

11 NHÀ Ở VÀ ĐIỀU KIỆN SỐNG

11.1 Nhà ở

Vấn đề chính

11.1 Nhà ở giá hợp lý là mối quan tâm và là khoản đầu tư chính của người dân. Nguồn cung nhà không tính toán đến khả năng chi trả của đối tượng khách hàng mục tiêu sẽ chỉ làm tăng sự chênh lệch xã hội và lãng phí đầu tư. Cung cấp nhà ở không chính tắc và bất hợp pháp với chất lượng thấp có thể đe dọa đến tính mạng của người dân và làm giảm điều kiện sống tại các khu nhà ở. Vì vậy, cung cấp nhà ở phải được quan tâm đúng mức xét trên những quan điểm sau:

- (i) Đảm bảo an toàn, thuận tiện và tiện nghi cho người dân;
- (ii) Đảm bảo công tác cấp nhà ở cho các cá nhân là một phần không thể tách rời trong phát triển các khu đô thị như mong muốn;
- (iii) Hình thành cơ chế chia sẻ vai trò hiệu quả giữa nhà nước và tư nhân.

11.2 Vấn đề quan trọng và bức thiết nhất hiện nay là phát triển quỹ nhà, có sự tham gia của cả nhà nước và tư nhân để đáp ứng nhu cầu nhà ở ngày càng tăng. Quỹ nhà ở cần có để đáp ứng nhu cầu tương lai vượt xa quỹ nhà đã được xây dựng trong những năm qua. Vì vậy, cần có cơ chế phát triển trong đó kết hợp nhiều yếu tố khác như cấp đất, tiêu chuẩn thiết kế, tiếp cận các khoản vay phát triển nhà ở, các điều kiện ưu đãi cho nhà đầu tư, trợ cấp của Chính phủ, v.v.

11.3 Chính phủ cần đặt trọng tâm vào công tác phát triển nhà ở giá hợp lý cho người có thu nhập thấp và những người tàn tật. Hiện nay, chưa có cơ chế thỏa đáng cung cấp nhà ở giá hợp lý, đặc biệt là nhà ở cho thuê. Cơ chế trợ cấp trực tiếp về nhà ở vừa không bền vững về lâu dài vừa không đảm bảo tính công bằng. Cần có cơ chế toàn diện cho phát triển nhà ở xã hội, bao gồm khung quản lý hành chính không có sự chòng chẹo giữa các cơ quan, hình thành thị trường bất động sản, đặc biệt đối với nhà cho thuê và hỗ trợ tài chính cho bên cung cấp và bên mua nhà.

11.4 Ngoài cung cấp nhà ở xây dựng mới ở các khu mới phát triển, xây dựng và cải tạo nhà ở trong các khu đô thị và làng xóm hiện tại cũng là một vấn đề cần được quan tâm giải quyết. Ở nhiều khu vực trong thành phố, đường còn hẹp, hệ thống cấp thoát nước chưa đáp ứng yêu cầu, thiếu không gian công cộng, kết cấu và tiện ích nhà ở không được bảo dưỡng đầy đủ. Tất cả các yếu tố đó làm điều kiện sống trở nên xuống cấp. Cải tạo nhà ở ở những khu vực này phải được quan tâm đúng mức như một nội dung quan trọng của chính sách phát triển và cải tạo nhà ở của thành phố.

Nhu cầu nhà ở trong tương lai

11.5 Nhu cầu nhà ở trong tương lai của thành phố rất lớn. Cần có khoảng 500.000 căn hộ với tổng diện tích 46 đến 54 triệu m² sàn đến năm 2020. Trung bình hàng năm cần cung cấp 33.000 căn hộ với tổng diện tích từ 3,1 đến 3,6 triệu m² sàn. Nhu cầu bao gồm nhà ở xây mới và xây dựng lại nhà ở cũ và nhỏ hẹp. Nhu cầu nhà ở tái định cư cũng như nhu cầu nhà ở cho người nhập cư là sinh viên và công nhân cũng ngày càng tăng.

11.6 Mặc dù có thể thấy nhu cầu về số đơn vị nhà ở trong tương lai là lớn nhưng còn chưa có thông tin đầy đủ về loại nhà ở nào là phù hợp và chất lượng và giá cả như thế nào là hợp lý đối với người dân có điều kiện kinh tế, xã hội khác nhau và với quy mô và mức thu nhập của các hộ gia đình khác nhau, v.v. Hơn nữa, theo kết quả Điều tra Phỏng vấn Hộ gia đình (HIS)

của Nghiên cứu HAIDEP, mặc dù diện tích nhà ở là mối quan tâm chính của người dân song người dân cũng rất coi trọng các yếu tố khác như độ thông thoáng, kết cấu nhà, vị trí nhà, v.v. Tuy nhiên, mức độ quan tâm phụ thuộc vào loại hộ gia đình và vị trí nhà ở.

11.7 Dự báo nhu cầu có khả năng tri trả cho thấy khả năng tri trả của người dân vẫn rất thấp do với giá nhà trên thị trường hiện nay. 77% số hộ gia đình không có khả năng thuê nhà có diện tích sàn 30 m² theo giá thuê trên thị trường. Tỷ lệ này sẽ giảm xuống còn 38% vào năm 2020. Đối với nhà mua, gần 95% số hộ tính đến năm 2005 không có khả năng mua nhà có diện tích 30 m² theo giá trên thị trường. Tỷ lệ này sẽ giảm xuống còn 69% vào năm 2020

Định hướng đề xuất

11.8 Vai trò của chính phủ trong việc cung cấp nhà ở bao gồm: (i) xây dựng chương trình phát triển nhà ở theo giai đoạn với các mục tiêu khả thi, (ii) xây dựng cơ chế bền vững về cung cấp nhà ở giá hợp lý; (iii) cải thiện hệ thống thể chế hiện tại để khuyến khích sự tham gia của tư nhân vào cung cấp nhà ở giá hợp lý; (iv) mở rộng các cơ hội tài chính cho phát triển nhà ở giá hợp lý; (v) xây dựng các tiêu chuẩn thiết kế khả thi để phát triển nhà ở giá hợp lý.

11.9 Cần có nhiều cơ chế phát triển với sự hỗ trợ cần thiết của nhà nước nhằm thu hẹp chênh lệch cung – cầu hiện nay và cung cấp nhà ở giá hợp lý. Phát triển nhà ở sẽ được đẩy mạnh thông qua (i) cải tạo các khu nội thành cũ, (ii) phát triển đất xây dựng nhà và (iii) phát triển nhà theo kiểu dự án đô thị mới.

11.10 Cung cấp nhà ở xã hội cần được đẩy mạnh với các biện pháp sau: (i) phát triển nhà ở giá thấp, (ii) xây dựng cơ chế hợp tác trong phát triển nhà ở công cộng, (iii) phát triển thị trường nhà ở cho thuê và (iv) tiêu chí phân phối nhà ở xã hội.

11.11 Cần phải xây dựng hệ thống cơ chế - chính sách nhằm thúc đẩy hơn nữa công tác phát triển nhà ở Hà Nội. Các công việc cần làm bao gồm: (i) hệ thống quản lý nhà ở hiệu quả bao gồm hệ thống đăng ký nhà ở, thông tin nhà ở, chỉ số đánh giá chất lượng nhà ở, (ii) mở rộng thị trường nhà ở chính thức bao gồm các giao dịch hợp pháp về nhà ở, thị trường nhà ở cũ, (iii) tăng cường cơ chế cấp vốn phát triển nhà ở cho cá nhân để tăng sức mua nhà và qua đó kích thích sự phát triển của thị trường nhà ở, hỗ trợ quá trình xây dựng lại nhà và (iv) cải thiện hệ thống quản lý và cải tạo nhà ở đối với các khu chung cư cao tầng.



Điều kiện sống tại Hà Nội.

11.2 Điều kiện sống

Vấn đề chính

11.12 Điều kiện sống hiện nay ở các khu vực đô thị được đánh giá dựa trên phương pháp được thể hiện trong Hồ sơ Đô thị (xem Chương 2.9), trong đó người dân khá hài lòng với điều kiện sống hiện nay, mặc dù tùy theo các khu vực khác nhau, mức độ hài lòng cũng khác nhau. Mức độ hài lòng khá cao như vậy không đồng nghĩa với hiện trạng điều kiện sống tốt vì các chỉ số đánh giá khách quan còn thấp so với mục tiêu đề ra dựa trên trường hợp của các thành phố khác tại Châu Á.

11.13 Hà Nội có nhiều khu vực có điều kiện sống rất xuống cấp trong đó phương pháp xây dựng lại là cách phù hợp để cải thiện tình hình. Các khu vực này bao gồm các khu tập thể cũ, một số khu ngoài đô, làng xóm đô thị hiện tại và một số khu vực trong Khu Phố Cổ, v.v. Các khu vực này đang biến đổi nhanh chóng nhờ các dự án chính thức cũng như các dự án không chính thức với sự đầu tư của tư nhân. Tuy nhiên, các dự án phát triển này không đảm bảo mang lại sự cải thiện về điều kiện sống chung cho khu vực. Thậm chí, có những dự án triển khai còn làm môi trường trong khu vực bị xuống cấp.

