mô sinh viên ĐHQG và gia đình (32.000 sinh viên năm 2005, 43.000 người năm 2010 và 65.000 người năm 2020 tại Hòa Lạc). Tổng mức dân số kể cả dân số hiện thời ước tính sẽ là 180.000 người vào năm 2005 (Giai đoạn-1A), 260.000 người vào năm 2010 (Giai đoạn-1B) và 500.000 người vào năm 2020 (Giai đoạn-2) như sau:

Phát triển Hành lang 21

Bảng 4.2.5 Dân số mục tiêu

	Hoà Lạc			Xuân Mai	Tổng cộng
	Số lao động và Gia đình	Sinh viên ĐHQG và Gia đình	Công		
1996	44.000		44.000	35.000	79.000
Giai đoạn-1A	103.000	32.000	135.000	45.000	180.000
Giai đoạn-1B	162.000	43.000	205.000	55.000	260.000
Giai đoạn-2	335.000	65.000	400.000	100.000	500.000

Nguồn: Đoàn Nghiên cứu

Ghi chú: Số liệu năm 1996 dựa theo báo cáo của Bộ Xây dựng

(4) Số hộ gia đình

Tổng số hộ gia đình được tính toán dựa trên giả thiết rằng số thành viên trung bình trong một hộ gia đình là 4 người. Không kể số sinh viên ĐHQG và các gia đình vào ước tính số hộ gia đình rong mỗi giai đoạn. Số thành viên trung bình hiện nay trong một hộ gia đình là 4,5 người ở Hà Nội, nhưng trong tương lai tỷ lệ sinh dự kiến sẽ giảm. Vì vậy, trong bản báo cáo này số thành viên trung bình trong một hộ gia đình được giả thiết là 4 người. Số hộ gia đình mục tiêu ở khu vực Hòa Lạc và Xuân Mai dự tính sẽ là 37.000 hộ trong Giai đoạn-1A, 54.250 hộ trong Giai đoạn-1B và 108.750 hộ vào năm 2020.

Bảng 4.2.6 Số hộ gia đình mục tiêu

	Hoà Lạc	Xuân Mai	Tổng cộng
1996	11.000	8.750	19.750
GD-1A	25.750	11.250	37.000
GD-1B	40.500	13.750	54.250
GD-2	83.750	25.000	108.750

	Hoà Lạc	Xuân Mai	Tổng cộng
GD-1A	14.750	2.500	17.250
GD-1B	14.750	2.500	17.250
GD-2	43.250	11.250	54.500
Cộng	72.750	16.250	89.000

(5) Kế hoạch bố trí dân số theo khu vực

Dân cư và lao động ở Khu vực Quy hoạch Tổng thể Hòa Lạc và Xuân Mai sẽ gồm ba loại người như sau:

- người từ các vùng khác chuyển đến Khu vực Phát triển để tìm kiếm cơ hội việc làm;
- những người dân sống tại các làng xóm hiện có trong và/hoặc ngoài Khu vực Phát triển có việc làm trong Khu vực Phát triển (ví dụ, các học sinh mới tốt nghiệp phổ thông và những người nông dân muốn kiếm một công việc khác);
- những người dân có người thân tại các làng xóm hiện có trong Khu vực Nghiên cứu sẽ chuyển đến để tìm kiếm cơ hội việc làm.

Dân số mục tiêu của mỗi Giai đoạn được phân bổ vào “Các khu đô thị mới”, “Ký túc xá ĐHQG”, và “Cải tạo làng và Khu vực mở rộng” dự kiến trong bảng sau. Khoảng 24.900 người hay 70% tổng số cư dân tăng thêm, chưa kể 65.000 sinh viên và gia đình trong ký túc xá ĐHQG dự kiến chủ cấp nhờ phát triển khu dân cư mới. 107.000 người hay 30% dân số tăng thêm dự kiến sống ở “khu vực cải tạo làng và khu mở rộng”.

Phát triển Hành lang 21

4.2.2 Quy mô sử dụng đất

(1) Trung tâm Đô thị

Nhu cầu về đất cho Trung tâm Đô thị, không chỉ phục vụ cho Hòa Lạc và toàn bộ Hành lang 21 được đặt ra và kiểm tra theo hai phương thức sau. Diện tích đất ước tính trên mặt sàn và yêu cầu vị trí cho phát triển các công trình trung tâm như sau:

Giai đoạn-1A	khoảng 50ha
Giai đoạn-2A	khoảng 120ha và
Giai đoạn 2	khoảng 210ha

Bảng 4.2.7 Kế hoạch phân bổ dân số theo khu vực

	Năm	Khu vực phát triển đã quy hoạch	Các làng hiện có và khu mở rộng	Cộng	Ký túc xá ĐHQG	Tổng dân số
Hoà Lạc	1996		44.000 (11.000)	44.000 (11.000)		44.000
	2005	41.200 (10.300)	61.800 (15.450)	103.000 (25.750)	32.000	135.000
	2010	82.400 (20.600)	79.600 (19.900)	162.000 (40.500)	43.000	205.000
	2020	203.400 (50.850)	131.600 (32.900)	335.000 (83.750)	65.000	400.000
Xuân Mai	1996		35.000 (8.750)	35.000 (8.750)		35.000
	2005	7.000 (1.750)	38.000 (9.500)	45.000 (11.250)		45.000
	2010	14.000 (3.500)	41.000 (10.250)	55.000 (13.750)		55.000
	2020	45.600 (11.400)	54.400 (13.600)	100.000 (25.000)		100.000
Tổng cộng	1996	0 (0)	79.000 (19.750)	79.000 (19.750)		79.000
	2005	48.200 (12.050)	99.800 (24.950)	148.000 (37.000)	32.000	180.000
	2010	96.400 (24.100)	120.600 (30.150)	217.000 (54.250)	43.000	260.000
	2020	249.000 (62.250)	186.000 (46.500)	435.000 (108.750)	65.000	500.000
Dân số tăng vào năm 2020 %		249.000 (62.250) 70.0%	107.000 (26.750) 30.0%	356.000 (89.000) 100.0%	65.000	421.000

Nguồn: Đoàn Nghiên cứu

Chú thích: Đơn vị tính là người (hộ gia đình). Các làng mạc hiện có và các khu vực mở rộng được thể hiện bên trong và bên ngoài khu vực quy hoạch tổng thể.

Bảng 4.2.8 Quy hoạch các công trình của Trung tâm Đô thị

Khu	Diện tích mặt bằng của Khu vực xây dựng công trình					
	2005		2010		2020	
	DTMB (m ²)	DT vị trí XD (ha)	DTMB (m ²)	DT vị trí XD (ha)	DTMB (m ²)	DT vị trí XD (ha)
Trường ĐHQG - Trung tâm văn hoá và giáo dục	78.200	15	174.000	31	226.000	36
KCNC Hoà Lạc - Trung tâm nghiên cứu & giao lưu quốc tế	36.700	5	61.100	8	237.900	40
Phú Cát - Trung tâm nghỉ ngơi giải trí	15.300	7	23.200	39	47.300	45
Đông xuân - Trung tâm thương mại/dân dụng	137.100	21	279.700	41	638.500	88
Tổng cộng	267.300	47	537.000	119	1.149.900	209

Nguồn: Đoàn Nghiên cứu

(2) Khu đại học

Dựa trên quy hoạch di chuyển Đại học Quốc gia của Đoàn Nghiên cứu JICA, khuôn khổ sử dụng đất của Đại học Quốc gia được xác định cùng với quy hoạch phát triển các công trình như trình bày trong bản 4.2.9 dưới đây. Các công trình dịch vụ xã hội có trong quy hoạch di chuyển Đại học Quốc gia như khu Thư viện Trung tâm và Bảo tàng Khoa học được bố trí trong Khu Trung tâm Đô thị do các công trình này là để phục vụ tất cả cư dân ở Hoà Lạc và Hành lang 21. Ngoài ra, Khu Tổ hợp Thể thao Olimpic sẽ không nằm trong Khu vực xây dựng ĐHQG mà được bố trí gần với Khu Trung tâm Đô thị. Trong khuôn khổ xây dựng, có xấp xỉ khoảng 160ha đất được dành để thu hút các trường đại học kỹ thuật chuyển vào khu vực Đại học Quốc gia nhằm mục tiêu phát triển trong tương lai của trường ĐHBK Hà Nội và Học viện Kỹ thuật Á Châu.

