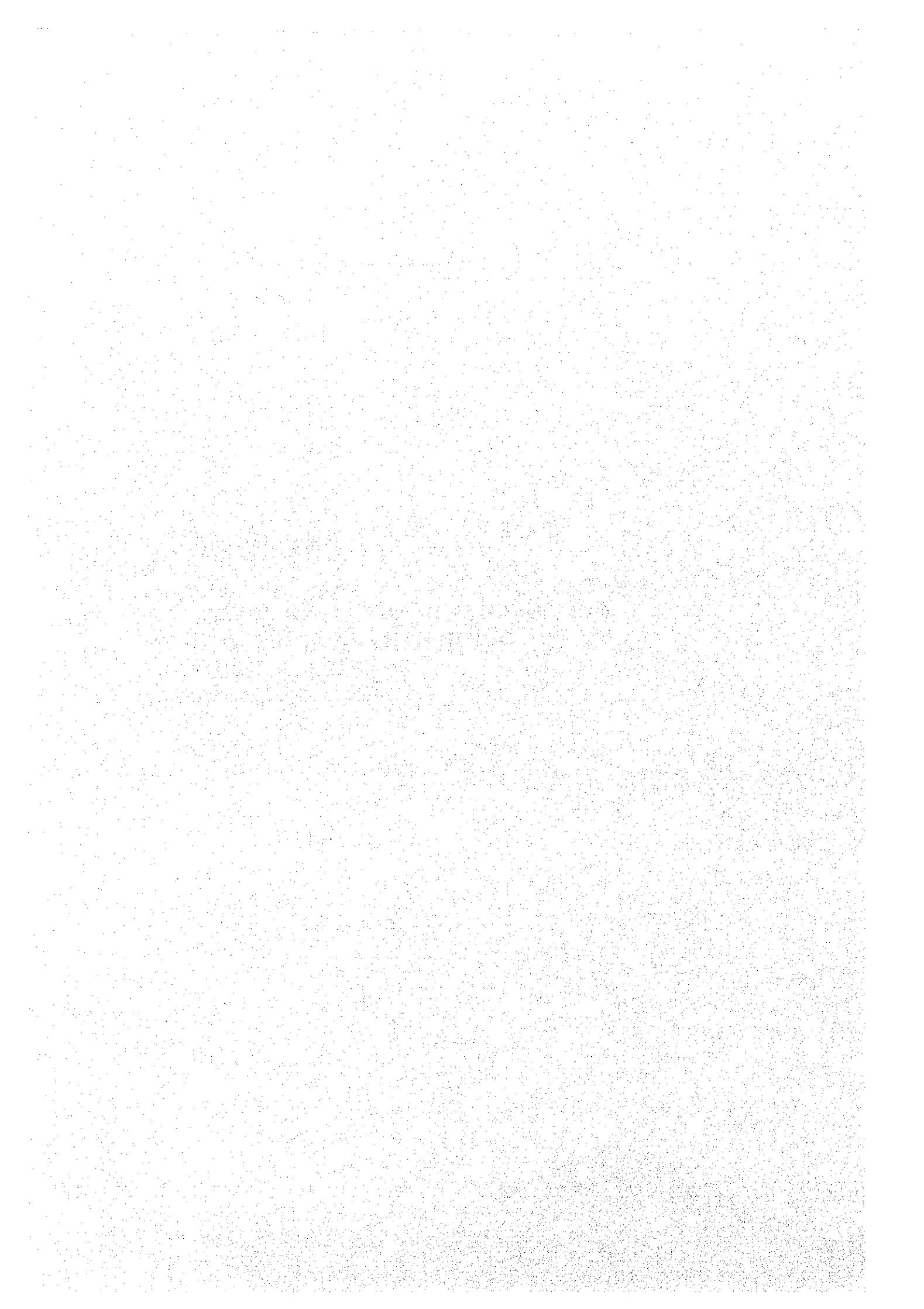


CHƯƠNG 5

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





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

Dự án Phát triển đô thị Hòa Lạc và Xuân Mai được chia thành 6 khu vực sau. Quy hoạch sử dụng đất, cơ sở vật chất và quy hoạch phát triển phân kỳ cho mỗi khu vực được biên soạn trong chương này.

- (a) Khu vực Trung tâm đô thị
- (b) Khu vực trường DHQG
- (c) Khu Công nghệ cao Hòa Lạc
- (d) Khu Đồng Xuân
- (e) Khu Phú Cát
- (f) Khu Xuân Mai

5.1 Khu vực Trung tâm Đô thị

5.1.1 Bố trí sử dụng đất và các công trình

Khu vực trung tâm đô thị bao gồm khu tây bắc (phía DHQG) 64 ha, khu đông bắc (phía KCNC Hòa Lạc) 23,5 ha, khu tây nam (phía khu Đồng Xuân) 131ha, và khu đông nam (phía khu Phú cát) 45 ha với tổng diện tích lên tới 263,5 ha. Toàn bộ diện tích bao gồm cả một phần QL 21A và đường cao tốc Láng Hòa Lạc lên tới gần 320 ha.

Trung tâm thương mại và hành chính chiếm diện tích lớn nhất ở khu Đồng Xuân, là chức năng chính của các trung tâm thương mại thông thường. Dự kiến tạo ra một trung tâm đô thị hấp dẫn khác với các trung tâm thông thường bằng cách bổ xung các chức năng đa dạng khác biệt trong từng khu vực bộ phận như đã trình bày ở trên. Các quầy đổi hiện có trong khu tây bắc và khu tây nam cũng được nối với nhau bằng vành đai xanh rộng lớn, do đó làm cho môi trường tự nhiên trong khu trung tâm đô thị hợp thành thành phố vườn.

Dự kiến đưa vào áp dụng hệ thống vận tải lớn (MRT) vào năm 2020 nhằm nối khu Trung tâm Hà Nội với Hòa Lạc. Đến khi đó, một hệ thống giao thông bằng xe buýt sẽ là phương thức giao thông công cộng chính và để tạo điều kiện thuận lợi cho hệ thống xe buýt, đường cao tốc Láng Hòa Lạc cũng như QL 21A sẽ được mở rộng nhằm cung cấp làn đường dành riêng cho xe buýt. MRT sẽ chạy khác mức, thấp hơn mặt đất khu trung tâm đô thị, và trạm đỗ xe trung tâm sẽ được xây dựng gần Quốc lộ 21A và ga MRT trong khu vực tây bắc và tây nam.

Khu thương mại bố trí dọc theo QL 21A và ở phía Tây của nó là khu tây nam. Khu văn hoá, giáo dục và y tế được xây dựng trong vành đai phía Tây của khu trung tâm đô thị sẽ được kết nối với các công trình văn hoá trong khu tây bắc.

Ở góc phía Tây bắc của khu đông nam, đối diện với khu Đồng Xuân, khu thương mại và tiện nghi sẽ bố trí dọc QL 21A và ở phía đông của khu này bố trí khu thể thao và

Phát triển Hành lang 21

giải trí. Gần với khu thể thao và giải trí bên ngoài Khu trung tâm đô thị là khu Tổ hợp các môn thể thao Olimpic, thánh địa của các sự kiện thể thao trong nước và quốc tế.

Nửa phần Tây của khu tây bắc là một công viên và không gian mở có quy mô lớn với đồi thấp (cao 103 m so với mặt nước biển) từ đó có thể nhìn thấy toàn cảnh khu vực Hoà Lạc. Đồi này sẽ được phát triển trong giai đoạn 1A thông qua việc tạo ra các phương tiện quan sát để du khách có thể nhìn toàn cảnh khu vực Dự án phát triển. Phía đông của khu vực trường ĐHQG là khu văn hoá với các công trình mở cửa phục vụ dân cư như thư viện, trung tâm giao lưu khoa học, bảo tàng, nhà hát v.v.

Khu vực đông bắc được sử dụng làm trung tâm giao lưu quốc tế cũng như trung tâm kinh doanh và thương mại hỗ trợ cho các chức năng đô thị Nghiên cứu và triển khai và Phát triển nguồn nhân lực ở KCNC Hoà Lạc.

Sự phát triển của khu Trung tâm Đô thị phụ thuộc vào việc tích luỹ các chức năng đô thị mà có thể cung cấp các dịch vụ đa dạng và chất lượng cho người dân cũng như du khách. Trung tâm Đô thị cũng cần có các công trình giao thông thuận tiện đa dạng bao gồm cả đường dành cho khách bộ hành. Với mục đích này, sẽ bố trí tuyến vượt khác mức tại nút giao cắt của QL 21A và đường cao tốc Láng Hoà Lạc, nối với các bến giao thông trung tâm 9bến xe buýt và ga MRT tương lai với các bãi đỗ xe) một cách tiện lợi. Phải bố trí các thang máy và thang cuốn cũng như thang bậc và các sườn dốc tại các nơi lên xuống sao cho kể cả người tàn tật cũng dễ dàng sử dụng các công trình này.

Hơn nữa, trung tâm đô thị cần tạo ra một không khí sôi nổi và thoáng đãng. Mang không gian mở nổi hai đồi nhỏ với trung tâm văn hoá và dân dụng sẽ tạo ra không khí sôi nổi và cởi mở như thế.

Bảng 5.1.1 Yêu cầu các công trình cho chức năng trung tâm đô thị

Khu	Giai đoạn 1A		Giai đoạn 1B		Giai đoạn 2	
	DTMB (m ²)	DT vị trí XD (ha)	DTMB (m ²)	DT vị trí XD (ha)	DTMB (m ²)	DT vị trí XD (ha)
Tây bắc - Trung tâm văn hoá và giáo dục	78.200	15	174.000	31	226.000	36
Đông bắc - Trung tâm nghiên cứu và giao lưu quốc tế	36.700	5	61.100	8	237.900	40
Đông nam - Trung tâm nghỉ ngơi giải trí	15.300	7	23.200	39	47.300	45
Tây nam - Trung tâm thương mại/TG 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 JICA

Phát triển Hành lang 21

Bảng 5.1.2 Yêu cầu các công trình cụ thể cho Khu trung tâm đô thị

(1) Khu tây bắc (phía ĐHQG)

Chức năng	Công trình	Giai đoạn-1A		Giai đoạn-1B		Giai đoạn-2	
		Diện tích sàn (m ²)	DT khu XD (ha)	Diện tích sàn (m ²)	DT khu XD (ha)	Diện tích sàn (m ²)	DT khu XD (ha)
ĐHQG	Thư viện trường ĐH	20,000	5.0	20,000	5.0	20,000	5.0
	Bảo tàng khoa học	20,000	5.0	20,000	5.0	20,000	5.0
Các chức năng hỗ trợ khoa học công nghệ	Trung tâm thông tin khoa học kỹ thuật			20,000	5.0	20,000	5.0
	Phòng thí nghiệm thuê			10,000	1.0	20,000	2.0
Chức năng giao lưu KHKT	Trung tâm giao lưu khoa học kỹ thuật	10,000	1.0	20,000	2.0	40,000	4.0
Các chức năng hỗ trợ khoa học công nghệ	Cơ sở quản lý hành chính	15,200	1.5	20,000	2.0	30,200	3.0
	Bảo tàng			15,000	3.0	15,000	3.0
	Bảo tàng nghệ thuật			10,000	1.5	10,000	1.5
	Nhà hát			20,000	3.0	20,000	3.0
	Phòng hòa nhạc					10,000	1.0
	Trung tâm văn hoá	10,000	2.0	10,000	2.0	10,000	2.0
	Phòng triển lãm			5,000	1.0	5,000	1.0
Thương mại và hành chính	Bách hoá, cửa hàng dịch vụ	3,000	0.3	4,000	0.4	6,000	0.6
	Đường phố và không gian mở		3.7		7.7		9.0
	Tổng cộng	78,200	14.8	174,000	30.9	226,200	36.1

(2) Khu công nghệ cao Hoà Lạc

Chức năng	Công trình	Giai đoạn-1A		Giai đoạn-1B		Giai đoạn-2	
		Diện tích sàn (m ²)	DT khu XD (ha)	Diện tích sàn (m ²)	DT khu XD (ha)	Diện tích sàn (m ²)	DT khu XD (ha)
Giao lưu quốc tế	Phòng hội nghị quốc tế					15,000	3.0
	Phòng triển lãm quốc tế					50,000	10.0
	Phòng sự kiện					15,000	3.0
	Phòng hội họp					10,000	1.0
	Trung tâm thương mại thế giới					50,000	5.0
Chức năng hỗ trợ KHKT	Công trình cho công tác hành chính	36,000	3.6	60,000	6.0	96,000	9.6
Thương mại và hành chính	Bách hoá, cửa hàng dịch vụ	700	0.1	1,100	0.2	1,900	0.4
	Đường phố và không gian mở		0.9		1.6		8.0
	Tổng cộng	36,700	4.6	61,100	7.8	237,900	40.0

Phát triển Hành lang 21

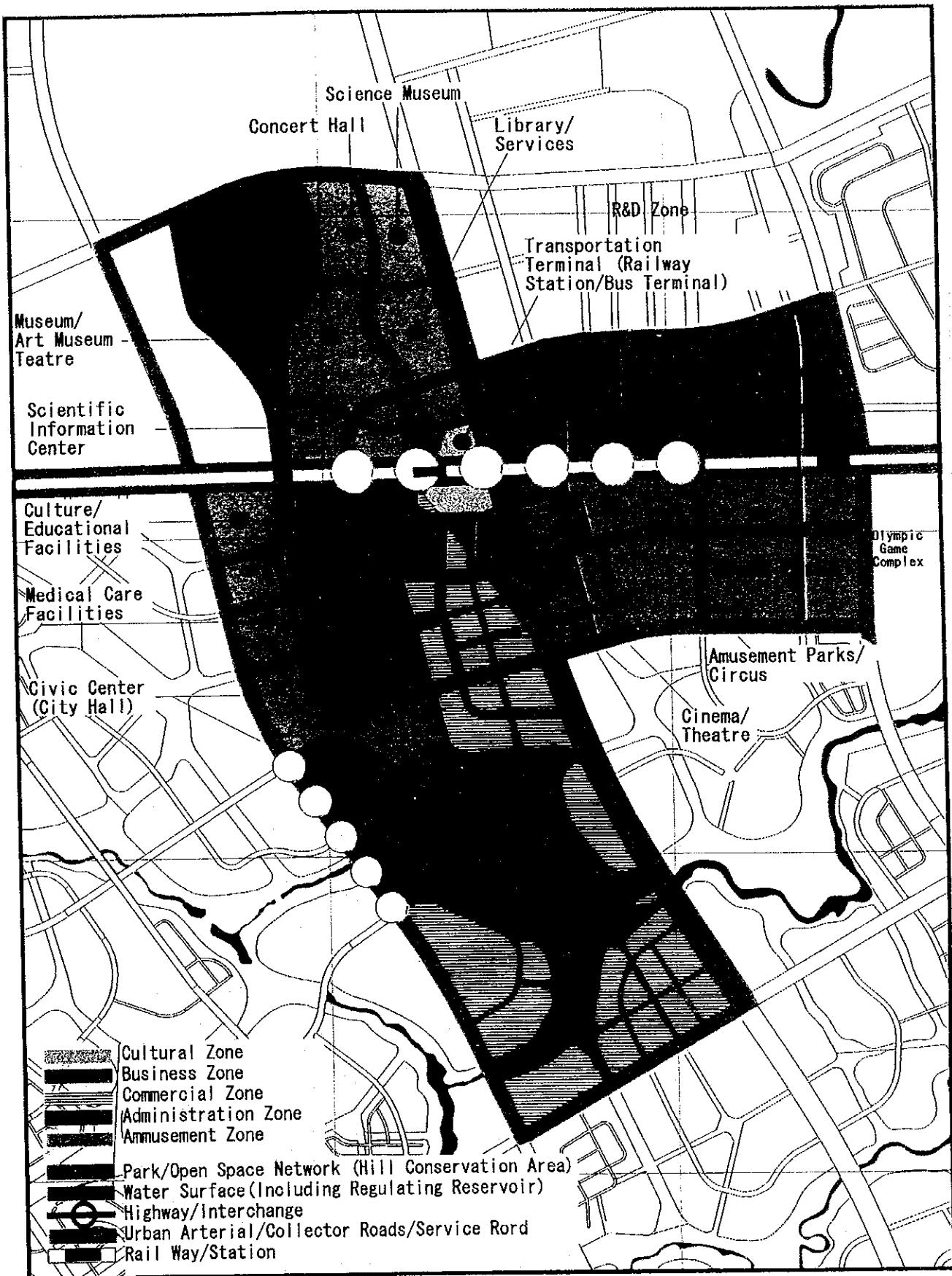
(3) Khu Đồng Xuân

Chức năng	Công trình	Giai đoạn-1A		Giai đoạn-1B		Giai đoạn-2	
		DTMB (m ²)	Vị trí XD (ha)	DTMB (m ²)	Vị trí XD (ha)	DTMB (m ²)	Vị trí XD (ha)
Trung tâm dân dụng	Văn phòng chính phủ, tỉnh, chính quyền địa phương	108,000	10.8	156,000	15.6	300,000	30.0
Thương mại	Công trình bán hàng	54,000	5.4	78,000	7.8	150,000	15.0
	Nhà hàng	16,200	1.6	23,400	2.3	45,000	4.5
	Chợ trời		1.0		1.5		2.0
Hỗ trợ kinh doanh đô thị	Ngân hàng/văn phòng bảo hiểm/kinh doanh bất động sản	72,000	10.8	104,000	15.6	200,000	30.0
Nơi ở và giao lưu	Khách sạn, nhà nghỉ, v.v	5,000	0.5	10,000	1.0	20,000	2.0
Giáo dục và đào tạo	Trường hướng nghiệp & dạy văn hoá	10,000	1.0	15,000	1.5	30,000	3.0
Văn hoá	Thư viện trung tâm			5,000	0.5	5,000	0.5
	Trung tâm triển lãm	5,000	0.5	5,000	0.5	10,000	1.0
	Trung tâm văn hoá thiếu nhi			5,000	1.5	10,000	2.0
	Nhà hát, rạp chiếu bóng, phòng tranh, v.v	10,000	1.0	15,000	1.5	30,000	3.0
	Câu lạc bộ thể dục TT	5,000	0.5	5,000	0.5	10,000	1.0
Giải trí	Trung tâm giải trí	5,000	0.5	5,000	0.5	10,000	1.0
Y tế/phúc lợi xã hội	Bệnh viện	4,000	0.8	4,000	0.8	8,000	1.6
	Phòng khám	4,000	0.8	4,000	0.8	8,000	1.6
Cơ sở giao thông	Cơ sở giao thông đa dạng		1.0		1.5		2.0
Phố và không gian mở			9.1		13.4		25.1
Tổng cộng		298,200	45.3	434,400	66.8	836,000	125.3

(4) Khu Phú Cát

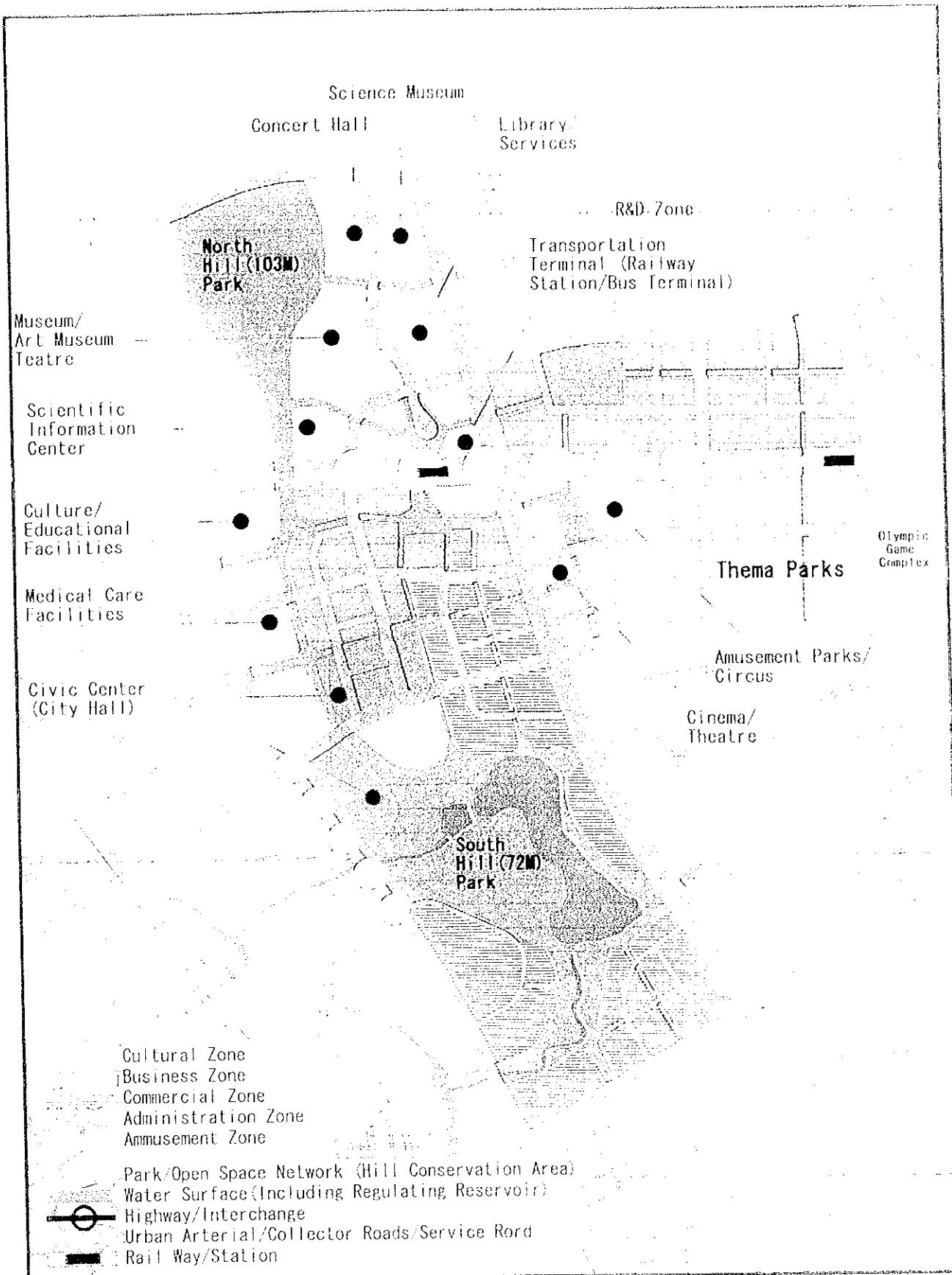
Chức năng	Công trình	Giai đoạn-1A		Giai đoạn-1B		Giai đoạn-2	
		Diện tích sàn (m ²)	ĐT khu XD (ha)	Diện tích sàn (m ²)	ĐT khu XD (ha)	Diện tích sàn (m ²)	ĐT khu XD (ha)
Giải trí	Công viên chủ đề				20.0		20.0
	Công viên nghỉ ngơi giải trí		3.0		3.0		5.0
	Rạp xiếc		1.0		1.0		1.0
	Vườn bách thảo/bách thú				5.0		5.0
	Rạp hát, rạp chiếu phim	10,000	1.0	15,000	1.5	30,000	3.0
	Bowling, sân chơi	5,000	0.5	7,500	0.8	15,000	1.5
Thương mại và hành chính	Bách hoá, cửa hàng dịch vụ	300	0.1	700	0.1	2,300	0.4
Đường phố và không gian mở			1.4		7.9		9.0
Tổng cộng		15,300	7.0	23,200	39.3	47,300	44.9