11.14 Khung thể chế hiện hành về phát triển đô thị còn thiếu cơ chế thỏa đáng nhằm tăng cường cải tạo điều kiện sống, thiếu các hướng dẫn kỹ thuật về kiểm soát phát triển, quy hoạch, phân vùng sử dụng đất hiệu quả; thiếu sự hỗ trợ cho các dự án đầu tư của khu vực tư nhân

Định hướng đề xuất

11.15 Cần quan tâm đến việc cải thiện điều kiện sống một cách toàn diện bởi vì chất lượng điều kiện sống chỉ được đảm bảo khi cải thiện và cân bằng các yếu tố chính như an toàn, tính tiện lợi, sức khỏe cộng đồng và tiện ích công cộng. Cần lưu ý rằng các biện pháp cần thiết để cải thiện điều kiện sống thay đổi tùy theo mỗi khu vực. Cải thiện điều kiện sống ở các khu vực có điều kiện sống xuống cấp cần có sự can thiệp ở cấp thành phố và khu vực. Ví dụ, cải tạo giao thông và hệ thống thoát nước cần được thực hiện ở các khu vực rộng lớn hơn trong khi công viên cấp cộng đồng và xây dựng lại nhà ở cũ có thể được xem xét ở các khu vực hẹp hơn.

11.16 Xây dựng lại hoặc cải tạo các khu vực đã xây dựng hiện có sẽ ngày càng quan trọng hơn trong tương lai nhằm cải thiện điều kiện sống và thúc đẩy sử dụng đất hiệu quả. Để thực hiện điều này, các phương pháp phát triển hiệu quả như điều chỉnh lại đất đai, đổi mới đô thị cần được xem xét theo cách phù hợp với điều kiện của Hà Nội.

11.17 Ở cấp thành phố, các dự án thuộc các lĩnh vực khác nhau như đường giao thông, thoát nước, các dự án phát triển đô thị dọc các tuyến đường, v.v. phải được thực hiện theo phương thức phối hợp. Sự phát triển các khu nhà ở/dân cư cũng sẽ mang lại hiệu quả tích cực cho quá trình cải tạo các khu vực lân cận. Các dự án phát triển đô thị không nên quá chú trọng đến xây dựng nhà ở và các công trình cơ sở hạ tầng mà cần quan tâm đến việc cung cấp dịch vụ và công tác quản lý để đảm bảo điều kiện sống tốt cho người dân. Quan trọng hơn hết là đẩy mạnh công tác quy hoạch và xây dựng khung thể chế.

11.18 Có nhiều cách cải thiện điều kiện sống có thể thực hiện ở cấp cộng đồng với các hoạt động đã được triển khai ở nhiều nơi trên địa bàn Hà Nội trong các năm qua như vệ sinh đường phố, vệ sinh cống rãnh, thu gom rác thải, v.v. Tùy thuộc vào tình hình của mỗi địa phương, người dân có thể chủ động xác định các vấn đề và tồn tại để tự giải quyết hoặc có sự hỗ trợ của thành phố.

11.3 Chiến lược và kế hoạch hành động phát triển nhà ở và điều kiện sống

11.19 Chênh lệch cung – cầu về nhà ở đã tăng lên nhanh chóng, đặc biệt là trong các nhóm có thu nhập thấp và trung bình nên thành phố cần xây dựng ngay chính sách nhà ở toàn diện. Mặc dù đầu tư của cá nhân và khu vực tư nhân khá lớn và sức mua ngày càng lớn, hệ thống cung về nhà ở hiện vẫn còn nhiều yếu kém xét trên các mặt thể chế, kỹ thuật và tài chính. Cung cấp nhà ở cần được nhìn nhận như là một phần của công tác cải tạo môi trường sống chung. Các chiến lược và kế hoạch hành động chính được xác định như trình bày trong Bảng 11.1.

Bảng 11.1 Các chiến lược và kế hoạch hành động phát triển nhà ở và điều kiện sống đề xuất

Chiến lược	Kế hoạch hành động	Chỉ tiêu giám sát
F1 Thiết lập chính sách nhà ở đồng bộ	F11 Xác định thị trường nhà ở hiện nay và trong tương lai cùng với cơ chế cung cấp nhà ở để xác định các vấn đề và chương trình nghị sự. F12 Thiết lập chính sách rõ ràng về phân chia trách nhiệm cung cấp nhà ở của khu vực nhà nước và tư nhân. F13 Xây dựng thể chế phù hợp khuyến khích sự tham gia của khu vực tư nhân trên thị trường nhà ở.	<ul style="list-style-type: none"> Chính sách hiệu quả có được. Khung thể chế hiệu quả có được Vai trò của khu vực tư nhân trong cung cấp nhà ở chính thức
F2 Thiết lập cơ chế cụ thể đảm bảo cung cấp nhà ở với mức giá hợp lý cho các nhóm người có thu nhập thấp	F21 Xác định loại nhà ở phù hợp cho các nhóm khách hàng. F22 Xây dựng tiêu chuẩn thiết kế phù hợp cho các loại nhà ở phù hợp với mức thu nhập của người dân nhằm cải thiện điều kiện sống. F23 Thiết lập cơ chế hiệu quả để khu vực nhà nước và tư nhân cung cấp nhà ở với mức giá hợp lý cho người dân.	<ul style="list-style-type: none"> Đáp ứng nhu cầu Tiêu chuẩn thiết kế phù hợp Cơ chế cung cấp nhà ở khả thi
F3 Xây dựng các biện pháp hỗ trợ phù hợp để xây lại các khu tập thể cũ	F31 Xây dựng các biện pháp tái phát triển bền vững các khu nhà tập thể cũng dựa trên việc phân chia chi phí và lợi ích công bằng giữa người dân và chính quyền. F32 Tái phát triển các khu nhà tập thể cũ để đem lại lợi ích cho người dân và lợi ích công cộng. F33 Áp dụng kế hoạch triển khai cấp vốn của tư nhân.	<ul style="list-style-type: none"> Cơ chế tái phát triển khả thi Số hộ gia đình có nhà ở được xây dựng lại
F4 Đổi mới cơ chế nhằm cung cấp đủ đất cho phát triển nhà ở	F41 Cải thiện hệ thống đăng ký hiện nay. F42 Áp dụng cơ chế điều chỉnh lại đất đai để xác định các vấn đề về đất đai và phát triển nhà ở.	<ul style="list-style-type: none"> Thiết lập hệ thống cung
F5 Thiết lập cơ chế cải thiện môi trường sống thực tế dựa trên đánh giá toàn diện điều kiện sống ở cấp cộng đồng	F51 Xây dựng các biện pháp đánh giá điều kiện sống toàn diện (như Hồ sơ đô thị) F52 Thiết lập cơ chế khả thi để cải thiện môi trường sống dựa trên đề xuất F51. F53 Thiết lập cơ chế có sự tham gia của nhiều bên nhằm cải tạo điều kiện sống ở cấp cộng đồng.	<ul style="list-style-type: none"> Giới thiệu và sử dụng Ký yếu Đô thị. Số người dân tham gia

Nguồn: Đoàn Nghiên cứu HAIDEP

11.20 Các kế hoạch hành động có tầm quan trọng chiến lược bao gồm:

- (i) Thiết lập chính sách và khung thể chế để cung cấp lâu dài nhà ở với giá hợp lý
- (ii) Thiết lập hệ thống quản lý có sự tham gia về điều kiện sống ở cấp cộng đồng
- (iii) Nâng cao các tiêu chuẩn kỹ thuật cho các tòa nhà và công tác bảo trì nhà

12. MÔI TRƯỜNG

Tầm quan trọng của môi trường

12.1. Môi trường là cơ sở duy nhất đảm bảo sự phát triển bền vững của thành phố vốn được ưu đãi về nguồn cảnh quan tự nhiên đa dạng và đặc sắc bên cạnh các di sản văn hóa phong phú trải qua hơn 1000 năm lịch sử. Sự kết hợp giữa các yếu tố tự nhiên, văn hóa và môi trường xã hội đã hình thành nên giá trị cốt lõi của thành phố và cần được bảo tồn củng cố để hướng tới tương lai.

12.2. Tuy nhiên, trong bối cảnh đô thị hóa mạnh mẽ, phát triển kinh tế nhanh chóng thì môi trường ngày càng bị xuống cấp. Các khu vực có cây xanh và không gian mở đang dần vắng bóng. Đất nông nghiệp đang bị lấn dần, chất lượng không khí ngày càng giảm sút, ô nhiễm nước ngầm ngày càng nghiêm trọng, đa dạng sinh học ngày càng mất đi do quá trình định cư và nhập cư của con người. Các giá trị văn hóa truyền thống cũng bị hủy hoại trong quá trình này. Tác động của đô thị hóa và công nghiệp hóa rất lớn đòi hỏi phải có các biện pháp của chính quyền thành phố và có sự phối hợp cấp vùng và giữa Chính phủ và các biên liên quan.