Bảng 4.2.9 Phân bố sử dụng đất trường ĐHQG

	Khu	Năm		
		G.doan-1A	G.doan-1B	G.doan-2
Quy mô dân số và lao động của ĐHQG	Các sinh viên và gia đình	32.000	43.000	65.000
	Các khoa và nhân viên	7.100	9.900	14.700
	Cộng	39.100	52.900	79.700
Phân bố sử dụng đất	Khu vực nghiên cứu	140	208	331
	Viện/Trung tâm	14	22	32
	Ký túc xá	60	70	100
	Nhà khách	20	10	10
	Trụ sở ĐHQG	3	4	5
	Công viên và không gian mở	45	60	90
	Đường xá	44	60	90
	Cộng	326	434	658
Diện tích dự trữ cho trường kỹ thuật khác (ha)		160	160	160
Tổng diện tích phát triển (ha)		486	594	818

Nguồn: Đoàn Nghiên cứu JICA

(3) KCN Cao Hoà Lạc

Khuôn khổ quy hoạch của KCN Cao Hoà Lạc được thiết lập dựa trên việc xem xét các nghiên cứu của JICA và Bộ Khoa học, Công nghệ và Môi trường cũng

Phát triển Hành lang 21

như chương trình thực hiện và tài trợ dự án. Mục tiêu tuyển dụng lao động cho KCNC Hoà Lạc là: 9.000 trong Giai đoạn-1A, 15.000 trong Giai đoạn-1B và 25.000 trong Giai đoạn 2. Tiêu chuẩn quy hoạch mật độ lao động tuyển dụng tại KCNC Hoà Lạc theo kết quả Nghiên cứu Khảo thí của JICA. Toàn bộ diện tích phát triển của KCNC Hoà Lạc là: 250 ha trong Giai đoạn-1A; 550 ha trong Giai đoạn-1B và 800 trong Giai đoạn-2.

Bảng 4.2.10 Phân bố sử dụng đất KCNC Hoà Lạc

Phân khu sử dụng đất	2005		2010		2020	
	Diện tích (ha)	Số LĐ (người)	Diện tích (ha)	Số LĐ (người)	Diện tích (ha)	Số LĐ (người)
Khu nghiên cứu triển khai	60	1.800	100	3.200	170	5.400
KCN công nghệ cao	50	6.100	80	9.500	130	15.100
Khu Trung tâm	20	300	30	550	50	900
Khu Kinh doanh đô thị	10	600	20	1.500	50	3.300
Nhà ở	50	300	100	250	170	300
Các khu khác	60		220		230	
Tổng cộng	250	9.000	550	15.000	800	25.000

Nguồn: Đoàn nghiên cứu

Ghi chú: Đây là diện tích phát triển, không kể hồ Tân Xa, sông ngòi và các làng hiện có

(4) Khu công nghiệp

Giả sử rằng mật độ nhân công tại Khu Công nghiệp Phú Cát và Xuân Mai là 100 công nhân/ha, có thể tính được diện tích phát triển như sau:

Bảng 4.2.11 Diện tích phát triển của Khu Công nghiệp

Năm	Số lao động (người)	Diện tích phát triển của KCN (ha)	Tổng diện tích KCN kề cả KCN của KCNC HL (ha)
Giai đoạn-1A	12.000	120	170
Giai đoạn-1B	24.000	240	320
Giai đoạn-2	60.000	600	730

Nguồn: Đoàn Nghiên cứu JICA

(5) Khu dân cư

Dựa trên khuôn khổ của việc cung cấp nhà ở, khuôn khổ phát triển của khu vực dân cư mới được xác định trong Bảng 2.2.12. Tiêu chuẩn quy hoạch đối với mật độ dân số trung bình của khu dân cư mới vào khoảng 130 người/ha (75.0m²/người). Các đơn vị nhà ở đã quy hoạch là 62.250 cho đến năm 2020 sẽ cần khoảng 1.870 ha khu dân cư mới trong diện tích quy hoạch tổng thể.

(6) Các khu vực khác

Khu Tổ hợp Thể thao Olimpic (khoảng 50ha) được bố trí trong khu Phú Cát với một sân vận động chính, phòng tập thể dục và bể bơi trong nhà sẽ là một trong những chức năng chính của thành phố mới.

Bảng 4.2.12 Khuôn khổ sử dụng đất của khu dân cư mới

		Hoà Lạc	Xuân Mai	Tổng cộng	
Phân bổ dân số vào khu dân cư mới	Giai đoạn-1A	41.200	7.000	48.200	
	Giai đoạn-1B	41.200	7.000	48.200	
	Giai đoạn-2	121.000	31.600	152.600	
	Công	203.400	45.600	249.000	
Số đơn vị nhà căn thiết trong khu dân cư mới	Giai đoạn-1A	10.300	1.750	12.050	
	Giai đoạn-1B	10.300	1.750	12.050	
	Giai đoạn-2	30.250	7.900	38.150	
	Công	50.850	11.400	62.250	
Số đơn vị khu phố		(30)	(6)		(36)
	Khu sử dụng đất	DT (ha)	%	DT (ha)	%
Diện tích đất yêu cầu: Giai đoạn - 1A	Khu dân cư	113	40	19	40
	Đường, phố	42	15	7	15
	Công viên, không gian mở	85	30	14	30
	Công trình công cộng (*)	42	15	7	15
	Công	283	100	48	100
Diện tích đất yêu cầu: Giai đoạn - 1B	Khu dân cư	227	40	38	40
	Đường, phố	85	15	14	15
	Công viên, không gian mở	170	30	29	30
	Công trình công cộng (*)	85	15	14	15
	Công	568	100	95	100
Diện tích đất yêu cầu: Giai đoạn - 2	Khu dân cư	623	40	125	40
	Đường, phố	234	15	47	15
	Công viên, không gian mở	467	30	94	30
	Công trình công cộng (*)	234	15	47	15
	Công	1.558	100	313	100

Nguồn: Đoàn Nghiên cứu JICA

Ghi chú: * Không tính Trung tâm Đô thị

4.2.3 Khuôn khổ sử dụng tổng thể

Khuôn khổ sử dụng đất được đề ra trên cơ sở yêu cầu về đất dự tính trên đây cho các chức năng đô thị tương lai và khu dân cư theo khuôn khổ phát triển. Nó không bao gồm “khu vực dự trữ cho phát triển khu dân cư/công nghiệp/các khu khác” dự kiến, “khu vực bảo tồn tự nhiên” dự kiến, và “khu vực cải tạo và mở rộng làng mạc” dự kiến. Khuôn khổ sử dụng đất được lập theo phạm trù sử dụng đất, các khu đô thị, và ba giai đoạn phát triển như trình bày trong Bảng 4.2.13 và 4.2.14.

