

# BÁO CÁO HỌC THUẬT

Ứng dụng mô hình phát triển định hướng  
giao thông công cộng TOD trong quy  
hoạch hạ tầng khu vực nhà ga đường sắt  
đô thị

**Vũ Minh Ngạn**

**12/2024**



# NỘI DUNG

1. **Mở đầu**
2. **Giới thiệu dự án**
3. **Công nghệ thi công hầm bằng TBM**
4. **Mô hình phân tích nội lực**
5. **Kết quả tính toán**
6. **Kết luận**

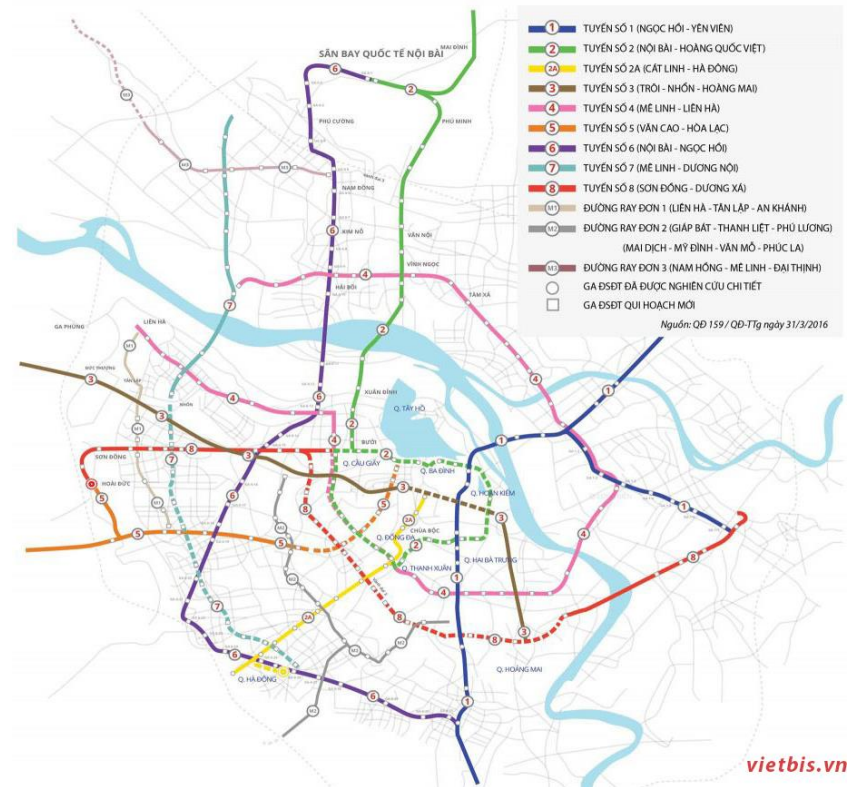
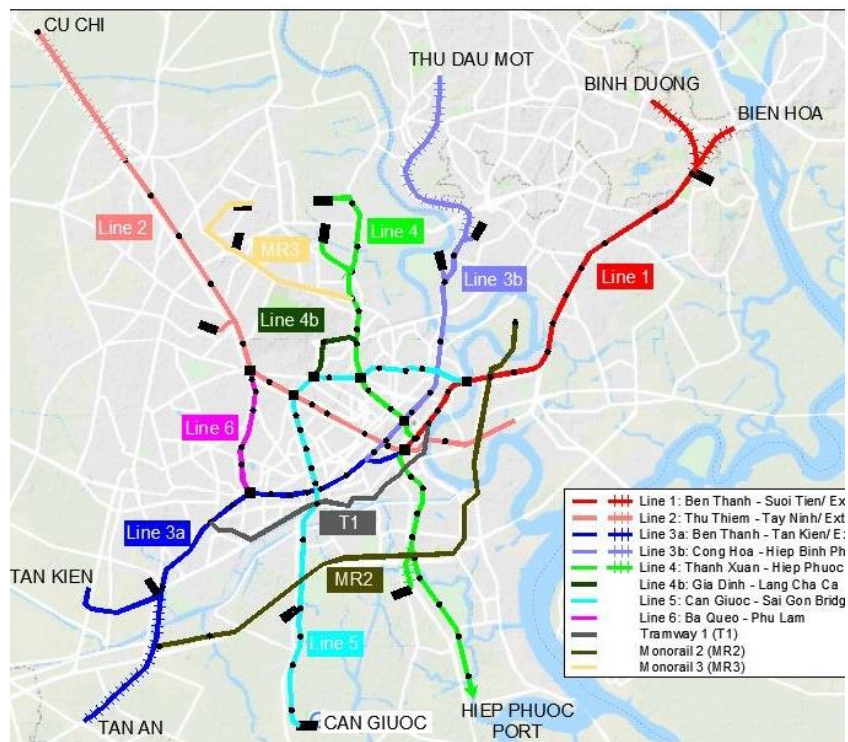


