

MÔ HÌNH KHU ĐÔ THỊ DÀNH CHO TRÍ THỨC TRẺ



Hà Nội, 2022

LỜI MỞ ĐẦU

Việt Nam có nhiều dự án về nhà ở xã hội (NOXH), song phần lớn tập trung vào NOXH dành cho người lao động đang làm việc tại các doanh nghiệp trong và ngoài khu công nghiệp (KCN). Dự án NOXH dành cho cán bộ, công chức, viên chức và trí thức trẻ chưa thực sự được nghiên cứu và triển khai trong thực tế.

Trường Đại học Xây dựng Hà Nội là một trong những đại học công lập hàng đầu trong lĩnh vực xây dựng tại Việt Nam.

Khoa Kiến trúc & Quy hoạch; Công ty CP Đầu tư và Phát triển Công nghệ Đại học Xây dựng (NUCETECH) là hai tổ chức tại trường, có nhiệm vụ về đào tạo, nghiên cứu và chuyển giao công nghệ. Hiện nay, hai đơn vị đang phối hợp nghiên cứu triển khai các mô hình NOXH vào thực tiễn. Đây là việc cụ thể hóa kết quả của đề tài: "*Nghiên cứu các giải pháp công nghệ nhằm tạo lập Mô hình phát triển NOXH*"; Mã số RD 99-13; Cơ quan quản lý: Bộ Xây dựng; Cơ quan chủ trì thực hiện: Trường Đại học Xây dựng Hà Nội; Chủ nhiệm đề tài: TS. Phạm Đình Tuyển; Thực hiện: 6/2013- đến 6/2015; Nghiệm thu năm 2016.

Mô hình đầu tiên được triển khai: "*Nơi ở công nhân khu công nghiệp: Nhà ở, Sinh kế và Cộng đồng*". Đây là mô hình được trao đổi trong nhiều cuộc hội thảo. Hội thảo gần đây nhất, năm 2018, đã thu hút được nhiều bên liên quan, trong đó có: Cục Quản lý nhà và Thị trường bất động sản, Bộ Xây dựng; Viện Công nhân và Công đoàn, Tổng Liên đoàn Lao động Việt Nam; Đại học North Carolina tại Chapel Hill, Hoa Kỳ.

Mô hình NOXH: "*Nơi ở công nhân KCN: Nhà ở, Sinh kế và Cộng đồng*" đã được NUCETECH kết hợp với doanh nghiệp địa phương thực hiện trong Dự án Khu nhà ở cho công nhân tại KCN Đồng Văn I mở rộng; Quy mô đất đai: 2,8ha, dân số 2 ngàn người. Dự án đang tiến hành thực hiện các thủ tục hành chính tại địa phương.

Người xưa nói: "*Hiền tài là nguyên khí quốc gia*". Chủ tịch Hồ Chí Minh nhiều lần dạy: "*Kiến thiết cần có nhân tài*". Nghị quyết số 27-NQ/TU ngày 6/8/2008 của Hội nghị Trung ương 7 khóa X về "*Xây dựng đội ngũ trí thức trong thời kỳ đẩy mạnh công nghiệp hóa, hiện đại hóa đất nước*" khẳng định đội ngũ trí thức là lực lượng nòng cốt sáng tạo và truyền bá tri thức, là nguồn lực đặc biệt quan trọng, tạo nên sức mạnh của mỗi quốc gia trong chiến lược phát triển.

Cuộc CMCN 4.0 đang ngày càng cần nhiều hơn lao động trí thức. Nếu Việt Nam muốn trở thành nước phát triển vào năm 2045, thì khâu đột phá đầu tiên phải được tính đến là đào tạo và sử dụng hiệu quả nguồn nhân lực, trong đó có nguồn nhân lực chất lượng cao hay tầng lớp trí thức, người tài. Không phải chỉ nói về việc phát hiện sớm người tài, bồi dưỡng, thu hút và sử dụng người tài mà phải có chính sách đãi ngộ xứng đáng, trước hết là nhà ở cho họ.

Khoa Kiến trúc & Quy hoạch và NUCETECH tiến hành nghiên cứu một mô hình mới "*Mô hình Khu đô thị dành cho tri thức trẻ*" (City For Young Intellectuals), một trong những loại hình khu NOXH tập trung dành cho trí thức trẻ tại các đô thị lớn của Việt Nam.

Nội dung dưới đây là giới thiệu những nét chính về Mô hình.

Nhóm tác giả:

TS. Phạm Đình Tuyển và TS. Lê Lan Hương, Khoa Kiến trúc & Quy hoạch, Trường ĐHXD Hà Nội;

Th.S. Nguyễn Minh Hiếu và KTS. Nguyễn Thị Diệp, NUCETECH

1 MỞ ĐẦU

1.1 KHÁI NIỆM VỀ TRÍ THỨC VÀ TRÍ THỨC TRẺ

1) Khái niệm về trí thức và trí thức trẻ

a) Khái niệm về trí thức:

Nghị quyết số 27 - NQ/TW, ngày 06/8/2008 của Hội nghị Ban chấp hành Trung ương Đảng lần thứ 7 Ban chấp hành Trung ương khóa X về xây dựng đội ngũ trí thức trong thời kỳ đẩy mạnh công nghiệp hóa, hiện đại hóa đất nước xác định: "Trí thức là những người lao động trí óc, có trình độ học vấn cao về lĩnh vực chuyên môn nhất định, có năng lực tư duy độc lập, sáng tạo, truyền bá và làm giàu tri thức, tạo ra những sản phẩm tinh thần và vật chất có giá trị đối với xã hội".

Theo vi.wikipedia.org, trí thức là người có kiến thức sâu xa về một hay nhiều lĩnh vực hơn sự hiểu biết của mặt bằng chung của xã hội vào từng thời kỳ. Quan điểm khá phổ biến hiện nay coi trí thức là người chuyên làm việc lao động trí óc và có kiến thức chuyên môn cần thiết cho hoạt động nghề nghiệp của mình.

Trí thức là những người truyền bá nhận thức. Trí thức là sự tích hợp của trí tuệ và thức tỉnh. Trình độ học vấn cao là cần thiết nhưng chưa đủ để một người được gọi là trí thức mà là những người sử dụng học vấn đó vào việc chung, theo một mục tiêu nhất định và sự thức tỉnh của lương tâm. Giới trí thức phát triển những quan hệ bán chính thức với nhau, ra ngoài khuôn khổ làm việc và gia đình.

Văn kiện Đại hội Đảng lần thứ XIII chỉ rõ: "Xây dựng đội ngũ trí thức ngày càng lớn mạnh, có chất lượng cao, đáp ứng yêu cầu phát triển đất nước trong tình hình mới. Có cơ chế phát huy dân chủ, tự do sáng tạo và đề cao đạo đức, trách nhiệm trong nghiên cứu khoa học. Ưu tiên đầu tư phát triển hạ tầng, môi trường làm việc, nghiên cứu, đổi mới sáng tạo của trí thức. Trọng dụng, đãi ngộ thỏa đáng đối với nhân tài, các nhà khoa học và công nghệ Việt Nam có trình độ chuyên môn cao ở trong nước và nước ngoài, nhất là các nhà khoa học đầu ngành, nhà khoa học có khả năng chủ trì các nhiệm vụ khoa học và công nghệ đặc biệt quan trọng. Thật sự tôn trọng, tạo điều kiện nâng cao hiệu quả hoạt động tư vấn, phản biện của chuyên gia, đội ngũ trí thức".

b) Khái niệm về trí thức trẻ:

Trí thức trẻ là những nhà trí thức của tương lai, những người còn trẻ cả về tuổi nghề và tuổi đời. Các trí thức sau khi tốt nghiệp các trường đại học về làm việc tại các cơ quan, doanh nghiệp phải có quá trình hàng chục năm để học tập, trau dồi kiến thức. Những trí thức dưới 40 tuổi, đặc biệt trong các cơ quan nghiên cứu khoa học, trường đại học, cao đẳng là trí thức khoa học trẻ. Hôm nay là trí thức trẻ; Ngày mai là những người tiên phong và chuẩn mực cho thế hệ trẻ tiếp nối.

c) Cần có chính sách đãi ngộ xứng đáng trí thức trẻ:

Cuộc CMCN 4.0 đang ngày càng cần nhiều hơn lao động trí thức. Nếu Việt Nam muốn rút ngắn được khoảng cách với các nước phát triển và hướng đến mục tiêu năm 2045 trở thành nước phát triển có thu nhập cao thì khâu đột phá đầu tiên phải là đào tạo và sử dụng hiệu quả nguồn nhân lực, trong đó có nguồn nhân lực chất lượng cao hay tầng lớp trí thức; phải có chính sách đãi ngộ xứng đáng, trước hết là nhà ở cho họ.

Nếu coi đầu tư phát triển NOXH cũng là đầu tư cho phát triển, thì đầu tư NOXH cho tầng lớp trí thức lại càng phải đi trước một bước.

2) Đặc điểm của trí thức trẻ theo điều tra xã hội học

Nhóm nghiên cứu đã tiến hành điều tra xã hội học (XHH) phục vụ trực tiếp cho Mô hình khu đô thị dành cho trí thức trẻ vào tháng 10/2022; nhằm thu thập ý kiến các trí thức trẻ, đã tốt nghiệp đại học và tuổi 39 trở xuống. (Kết quả này chủ yếu cung cấp một trong những luận cứ cho việc thực hiện Mô hình).

Có 172 phiếu điều tra XHH với thành phần người điều tra như sau:

a) Tỷ lệ nam chiếm 54%; Tỷ lệ nữ 46%;

b) Tuổi: Dưới 25 tuổi chiếm 45%; Từ 26- 30 tuổi chiếm 37%; Từ 31 – 35 tuổi chiếm 15%; Từ 36- 39 tuổi chiếm 3%. ***Tuổi từ 35 trở xuống là chủ yếu, chiếm 97%.***

c) Lĩnh vực công tác: Xây dựng, kiến trúc chiếm 30%; Thương mại, tài chính chiếm 21%; Công nghệ thông tin chiếm 11%; Kỹ thuật chiếm 11%; Giáo dục chiếm 8%; Y tế chiếm 2%; Ngành khác chiếm 17%.

d) Trình độ học vấn: Đại học chiếm tỷ lệ 84%; Trên đại học chiếm 16%.

đ) Tình trạng gia đình: Độc thân chiếm 70%; Đã kết hôn, có con chiếm 21%; Đã kết hôn, chưa có con chiếm 9%.

e) Thu nhập cá nhân: Dưới 7 triệu đồng/tháng chiếm 22%; Từ 7 – 9 triệu đồng/tháng chiếm 17%; Từ 9,1 – 12 triệu đồng/tháng chiếm 20%; Từ 12,1 – 15 triệu đồng/tháng chiếm 15%; Trên 15 triệu đồng/tháng chiếm 26%. ***39% số người được hỏi có thu nhập đến 9 triệu đồng/tháng.***

g) Tình trạng về nhà ở: Đang ở nhà thuê chiếm 67%; Đang ở chung với bố mẹ, anh chị em, họ hàng chiếm 25%; Đã có nhà riêng chiếm 8%. ***67% số người được hỏi đang ở nhà thuê, có nhu cầu cấp thiết về nhà ở.***

1.2 QUÁ TRÌNH ĐÔ THỊ HÓA VÀ VẤN ĐỀ NHÀ Ở CHO TRÍ THỨC TRẺ

1) Quá trình đô thị hóa và vấn đề nhà ở

Quá trình đô thị hóa là xu hướng tất yếu của một quốc gia đang phát triển như Việt Nam.

Quá trình đô thị hóa tác động to lớn đến hoạt động kinh tế và sinh thái mỗi khu vực, mỗi địa phương; làm thay đổi tâm lý, lối sống của cư dân, hình thành lên một văn hóa mới, văn hóa đô thị.

Quá trình đô thị hóa thúc đẩy nhanh tốc độ tăng trưởng kinh tế (gắn với hoạt động công nghiệp và dịch vụ), góp phần chuyển dịch cơ cấu kinh tế và cơ cấu lao động, thay đổi phân bố dân cư và nâng cao mức sống của người dân. Các đô thị không chỉ là nơi tạo ra nhiều việc làm với thu nhập cao cho cư dân mà còn là nơi tiêu thụ sản phẩm hàng hóa lớn và đa dạng, nơi sử dụng lực lượng lao động có chất lượng cao, cơ sở hạ tầng kĩ thuật hiện đại, có sức thu hút đầu tư trong và ngoài nước.

Quá trình đô thị hóa cũng nảy sinh ra các tác động tiêu cực: Hiện tượng di dân cơ học từ nông thôn ra thành phố. Thành phố phải chịu áp lực thất nghiệp, quá tải cho cơ sở hạ tầng, ô nhiễm môi trường sống, chênh lệch giàu nghèo, bất bình đẳng trong tiếp cận dịch vụ đô thị như nhà ở, việc làm, giáo dục, y tế, môi trường và tiềm ẩn nhiều vấn đề xã hội.

Theo số liệu của Tổng cục Thống kê, năm 2020, dân số Việt Nam là 97,58 triệu người, trong đó dân số thành thị là 35,93 triệu người, chiếm 36,82% tổng dân số. Số người di cư từ khu vực nông thôn sang khu vực thành thị (học và làm việc) **chủ yếu nằm trong độ tuổi từ 15-39 tuổi chiếm tỷ lệ 84%**.

Nghị quyết Đại hội đảng lần thứ XIII đã đề ra mục tiêu tỷ lệ đô thị hóa đến năm 2025 đạt 45%, đến năm 2030 đạt khoảng 50%.

Trong quá trình công nghiệp hóa, đô thị hóa cũng như quá trình chuyển đổi số, đổi mới sáng tạo, con người là yếu tố quan trọng nhất. Trong nhiều trường hợp, quá trình đô thị hóa không chỉ đơn thuần đáp ứng nhu cầu về chỗ ở, dịch vụ công cộng cho người di cư từ nông thôn ra thành phố mà còn là tạo lập môi trường không gian thu hút người tài và hình thành con người mới cho giai đoạn phát triển mới.

Việc hình thành các Khu nhà ở dành cho trí thức trẻ bên cạnh các Khu nhà ở dành cho người lao động trong và ngoài khu công nghiệp trong quá trình đô thị hóa là xu hướng tất yếu. Thúc đẩy phát triển các Khu nhà ở dành cho trí thức trẻ sớm ngày nào, mang lại hiệu quả cho xã hội sớm ngày đó.

2) Trí thức trẻ và nhu cầu nhà ở tại Việt Nam

a) Số lượng trí thức trẻ ra trường hàng năm:

Theo Số liệu thống kê giáo dục đại học của Bộ Giáo dục và Đào tạo trong 5 năm gần đây nhất:

- Năm học 2015 - 2016: Số lượng tuyển sinh đại học là 470 ngàn sinh viên (Công lập và ngoài công lập; Chính quy, vừa làm vừa học, đào tạo từ xa; Không tính các trường đại học, học viện thuộc khối An ninh, Quốc phòng); Số sinh viên tốt nghiệp đại học là 353 ngàn (chiếm tỷ lệ khoảng 75% so với số nhập học trong năm);

- Năm học 2016 - 2017: Số lượng tuyển sinh đại học là 419 ngàn sinh viên; Số sinh viên tốt nghiệp đại học là 306 ngàn (chiếm tỷ lệ khoảng 73% so với số nhập học trong năm);

- Năm học 2017 - 2018: Số lượng tuyển sinh đại học là 437 ngàn sinh viên; Số sinh viên tốt nghiệp đại học là 342 ngàn (chiếm tỷ lệ khoảng 78% so với số nhập học trong năm);

- Năm học 2018 - 2019: Số lượng tuyển sinh đại học là 413 ngàn sinh viên; Số sinh viên tốt nghiệp đại học là 312 ngàn (chiếm tỷ lệ khoảng 75% so với số nhập học trong năm);

- Năm học 2019 - 2020, số lượng tuyển sinh đại học là 447 ngàn sinh viên; Số sinh viên tốt nghiệp đại học là 263 ngàn (chiếm tỷ lệ khoảng 59 % so với số nhập học trong năm);

Như vậy, trung bình hàng năm (trong 5 năm thống kê) có **khoảng 315 ngàn sinh viên** ra trường.

b) Số lượng trí thức trẻ có nhu cầu về nhà ở:

- Giả định số lượng trí thức trẻ tính cho 10 năm (từ năm 2015 - 2025) sẽ có 3,152 triệu trí thức trẻ (dưới 35 tuổi, tỷ lệ trí thức trẻ từ 35 - 40 tuổi chỉ chiếm 3% theo điều tra XHH).