12.3. Các vấn đề về môi trường cần được lồng ghép vào trong công tác quy hoạch và phát triển đô thị và toàn bộ các lĩnh vực vì môi trường không phải một vấn đề riêng mà luôn là một phần trong các hoạt động phát triển của thành phố.

Hình thành các vùng sinh thái – văn hóa và vành đai xanh

12.4. Vùng sinh thái – văn hóa và vành đai xanh tạo cơ sở phát triển đô thị của Hà Nội và các vùng lân cận đó là (i) không gian xanh, bao gồm rừng, công viên tự nhiên, đất nông nghiệp.v.v. (ii) không gian mặt nước bao gồm sông, hồ, ao; (iii) các công trình di sản văn hóa bao gồm thành cổ Thăng Long và Cổ Loa và các di tích khác trên toàn thành phố và vùng; và (iv) các khu vực nguy hiểm. Việc xác định các phân vùng môi trường và cây xanh không đồng nghĩa với việc hạn chế mọi hoạt động phát triển trong khu vực đó. Mục đích chính là sẽ quy hoạch và phát triển các khu vực này theo cách có thể bảo vệ môi trường và hạn chế các tác động tiêu cực (xem Hình 12.1).

Phân vùng khu vực nguy hiểm và tính phù hợp của đất cho hoạt động phát triển

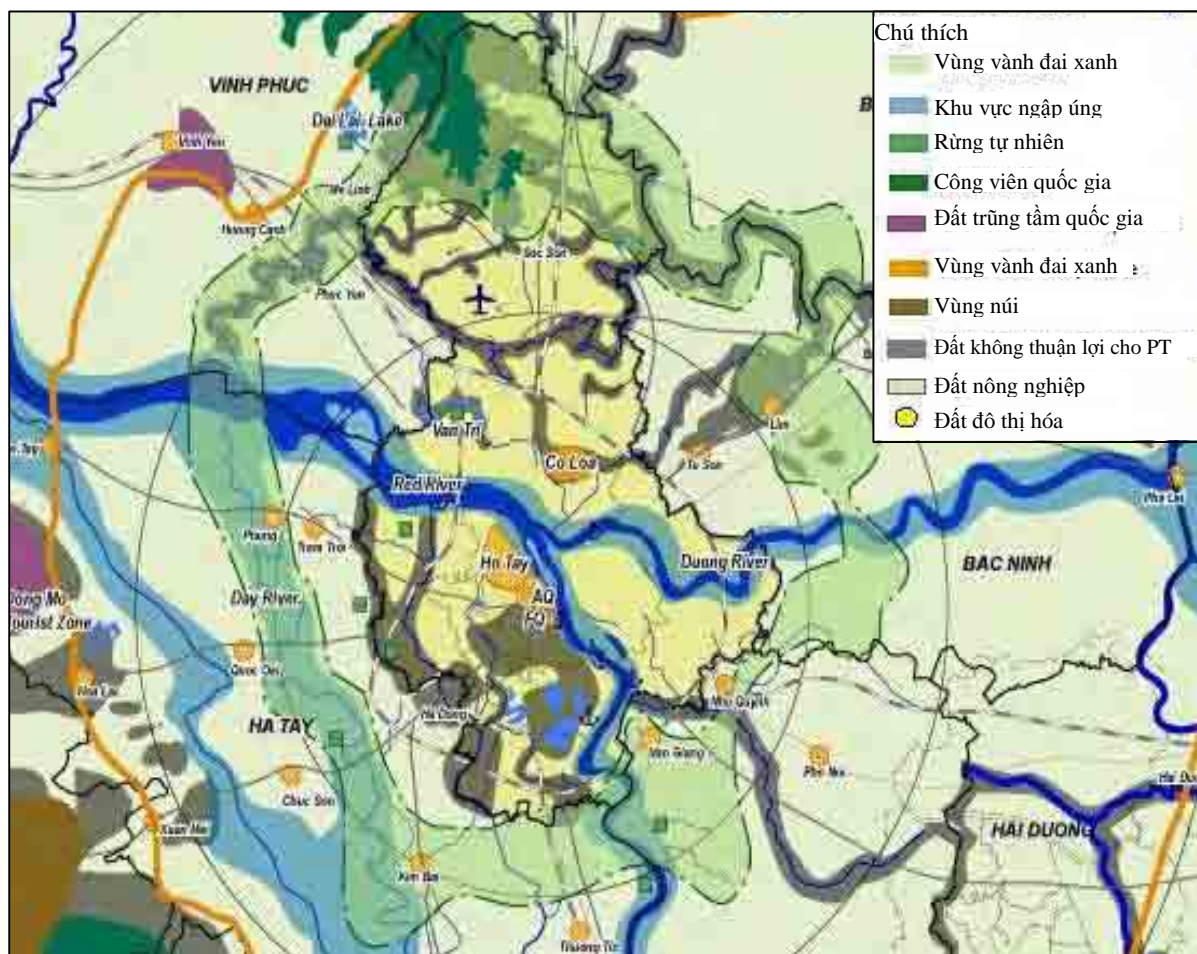
12.5. Điều kiện môi trường của Hà Nội được phân tích theo vùng. Bản đồ các khu vực nguy hiểm được thiết lập và tính phù hợp của điều kiện đất đai để phát triển được đánh giá¹. Các điều kiện về môi trường khác như sông, hồ, ao và nguồn cây xanh bao gồm rừng và công viên, đất nông nghiệp cũng được phân tích (xem Hình 12.2 đến Hình 12.5). Nếu đề cập đầy đủ các vấn đề môi trường trên, có thể xây dựng bản đồ phân vùng môi trường tổng thể phục vụ hữu ích cho công tác quy hoạch sử dụng đất.

Các vấn đề về môi trường và xã hội cần quan tâm

12.6. Theo quy định của Việt Nam và tập quán thực hiện của Cơ quan Hợp tác Quốc tế Nhật Bản (JICA), công tác đánh giá môi trường chiến lược cần thực hiện không chỉ cho các dự án mà còn phục vụ mục đích quy hoạch. Trong nghiên cứu HAIDEP, các vấn đề cần quan tâm về môi trường và xã hội được nghiên cứu phù hợp với tài liệu hướng dẫn về môi trường của JICA.

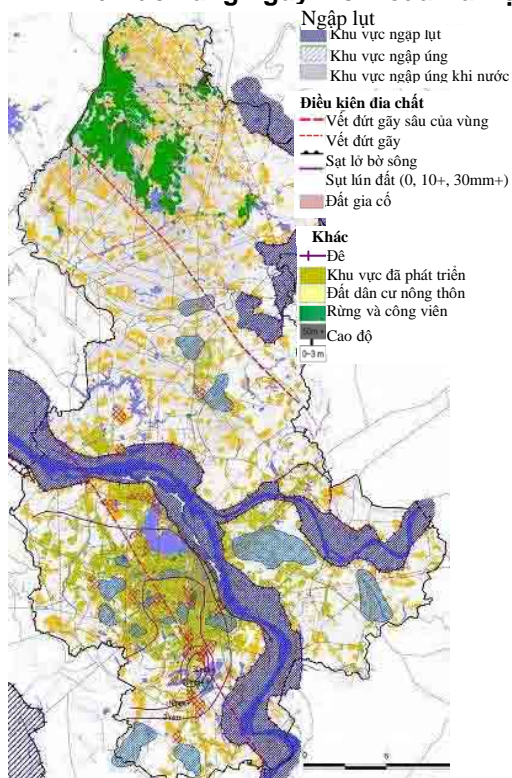
¹ 13 yếu tố được lựa chọn để phân tích bao gồm: địa hình (độ dốc, cao độ), địa động lực (sụt lún, sự dịch chuyển ngang, mật độ đứt đoạn hoặc khoảng cách đứt đoạn), địa chất công trình (địa chất bề mặt), nước ngầm (chiều sâu mực nước ngầm, tính ăn mòn của nước ngầm, khoảng cách đến khu vực khai thác nước ngầm), rủi ro địa chất (động đất, khoảng cách đến khu vực sạt lở bờ sông, khoảng cách đến đoạn đê yếu), và rủi ro do con người (sụt lún đất, ngập úng).