# MỞ ĐẦU



Giá rao bán đất thổ cư tại huyện Đồng Anh  
Đơn vị: triệu VND/m<sup>2</sup>





## Mô hình phát triển đô thị TOD

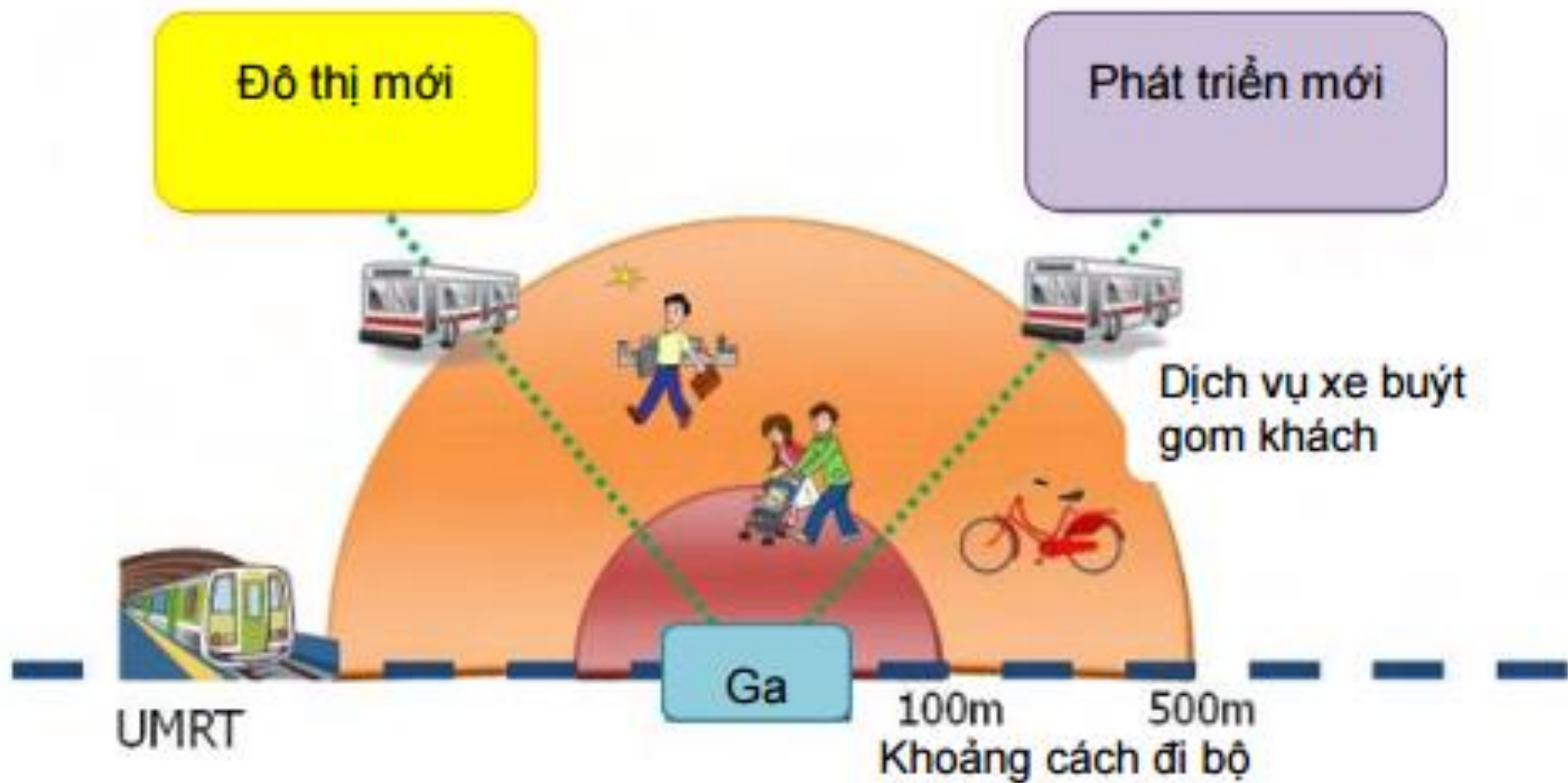
Về nguyên tắc, mô hình phát triển TOD thường lấy một điểm dừng trung tâm của giao thông công cộng (nhà ga, bến xe, điểm dừng xe buýt...) làm trung tâm. Thông thường điểm trung tâm này được bao quanh bởi khu vực sử dụng hỗn hợp có mật độ cao. Sau đó, mô hình này phân bổ lan tỏa từ trung tâm này đến các khu vực xung quanh rộng hơn với mật độ thấp hơn dần.