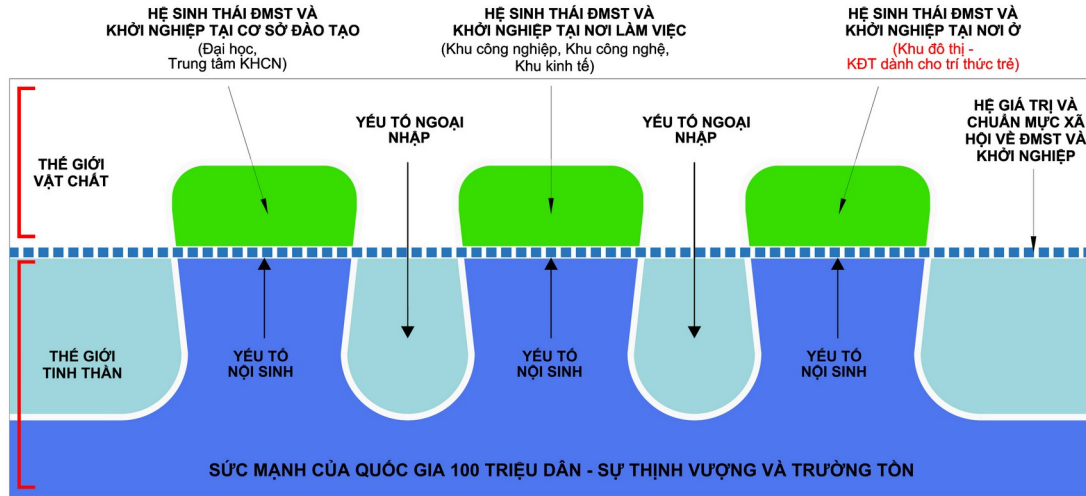
- Theo kết quả điều tra XHH, có 67% người được hỏi có nhu cầu về nhà ở, như vậy có khoảng 2,112 triệu trí thức trẻ (ra trường trong khoảng thời gian 2015 - 2025) có nhu cầu về nhà ở.



QUY HOẠCH CHI TIẾT XÂY DỰNG TỶ LỆ 1:500 MÔ HÌNH KHU ĐÔ THỊ DÀNH CHO TRÍ THỨC TRẺ

HÌNH 1.1: NHẬN THỨC VỀ HỆ SINH THÁI KHỞI NGHIỆP ĐMST - HỆ GIÁ TRỊ VÀ CHUẨN MỰC XÃ HỘI MỚI TẠI VIỆT NAM

KHOA KIẾN TRÚC VÀ QUY HOẠCH
TRƯỜNG ĐẠI HỌC XÂY DỰNG HÀ NỘI



KIẾN THỨC CHO NHẬN THỨC CHUNG

CÁ NHÂN

- Năng lực tự thân
- Năng lực tự rèn luyện: Năng lực chuyển môn và năng lực xã hội

XÃ HỘI

- Cộng đồng
- Quốc gia

KINH TẾ

- Năng lực cạnh tranh
- Chuyển đổi số

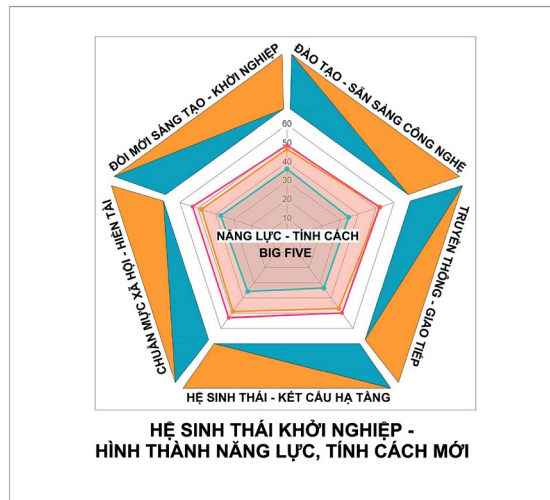
VĂN HOÁ

- Truyền thống
- Hội nhập

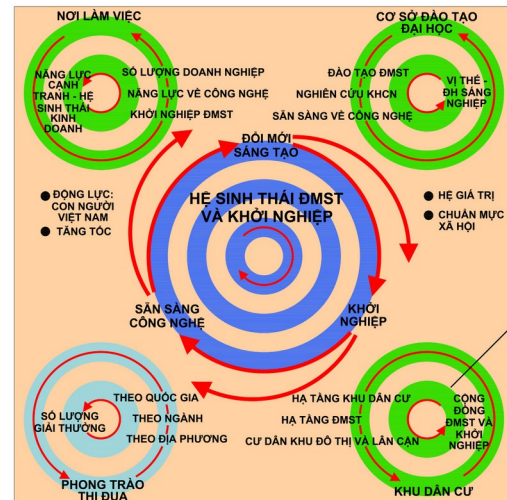
PHỔ QUÁT

- CMCN 4.0
- Xu hướng phát triển

HỆ SINH THÁI KHỞI NGHIỆP TẠI VIỆT NAM



HỆ SINH THÁI KHỞI NGHIỆP - HÌNH THÀNH NĂNG LỰC, TÍNH CÁCH MỚI



KĐT DÀNH CHO TRÍ THỨC TRẺ

HỆ SINH THÁI KHỞI NGHIỆP - ĐỘNG LỰC PHÁT TRIỂN

Bản quyền mô hình thuộc về NUCETECH và
Khoa Kiến trúc & Quy hoạch - ĐHXD Hà Nội

1 GIỚI THIỆU CHUNG VỀ MÔ HÌNH KHU ĐÔ THỊ DÀNH CHO TRÍ THỨC TRẺ

1.3 MỤC TIÊU CỦA MÔ HÌNH

a) Là luận cứ cho việc đầu tư xây dựng mới Khu đô thị dành cho trí thức trẻ tại 2 Đô thị loại đặc biệt : TP. Hà Nội và TP. Hồ Chí Minh và 22 Đô thị loại I;

b) Là cơ sở cho việc hình thành:

- Khu NOXH tập trung hiện đang còn thiếu; đặc biệt là cho giới trí thức trẻ (bên cạnh các dự án khu NOXH dành cho công nhân khu công nghiệp), hạn chế tình trạng manh mún, nhỏ lẻ; tạo điều kiện thu hút đầu tư, xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật đồng bộ;

- Khu đô thị mới hiện đại, có bản sắc đặc trưng về kiến trúc, thúc đẩy hoạt động giao tiếp gắn với đổi mới sáng tạo, chuyển đổi số và văn hóa mới, góp phần đa dạng hóa loại hình đô thị, thúc đẩy kinh tế đô thị và quá trình đô thị hóa theo hướng hội nhập và phát triển bền vững.

1.4 MÔ HÌNH KHU ĐÔ THỊ DÀNH CHO TRÍ THỨC TRẺ

1) Khái niệm về Mô hình:

Trong thực tế, để khái quát hoá (lý luận hoá) các sự vật, hiện tượng, các quá trình, các mối quan hệ hay một ý tưởng nào đó, người ta thường thể hiện dưới dạng mô hình.

Mô hình Khu đô thị dành cho trí thức trẻ được thiết lập để khái quát hoá (lý luận hoá) quan điểm, pháp lý, tổ chức thực hiện Chiến lược và Chương trình phát triển NOXH dành cho các đối tượng được nhận sự hỗ trợ của Nhà nước về nhà ở theo quy định của Luật Nhà ở.

Khu đô thị dành cho trí thức trẻ trong Mô hình chủ yếu là khu NOXH.

2) Nhà ở xã hội và đối tượng được hưởng chính sách về NOXH trong Mô hình:

NOXH là nhà ở có sự hỗ trợ của Nhà nước cho các đối tượng được hưởng chính sách hỗ trợ về nhà ở theo quy định của Luật Nhà ở (Luật số 65/2014/QH13, ngày 25/11/2014).

Theo Điều 49 của Luật Nhà ở, đối tượng được hưởng chính sách hỗ trợ về NOXH gồm:

1. Người có công với cách mạng theo quy định của pháp luật về ưu đãi người có công với cách mạng;
2. Hộ gia đình nghèo và cận nghèo tại khu vực nông thôn;
3. Hộ gia đình tại khu vực nông thôn thuộc vùng thường xuyên bị ảnh hưởng bởi thiên tai, biến đổi khí hậu;
4. Người thu nhập thấp, hộ nghèo, cận nghèo tại khu vực đô thị;
5. Người lao động đang làm việc tại các doanh nghiệp trong và ngoài khu công nghiệp;
6. Sĩ quan, hạ sĩ quan nghiệp vụ, hạ sĩ quan chuyên môn kỹ thuật, quân nhân chuyên nghiệp, công nhân trong cơ quan, đơn vị thuộc công an nhân dân và quân đội nhân dân;

7. Cán bộ, công chức, viên chức theo quy định của pháp luật về cán bộ, công chức, viên chức;
8. Các đối tượng đã trả lại nhà ở công vụ theo quy định tại khoản 5 Điều 81 của Luật này;
9. Học sinh, sinh viên các học viện, trường đại học, cao đẳng, dạy nghề; học sinh trường dân tộc nội trú công lập được sử dụng nhà ở trong thời gian học tập (chỉ được thuê NOXH);
10. Hộ gia đình, cá nhân thuộc diện bị thu hồi đất và phải giải tỏa, phá dỡ nhà ở theo quy định của pháp luật mà chưa được Nhà nước bồi thường bằng nhà ở, đất ở.

Đối với đối tượng quy định tại các khoản 4, 5, 6 và 7 Điều 49 của Luật này thì phải thuộc diện không phải nộp thuế thu nhập thường xuyên theo quy định của pháp luật về thuế thu nhập cá nhân.

Theo Điều 1, Nghị định 49/2021/NĐ-CP ngày 01/4/2021 về Sửa đổi bổ sung một số điều của Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ về phát triển và quản lý nhà ở xã hội: “*Người thu nhập thấp là người làm việc tại cơ quan, đơn vị, doanh nghiệp thuộc các thành phần kinh tế hoặc lao động tự do tại khu vực đô thị, có **mức thu nhập không phải đóng thuế thu nhập thường xuyên** theo quy định của pháp luật nhà ở, pháp luật thuế thu nhập cá nhân.*” Căn cứ Khoản 1, Điều 25 Thông tư số 111/2013/TT-BTC ngày 15/8/2013 của Bộ Tài chính hướng dẫn về khấu trừ thuế TNCN, thuộc diện không phải nộp thuế thu nhập thường xuyên là trường hợp người lao động đang làm việc và thực hiện kê khai khấu trừ thuế TNCN thông qua tổ chức chi trả. Những đối tượng này được hưởng chính sách hỗ trợ về NOXH.

Như vậy, Khu NOXH dành cho trí thức trẻ (tốt nghiệp đại học) có thể thuộc vào 3 loại: Người thu nhập thấp tại khu vực đô thị (Đối tượng 4 có điều kiện kèm theo); Người lao động đang làm việc tại các doanh nghiệp trong và ngoài khu công nghiệp (Đối tượng 5); Cán bộ, công chức, viên chức theo quy định của pháp luật về cán bộ, công chức, viên chức (Đối tượng 7).

Trường hợp hộ gia đình đăng ký mua, thuê, thuê mua NOXH thì chỉ cần một thành viên trong gia đình đó là một trong những đối tượng nêu trên là thuộc diện được xét mua, thuê mua, thuê NOXH.

3) Hình thức phát triển Dự án khu NOXH trong Mô hình:

- Cách thức đầu tư xây dựng: Do doanh nghiệp đầu tư theo dự án. Việc lựa chọn chủ đầu tư dự án NOXH được quy định của Luật nhà ở.
- Nguồn vốn: Được đầu tư xây dựng bằng nguồn vốn của doanh nghiệp, tổ chức (gọi chung là nguồn vốn ngoài ngân sách).
- Tính chất : Dự án đầu tư xây dựng khu, nhóm NOXH có hệ thống hạ tầng kỹ thuật (HTKT) và hạ tầng xã hội đồng bộ; Dự án đầu tư xây dựng khu đô thị hoặc dự án sử dụng đất hỗn hợp mà có dành diện tích đất trong dự án để xây dựng NOXH;
- Kế hoạch: Căn cứ vào Chương trình phát triển NOXH cụ thể của từng địa phương; kết hợp với các dự báo số lượng trí thức trẻ có nhu cầu về NOXH, diện tích, số lượng căn hộ NOXH cần đáp ứng mà hình thành dự án.

4) Đặc điểm của Mô hình Khu đô thị mới dành cho trí thức trẻ

a) Công thức mang tính biểu tượng của Mô hình:

Mô hình Khu Đô thị dành cho trí thức trẻ có thể tóm lược gọn trong công thức:

Khu Đô thị dành cho trí thức trẻ = Khu NOXH + Hệ sinh thái khởi nghiệp, đổi mới sáng tạo

Hiện tại, Phong trào khởi nghiệp mới tập trung phát triển ***Trung tâm khởi nghiệp đổi mới sáng tạo tại cơ sở đào tạo đại học hoặc tồn tại độc lập***. Trong Mô hình, ***Hệ sinh thái khởi nghiệp, đổi mới sáng tạo gắn liền với khu nhà ở dành cho trí thức trẻ***, nhằm khai thác tối đa thời gian rảnh và hoạt động thúc đẩy đổi mới sáng tạo và khởi nghiệp của các cư dân trong Khu đô thị và cả xung quanh.

c) Hình thức đầu tư: Đầu tư xây dựng mới NOXH theo hướng xã hội hóa, dạng tập trung; tạo điều kiện thu hút đầu tư, xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật đồng bộ.

d) Quy mô của Mô hình (Mô hình gốc):

- Quy mô đất dự kiến của Mô hình : Khoảng 10 ha;
- Quy mô dân số: i) Dân số cư trú: khoảng 5 ngàn người (tiêu chuẩn 20m²/người); ii) Số khách vắng lai (đến kết nối, học tập, trao đổi và khởi nghiệp): Tùy thuộc vào mức độ lan tỏa và thu hút của Mô hình.

đ) Tính chất của Mô hình:

Là một khu NOXH dành cho trí thức trẻ, một khu nhà ở trong đơn vị ở đô thị, được đầu tư xây dựng theo hướng tích hợp các nhu cầu phát triển đồng bộ và bền vững của một khu dân cư hiện đại, tại các đô thị loại đặc biệt và đô thị loại I.

5) Các hạng mục công trình chính của Mô hình

a) Các hạng mục công trình như trong các khu nhà ở thông thường:

- Hệ thống giao thông và công trình hạ tầng kỹ thuật ngoài hàng rào các ô đất xây dựng;
- Hệ thống không gian mở bên ngoài ngoài các ô đất xây dựng: Quảng trường, giao thông nội bộ, vườn hoa với công trình kiến trúc nhỏ.
- Hệ thống các công trình điển hình trong các ô đất xây dựng: Chung cư; Công trình văn phòng, dịch vụ thương mại; Nhà trẻ, Trường tiểu học (hoặc Trung học cơ sở); Công trình thể thao; Khu cây xanh tập trung; UBND phường; Trạm xá và các công trình phụ trợ khác.

b) Các hạng mục công trình đáp ứng các hoạt động mở rộng

Trong Khu đô thị dành cho trí thức trẻ, ngoài các hoạt động thông thường của một khu dân cư, có thêm các hoạt động sau:

- Các không gian Co-working (cho thuê chỗ làm việc); Không gian giao tiếp trong nhà, hội nhóm trao đổi ý tưởng đổi mới sáng tạo, mở rộng cơ hội việc làm mới;
- Thư viện mở, không gian đào tạo kỹ năng mềm, ngoại ngữ;
- Các không gian đa chức năng có internet wifi tốc độ cao; tiếp nhận các phần mềm chuyên dụng và chuyển đổi số;
- Không gian mở gắn với các hoạt động ngoài trời, thúc đẩy giao tiếp và văn hóa mới.

Các công trình mở rộng đáp ứng các hoạt động trên:

- Trung tâm đổi mới sáng tạo và khởi nghiệp;
- Trung tâm tổ chức sự kiện, triển lãm và thư viện;

- Không gian tầng 1 của các khối chung cư;
 - Quảng trường giao tiếp và vườn hoa vườn hoa gắn với các hoạt động ngoài trời và truyền bá các hình ảnh (tượng đài) của các danh nhân trí thức trong và ngoài nước;
 - Các quảng cáo tại công trình thương mại, dịch vụ đều có thêm tiếng Anh; khuyến khích trao đổi bằng tiếng Anh trong Khu đô thị.
- Các công trình đáp ứng các hoạt động mở rộng nêu trên tạo thành hệ sinh thái khởi nghiệp đổi mới sáng tạo tại khu nhà ở dành cho trí thức trẻ.

6) Thiết chế của Mô hình:

Mô hình Khu đô thị dành cho trí thức trẻ là một mô hình đặc biệt vì vậy cần một thiết chế riêng biệt, tương tự như Thiết chế của công đoàn trong việc đầu tư xây dựng nhà ở, nhà trẻ, siêu thị và các công trình văn hóa thể thao tại các KCN, KCX để tạo điều kiện nâng cao đời sống công nhân trong tình hình mới (Quyết định số 655/QĐ-TTg ngày 12/5/2017 và Quyết định số 1729/QĐ-TTg ngày 04/11/2020 của Chính phủ về Đề án Đầu tư xây dựng các thiết chế của công đoàn tại các KCN, KCX).

Thiết chế của Mô hình là một loại thiết chế xã hội, một hệ thống tổ chức và giám sát có nhiệm vụ đáp ứng cao nhất nhu cầu của Khu đô thị, nhờ đó mà các quan hệ xã hội trong mô hình được tích hợp và đồng bộ hóa với nhau, đảm bảo cho cộng đồng trí thức trẻ bên trong Khu đô thị hoạt động nhịp nhàng và bền vững.