Phát triển Hành lang 21

Bảng 4.2.13 Khuôn khổ phát triển theo hạng mục sử dụng đất và theo giai đoạn

	2005	2010	2020
Trung tâm Đô thị	50	120	210
Trường đại học	490	590	820
KCNC Hoà Lạc (Tính cả Khu dân cư)	250 (50)	550 (100)	800 (170)
Khu Công nghiệp	120	240	600
Khu Dân cư	330	660	1.870
Các khu khác	-	-	50
Tổng cộng	1.190	2.060	4.180

Nguồn: Đoàn Nghiên cứu JICA

Ghi chú: Diện tích nói trên là toàn bộ diện tích đất phát triển đô thị, không tính khu vực dự trữ dự kiến cho phát triển trước và sau 2020 và khu vực bảo tồn tự nhiên dự kiến, khu cải tạo và mở rộng làng mạc dự kiến

Bảng 4.2.14 Khuôn khổ sử dụng đất theo khu vực và giai đoạn

Khu	Giai đoạn-1A	Giai đoạn-1B	Giai đoạn-2
Khu vực Trung tâm Đô thị	50	120	210
Khu vực trường DH	490	590	1.030
KCNC	250	550	980
Khu Đồng Xuân	230	370	600
Khu Phú cát	60	240	750
Tổng diện tích đô thị Hoà Lạc	1.080	1.870	3.570
Diện tích đô thị Xuân mai	110	190	610
Tổng cộng (ha)	1.190	2.060	4.180

Nguồn: Đoàn Nghiên cứu JICA

Ghi chú: Diện tích nói trên là toàn bộ diện tích đất phát triển đô thị, không tính khu vực dự trữ dự kiến cho phát triển trước và sau 2020 và khu vực bảo tồn tự nhiên dự kiến, khu cải tạo và mở rộng làng mạc dự kiến

4.3 Cơ cấu đô thị của khu vực Hoà Lạc Xuân Mai

4.3.1 Cơ cấu và phương hướng phát triển

(1) Cơ cấu của Hoà Lạc và Xuân Mai

QL 21A và Tuyến tránh 21A là khung chính trong dự án phát triển khu vực Hoà Lạc và Xuân Mai. QL 21A là trục cơ bản và đường huyết mạch đô thị, nối liền bốn khu đô thị và bốn trung tâm đô thị từ Bắc đến Nam trong Hành lang 21. Tuyến tránh QL 21A phải đảm nhận các chức năng hiện nay của QL21A là chức năng đường khu vực nối với các khu vực ở phía Tây Khu vực Thủ đô Hà Nội. Tuyến tránh QL21A không chỉ có các chức năng nói trên mà còn đảm nhận chức năng đi vòng tránh Hoà Lạc ở phía Đông và Xuân Mai ở phía Tây. Tuyến tránh QL21A cũng quản lý giao thông chạy qua khu vực và xe chở hàng hoá nặng phát sinh từ và chạy qua QL21A và đường cao tốc Láng — Hoà Lạc. Nó cũng có thể được xem như là một phần của đường vành đai ngoài của Khu vực Thủ đô Hà Nội về sau này.

Đường cao tốc Láng — Hoà Lạc nối Hoà Lạc và trung tâm Hà nội là đường cao tốc có khống chế vào ra, không chỉ là yếu tố chủ chốt để phát triển đô thị Hoà

Lạc và còn để phát triển Hành lang 21 về tổng thể. Đối với diện tích quy hoạch tổng thể, QL21A và đường cao tốc Láng — Hoà Lạc phải là đại lộ đô thị, nối liền năm khu vực phát triển đô thị chính như ĐHQG, KCNC Hoà Lạc, Khu Đồng Xuân, Phú Cát, và Xuân Mai. Các phương hướng phát triển và nguyên tắc sử dụng đất của năm khu vực như sau; ĐHQG (nghiên cứu khoa học và phát triển nguồn nhân lực), KCNC Hoà Lạc (nghiên cứu triển khai và phát triển công nghiệp công nghệ cao), Đồng Xuân (khu dân cư), Phú Cát (công nghiệp và dân cư), Xuân Mai (dân cư và công nghiệp). Nút giao cắt của QL21A và đường cao tốc Láng — Hoà Lạc là đầu mối giao thông chủ chốt ở Hoà Lạc, nơi cần phải phát triển Trung tâm Đô thị cho và Hoà Lạc và phát triển Hành lang 21.

(2) Khu Đô thị Hoà Lạc

Chiều dài Nam - Bắc của khu Hoà Lạc là khoảng 13 km và chiều dài Đông - Tây khoảng 6 km. Dự kiến là ở giai đoạn phát triển cuối vào năm 2020, chiều dài Đông - Tây sẽ là 8 km. Nguyên tắc cơ bản Phát triển Hành lang 21 là các đồng lúa có sản lượng cao ở phía Đông của Hoà Lạc và Xuân Mai và các quả đồi, rừng ở phía Tây của Khu vực sẽ được bảo tồn nguyên vẹn. Bằng cách đó, Phát triển Đô thị Hoà Lạc và Xuân Mai có thể cùng tồn tại với khu vực xanh nông nghiệp trù phú ở phía Đông và môi trường thiên nhiên ở phía Tây, nhờ đó mà tạo nên một “thành phố vườn”. Các đường huyết mạch đô thị cơ bản bao gồm QL21A và đường cao tốc Láng — Hoà Lạc, tạo nên trục đô thị Bắc-Nam và trục đô thị Đông-Tây trong Khu vực. Các đường huyết mạch đô thị khác cũng chạy từ Bắc đến Nam và từ Đông sang Tây. Các đường huyết mạch đô thị đó được quy hoạch để tạo nên dạng ô, mà có thể gọi là một trong những cung cầu giao thông và đô thị linh hoạt và hệ thống nhất trên thế giới. QL21A và đường Láng — Hoà Lạc ngoài khu vực có chức năng đường khu vực, phải nối với Làng văn hoá Đồng Mô và các khu vực phát triển chủ yếu khác ngoài khu vực quy hoạch tổng thể. Hơn nữa, các đường gom đô thị và các đường công vụ cũng được quy hoạch để hỗ trợ hệ thống dạng ô ở Hoà Lạc. Mạng lưới đường này nối liền các chức năng đô thị chủ yếu với nhau. Mạng lưới đường không thiết kế chặt chẽ là dạng ô cố định mà nó được điều chỉnh và phối hợp với các điều kiện chẳng hạn như địa hình, vị trí sông và kênh nương, và các chức năng đô thị chính.

Mô hình phát triển cơ bản được hình thành theo hướng phát triển đô thị và định hướng sử dụng đất của các khu vực xung quanh trong tương lai. Một hệ thống mạng lưới đường vành đai hướng tâm là mô hình thông thường thích hợp đối với sự phát triển đô thị lớn. Tuy nhiên, mô hình phát triển này không phù hợp cho Phát triển Hành lang 21 do địa hình của Khu vực có dạng hẹp nằm dọc theo QL21A. Các khu vực bảo tồn dự kiến là giới hạn để phát triển theo hướng Đông - Tây. Vì vậy, cần xem xét phát triển đô thị theo dạng đường thẳng dọc theo QL21A.

Sự phát triển các chức năng đô thị trong Hành lang 21 là rất quan trọng đối với sự phát triển của Việt Nam. Quy hoạch Tổng thể của Hành lang 21 phải khuyến khích việc bắt đầu phát triển càng sớm càng tốt. Phát triển ưu tiên của từng khu cần được tập trung vào khu vực dọc QL 21A và đường cao tốc Láng Hoà Lạc do vị trí tiếp cận dễ dàng. Nhằm đảm bảo hiệu quả phát triển và không gian đô thị dễ chịu, các chức năng dân cư của khu vực Đồng Xuân và Phú Cát cũng cần được phân bổ dọc QL 21A trong giai đoạn 1. Mạng lưới đường tạo thành dạng thang

Phát triển Hành lang 21

là thích hợp nhất ở chỗ nó có thể đáp ứng được một cách linh hoạt các nhu cầu phát triển đô thị và những thay đổi trong tương lai.