Phát triển định hướng giao thông công cộng TOD là một loại hình phát triển đô thị với mục tiêu tối đa hóa việc sử dụng không gian dân cư, các loại hình kinh doanh và giải trí trong khoảng cách đi bộ từ các điểm dừng tập trung giao thông công cộng.

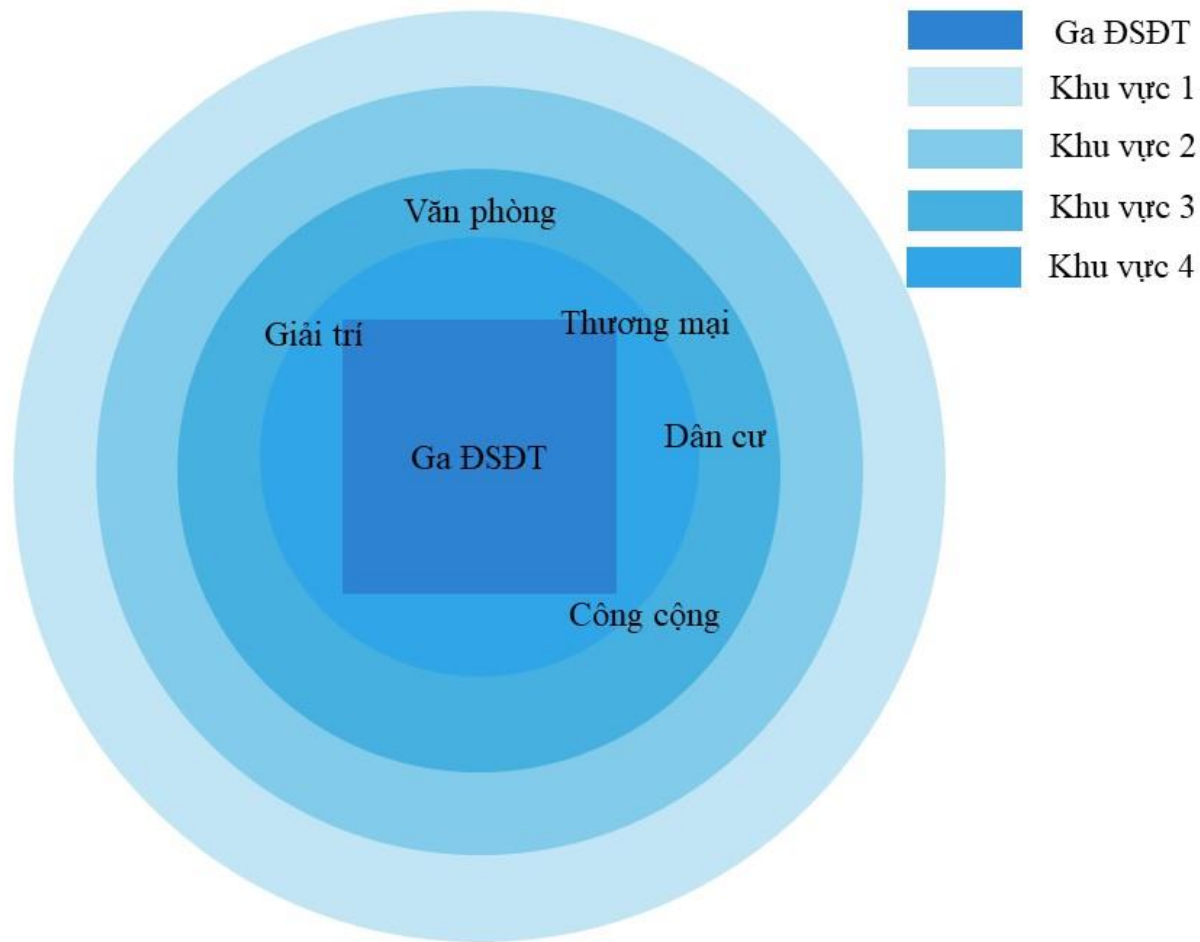


Mô hình TOD thúc đẩy mối quan hệ cộng sinh giữa hình thức đô thị đông đúc và việc sử dụng giao thông công cộng hiệu quả.