Thiết chế được thiết lập trên cơ sở quy định của Hiến pháp, pháp luật và nhu cầu thực tiễn, gồm các yếu tố chính:

- ***Yếu tố triết lý:*** Lấy con người, trí thức trẻ với phẩm cách đổi mới sáng tạo và khởi nghiệp làm trung tâm;
- ***Yếu tố cơ sở vật chất:*** Là khu NOXH với hệ thống công trình công cộng, HTKT đồng bộ thông thường và được mở rộng thêm các công trình thúc đẩy các hoạt động: i) Đổi mới sáng tạo và khởi nghiệp; ii) Chuyển đổi số; iii) Hình thành con người mới.
- ***Yếu tố tài chính và quản lý vận hành:*** Đối với nhà đầu tư, việc thu hồi vốn của dự án được thực hiện theo quy định của nhà nước như đối với khu NOXH. Nguồn lực tài chính thu được từ các cơ sở dịch vụ khi Khu đô thị đi vào hoạt động được Ban quản lý Khu đô thị, Ban quản lý các tòa nhà sử dụng cho việc duy trì hoạt động liên tục của Khu đô thị cũng như toàn bộ thiết chế.
- ***Yếu tố dân cư:*** gồm 2 nhóm: i) Cộng đồng cư dân sống trong Khu đô thị dành cho trí thức trẻ; ii) Cá nhân và nhóm trí thức trẻ bên ngoài Khu đô thị đến đây thực hiện các hoạt động kết nối, thúc đẩy đổi mới sáng tạo, chuyển đổi số và hình thành văn hóa mới.
- ***Yếu tố khác:*** Thiết chế của Mô hình còn mở rộng thêm: i) ***Yếu tố tri thức*** liên quan đến hoạt động khoa học, công nghệ, giáo dục, nghệ thuật và văn hóa; ii) ***Yếu tố giao tiếp công cộng:*** Liên quan đến việc thúc đẩy các hoạt động thực và ảo (trên mạng xã hội) gắn với đổi mới sáng tạo, công dân kỹ thuật số và công dân toàn cầu; iii) ***Yếu tố truyền thông hay lan truyền*** gắn với việc hình thành các chuẩn mực xã hội và văn hóa mới.

Thiết chế của Mô hình Khu đô thị dành cho trí thức trẻ chỉ sớm được thực hiện thành công khi có sự đồng thuận của các Bộ, ban, ngành và địa phương có liên quan. Thiết chế này sẽ tiếp tục bổ sung và hoàn thiện trong quá trình đầu tư và vận hành dự án trong phạm vi quốc gia và của từng địa phương.

1.5 QUY MÔ CỦA MÔ HÌNH KHU ĐÔ THỊ DÀNH CHO TRÍ THỨC TRẺ

1) Mô hình gốc và Mô hình mở rộng:

a) Mô hình gốc - Khu đô thị:

Mô hình gốc hay Mô hình nguồn Khu đô thị dành cho trí thức trẻ có quy mô khoảng 10 ha, dân số khoảng 5 ngàn người. Đây là quy mô phổ biến trong các dự án phát triển các khu đô thị tại Việt Nam.

b) Mô hình mở rộng - Đơn vị ở đô thị:

Từ Mô hình gốc có thể mở rộng quy mô hướng tới một đơn vị ở đô thị. Mô hình mở rộng hay Mô hình trình diễn có quy mô trung bình khoảng 3 Mô hình gốc với diện tích đất khoảng 30 - 60ha (phù hợp với bán kính có thể đi bộ được); dân số khoảng 1,5 - 1,8 vạn người (phù hợp với quy mô cấp quản lý hành chính- cấp phường trong đô thị).

2) Dự báo quy mô của Khu đô thị dành cho trí thức trẻ đến năm 2025:

- Căn cứ theo số lượng trí thức trẻ ra trường trung bình khoảng 315 ngàn sinh viên hàng năm (trình bày tại mục 2.4. Quá trình đô thị hóa và vấn đề nhà ở dành cho trí thức trẻ), trong phạm vi 10 năm (2015 - 2025) sẽ có thêm khoảng 3,15 triệu trí thức trẻ.

- Theo kết quả điều tra XHH, có 67% người được hỏi có nhu cầu về nhà ở, như vậy có khoảng 2,112 triệu trí thức trẻ (ra trường trong khoảng thời gian 2015 - 2025) có nhu cầu về nhà ở.

- Giả định, giai đoạn đầu, các dự án nhà ở **đáp ứng được 30%** nhu cầu này, cho khoảng 0,634 triệu trí thức trẻ. Tương đương với số dân khoảng 1,584 triệu người (2,5 người/hộ, có tính đến cả trường hợp cả hai vợ chồng đều là trí thức trẻ).

- Với Mô hình gốc với dân số khoảng 5 ngàn người, cần thiết phải đầu tư xây dựng khoảng **300 Khu đô thị**.

- Với Mô hình mở rộng theo một đơn vị ở với dân số khoảng 1,5 vạn người, cần thiết phải đầu tư khoảng **100 đơn vị ở**. Số lượng các khu đô thị và đơn vị ở dành cho trí thức trẻ sẽ tập trung chủ yếu tại 2 đô thị loại đặc biệt và 22 đô thị loại I.

Tại TP. Hà Nội và TP. HCM dự kiến **xây dựng mỗi đô thị khoảng 30 mô hình gốc (Khu đô thị) hoặc 10 mô hình mở rộng (Đơn vị ở)**.

Tại 22 đô thị loại I, dự kiến xây dựng **mỗi đô thị khoảng 9 mô hình gốc (Khu đô thị) hoặc 3 mô hình mở rộng (Đơn vị ở)**.

1.6 CƠ QUAN LIÊN QUAN

1) Đơn vị nghiên cứu lập Mô hình:

- Khoa Kiến trúc & Quy hoạch, Trường Đại học Xây dựng Hà Nội;
- Công ty CP Đầu tư và Phát triển Công nghệ Đại học Xây dựng (NUCETECH).

2) Đơn vị triển khai thực hiện:

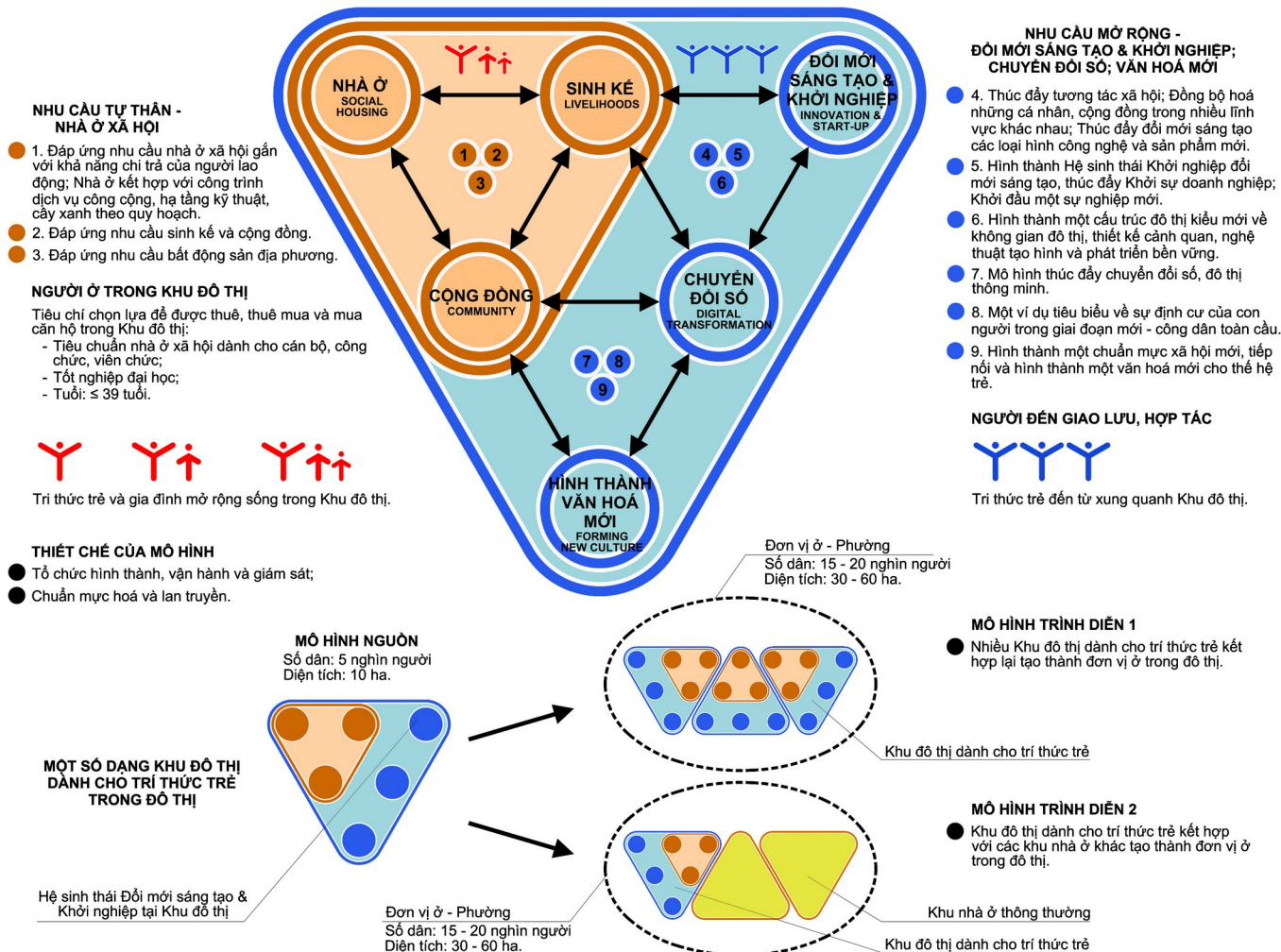
- Đơn vị nghiên cứu lập Mô hình liên kết với các nhà đầu tư phù hợp tại các địa phương để lập Dự án đầu tư xây dựng, triển khai và thực hiện dự án theo Mô hình.



QUY HOẠCH CHI TIẾT XÂY DỰNG TỶ LỆ 1:500
MÔ HÌNH KHU ĐÔ THỊ DÀNH CHO TRÍ THỨC TRẺ
HÌNH 2.1: SƠ ĐỒ MÔ HÌNH KHU ĐÔ THỊ DÀNH CHO TRÍ THỨC TRẺ

KHOA KIẾN TRÚC VÀ QUY HOẠCH
TRƯỜNG ĐẠI HỌC XÂY DỰNG HÀ NỘI

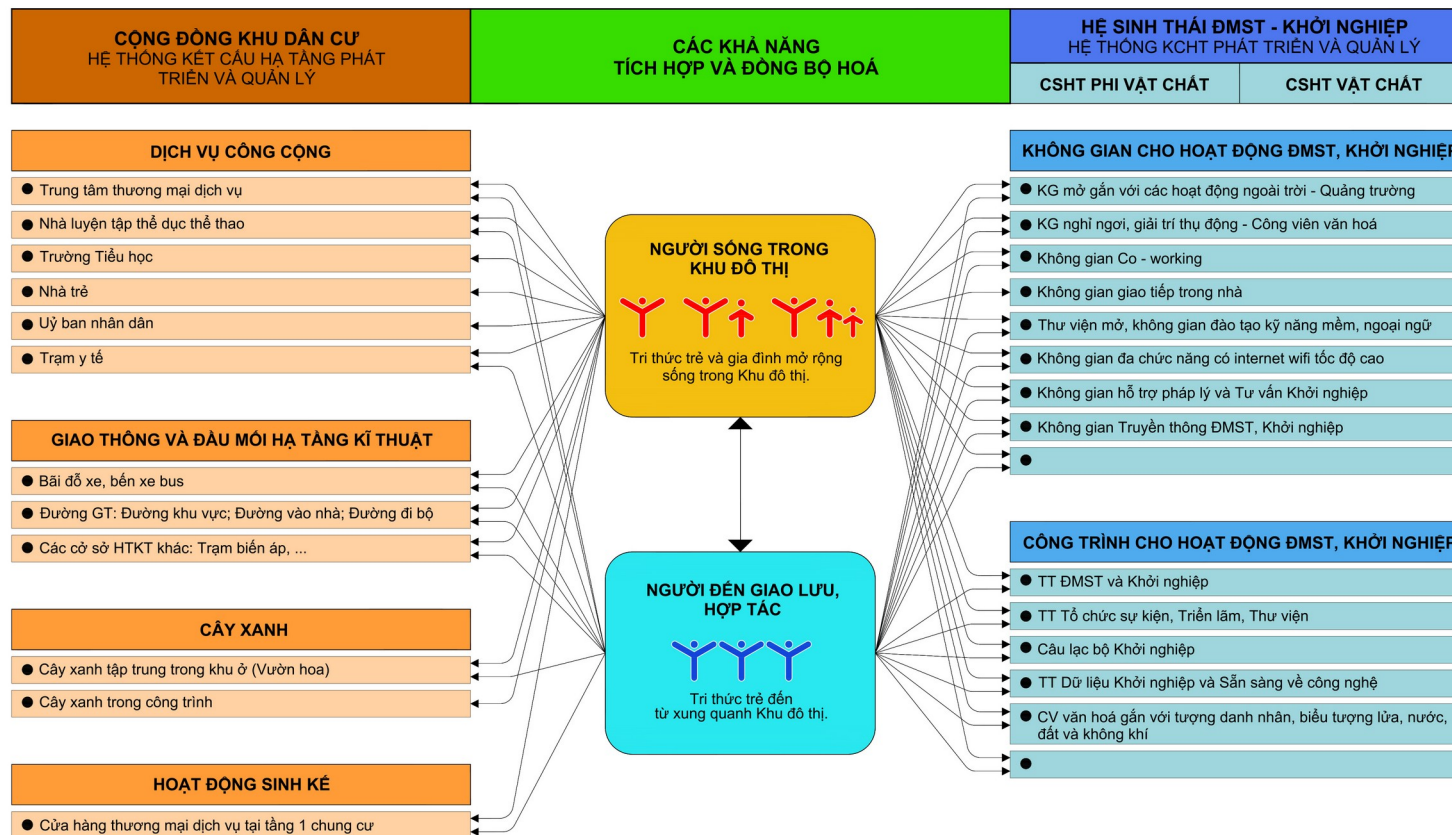
TỪ KHU NHÀ Ở XÃ HỘI ĐẾN KHU ĐÔ THỊ DÀNH CHO TRÍ THỨC TRẺ
KHU ĐÔ THỊ CHO TRÍ THỨC TRẺ = NHÀ Ở XÃ HỘI + HỆ SINH THÁI ĐỔI MỚI SÁNG TẠO & KHỞI NGHIỆP



Bản quyền mô hình thuộc về NUCETECH và Khoa Kiến trúc & Quy hoạch - ĐHXD Hà Nội



KHU ĐÔ THỊ DÀNH CHO TRÍ THỨC TRẺ = NHÀ Ở XÃ HỘI + HỆ SINH THÁI KHỞI NGHIỆP ĐMST



2 QUY HOẠCH VÀ KIẾN TRÚC CỦA MÔ HÌNH KHU ĐÔ THỊ DÀNH CHO TRÍ THỨC TRẺ

1.7 CƠ SỞ PHÁP LÝ CÓ LIÊN QUAN

- Luật Đất đai, ngày 29/11/2013; Luật Xây dựng, ngày 18/6/2014; Luật Nhà ở, ngày 25/11/2014; Luật Quy hoạch đô thị, ngày 20/7/2015; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng ngày 17/6/2020;

- Các văn bản của Chính phủ: Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý QH đô thị; Nghị định số 38/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 về quản lý không gian kiến trúc cảnh quan đô thị; Nghị định số 11/2013/NĐ-CP ngày 14/01/2013 về quản lý đầu tư phát triển đô thị; Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06/5/2015 quy định chi tiết một số nội dung về QHXD; Nghị định số 10/2021/NĐ-CP ngày 09/02/2021 về Quản lý chi phí đầu tư xây dựng;

- Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ về phát triển và quản lý nhà ở xã hội; Nghị định 49/2021/NĐ-CP ngày 01/4/2021 về Sửa đổi bổ sung Sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ về phát triển và quản lý nhà ở xã hội;

- Các văn bản của Bộ Xây dựng tại: Thông tư số 07/2008/TT-BXD ngày 07/04/2008 về việc hướng dẫn lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý QHXD; Thông tư số 11/2021/TT-BXD ngày 31/8/2021 về hướng dẫn một số nội dung xác định và quản lý chi phí đầu tư xây dựng; Thông tư số 12/2021/TT-BXD ngày 31/8/2021 về ban hành định mức xây dựng; Thông tư 06/2021/TT-BXD ngày 30/6/2021 quy định về phân cấp công trình xây dựng và hướng dẫn áp dụng trong quản lý hoạt động đầu tư xây dựng; Quyết định số 65/QĐ-BXD ngày 20/01/2021 công bố Suất vốn đầu tư xây dựng công trình và giá xây dựng tổng hợp bộ phận kết cấu công trình năm 2020; Quyết định số 97/QĐ – BXD ngày 09/3/2022 về việc Công bố chỉ số Giá xây dựng quốc gia năm 2021;

- Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia các công trình hạ tầng kỹ thuật đô thị QCVN 07:2010/BXD; Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng QCVN :01/2008/BXD; Tiêu chuẩn Thiết kế Quy hoạch đô thị (TCVN 4449 - 87);

- Các tiêu chuẩn thiết kế và tài liệu tham khảo theo từng chuyên ngành có liên quan.