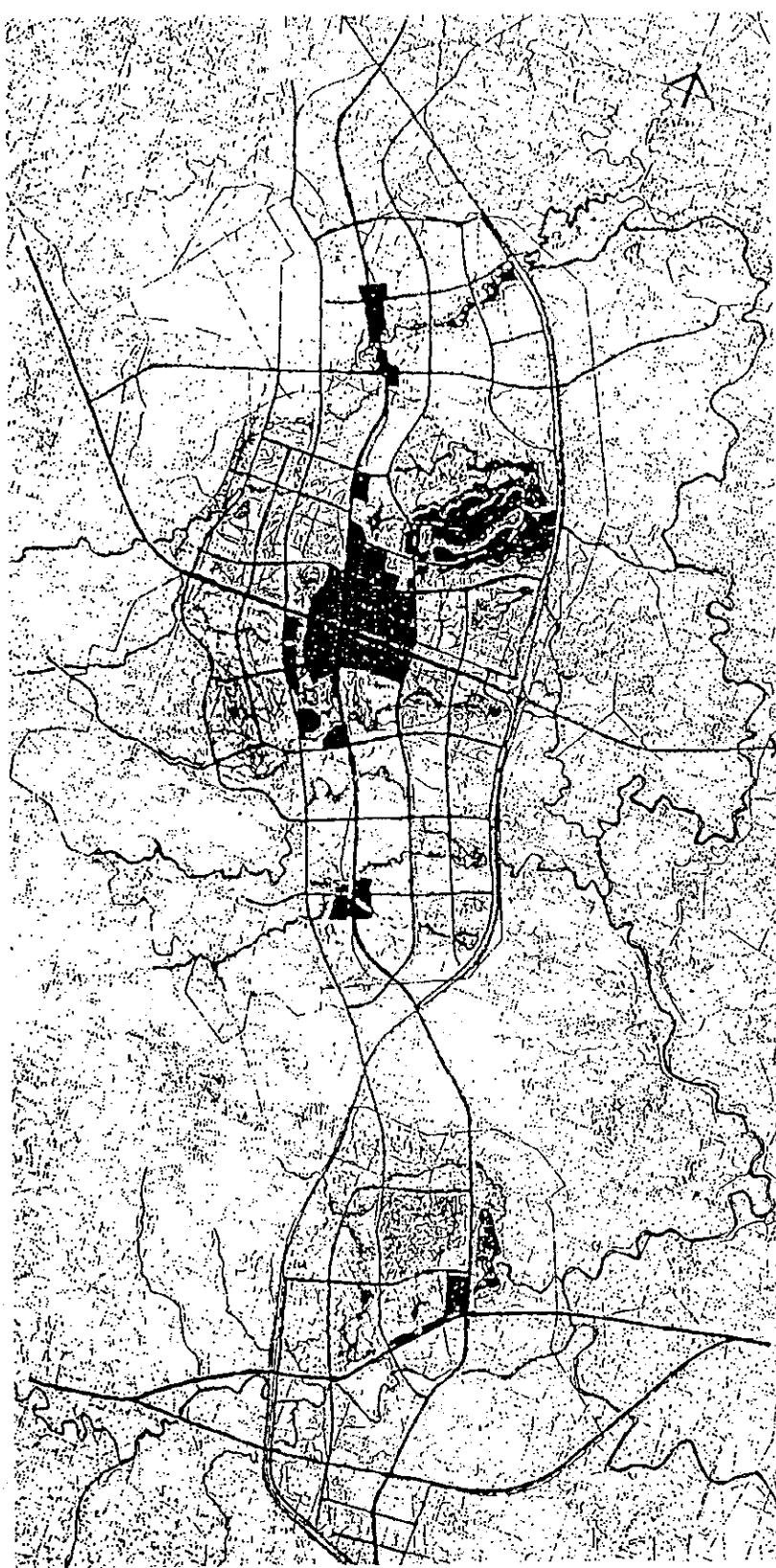
(3) Khu Xuân Mai

Diện tích phát triển đô thị của Xuân Mai là khoảng 700 ha đến năm 2020. Phần phía Đông của QL 21A là khu vực dễ bị lũ do có mực đất thấp. Nói cách khác là, phía Bắc QL 6 và phía Tây QL 21A dự kiến là khu dân cư, phía Nam của QL 6 và phía Tây của QL 21A là khu công nghiệp. Khu vực giữa Tuyến tránh QL21A và QL 21A được chọn làm khu vực phát triển vào năm 2020. Trong khu Đô thị Xuân Mai, QL 21A, QL6, và các đường huyết mạch khác cơ bản cấu tạo nên dạng thang.

Trung tâm đô thị khu Xuân Mai được thiết lập ở khu vực xung quan nút giao giữa QL21A và QL6. Trung tâm đô thị của khu này nằm ở phía Đông của khu Đô thị Xuân Mai, và sau khi Phát triển Giai đoạn 2, hai trung tâm phụ cần được thiết lập ở phía Tây và phía Bắc của khu vực phát triển.

Tuyến tránh QL6 theo quy hoạch của Bộ Xây dựng không cần thiết cho phát triển Đô thị Xuân Mai. Thay vào đó QL6 sẽ được mở rộng để trở thành trục Đông - Tây để hỗ trợ phát triển trung tâm Xuân Mai. Hiện có nhiều làng mạc và đồi nhỏ trong khu vực phát triển đô thị về cơ bản sẽ làm “khu vực cải tạo và mở rộng làng mạc”, còn đồi sẽ bảo tồn nguyên như cũ. Vì vậy, các đường chính được đề cập ở trên cần được xây dựng có xét các điều kiện đã đặt ra.

Phát triển Hành lang 21



Hình 4.3.1 Quy hoạch cấu trúc của Khu vực Hòa Lạc và Xuân Mai

Phát triển Hành lang 21

4.3.2 Phân vùng Khu vực Quy hoạch Tổng thể

Bước đầu tiên, Khu vực Quy hoạch Tổng thể được định nghĩa là khu vực dành để phát triển khu đô thị Hoà Lạc và Xuân Mai. Để hợp lý thì Khu vực Quy hoạch Tổng thể phải được đặt dưới sự kiểm soát của Chính quyền Trung ương (hoặc một Ban Chỉ đạo Quốc gia theo như dự kiến), hoặc một Cơ quan Phát triển Hành lang 21 (CQPTHL21). Vì mục đích này, Nghiên cứu đề xuất đưa vào khái niệm Đặc khu Kinh tế (ĐKKT). Khu vực Quy hoạch Tổng thể sẽ được hợp nhất lại và về nguyên tắc sẽ được dành cho mục đích phát triển đô thị. Năm mục tiêu được đặt ra cho tiến trình phát triển là năm 2020. Khu vực này sẽ được mở rộng theo hướng phù hợp với những nhu cầu phát triển trong tương lai. Trong phạm vi Khu vực Phát triển, cần hạn chế phát triển tự phát và các công trình kiến trúc không được khuyến khích và cần thực thi các chính sách khuyến khích phát triển có kế hoạch theo Quy hoạch Tổng thể.

Hệ thống sử dụng đất và phân vùng Khu vực Quy hoạch Tổng thể được chia thành 4 phạm trù như sau:

(1) Diện tích Phát triển năm 2020

Diện tích này được dành để phát triển các chức năng dự kiến như phát triển nguồn nhân lực, nghiên cứu triển khai, các ngành công nghiệp công nghệ cao, khu trung tâm đô thị và nhà ở, v.v. Dựa trên nhu cầu về không gian dự án, có khoảng 3.900 ha ở khu vực Hoà Lạc và 760 ha ở khu vực Xuân Mai, tổng cộng là 4.600 ha sẽ được dành cho dự án phát triển.

Các làng mạc và cộng đồng hiện đã được chọn với quy mô và đặc điểm là tập trung trong khu vực phát triển về nguyên tắc sẽ giữ nguyên không được tính vào diện tích phát triển. Việc bảo tồn những làng mạc và cộng đồng này đưa đến kết quả là giảm thiểu tối đa những động chạm với cộng đồng hiện có và đồng thời cũng giảm thiểu chi phí thu dụng đất và tái định cư. Mặt khác, dân cư của các làng nhỏ nằm rải rác trong khu vực phát triển cũng phải chuyển sang một địa điểm khác trong khu.

Các con sông, các vùng đất thấp ven sông và các khu vực nằm thấp hơn 10m so với mực nước biển trong Khu vực Phát triển cũng không thuộc dự án phát triển và sẽ được bảo tồn.