Nguồn: Đoàn Nghiên cứu JICA

Mô hình phát triển TOD được ứng dụng tại các thành phố đông dân với kỳ vọng sẽ tạo ra sự đồng bộ phát triển giao thông và phát triển đô thị, tạo được không gian đô thị mới, các hoạt động mới trong phạm vi ảnh hưởng của tuyến đường sắt đô thị.



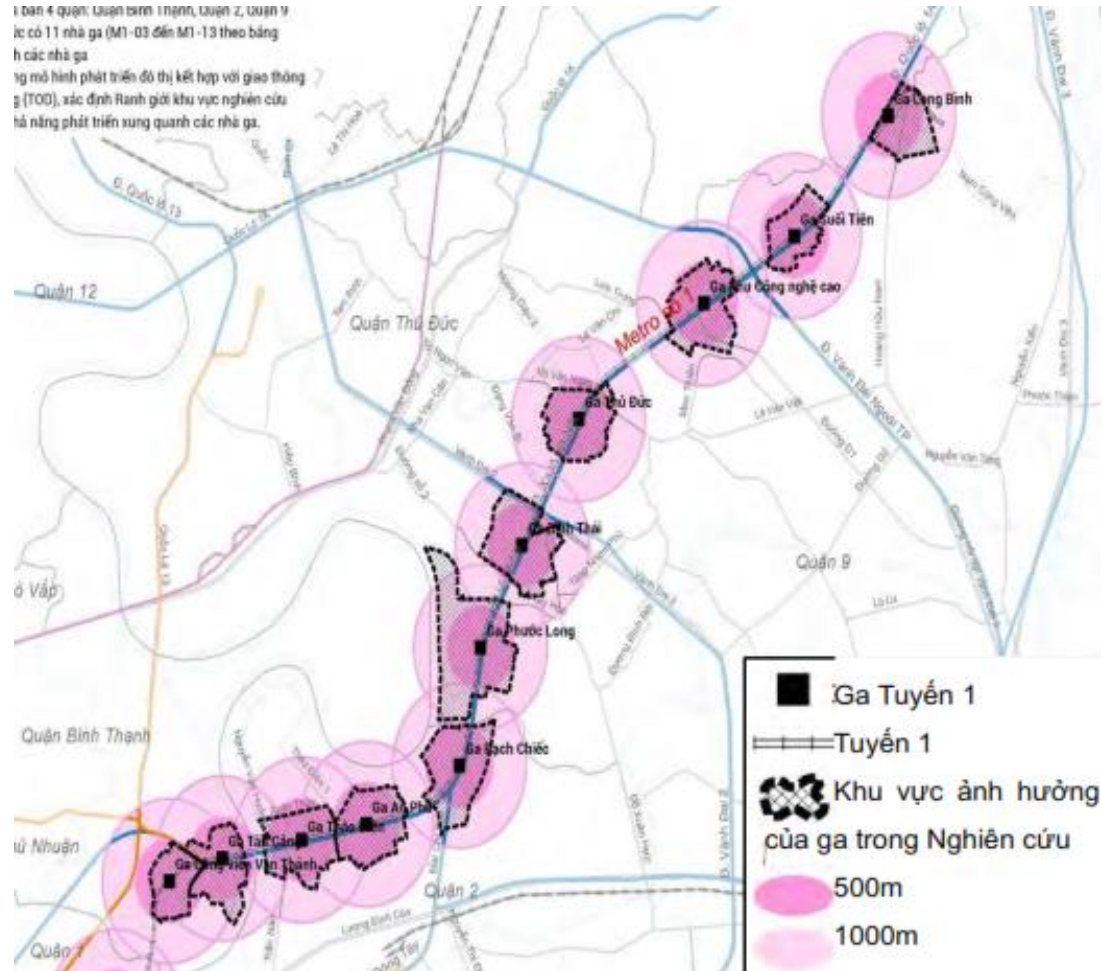
*Hình 1 Mô hình định hướng giao thông công cộng TOD cho khu vực nhà ga đường sắt đô thị*