Hình 12.1 Vành đai xanh đề xuất



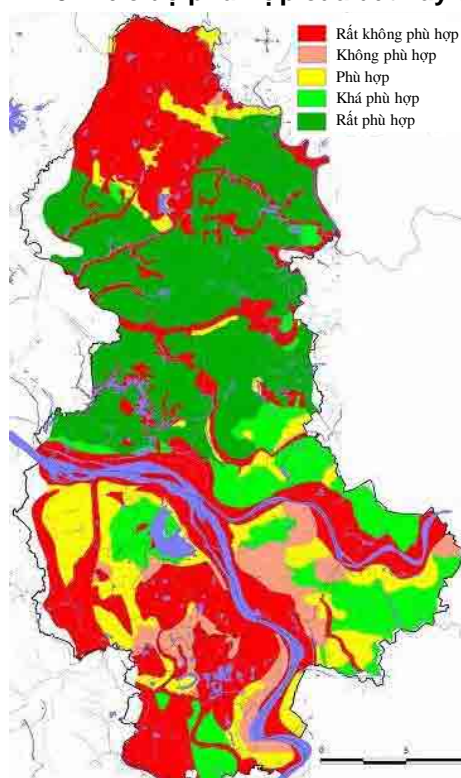
Nguồn: Đoàn Nghiên cứu HAIDEP

Hình 12.2 Bản đồ vùng nguy hiểm của Hà Nội



Nguồn: Đoàn Nghiên cứu HAIDEP

Hình 12.3 Mức độ phù hợp của đất xây dựng



Nguồn: Đoàn Nghiên cứu HAIDEP

Mạng lưới cây xanh

12.7. Hà Nội có nhiều khu vực không gian xanh và mặt nước phân bố trên khắp thành phố ví dụ như các sông, hồ, ao, công viên, khu vực cây xanh với nhiều quy mô và chức năng khác nhau sẽ được liên kết thành một mạng lưới rộng khắp khu vực nội thành và sẽ liên kết với khu vực đất nông nghiệp và khu vực cây xanh ở nông thôn. Mạng lưới sẽ được phát triển theo mô hình đa cấp. Sông Hồng/sông Đuống và khu vực Thăng Long – Cổ Loa sẽ hình thành lên xương sống nối liền với vành đai xanh bao quanh Hà Nội. Sông Nhuệ bao gồm hồ điều hòa và công viên lớn cùng với đầm Vân Trì tạo thành một phần mạng lưới chính. Các hồ và ao khác sẽ được trồng cây và mở rộng diện tích cây xanh và kết nối với nhau thông qua các tuyến phố có nhiều cây xanh. Ngoài mạng lưới cây xanh, các di tích lịch sử, văn hóa, công trình kiến trúc có giá trị, các địa điểm du lịch và các công trình vui chơi giải trí khác cũng phải được liên kết.

Chất lượng không khí và tiếng ồn

12.8. Khí thải từ phương tiện giao thông đang ngày càng trở thành một nguồn gây ô nhiễm không khí nghiêm trọng trong khu vực nội thành Hà Nội. Đoàn Nghiên cứu HAIDEP đã tiến hành điều tra² tại năm nút giao bao gồm Chương Dương, Ngã Tư Sở, Ngã Tư Vọng, Cầu Giấy và Cầu Chui về các chất ô nhiễm bao gồm các khí NO₂ (Nitơ đi-ô-xít), SO₂ (Lưu huỳnh đi-ô-xít), CO, TSP, CO₃, Chì (Pb), và chất dạng hạt (PM), VOC_c và PAH_s. Mức độ ồn cũng được khảo sát. So với các nghiên cứu được thực hiện trước đây, kết quả điều tra của HAIDEP cho thấy chất lượng không khí của Hà Nội nói chung đã được cải thiện đáng kể. Tuy nhiên, mức độ các hạt chất lơ lửng (TSP) và CO vẫn vượt quá tiêu chuẩn cho phép của Việt Nam. Đối với hợp chất hydrocarbon thơm mạch vòng (PAH) và các hợp chất hữu cơ dễ bay hơi (VOC) thường được gọi là mutagen và carcinogen, có nồng độ thấp hơn nhiều so với Tiêu chuẩn của Tổ chức Y tế Thế giới (WHO)

12.9. Tại các nút giao này, cường độ tiếng ồn lớn hơn tiêu chuẩn cho phép của Việt Nam vào mọi người điếm trong ngày. Ngoài tiếng ồn từ động cơ phương tiện thông thường, tiếng ồn từ ống xả và việc sử dụng còi thường xuyên của các phương tiện đã làm tiếng ồn vượt xa mức cho phép.

Vấn đề thu hồi đất và tái định cư

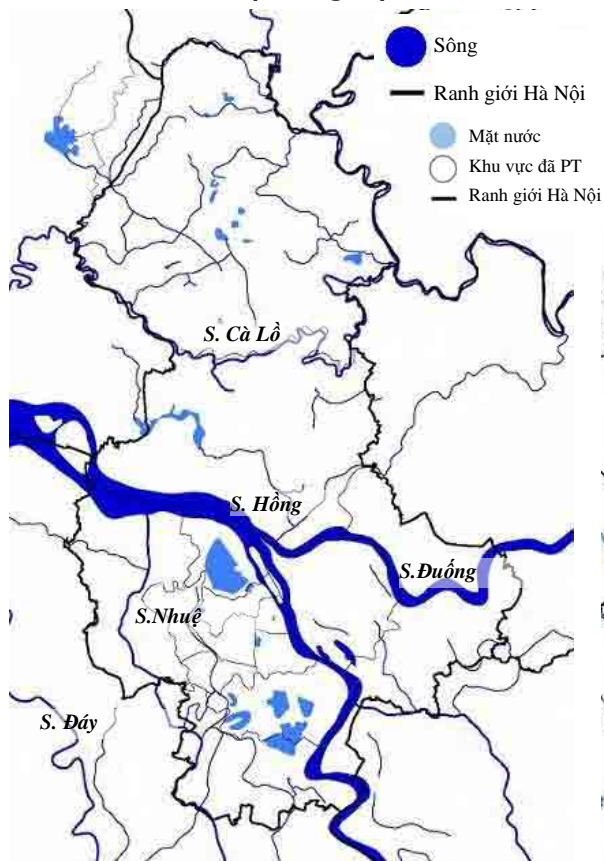
12.10. Việc phát triển cơ sở hạ tầng, đặc biệt là đường bộ trong các khu nội thành cũ thường kéo theo yêu cầu tái định cư không tự nguyện. Hà Nội đã thực hiện nhiều nhiều dự án đòi hỏi phải di dời và tái định cư một số lượng lớn các hộ gia đình³. Quy trình tái định cư hiện nay thường diễn ra chậm chạp và đòi hỏi số tiền đền bù lớn khiến dự án bị đình trệ, cuộc sống của người dân thêm phần khó khăn, lợi ích của dự án bị tổn hại. Mặc dù nhà nước đã nỗ lực cải cách chính sách về đền bù và tái định cư nhưng vẫn còn nhiều bất cập liên quan đến điều kiện xét duyệt, mức đền bù, đảm bảo đời sống cho người dân sau khi tái định cư.

12.11. Các phương án tái định cư bao gồm (i) tái định cư trong nhà ở của nhà nước xây dựng; (ii) đổi đất và (iii) đền bù tiền mặt. Các phương án trên chưa đủ để đáp ứng nhu cầu của các hộ gia đình bị ảnh hưởng. Họ không thể tự do lựa chọn phương án tái định cư. Loại nhà tái định cư mới chỉ hạn chế ở loại hình căn hộ chung cư cao tầng, thiếu cơ chế ổn định cuộc sống cho người dân sau tái định cư.

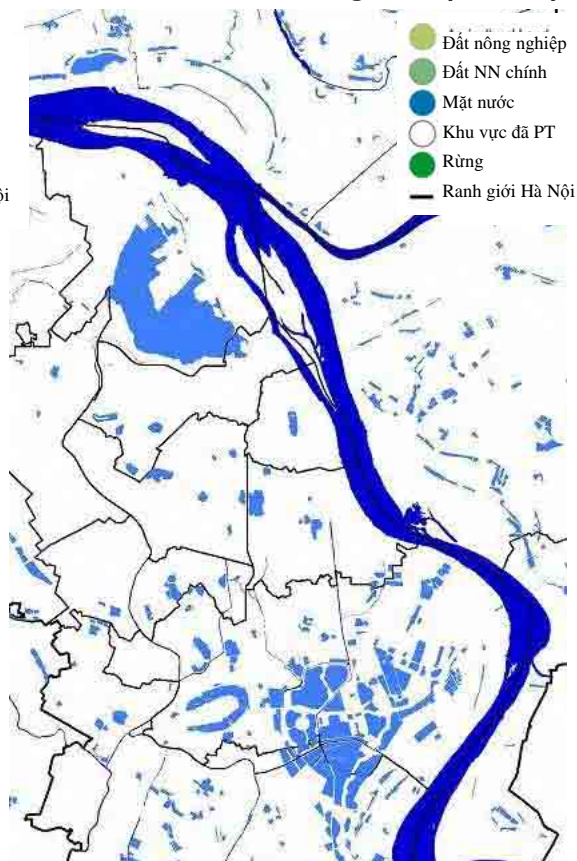
² Thực hiện vào tháng 3 năm 2005

³ Ví dụ, đường Vành đai (Đoạn Mai Dịch – Pháp Vân) di dời và tái định cư 1600 hộ gia đình bị ảnh hưởng, dự án Cầu Vĩnh Tuy di dời 1.100 hộ và dự án cầu vượt tại Ngã Tư Sở di dời 1.100 hộ, v.v.