Phát triển Hành lang 21



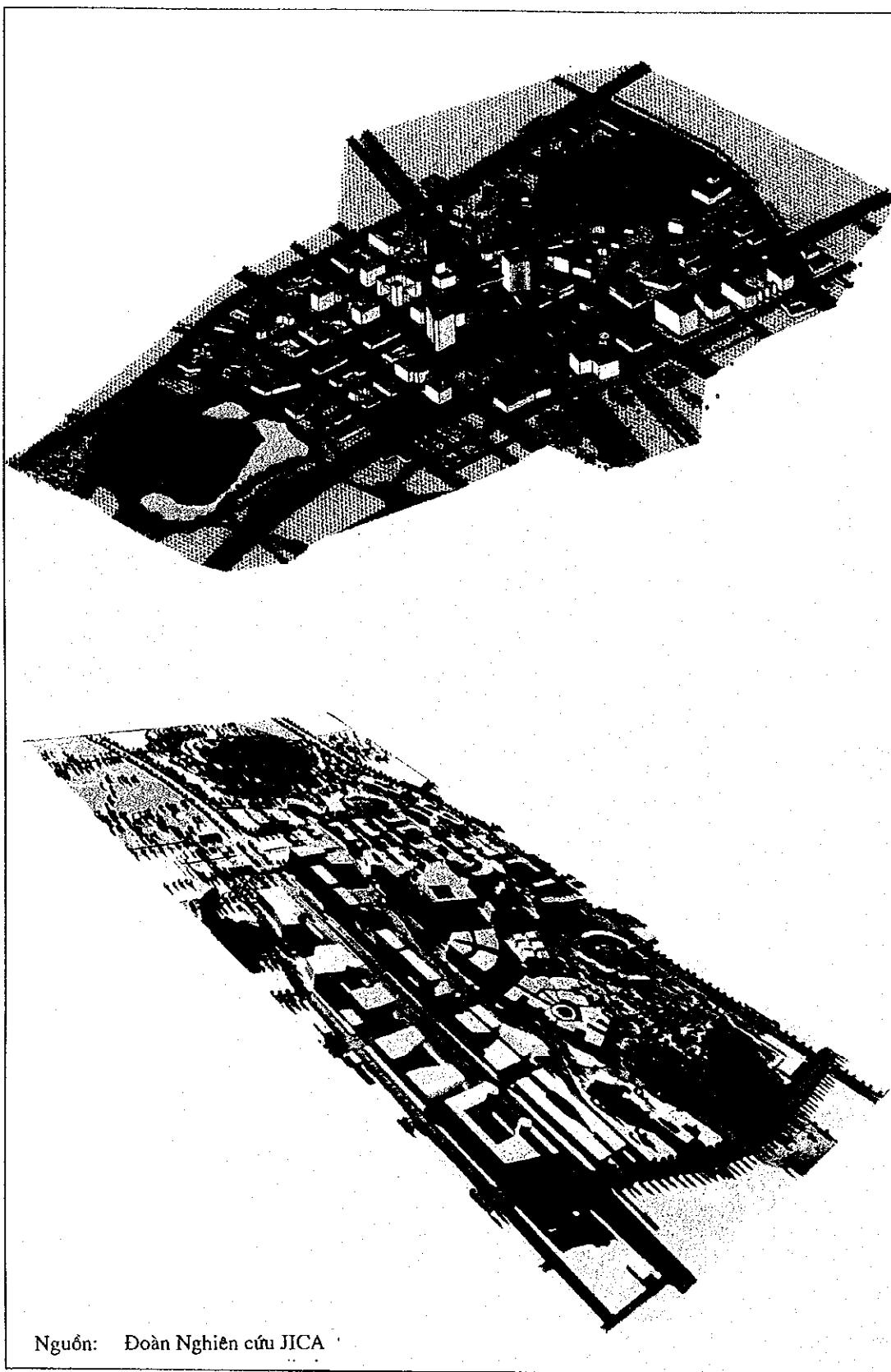
Hình 5.1.1 Sơ đồ bố trí các công trình trung tâm đô thị

Phát triển Hành lang 21



Hình 5.1.1 Sơ đồ bố trí các công trình trung tâm đô thị

Phát triển Hành lang 21



Nguồn: Đoàn Nghiên cứu JICA

Hình 5.1.2 Viễn cảnh khu Trung tâm đô thị

5.1.2 Quy hoạch mạng lưới

Trung tâm của Dự án Hành lang 21 là nòng cốt của các hoạt động đô thị khác nhau và là nút giao thông nối liền với Hà nội. Do đó, ở Trung tâm đô thị lượng giao thông tập trung cao. Do vậy, quy hoạch thành phố là đặc biệt quan trọng và khi xét đến Trung tâm đô thị phục vụ một triệu dân, quy hoạch đô thị ưu tiên hàng đầu cho giao thông công cộng.

Phần này xem xét lại ba phương án sau liên quan đến hệ thống giao thông của Khu trung tâm đô thi (tham khảo Hình 5.1.2).

- Phương án A: Dạng ô
- Phương án B: Dạng phân cách bắc nam
- Phương án C: Dạng hộp điều khiển (Motor Box)

Phương án A: Dạng ô

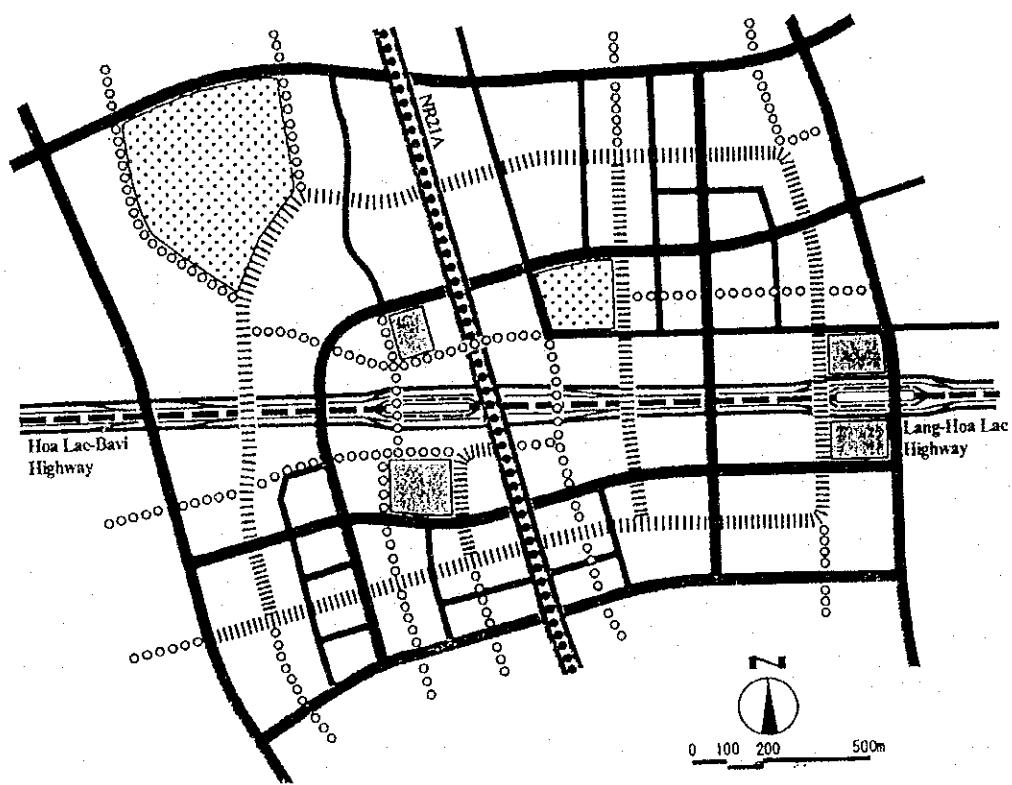
Trong phương án này, mạng lưới đường bộ trong khu trung tâm được chia thành 2 hệ thống: dành cho xe bốn bánh và dành cho xe buýt công cộng và khách bộ hành. Mỗi hệ thống xây dựng mạng ô độc lập. Hệ thống đường sắt đặt ở giữa đường cao tốc Láng-Hoà Lạc (hệ thống giao mở). Đường cao tốc Láng-Hoà Lạc bao gồm đường sắt ở giữa, đường cho giao thông ở hai phía và đường công vụ bên ngoài. Đường cao tốc Láng — Hoà Lạc giao với quốc lộ 21A và bốn đường huyết mạch bắc nam khác tại năm vị trí trong khu Trung tâm đô thị.

Các bến xe buýt chính giữ chức năng bến xe cho hệ thống xe buýt của thành phố. Các xe buýt phục vụ tại chỗ và nhanh đi vào các bến đỗ xe buýt qua làn đường dành riêng cho xe buýt trên quốc lộ 21A. Bến này cũng là đầu nút giữa khu vực trung chuyển và mạng lưới xe buýt phục vụ trong Khu Trung tâm đô thị. Khu vực trung chuyển ở Khu Trung tâm đô thị và đường cao tốc Láng — Hoà Lạc khác mức nhau.

Dạng đường ô giúp đảm bảo sự thuận tiện của các phương tiện giao thông cá nhân trong Khu Trung tâm đô thị. Một vài các nút giao giữa đường cao tốc Láng — Hoà Lạc và các đường chính được phân tán trong Khu Trung tâm đô thị nhằm quản lý thông suốt lượng giao thông ở các nút giao. Hơn nữa, các làn đường dành riêng cho giao thông thông suốt nối Trung tâm đô thị với Hà nội và Đồng Mô giúp xe cộ chạy qua Trung tâm đô thị dễ dàng.

Mặt khác, thiết lập mạng lưới đường thuận tiện cho các phương tiện giao thông cá nhân không khuyến khích giao thông công cộng. Đặc biệt, lượng giao thông đến từ Hà nội tới Đồng Mô qua đường cao tốc Láng — Hoà Lạc sẽ không khuyến khích sử dụng tuyến tránh quốc lộ 21A. Hơn thế nữa, chức năng, không gian và cảnh quan của Trung tâm đô thị sẽ bị chia cắt đáng kể giữa phía bắc và nam bởi đường cao tốc Láng — Hoà Lạc có chiều rộng 100 m. Bên cạnh đó, chi phí đầu tư sẽ tăng lên do xây dựng nhiều nút giao lặp thể diều này cũng làm nảy sinh các vấn đề về cảnh quan của Trung tâm đô thị.

Phát triển Hành lang 21



- - - Railway
- Exclusive Bus Lane
- ||||| Transit Mall
(Bus Network)
- [] Bus Terminal
- - Arterial Road
- Service Road
- ooooooo Pedestrian Way
- [] Park

Hình 5.1.3 Lưu thông trong Khu Trung tâm đô thị Phương án-A : Dạng ô

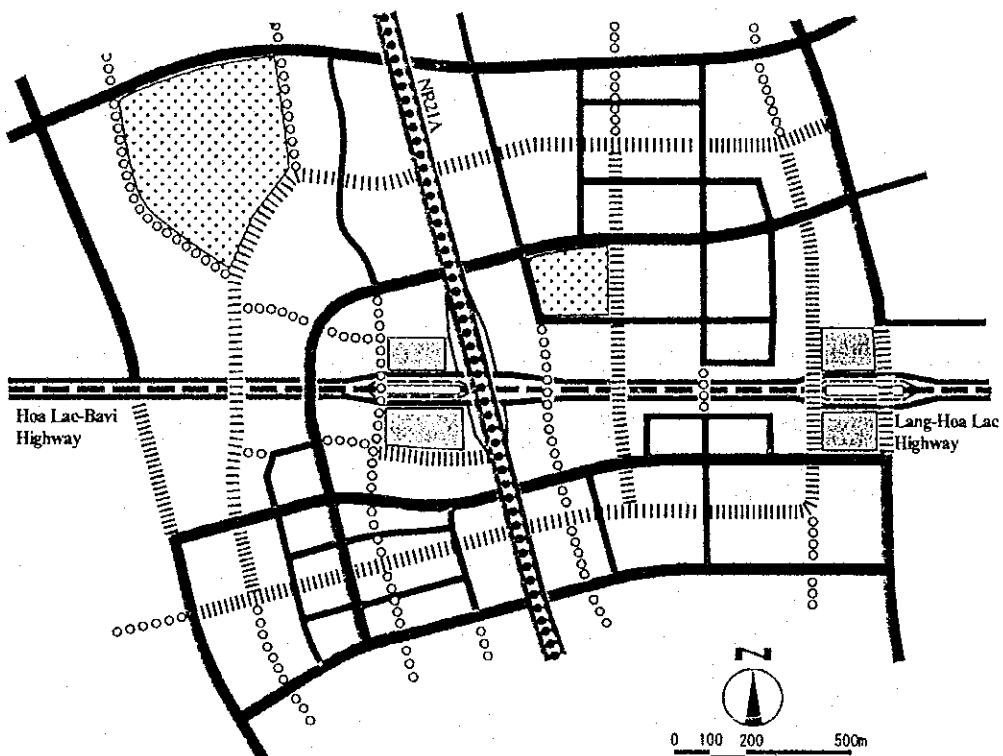
Phương án B: Dạng phân cách Bắc Nam

Phương án này nhằm khuyến khích giao thông công cộng bằng cách kiểm soát giao thông bằng xe máy và bằng các phương tiện cá nhân trong Trung tâm đô thị chạy theo hướng bắc nam. Để kiểm soát lượng giao thông này, các đường huyết mạch bắc nam sẽ bị gián đoạn từng phần bởi các hệ thống khu vực trung chuyển thuận tiện cho xe buýt, xe đạp và người đi bộ. Quy hoạch chỉ xây dựng 3 nút giao thông giữa đường cao tốc Láng - Hòa Lạc và các đường huyết mạch trong Khu Trung tâm đô thị, do đó, hầu hết các giao thông bằng các phương tiện cá nhân từ Hà nội tới Khu Trung tâm đô thị sẽ được hướng sử dụng quốc lộ 21A. Đi lại trong khu Trung tâm đô thị cũng phải đi đường vòng. Do vậy, cần phải xây dựng mạng tuyến xe buýt nhạy bén có các bến đỗ tại trước các ga xe lửa của Trung tâm đô thị.

Trong phương án này, đường cao tốc Láng - Hòa Lạc có tổng cộng 6 làn đường công thêm đường sắt và không bị phân cách giữa đường ô tô và đường công vụ. Trong trường hợp này, chiều rộng của đường xấp xỉ 80 m. Vì một lượng giao thông lớn tập trung ở nút giao cắt giữa đường cao tốc Láng - Hòa Lạc và quốc lộ 21A nên nút giao cắt này phải có dạng nút giao cắt dạng kim cương khác mức. Nút giao thông giữa đường cao tốc Láng - Hòa Lạc và các đường trung chuyển là nút giao cắt đồng mức. Đường dành cho người đi bộ là đường vượt.

Phương án B không thuận tiện cho các phương tiện giao thông cá nhân nhưng tương đối thuận tiện cho người sử dụng xe buýt. Đây là một thành phố được quy hoạch dành ưu tiên cao cho giao thông công cộng. Mặt khác, khi tỷ lệ sở hữu phương tiện bốn bánh tăng lên cùng với lượng giao thông tăng lên, giao thông sẽ tập trung trên quốc lộ 21A và nút giao thông giữa đường cao tốc Láng - Hòa Lạc và quốc lộ 21A sẽ bị tắc nghẽn lại làm nảy sinh nhiều vấn đề giao thông nghiêm trọng.

Phát triển Hành lang 21



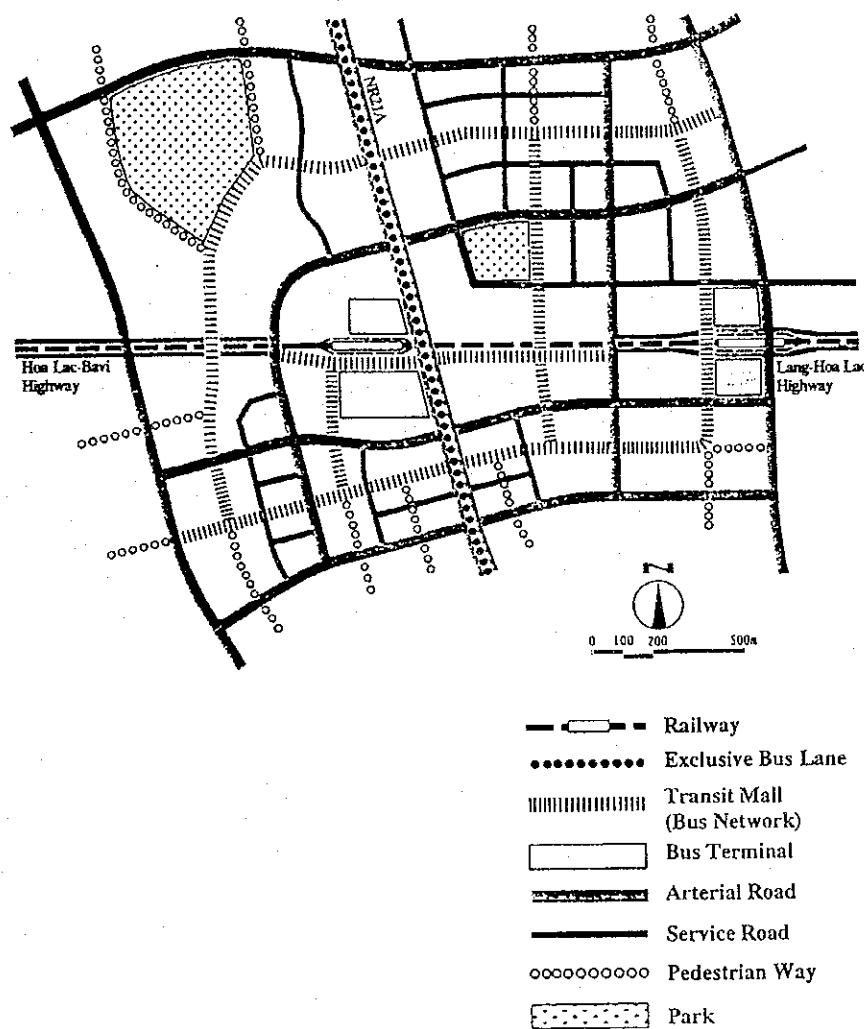
Hình 5.1.4 Lưu thông trong Khu Trung tâm đô thị Phương án-B : Dạng phân cách Bắc Nam

Phương án C: Dạng hộp điều khiển

Đặc điểm nổi bật của phương án C là hai đường huyết mạch dạng hộp trong khu Trung tâm đô thị hấp thụ lượng giao thông đến Dự án hành lang 21 từ Hà nội bằng cách đặt đường cao tốc Láng - Hoà lạc vào giữa Trung tâm đô thị. Mạng lưới đường trong khu Trung tâm đô thị được phân loại thành hai cấu trúc: mạng đường dành cho các phương tiện giao thông cá nhân và mạng đường dành cho xe buýt và người đi bộ. Mỗi cơ cấu hình thành lên một mạng dạng ô độc lập như hai phương án khác trình bày ở trên. Tất cả lượng giao thông bằng phương tiện cá nhân từ Hà nội đến Hành lang 21 và khu Trung tâm đô thị của nó phải đi đường vòng bằng cách sử dụng hộp điều khiển bên ngoài và bên trong. (nói chung, hộp bên ngoài phân phối lượng giao thông đến và hộp bên trong phân phối lượng giao thông phát sinh trong khu Trung tâm). Lượng giao thông bằng các phương tiện cá nhân từ các khu vực khác trong Hành lang 21 tới khu Trung tâm phải sử dụng quốc lộ 21A. Bằng cách đó, hệ thống này phân tán lượng giao thông bằng phương tiện cá nhân. Phải ngăn giao thông bằng phương tiện cá nhân đến trong hộp bên trong. Hộp bên trong được dùng như là một khu vực trung chuyển được dành riêng cho xe buýt, xe đạp và người đi bộ.

Phát triển Hành lang 21

Các tuyến xe buýt thành phố được tập trung tại bến xe buýt chính trước ga xe lửa bằng cách sử dụng các làn đường dành riêng cho xe buýt trên quốc lộ 21A. Bến xe buýt chính là trung tâm của mạng xe buýt dày đặc trong Trung tâm đô thị. Tại nút giao cắt giữa quốc lộ 21A và khu vực trung chuyển/đường sắt, đường ô tô được vượt trên không và các làn đường cho xe buýt xe đạp và người đi bộ được phân lối vượt cùng với khu vực trung chuyển. Cấu trúc giao thông công cộng này nằm quanh ga xe lửa.



**Hình 5.1.5 Lưu thông trong Khu Trung tâm đô thị Phương án-C:
Dạng hộp điều khiển**

Phát triển Hành lang 21

Đánh giá và kiến nghị

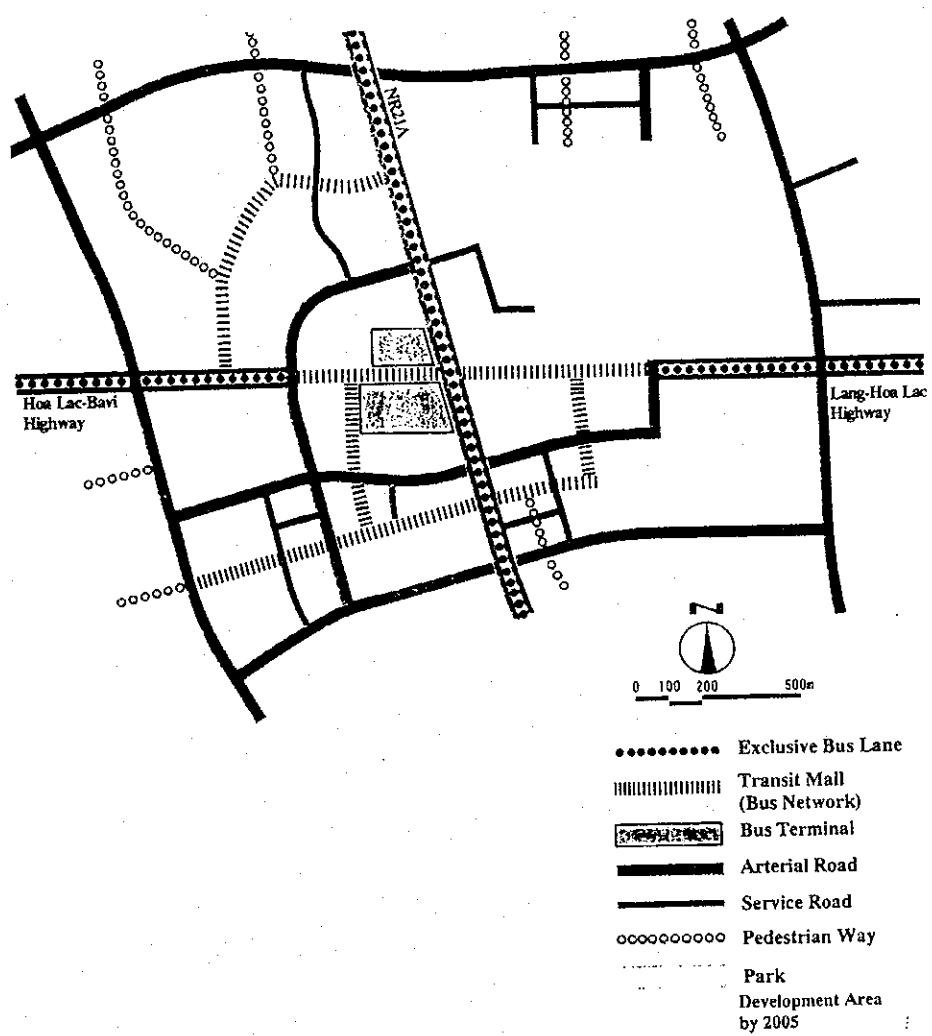
Trên kết quả đánh giá so sánh ba phương án, kết luận rằng phương án C: Dạng hộp điều khiển là phương án thích hợp nhất cho Dự án Phát triển Hoà Lạc và Xuân Mai do các lý do sau:

- Phương án C có thể tương đối đảm bảo sự thuận tiện cho xe buýt so với xe máy và các phương tiện giao thông khác.
- Phương án C có thể kiểm soát thông suốt giao thông vông cộng xung quanh ga xe lửa.
- Phương án C có thể đáp ứng sự gia tăng trong tương lai nhu cầu giao thông bằng các phương tiện cá nhân bằng cách
- Phương án C giảm thiểu giao thông bằng phương tiện cá nhân chạy theo hướng đông tây và giảm chia cắt không gian trung tâm đô thị.