(2) Khu cải tạo và mở rộng làng mạc

Sẽ xây dựng cơ sở hạ tầng tối thiểu bên trong và bên ngoài các làng mạc và cộng đồng tập trung hiện có như đường xá và các công trình cấp nước để cải thiện môi trường sống của cư dân. Các phương pháp và mức độ chất lượng đối với phát triển cơ sở hạ tầng và dịch vụ trong các làng và cộng đồng được bảo tồn phải khác với khu vực phát triển. Tỉnh Hà Tây nên xem xét các biện pháp, hệ thống và tổ chức cải tạo làng mới, và mỗi quận huyện và làng xã cần phải chủ động thực hiện kế hoạch cải tạo này.

Phát triển Hành lang 21

Hiện trạng sử dụng đất của khu vực này có thể thấy một cách điển hình là mật độ định cư thấp kể cả vườn đầm trước và phía sau, có thể sử dụng để thay thế đất di chuyển làng mạc — kết quả của việc phát triển đô thị. Một điều cũng rất quan trọng và thiết yếu là xem xét việc cấp nhà ở rẻ tiền ch nhóm người có thu nhập thấp và không có khả năng mua hay thuê nhà trong Khu vực Phát triển. Hệ thống này sẽ tạo cơ hội kinh doanh nhà ở và bất động sản cho các cộng đồng địa phương.

(3) Khu vực dự trữ

Mặc dù diện tích phát triển tổng cộng chiếm khoảng 4.300ha được xác định trên cơ sở dự tính nhu cầu không gian phát triển cho năm mục tiêu 2020, có vẻ nhu cầu về không gian này có thể thay đổi, phụ thuộc vào tình hình kinh tế và xã hội trong tương lai. Hơn nữa, ngoài những chức năng đô thị hiện đã quy hoạch, trong tương lai có thể xuất hiện các chức năng đô thị mới mà chưa thể dự đoán trước được. Để đáp ứng được những nhu cầu chưa dự tính được thì cần phải dự trữ một khoảng không gian trong Khu vực Phát triển.

(4) Khu vực bảo tồn

Như đã đề cập trên đây, mặt nước hồ Tân Xã, các con sông, vùng đất thấp ven sông, những khu đồi với môi trường tự nhiên phong phú và khu vực đất trũng dưới độ cao 10m không nằm trong diện tích phát triển và được thiết kế thành Khu vực Bảo tồn.

Các sông ngòi và khu cây xanh dọc theo bờ sông được bảo tồn không phải chỉ vì môi trường tự nhiên phong phú và cảnh quan đô thị mà còn vì chức năng khống chế lũ. Khu vực đất trũng dưới độ cao 10m trên thực tế là nơi trữ nước khi có lũ. Vì vậy, đưa vùng này ra ngoài dự án phát triển là hết sức quan trọng, ngoài lý do là nó dẫn đến chi phí phát triển lớn vì phải làm công tác san lấp, còn là vì mục đích ngăn chặn thiên tai.

Phân vùng khu vực Quy hoạch Tổng thể dựa trên 4 phạm trù sau:

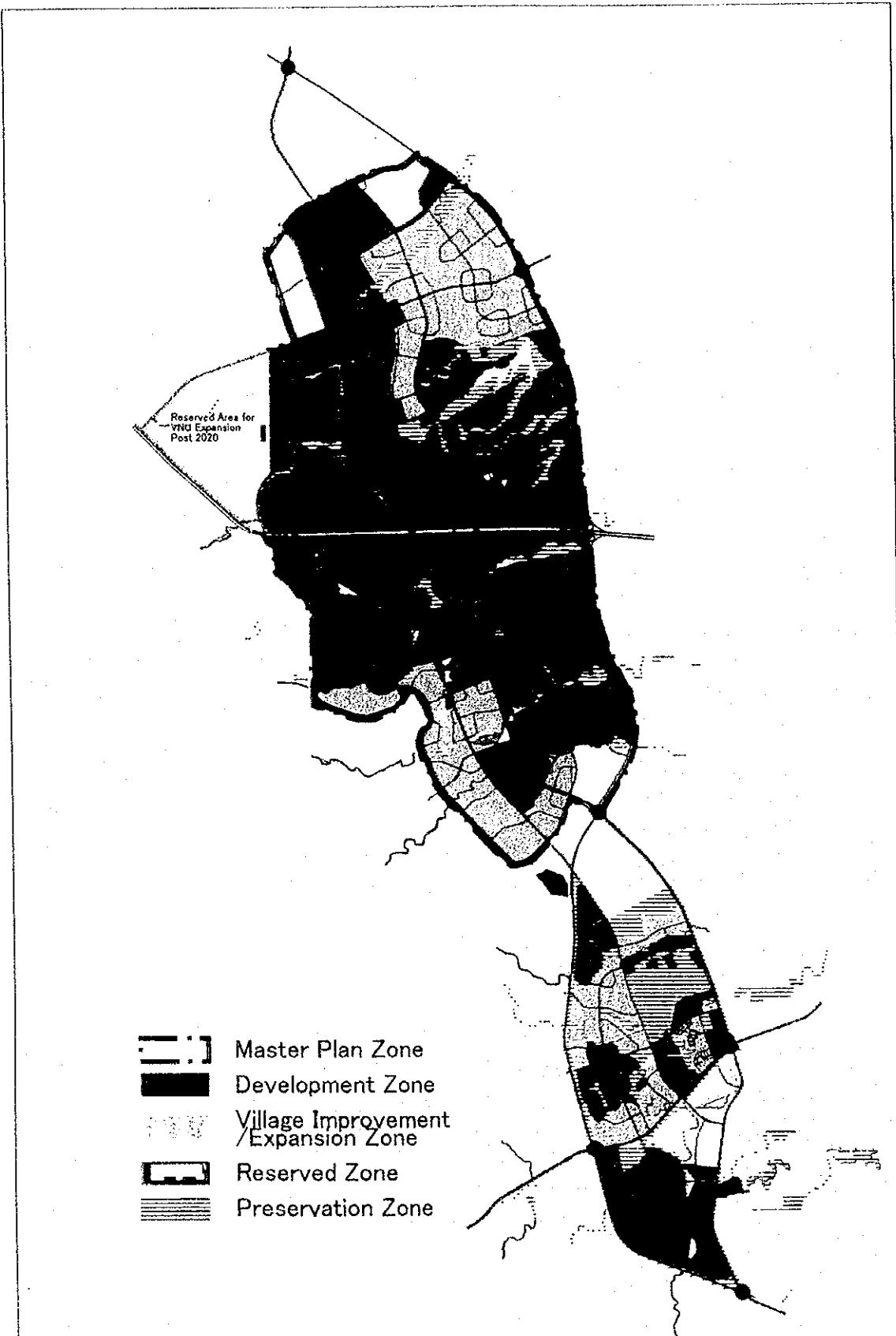
Bảng 4.3.1 Diện tích phân vùng của Khu vực Quy hoạch Tổng thể

Khu vực	Khu Phát triển	Khu cải tạo và mở rộng làng mạc	Khu dự trữ	Khu bảo tồn	Tổng cộng (ha)
Hoà Lạc	3,869	1,416	312 (742)	500	6,097 (6,527)
Xuân Mai	759	335	-	160	1,254
Cộng	4,628	1,851	312 (742)	660	7,351 (7,781)

Nguồn: Đoàn Nghiên cứu JICA

Ghi chú: () diện tích bao gồm 430 ha diện tích mở rộng đã quy hoạch cho ĐHQG sau năm 2020.

Phát triển Hành lang 21



Hình 4.3.2 Kế hoạch phân vùng dự kiến cho Khu vực Quy hoạch Tổng thể

4.3.3 Cơ cấu sử dụng đất

Khu Trung tâm Đô thị, không chỉ cho Hoà Lạc mà trung tâm của cả Hành lang 21 cần được tập trung và phát triển trên diện tích 300 ha tại khu vực xung quanh nút giao giữa QL21A và đường cao tốc Láng - Hoà Lạc.