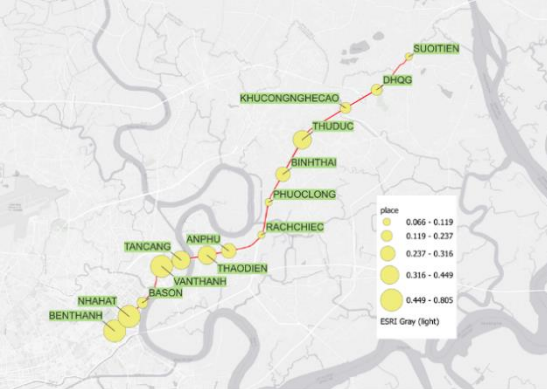
# Một số lợi ích của việc phát triển định hướng giao thông công cộng TOD

- Mô hình TOD tăng cường khả năng di chuyển và tiếp cận: mô hình TOD khuyến khích phát triển các khu vực tập trung dân cư mật độ cao và sử dụng hỗn hợp xung quanh các nhà ga đường sắt đô thị qua việc ưu tiên khả năng tiếp cận giao thông công cộng.
- Mô hình TOD giúp phát triển kinh tế: Qua việc phát triển tập trung dân cư mật độ cao tại các điểm trung tâm, mô hình TOD có thể kích thích tăng trưởng kinh tế ở Thành phố Hồ Chí Minh.
- Mô hình TOD cải thiện chất lượng cuộc sống bằng cách phát triển các khu dân cư thân thiện với người đi bộ và xe đạp, có tiếp cận với các không gian xanh, cơ sở giải trí và các dịch vụ thiết yếu.