Dự án chấp nhận Phương án C bởi vì các lý do trên. Trên cơ sở phương án này, xác định quy hoạch các công trình giao thông của Khu trung tâm đô thị.

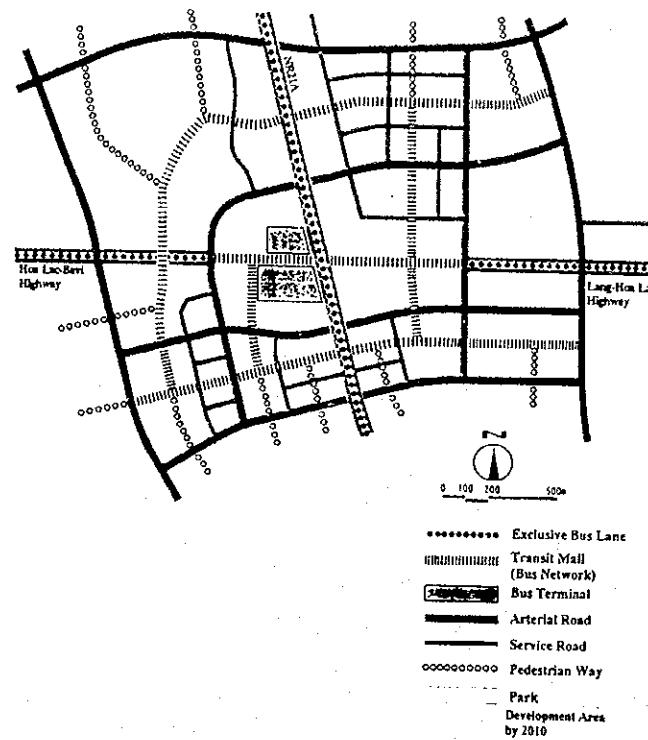
Hình 5.1.3 tới Hình 5.1.5 minh họa mang giao thông và quy hoạch phát triển phân kỳ của Trung tâm đô thị theo Phương án C. Quy hoạch này cho thấy rằng kiểm soát lượng giao thông bằng phương tiện cá nhân chạy theo hướng đông tây và hướng bắc nam đảm bảo điều kiện thuận lợi cho giao thông xe buýt công cộng trong Giai đoạn 1A và 1B.

Phát triển Hành lang 21

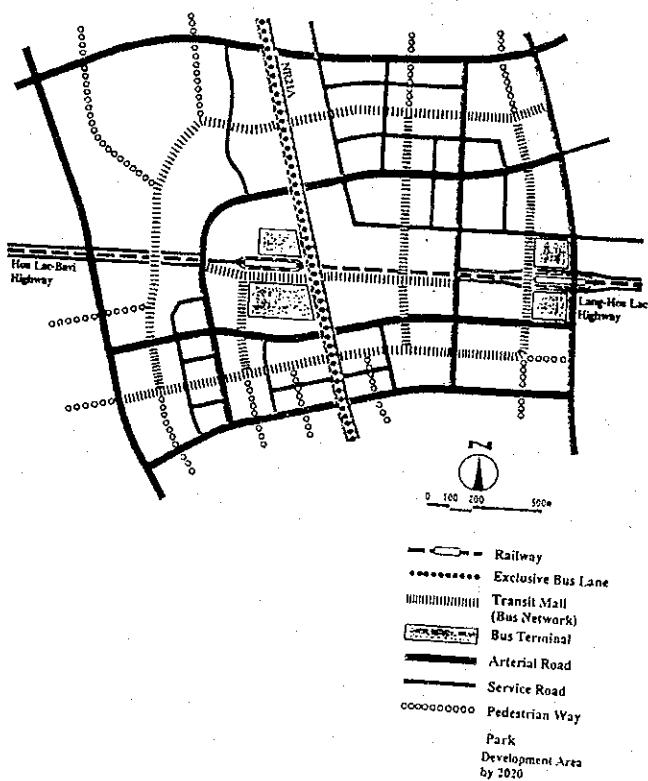


Hình 5.1.6 Quy hoạch mạng lưới giao thông cho Trung tâm Đô thị: Giai đoạn-1A

Phát triển Hành lang 21



Hình 5.1.7 Quy hoạch mạng lưới giao thông cho Trung tâm Đô thị: Giai đoạn-1B



Hình 5.1.8 Quy hoạch mạng lưới giao thông cho Trung tâm Đô thị: Giai đoạn-2
Báo cáo Cuối cùng - Quy hoạch Tổng thể (5-14)

5.1.3 Quy hoạch Phát triển phân kỳ

(1) Phát triển phân kỳ

Trong giai đoạn 1A, sẽ tập trung nỗ lực để phát triển khu thương mại ở khu vực tây nam của khu Trung tâm nhằm tạo ra một trung tâm đô thị dồn kết nhưng hấp dẫn ngay từ đầu. Ngoài khu vực này, các khu khác sẽ được phát triển với quy mô tương đối nhỏ tập trung vào các khu vực dọc QL 21A và đường cao tốc Láng Hòa Lạc.

Bốn khu Trung tâm Đô thị được nối với nhau ngay trong khi phát triển giai đoạn 1A. Phát triển Giai đoạn 1B theo hình thức mở rộng phát triển Giai đoạn 1A để chứng minh và tích tụ không gian đô thị dồn kết đã bắt đầu trong Giai đoạn 1A.

Phát triển Giai đoạn 2 cũng theo mô hình phát triển như vậy. Một số khu vực sẽ được dự trữ để phát triển sau năm 2020 nhằm đáp ứng những thay đổi nhu cầu đối với các chức năng đô thị trong tương lai.

(2) Phát triển phân kỳ cho từng khu vực trong bốn khu vực trung tâm đô thị

1) Khu vực Tây bắc (ĐHQG)

Trong Giai đoạn 1A, thư viện của trường đại học, bảo tàng khoa học, trung tâm giao lưu khoa học và công nghệ và một số các trung tâm hành chính sẽ được xây dựng dọc QL 21A. Trong Giai đoạn 1B, các công trình đã được phát triển trong Giai đoạn 1A sẽ được chứng minh và hơn thế sẽ thiết lập bảo tàng nghệ thuật, nhà hát, trung tâm thông tin khoa học và công nghệ. Trong Giai đoạn 2, một phòng nghe hoà nhạc sẽ được xây dựng ở chân đồi nhỏ.

2) Khu vực Đông bắc (KCNC Hòa Lạc)

Trong giai đoạn 1A, trung tâm kinh doanh và văn phòng được phát triển nhằm hỗ trợ việc thúc đẩy khoa học và công nghệ, sẽ được chứng minh bằng các công trình của chúng trên cơ sở phân đoạn. Trong giai đoạn 2, sẽ phát triển các công trình khác nhau nhằm hỗ trợ giao lưu quốc tế trong khu vực dọc đường cao tốc Láng Hòa Lạc.

3) Khu vực Tây nam (Đồng Xuân)

Sự phát triển trong Giai đoạn 1A tập trung vào các trung tâm thương mại và dân dụng bao gồm khách sạn cũng như trường học, trạm xá, bệnh viện là những công trình rất cần thiết trong cuộc sống hàng ngày của người dân. Trong khu thương mại, chợ mở theo kiểu truyền thống sẽ được thiết lập. Trong khi quy hoạch phát triển chi tiết, không chỉ quan tâm đến việc lập quy hoạch cơ sở vật chất và mà còn việc quy hoạch phân mềm như làm thế nào để cung cấp các dịch vụ, điều hành và chương trình quản lý thuận tiện và hiệu quả.

Trong Giai đoạn 1B, Trung tâm Đô thị sẽ phát triển và mở rộng theo quy hoạch. Một trung tâm văn hóa cho trẻ em sẽ được xây dựng trong công viên phía Nam.

Phát triển Hành lang 21

4) Khu vực Đông nam (Phú Cát)

Trong giai đoạn 1A, các công trình tiện nghi như rạp chiếu phim và các nhà hát khác sẽ được phát triển trong khu vực dọc quốc lộ 21A. Ở phía Tây của khu Trung tâm, sẽ tạo ra một khoảnh đất giải trí bao gồm rạp xiếc và những hoạt động khác. Trong Giai đoạn 1B, sự phát triển của Giai đoạn 1A sẽ được mở rộng ra nhiều hơn và đa dạng hơn với một số công trình thêm như vườn thực vật, công viên chủ đề v.v.

**Bảng 5.1.3 Quy hoạch sử dụng đất phân kỳ cho 4 Khu vực:
Khu Trung tâm đô thị**

Khu vực	Giai đoạn 1A	Giai đoạn 1B	Giai đoạn 2	Dư trữ	Tổng (ha)	%
ĐHQG	48.1	16.0	5.0	-	69.1	21.4
KCNC Hoà Lạc	14.5	-	28.5	-	43.0	13.3
Khu vực Đồng Xu	36.4	23.7	81.8	10.6	152.5	47.3
Khu vực Phú Cát	26.4	31.2	-	-	57.6	17.9
Tổng (ha)	125.4	70.9	115.3	10.6	322.2	100.0

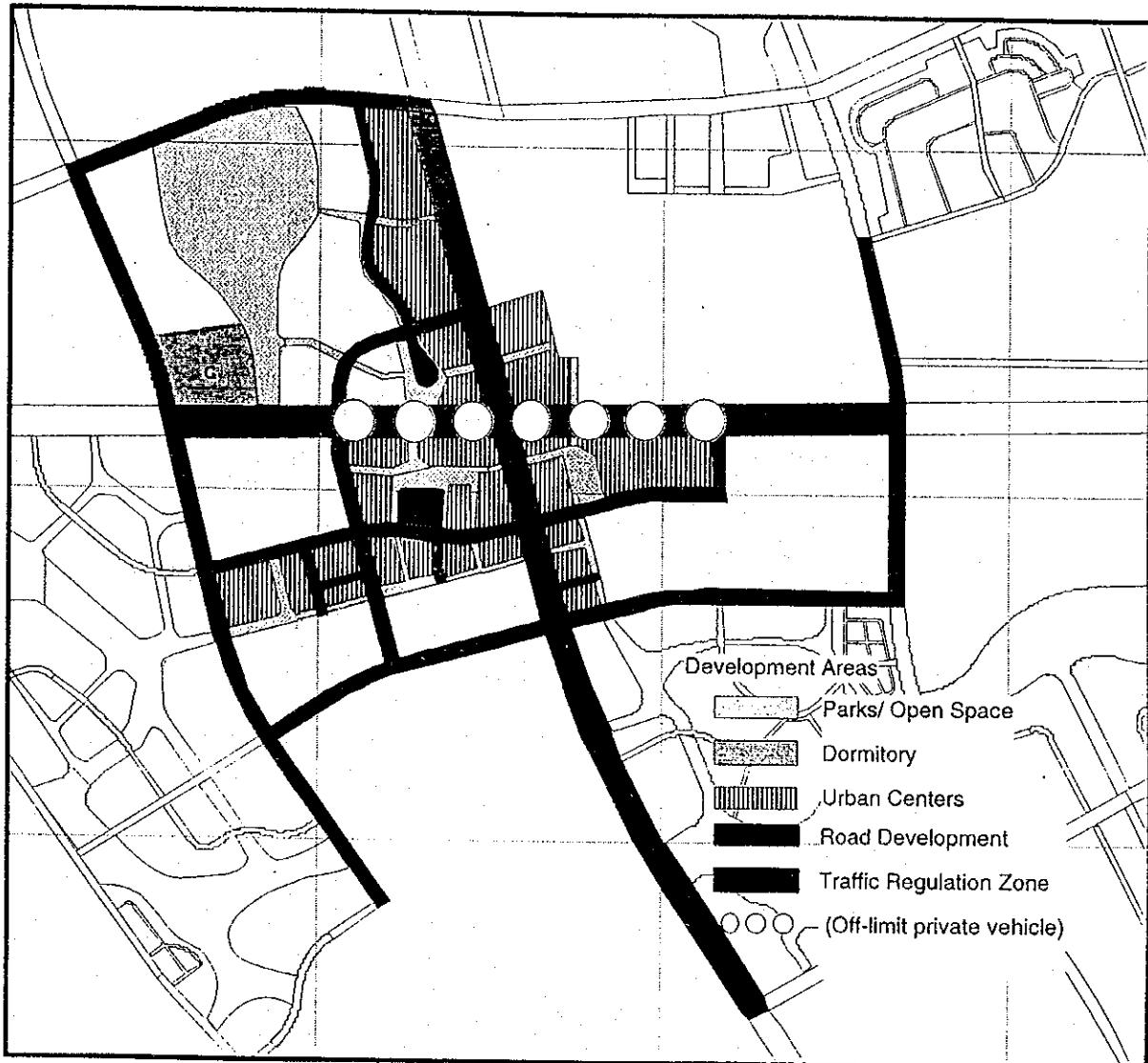
Nguồn: Đoàn Nghiên cứu JICA

**Bảng 5.1.4 Quy hoạch sử dụng đất phân kỳ theo hạng mục:
Khu trung tâm đô thị**

Sử dụng đất	Giai đoạn-1A		Giai đoạn-1B		Giai đoạn-2		Tổng	
	DT (ha)	(%)	DT (ha)	(%)	DT (ha)	(%)	DT (ha)	(%)
1 Không gian chung	85.5	69	19.4	27	62.1	49	167.0	52
QL21A/ Láng-Hòa Lạc (cả đường sắt)	33.4		-		-		33.4	
Đường huyết mạch và đường	21.6		8.1		10.6		40.3	
Công viên và không gian mở với cây xanh ở trung tâm	6.5		11.3		31.5		49.3	
Mặt nước (hồ, ao, sông)	24.0		-		9.0		33.0	
2 Khu vực công trình đô thị	39.0	31	51.5	73	54.5	43	145.0	45
3 Đất dự trữ cho công trình	-		-		10.6	8	10.6	3
Tổng cộng	124.5	100	70.9	100	127.2	100	322.6	100

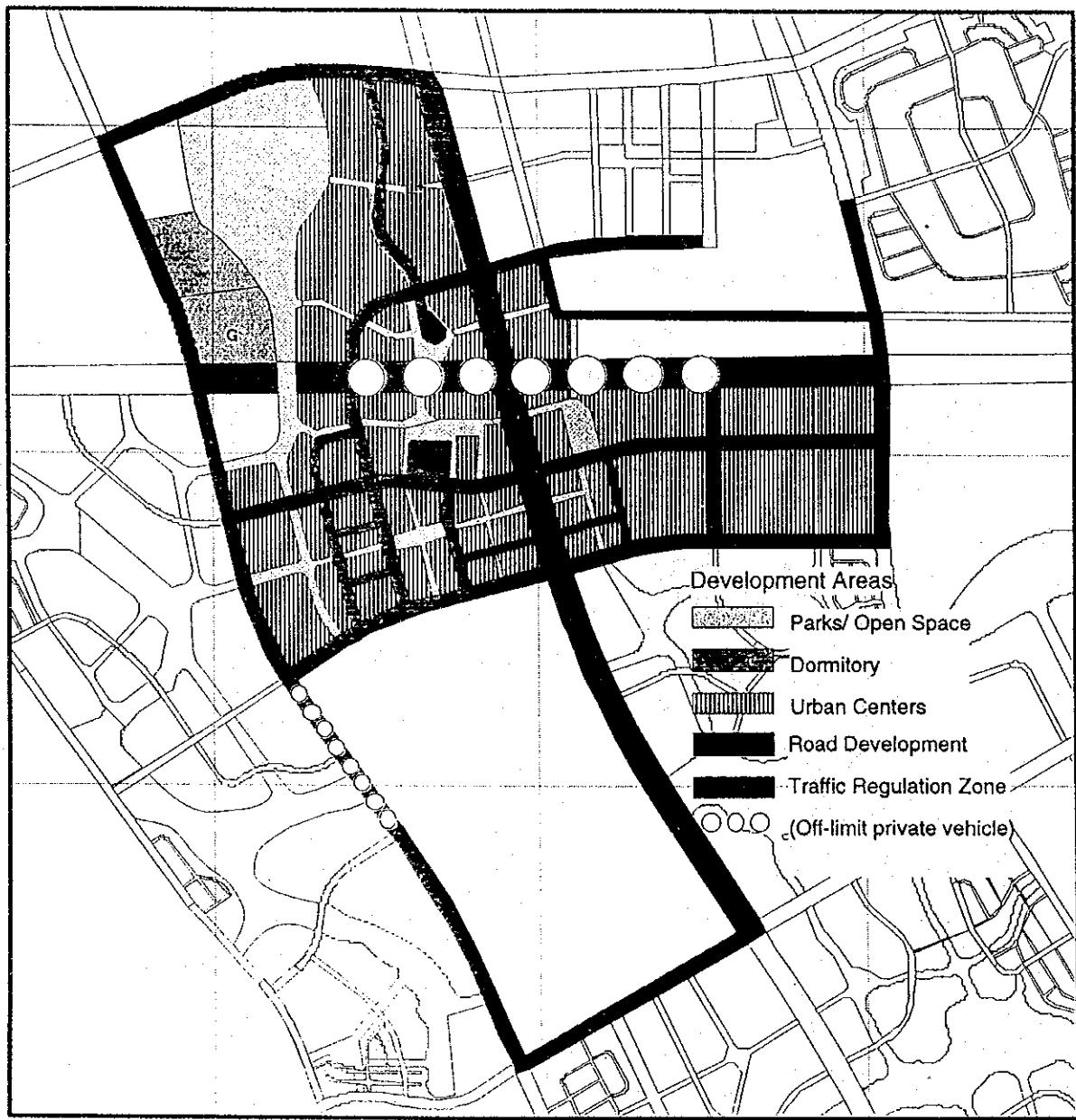
Nguồn: Đoàn nghiên cứu JICA

Phát triển Hành lang 21



Hình 5.1.9 Quy hoạch Phát triển phân kỳ Khu Trung tâm đô thị: Giai đoạn-1A

Phát triển Hành lang 21



Hình 5.1.10 Quy hoạch Phát triển phân kỳ Khu Trung tâm đô thị: Giai đoạn - 1B

5.2 Khu vực ĐHQG

Khu trường ĐHQG chiếm khoảng 65% diện tích khu vực ĐHQG. Khu dân cư Bắc Hoà Lạc được bố trí ở phía Bắc của khu vực phát triển, cắt QL 21A mà có phần phía Tây nằm trong khu vực ĐHQG. Trung tâm Khu dân cư Bắc Hoà Lạc sẽ được bố trí dọc theo QL 21A. Tuy nhiên, phần phía bắc của Khu vực trường ĐHQG dọc QL 21A được dùng làm khu đất dự trữ để đặt các trường ĐH công nghệ khác (ví dụ như ĐH Bách khoa Hà Nội). Hơn nữa, bên ngoài phần phía Tây của khu vực sẽ phát triển vào năm 2020 được dành để mở rộng sau này.

5.2.1 Quy hoạch sử dụng đất

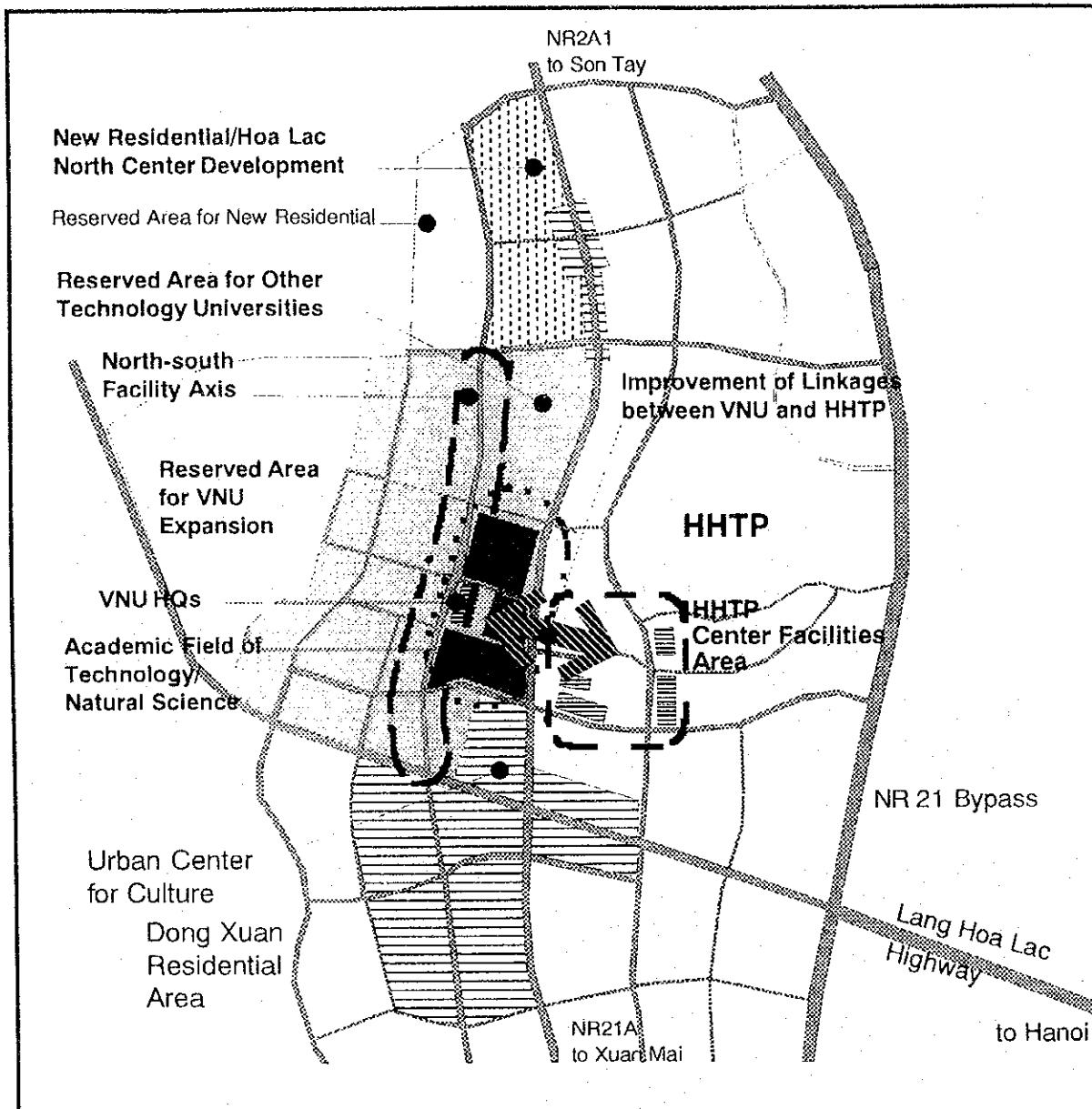
Khu vực ĐHQG trải dài khoảng 1.755 ha kể cả các khu vực dự trữ. Mặt khác, ước tính rằng diện tích cần thiết cho khu vực di chuyển ĐHQG khoảng 640 ha vào năm 2020. Do đó, vào năm 2020 diện tích phát triển (khoảng 1.325 ha) của ĐHQG phải được tập trung dọc quốc lộ 21A và diện tích (khoản 430 ha) ở phía tây khu vực di chuyển ĐHQG nói một phần được chỉ định làm khu vực dự án di chuyển ĐHQG phải được dự trữ để mở rộng su này. Mục đích của dự án di chuyển ĐHQG không chỉ là di chuyển ĐHQG và thiết lập trường đại học toàn diện và liên kết mà còn thiết lập trung tâm thúc tiến khoa học và công nghệ và phát triển nguồn nhân lực quốc gia. Do đó, quan trọng phải dự trữ một số không gian (124 ha) cho các trường đại học công nghệ như Trường Đh Bách khoa hà nội (quy hoạch mở rộng) và AIT (đại học Hà nội) dọc quốc lộ 21A để tạo thuận lợi cho các hoạt động R&D và phát triển nguồn nhân lực giữa ĐHQG và KCNC Hoà Lạc.