1.8 ĐỊA ĐIỂM QUY HOẠCH

1) Địa điểm chung

Mô hình Khu đô thị dành cho trí thức trẻ dự kiến triển khai tại hai loại đô thị (phân loại theo Nghị quyết số 1210/2016/UBTVQH13 ngày 25/05/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về Phân loại đô thị):

- Đô thị loại đặc biệt : TP. Hà Nội và TP. Hồ Chí Minh;

- Đô thị loại I: Tính đến tháng 12/2021, Việt Nam có 22 đô thị loại I: 3 thành phố trực thuộc trung ương: Hải Phòng, Đà Nẵng, Cần Thơ; 19 thành phố thuộc tỉnh: Huế, Vinh, Đà Lạt, Nha Trang, Quy Nhơn, Buôn Ma Thuột, Thái Nguyên, Nam Định, Việt Trì, Vũng Tàu, Hạ Long, Thanh Hóa, Biên Hòa, Mỹ Tho, Thủ Dầu Một, Bắc Ninh, Hải Dương, Pleiku, Long Xuyên.

Giai đoạn đầu, Mô hình triển khai tại 2 đô thị đặc biệt và đô thị loại I nêu trên.

2) Địa điểm tại Thành phố Hà Nội

Với quan điểm Mô hình Khu đô thị dành cho trí thức trẻ là một mô hình theo xu hướng văn hóa mới, góp phần tạo đột phá cho sự phát triển bền vững của Thủ đô, địa điểm ưu tiên của Mô hình là đặt tại Làng Khoa bảng của TP. Hà Nội.

Làng khoa bảng là làng của các cộng đồng dân cư người Việt ở nông thôn (chủ yếu ở vùng châu thổ Bắc bộ) có nhiều người đỗ đạt cao qua các kỳ thi của Nhà nước phong kiến. Trên vùng châu thổ Bắc bộ, có 23 làng khoa bảng tiêu biểu, là những làng có từ 10 người trở lên đỗ đại khoa (Trạng nguyên, Thám hoa, Bảng nhãn, Tiến sĩ và Phó bảng). Trong đó: Thành phố Hà Nội có 7 làng: Đông Ngạc, Từ Liêm (20 người); Tả Thanh Oai, Thanh Trì (12 người); Hạ Yên Quyết, Từ Liêm (11 người); Nguyệt Áng, Đại Áng, Thanh Trì (11 người); Phú Thị, Gia Lâm (10 người); Thượng Yên Quyết, Từ Liêm (10 người); Chi Nê, Chương Mỹ (10 người).

Giai đoạn đầu dự kiến bố trí 3 địa điểm (lấy Hồ Hoàn Kiếm làm trung tâm):

- a) Bắc Hà Nội: Khu đô thị dành cho trí thức trẻ tại phường Đông Ngạc, quận Bắc Từ Liêm;
- b) Đông Hà Nội: Khu đô thị dành cho trí thức trẻ tại xã Phú Thị, huyện Gia Lâm;
- c) Nam Hà Nội: Khu đô thị dành cho trí thức trẻ tại xã Đại Áng, huyện Thanh Trì.

(Khu vực phía tây Hà Nội là Khu công nghệ cao Hòa Lạc. Tại đây có khu nhà ở dành cho các nhà công nghệ, không thuộc phạm vi triển khai của Mô hình).

Sơ đồ vị trí của 3 địa điểm này được trình bày trong phụ lục kèm theo.

1.9 QUAN ĐIỂM QUY HOẠCH VÀ CHỈ TIÊU THIẾT KẾ QUY HOẠCH KHU ĐÔ THỊ DÀNH CHO TRÍ THỨC TRẺ

1) Quan điểm quy hoạch

Việc quy hoạch Khu đô thị dành cho trí thức trẻ liên quan trực tiếp đến việc đáp ứng 9 nhu cầu sau:

a) Nhu cầu tự thân - Kế thừa mô hình khu nhà ở xã hội hiện nay:

- i) Việc quy hoạch phải đáp ứng cao nhất nhu cầu **nhà ở xã hội gắn với khả năng chi trả của người lao động**; Quy hoạch tích hợp nhà ở với công trình dịch vụ công cộng, hạ tầng kỹ thuật, cây xanh theo các quy định hiện hành;
- ii) Đáp ứng **nhu cầu sinh kế và cộng đồng** của cư dân trong khu nhà ở;
- iii) Đáp ứng và phù hợp với **hoạt động bất động sản tại địa phương**.

b) Nhu cầu mở rộng - Đồng bộ hóa với các nhân tố thời hội nhập CMCN 4.0:

iv) **Quy hoạch thúc đẩy tương tác xã hội**; Kết nối những cá nhân, cộng đồng trong nhiều lĩnh vực khác nhau; Thúc đẩy đổi mới sáng tạo các loại hình công nghệ và sản phẩm mới;

v) Quy hoạch tạo điều kiện cho việc **hình thành Hệ sinh thái khởi nghiệp đổi mới sáng tạo**, tạo điều kiện cho hoạt động sống của cư dân trong đô thị hướng về Khởi sự doanh nghiệp và khởi đầu một sự nghiệp mới;

- vi) **Hình thành cấu trúc đô thị kiểu mới** về không gian đô thị, thiết kế cảnh quan, nghệ thuật tạo hình và phát triển bền vững;
- vii) **Hình thành các không gian thúc đẩy chuyển đổi số**; quản lý, vận hành **đô thị theo hướng thông minh**;
- viii) Hướng tới trở thành một **ví dụ tiêu biểu về sự định cư** trong giai đoạn mới - công dân toàn cầu;
- ix) Góp phần hình thành một **chuẩn mực xã hội mới**; Tiếp nối và hình thành một văn hóa mới cho thế hệ trẻ.

2) Chỉ tiêu quy hoạch:

a) Các chỉ tiêu về sử dụng đất:

Phù hợp với Quy chuẩn, tiêu chuẩn Xây dựng Việt Nam và các quy định khác liên quan:

- Dân số trung bình 3 người/hộ;
- Đất ở: tối thiểu 15m²/người;
- Đất giao thông: Chiếm tỷ lệ 18-30% tổng diện tích đất quy hoạch; Chỗ đỗ xe được tính toán cho từng công trình và có bãi đỗ xe riêng dành cho khách vãng lai.
- Đất cây xanh: Đất cây xanh sử dụng công cộng trong nhóm nhà ở: tối thiểu 1m²/người; Đất cây xanh trong từng lô đất xây dựng công trình: Chung cư tối thiểu 20%; Nhà ở 30% tổng diện tích lô đất.
- Mật độ xây dựng: Phù hợp theo từng loại đất và chiều cao công trình theo quy định.

b) Các chỉ tiêu về hạ tầng kỹ thuật:

Phù hợp với Quy chuẩn, tiêu chuẩn Xây dựng Việt Nam và các quy định khác liên quan.

1.10 ĐỊNH HƯỚNG PHÁT TRIỂN KHÔNG GIAN MÔ HÌNH KHU ĐÔ THỊ DÀNH CHO TRÍ THỨC TRẺ

1) Trục không gian chính mang tính biểu tượng, dễ ghi nhận:

Khu Đô thị dành cho trí thức trẻ (City For Young Intellectuals) hình thành trên một mạng lưới trục không gian bắt nguồn từ hình chữ Y với 3 cánh đều nhau hay hình bát giác. Các trục không gian này có thể mở rộng tùy theo điều kiện địa hình và tạo cho cấu trúc không gian của Khu đô thị có một biểu tượng về sự linh hoạt, mở rộng và kết nối. Chính cấu trúc không gian theo hình chữ Y này tạo cho Khu đô thị dành cho trí thức trẻ dễ ghi nhận và khác biệt so với các khu đô thị khác tại Việt Nam.

Từ các trục không gian chính, hình thành các trục không gian phụ với bố cục về cơ bản phù hợp với trục không gian chữ Y.

2) Phân khu chức năng đáp ứng đồng thời nhu cầu tự thân và nhu cầu mở rộng:

Khu vực Dự án có chức năng sử dụng đất đa dạng (ở kết hợp với thương mại dịch vụ, văn phòng; Thương mại dịch vụ kết hợp với văn phòng, triển lãm hội thảo...), nhằm gia tăng hiệu quả tổng hợp theo hướng kinh tế đô thị hiện đại, phù hợp với các quan điểm quy hoạch về nhu cầu tự thân và nhu cầu mở rộng đã nêu tại phần trên, gồm:

- Đất ở: Chung cư 9, 10, 11 tầng: Tầng 1 là không gian dịch vụ thương mại, văn phòng khởi nghiệp. Tầng trên căn hộ. Kết nối các khối

căn hộ là một khối không gian, cao thông tầng có vai trò là không gian sinh hoạt cộng đồng. Xung quanh chung cư là quảng trường, sân đường dạo, cây xanh vườn hoa và các công trình dịch vụ kèm theo (Trung tâm tổ chức sự kiện, triển lãm). Các công trình chung cư được thiết kế theo mẫu.

- Đất dịch vụ công cộng: Trung tâm đổi mới sáng tạo; Trung tâm thương mại dịch vụ; Trường tiểu học; Nhà trẻ; Trạm y tế; Công trình tập luyện thể dục thể thao. Công trình cao 1 - 5 tầng.

- Đất công trình hành chính: UBND phường, cao 3 tầng.

- Đất cây xanh: Công viên, vườn hoa, sân thể thao là không gian mở liên kết các khối công trình thấp tầng, theo các không gian xanh tập trung và theo các dải hay hành lang không gian xanh.

- Đất giao thông nội bộ và bãi đỗ xe cho khách vắng lai và đất xây dựng công trình đầu mối hạ tầng kỹ thuật.

3) Bố cục không gian linh hoạt và mở:

Các công trình được bố trí theo các trục không gian hình chữ Y và phân bố phù hợp với quy mô của các khu chức năng và kết nối liên thông với nhau thông qua hệ thống không gian mở và các tuyến đường đi bộ.

4) Hình thức công trình:

- Phần lớn công trình có ngôn ngữ kiến trúc hiện đại: Hình khối phong phú, đa dạng; Vật liệu xây dựng mới; Màu sắc tươi sáng, xen kẽ với các mảng màu mạnh mẽ, phù hợp với nhu cầu thị hiếu của giới trẻ.

- Bổ sung các công trình kiến trúc nhỏ thể hiện ngôn ngữ kiến trúc cổ điển quốc tế và truyền thống, tạo thành các điểm nhấn thị giác.

- Các công trình không có hàng rào đặc bao quanh.

5) Bố cục hệ thống cây xanh như một hệ thống không gian mở liên tục:

- Hệ thống cây xanh trong Khu đô thị bao gồm cây xanh tập trung và cây xanh phân tán trong các ô đất xây dựng.

- Đảm bảo diện tích cây xanh tập trung không nhỏ hơn 20% diện tích Khu đô thị.

- Hệ thống cây xanh được kết nối với nhau tạo thành một hệ thống không gian mở liên tục là cơ sở cho việc hình thành một khu đô thị xanh và phát triển bền vững.

6) Cơ cấu sử dụng đất:

Cơ cấu sử dụng đất của Mô hình Khu đô thị dành cho trí thức trẻ được tổng hợp trong bảng sau.

BẢNG TỔNG HỢP PHƯƠNG ÁN CƠ CẤU SỬ DỤNG ĐẤT

TT	Ký hiệu	Loại đất	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)	Ghi chú
1	NO	Đất ở	43060	43,39	
2		Đất công cộng dịch vụ	24625	24,82	
2.1	TT ĐMST	TT Đổi mới sáng tạo	3396	3,42	
2.2	TT TMDV	TT Thương mại, dịch vụ	3396	3,42	
2.3	NT	Nhà trẻ	3758	3,79	
2.4	TH	Trường tiểu học	9900	9,98	
2.5	UBND	Ủy ban nhân dân phường	1832	1,85	
2.6	YT	Trạm y tế	2343	2,36	
3	CX	Cây xanh tập trung	24684	24,88	
3.1		Cây xanh TDTT	14158	14,27	
3.2		Cây xanh vườn hoa	10526	10,61	
4	HTKT	HTKT	638	0,64	
5	GT	Giao thông	6224	6,27	
5.1		Bãi đỗ xe	1442	1,45	
5.2		Đường GT rộng 12m	4782	4,82	
		Tổng	99231	100,0	

1.11 QUY HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT MÔ HÌNH KHU ĐÔ THỊ DÀNH CHO TRÍ THỨC TRẺ

Khu vực quy hoạch theo Mô hình Khu nhà ở dành cho trí thức trẻ có quy mô diện tích 99231m² (khoảng 10ha), bao gồm:

1) Đất ở: Ô đất ký hiệu NO.CC, có tổng diện tích khoảng 43060m², gồm:

- Đất xây dựng chung cư (block theo mẫu) có diện tích xây dựng 15071m² với các khối nhà cao 9, 10 và 11 tầng; Tầng 1 làm dịch vụ thương mại; Tầng trên là căn hộ; 1 tầng hầm là nơi đỗ xe.

- Đất giao thông nội bộ (đường rộng 6m) có diện tích 10344m².

- Đất cây xanh (chiếm 20% diện tích ô đất) có diện tích 8612m².

- Sân, đường đi bộ có diện tích 9033m².

Mật độ xây dựng chung trong toàn ô đất 35%.

Quy mô dân số trong Khu vực Dự án vào khoảng 5 ngàn người (5068 người, 2,8 người/căn hộ; tính theo mẫu thiết kế), không kể khách vắng lại.

2) Đất Trung tâm Đổi mới sáng tạo: Ô đất ký hiệu TT ĐMST, là đất dịch vụ công cộng, có diện tích 3396m², gồm:

- Đất xây dựng công trình có diện tích 1698m², tương ứng với mật độ xây dựng của ô đất 50%. Công trình cao 5 tầng, có một tầng hầm để xe.

- Đất cây xanh (chiếm 30% diện tích ô đất) có diện tích 1019m².

- Sân, đường đi bộ có diện tích 679 m².

3) Đất Trung tâm thương mại dịch vụ: Ô đất ký hiệu TT TMDV, là đất dịch vụ công cộng, có diện tích 3396m², gồm:

- Đất xây dựng công trình có diện tích 1528m², tương ứng với mật độ xây dựng của ô đất 45%. Công trình cao 5 tầng, có một tầng hầm để xe.

- Đất cây xanh (chiếm 30% diện tích ô đất) có diện tích 1019m².

- Sân, đường đi bộ có diện tích 849 m².

4) Đất nhà trẻ: Ô đất ký hiệu NT, là đất trường mầm non, có diện tích 3758m²; có khả năng đáp ứng cho quy mô khoảng 313 cháu (12m²/ cháu) đáp ứng nhu cầu của cư dân Khu đô thị là 250 cháu (50 cháu/1000 dân), gồm:

- Đất xây dựng công trình có diện tích 2457m², tương ứng với mật độ xây dựng của ô đất là 25%. Công trình cao 3 tầng.

- Đất cây xanh (chiếm 30% diện tích ô đất) có diện tích 1127m².

- Sân, đường đi bộ có diện tích 1503 m².

5) Đất trường tiểu học: Ô đất ký hiệu TH, có diện tích 9900m²; quy mô khoảng 990 học sinh (chỉ tiêu 10m²/học sinh). Trường đáp ứng cho nhu cầu 975 học sinh của một đơn vị ở với quy mô dân số khoảng 1,5 vạn người (65 học sinh/1000 người), gồm:

- Đất xây dựng công trình có diện tích 2457m², tương ứng với mật độ xây dựng của ô đất là 25%. Công trình cao 3 tầng.

- Đất cây xanh (chiếm 30% diện tích ô đất) có diện tích 2970m².

- Sân, đường đi bộ có diện tích 4455 m².

6) Đất UBND phường: Ô đất ký hiệu UBND, có diện tích 1832m², gồm:

- Đất xây dựng công trình có diện tích 550m², tương ứng với mật độ xây dựng của ô đất là 30%. Công trình cao 3 tầng.

- Đất cây xanh (chiếm 30% diện tích ô đất) có diện tích 550m².

- Sân, đường đi bộ có diện tích 733 m².

7) Đất trạm y tế: Ô đất ký hiệu YT, có diện tích 2343m², gồm:

- Đất xây dựng công trình có diện tích 469m², tương ứng với mật độ xây dựng của ô đất là 20%. Công trình cao 2 tầng.

- Đất cây xanh (chiếm 45% diện tích ô đất) có diện tích 1054m².

- Sân, đường đi bộ có diện tích 820 m².