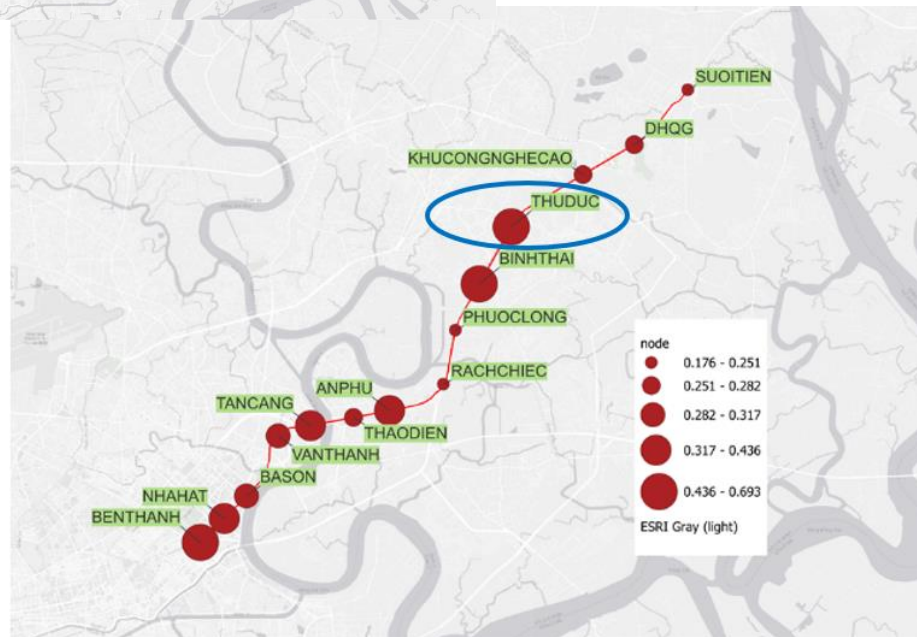


# Ứng dụng mô hình phát triển định hướng giao thông công cộng TOD tại tuyến Metro số 1 TP Hồ Chí Minh

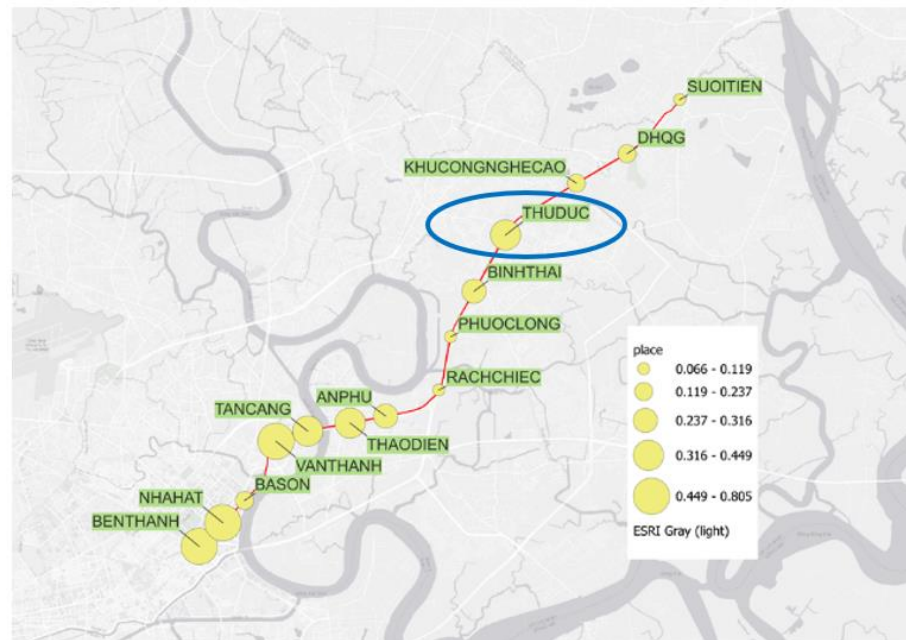




hai bộ chỉ số Node (thể hiện năng lực chuyên chở và mức độ kết nối của mạng lưới giao thông) và Place (thể hiện quy mô và sự đa dạng của sử dụng đất) (Bertolini et al., 2014). Hai bộ chỉ số này đạt mức cao theo hai bộ chỉ số đánh giá này



a) Bộ chỉ số NODE



b) Bộ chỉ số Place



*Các bộ chỉ số đánh giá NODE (năng lực chuyên chở và mức độ kết nối của mạng lưới giao thông) và PLACE (quy mô và sự đa dạng của sử dụng đất) (NXLong, 2024)*