Trụ sở chính của trường ĐHQG đặt tại trung tâm của khu vực di chuyển ĐHQG. Trục công trình của trường đại học nằm theo hướng bắc nam. Trên trục này, bố trí nhiều công trình như trung tâm của từng khoa, thư viện, trung tâm dịch vụ, ký túc xá, nhà kho và nhà ăn.

Bởi vì các công trình của ĐHQG sẽ được mở rộng dần dần từ khi dự án bắt đầu đến năm 2020, nên cần phải dự trữ không gian cho việc mở rộng mỗi khoa trong từng giai đoạn. Đặc biệt, Viện nghiên cứu khoa học tự nhiên và công nghệ (RIST) là trung tâm thúc đẩy khoa học và công nghệ phải được xét đến phôi hợp với các trường đại học và các viện nghiên cứu của KCNC Hoà Lạc nơi có chức năng phát triển nguồn nhân lực. Do vậy, các công trình này được đặt gần KCNC Hoà Lạc và Khu trung tâm đô thị. Đặc biệt, các công trình chính của ĐHQG như RIST, và các công trình R&D của KCNC Hoà Lạc được bố trí sao cho chúng dễ dàng phôi hợp với nhau. Khoa y tế và dịch vụ xã hội kể cả bệnh viện của trường đại học được bố trí gần Trung tâm đô thị.

Mặt khác, ký túc xá được đặt gần khu dân cư Đồng Xuân ở phía nam và khu Bình Yên ở phía bắc. Vì diện tích đất 1.000 ha chỉ định cho khu vực di chuyển ĐHQG là khá lớn, phần phái bắc của khu vực theo Bộ xây dựng được chỉ định là Trường đại học Quốc tế được dành làm khu dân cư do đó khu dân cư này và khu dân cư ở KCNC Hoà Lạc cùng tạo lên một khu dân cư liên kết ở phía bắc Hoà lạc.

Phát triển Hành lang 21



Hình 5.2.1 Định hướng sử dụng đất cơ bản

5.2.2 Quy hoạch bố trí cơ sở vật chất

Các cơ sở vật chất của khu trường ĐHQG trình bày trong Bảng 5.1.1 sẽ được bố trí trong khu vực. Theo chính sách thiết lập các chức năng trung tâm cho phát triển nguồn nhân lực và phát triển khoa học công nghệ phối hợp chặt chẽ với Khu CNC Hoà Lạc, ĐH Khoa học Tự nhiên cũng như Khoa CN mới được thành lập sẽ được bố trí dọc QL 21A và đối diện với các cơ sở nghiên cứu triển khai của KCNC Hoà Lạc. Mục đích là để các công trình của ĐHQG Hà Nội và KCNC Hoà Lạc được gần nhau, do vậy mà đảm bảo được mối liên hệ chức năng lẫn nhau.

Chạy theo hướng Bắc-nam ở giữa khu vực là Huyết mạch trung tâm của khu trường ĐHQG, dọc theo đó sẽ bố trí các cơ sở vật chất của khu trường như toà trụ sở chính, các khoa và các viện nghiên cứu nằm ở mặt đường hoặc giữ một khoảng cách hợp lý từ mặt đường vào để dễ tiếp cận. Trụ sở của ĐHQG Hà Nội được đặt ở phía Nam của

Phát triển Hành lang 21

đường huyết mạch gần với Khu Trung tâm Đô thị, nơi có công viên trung tâm với quy mô lớn được thiết kế làm không gian chủ đạo của toàn bộ khu vực ĐHQG.

Khu vực không được đánh số trên hình 5.2.3 là mạng lưới mở bao trùm toàn bộ Khu Trung tâm Đô thị Hoà Lạc, nơi sẽ có công viên trung tâm của trường với hồ nước được tạo ra bằng cách khai thác con sông gần đó.

Các khu ký túc xá cho sinh viên được chia thành khu phía bắc và khu phía nam nhưng mỗi khu đều có một trung tâm dịch vụ nhằm hỗ trợ cuộc sống hàng ngày cho sinh viên. Tại các trung tâm dịch vụ cũng có cửa hàng sách, cửa hàng văn phòng phẩm, phòng khám, cơ sở hội thảo, bar, quán ăn và siêu thị.

Bảng 5.2.1 Toà nhà và yêu cầu đất cho Dự án di chuyển ĐHQG năm 2020

Công trình	G. doan-1A	G. doan-1B	G. doan-2	Tỷ lệ S/D	G. doan-1A	G. doan-1B	Giai doan-2
Trụ sở chính	6,700	8,950	13,325	25%	2.7	3.6	5.3
Công diện tích khu KHTN	113,481	160,872	316,403		46.0	66.3	126.9
Khoa học tự nhiên	81,689	81,689	95,323	33%	33.5	33.5	39.6
Công nghệ	31,792	47,768	127,386	33%	12.5	19.3	50.2
Nông lâm	0	15,381	61,725	33%	0.0	6.6	24.5
Kiến trúc	0	16,034	31,968	33%	0.0	6.8	12.6
Công diện tích TT/viện nghiên cứu	12,980	23,180	43,580		4.9	9.0	16.1
Viện NC Khoa học Công nghệ	10,200	20,400	40,800	33%	4.1	8.1	15.2
Viện NC TNTN, Môi trường	2,780	2,780	2,780	33%	0.8	0.8	0.8
Công diện tích khu KH xã hội	82,886	110,278	156,017		37.9	52.1	73.8
KHXH/nhân văn	55,376	55,376	55,376	33%	25.6	25.6	25.6
Luật	13,755	18,287	27,451	33%	6.1	8.5	13.2
Quản lý Nhà nước	0	9,164	18,287	33%	0.0	4.7	8.5
Kinh tế tài chính	13,755	18,287	27,451	33%	6.1	8.5	13.2
Quan hệ quốc tế	0	9,164	27,451	33%	0.0	4.7	13.2
Công diện tích TT/viện nghiên cứu	13,600	23,800	34,000		5.1	9.1	12.2
Viện NC Phát triển	10,200	20,400	30,600	33%	4.1	8.1	11.2
TT NC Sinh viên/quan hệ quốc tế	1,700	1,700	1,700	33%	0.5	0.5	0.5
TT NC lành mạnh cách mạng	1,700	1,700	1,700	33%	0.5	0.5	0.5
Công d.tích khu sư phạm/Ngoại ngữ	118,762	137,463	155,810		55.6	64.2	72.7
Sư phạm	81,288	81,288	90,263	33%	38.4	38.4	42.1
Ngoại ngữ	37,474	56,175	65,546	33%	17.2	25.9	30.7
Công d.tích trung tâm/viện nghiên c	9,900	9,900	9,900		4.0	4.0	4.0
Viện NC Sư phạm	8,200	8,200	8,200	33%	3.5	3.5	3.5
TT NC Chất lượng giáo dục	1,700	1,700	1,700	33%	0.5	0.5	0.5
Công d.tích khu y tế/ dịch vụ xã hội	0	71,000	166,200		0.0	25.0	58.0
Y tế và Dịch vụ xã hội	-	46,600	93,100	33%	-	16.0	31.0
Dược	-	24,400	73,100	33%	-	9.0	27.0
Công diện tích nơi ở	390,556	581,375	892,718		79.5	119.6	183.5
Ký túc xá-1: Kiểu 4 người/phòng	329,963	461,853	689,970	50%	66.0	92.4	138.0
Ký túc xá-2: kiểu gia đình **	46,748	87,477	154,908	50%	9.3	17.5	31.0
Nhà khách***	13,845	32,045	47,840	33%	4.2	9.7	14.5
Công viên trung tâm/Không gian mở			(15 sq.m/p)		45.0	60.0	90.0
Đường xá/Sông/Các công trình khác	748,866	1,126,819	1,787,952		325	479	744.0
Tổng cộng							

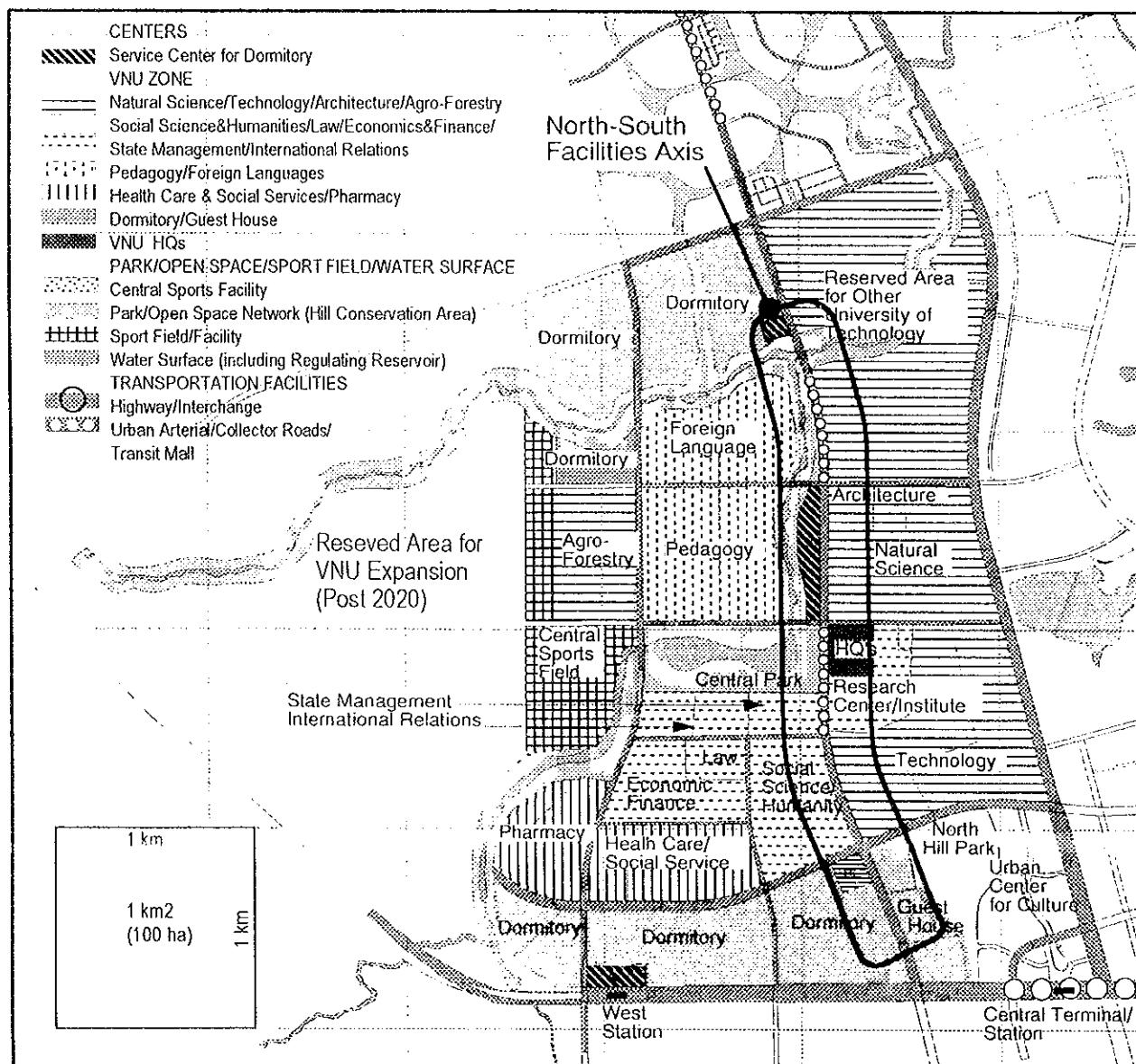
Nguồn: Đoàn nghiên cứu JICA

Chú thích: * Khả năng của ký túc xá cho Giai đoạn 1A phải được chuẩn bị cho tất cả sinh viên (sau giai đoạn này, ký túc xá phải chuẩn bị trên cơ sở nhu cầu).

** Loại gia đình sẽ cung cấp cho 50% sinh viên học vị master và 90% sinh viên học vị tiến sĩ.

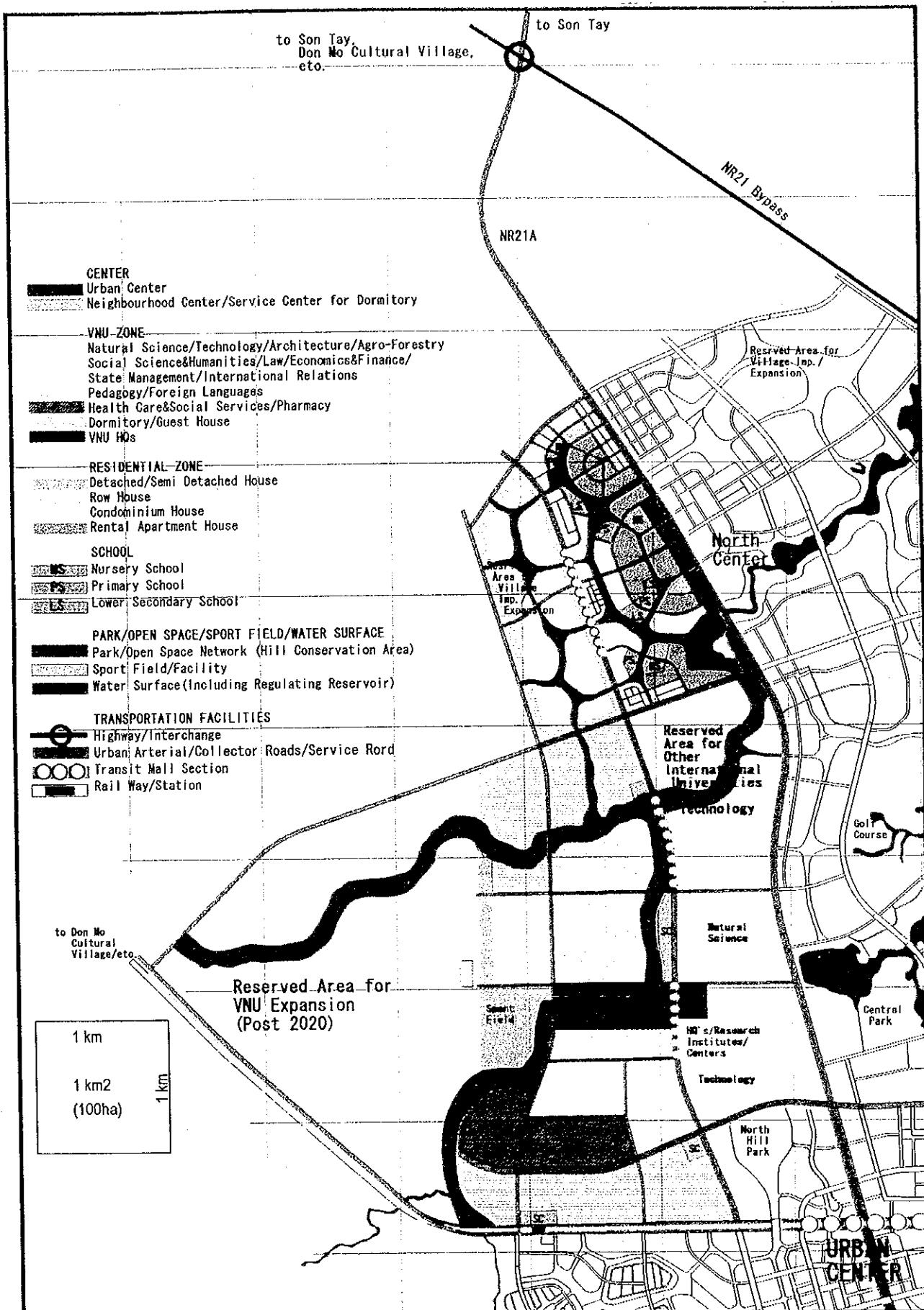
*** Nhà khách sẽ phục vụ các giáo sư và học giả ngoài trường đại học chiếm 10% đội ngũ giảng dạy. Diện tích sàn ước tính kể cả không gian chung và phòng kỹ thuật (30% tổng diện tích sàn cần thiết)

Phát triển Hành lang 21



Hình 5.2.2 Quy hoạch bố trí các công trình của Dự án di chuyển ĐHQG

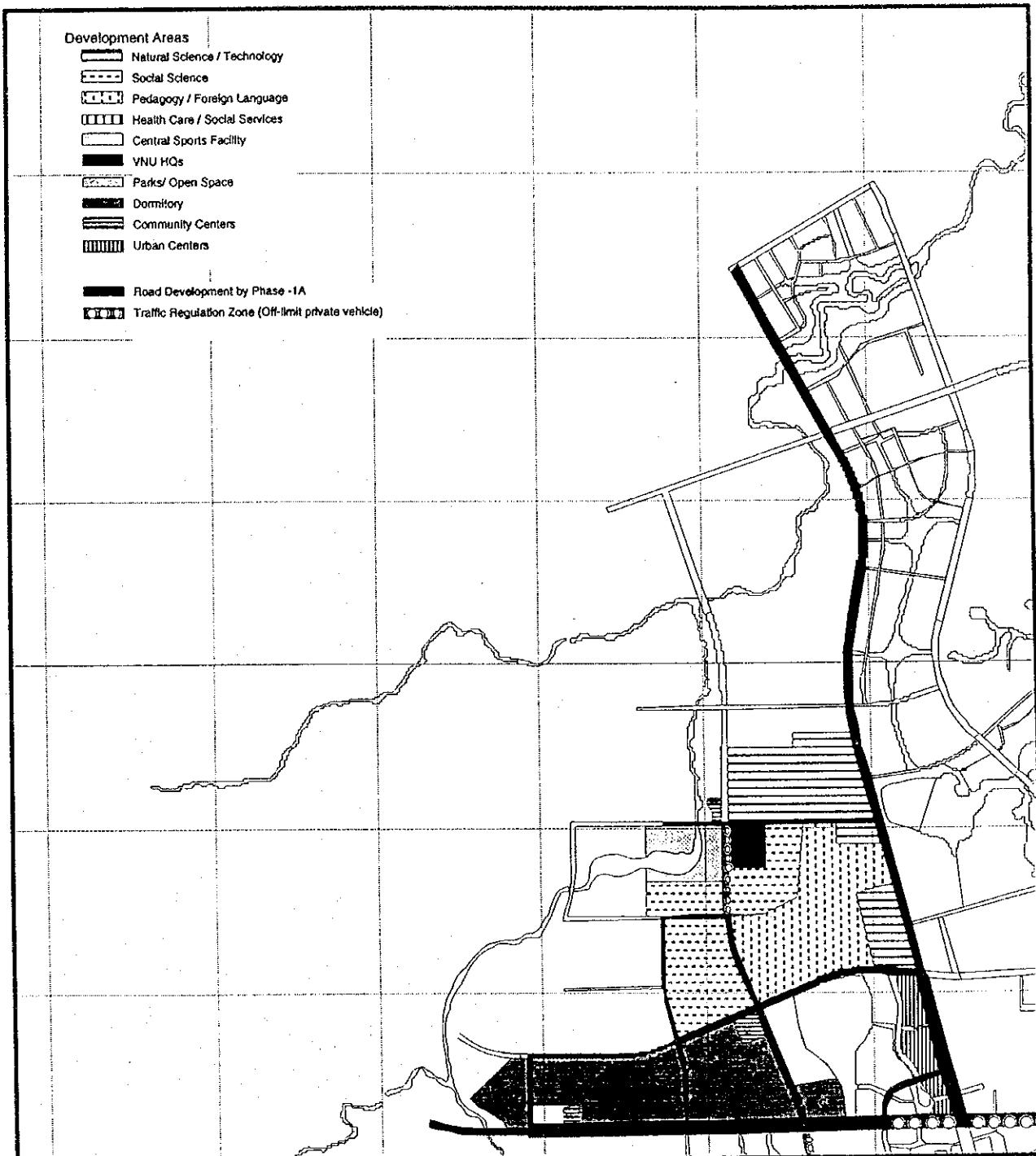
Phát triển Hành lang 21



Hình 5.2.3. Quy hoạch sử dụng đất chủ Khu vực ĐHQG

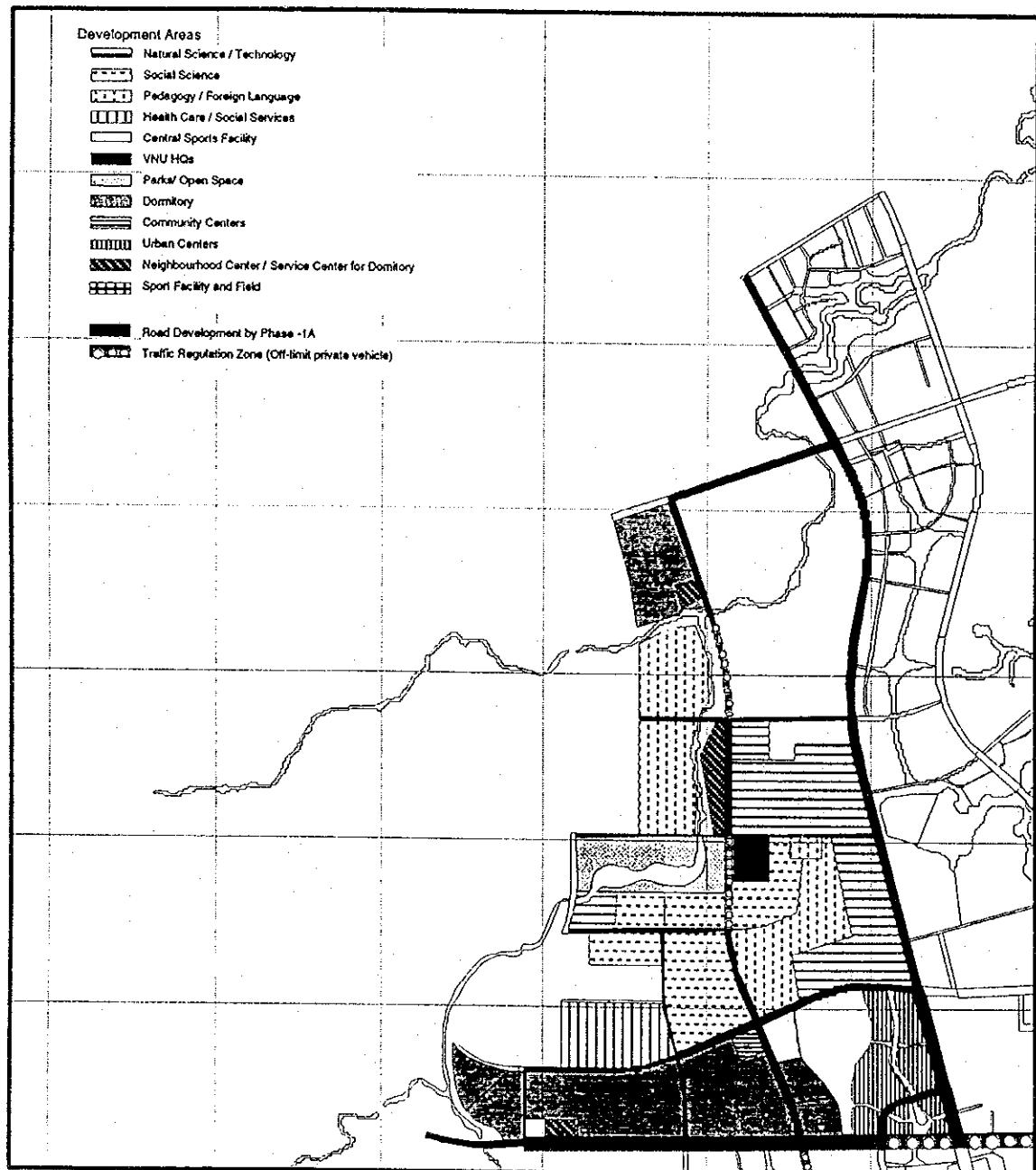
Báo cáo Cuối cùng - Quy hoạch Tổng thể (5-23)

Phát triển Hành lang 21



Hình 5.2.4 Quy hoạch Phát triển phân kỳ của Khu ĐHQG: Giai đoạn -1A

Phát triển Hành lang 21



Hình 5.2.5 Quy hoạch phát triển phân kỳ của Khu ĐHQG: Giai đoạn -1B

5.3 Khu vực KCNC Hoà Lạc

5.3.1 Định hướng cơ bản về sử dụng đất và quy hoạch các công trình

Khu vực Phát triển KCNC Hoà Lạc chủ yếu được sử dụng cho các chức năng liên quan đến nghiên cứu triển khai và các ngành công nghiệp công nghệ cao nhưng phần phía bắc lại được sử dụng cho mục đích nhà ở. Ở khu vực này làng mạc đã tập trung đồng đúc và vì vậy làm Trung tâm phía Bắc Hoà Lạc sẽ được chỉ định làm khu dân cư.