Hình 12.4 Hệ thống mặt nước

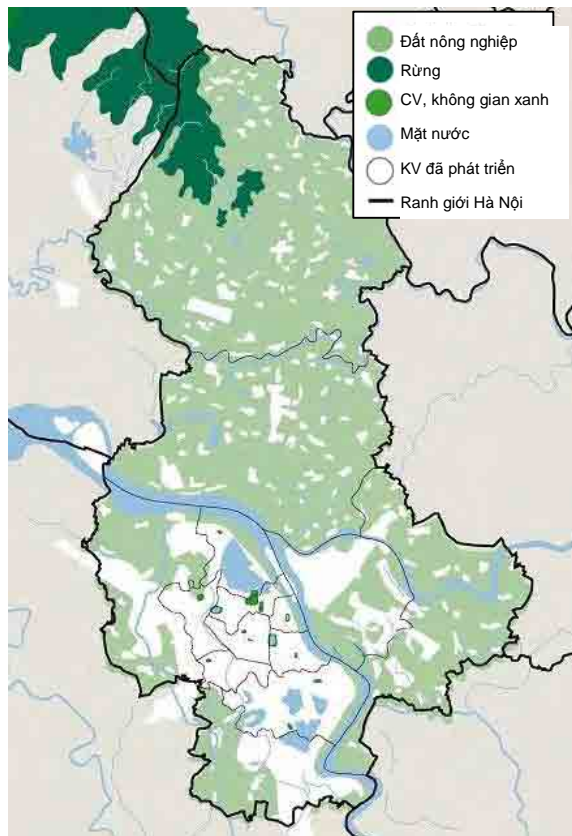


Hình 12.5 Các hồ chính trong khu vực đô thị

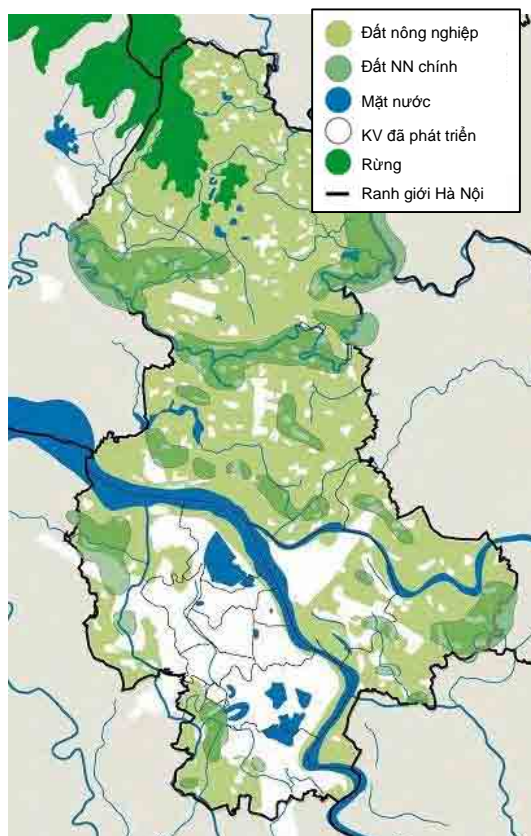


Nguồn: Đoàn Nghiên cứu HAIDEP tổng hợp từ các nguồn số liệu

Hình 12.6 Không gian xanh



Hình 12.7 Đất nông nghiệp



Nguồn: Đoàn Nghiên cứu HAIDEP

Chiến lược và kế hoạch hành động quản lý môi trường đề xuất

12.12. Phát triển môi trường gồm nhiều yếu tố liên quan tạo nền tảng quan trọng cho công tác quy hoạch và phát triển đô thị. Tuy nhiên, các vấn đề môi trường lại thường được giải quyết riêng lẻ hoặc đóng vai trò thứ yếu trong đánh giá dự án. Phát triển môi trường ở Hà Nội cần được giải quyết trên cơ sở dài hạn (xem Bảng 12.1).

Bảng 12.1 Các chiến lược và kế hoạch hành động quản lý môi trường đề xuất

Chiến lược	Kế hoạch hành động	Chỉ tiêu giám sát
G1 Xây dựng hệ thống bản đồ môi trường tổng thể	G11 Xử lý tất cả số liệu và thông tin về môi trường trong hệ thống thông tin định vị toàn cầu GIS thông qua sự phối hợp với các cơ quan liên quan. G12 Xây dựng các biện pháp phân tích để đánh giá các vấn đề môi trường một cách khoa học. G13 Thiết lập hệ thống thông tin môi trường chung về quy hoạch và phát triển đô thị cho tất cả các bên liên quan.	<ul style="list-style-type: none"> Tiến độ của các kế hoạch hành động
G2 Thiết lập hệ thống giám sát môi trường toàn diện	G21 Xây dựng các chỉ tiêu giám sát môi trường khách quan trong thành phố và trong các cộng đồng. G22 Thiết lập hệ thống thông tin công cộng nhằm đảm bảo sự người dân có thể giám sát điều kiện môi trường.	<ul style="list-style-type: none"> Tiến độ của các kế hoạch hành động
G3 Phát triển mạng lưới công viên và không gian xanh	G31 Thiết lập mạng lưới công viên, mặt nước, tuyến phố với cây xanh, v.v. trong toàn thành phố, gồm cả các quận huyện và xã, phường. G32 Xây dựng công viên cấp cộng đồng. G33 Thống nhất phát triển công viên, không gian xanh với quy hoạch sử dụng đất chung, cơ sở hạ tầng, các công trình văn hóa và các hoạt động xã hội.	<ul style="list-style-type: none"> Tiến độ của các kế hoạch hành động

Nguồn: Đoàn Nghiên cứu HAIDEP

12.13. Các dự án đề xuất có tầm quan trọng chiến lược gồm:

- (i) Xây dựng hệ thống bản đồ và thông tin môi trường tổng thể sử dụng GIS.
- (ii) Phát triển các vành đai xanh khu vực
- (iii) Củng cố hệ thống quản lý môi trường đô thị
- (iv) Phát triển công viên ở cấp cộng đồng

Hình 12.8 Các địa điểm Môi trường Quan trọng của TP Hà Nội



Công viên Lê-Nin



Trẻ em chơi đùa trong công viên cộng đồng



Cây xanh đường phố tại Khu phố cổ



Hàng cây xanh ở Khu phố Pháp



Hồ Hoàn Kiếm



Sông Hồng

Nguồn: Đoàn Nghiên cứu HAIDEP

13 THIẾT KẾ ĐÔ THỊ VÀ CẢNH QUAN

Các vấn đề chính

13.1 Cảnh quan Hà Nội có nét quyến rũ lạ kỳ, hấp dẫn đối với cả người dân bản địa cũng như khách thập phương. Cảnh quan cũng là một yếu tố quan trọng làm tăng hình ảnh, bản sắc về thành phố. Sự hấp dẫn của cảnh quan đến từ cấu trúc không gian độc đáo và lối sống ở Khu Phố Cổ, Khu Phố Pháp, những con đường lớn với vỉa hè rộng và những hàng cây, những di tích lịch sử, hồ ao đa dạng, tới không gian mở hùng vĩ của sông Hồng, khu vực ngoại ô nơi tập trung nhiều làng truyền thống.

13.2 Tuy nhiên, trong quá trình đô thị hóa diễn ra với tốc độ chóng mặt trong thời gian gần đây, nhiều yếu tố trên đang ngày càng mai một do các dự án phát triển và hoạt động của người dân tác động trực tiếp tới giá trị cảnh quan. Mặc dù hiện tại Nhà nước có một số quy định¹ hạn chế những hoạt động có tác động tiêu cực nhưng vẫn còn thiếu cơ chế và năng lực thực hiện có tính toàn diện, cụ thể và hiệu quả. Nhận thức chung về cảnh quan mong muốn của Hà Nội hiện cũng còn thiếu.

13.3 Để nâng cao hình ảnh và bản sắc của Hà Nội, ý tưởng “mặt nước – cây xanh – văn hóa” cần được thể hiện bằng các loại hình cảnh quan cụ thể và thiết kế đô thị giúp phát triển ý tưởng toàn diện cần được xây dựng rõ ràng.

Hướng tiếp cận và kết quả của HAIDEP

13.4 Để xây dựng khung chính sách quản lý cảnh quan thành phố, HAIDEP đã thực hiện những bước đi như sau:

- (i) Phân tích kết quả thu được về cảnh quan trong điều tra phỏng vấn hộ gia đình
- (ii) Phân tích kết quả điều tra phỏng vấn về hình ảnh của thành phố từ một số chuyên gia và người dân.
- (iii) Tổ chức một loạt các cuộc họp với các bên liên quan về những vấn đề liên quan tới cảnh quan, trong đó có một số chuyên gia.

13.5 Kết quả cho thấy thể chế và năng lực hiện hành của các cơ quan chức năng khó có thể giải quyết được các vấn đề cảnh quan một cách hiệu quả. Tuy nhiên, cũng có thể thấy người dân và các chuyên gia có ý thức khá cao về cảnh quan và nhận thức được tầm quan trọng của cảnh quan. Dựa trên các kết quả này, Nghiên cứu đã xây dựng hướng dẫn cảnh quan sơ bộ để xem xét và ban hành chính thức (xem Hộp 12.1).