8) Đất cây xanh tập trung: có tổng diện tích 24864m², gồm:

- Ô đất ký hiệu CX1, có diện tích 14158m², là đất cây xanh thể dục thể thao, gồm sân vận động, nhà luyện tập thể dục thể thao, tập Gym; mật độ xây dựng không vượt quá 20%. Công trình cao 1 - 3 tầng.
- Ô đất ký hiệu CX2, có diện tích 3748m², là đất cây xanh vườn hoa; mật độ xây dựng không vượt quá 3%. Công trình cao 1 tầng.
- Ô đất ký hiệu CX3, có diện tích 3389m², là đất cây xanh vườn hoa; mật độ xây dựng không vượt quá 3%. Công trình cao 1 tầng.
- Ô đất ký hiệu CX4, có diện tích 3389m², là đất cây xanh vườn hoa gắn với Trung tâm Đổi mới sáng tạo; mật độ xây dựng không vượt quá 10%. Công trình cao 1 tầng.

9) Đất HTKT: Ô đất ký hiệu HTKT, có diện tích 638m², là đất xây dựng trạm xử lý nước thải cục bộ, đặt ngầm.

10) Đất giao thông: có tổng diện tích 6224m², gồm:

- Bãi đỗ xe cho khách vãng lai, gồm: Bãi đỗ xe ký hiệu P1, diện tích 721m²; Bãi đỗ xe ký hiệu P2, diện tích 721m². Tổng diện tích khoảng 1442m², tương đương với số chỗ đỗ dự kiến khoảng 48 xe (30m²/chỗ đỗ).
- Đất giao thông có diện tích 4782m², là đất của tuyến đường quy hoạch nội bộ rộng 12m.

Chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật của các ô đất được tổng hợp trong bảng sau.

BẢNG CHỈ TIÊU KINH TẾ KỸ THUẬT MÔ HÌNH KHU ĐÔ THỊ DÀNH CHO TRÍ THỨC TRẺ

TT	Ký hiệu	Chức năng sử dụng đất	Diện tích đất (m ²)	DTXD (m ²)	MĐXD (%)	Số tầng (tầng)	DT sàn (m ²)	Hệ số SĐĐ (lần)	Dân số (người)
1	NO.CC	Đất ở	43060	15071	35	9--11	162882	3,8	5068
1.1		Đất XD chung cư	15071	15071	35	9--11	162882	3,8	5068
1.2		Giao thông nội bộ (đường 6m)	10344						
1.3		Sân, đường dạo, cây xanh	17645						
		<i>Cây xanh, mặt nước</i>	8612						
		<i>Sân, đường dạo</i>	9033						
2	TT ĐMST	TT Đổi mới sáng tạo	3396	1698	50	5	8490	2,5	
2.1		Đất XD CT	1698	1698	50	5	8490		
2.2		Sân, đường dạo, cây xanh	1698						
		<i>Cây xanh, mặt nước</i>	1019						
		<i>Sân, đường dạo</i>	679						
3	TT TMDV	TT Thương mại, dịch vụ	3396	1528	45	5	7641	2,3	
3.1		Đất XD CT	1528	1528	45	5	7641		
3.2		Sân, đường dạo, cây xanh	1868						
		<i>Cây xanh, mặt nước</i>	1019						
		<i>Sân, đường dạo</i>	849						

4	NT	Nhà trẻ	3758	1127	30	3	6382	0,9	
4.1		Đất XD CT	1127	1127	30	3	3382		
4.2		Sân, đường dạo, cây xanh	2631						
		<i>Cây xanh, mặt nước</i>	1127						
		<i>Sân, đường dạo</i>	1503						
5	TH	Trường tiểu học	9900	2475	25	3	7425	0,8	
5.1		Đất XD CT	2475	2475	25	3	7425		
5.2		Sân, đường dạo, cây xanh	7425						
		<i>Cây xanh, mặt nước</i>	2970						
		<i>Sân, đường dạo</i>	4455						
6	UBND	Ủy ban nhân dân phường	1832	550	30	3	1649	0,9	
6.1		Đất XD CT	550	550	30	3	1649		
6.2		Sân, đường dạo, cây xanh	1282						
		<i>Cây xanh, mặt nước</i>	550						
		<i>Sân, đường dạo</i>	733						
7	YT	Trạm y tế	2343	469	20	2	937	0,4	
7.1		Đất XD CT	469	469	20	2	937		
7.2		Sân, đường dạo, cây xanh	1874						
		<i>Cây xanh, mặt nước</i>	1054						
		<i>Sân, đường dạo</i>	820						
8	CX	Cây xanh tập trung	24684	3385		1--3	6216	0,3	
8.1	CX1	Cây xanh TDDT	14158	2832	20	1--3	5663	0,4	
8.2	CX2	Cây xanh vườn hoa	3748	112	3	1	112	0,0	
8.3	CX3	Cây xanh vườn hoa	3389	102	3	1	102	0,0	
8.4	CX4	Cây xanh vườn hoa	3389	339	10	1	339	0,1	
9	HTKT	HTKT	638						
10	GT	Giao thông	6224						
10.1	P1	Bãi đỗ xe 1	721						
10.2	P2	Bãi đỗ xe 2	721						
10.3		Đường GT rộng 12m	4782						
		Tổng	99231	26302	26,5	1--11	198622	2,0	5068

Một số chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật chính: Quy mô đất đai: 99231m²; - Quy mô dân số: 5068 người (2,8 người/căn hộ; tính toán theo mẫu chung cư dự kiến xây dựng trong Khu đô thị); Mật độ xây dựng 26,5%; Chiều cao tầng 1- 11 tầng; Chỉ tiêu diện tích đất ở: 19,6m²/người; Quy mô đất cây xanh tập trung: 24684m²; Chỉ tiêu diện tích cây xanh tập trung: 4,9m²/người.

1.12 QUY HOẠCH HỆ THỐNG CÔNG TRÌNH HẠ TẦNG KỸ THUẬT

1) Quy hoạch hệ thống giao thông:

a) Nguyên tắc thiết kế:

- Hệ thống giao thông trong mô hình Khu đô thị được giả định giới hạn bởi các tuyến đường chính khu vực, đường khu vực và đường phân khu vực trong đơn vị ở; được xác định trong các quy hoạch phân khu và quy hoạch chi tiết có liên quan.
- Bản vẽ quy hoạch giao thông đề xuất phương án cụ thể về tổ chức mạng lưới giao thông ô đất quy hoạch, mối quan hệ với các tuyến đường giao thông của khu vực; thể hiện cấp đường, mặt cắt ngang đường và các thông số kỹ thuật cơ bản như bán kính bó vỉa, vạt góc đường, bề rộng vỉa hè, bề rộng lòng đường; Dự kiến bố trí hệ thống đỗ xe cho khách vắng lai.
- Thúc đẩy các hoạt động đi bộ trong Khu đô thị, gắn với các tuyến xe bus của đô thị.
- Tuyến đường nội bộ trong Khu đô thị rộng 12m kết nối với các tuyến đường nội bộ rộng 6m.

b) Giải pháp thiết kế:

- Hệ thống giao thông nội bộ: Đường nhóm nhà ở rộng 12m, lòng đường rộng 6m, vỉa hè mỗi bên rộng 3m; Đường vào nhà, đường xe đạp rộng 6m kết hợp với các tuyến đường đi bộ rộng 3m; Không gian vỉa hè rộng 3m được dành cho lối đi bộ.
- Hệ thống công trình phục vụ giao thông: Tại các chung cư 9,10,11 tầng: Bố trí 1 tầng hầm để xe phù hợp với Quy chuẩn quy định về chỗ đỗ xe; Trong khu vực xây dựng công trình công cộng có các chỗ đỗ xe riêng theo nhu cầu sử dụng và phù hợp với Quy chuẩn quy định về chỗ đỗ xe; Xây dựng hai bãi đỗ xe phục vụ cho khách vắng lai (ô quy hoạch P1 và P2).
- Định vị mạng lưới đường và cao độ nền đường; quy định về chỉ giới đường đỏ và chỉ giới xây dựng được cụ thể hóa trong quy hoạch chi tiết của dự án đầu tư xây dựng.

2) Quy hoạch hệ thống thoát nước mưa và san nền:

a) Nguyên tắc và phương pháp thiết kế:

- Hệ thống thoát nước mưa trong mô hình Khu đô thị được giả định bởi các tuyến cống thu gom nước mưa dọc theo các tuyến đường chính khu vực, đường khu vực và đường phân khu vực trong đơn vị ở; được xác định trong các quy hoạch phân khu và quy hoạch chi tiết có liên quan.
- Hệ thống thoát nước mưa trong khu vực được xây dựng hoàn toàn mới. Độ dốc cống đảm bảo theo nguyên tắc tự chảy $i_{min} \geq 1/D$. Khi độ dốc đường thay đổi lớn thì độ dốc cống lấy theo độ dốc địa hình để đảm bảo độ sâu chôn cống.
- Nền trong các ô đất được san tạo mái dốc $i \geq 0,004$ ra các đường bao quanh có cao độ phù hợp với cao độ đường.

b) Giải pháp thiết kế hệ thống thoát nước mưa:

Xây dựng tuyến cống trên các trục đường quy hoạch, thu gom nước mưa của các ô quy hoạch. Dọc theo các tuyến cống chính xây dựng

các ga thu, ga thăm để thu nước mặt nền vào hệ thống cống. Khoảng cách hố ga thu trung bình khoảng 30- 45m.

c) Quy hoạch san nền:

- Cao độ khống chế trên các trục đường quy hoạch được xác định trên cơ sở phù hợp với cao độ san nền trong các quy hoạch phân khu và quy hoạch chi tiết có liên quan.

- Cao độ mực nước hồ cảnh quan hmax thấp hơn cao độ đường từ 0,7- 1m.

Quy hoạch hệ thống thoát nước mưa và san nền được cụ thể hóa trong quy hoạch chi tiết của dự án đầu tư xây dựng.

3) Quy hoạch hệ thống cấp nước:

a) Nhu cầu dùng nước và nguồn cấp nước:

- Chỉ tiêu tính toán nhu cầu dùng nước theo bảng sau:

BẢNG CHỈ TIÊU TÍNH TOÁN NHU CẦU DÙNG NƯỚC

TT	Loại nhu cầu	Đơn vị	Chỉ tiêu	Ghi chú
1	Nhà ở	m3/ người. ngày đêm	0,2	
2	Công trình công cộng, dịch vụ	m3/m2sàn ngày đêm	0,003	
3	Trường học	m3/hs.ngày đêm	0,02	10m2/cháu
4	Trường mẫu giáo, mầm non	m3/cháu.ngày đêm	0,1	12m2/chỗ
5	Tưới cây	m3/ m2.ngày đêm	0,003	
6	Rửa đường	m3/ m2.ngày đêm	0,0005	
7	Nước dự phòng	%	25	
	Hệ số không điều hoà :			
	Kngày		1,4	Nước dự phòng : 1
	Kgiờ		1,2	Nước dự phòng : 1

- Nhu cầu dùng nước khu vực lập quy hoạch theo mô hình giả định: Qtb : 1481m3/ngày đêm; Qmax: 1196m3/ngày đêm.

- Nguồn cấp nước: Tuyến cấp nước truyền dẫn (D110) nằm dọc các tuyến đường quy hoạch xung quanh.

b) Nguyên tắc thiết kế:

- Hệ thống cấp nước trong khu vực lập quy hoạch theo mô hình giả định được thiết kế phù hợp với hệ thống cấp nước theo quy hoạch phân khu và quy hoạch chi tiết có liên quan.

- Mạng lưới cấp nước của khu vực là mạng lưới vòng kết hợp với cụt. Tuyến ống chính bố trí kiểu vòng để đảm bảo điều hoà áp lực, đấu nối với mạng ngoài tối thiểu từ hai hướng. Các tuyến ống cấp cho các lô đất xây dựng bố trí kiểu cụt.

c) Giải pháp thiết kế:

- Từ tuyến cấp nước truyền dẫn phân phối D110 (D150; D200) dự kiến chạy dọc theo tuyến đường quy hoạch, xây dựng tuyến mạch

vòng và cắt cho tuyến dịch vụ D75, D50, D32

- Các tuyến đường ống cấp nước đi ngầm dưới hè của các trục đường, chôn sâu 0,7m, cách chỉ giới đường đỏ 1m. Các đoạn ống băng qua đường được đặt trong ống lồng sắt.

- Các họng cứu hỏa được bố trí trên tuyến truyền dẫn chính D110, đặt tại các ngã 3, ngã tư, khoảng cách họng cứu hỏa 140- 150m.

Quy hoạch hệ thống cấp nước được cụ thể hóa trong quy hoạch chi tiết của dự án đầu tư xây dựng.

4) Quy hoạch hệ thống cấp điện:

a) Nhu cầu phụ tải và nguồn cấp:

- Chỉ tiêu tính toán nhu cầu dùng điện theo bảng sau:

BẢNG CHỈ TIÊU TÍNH TOÁN NHU CẦU DÙNG ĐIỆN

TT	Loại hộ dùng điện	Đơn vị	Chỉ tiêu dùng điện	Hệ số không điều hoà Kđt
1	Nhà ở	kW/hộ		0,7
	Nhà ở thấp tầng (đến 5 tầng)		3	
2	Văn phòng, dịch vụ	kW/m ² sàn	0,03	0,7
3	Nhà trẻ	kW/cháu	0,2	0,7
4	Trường học	kW/hs	0,15	0,7
5	Công viên, cây xanh, vườn dạo	kW/ha	25	1
6	Đất đường giao thông	kW/ha	12	1

- Nhu cầu cấp điện trong khu vực lập quy hoạch theo mô hình giả định: Ptt = 5478KW; Stt = 6096KVA.

- Nguồn điện cung cấp cho khu vực quy hoạch được lấy từ các tuyến 22KV dự kiến chạy dọc theo tuyến đường quy hoạch xung quanh.

b) Nguyên tắc thiết kế:

- Hệ thống cấp điện trong khu vực quy hoạch được thiết kế phù hợp với hệ thống cấp điện theo quy hoạch phân khu và quy hoạch chi tiết có liên quan.

- Hệ thống cấp điện được trong Khu vực quy hoạch được xây dựng hoàn toàn mới, các tuyến dây trung thế 22KV - và hạ thế 0,4KV đi ngầm. Thiết kế chiếu sáng đường được kết hợp với chiếu sáng cảnh quan.

c) Giải pháp thiết kế:

- Xây dựng 4 trạm hạ thế 22KV/0,4KV phục vụ cho khu vực với tổng công suất 6500KVA.

- Từ trạm biến thế 22/0,4KV xây dựng các tuyến 0,4KV đến các phụ tải. Tuyến cáp được chôn ngầm dưới đất, cách mặt đất 0,7m, cách chỉ giới xây dựng 1m.

- Các tuyến hạ thế sinh hoạt đi ngầm dọc theo các tuyến đường quy hoạch vào từng lô đất xây dựng công trình.

- Chiều sáng tuyến đường phố kết hợp với chiều sáng cảnh quan các tuyến phố đi bộ, quảng trường, công viên, vườn hoa và mặt nước.
- Quy hoạch hệ thống cấp điện được cụ thể hóa trong quy hoạch chi tiết của dự án đầu tư xây dựng.

5) Quy hoạch hệ thống thông tin liên lạc:

a) Nhu cầu điện thoại cố định thuê bao và nguồn cấp:

- Chỉ tiêu tính toán nhu cầu điện thoại cố định thuê bao theo bảng sau:

BẢNG CHỈ TIÊU TÍNH TOÁN NHU CẦU ĐIỆN THOẠI CỐ ĐỊNH THUÊ BAO

TT	Loại hộ dùng điện thoại	Đơn vị	Chỉ tiêu	Ghi chú
1	Nhà ở	Máy/100 dân	30	
2	Văn phòng, dịch vụ	Máy/m ² sàn	1/200-1/300	

- Nhu cầu điện thoại cố định thuê bao trong khu vực lập quy hoạch theo mô hình giả định là 2204 số.
- Nguồn cấp: Nhu cầu điện thoại cố định thuê bao được đáp ứng từ tổng đài chuyển mạch thông qua các tuyến cáp quang gốc chạy dọc theo tuyến đường quy hoạch, phù hợp với quy hoạch phân khu và quy hoạch chi tiết có liên quan.

b) Nguyên tắc và giải pháp thiết kế:

- Từ tuyến cáp quang gốc (cáp quy chuẩn 100 x 2 đôi dây) nối với 2 tủ cáp (hộp đầu nối) với tổng dung lượng 2400 số.
- Từ tủ cáp xây dựng các tuyến cáp nhánh tới từng lô đất xây dựng.

Quy hoạch hệ thống thông tin liên lạc được cụ thể hóa trong quy hoạch chi tiết của dự án đầu tư xây dựng và do cơ quan chuyên ngành quyết định.