Khu vực cần thiết trong khuôn khổ đến năm 2020 sẽ được phát triển dọc theo QL 21A và phía bắc của Khu vực, và diện tích còn lại dành để mở rộng khu dân cư.

Bước 1 của chương trình thực hiện Dự án KCNC Hoà Lạc có năm chỉ tiêu 2003 đã được Chính phủ phê duyệt. Do đó, quy hoạch sử dụng đất của KCNC Hoà Lạc thuộc Dự án Phát triển Hành lang 21 phải kết hợp với quy hoạch của Bộ KH Công nghệ và Môi trường. Phát triển KCNC Hoà Lạc sau năm 2003 được xem xét và sửa đổi theo quan điểm KCNC Hoà Lạc là một phần của toàn bộ dự án Phát triển Thành phố Mới.

Các sửa đổi dưới đây được tiến hành trên cơ sở Quy hoạch Tổng thể KCNC Hoà Lạc/Nghiên cứu Khả thi của Bộ KHCN và MT (do JICA trợ giúp) năm 1998.

(1) Quy mô phát triển

Chỉ tiêu phát triển phân kỳ được xem xét lại từ tình hình kinh tế, tài chính và đầu tư nước ngoài được trình bày trong Chương 3 và Chương 4. Diện tích phát triển chỉ tiêu đã xem xét lại là 250 ha vào giai đoạn 1A, 550 ha vào giai đoạn 1B và 500 ha vào giai đoạn 2.

(2) Dạng đường huyết mạch

Nhằm tăng cường mối liên kết với các khu vực xung quanh như Khu ĐHQG và Trung tâm đô thị, mạng lưới các đường huyết mạch trong Khu vực KCNC Hoà Lạc và mạng lưới bên ngoài phải được củng cố.

(3) Phân bố sử dụng đất

Do sự cần thiết phối hợp các chức năng R&D với ĐHQG, chúng phải được bố trí gần khu vực ĐHQG. Khu công nghiệp CNC được bố trí ở phần phía đông KCNC Hoà Lạc dọc tuyến tránh quốc lộ 21A.

(4) Phân bố các công trình chủ yếu

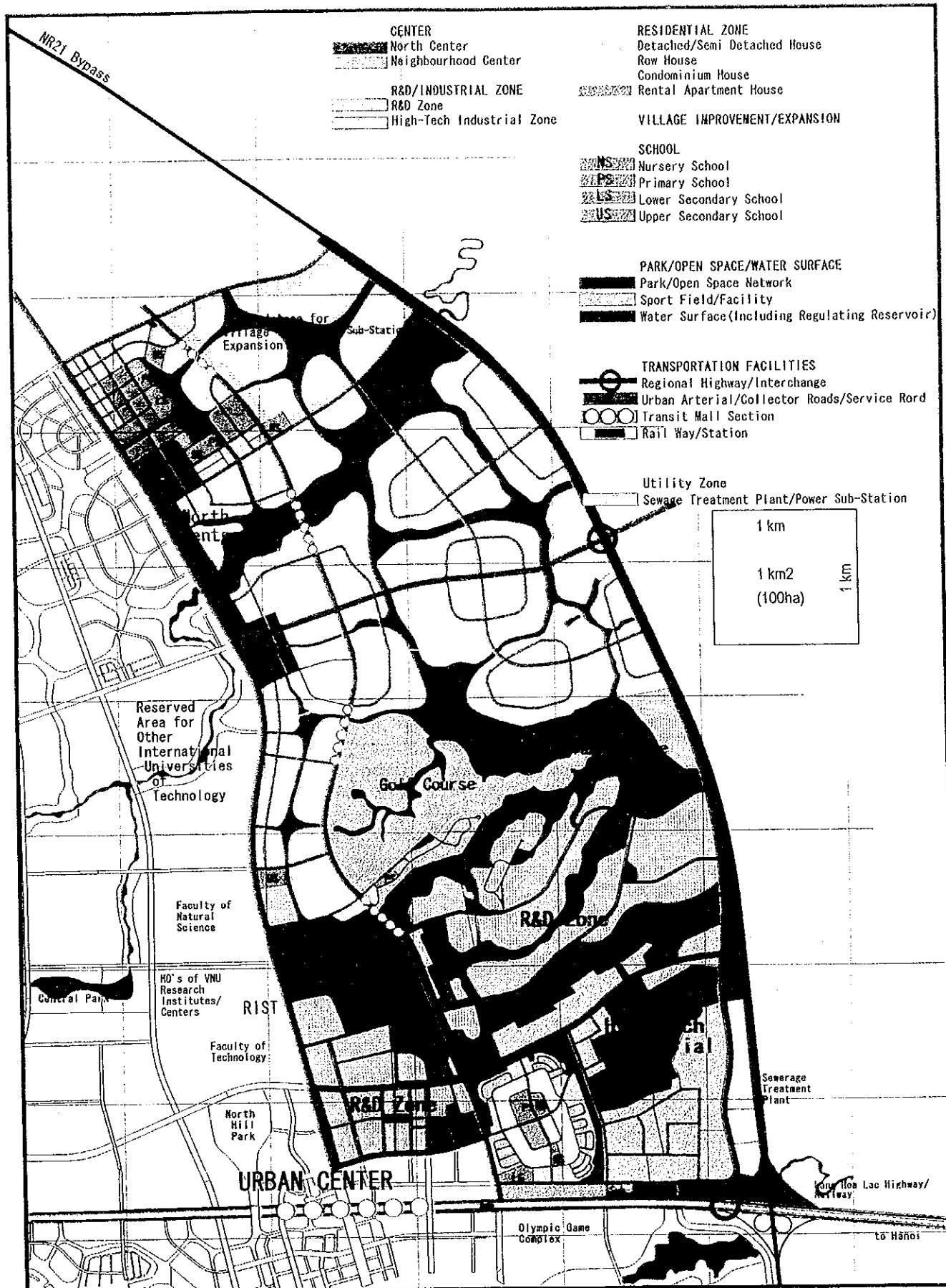
Một số công trình chủ yếu của KCNC Hoà Lạc như trung tâm hỗ trợ kỹ thuật, JOT, Viện kỹ thuật, Trung tâm thành viên công nghệ, và Trung tâm phần mềm quốc gia được bố trí ở khu trung tâm theo như quy hoạch của Bộ KHCN và MT. Các công trình cơ bản khác sẽ được thiết lập như Trung tâm Nghiên cứu và đào tạo CNC Quốc gia phải được bố trí dọc quốc lộ 21A để tạo ra khu vực các công trình hội nhập với các cơ sở khoa học công nghệ chính của ĐHQG.

Phát triển Hành lang 21

(5) Quy hoạch khu dân cư

Khu dân cư liên kết được phân bố ở phần phía bắc của KCNC Hoà lạc (huyện Bình Yên) tạo ra khu dân cư hội nhập với các khu dân cư của ĐHQG được gọi là Khu bắc Hoà lạc.

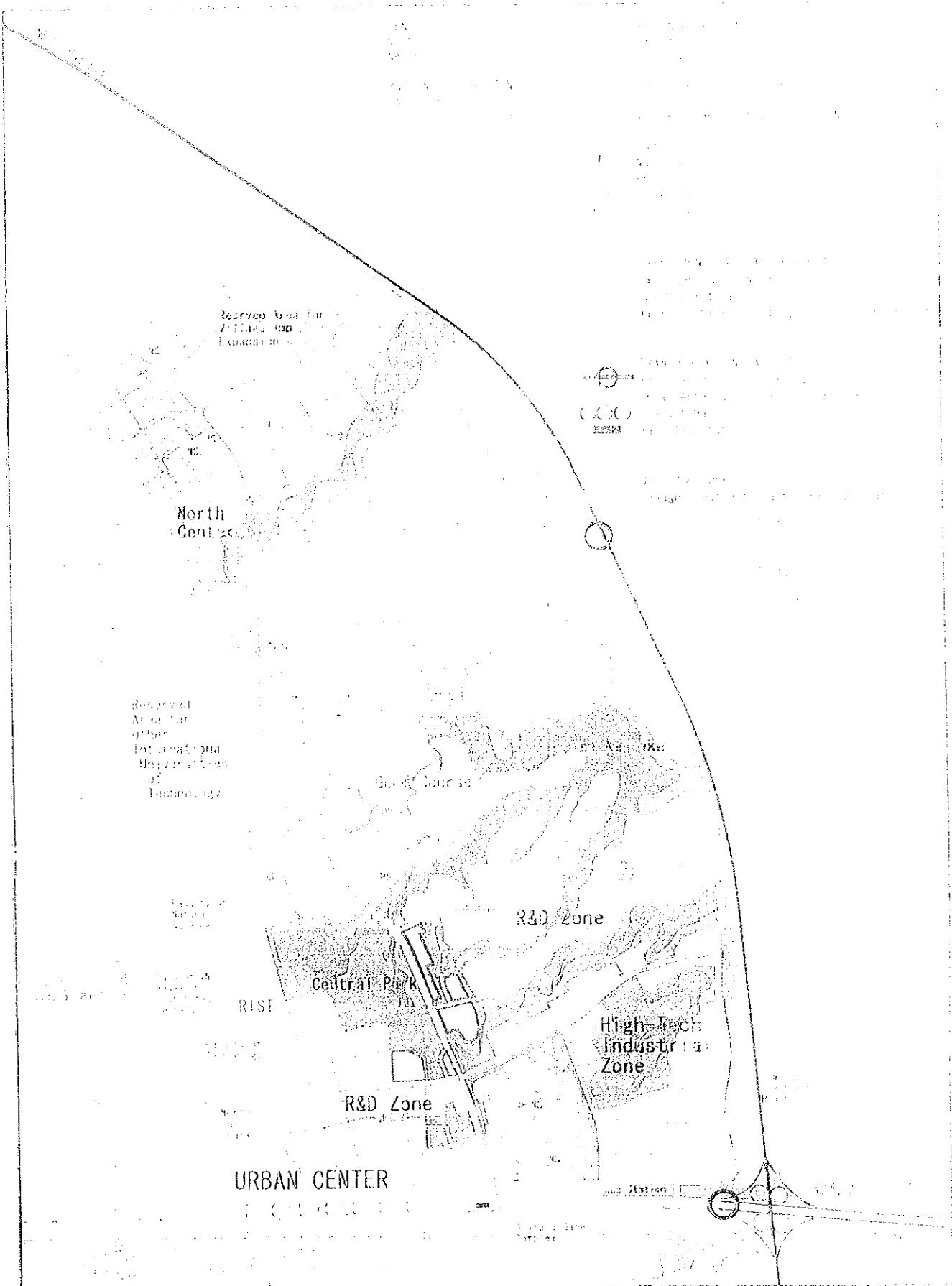
Phát triển Hành lang 21



Hình 5.3.1 Quy hoạch sử dụng đất Khu vực KCNC Hòa lạc

Báo cáo Cuối cùng - Quy hoạch Tổng thể (5-29)

Phân chia đất đai Khu công nghệ cao Hòa Lạc



Hình 5.3.1 Quy hoạch sử dụng đất Khu vực KCNC Hòa Lạc

Phát triển Hành lang 21

5.3.2 Quy hoạch bố trí cơ sở vật chất

Quy hoạch sử dụng đất và quy hoạch bố trí cơ sở vật chất về cơ bản phù hợp với quy hoạch của Bộ KHCN và MT tiến hành trước đây (do JICA hỗ trợ). Trung tâm Nghiên cứu và Đào tạo Công nghệ Cao Quốc gia (TTNC&ĐTCNCQG). TTNC&ĐTCNCQG là tên do Đoàn JICA dự định đặt nhưng ý tưởng được hình thành từ chương trình phát triển nguồn nhân lực của Bộ Khoa học Công nghệ & Môi Trường. TTNC&ĐTCNCQG sẽ nằm ở phần phía tây Khu vực, kề cận với QL 21A mà ban đầu được thiết kế làm Khu Kinh doanh Đô thị. Trong và sau Giai đoạn 1B sẽ bổ sung thêm cho Khu vực này một diện tích rộng 50 ha sát với Trung tâm Đô thị ở phía bắc để sử dụng cho các hoạt động nghiên cứu triển khai và kinh doanh.

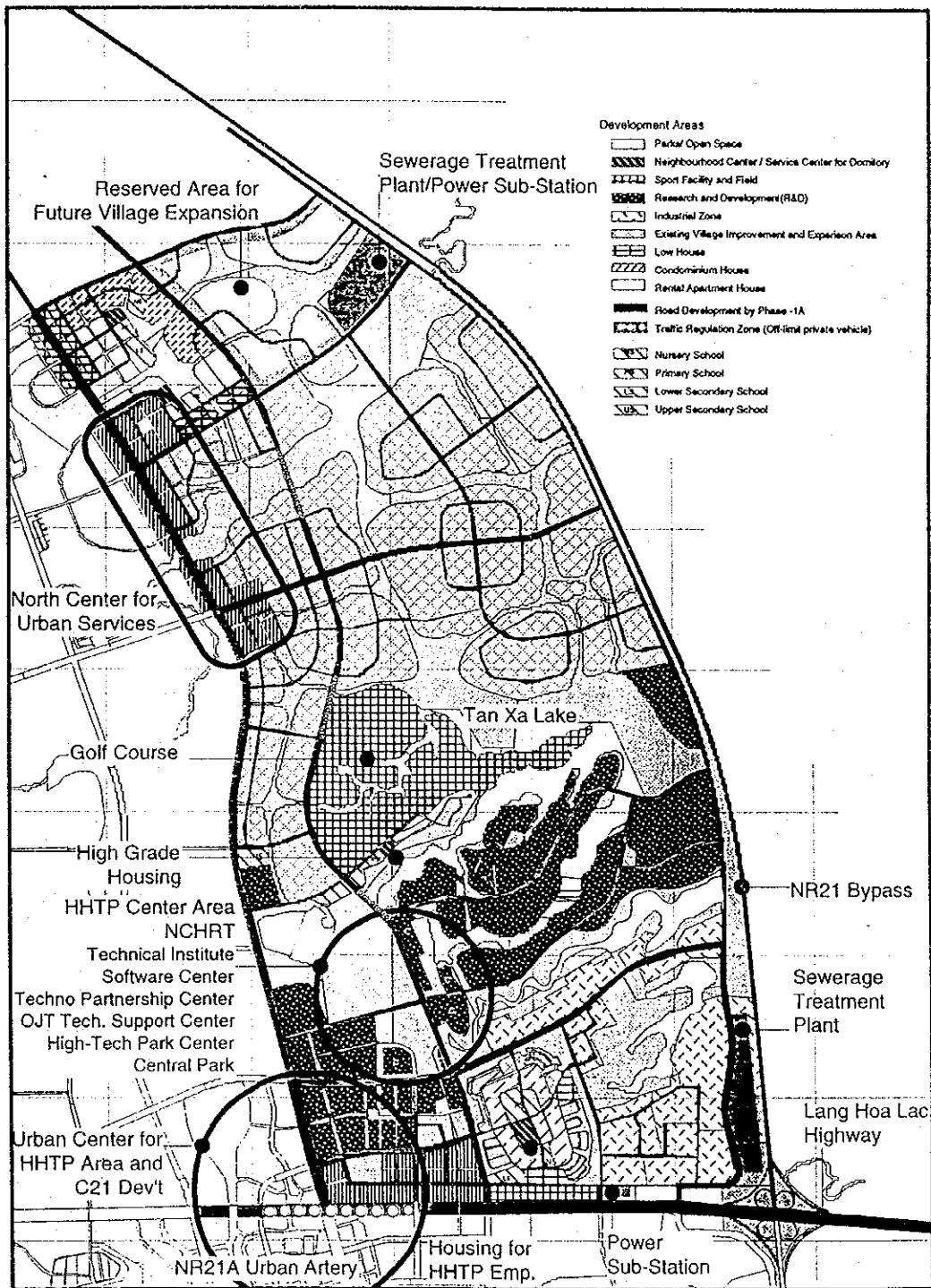
Theo quy hoạch tổng thể của Bộ Xây dựng, vùng đệm cây xanh từ 150 đến 200m rộng được quy hoạch dọc đường cao tốc lingleton — Hòa Lạc và QL 21A, xem hai tuyến đường trên như một đường cao tốc tiêu chuẩn cao cho giao thông thông suốt. Tuy nhiên, trong Quy hoạch Tổng thể này, giao thông thông suốt trong tương lai lại phải đi vòng qua Tuyến tránh QL 21A và do vậy, vùng đệm quy mô lớn này trở nên không cần thiết. Thay vào đó, diện tích này cần được sử dụng làm không gian đô thị có hiệu quả cao. Do đó diện tích này được bổ xung cho Khu vực để sử dụng cho các hoạt động R&D và kinh doanh.

Phát triển Giai đoạn 1A được giả định sẽ là khoảng 200 ha và sẽ mở rộng trên 800 ha đến năm 2020. Ở đây có rất nhiều hồ (lớn nhất là hồ Tân Xã) và không gian xanh và nhở vây tạo nên một môi trường phù hợp cho KCNC.

Như đã được đề cập đến, phía bắc của khu vực này được sử dụng cho mục đích nhà ở thông qua việc kết hợp các làng mạc và cộng đồng hiện có để tạo nên “khu vực cải tạo và mở rộng làng mạc” (Kiểu 2). Nằm kề với khu vực này về phía tây cũng là khu dân cư phụ trợ cho khu trường ĐHQG. Hợp nhất tất cả các khu dân cư này sẽ hình thành nên Bắc Hòa Lạc với Trung tâm vùng nằm dọc QL 21A. Vị trí Trung tâm vùng liên quan đến rất nhiều làng mạc và cộng đồng dân cư hiện có, do vậy cần phải tái điều chỉnh đất một cách toàn diện để hình thành nên các khu phố Kiểu 2.

Khu dân cư gồm 17 khu phố, 3 nằm trong khu vực KCNC Hòa Lạc, 12 trong số 14 khu phố ở phía bắc là khu phố Loại 2. Hiện nay, do thiếu thông tin xã hội chính xác, hai khu phố Loại 1 gần khu dân cư mới sẽ được dành để phát triển khu dân cư.

Phát triển Hành lang 21



Hình 5.3.2 Quy hoạch bố trí các công trình trong Khu vực KCNC Hòa lạc

Phát triển Hành lang 21

5.3.3 Quy hoạch Phát triển phân kỳ

Diện tích phát triển trong Kế hoạch Hành động của Giai đoạn 1A sẽ là diện tích được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt tháng 10 năm 1998 với một chút sửa đổi nhỏ như đã trình bày ở trên.

Hơn nữa quy mô phát triển khu dân cư được tiến hành trong Giai đoạn 2, Phát triển khu dân cư trong giai đoạn 1A có tổng số 3 đơn vị khu phố bao gồm một ở Khu vực KCNC Hoà lạc và 2 khu phố -Kiểu 2 dọc quốc lộ 21A về phía bắc. Diện tích phát triển kể cả Khu trung tâm phía bắc. Một đơn vị khu phố ở KCNC Hoà Lạc và 2 đơn vị khu phố ở phía đông khu dân cư được phát triển trong giai đoạn 1A sẽ được triển khai tiếp trong giai đoạn 1B.Tất cả các đơn vị khu phố loại trừ các khu phố nằm trong KKCNC Hoà Lạc đều thuộc Kiểu 2. Một khu phố nhỏ ở phía bắc KCNC Hoà lạc được quy hoạch làm khu nhà ở riêng biệt cao cấp theo Bô KHCN và MT.

11 đơn vị khu phố còn lại trong đó có 3 Kiểu 1 và 8 Kiểu 2 ở phía đông bắc KCNC Hoà lạc được phát triển trong Giai đoạn 2. Hai đơn vị khu phố ở tận cùng phía đông bắc được dự trữ để mở rộng khu dân cư.