Các chiến lược và kế hoạch hành động đề xuất

13.6 Cảnh quan Hà Nội vẫn còn có nhiều cơ hội để cải thiện, và đây cũng là vấn đề bức xúc, quan trọng cần thực hiện để tạo dựng nét đặc trưng cho thành phố. Cảnh quan hấp dẫn không chỉ có tác động tốt tới các giác quan và tinh thần của người dân mà còn là động lực thu hút khách du lịch và đầu tư từ bên ngoài, góp phần phát triển kinh tế cho thành phố. Do đó, cần phải giải quyết vấn đề cảnh quan không chỉ từ khía cạnh thẩm mỹ mà còn cả về những khía cạnh như thiết kế đô thị trong đó bao gồm cả vấn đề không gian, kinh tế – xã hội, thẩm mỹ, sau đó tổng hợp lại thành những kế hoạch hành động cụ thể (Bảng 13.1).

1) Những quy định hiện nay gồm (i) Điều 27 Thiết kế đô thị, phần 3, chương 2 Luật Xây dựng (16/2003/QH11), (ii) các điều 30, 31, phần 4, chương 2, Nghị định chính phủ về quy hoạch xây dựng (08/2005/NĐ-CP), (iii) Điều 36, phần 1, chương 4, Luật Di sản Văn hóa (28/2001/QH10), (iv) Quy định tạm thời về quản lý xây dựng, tôn tạo và bảo tồn khu phố cổ Hà Nội (45/1999/QĐ-UB), (v) các quy định đối với khu vực hồ Hoàn Kiếm bao gồm 448/1996/QĐ-KTBH và 45/1997/QĐ-UB, (vi) các pháp lệnh về quảng cáo như 39/2001/DL-UBTVQH10, 24/2003/NĐ-CP và 10/2001/QĐ-UB.

Bảng 13.1 Chiến lược và kế hoạch hành động thiết kế đô thị và phát triển cảnh quan

Chiến lược	Kế hoạch hành động	Chỉ tiêu giám sát
H1 Thiết lập chính sách cảnh quan tổng thể và cơ chế khả thi đảm bảo bảo tồn và phát triển các cảnh quan mong muốn	H11 Xây dựng chính sách và hướng dẫn cảnh quan toàn diện. H12 Tổ chức “Diễn đàn thiết kế và cảnh quan đô thị”. H13 Thiết lập cơ chế quản lý hiệu quả gồm các quy định phù hợp và tổ chức thực thi.	<ul style="list-style-type: none"> Tiến độ của các kế hoạch hành động
H2 Khuyến khích cải tạo cảnh quan không gian đô thị có tầm quan trọng chiến lược	H21 Tăng cường các cảnh quan mong muốn ở các khu vực khác nhau như Khu Phố Cổ, Khu phố Pháp, thành Thăng Long, thành Cổ Loa. H22 Tăng cường các cảnh quan mong muốn dọc các hành lang GTVT và các cửa ngõ. H23 Tăng cường các cảnh quan mong muốn của mạng lưới mặt nước và không gian xanh.	<ul style="list-style-type: none"> Tiến độ của các kế hoạch hành động Sự hài lòng của người dân và khách tham quan
H3 Thiết lập cơ chế cụ thể nhằm bảo tồn các giá trị, công trình văn hóa	H31 Hoàn thiện công tác thống kê các giá trị văn hóa hữu hình gồm các khu và các công trình văn hóa. H32 Thiết lập cơ chế phù hợp để bảo tồn và khôi phục các giá trị văn hóa hữu hình hài hòa với cảnh quan của các khu vực xung quanh. H33 Thiết lập cơ chế phù hợp để bảo tồn cảnh quan nông thôn đặc trưng.	<ul style="list-style-type: none"> Tiến độ của các kế hoạch hành động
H4 Phát triển các cơ hội mới nhằm cải tạo thiết kế và cảnh quan đô thị	H41 Phát triển không gian ngầm hài hòa với thiết kế đô thị trên mặt đất để tạo thêm không gian cho các dịch vụ công cộng và thương mại. H42 Phát triển các khu vực mới với thiết kế riêng như các tòa nhà cao tầng, tháp, cầu và các công trình khác. H43 Thiết lập cơ chế phù hợp nhằm bảo tồn và mở rộng hơn nữa mạng lưới cây xanh và không gian xanh hè phố.	<ul style="list-style-type: none"> Tiến độ của các kế hoạch hành động Các yếu tố tích cực

Nguồn: Đoàn Nghiên cứu HAIDEP

13.7 Nghiên cứu đã xây dựng các kế hoạch hành động ưu tiên, gồm:

- (i) Dự án mô hình tuyến hành lang cảnh quan được lựa chọn (ví dụ đường tới sân bay)
- (ii) Dự án mô hình về phát triển không gian ngầm
- (iii) Trồng cây bên đường tại Hà Nội
- (iv) Phát triển các công viên nghiên cứu/công nghệ cao với sự hỗ trợ từ ngành giáo dục
- (v) Thiết lập cơ chế giám sát đối với môi trường và các hoạt động ở cộng đồng
- (vi) Phác thảo luật cảnh quan và hướng dẫn tổng thể
- (vii) Xây dựng QHTT cảnh quan

Hộp 13.1 Hướng dẫn cảnh quan sơ bộ¹⁾

(1) Hướng dẫn Quản lý về Cảnh quan Đô thị tại Hà Nội ở cấp thành phố

- (i) Bảo tồn cảnh quan thiên nhiên bao gồm hồ, công viên, vườn hoa, cây xanh đường phố, sông, cầu và cảnh quan ở khu ngoại ô
- (ii) Bảo tồn Di sản trong Phát triển Đô thị khắp khu vực trung tâm thành phố như chiều cao và hình khối của công trình xây dựng, xây dựng và cải tạo các công trình xây dựng, khôi phục nghề và lễ hội truyền thống, phương tiện giao thông không gây ô nhiễm môi trường.
- (iii) Cải tạo và nâng cấp đô thị bao gồm các trục đường chính, các tuyến phố và tuyến đường đi bộ, các nút giao, quảng trường, vườn hoa, hệ thống giao thông công cộng, bãi đỗ xe, hệ thống cơ sở hạ tầng kỹ thuật và thu gom rác thải
- (iv) Phát triển đô thị mới bao gồm xây dựng các trục đường chính, các điểm nhấn, xây dựng các khu dân cư và khu công nghiệp có chất lượng tốt
- (v) Quảng cáo đô thị bao gồm quảng cáo ở các khu vực công cộng, quảng cáo ngoài mặt tiền các công trình xây dựng, trang trí đô thị, các nội dung về kỹ thuật và pháp lý liên quan đến quảng cáo.
- (vi) Nếp sống đô thị bao gồm sự bảo tồn nếp sống văn hóa truyền thống, văn hóa ẩm thực, tăng cường các hoạt động ngoài trời, phát huy tinh thần cộng đồng.

(2) Hướng dẫn quản lý cảnh quan đô thị đối với các khu vực chức năng của Hà Nội

- (i) Khu Phố cổ bao gồm các ngôi nhà trên phố, các công trình công cộng, không gian đường phố và tổ chức giao thông trong Khu Phố cổ.
- (ii) Khu phố Pháp bao gồm các ngôi nhà trên phố, các công trình công cộng, không gian đường phố và tổ chức giao thông trong Khu phố Pháp.
- (iii) Thành phố trung tâm mở rộng bao gồm các ngôi nhà, các công trình công cộng, đường phố, ngõ xóm.
- (iv) Khu vực phía ngoài đê sông Hồng bao gồm các ngôi nhà, các công trình công cộng, đường phố, ngõ xóm.
- (v) Các khu nhà tập thể bao gồm các tòa nhà tập thể, các công trình công cộng, không gian đường phố và sân chung.
- (vi) Các khu dân cư mới bao gồm các ngôi nhà trên phố, nhà chung cư, công trình công cộng, không gian đường phố, sân và vườn.
- (vii) Làng xã nông thôn bao gồm nhà và khu đất, công trình công cộng và đường làng.

(3) Thể chế hóa các hướng dẫn quản lý cảnh quan đô thị.

- (i) Vai trò, trách nhiệm của các ban ngành cấp thành phố, quận/huyện và xã phường, vai trò của các tổ chức quần chúng.
- (ii) Phương pháp thực hiện gồm xây dựng các dự án quy hoạch đô thị, phê duyệt dự án quy hoạch đô thị, thực hiện quy hoạch đô thị và giám sát, duy tu bảo dưỡng và xử lý vi phạm.
- (iii) Sự tham gia của người dân bao gồm tham gia vào quá trình xây dựng quy hoạch, sự giám sát của người dân và sự khởi xướng của người dân.
- (iv) Các nguồn tài chính, bao gồm ngân sách nhà nước, vốn của khu vực tư nhân và đóng góp của người dân.









(4) Nâng cao nhận thức toàn diện về cảnh quan đô thị.

- (i) Giáo dục cộng đồng và phát động các chiến dịch như phong trào “xanh, sạch, đẹp”, chiến dịch truyền thông trên các phương tiện thông tin đại chúng, các tổ chức quần chúng.
- (ii) Giáo dục cộng đồng bao gồm tập huấn cho các cán bộ nhà nước, giáo dục ở trường và giáo dục ở cấp phổ thông.
- (iii) Nghiên cứu phát triển bao gồm lập dự án, phát huy các sáng kiến về cảnh quan, trao giải thưởng cho các sáng kiến và hành động hữu ích.