Các công trình, chức năng đô thị chủ yếu dự kiến cơ bản bố dọc theo QL21A tạo nên trục trung tâm đô thị chạy qua Trung tâm Đô thị nói trên. Trong phạm vi Trục Đô thị này, các tiểu trung tâm Bắc và Nam, trung tâm Xuân mai, các chức năng dịch vụ xã hội của ĐHQG (ví dụ như thư viện, bảo tàng, viện nghiên cứu khoa học và công nghệ), các chức năng nghiên cứu triển khai của KNC Hoà Lạc, các chức năng đô thị chủ yếu khác tập trung dọc theo QL21A. Ngoài ra, các khu dân cư cũng phải bố trí dọc theo Trục Trung tâm Đô thị này với dạng vành đai.

Khu vực phát triển công nghiệp chủ yếu dự kiến nằm dọc theo Tuyến tránh QL 21A được quy hoạch xây dựng chạy dọc theo rìa phía Đông và phía Tây của Khu vực Phát triển. Các khu vực phát triển công nghiệp này phải được tách riêng hợp lý đối với các chức năng khu ở và trung tâm đô thị để tránh ô nhiễm môi trường và tránh xe chở hàng nặng chạy qua các khu dân cư, các khu vực trung tâm đô thị và trục đô thị.

Trong khi sử dụng đất của năm khu vực theo Quy hoạch Tổng thể của Bộ Xây dựng được giữ nguyên, thì việc sử dụng đất dự kiến cho từng khu phải đa dạng hóa để tránh một vấn đề rất phổ biến là “sử dụng đất đơn độc”.

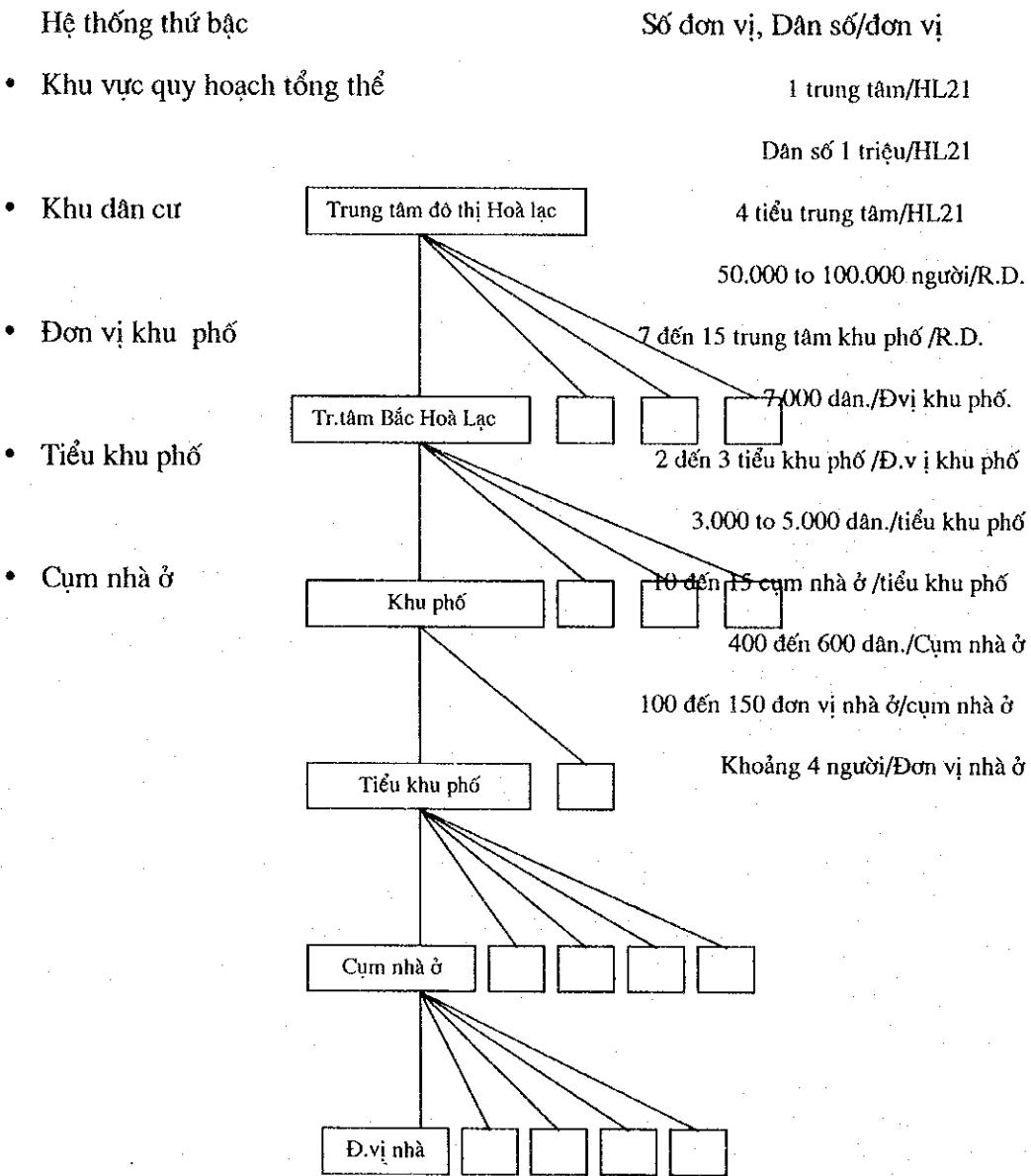
4.3.4 Cơ cấu cộng đồng

(1) Cơ cấu cộng đồng và Hệ thống thứ bậc

Mỗi đơn vị khu phố (chỉ cấp nơi ở cho khoảng 7.000 dân) tương ứng có 1 trường tiểu học là đơn vị quy hoạch cơ bản của khu dân cư. Các công trình công cộng và cộng đồng được quy hoạch căn cứ trên cơ sở các đơn vị khu phố sẽ tạo ra sự tiện nghi và thuận lợi cho khu dân cư và đến lượt nó, các khu dân cư này sẽ làm cho thành phố mới hấp dẫn khi xem xét trên phương diện tổng thể.

Cứ vài chục khu phố sẽ kết hợp với nhau tạo nên bốn quận dân cư là Bắc Hoà Lạc, Trung tâm Hoà Lạc, Nam Hoà Lạc và Xuân Mai trong khu vực quy hoạch tổng thể Hoà Lạc và Xuân Mai. Trong mỗi quận dân cư, một tiểu trung tâm cung cấp các dịch vụ đô thị đa dạng với chất lượng cao cho các cư dân trong khu vực và các khách vãng lai. Hệ thống thứ bậc cộng đồng nói trên dự kiến cho Phát triển Đô thị Hoà Lạc và Xuân Mai như sau:

Phát triển Hành lang 21



Trung tâm đô thị, có chức năng như một trung tâm cộng đồng đô thị sẽ được thành lập. Trung tâm đô thị này thường có các chức năng của một tiểu trung tâm và áp dụng cho trường hợp của Hoà Lạc và Xuân Mai. Một tiểu trung tâm cho khu dân cư cần bố trí ở nơi những người ngoài quận và trong quận có thể tiếp cận được dễ dàng.

Cộng đồng dân cư đô thị được cấu trúc theo 3 cấp: đơn vị khu phố, quận và thành phố. Chi tiết của cấu trúc bậc cộng đồng được mô tả trong phần 4.5.3: Quy hoạch Cộng đồng Khu dân cư. Khu Đô thị Hoà Lạc và Xuân Mai bao gồm 37 khu phố và được chia thành 4 quận dân cư như sau:

- | | |
|---------------------|---------------|
| • Bắc Hoà Lạc | 54.000 người |
| • Trung tâm Hoà Lạc | 107.400 người |
| • Nam Hoà Lạc | 42.000 người |
| • Xuân Mai | 45.600 người |

(2) Hoà Lạc

Ba mươi đơn vị khu phố sẽ được xây dựng và tập hợp thành ba quận: quận trung tâm được bố trí gần Trung tâm Đô thị của Hoà Lạc, một quận ở phía Nam của Hoà Lạc và một quận ở phía Bắc của Hoà Lạc. Ngoài ra, một vài trung tâm dành cho sinh viên cũng được xây dựng ở các khu ký túc xá trong khuôn viên của trường ĐHQG. Tới năm 2020, ước tính dân số của Đại học Quốc gia bao gồm sinh viên, cán bộ giảng dạy và gia đình của họ tổng cộng sẽ vào khoảng 65.000 người. Một trung tâm dịch vụ nhằm phục vụ cho sinh hoạt hàng ngày của sinh viên sẽ được bố trí trong khu ký túc xá.