Bảng 5.3.1 Quy hoạch sử dụng đất phân kỳ theo hạng mục: KCNC Hòa Lạc

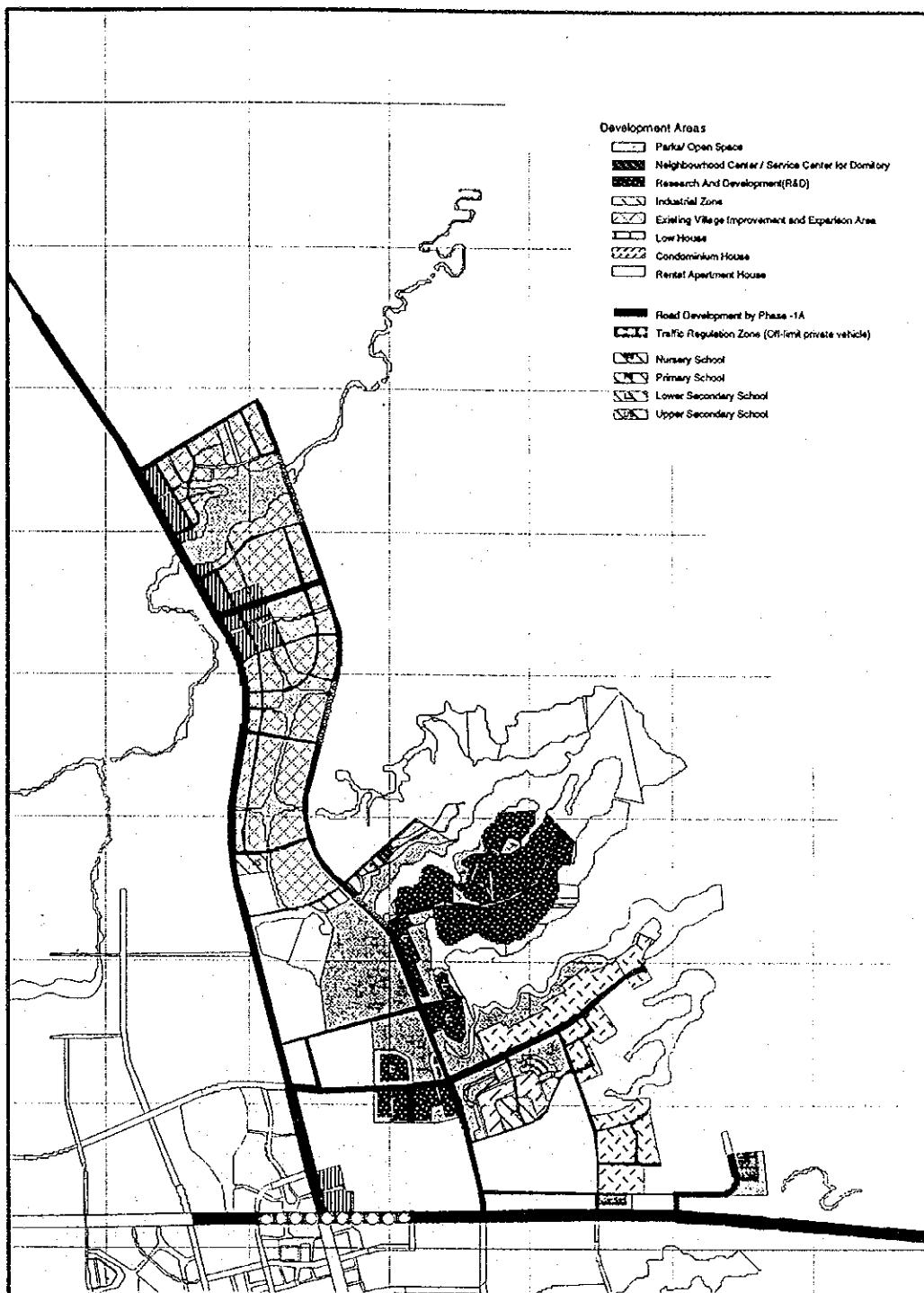
	Giai đoạn-1A		Giai đoạn-1B		Giai đoạn-2		Tổng	
Sử dụng đất	DT (ha)	(%)	DT (ha)	(%)	DT (ha)	(%)	DT (ha)	(%)
1 Không gian chung	277.8	51.6	182.1	50.5	433.7	42.2	893.6	46.4
QL21A/Làng Hòa Lạc (kè cản đường sắt)	32.1		-		31.2		63.3	
Đường huyết mạch/khác	86.0		38.1		131.9		256.0	
Công viên và không gian mở	130.0		106.6		211.6		448.2	
Mặt nước (sông, hồ và ao)	17.7		27.4		37.0		82.1	
Công trình khác (n/m sử lý nước thải/trạm phụ tải)	12.0		10.0		22.0		44.0	
2 Diện tích công trình KCNC HL	135.0	25.1	88.6	24.6	156.3	15.2	379.9	19.7
R&D, Trung tâm nghiên cứu..	90.0		63.0		117.0		270.0	
Các ngành CN KCNC HL	45.0		25.6		39.3		109.9	
3 Khu dân cư	125.1	23.3	89.9	24.9	407.3	39.6	622.3	32.3
Khu phố Kiểu-1	20.9		25.6		48.5		95.0	
Các công trình công cộng ở Khu phố Kiểu 1	8.5		7.1		14.0		29.6	
Khu phố Kiểu 1 dự trữ	-		-		105.0		105.0	
Khu phố Kiểu 2	78.3		46.8		196.2		321.3	
Các công trình công cộng ở Khu phố Kiểu 2	17.4		10.4		43.6		71.4	
4 Trung tâm phía bắc (khu phố Kiểu 2)	-		-		30.6	3.0	30.6	1.6
Tổng diện tích	537.9	100.0	360.6	100.0	1,027.9	100.0	1,926.4	100.0

Nguồn: JICA Study Team

Chú thích: Kiểu-1 Đơn vị khu phố nằm dọc khu dân cư mới

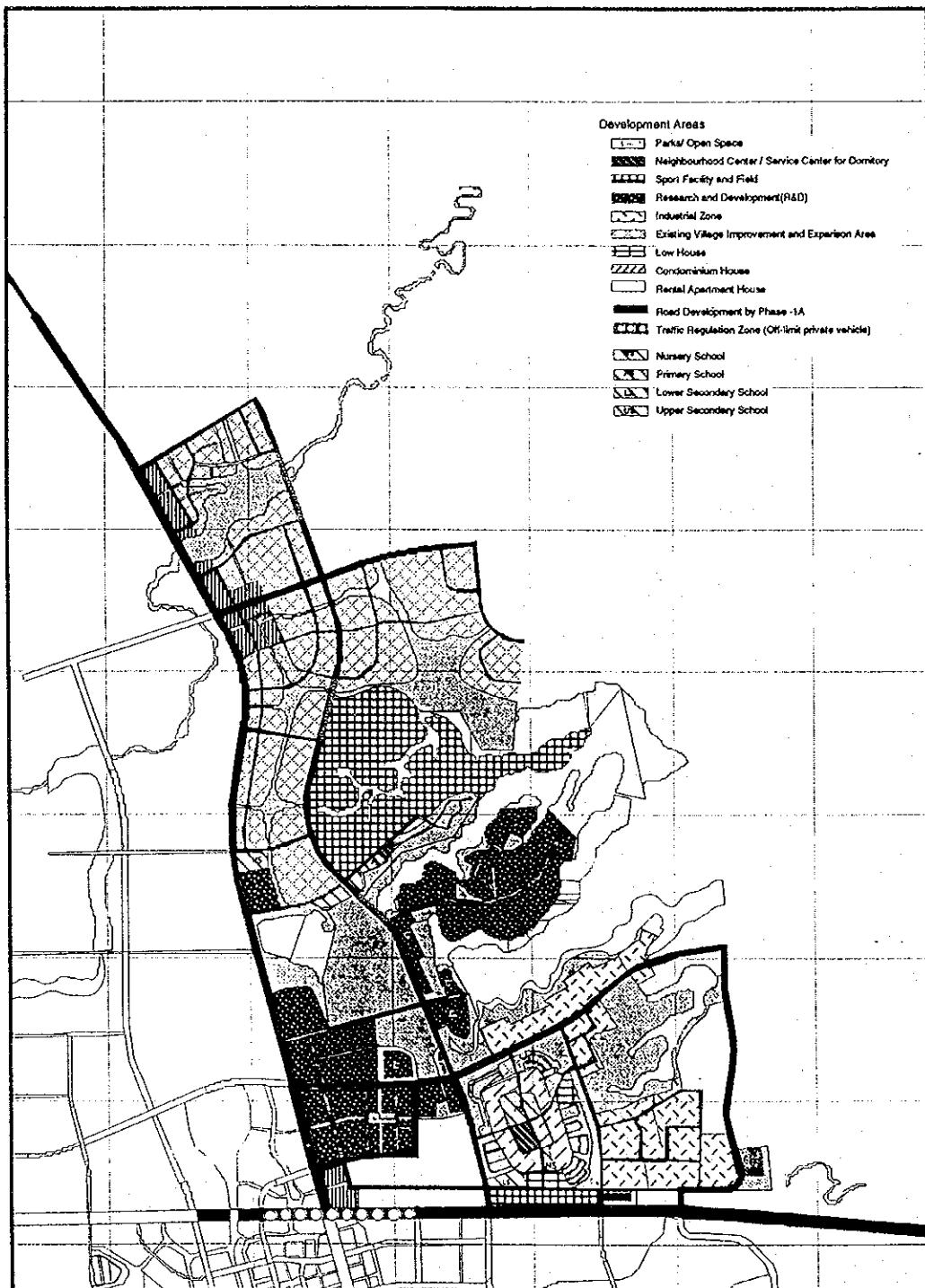
Kiểu-2 Đơn vị khu phố nắm đọc khu vực cải tạo và mở rộng làng mạc

Phát triển Hành lang 21



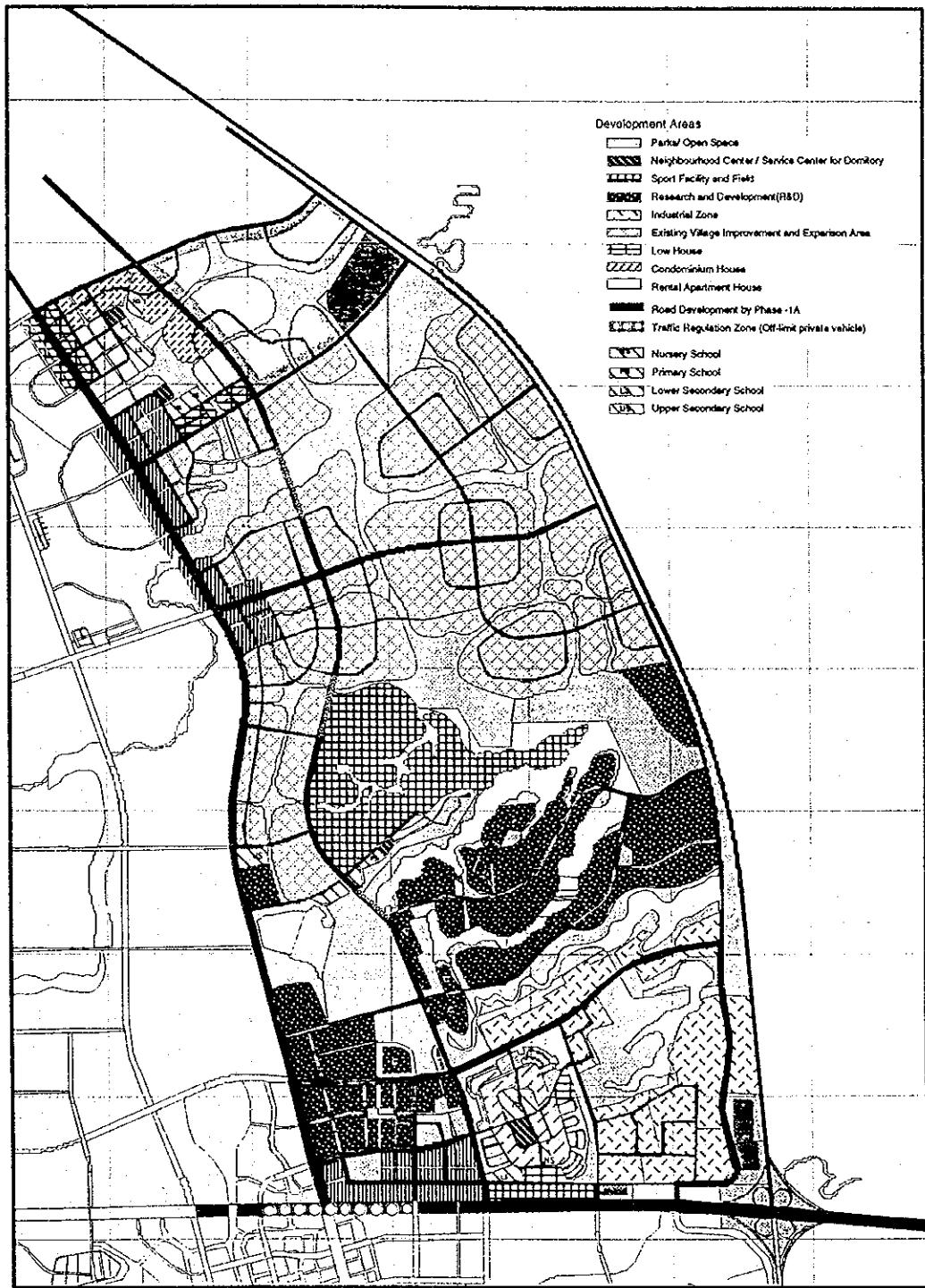
Hình 5.3.3 Quy hoạch phát triển phân kỳ KCNC Hòa lạc: Giai đoạn-1A

Phát triển Hành lang 21



Hình 5.3.4 Quy hoạch phát triển phân kỳ KCNC Hòa Lạc: Giai đoạn-1B

Phát triển Hành lang 21



Hình 5.3.5 Quy hoạch phát triển phân kỳ KCNC Hòa Lạc : Giai đoạn-2

Phát triển Hành lang 21

5.4 Khu Đồng Xuân

5.4.1 Định hướng sử dụng đất

Khu vực Đồng Xuân trải rộng hơn 2.600 ha nhưng hiện có các vùng đồi với cao độ khoảng 100 đến 200 m ở giữa khu vực Đồng Xuân đã được xác định trong Quy hoạch Tổng thể của Bộ xây dựng. Như vậy, về mặt địa lý, khu vực Đồng Xuân bị vùng đồi chia thành khu đồng bằng phía đông và đồng bằng phía tây. Trong Quy hoạch tổng thể này, vào năm 2020 tất cả dự án phát triển chỉ tập trung vào phần phía đông ở trên khu vực phía tây tránh phát triển thành khu dân cư do không thuận tiện và tốn kém. Diện tích khoảng 1.220 ha phía đông khu Đồng Xuân nơi có vành đai hẹp bắc nam giữ quốc lộ 21A và khu vực đồi trên được đô thị hóa. Khu Đồng Xuân bao gồm Khu dân cư Trung tâm Hoà lạc và Khu dân cư nam Hoà lạc tạo ra khu vực dân cư hội nhập với Khu vực Đồng Phú Cát.

5.4.2 Quy hoạch bố trí các công trình

Có một số đồi nhỏ khoảng 100 m ở phía tây Trung tâm đô thị cần được san bằng để xây dựng khu dân cư. Kết quả là Khu Đồng xuân sẽ mở rộng theo chiều hép dọc QL 21A theo hướng Đông-Tây (khoảng 2,5km về phía Bắc và 1,5km về phía Nam) và rộng theo hướng Bắc-Nam (khoảng 7km) tạo thành hình đai. Phần phía bắc của khu vực giáp với Trung tâm đô thị khoảng 1km theo hướng Đông - Tây và 2 km theo hướng Bắc - Nam. Vì nó nằm liền với Trung tâm đô thị, từ khía cạnh tối đa hoá hiệu quả sử dụng đất khu vực này thích phát triển mật độ cao.

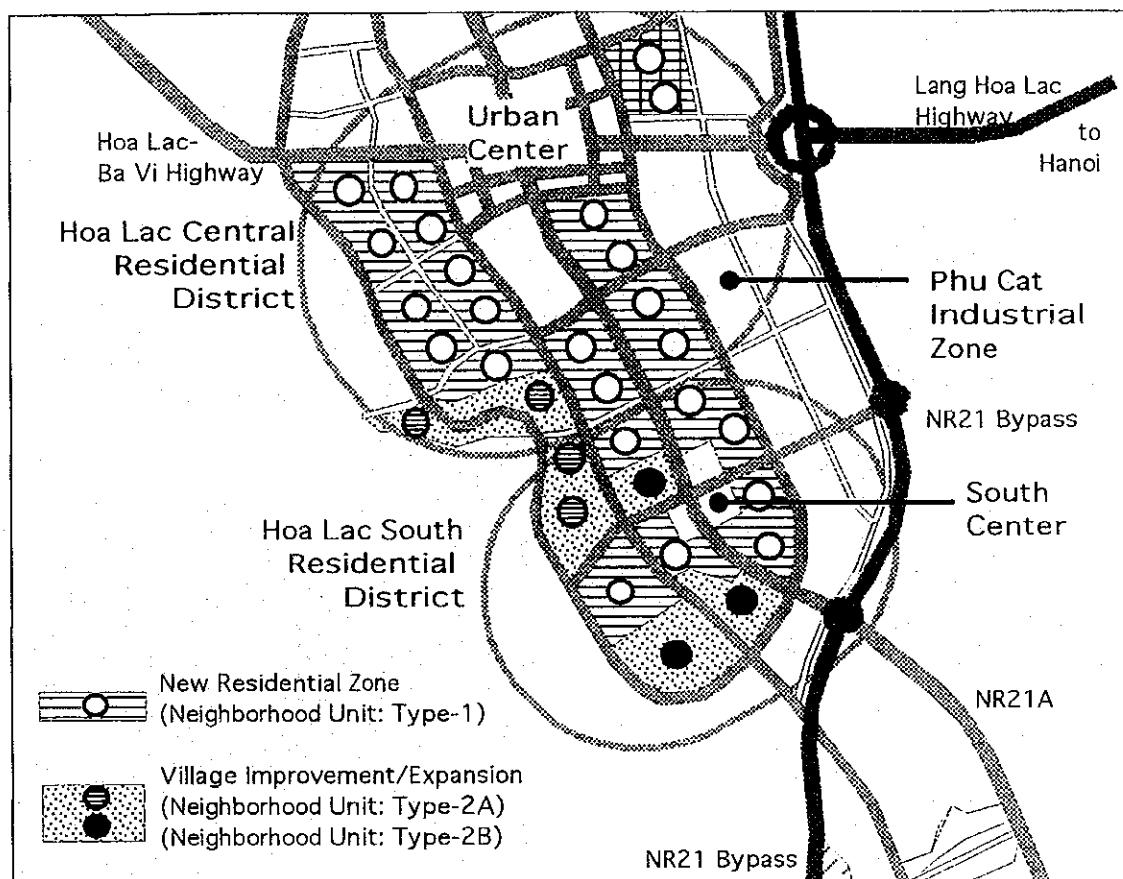
Khu vực này mới có mạc dân cư thưa thớt và điều kiện địa hình tương đối phẳng, nhờ đó phát triển khu dân cư dễ dàng và đỡ tốn kém hơn.

Uốn lượn chảy qua Khu vực là con sông bắt nguồn từ vùng núi phía Tây, tạo nên một vành đai xanh nối với các khu vực núi xanh và khu vực cây nông nghiệp xanh phía đông ở trong và ngoài Khu vực. Điều này đặc biệt thích hợp để tạo nên một môi trường nghỉ ngơi là một khu dân cư. Mạng lưới xanh này cũng nối với Trung tâm Đô thị và trung tâm các đơn vị khu phố, do vậy mà đảm bảo tiếp cận tốt với các khu trung tâm bằng xe đạp và đi bộ thông qua các đường dành cho xe đạp hoặc các đường dành cho người đi bộ trong mạng lưới xanh này.

Cấu trúc của khu dân cư được chia ra thành Trung tâm Hoà Lạc và Nam Hoà Lạc. Trung tâm Hoà Lạc bao gồm 13 đơn vị khu phố nằm trong Khu Đồng Xuân, 3 trong Khu vực ĐHQG và 4 trong Khu vực Phú Cát tổng cộng tất cả là 20 đơn vị khu phố xung quanh khu Trung tâm đô thị. Việc san phẳng các quả đồi nhỏ cần giới hạn ở độ dốc từ 10-15% để tạo nên một địa hình hấp dẫn với các độ cao khác nhau và để giảm chi phí san lấp đất. Nam Hoà Lạc cũng bao gồm 8 đơn vị khu phố nằm trên Khu Đồng Xuân và 4 nằm trên Khu vực Phú Cát tạo nên tất cả 14 đơn vị khu phố xung quanh Nam Trung tâm.

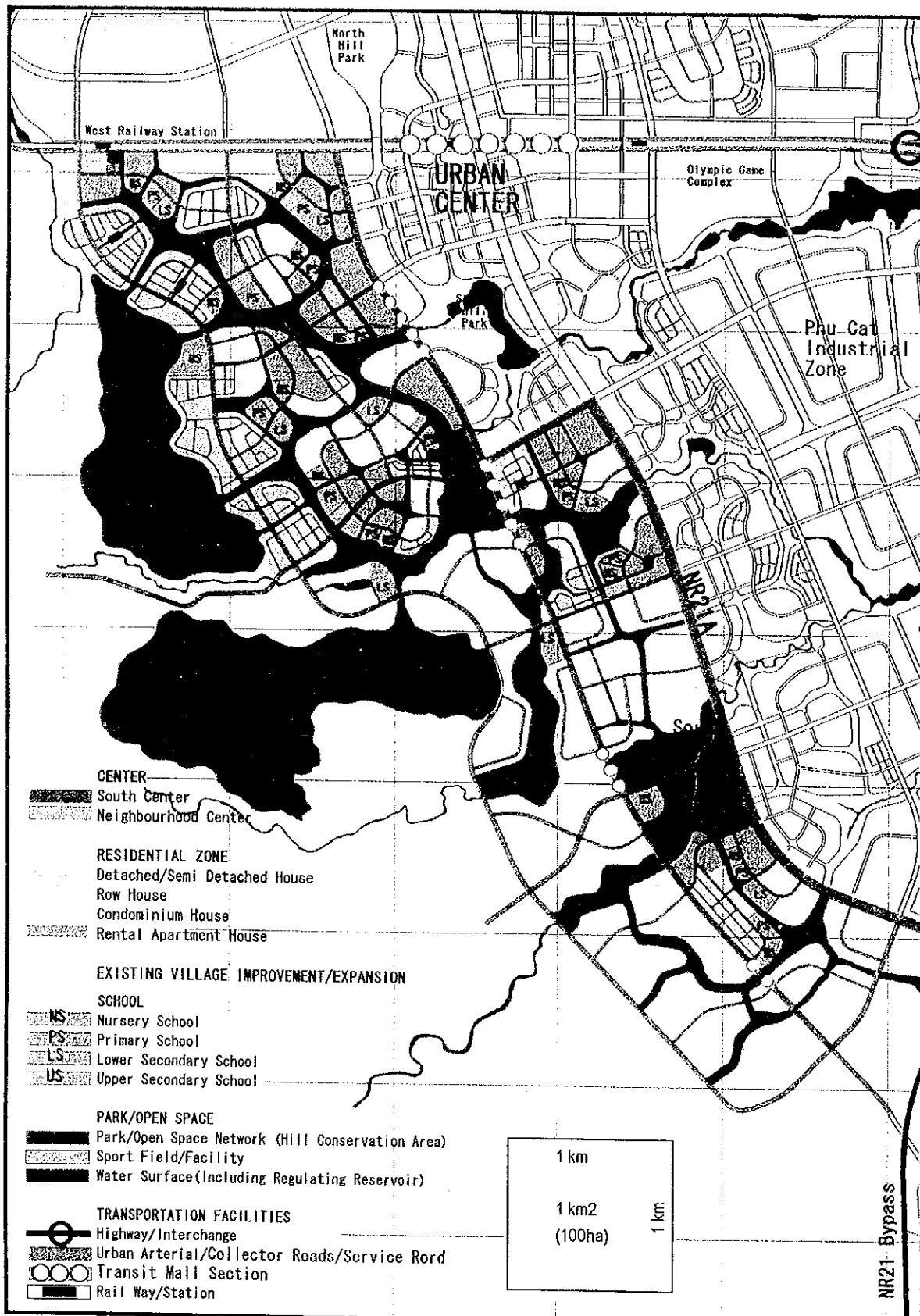
Các đường huyết mạch và đường tập trung được quy hoạch bao quanh hai đơn vị khu phố một và mỗi đơn vị khu phố cũng có đường chính mà dọc theo nó là trung tâm khu phố và các cơ sở dịch vụ công cộng khác. Mỗi đơn vị khu phố cũng được nối với mạng lưới xanh và có công viên.