6) Quy hoạch hệ thống thoát nước thải và vệ sinh môi trường

a) Nhu cầu xử lý nước thải, rác thải: Chỉ tiêu tính toán nhu cầu xử lý nước thải, rác thải theo bảng sau:

BẢNG CHỈ TIÊU TÍNH TOÁN NHU CẦU THU GOM XỬ LÝ NƯỚC THẢI, RÁC THẢI

TT	Loại nhu cầu	Đơn vị	Chỉ tiêu	Ghi chú
1	<i>Nước thải</i>			
1.1	Nước thải sinh hoạt, công cộng		100% khối lượng nước cấp	
2	<i>Rác thải</i>			
2.1	Rác sinh hoạt	kg/người.ngày đêm	1,3	
2.2	Rác công cộng	kg/m ² sàn.ngày đêm	0,01	
2.3	Rác cây xanh, đường	kg/ha.ngày đêm	100	

Nhu cầu xử lý nước thải phải thu gom xử lý trong khu vực quy hoạch theo mô hình giả định là 1334m³/ngày đêm; khối lượng rác thải phải thu gom khoảng 7586kg/ngày đêm.

b) Quy hoạch hệ thống thoát nước thải:

- Hệ thống thoát nước thải trong khu vực quy hoạch được thiết kế phù hợp với hệ thống thu gom xử lý nước thải, rác thải theo đồ án quy hoạch phân khu và quy hoạch chi tiết có liên quan.

- Hệ thống thoát nước thải được xây dựng hoàn toàn mới, tách khỏi hệ thống thoát nước mưa.

- Nước thải sau khi được xử lý sơ bộ qua bể tự hoại tại các công trình sẽ được thu gom đổ vào tuyến cống D300 dẫn tới trạm xử lý nước thải cục bộ (TXLCB) công suất 1500m³/ng.đ

Công nghệ xử lý nước thải là công nghệ xử lý tiên tiến, kết hợp các quá trình xử lý cơ học, sinh học kỵ khí và hiếu khí, cho phép toàn bộ hệ thống có thể đặt ngầm (bể kỵ khí, thiết bị khử trùng và hệ thống máy bơm), vận hành và bảo dưỡng đơn giản, chỉ có nhà điều hành đặt nổi, không làm ảnh hưởng đến cảnh quan xung quanh. Nước thải sau khi được xử lý đạt yêu cầu được tái sử dụng để tưới cây.

- Các tuyến cống thoát nước bản D300 bằng BTCT chạy dọc theo các trục đường quy hoạch, thu gom nước thải của các công trình. Chiều sâu chôn cống tính tới đỉnh cống tối thiểu 0,7m.

- Trên các tuyến cống, ngoài các ga thăm tại điểm giao cắt, các điểm thay đổi hướng dòng chảy, các ga thu và ga thăm được bố trí phù hợp với khoảng cách khoảng 30m. Tại các công trình xây dựng bố trí các ga thu nước thải chờ để đấu nối với hệ thống cống thu gom nước thải từ trong công trình đấu nối ra ngoài.

c) Vệ sinh môi trường: Tổ chức thu gom rác trong khu vực dự án:

- Đặt các thùng đựng rác với bán kính thu gom 200- 300m, kết hợp với các đơn vị thu gom rác hàng ngày và vận chuyển bằng xe ép rác đến khu xử lý rác thải tập trung của địa phương để xử lý.

- Tại khu vực công viên, vườn hoa bố trí các thùng rác nhỏ dọc theo các đường dạo với khoảng cách 50m/thùng.

- Nhà vệ sinh công cộng phục vụ khách vắng lai bố trí tại tầng 1 của các nhà chung cư, công trình dịch vụ công cộng.

Quy hoạch hệ thống thoát nước thải và thu gom rác thải được cụ thể hóa trong quy hoạch chi tiết của dự án đầu tư xây dựng.

7) Hệ thống hào kỹ thuật:

Hệ thống hào kỹ thuật được thiết kế nhằm phục vụ cho hệ thống đường dây cáp điện, thông tin liên lạc đi bên trong và thuận tiện trong việc vận hành, nâng cấp sửa chữa hệ thống đường dây.

Quy hoạch hệ thống hào kỹ thuật được cụ thể hóa trong quy hoạch chi tiết của dự án đầu tư xây dựng.

1.13 GIẢI PHÁP THIẾT KẾ CÔNG TRÌNH

1) Giải pháp quy hoạch tổng mặt bằng

- Các công trình xây dựng trong Mô hình đều gắn với các ô đất xây dựng với các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật: Diện tích xây dựng, mật độ xây dựng, số tầng cao, hệ số sử dụng đất; và số dân đối với các công trình nhà ở.

- Các công trình trong Mô hình đều có định hướng chung về quy hoạch tổng mặt bằng, gồm hình khối, khoảng xây lùi và các không gian

mở xung quanh.

- Các không gian mở xung quanh công trình đều được kết nối với không gian mở quy hoạch và kết nối với các không gian mở cục bộ của công trình.

- Trong mỗi ô đất xây dựng đảm bảo tối thiểu diện tích cây xanh khoảng 20%. Phần diện tích trống còn lại tổ chức đường, sân bao quanh công trình.

- Không xây dựng hàng rào đặc xung quanh công trình.

2) Giải pháp kiến trúc

- Trong Mô hình, giải pháp kiến trúc vừa đáp ứng chức năng sử dụng, giải pháp xây dựng và vừa đạt được biểu tượng chung của toàn bộ Mô hình dựa trên các trục tổ hợp dạng tam giác đều, lục giác, trên cả mặt bằng và mặt đứng.

- Công trình được thiết kế theo mẫu; Sử dụng công nghệ xây dựng và vật liệu xây dựng hiện đại nhằm giảm giá thành xây dựng và hướng bền vững.

- Sử dụng màu sắc trang trí trên bề mặt công trình phù hợp với nghệ thuật tạo hình, thiết kế cảnh quan hiện đại theo xu hướng phù hợp với tầng lớp trẻ.

3) Giải pháp kết cấu xây dựng và kỹ thuật công trình

Giải pháp kỹ thuật của công trình được nghiên cứu tổng thể từ hệ thống kết cấu, thông gió chiếu sáng, cấp điện, cấp nước đồng bộ nhằm tạo ra một tòa nhà: bền vững, xây dựng nhanh, tiết kiệm nguyên vật liệu, thông gió tự nhiên tốt nhất bằng các tính toán lưu lượng gió, chiếu sáng tự nhiên, quản lý vận hành hệ thống cấp điện, cấp nước, thông tin liên lạc. Cụ thể như sau:

a) Giải pháp kết cấu xây dựng:

- Sử dụng các giải pháp xây dựng linh hoạt cho các khối nhà nhằm tìm ra phương án tối ưu;
- Lắp ghép và bán lắp ghép bằng các vật liệu thép, bê tông cốt thép nhằm tiết kiệm vật liệu và giảm thời gian xây dựng;
- Bán lắp ghép bằng sàn nhẹ 3D nhằm giảm tải trọng công trình. tiết kiệm vật liệu và giảm thời gian xây dựng;
- Xây dựng sàn bằng công nghệ sàn ô cò nhằm tiết kiệm vật liệu và giảm thời gian xây dựng;
- Sử dụng cấu trúc xây dựng theo mẫu tạo điều kiện cho việc giảm thiểu các loại cấu kiện, qua đó giảm bớt chi phí và thời gian xây dựng;
- Công nghệ xây dựng dự kiến sử dụng: Bán lắp ghép; Công nghệ gia cố nền đất dưới móng - Top-base; Công nghệ sử dụng tấm tường 3D-panel; Công nghệ sử dụng tấm nửa sàn...có thể giảm giá thành xây dựng nhà từ 5 -15%.

b) Giải pháp kỹ thuật công trình

- **Giải pháp cấp điện:** Từ trạm biến áp chung của khu vực Dự án, nguồn điện cấp cho từng tòa nhà sẽ vào tủ tổng đặt trong phòng kỹ thuật tại tầng 1 và cấp cho mọi hoạt động của công trình.

- **Giải pháp cấp thoát nước:** Nước sạch từ nguồn của đô thị, được trữ vào bể ngầm đặt tại tầng 1 và cấp cho các nhu cầu sinh hoạt và

hệ thống chữa cháy bằng bơm lên mái của tòa nhà.

Các thiết bị đường ống cấp nước: ống nhựa chịu nhiệt và áp lực

- **Giải pháp điều hòa thông gió:** Toàn bộ các căn hộ đều thông gió tự nhiên là chính do được thiết kế ống hút gió trên khu vệ sinh và bếp, tạo áp lực gió để đẩy khí nóng khi đun nấu và hút gió mát vào nhà. Tuy nhiên khi thiết kế, hệ thống điện sẽ được chờ để lắp điều hòa cục bộ cho từng căn hộ.

- **Giải pháp thông tin liên lạc:** Hệ thống điện thoại, mạng internet, cáp truyền hình được các nhà cung cấp lắp đặt cho từng công trình.

4) Giải pháp hoàn thiện công trình:

- Một số công trình được hoàn thiện với mức độ trung bình với vật liệu và cấu kiện sản xuất trong nước: Chung cư, nhà liên kế, văn phòng, nhà sinh hoạt cộng đồng, nhà trẻ.

- Một số công trình hoàn thiện theo yêu cầu riêng với một số vật liệu và cấu kiện nhập ngoại: Biệt thự, Nhà luyện tập thể dục thể thao,...

1.14 GIẢI PHÁP CHUYỂN ĐỔI SỐ VÀ HÌNH THÀNH HỆ THỐNG CƠ SỞ DỮ LIỆU VỀ MÔ HÌNH

1) Giải pháp chuyển đổi số là xu hướng tất yếu:

Chuyển đổi số trong Mô hình Khu đô thị dành cho trí thức trẻ là xu hướng tất yếu. Giải pháp chuyển đổi số được thực hiện đồng bộ theo các giai đoạn quy hoạch, thiết kế thi công xây dựng và quản lý vận hành; Chuyển đổi số phục vụ cho việc lựa chọn người ở theo quy định và hỗ trợ cho các hoạt động khởi nghiệp đổi mới sáng tạo và học tập theo hướng công dân kỹ thuật số.

2) Hệ thống cơ sở dữ liệu về Mô hình:

Một trong những nội dung cơ bản của chuyển đổi số là hình thành Hệ thống cơ sở dữ liệu phát triển và quản lý Mô hình.

Hệ thống cơ sở dữ liệu này được đăng tải công khai trên: Cổng thông tin điện tử của Bộ Xây dựng; Bộ Giáo dục và Đào tạo; Bộ Khoa học và Công nghệ; Cổng thông tin điện tử của các địa phương có liên quan và của Quỹ tín dụng phát triển NOXH.

Chức năng của Hệ thống CSDL phát triển và quản lý Mô hình Khu đô thị dành cho trí thức trẻ gồm:

- Thu thập, cập nhật và xử lý các dữ liệu văn bản, hình ảnh, bản đồ...về NOXH tại từng địa phương và tổng hợp trong toàn quốc dưới dạng số hóa, hỗ trợ cho việc lưu trữ dạng giấy thông thường;
- Lưu trữ và tổng hợp thông tin điều tra, thống kê NOXH, làm cơ sở cho việc hoạch định chính sách về NOXH;
- Tổng hợp thông tin phục vụ cho lãnh đạo, quản lý, đào tạo, nghiên cứu khoa học và phát triển công nghệ, sản xuất, kinh doanh và các hoạt động kinh tế - xã hội khác liên quan đến NOXH;
- Cung cấp thông tin phát triển và quản lý NOXH cho các trang thông tin và cổng thông tin điện tử quốc gia và địa phương, Bộ, ngành có liên quan; Cung cấp thông tin về NOXH cho hoạt động thông tin và truyền thông, thư viện số có liên quan;
- Là địa điểm để tìm kiếm, tra cứu thông tin về NOXH trong mạng xã hội về NOXH.
- Là môi trường cho các tri thức trẻ làm việc trên môi trường số để có thể tham gia thành thạo vào các hoạt động liên quan đến chính quyền số, kinh tế số và xã hội số.

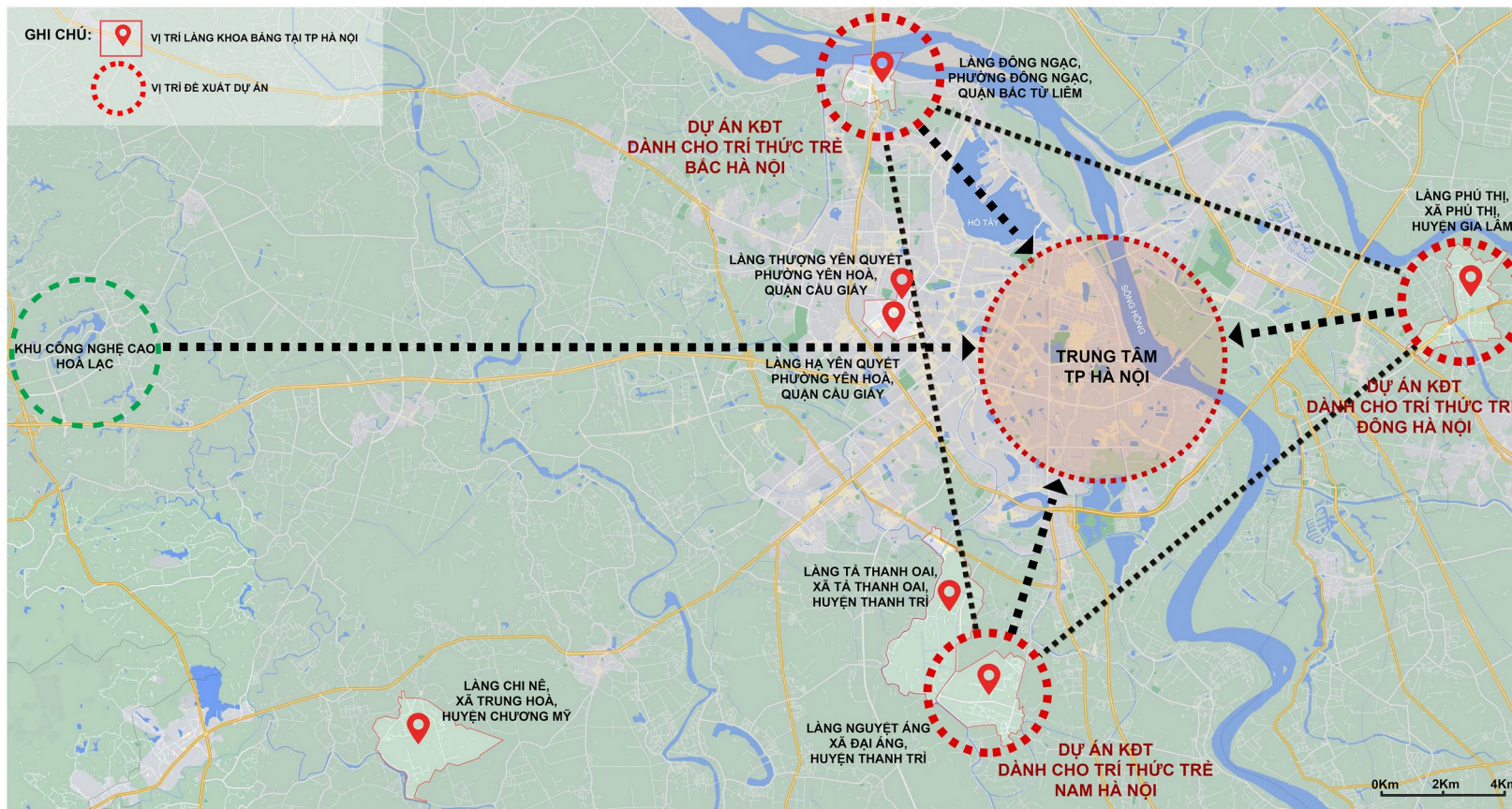


QUY HOẠCH CHI TIẾT XÂY DỰNG TỶ LỆ 1:500
MÔ HÌNH KHU ĐÔ THỊ DÀNH CHO TRÍ THỨC TRẺ
HÌNH 3.1: SƠ ĐỒ VỊ TRÍ DỰ ÁN

KHOA KIẾN TRÚC VÀ QUY HOẠCH
TRƯỜNG ĐẠI HỌC XÂY DỰNG HÀ NỘI

Mô hình Khu đô thị dành cho trí thức trẻ dự kiến triển khai tại hai loại đô thị:

- **Đô thị loại đặc biệt:** TP. Hà Nội và TP. Hồ Chí Minh;
- **Đô thị loại 1:** 22 đô thị. Giai đoạn đầu, mô hình triển khai tại 3 thành phố trực thuộc trung ương: Hải Phòng, Đà Nẵng, Cần Thơ.