Trung tâm Đô thị của Hoà Lạc cũng chính là trung tâm của Khu vực Hoà Lạc và đồng thời là trung tâm của toàn bộ Hành lang 21. Việc phát triển nên được tiến hành từ các khu vực xung quanh Trung tâm Đô thị nhằm đạt được hiệu quả với vốn đầu tư vào cơ sở hạ tầng là tối thiểu. Tiếp theo phát triển tiêu trung tâm cho các quận sẽ là phát triển trung tâm phía Nam dọc theo QL21A trong Giai đoạn-1B và sau đó là trung tâm phía Bắc dọc theo QL21A vào giai đoạn-2.

(3) Xuân Mai

Việc phát triển các khu dân cư ở Xuân Mai vào năm 2020 bao gồm phần phía Tây bắc bao quanh là QL21A, Tuyến tránh QL21A, và QL6. Trung tâm Xuân Mai sẽ được mở rộng và thiết lập gần khu vực xung quanh nút giao cắt giữa QL 21A và QL 6, nơi hiện có các chức năng trung tâm nhỏ. Sau năm 2020, phần phía Tây của Tuyến tránh QL21A và phía Bắc QL6 được chọn làm khu vực phát triển dân cư. Để phát triển khu dân cư, dự kiến thiết lập các trung tâm hỗ trợ hỏa tại khu dân cư mới phía tây cũng như phía bắc của khu dân cư. Như vậy, Xuân Mai sẽ có một quận vào năm 2020 và sau đó sẽ có tổng cộng ba quận.

4.3.5 Hệ thống và cơ cấu giao thông

Cơ cấu giao thông của mạng lưới đường huyết mạch như sau:

(1) Đường khu vực

- Đường cao tốc Láng Hoà Lạc: là đường cao tốc nối liền thành phố, đường cao tốc hướng tâm chính đối với Khu vực Thủ đô Hà Nội, được xây 2 làn nối với trung tâm Hà nội và Hoà Lạc.
- QL6: Đây cũng là một đường trực hướng tâm chính đối với Khu vực Thủ đô Hà Nội, phục vụ và nối Trung tâm Hà Nội, Hà Đông, Xuân Mai, Hoà Bình và sau đó.

Phát triển Hành lang 21

- Tuyến tránh QL 21A: để xuất làm đường khu vực Bắc-Nam, nối liền Miếu Môn, Xuân Mai, Hoà Lạc và Sơn Tây. Tuyến tránh cần thay thế chức năng đường khu vực của QL21A. Nó sẽ tạo nên phía Tây của Đường vành đai ngoài của Khu vực Thủ đô Hà Nội vào Giai đoạn-3 (sau Giai đoạn - 2).
- QL21A: Đây là đường huyết mạch đô thị tạo nên trục trung tâm Bắc-Nam của thành phố và là biểu tượng của hành lang 21 dưới dạng một đại lộ.

(2) Đường huyết mạch đô thị

Bốn đường cao tốc nói trên, các đường huyết mạch và tuyến đường dự kiến tạo dạng hình ô về tổng thể. Toàn bộ các đường huyết mạch trong khu vực quy hoạch tổng thể trừ Tuyến tránh QL21 tạo nên hệ thống làn chặng hạnh như làn xe cơ giới, làn xe máy và bộ hành. Ngoài ra, đường cao tốc Láng Hoà Lạc và QL 21A còn được dự trữ một khoảng không gian để phát triển hệ thống vận tải công cộng trong tương lai như một làn đường dành cho xe buýt, tàu hỏa, và đường xe lửa nhẹ. Tuyến tránh QL 21 được xây dựng dọc theo đường ranh giới phía Đông của thành phố mới. Khu vực phía Đông của Tuyến tránh QL 21 được dành làm khu cây xanh. Một tuyến đường Bắc - Nam được quy hoạch xây dựng đi qua vùng đồi nằm ở phía Tây của khu vực Xuân Mai để tránh vùng đất đầm lầy ở phía Đông QL21A.

4.3.6 Hệ thống mạng lưới không gian mở

Hệ thống khu cây xanh và không gian mở được hình thành và tạo thành mạng chủ yếu nhờ các công viên và phát triển không gian mở công cộng dọc theo các con sông và mang lưới nước, tạo nên bộ khung “ma trận xanh” cho Khu vực Quy hoạch Tổng thể. Để kiểm soát lũ cần có các kênh chứa lũ trữ lượng lớn dọc theo mỗi sông. Trong những ngày bình thường, các kênh chứa lũ trữ lượng lớn có thể được sử dụng cho mục đích giải trí như dạo chơi hoặc phục vụ các hoạt động thể thao. Các công viên trung tâm quy mô lớn là một trong những cơ sở của mạng lưới không gian mở sẽ được xây dựng ở từng quận.

4.4 Quy hoạch phát triển Trung tâm Đô thị

4.4.1 Định hướng phát triển Trung tâm Đô thị

Định hướng thiết lập Trung tâm Đô thị và các chức năng đô thị của nó được hình thành trong mối liên quan đến phương hướng phát triển đô thị và hình thành các chức năng đô thị cho Khu vực Quy hoạch Tổng thể.

(1) Vai trò và chức năng của Trung tâm Đô thị

- 1) Trung tâm Đô thị phải là cốt lõi của các hoạt động đô thị về kinh tế - xã hội trong khu vực quy hoạch tổng thể. Vai trò của Trung tâm Đô thị là hỗ trợ các chức năng đô thị cơ bản cho Dự án Phát triển Hoà Lạc và Xuân Mai là phát triển nguồn nhân lực, nghiên cứu triển khai, giao lưu quốc tế về công nghệ và văn hoá. Nó cũng phải cung cấp các chức năng dịch vụ đô thị chất lượng cao cho toàn bộ Hành lang 21.