Phát triển Hành lang 21



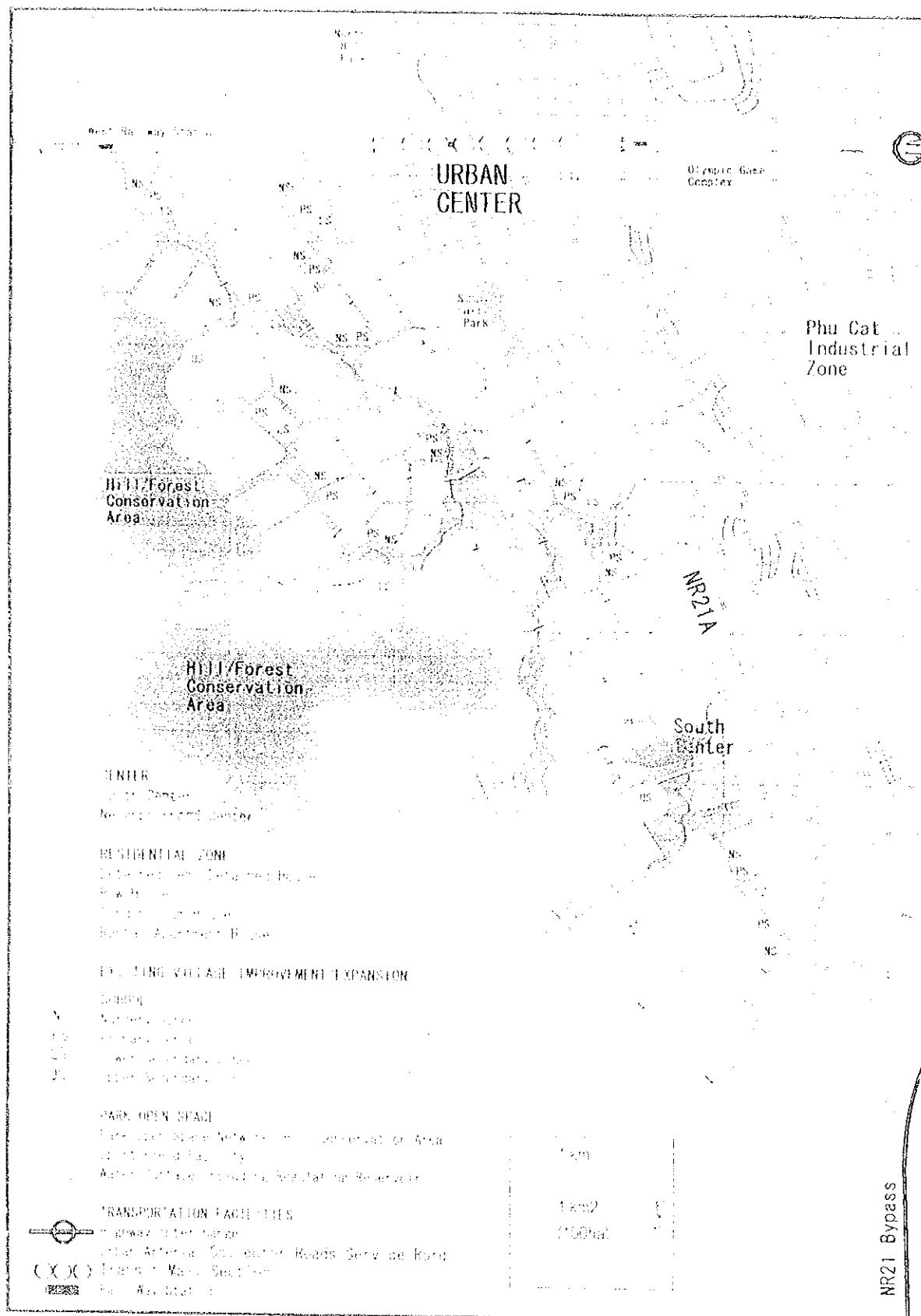
Hình 5.4.1 Sơ đồ khu phố và cộng đồng ở Khu vực Đông Xuân và Phú Cát

Phát triển Hành lang 21



Hình 5.4.2 Quy hoạch sử dụng đất ở Khu vực Đông Xuân

Phát triển Hành lang 21



Hình 5.4.2 Quy hoạch sử dụng đất ở Khu vực Đông Xuân

5.4.3 Quy hoạch phát triển phân kỳ

Khi phát triển vùng Đô thị Hoà Lạc, khu trường ĐHQG và KCNC Hoà Lạc có chức năng “động lực” thúc đẩy phát triển toàn bộ trong khi đó Trung tâm Đô thị và các khu dân cư có chức năng như một bộ máy hỗ trợ phát triển cân bằng. Phát triển Giai đoạn 1A cần suy tính làm thế nào để tạo nên một không gian đô thị hấp dẫn ngay cả trong bước Kế hoạch thực hiện khi mới chỉ đưa vào một số chức năng hạn chế. Nói chung, ở thời kỳ bắt đầu, dịch vụ cho cư dân ở những thành phố mới phát triển còn nghèo nàn và không phù hợp, điều này có thể gây nên ảnh hưởng tiêu cực đến bước phát triển tiếp theo hay chất lượng môi trường sống. Hơn nữa phát triển đô thị cũng thường mất khoảng thời gian dài. Trong thời gian đó những biến động về kinh tế và xã hội với quy mô không dự đoán trước được có thể xảy ra. Do vậy, quy hoạch đô thị cần phải đủ linh hoạt để đối phó được những thay này.

Quy hoạch Tổng thể định rõ bật một điểm là làm thế nào có thể tạo nên toàn bộ không gian đô thị hấp dẫn trong Giai đoạn 1A mà không cần thiết đề cập đến các chi tiết của nó. Ý tưởng cơ bản cho phát triển phân kỳ là tập trung vào Trung tâm Đô thị từ đó ngẫu nhiên tạo nên động lực và hướng phát triển. Một ý định quan trọng khác của Quy hoạch Tổng thể này là hiện thực hóa không gian đô thị dần kết trong từng giai đoạn, nhờ đó mà tạo được một không gian đô thị hấp dẫn và phù hợp với chi phí tối thiểu.

(1) Phát triển Giai đoạn 1A

Phát triển khu dân cư Mới trong Giai đoạn 1A nên bắt đầu từ khu vực liền kề với Trung tâm Đô thị và dần dần mở rộng về phía Nam dọc theo QL 21A. Điều này có nghĩa là các khu phố gần Trung tâm Đô thị cần được phát triển trước tiên để hỗ trợ cho việc tạo lập Trung tâm Đô thị và cho phép người dân được hưởng những dịch vụ tiện lợi từ Trung tâm Đô thị. Cũng cần lưu tâm đến các làng mạc hiện có và khu vực mở rộng dọc QL 21A có tính đến khả năng tiếp cận của nó với Trung tâm Đô thị. Tuy nhiên, việc lập quy hoạch cần phải dựa trên những thông tin cụ thể hơn về các điều kiện xã hội và vật chất của các làng mạc và cộng đồng dân cư tương lai này.

(2) Phát triển Giai đoạn 1B

Phát triển khu dân cư mới tiến hành ở gần Trung tâm Đô thị cần được hoàn thành vào thời kỳ đầu của Giai đoạn 1B và cẩn thận trung nỗ lực phát triển hình thành khu Trung tâm Hoà Lạc. Đối với các làng hiện có và khu vực mở rộng, cần liên kết nó với việc phát triển các khu dân cư gần đó sao cho hoà nhập các khu dân cư mới và khu dân cư hiện có với nhau và tất cả người dân sử dụng có hiệu quả hơn các cơ sở vật chất và dịch vụ công cộng/cộng đồng.

(3) Phát triển Giai đoạn 2

Diện tích phát triển Giai đoạn 2 lớn hơn nhiều so với Giai đoạn 1A và 1B. Các Khu phát triển dân cư là Khu dân cư phía Tây bắc và khu Nam Hoà Lạc còn lại ở Đồng Xuân. Đối với khu làng mạc hiện có và khu vực mở rộng thì dự định quy hoạch phần Tây nam của Nam Hoà Lạc.

Phát triển Hành lang 21

Khi chuẩn bị Báo cáo Tổng thể này thì không có các thông tin cụ thể về các làng mạc và cộng đồng dân cư hiện tại. Nhu cầu thực sự về nơi ở cho cư dân cũng không được biết chính xác. Do vậy, nếu chấp nhận theo dữ liệu này thì vùng đồi núi nằm ở phía Bắc khu Đồng xuân sẽ được quy hoạch thành khu dân cư phát triển tới năm 2020. Đó là những đơn vị khu phố được đánh số 3 và 4 trong Hình 5.3.3. cần được phát triển ở Giai đoạn 2

Bảng 5.4.1 Phát triển khu phố ở Khu vực Đồng Xuân

	Kiểu-1	Kiểu-2	Tổng
Giai đoạn-1A	3	2	5
Giai đoạn-1B	3	3	6
Giai đoạn-2	7	3	10
Tổng (đơn vị khu phố)	13	8	21.0

Nguồn: Đoàn Nghiên cứu

Ghi chú:

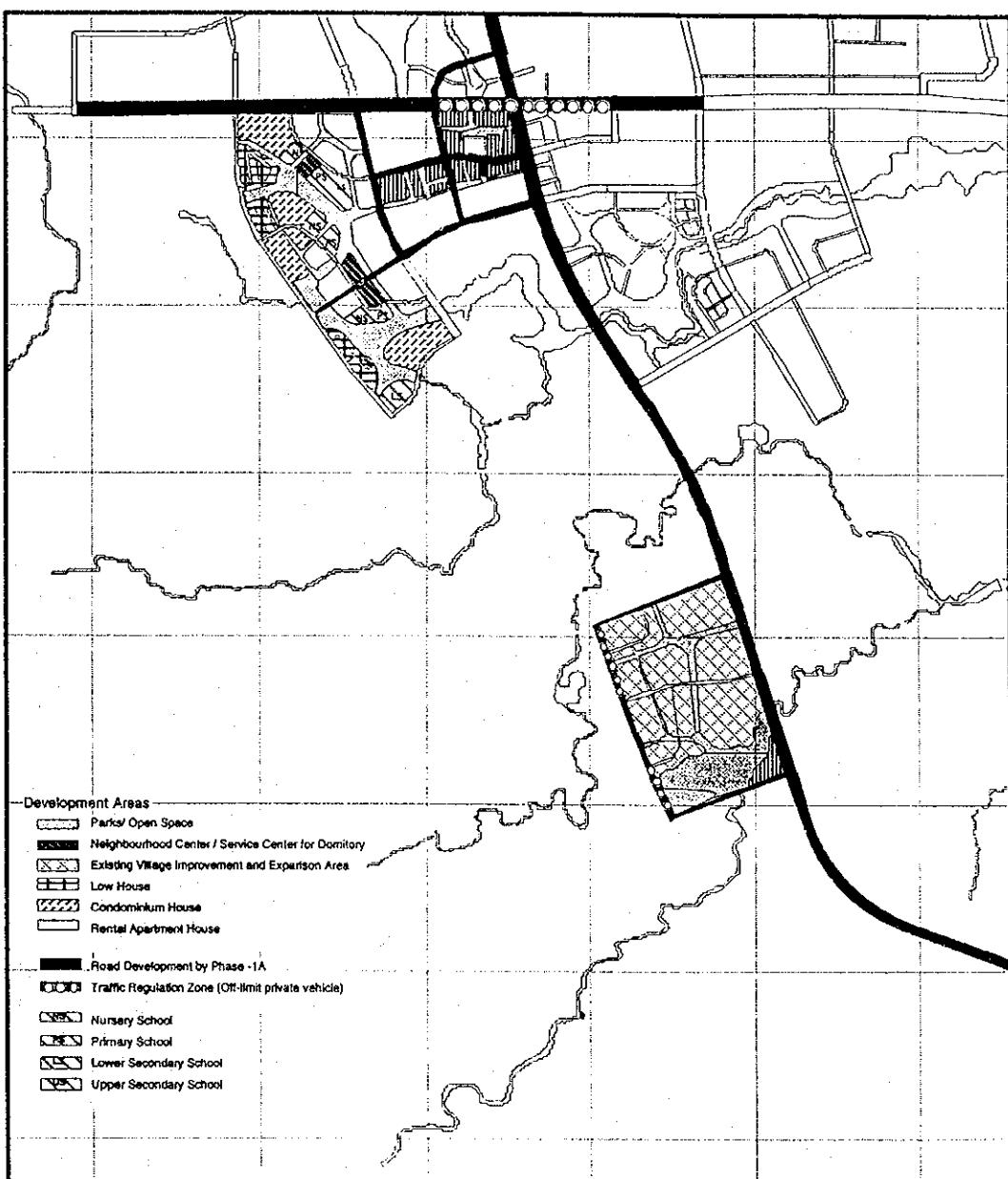
- 1) Dân số không bao gồm số sinh viên và các gia đình
- 2) Kiểu-1 là loại khu phố mới bình thường và Kiểu-2 là loại khu phố mới tao nên từ các làng mạc hiện có và khu vực mở rộng.
- 3) Dân số của Kiểu-1 trong Giai đoạn 2 tương ứng với 5 đơn vị khu phố nhưng được quy hoạch là 7 đơn vị bao gồm cả 2 đơn vị dự trữ bổ xung.

Bảng 5.4.2 Quy hoạch sử dụng đất phân kỳ theo hạng mục: Khu vực Đồng Xuân

Sử dụng đất	Giai đoạn-1A		Giai đoạn-1B		Giai đoạn-2		Tổng	
	Dt(ha)	(%)	Dt (ha)	(%)	Dt (ha)	(%)	DT (ha)	(%)
1 Không gian chung	129.4	50	124.0	43	309.0	46	562.4	46
QL21A/Làng Hòa Lạc (kể cả	24.6		-		-		24.6	
Đường huyết mạch/khác	41.7		38.3		97.0		177.0	
Công viên và không gian mở	54.6		65.7		193.0		313.3	
Mặt nước (sông, hồ và ao)	8.5		18.0		19.0		45.5	
Công trình khác (n/m sử lý nước)	-		2.0		-		2.0	
2 Khu dân cư	128.8	50	162.8	57	347.4	52	639.0	53
Khu phố Kiểu-1	62.0		68.2		163.4		293.6	
Các CT công cộng ở Khu phố	17.2		14.3		37.1		68.6	
Khu phố Kiểu 2	40.6		65.7		120.2		226.5	
Các CT công cộng ở Khu phố	9.0		14.6		26.7		50.3	
3 Trung tâm phía nam	-		-		14.7	2	14.7	1
Tổng diện tích	258.2	100	286.8	100	671.1	100	1,216.1	100

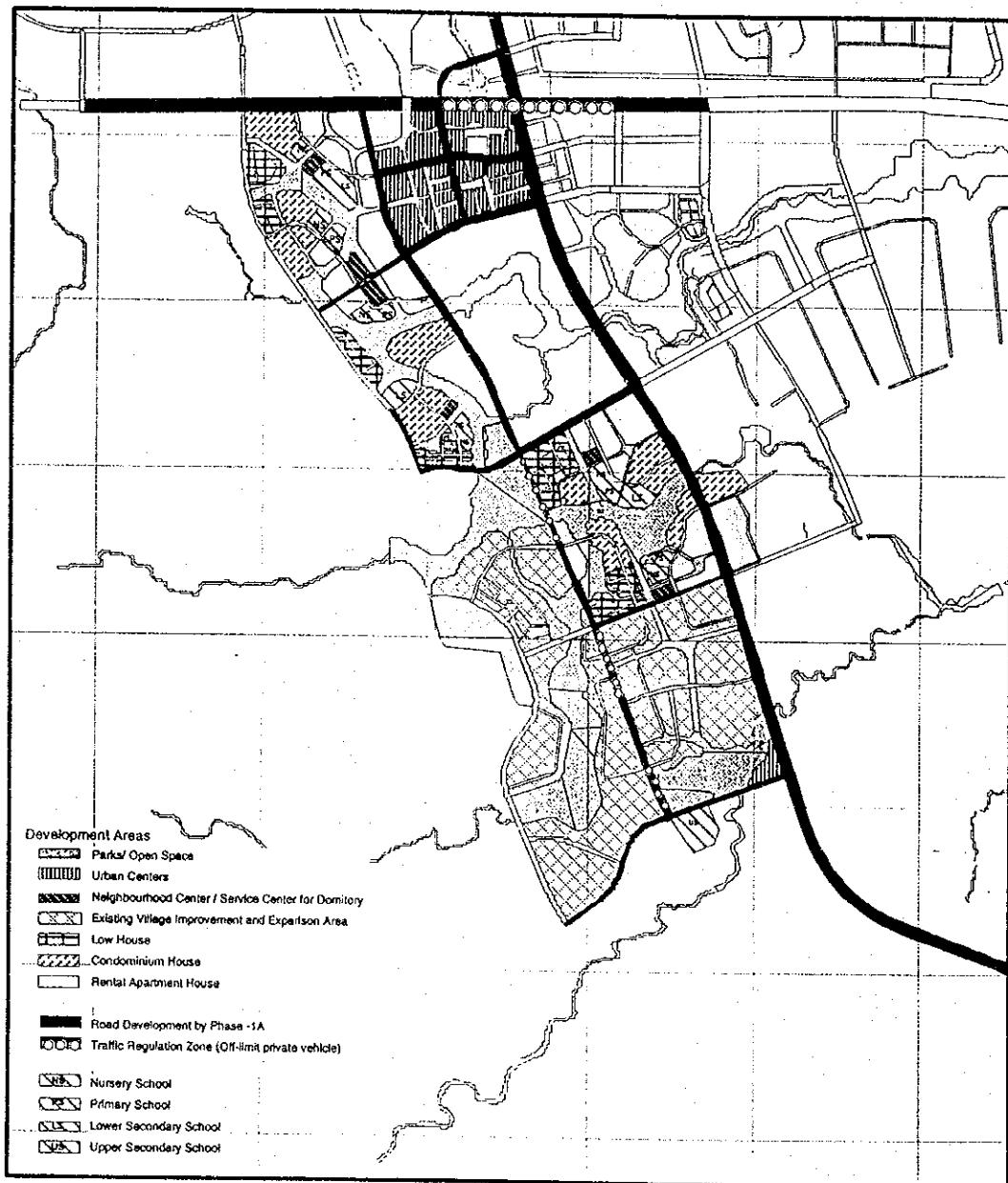
Nguồn: Đoàn Nghiên cứu JICA

Phát triển Hành lang 21



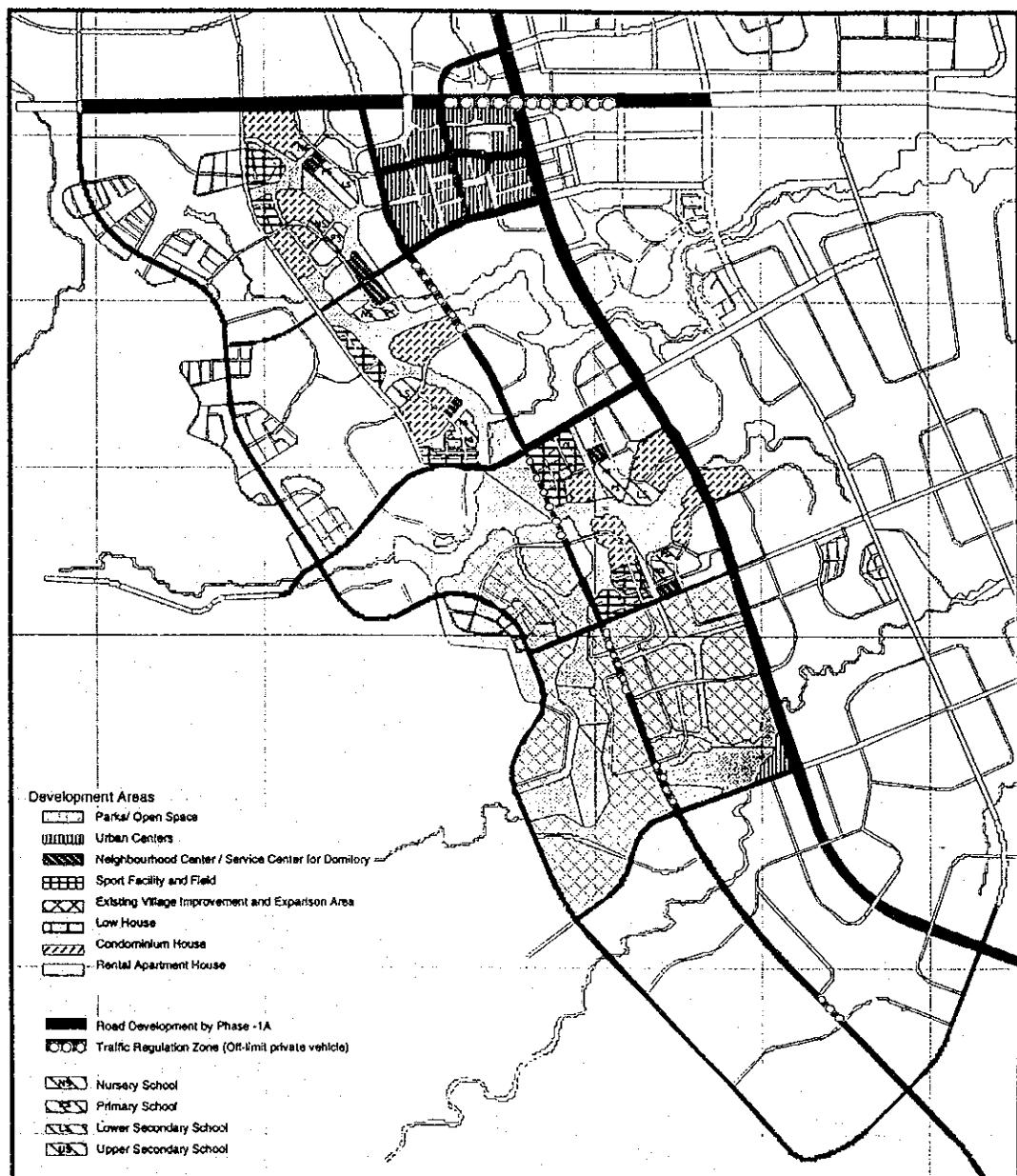
Hình 5.4.3 Quy hoạch phát triển phân kỳ Khu vực Đồng Xuân: Giai đoạn-1A

Phát triển Hành lang 21



Hình 5.4.4 Quy hoạch phát triển phân kỳ khu vực Đồng Xuân: Giai đoạn-1B

Phát triển Hành lang 21



Hình 5.4.5 Quy hoạch Phát triển phân kỳ Khu vực Đồng Xuân: Giai đoạn-2

Phát triển Hành lang 21

5.5 Khu vực Phú Cát

5.5.1 Định hướng sử dụng đất

Ba nhánh của sông Tích chảy qua Khu vực Phú Cát. Đất đai thấp dọc theo các sông này. Nếu san lấp đất đai thì các vùng đất thấp khác sẽ bị lụt. Do đó, loại trừ khu vực này khỏi khu vực phát triển càng nhiều càng tốt.

Mặc dù Quy hoạch tổng thể của Bộ xây dựng phân bổ hầu hết khu vực Phú cát khoảng 1.200 ha cho sử dụng công nghiệp (600 ha diện tích thực tế), Quy hoạch này bao gồm các chức năng đô thị khác nhau như nhà ở, khu thể thao và giải trí nhằm tạo ra một khu vực đa dạng và hấp dẫn. Đặc biệt, Tổ hợp thể thao Olympic một trong những chức năng đô thị chính của dự án này được bố trí gần Trung tâm đô thị. Mặc dù các công trình này là phảng nguyên gốc của quy hoạch di chuyển ĐHQG, tốt hơn là bố trí chúng dọc theo đường cao tốc Láng — Hoà lạc. Đó là do một lượng lớn người sẽ đến thăm các công trình này. Bên cạnh đó, vị trí này là lối vào Thành phố mới Hoà Lạc nơi các vị khách từ Hà nội tiếp cận Hoà lạc cho nên Tổ hợp thể thao Olympich sẽ dự kiến là ranh giới của Hành lang 21.

5.5.2 Sơ đồ bố trí các công trình

Trong Quy hoạch Tổng thể của Bộ Xây dựng, Khu vực Phú Cát được quy hoạch làm một khu vực công nghiệp riêng biệt. Tuy nhiên, Quy hoạch Tổng thể này áp dụng quy hoạch sử dụng đất đô thị hỗn hợp, dù vậy phần lớn diện tích của nó vẫn giữ nguyên ưu thế cho mục đích công nghiệp. Khu vực này kéo dài 3km theo hướng Đông - Tây và 5km theo hướng Bắc - Nam tạo thành dạng sọc dọc theo QL 21A. Phần phía Tây bắc của Khu vực này gần với Trung tâm Đô thị là nơi có các chức năng thương mại, thể thao và giải trí.

Do các khu vực nằm dọc đường cao tốc Láng-Hoà Lạc cũng như QL 21A có tính tiếp cận tốt với Hà Nội hay các trung tâm đô thị khác trong Hành lang 21 nên sẽ được sử dụng để phát triển đô thị nhằm đảm bảo khả năng sinh lợi cao của đất. Địa hình của khu vực này hầu như bằng phẳng nhưng có một quả đồi nhỏ cao khoảng 58m ở phía Bắc gần với Trung tâm Đô thị. Phần phía Đông của Khu vực này nhìn chung là đất thấp với một số lèng mạc và ruộng luá. Trên nguyên tắc, phát triển chỉ được áp dụng cho đất cao trên 10m, do vậy nên tránh sử dụng vùng đất thấp. Tuyến tránh QL 21 dự kiến sẽ chạy dọc theo ranh giới của đất đô thị hoá và đất dành cho nông nghiệp ở phía đông.

Các KCN và trung tâm phân phối vật chất sẽ được bố trí dọc theo phía Tây của Tuyến tránh QL 21 sao cho như vậy giao thông đi và đến khu vực có thể tiếp cận tốt hơn qua Tuyến tránh này.