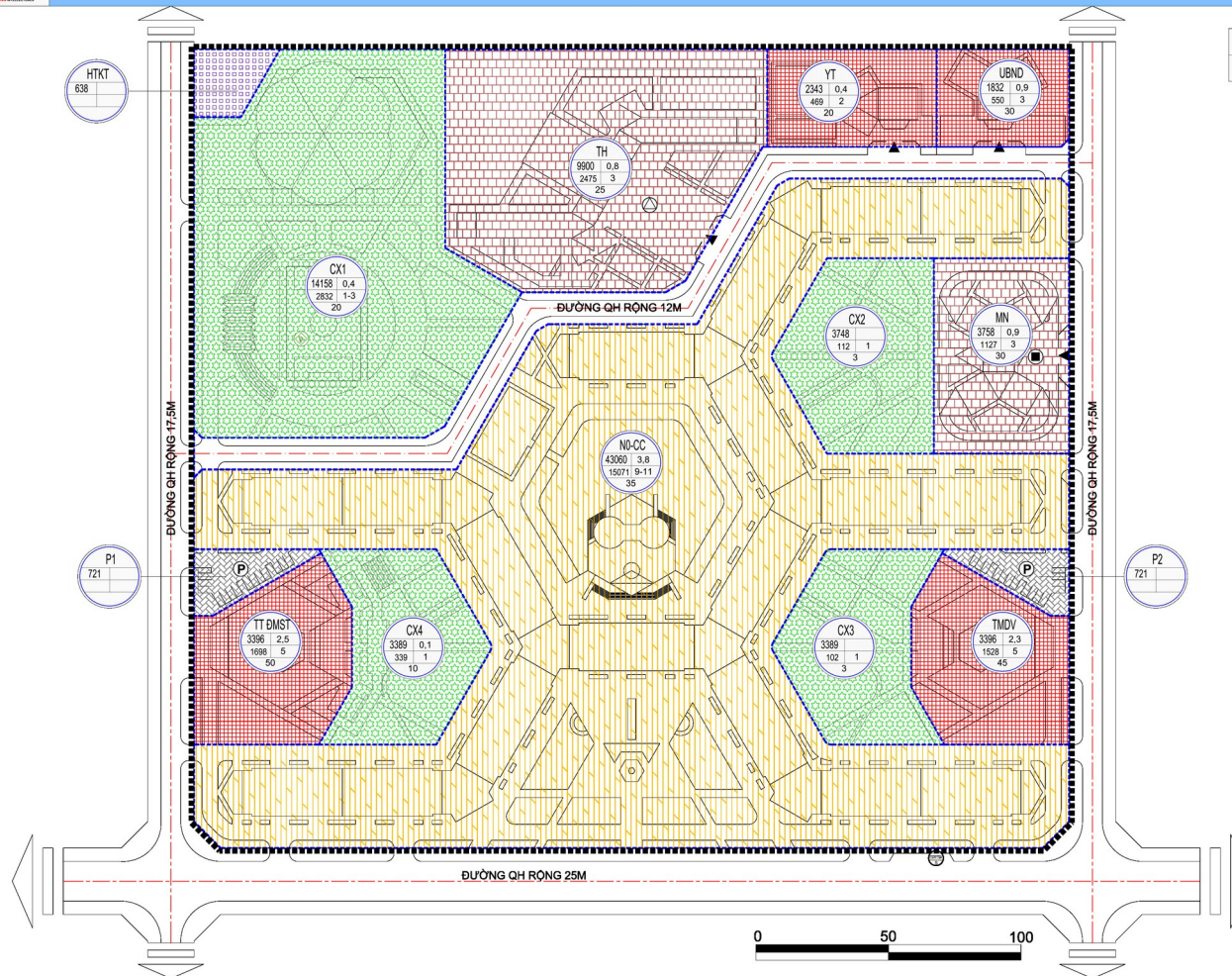
VÍ DỤ: ĐỀ XUẤT VỊ TRÍ DỰ ÁN KHU ĐÔ THỊ DÀNH CHO TRÍ THỨC TRẺ TẠI LÀNG KHOA BÀNG, HÀ NỘI

Bản quyền mô hình thuộc về NUCETECH và
Khoa Kiến trúc & Quy hoạch - ĐHXD Hà Nội



QUY HOẠCH CHI TIẾT XÂY DỰNG TỶ LỆ 1:500
MÔ HÌNH KHU ĐÔ THỊ DÀNH CHO TRÍ THỨC TRẺ
HÌNH 3.2: BẢN ĐỒ QUY HOẠCH TỔNG MẶT BẰNG SỬ DỤNG ĐẤT

KHOA KIẾN TRÚC VÀ QUY HOẠCH
TRƯỜNG ĐẠI HỌC XÂY DỰNG HÀ NỘI



KÝ HIỆU

- Ranh giới quy hoạch
- Ranh giới ô đất
- Đường giao thông quy hoạch
- Đất công trình dịch vụ công cộng
- Đất chung cư
- Đất trường học
- Đất cây xanh
- Đất Hạ tầng kĩ thuật
- Đất bãi đỗ xe
- ◀ Lối vào chính
- Tường rào
- Nhà trẻ
- △ Trường tiểu học
- ☒ Trạm y tế
- ⊕ TT thể dục thể thao
- Ⓟ Bãi đỗ xe
- Ⓢ Bến xe bus

	Tên ô đất
Diện tích ô đất (m ²)	XX
Diện tích XD (m ²)	XXXX XXXX XXXX XX
Mật độ XD (%)	XX
	Hệ số SDD
	Chiều cao TB (tầng)

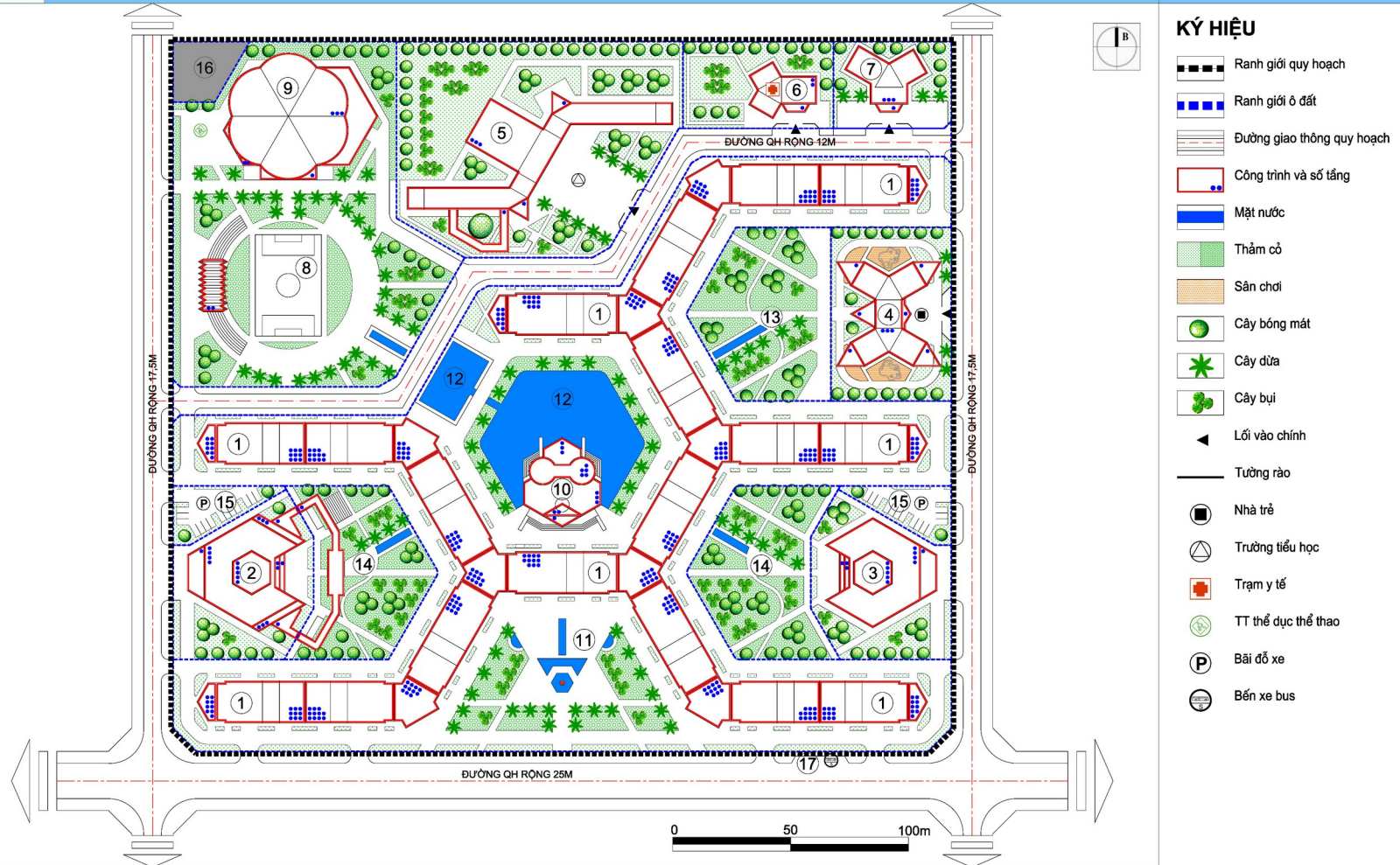
GHI CHÚ: Diện tích đất: 99231 (m²);
Dân số dự kiến: khoảng 5000 (người).

Bản quyền mô hình thuộc về NUCETECH và
Khoa Kiến trúc & Quy hoạch - ĐHXD Hà Nội



QUY HOẠCH CHI TIẾT XÂY DỰNG TỶ LỆ 1:500
MÔ HÌNH KHU ĐÔ THỊ DÀNH CHO TRÍ THỨC TRẺ
HÌNH 3.3: BẢN ĐỒ QUY HOẠCH TỔNG MẶT BẰNG

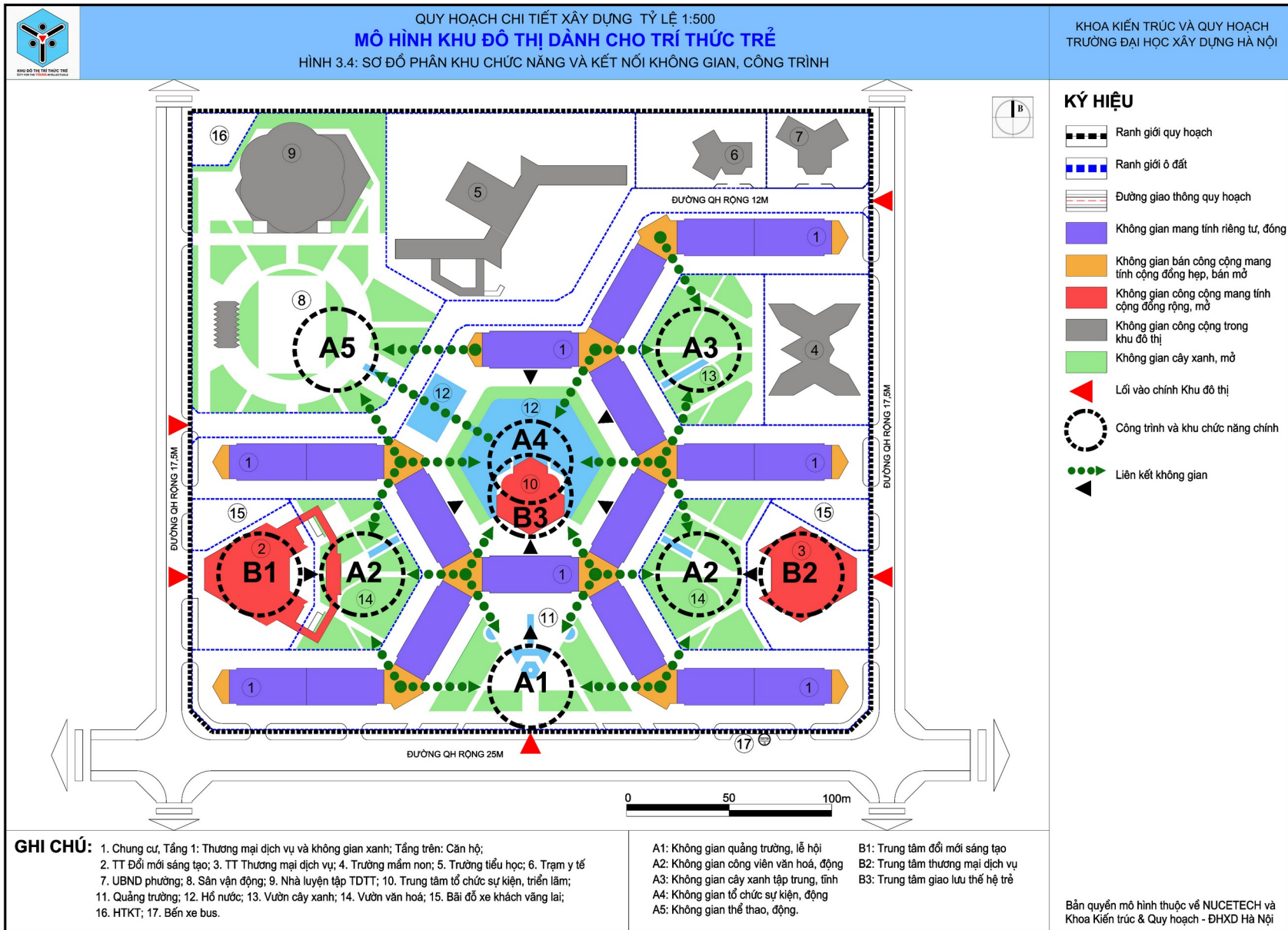
KHOA KIẾN TRÚC VÀ QUY HOẠCH
TRƯỜNG ĐẠI HỌC XÂY DỰNG HÀ NỘI



GHI CHÚ:

1. Chung cư, Tầng 1: Thương mại dịch vụ và không gian xanh; Tầng trên: Căn hộ;
2. TT Đổi mới sáng tạo; 3. TT Thương mại dịch vụ; 4. Trường mầm non; 5. Trường tiểu học; 6. Trạm y tế
7. UBND phường; 8. Sân vận động; 9. Nhà luyện tập TDTT; 10. Trung tâm tổ chức sự kiện, triển lãm, giao lưu thế hệ trẻ;
11. Quảng trường; 12. Hồ nước; 13. Vườn cây xanh; 14. Vườn văn hoá; 15. Bãi đỗ xe khách vãng lai;
16. HTKT; 17. Bến xe bus.

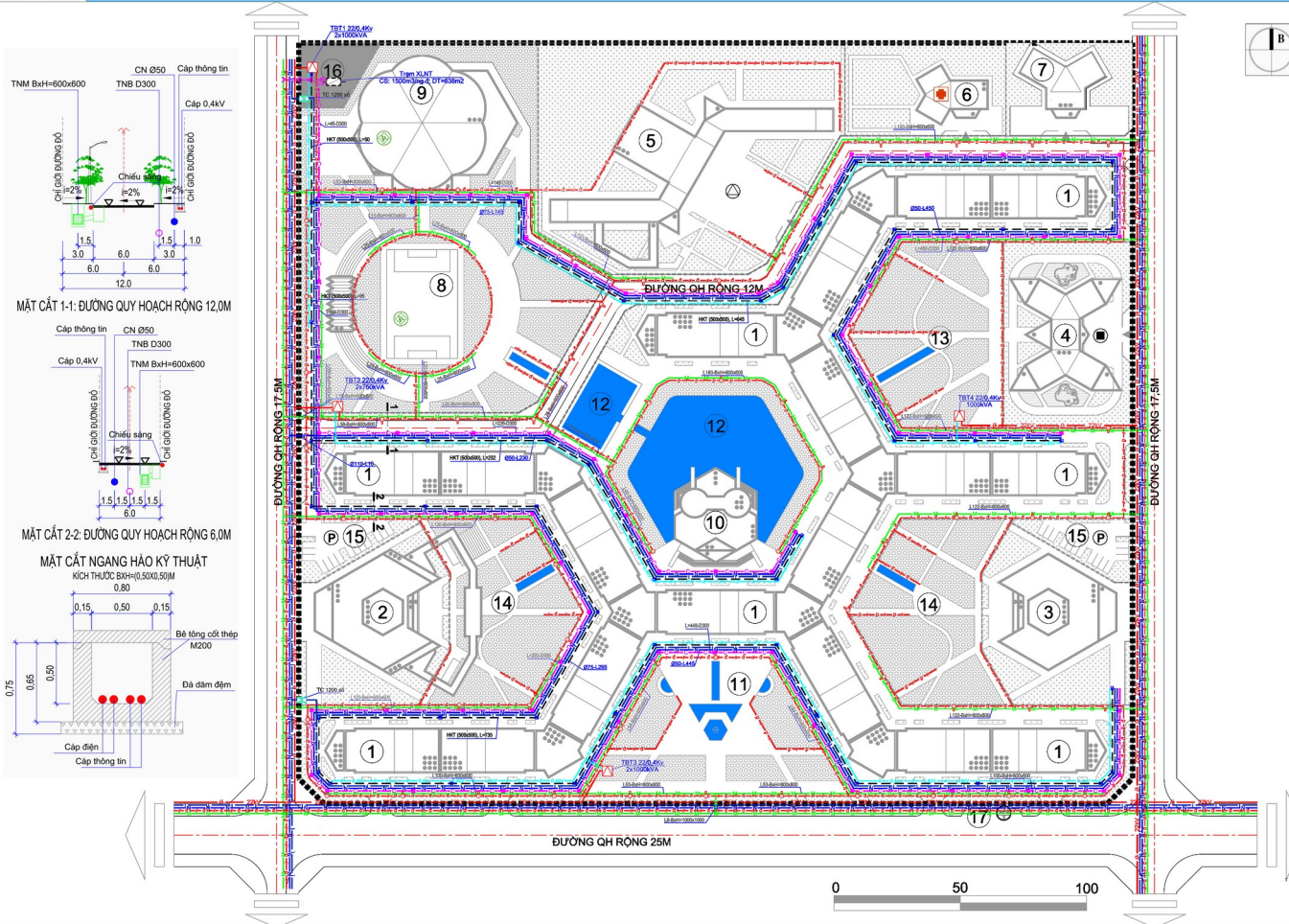
Bản quyền mô hình thuộc về NUCETECH và
Khoa Kiến trúc & Quy hoạch - ĐHXD Hà Nội





QUY HOẠCH CHI TIẾT XÂY DỰNG TỶ LỆ 1:500
MÔ HÌNH KHU ĐÔ THỊ DÀNH CHO TRÍ THỨC MỚI
HÌNH 3.5: BẢN ĐỒ QUY HOẠCH HỆ THỐNG HẠ TẦNG KỸ THUẬT

KHOA KIẾN TRÚC VÀ QUY HOẠCH
TRƯỜNG ĐẠI HỌC XÂY DỰNG HÀ NỘI



KÝ HIỆU

- Ranh giới quy hoạch
- Ranh giới ô đất
- Đường giao thông quy hoạch
- Công trình và số tầng
- Mặt nước
- Lối vào chính
- Nhà trẻ
- Trường tiểu học
- Trạm y tế
- TT thể dục thể thao
- Bãi đỗ xe
- Bến xe bus
- Đường ống thoát nước mưa
- Đường ống cấp nước
- Đường ống thoát nước thải
- Đường điện 22KV
- Đường điện 0,4KV
- Điện chiếu sáng
- Đường dây thông tin
- Hào kỹ thuật
- Trạm Biến áp
- Đèn đường và cảnh quan
- Tủ cáp
- Hạng cứu hỏa
- Trạm xử lý nước thải

GHI CHÚ:

1. Chung cư, Tầng 1: Thương mại dịch vụ và không gian xanh; Tầng trên: Căn hộ;
2. TT Đối mới sáng tạo; 3. TT Thương mại dịch vụ; 4. Trường mầm non; 5. Trường tiểu học; 6. Trạm y tế
7. UBND phường; 8. Sân vận động; 9. Nhà luyện tập TDTT; 10. Trung tâm tổ chức sự kiện, triển lãm;
11. Quảng trường; 12. Hồ nước; 13. Vườn cây xanh; 14. Vườn văn hóa; 15. Bãi đỗ xe khách vắng lại;
16. HTKT; 17. Bến xe bus.