Nguồn: Đoàn Nghiên cứu HAIDEP

1) Chỉ bao gồm các hướng dẫn có nội dung được trình bày cụ thể trong một tài liệu kỹ thuật riêng.

Hình 13.1 Những yếu tố cảnh quan tích cực được người Hà Nội ưa thích

	
Nhà hát lớn	Quảng trường Ba Đình
	
Nhà cổ tại Khu Phố Cổ.	Nhà kiến trúc kiểu thuộc địa tại Khu phố Pháp.
	
Cầu Long Biên	Hồ Hoàn Kiếm
	
Hồ Tây vào ban ngày.	Hồ Tây lúc hoàng hôn.

Nguồn: Đoàn Nghiên cứu HAIDEP

14 CÁC KHU VỰC ĐẶC BIỆT

14.1 Sự cần thiết phải phân vùng các khu vực đặc biệt

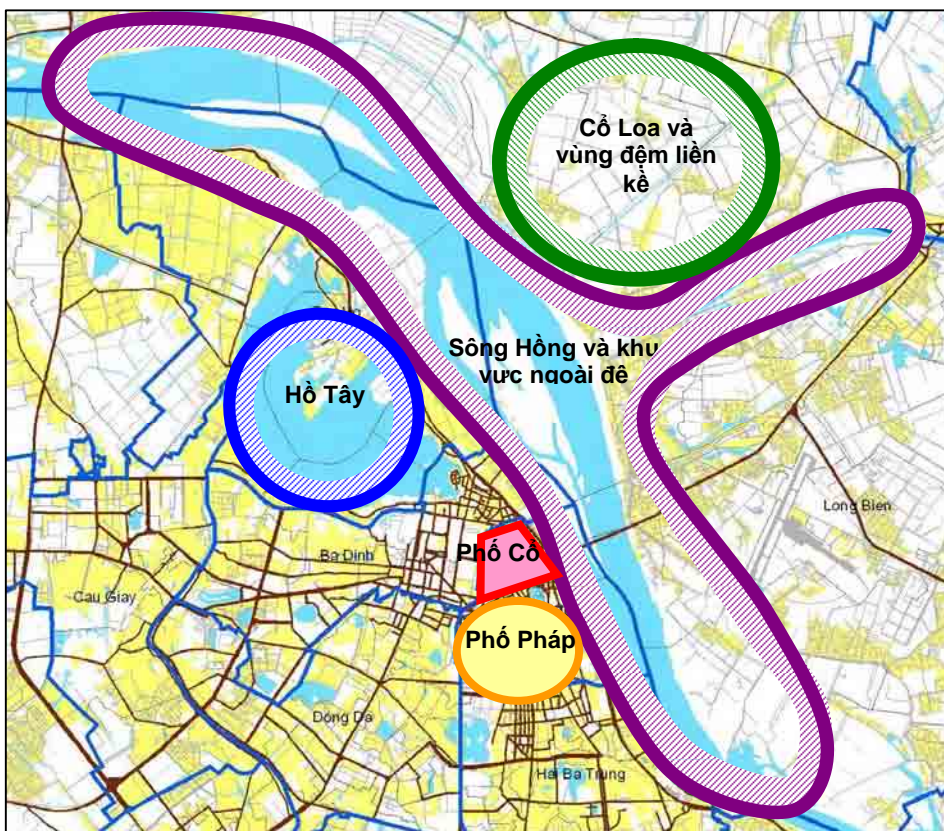
14.1 Mặc dù quy hoạch chung đưa ra tầm nhìn và các định hướng phát triển đô thị cơ bản trong tương lai nhưng để thực hiện và biến những định hướng đó thành một cái gì đó cụ thể để người dân và du khách có thể hiểu và đánh giá cao lại là vấn đề hoàn toàn khác. Nếu không làm được như vậy thì các khái niệm và ý tưởng này vẫn chỉ là quy hoạch và nếu có được thực hiện, cũng không mang lại ý nghĩa thực tế cho người dân. Vì vậy, chương này giải thích các ý tưởng cơ bản về phát triển một số khu vực lựa chọn tại Hà Nội, bao gồm quy hoạch hạ tầng, các chiến lược phát triển, khung thể chế cần thiết. Dưới đây là các khu vực đặc biệt được lựa chọn xét về tầm quan trọng của các khu vực này đối với Hà Nội:

- (i) sông Hồng và khu vực ngoài đô.
- (ii) thành Cổ Loa và các vùng đệm liên kề.
- (iii) khu Phố Cổ.
- (iv) khu vực quanh Hồ Tây.
- (v) khu Phố Pháp

14.2 Mục tiêu phát triển chính cho các khu vực này bao gồm:

- (i) Thực hiện ý tưởng “mặt nước-xanh-văn hóa” và tái tạo các khu vực truyền thống nhằm nâng cao vẻ đẹp và bản sắc của Hà Nội.
- (ii) Thúc đẩy các cơ hội phát triển xã hội và kinh tế đô thị.
- (iii) Thiết lập cơ chế hiệu quả để phát triển bền vững với sự tham gia của các bên liên quan.

Hình 14.1 Vị trí các khu vực đặc biệt



Nguồn: Đoàn Nghiên cứu HAIDEP

Hình 14.2 Các cơ hội phát triển dọc sông Hồng



<p>2. Cầu Thăng Long</p> 	<p>4. Cầu Long Biên</p> 	<p>5. Cầu Chương Dương</p> 	<p>7. Cầu Thanh Trì</p>  <p>(đang xây dựng)</p>
<p>1. Cầu VĐ4 (Quy hoạch)</p>	<p>3. Cầu Nhật Tân (QH)</p>	<p>6. Cầu Vĩnh Tuy (QH)</p>	<p>8. Cầu VĐ4 (QH)</p>

Nguồn: Đoàn Nghiên cứu HAIDEP

14.2 Không gian sông Hồng

Các vấn đề chính

14.3 Sông Hồng là xương sống của thành phố liên kết các khu vực và nguồn lực quan trọng trong thành phố. Tuy nhiên, trong quá trình phát triển cùng với sự tàn phá của thiên tai, sông Hồng đã phần nào bị tách khỏi hệ thống đô thị xét trên một số phương diện. Giờ đây, chúng ta chỉ nhìn thấy sông Hồng từ một số vị trí và sông Hồng không còn liên kết toàn bộ hệ thống mặt nước trong các khu vực đô thị. Hơn nữa, sông Hồng hiện có vai trò rất hạn chế trong ngành giao thông vận tải và hầu hết không gian mặt nước sông Hồng đều bị chiếm dụng thực hiện các hoạt động phát triển không theo quy hoạch. Tất cả các vấn đề này cho thấy sông Hồng hiện không còn đóng vai trò quan trọng trong sự phát triển kinh tế, xã hội của thành phố và các giá trị văn hóa và môi trường của sông cũng dần bị mai một.

14.4 Dù sông Hồng không hiền hòa như những con sông ở các thành phố thủ đô khác như sông Seine ở thủ đô Paris, sông Sumida ở thủ đô Tokyo, sông Chao Phraya ở Bangkok, hay sông Hong ở Seoul thì vẫn chẳng có lý do gì để lãng quên sự có mặt của nó. Hồng Hà cuộn sóng có sức mạnh tàn phá thành phố ghê gớm như lịch sử đã minh chứng.

Mục tiêu phát triển

14.5 Ngoài những mối hiểm họa kể trên, sông Hồng cũng mang lại cho thành phố nhiều cơ hội làm tăng giá trị kinh tế, xã hội, môi trường và văn hóa nếu được lồng ghép phù hợp vào trong quy hoạch đô thị chiến lược và phát triển của Hà Nội. Mục tiêu chính được đặt ra như sau:

- (i) Khôi phục sông Hồng trở thành xương sống về môi trường và văn hóa của thành phố, là công cụ chiến lược để cải thiện hình ảnh và nâng cao bản sắc của thành phố.
- (ii) Đẩy mạnh phát triển kinh tế-xã hội bằng cách tổ chức lại cách thức sử dụng không gian rộng lớn của sông Hồng, bao gồm cả khu vực ngoài đê.
- (iii) Thiết lập khung thể chế, kỹ thuật để đảm bảo sự phát triển bền vững khu vực ngoài đê.