Khu vực gần Trung tâm Đô thị là các cơ sở thể thao và giải trí bao gồm sân vận động chính, nhà thi đấu, bể bơi ngoài trời được gọi là Tổ hợp Thể thao Olympic. Khu vực này được nối với một sân chơi trong Trung tâm Đô thị và tạo nên khu thể thao, nghỉ ngơi và giải trí cho Khu Hoà Lạc cũng như Hành lang 21. Khu này cũng được nối với khoảng cây xanh ven bờ sông và do vậy là một môi trường thiên nhiên lành mạnh.

Như đã bàn đến ở phần nói về khu Đồng Xuân, phần Tây bắc của Khu vực này được dùng làm khu dân cư, khu này sẽ dần dần phát triển từ khu vực liền kề với Trung tâm Đô thị xuống phía nam dọc QL 21A.

Phát triển Hành lang 21

Khu vực công nghiệp dọc phía Tây của Tuyến tránh QL 21A sẽ là đặc trưng nổi bật của Khu vực này và khoảng 350 ha đất sẽ được sử dụng cho khu vực công nghiệp đến năm 2020. Thêm vào đó, sẽ dành khoảng 90 ha đất để mở rộng sau này. Một công viên quy mô lớn sẽ được xây dựng giữa hai KCN bằng cách sử dụng không gian xanh bên bờ sông. Nơi này có Khu dân cư mới ở Tây của khu vực công nghiệp, vì thế sẽ thiết kế vùng đệm xanh rộng 30 m dọc ranh giới của KCN và khu dân cư nhằm giảm thiểu các tác động môi trường.

Trung tâm vùng Công nghiệp được quy hoạch nằm trong khu vực công nghiệp với các chức năng và cơ sở vật chất về hành chính văn phòng, trung tâm giáo dục hướng nghiệp, trung tâm thông tin và v.v. Trung tâm này nằm bên cạnh đường huyết mạch Bắc-Nam ở phía Tây, dễ tiếp cận với QL 21A và đường cao tốc Láng — Hoà lạc. Một phần của khu vực công nghiệp sẽ được sử dụng làm trung tâm phân phối hàng hoá bao gồm bến xe tải, chợ bán buôn, nhà kho v.v. phục vụ cho Hoà lạc cũng như toàn bộ Hành lang 21.

Khu dân cư nằm dọc QL 21A rộng 800-900m và dài 4,5km. Phần phía Bắc của khu dân cư bao gồm 4 đơn vị khu phố nằm thuộc Trung tâm Hoà Lạc, và phần phía Nam của khu trung tâm gồm 6 đơn vị khu phố thuộc Nam Hoà Lạc. Trung tâm vùng phía Nam sẽ bố trí tại nút giao QL 21A và cực Nam đường huyết mạch Đông-Tây. Các đơn vị khu phố cực Nam (3 đơn vị) là từ những làng mạc hiện có và mở rộng (Kiểu 2).

5.5.3 Phát triển Phân kỳ

(1) Phát triển Giai đoạn 1A

Phát triển công nghiệp sẽ bắt đầu từ phần Tây bắc với diện tích khoảng 55 ha. Trung tâm vùng công nghiệp sẽ được xây dựng với diện tích khoảng 10 ha ở lối vào trực tiếp từ QL 21A. Trong số 10 ha này, chỉ phát triển 1 ha cho xây dựng văn phòng hành chính ở Giai đoạn này.

Bước phát triển đầu tiên của khu dân cư là hai đơn vị khu phố nằm ở phía bắc của khu vực này. Quá đồi nhỏ cao 58m sẽ được san lấp sử dụng làm nhà ở nhưng vẫn giữ độ dốc khoảng 10% để tạo ra địa hình hấp dẫn và giảm công tác đất.

(2) Phát triển Giai đoạn 1B

Phát triển công nghiệp trong giai đoạn này mở rộng phát triển Giai đoạn 1A sang phía đông 100 ha và sang phía tây đến khi gặp Tuyến tránh QL 21. Trung tâm đào tạo hướng nghiệp sẽ được xây dựng ở Trung tâm Công nghiệp. Khu dân cư sẽ được mở rộng từ bắc xuống nam và sẽ phát triển hai đơn vị khu phố ở phía nam của Trung tâm Đô thị. Sự phát triển này có thể tiến triển theo kịp tiến độ của Khu Đồng Xuân. Phát triển dân cư trong Giai đoạn này có thể không bao gồm phát triển và mở rộng các làng mạc hiện có.

Tổ hợp Thể thao Olympic có chức năng chính là đáp ứng nhu cầu thể thao và giải trí cho Khu vực thủ đô Hà Nội cũng sẽ được bắt đầu trong Giai đoạn này. Tổ hợp này phục vụ cho các sự kiện quốc tế cũng như nhu cầu hàng ngày của người dân Hành lang 21 và Hà Nội. Khu vực xung quanh tổ hợp nối với các không gian mở dọc bờ sông và tạo ra không gian thư giãn cho người dân. Diện tích của Tổ hợp là khoảng 50 ha.

Phát triển Hành lang 21

(3) Phát triển Giai đoạn 2

Phát triển công nghiệp sẽ mở rộng xuống phía Nam dọc Tuyến tránh QL 21 từ khu được phát triển trong Giai đoạn 1A và 1B với diện tích khoảng 185 ha. Trung tâm Phân phối hàng hoá sẽ bố trí trong Giai đoạn này đảm nhận các chức năng phân phối trung tâm trong Hành lang 21.

Khu dân cư sẽ dần dần được mở rộng xuống phía Nam dọc QL 21A với việc phát triển 4 đơn vị khu phố ở Nam Hoà Lạc. Những đơn vị này có thể bao gồm cả loại hình làng hiện có và mở rộng Kiểu 2, tuy nhiên do chừng mực hạn hẹp của nó, những đơn vị này sẽ được xử lý theo Kiểu-1. Trung tâm vùng Nam Hoà Lạc sẽ được hoàn thiện trong Giai đoạn này, cung cấp nhiều dịch vụ dân dụng phong phú đa dạng hơn cho cư dân. Trung tâm này sẽ mở rộng sang Khu Đồng Xuân vào tạo nên một môi trường tốt với các khoảng cây xanh bên bờ sông.

Bảng 5.5.1 Quy hoạch sử dụng đất phân kỳ theo hạng mục: Khu Phú Cát

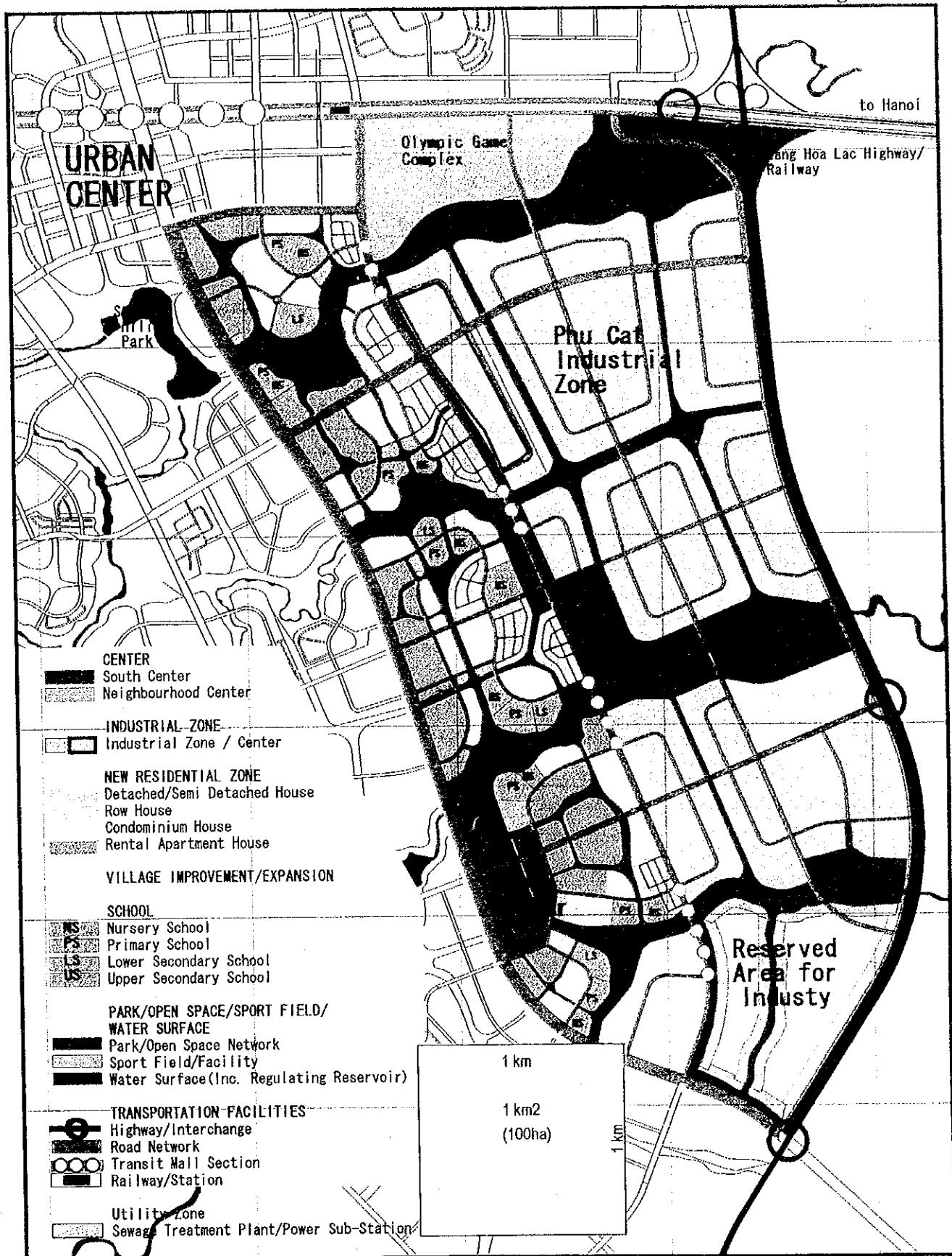
Sử dụng đất	Giai đoạn-1A		Giai đoạn-1B		Giai đoạn-2		Tổng	
	DT (ha)	(%)	DT (ha)	(%)	DT (ha)	(%)	DT (ha)	(%)
1 Không gian chung	118.4	50	149.1	48	282.0	43	549.5	45
QL21A/Lang-Hoa Lac (gồm cả đường sắt)	34.0		-		24.7		58.7	
các đường huyết mạch/đường khác và các công trình giao thông	29.8		29.7		58.6		118.1	
Công viên và không gian	42.2		45.4		138.8		226.4	
Tổ hợp Thể thao Olympic	-		50.0		-		50.0	
Mặt nước (sông, hồ ,ao)	12.4		24.0		37.9		74.3	
các công trình khác	-		-		22.0		22.0	
2 Khu vực công trình CN	65.0	27	100.0	32	255.3	38	420.3	35
Trung tâm công nghiệp	10.0		-		9.1		19.1	
Khu công trình CN	55.0		100.0		175.4		330.4	
Khu vực dự trữ để mở rộng khu CN	-		-		70.8		70.8	
3 Khu dân cư	54.5	23	63.1	20	108.3	16	225.9	19
Khu phố Kiểu 1	44.0		49.1		74.6		167.7	
Công trình CC ở Khu phố Kiểu 1	10.5		14.0		21.0		45.5	
Khu phố Kiểu 2	-		-		10.4		10.4	
Công trình CC ở Khu phố Kiểu 2	-		-		2.3		2.3	
4 Trung tâm phía nam	-		-		17.9	3	17.9	1
Tổng cộng	237.9	100	312.2	100	663.5	100	1,213.6	100

Nguồn: Đoàn Nghiên cứu JICA

Chú thích: Kiểu-1 Đơn vị khu phố được phát triển trong Khu dân cư mới dự kiến

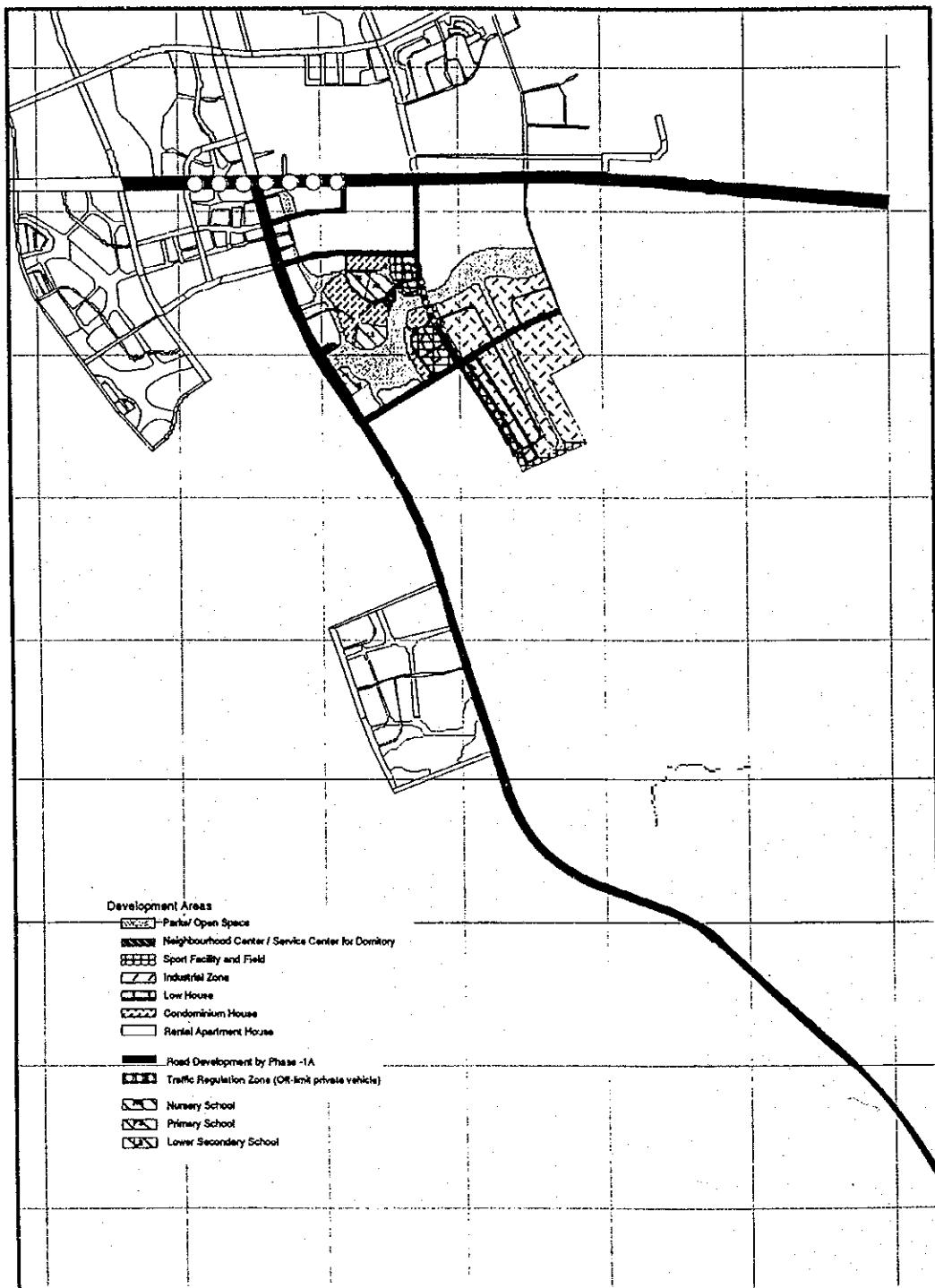
Kiểu-2 Đơn vị khu phố nằm ở Khu vực cải tạo và mở rộng các làng hiện có dự kiến.

Phát triển Hành lang 21



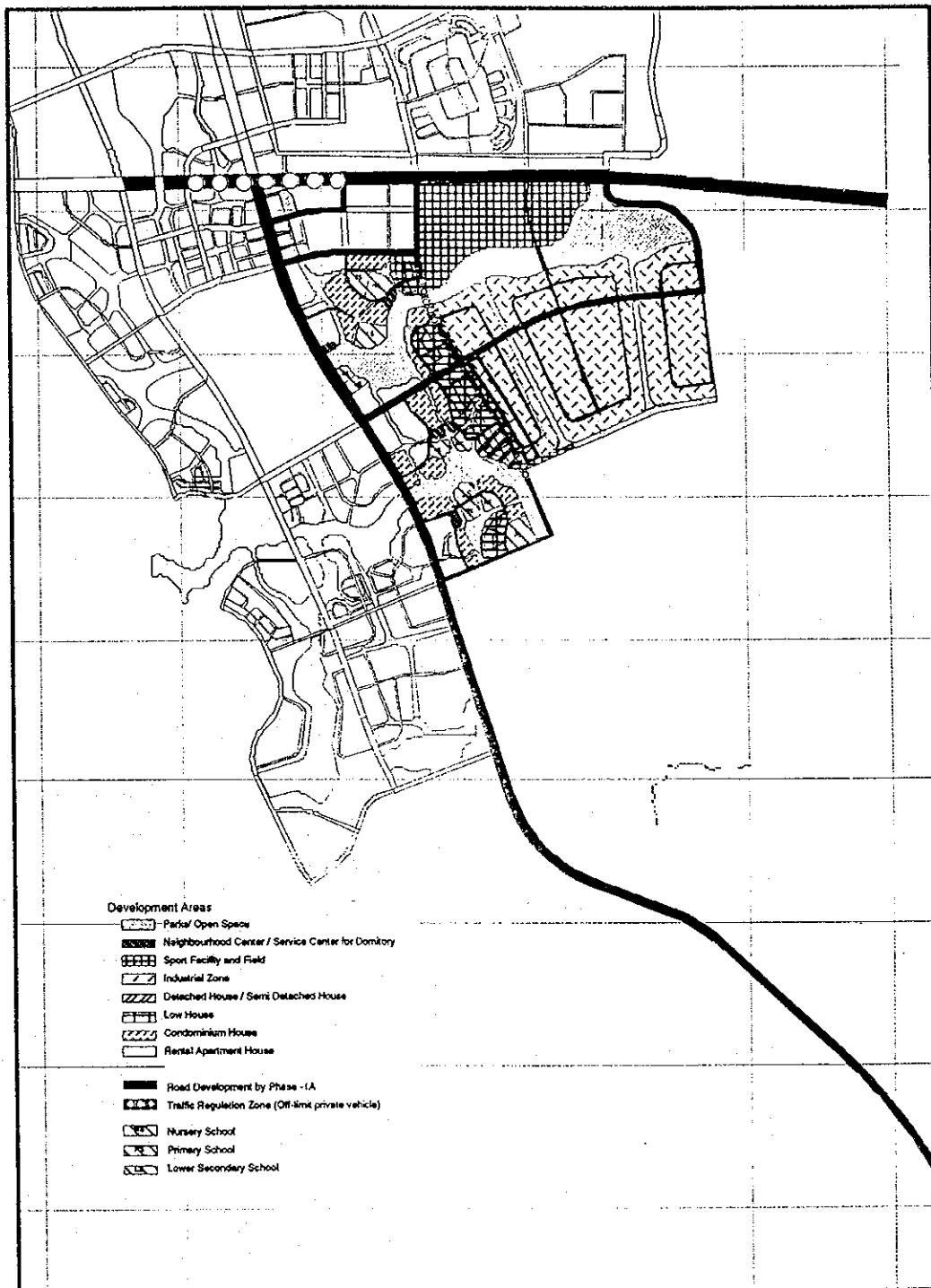
Hình 5.5.1 Sơ đồ bố trí các công trình Khu Phú Cát

Phát triển Hành lang 21



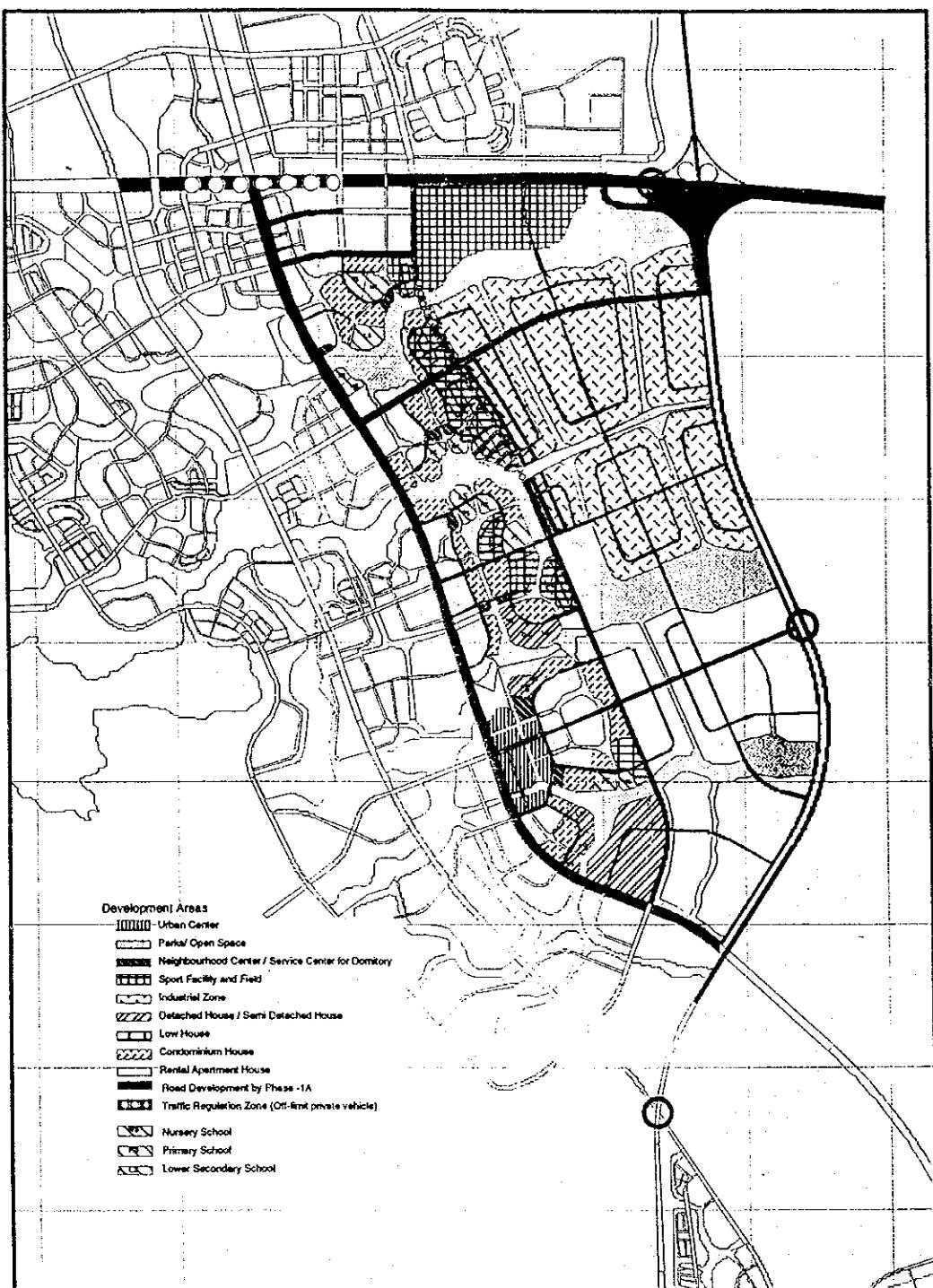
Hình 5.5.2 Quy hoạch phát triển phân kỳ Khu Phú Cát: Giai đoạn-1A

Phát triển Hành lang 21



Hình 5.5.3 Quy hoạch phát triển phân kỳ Khu Phú Cát: Giai đoạn-1B

Phát triển Hành lang 21



Hình 5.5.4 Quy hoạch phát triển phân kỳ Khu Phú Cát: Giai đoạn-2