Bản quyền mô hình thuộc về NUCETECH và
Khoa Kiến trúc & Quy hoạch - ĐHXD Hà Nội



QUY HOẠCH CHI TIẾT XÂY DỰNG TỶ LỆ 1:500
MÔ HÌNH KHU ĐÔ THỊ DÀNH CHO TRÍ THỨC TRẺ
HÌNH 3.6: BẢN VẼ PHỐI CẢNH TỔNG THỂ

KHOA KIẾN TRÚC VÀ QUY HOẠCH
TRƯỜNG ĐẠI HỌC XÂY DỰNG HÀ NỘI



PHỐI CẢNH TỔNG THỂ DỰ ÁN NHÌN TỪ HƯỚNG NAM - TRỤC ĐƯỜNG CHÍNH



PHỐI CẢNH TỔNG THỂ DỰ ÁN NHÌN TỪ HƯỚNG TÂY



PHỐI CẢNH TỔNG THỂ DỰ ÁN NHÌN TỪ HƯỚNG ĐÔNG

Bản quyền mô hình thuộc về NUCETECH và
Khoa Kiến trúc & Quy hoạch - ĐHXD Hà Nội



QUY HOẠCH CHI TIẾT XÂY DỰNG TỶ LỆ 1:500
MÔ HÌNH KHU ĐÔ THỊ DÀNH CHO TRÍ THỨC TRẺ
HÌNH 3.7: BẢN VẼ MỘT SỐ PHỐI CẢNH GÓC

KHOA KIẾN TRÚC VÀ QUY HOẠCH
TRƯỜNG ĐẠI HỌC XÂY DỰNG HÀ NỘI



PHỐI CẢNH QUẢNG TRƯỜNG



PHỐI CẢNH TRUNG TÂM THƯƠNG MẠI DỊCH VỤ



PHỐI CẢNH TRUNG TÂM ĐỜI MỚI SÁNG TẠO



PHỐI CẢNH TRUNG TÂM TỔ CHỨC SỰ KIỆN, GIAO LƯU THẾ HỆ TRẺ

Bản quyền mô hình thuộc về NUCETECH và
Khoa Kiến trúc & Quy hoạch - ĐHXD Hà Nội

2 ĐẦU TƯ XÂY DỰNG

2.1 KHÁI TOÁN CHI PHÍ ĐẦU TƯ XÂY DỰNG

1) Cơ sở tính toán:

a) Các văn bản của Nhà nước có liên quan:

- Luật Xây dựng ngày 18/6/2014; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng ngày 17/6/2020;
- Nghị định số 10/2021/NĐ-CP ngày 09/02/2021 của Chính phủ về quản lý chi phí đầu tư xây dựng;
- Văn bản của Bộ Xây dựng: Thông tư số 11/2021/TT-BXD ngày 31/8/2021 về hướng dẫn một số nội dung xác định và quản lý chi phí đầu tư xây dựng; Thông tư số 12/2021/TT-BXD ngày 31/8/2021 về ban hành định mức xây dựng; Thông tư 06/2021/TT-BXD ngày 30/6/2021 quy định về phân cấp công trình xây dựng và hướng dẫn áp dụng trong quản lý hoạt động đầu tư xây dựng; Quyết định số 97/QĐ – BXD ngày 09/3/2022 về việc Công bố chỉ số Giá xây dựng quốc gia năm 2021.

b) Quy định Bảng giá đất giai đoạn 2020- 2024 tại địa phương và các văn bản liên quan khác.

c) Các chỉ tiêu kinh tế, kỹ thuật của phương án quy hoạch của Mô hình.

2) Khái toán chi phí đầu tư xây dựng:

Chi phí đầu tư xây dựng hệ thống Khu Đô thị dành cho tri thức trẻ theo mô hình dự kiến được tổng hợp trong bảng sau:

BẢNG TỔNG HỢP CHI PHÍ ĐẦU TƯ XÂY DỰNG

TT	Hạng mục	Đơn vị	Khối lượng	Ghi chú
1	Chi phí giải phóng mặt bằng		109	
1.1	DT khu đất	ha	9,92	
1.2	Chi phí GPMB	trđ/m ²	1,00	
1.3	Tổng chi phí GPMB	tỷ	99	
1.4	Chi phí giải phóng mặt bằng kể cả dự phòng phí (10%)	tỷ	109	
2	Chi phí đầu tư xây dựng HTKT	Tỷ	76	
2.1	Suất đầu tư HTKT	tỷ đ/ha	7,0	
2.2	Tổng chi phí HTKT	tỷ đ	69	
2.3	Chi phí HTKT kể cả dự phòng phí (10%)	tỷ	76	
3	Chi phí xây dựng công trình		2055	
3.1	Chung cư			
	Diện tích sàn chung cư	m ²	162882	
	Suất đầu tư xây dựng chung cư (9- 11 tầng, 1 tầng hầm)	trđ/m ²	9,935	
	Chi phí xây dựng chung cư	tỷ đồng	1618	

	Chi phí xây dựng chung cư kể cả dự phòng phí (10%)	tỷ đồng	1780	
3.2	Các công trình dịch vụ công cộng khác			
	Diện tích sàn	m2	35740	
	Suất đầu tư xây dựng công trình dịch vụ công cộng (1- 5 tầng)	trđ/m2	7	
	Chi phí xây dựng công trình dịch vụ công cộng	tỷ đồng	250	
	Chi phí xây dựng công trình dịch vụ công cộng kể cả dự phòng phí (10%)	tỷ đồng	275	
4	Tổng chi phí đầu tư XD dự án = (1)+(2)+(3)	tỷ đồng	2241	

Ghi chú: Quy mô Khu đô thị dự kiến khoảng 10ha; Suất đầu tư HTKT và xây dựng chung cư theo Suất vốn đầu tư xây dựng của Bộ Xây dựng; Suất đầu tư xây dựng các công trình còn lại theo kinh nghiệm thực tế.

Tổng chi phí đầu tư xây dựng Mô hình với quy mô khoảng 10 ha vào khoảng 2241 tỷ đồng.

2.2 HIỆU QUẢ VÀ TÍNH THỰC TIỄN CỦA MÔ HÌNH

1) Hiệu quả của mô hình theo giá bán căn hộ

Giá bán căn hộ là một trong những tiêu chí quan trọng đánh giá sự thành công của Mô hình.

Giá bán căn hộ (thuê, thuê mua và mua) được tổng hợp trong bảng sau:

BẢNG TỔNG HỢP CHI PHÍ VÀ GIÁ BÁN CĂN HỘ

TT	Hạng mục	Đơn vị	Khối lượng	Ghi chú
1	Chi phí đầu tư xây dựng chung cư (quy đổi)			
1.1	DT có thể khai thác	m2	49852	
1.2	DT đất ở trong DT có thể khai thác	m2	43060	
2	Chi phí giải phóng mặt bằng quy đổi vào đất chung cư			
	Chi phí giải phóng mặt bằng toàn bộ Dự án	tỷ đồng	109	
	Chi phí giải phóng mặt bằng cho đất XD chung cư (quy đổi)	tỷ đồng	94	
3	Chi phí đầu tư xây dựng HTKT quy đổi vào đất chung cư			
	Chi phí đầu tư xây dựng HTKT toàn bộ Dự án	tỷ đồng	76	
	Chi phí đầu tư xây dựng HTKT cho đất XD chung cư (quy đổi)	tỷ đồng	66	
4	Chi phí xây dựng chung cư	tỷ đồng	1780	
5	Tổng chi phí đầu tư xây dựng chung cư	tỷ đồng	1940	
6	Giá thành căn hộ			
6.1	Tổng diện tích sàn chung cư	m2	162882	
6.2	Tổng diện tích sàn căn hộ (tính bằng 0,72% diện tích sàn chung cư)	m2	117275	
6.3	Giá thành căn hộ tối thiểu	trđ/m2	16,55	
6.4	Giá thành căn hộ kể cả lợi nhuận dự án NOXH (10%)	trđ/m2	18,20	

2) Tính thực tiễn của Mô hình theo giá bán căn hộ

Phù hợp với 3 loại quy mô căn hộ (40m², 55m² và 65m²) theo mẫu sử dụng của nghiên cứu, chi phí của người sử dụng căn hộ phải bỏ ra với từng loại căn hộ là:

- Quy mô căn hộ loại nhỏ 40m², giá bán là 728 triệu đồng, tương đương với việc tiết kiệm (30% của hai vợ trẻ) trong vòng 10 năm với mức lương 20 triệu đồng (10 triệu đồng/người).

- Quy mô căn hộ loại 55m², giá bán là 1001 triệu đồng, tương đương với việc tiết kiệm (30% của hai vợ trẻ) trong vòng 10 năm với mức lương 28 triệu đồng (14 triệu đồng/người).

- Quy mô căn hộ loại 65m², giá bán là 1183 triệu đồng, tương đương với việc tiết kiệm (30% của hai vợ trẻ) trong vòng 10 năm với mức lương 32 triệu đồng (16 triệu đồng/người).

Điều này có cho thấy, Mô hình có thể phù hợp với điều kiện thực tiễn hiện nay (cũng như kết quả điều tra xã hội học nêu tại phần trên).

2.3 TIẾN TRÌNH THỰC HIỆN MỘT DỰ ÁN THÍ ĐIỂM

1) Chuẩn bị đầu tư dự án thí điểm:

- Quý 4/2022 và Quý 1/ 2023: Xin chấp thuận Chủ đầu tư; Lập và phê duyệt Quy hoạch chi tiết Dự án thí điểm Mô hình gốc 10 ha hoặc Mô hình mở rộng 30 - 40 ha tại TP. Hà Nội; TP. Hồ Chí Minh.

- Quý 2/2023: Thiết kế cơ sở; Phê duyệt Dự án đầu tư xây dựng.

2) Giai đoạn thực hiện xây dựng dự án thí điểm:

- Quý 3/2023: Thiết kế kỹ thuật thi công và phê duyệt thiết kế và xin phép xây dựng.

- Tháng 7/2023: Tổ chức đấu thầu xây lắp.

- Tháng 8/2023: Khởi công xây dựng các hạng mục công trình.

3) Giai đoạn hoàn thành dự án thí điểm

Hoàn thành Dự án vào tháng 8/2025 với các nội dung:

- Nghiệm thu tổng thể các hạng mục công trình của dự án.

- Tiến hành thủ tục thanh quyết toán.

- Bàn giao và đưa vào sử dụng tháng 10 năm 2025.

4) Giai đoạn triển khai, mở rộng mô hình

Sau khi hoàn thành một dự án thí điểm, tiến hành các hoạt động truyền thông và chuyển đổi số để mở rộng mô hình.

Dự kiến đến năm 2025, tại TP. Hà Nội; TP. Hồ Chí Minh đều có các dự án Khu đô thị dành cho trí thức trẻ được triển khai. Từ đây có thể mở rộng ra một số đô thị loại I khác.

3 KẾT LUẬN VÀ KIẾN NGHỊ

Trên đây là những nội dung cơ bản của Mô hình Khu Đô thị dành cho trí thức trẻ.

Nghị quyết số 27-NQ/TW, ngày 06/8/2008 của Hội nghị Ban chấp hành Trung ương Đảng lần thứ 7 Ban chấp hành Trung ương khóa X về xây dựng đội ngũ trí thức trong thời kỳ đẩy mạnh công nghiệp hóa, hiện đại hóa đất nước đã khẳng định: *"Trí thức Việt Nam là lực lượng lao động sáng tạo đặc biệt quan trọng trong tiến trình đẩy mạnh công nghiệp hóa, hiện đại hóa đất nước và hội nhập quốc tế, xây dựng kinh tế tri thức, phát triển nền văn hóa Việt Nam tiên tiến, đậm đà bản sắc dân tộc"* và chỉ đạo: *"Rà soát các chính sách hiện có và ban hành các cơ chế, chính sách mới bảo đảm để trí thức được hưởng đầy đủ lợi ích vật chất, tinh thần tương xứng với giá trị từ kết quả lao động sáng tạo của mình"*.

Kính mong các cấp lãnh đạo Bộ, ban ngành và chính quyền đô thị có liên quan xem xét và chấp thuận việc triển khai Mô hình Khu đô thị dành cho trí thức trẻ, là cơ sở cho việc lập dự án đầu tư xây dựng và các bước theo đúng quy định hiện hành.

MỤC LỤC

1	MỞ ĐẦU.....	3
1.1	KHÁI NIỆM VỀ TRI THỨC VÀ TRÍ THỨC TRẺ	3
1.2	QUÁ TRÌNH ĐÔ THỊ HÓA VÀ VẤN ĐỀ NHÀ Ở CHO TRÍ THỨC TRẺ	4
2	GIỚI THIỆU CHUNG VỀ MÔ HÌNH.....	6
2.1	MỤC TIÊU CỦA MÔ HÌNH	6
2.2	MÔ HÌNH KHU ĐÔ THỊ DÀNH CHO TRÍ THỨC TRẺ	6
2.3	QUY MÔ CỦA MÔ HÌNH KHU ĐÔ THỊ DÀNH CHO TRÍ THỨC TRẺ	11
2.4	CƠ QUAN LIÊN QUAN	11
3	QUY HOẠCH VÀ KIẾN TRÚC CỦA MÔ HÌNH.....	12
3.1	CƠ SỞ PHÁP LÝ CÓ LIÊN QUAN	12
3.2	ĐỊA ĐIỂM QUY HOẠCH	12
3.3	QUAN ĐIỂM QUY HOẠCH VÀ CHỈ TIÊU THIẾT KẾ QUY HOẠCH KHU ĐÔ THỊ DÀNH CHO TRÍ THỨC TRẺ	13
3.4	ĐỊNH HƯỚNG PHÁT TRIỂN KHÔNG GIAN MÔ HÌNH KHU ĐÔ THỊ DÀNH CHO TRÍ THỨC TRẺ	15
3.5	QUY HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT MÔ HÌNH KHU ĐÔ THỊ DÀNH CHO TRÍ THỨC TRẺ	17
3.6	QUY HOẠCH HỆ THỐNG CÔNG TRÌNH HẠ TẦNG KỸ THUẬT	20
3.7	GIẢI PHÁP THIẾT KẾ CÔNG TRÌNH	25
3.8	GIẢI PHÁP CHUYỂN ĐỔI SỐ VÀ HÌNH THÀNH HỆ THỐNG CƠ SỞ DỮ LIỆU VỀ MÔ HÌNH	27
4	ĐẦU TƯ XÂY DỰNG.....	28
4.1	KHÁI TOÁN CHI PHÍ ĐẦU TƯ XÂY DỰNG	28
4.2	HIỆU QUẢ VÀ TÍNH THỰC TIỄN CỦA MÔ HÌNH	29
4.3	TIẾN TRÌNH THỰC HIỆN MỘT DỰ ÁN THÍ ĐIỂM	30
5	KẾT LUẬN VÀ KIẾN NGHỊ.....	31