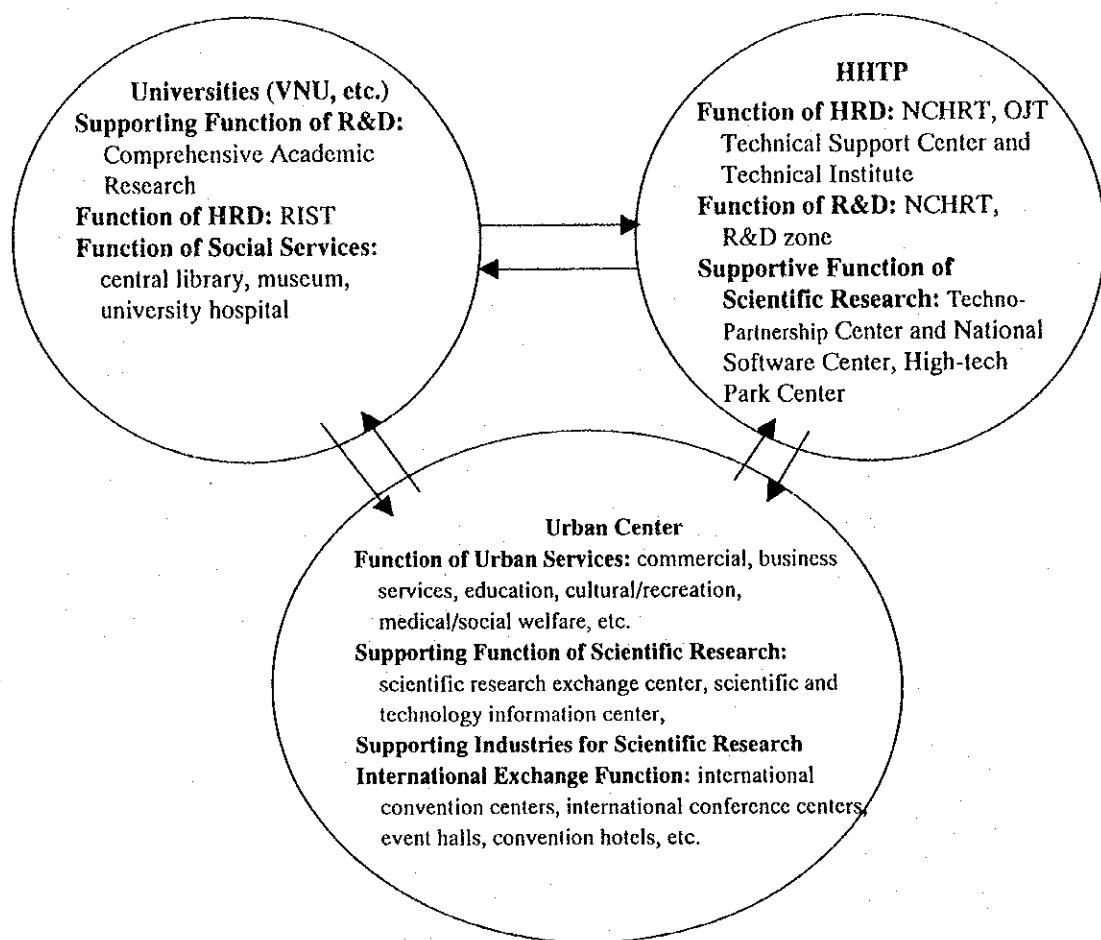
Phát triển Hành lang 21

- 2) Trung tâm Đô thị phải là biểu tượng đô thị của Hoà Lạc và toàn bộ Hành lang 21. Trung tâm đô thị sẽ là nơi tập hợp, giao lưu, và hưởng thụ sự hấp dẫn của cuộc sống và văn hoá đô thị đối với tất cả cư dân và du khách đến thành phố mới.
- 3) Trung tâm Đô thị phải thể hiện được bản sắc của Hành lang 21. Trung tâm Đô thị sẽ tạo ra một không gian đô thị độc đáo của một thành phố nghiên cứu khoa học, một thành phố quốc tế và một thành phố xanh.
- 4) Vai trò của Khu Trung tâm Đô thị Hành lang 21 là: 1) khuyến khích cuộc sống đô thị thoải mái, 2) làm cho cuộc sống đô thị hấp dẫn hơn và 3) hỗ trợ dự án di chuyển ĐHQG và phát triển KCNC Hoà Lạc. Việc thực thi các chức năng hỗ trợ trong khu trung tâm này có ý nghĩa quan trọng đối với cả ĐHQG và KCNC Hoà Lạc vì nó sẽ góp phần khuyến khích việc di chuyển của ĐHQG và thu hút các công ty đến KCNC Hoà Lạc.
- 5) Các dịch vụ đô thị, giao lưu nghiên cứu khoa học và các chức năng hỗ trợ cần phải được coi là cơ sở hạ tầng đô thị của Hành lang 21- một thành phố nghiên cứu khoa học. Mặc dù nhìn chung các loại hình chức năng đô thị này sẽ còn chưa được xây dựng cho đến khi tiềm năng đô thị hoá trong tương lai đủ cao để xây dựng các cơ sở hạ tầng này, nhưng một số các dịch vụ đô thị cần phải được thực hiện ngay từ giai đoạn đầu xây dựng đô thị. Vì vậy, cần tổ chức một hệ thống quản lý hỗ trợ đầu tư lớn cho các công trình trung tâm đô thị ngay trong giai đoạn đầu.

(2) Mối liên hệ ba bên giữa Trung tâm Đô thị, ĐHQG và KCNC Hoà Lạc

Mối quan hệ giữa các Trung tâm Đô thị, ĐHQG, KCNC Hoà Lạc là yếu tố vô cùng quan trọng để tăng cường Dự án Phát triển Hoà Lạc và Xuân Mai. Hình vẽ sau đây thể hiện khái niệm về mối quan hệ này:

Phát triển Hành lang 21



Hình 4.4.1 Mối liên kết ba bên giữa Trung tâm Đô thị, ĐHQG và KCNC Hoà Lạc

(3) Quy hoạch của các chức năng đô thị cốt lõi theo Giai đoạn

Chương trình phát triển của các chức năng đô thị cốt lõi ở Trung tâm Đô thị, ĐHQG và KCNC Hoà Lạc theo phân kỳ phát triển được thiết lập trình bày trong bảng 4.4.1.

Phát triển Hành lang 21

Bảng 4.4.1 Chương trình phát triển các chức năng đô thị cốt lõi theo Giai đoạn

	-2005	2006 - 2010	2011 - 2020
Phát triển nguồn nhân lực	Viện Nghiên cứu Khoa học và Công nghệ, TT đào tạo nguồn nhân lực QG/Trung tâm hỗ trợ kỹ thuật tại chỗ, Viện kỹ thuật (KCNC HK), Trung tâm đào tạo hướng nghiệp (Phú Cát)	Thiết lập các chức năng nòng cốt mới phát triển nhân lực ví dụ như Trung tâm KHKT Quốc gia và and ĐH Bách Khoa Hà Nội (KCNC Hoà Lạc), Trung tâm đào tạo hướng nghiệp (Xuân Mai)	Mở rộng và tăng cường chức năng nòng cốt phát triển nhân lực
Nghiên cứu triển khai	Viện nghiên cứu công nghệ (ĐHQG) Tr. tâm đối tác công nghệ Tr. tâm phần mềm Quốc gia (KCNC Hoà Lac)	Thiết lập các chức năng cốt lõi nghiên cứu triển khai ví dụ như Trung tâm KHKT Quốc gia	Mở rộng và củng cố chức năng cốt lõi nghiên cứu triển khai
Thông tin nghiên cứu khoa học	Bảo tàng khoa học/ Thư viện trung tâm (TTĐT)	Trung tâm thông tin khoa học kỹ thuật quốc gia	Mở rộng và củng cố chức năng thông tin nghiên cứu khoa học
Chức năng phụ trợ nghiên cứu khoa học kỹ thuật	Sớm thành lập những ngành hỗ trợ nghiên cứu khoa học	Củng cố chức năng ngành phụ trợ nghiên cứu khoa học	Củng cố chức năng ngành hỗ trợ nghiên cứu khoa học
Giao lưu quốc tế và giao lưu thông tin khoa học - công nghệ	Khách sạn, v.v. (TTĐT)	Trung tâm giao lưu nghiên cứu khoa học (TTĐT)	Phòng hội nghị quốc tế, Phòng triển lãm quốc tế, phòng sự kiện, v.v.
Dịch vụ thương mại, kinh doanh	Trung tâm kinh doanh và thương mại (Trung tâm Đô thị)	Thiết lập các cửa hàng quy mô lớn/trung tâm kinh doanh (TTĐT)	Mở rộng các chức năng kinh doanh và thương mại
Văn hoá và nghỉ ngơi giải trí	Nhà hát, rạp chiếu phim, rạp xiếc, trung tâm văn hoá v.v	Công viên chủ đề, vườn bách thú, bách thảo, thư viện, bảo tàng nghệ thuật, trung tâm văn hoá thiếu nhi	Khu tổ hợp thể thao Olympic và phòng hòa nhạc
Y tế và sức khoẻ	Bệnh viện và trung tâm khám chữa bệnh	Trường y của ĐHQG và bệnh viện của trường ĐH	Tăng cường và củng cố chức năng
Hành chính công cộng	Trung tâm thành phố mới	UBND tỉnh Hà Tây và các viện quốc gia	Mở rộng và củng cố chức năng hành chính công cộng
Cơ sở giao thông	Cơ sở giao thông hỗn hợp (TTĐT)	Mở rộng chức năng cơ sở cho giao thông (TTĐT/Bến xe buýt (TT phía Nam/TT Xuân Mai)	Mở rộng chức năng cơ sở cho giao thông/ga xe lửa (TTĐT), bến xe buýt (TT phía Nam)