## Ga Thủ Đức



*Tỷ lệ sử dụng một số loại đất xung quanh ga Thủ Đức*

| Loại đất                  | Diện tích (m <sup>2</sup> ) | Tỷ lệ (%) |
|---------------------------|-----------------------------|-----------|
| Đất ở (chung cư cao tầng) | 17853                       | 2,27%     |
| Đất thương mại dịch vụ    | 5545                        | 0,71%     |
| Đất giáo dục (công cộng)  | 53199                       | 6,77%     |



*Hiện trạng sử dụng đất bán kính 500m quanh ga Thủ Đức*

Đối chiếu với các giá trị khuyến nghị theo Calthorpe, cần quy hoạch ga Thủ Đức với định hướng tăng đất sử dụng thương mại dịch vụ, đất văn phòng và nghiên cứu tăng mật độ chung cư cao tầng

Để thực hiện được các mục tiêu của mô hình TOD tại các khu vực xung quanh nhà ga ĐSĐT, một số công việc sau cần phải xem xét:

- Phát triển khung quy hoạch và chính sách toàn diện

Phát triển một khung quy hoạch và chính sách toàn diện là rất cần thiết để thực hiện TOD tại thành phố Hồ Chí Minh. Các quy định này nên bao gồm các hướng dẫn rõ ràng về sử dụng đất, quy hoạch và tiêu chuẩn phát triển, cũng như các khuyến khích cho các nhà phát triển tư nhân đầu tư vào các dự án TOD.

- Hợp tác công-tư: Hợp tác công-tư (PPP) có thể đóng một vai trò quan trọng trong việc cung cấp nguồn vốn để thực hiện các dự án TOD.
- Thực hiện đầu tư vào hạ tầng giao thông công cộng: nâng cao mạng lưới giao thông công cộng, đặc biệt là các khu vực cho người đi bộ là một yếu tố then chốt để thực hiện TOD thành công.
- Sự tham gia của người dân và doanh nghiệp vào quy hoạch phát triển đô thị định hướng giao thông công cộng TOD: Sự tham gia của cộng đồng bao gồm cư dân và các doanh nghiệp vào quá trình quy hoạch là rất quan trọng để thu hút sự ủng hộ và đảm bảo sự thành công của các dự án TOD.



# Kết luận

Phát triển định hướng giao thông công cộng TOD là một giải pháp đầy hứa hẹn để giải quyết các thách thức của quá trình đô thị hóa và giao thông tại Thành phố Hồ Chí Minh về tập trung dân cư đông và ô nhiễm môi trường. Bằng cách tập trung vào các khu vực xung quanh các nhà ga đường sắt đô thị, thành phố có thể tạo ra các khu vực phát triển bền vững, tăng cường khả năng di chuyển, thúc đẩy tăng trưởng kinh tế và cải thiện chất lượng cuộc sống cho cư dân. Nghiên cứu đã đưa ra các thách thức đối với Thành phố Hồ Chí Minh trong việc phát triển mô hình TOD đối với các khu vực nhà ga đường sắt đô thị bao gồm giải phóng mặt bằng, cơ sở hạ tầng hiện có và sự đồng thuận của người dân và các giải pháp về đầu tư, chính sách để thực hiện TOD thành công. Một số gợi ý về phát triển TOD dọc theo tuyến metro số 1 Thành phố Hồ Chí Minh theo hướng quy hoạch hạ tầng đã được đưa ra với nhà ga Thủ Đức đã được nêu trong nghiên cứu này.

Để thực hiện thành công các dự án quy hoạch phát triển định hướng giao thông công cộng TOD khu vực các nhà ga đường sắt đô thị tại Thành phố Hồ Chí Minh, nghiên cứu kiến một số giải pháp bao gồm: Tích hợp TOD vào các kế hoạch tổng thể của thành phố, thúc đẩy phát triển các khu dịch vụ hỗn hợp, nâng cao cơ sở hạ tầng cho người đi bộ và xe đạp, phát triển nhà ở xã hội và thực hiện giám sát và đánh giá các dự án TOD thường xuyên, tạo điều kiện cho việc tái tạo các mô hình thành công trên toàn thành phố.



Thank you very much for your attention!