Hình 14.3 Hình ảnh khu vực ngoài đê và khu Phố Cổ trước đây và bây giờ

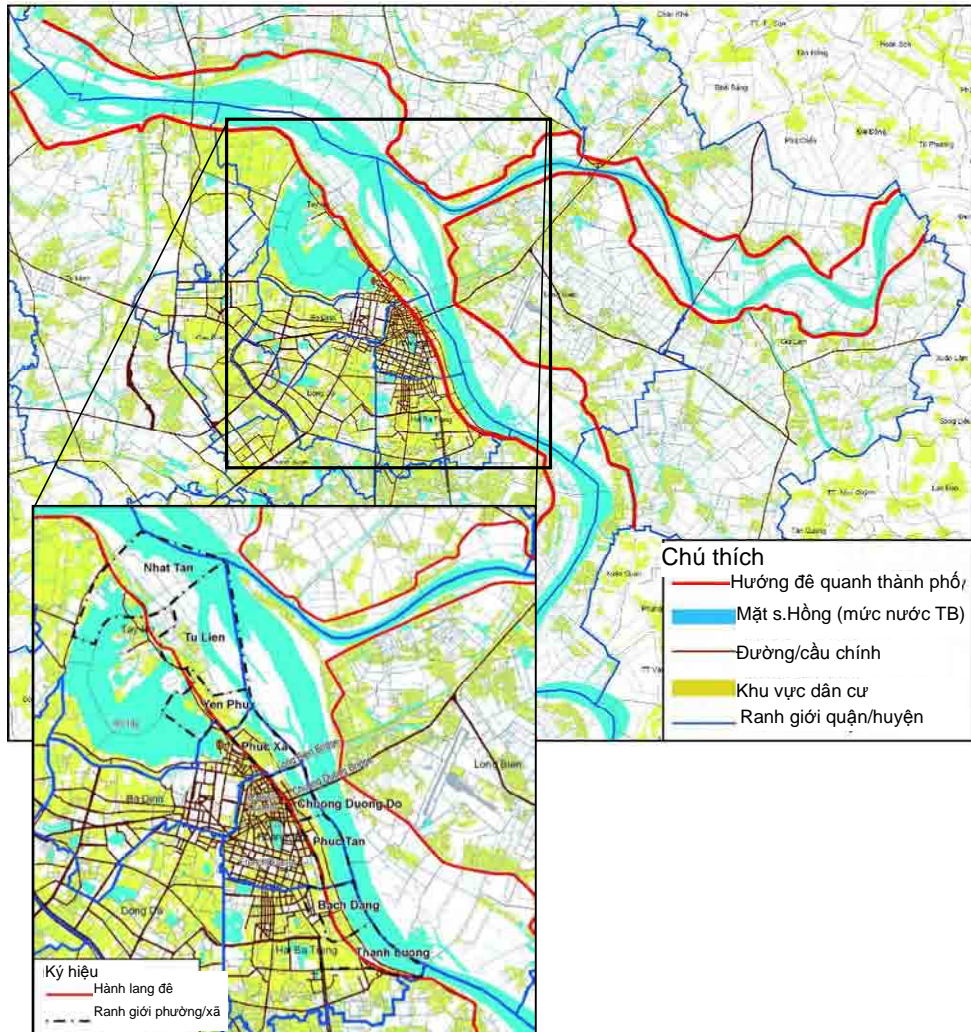


Nguồn: “Đặc điểm Hà Nội cổ” Nhà Xuất bản Thông tấn xã Việt Nam, 2005 (trái), Google Earth (phải).

Ý tưởng và chiến lược phát triển đề xuất

14.6 Sự phát triển của sông Hồng phải được nghiên cứu trên cơ sở dài hạn, thậm chí dài hạn hơn cả tầm nhìn của quy hoạch tổng thể. Cần có một chính sách hoặc ý tưởng nhất quán để có định hướng về phát triển không gian sông Hồng trong 50 đến 100 năm tới - một khoảng thời gian không dài so với lịch sử 1000 năm của Hà Nội. Chắc chắn người dân Hà Nội và cộng đồng quốc tế sẽ đề cao hơn các giá trị văn hóa và môi trường. Để sông Hồng đảm nhiệm được vai trò mong muốn, cần có định hướng phát triển và quản lý chung cho toàn bộ không gian sông như sau:

Hình 14.4 Vị trí sông Hồng và khu vực ngoài đô



Nguồn: Đoàn Nghiên cứu HAIDEP

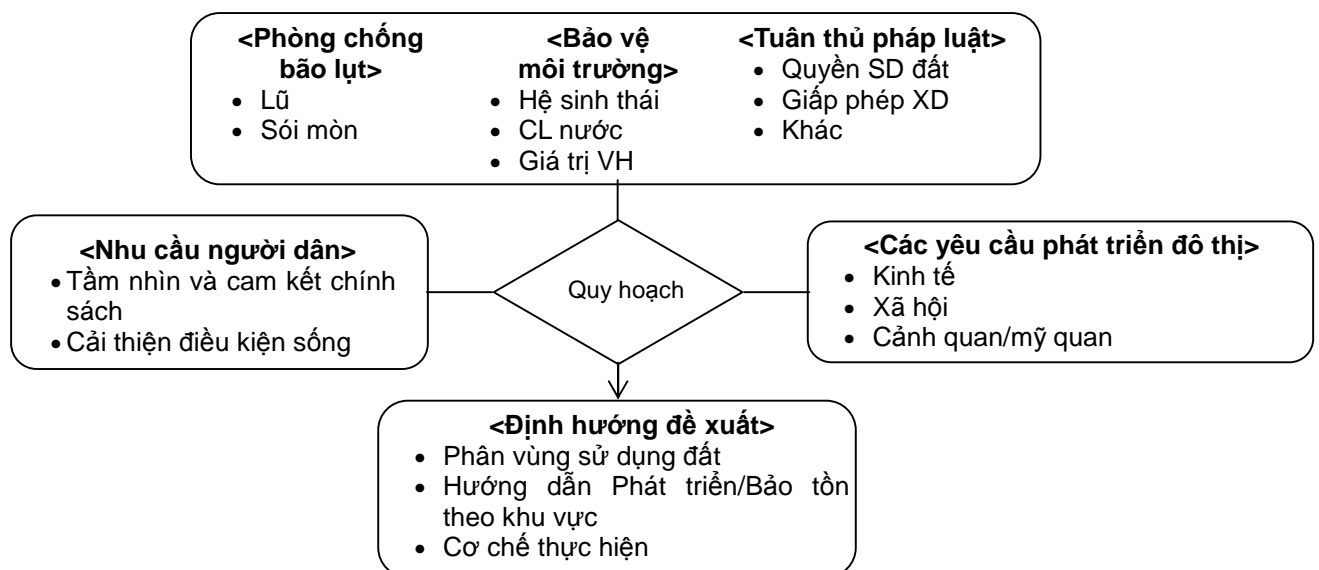
Bảng 14.1 Phát triển khu vực ngoài đô (lựa chọn)

Mục	Quận, Phường	Tây Hồ			Ba Đình	Hoàn Kiếm		Hai Bà Trưng		Tổng
		Nhật Tân	Tứ Liên	Yên Phụ	Phúc Xá	Chương Dương Độ	Phúc Tân	Bạch Đằng	Thanh Lương	
Diện tích (ha)	Khu dân cư	47	41	58	41	35	23	49	56	349
	Mặt nước	1513	118	53	27	54	24	39	58	524
	Mục đích khác	151	153	31	33	12	22	19	29	450
	Tổng	350	312	141	100	101	70	106,0	142	1322
Dân số	1989	5.237	4.856	13.054	11.647	12.092	8.851	12.881	12.098	80.716
	1999	7.104	7.095	17.652	15.767	20.508	14.199	16.402	18.797	117.524
	2003	8.106	8.290	19.660	18.641	21.969	14.830	17.618	21.143	130.258
Tăng trưởng DS (%/năm)	1989-1999	3,1	3,9	3,1	3,1	5,4	4,8	2,5	4,5	-
	1999-2003	3,4	4,0	2,7	4,3	1,7	1,1	1,8	3,0	-
Mật độ DS (người/ha)	Tổng DT (ha)	41	43	222	253	479	327	261	252	163
	Khu dân cư	173	201	339	459	636	647	362	381	374

Nguồn: Điều tra Phỏng vấn Hộ gia đình, HAIDEP (2005) và Niên giám Thống kê Hà Nội
 1) không tính diện tích mặt nước

- (1) **Trục xương sống về văn hóa và môi trường:** Sông Hồng hình thành lên xương sống văn hóa và môi trường của thành phố nếu: (i) thiết lập cơ chế kiểm soát và phòng chống bão lũ, xói mòn hiệu quả để bảo vệ tính mạng và tài sản của người dân thành phố, (ii) đề cao giá trị văn hóa môi trường nước và hệ sinh thái liên kết với các hồ, ao nằm trong thành phố; (iii) tăng cường cảnh quan phù hợp để vùng thể hiện được hình ảnh của thành phố, (iv) liên kết sông Hồng với các khu vực khác như Cổ Loa, Hồ Tây, khu Phố Cổ, khu Phố Pháp và các làng xóm, di tích nằm trong và quanh khu vực sông.
- (2) **Tính tiện lợi và trục giao thông:** Không gian mặt nước của sông Hồng phải được khai thác hiệu quả hơn như là một trục giao thông linh hoạt, thân thiện với môi trường để liên kết cả hai bờ sông, đặc biệt là các làng xóm văn hóa, khu vực di tích nằm trong và quanh khu vực sông. Giao thông vận tải trên sông Hồng phải được kết hợp với mạng lưới giao thông vận tải công cộng của thành phố. Sông sẽ đóng vai trò ngày càng lớn trong giao thông liên tỉnh, liên kết các khu vực dọc sông thông qua hình thức chuyên chở hàng hóa và dịch vụ du lịch.
- (3) **Tái liên kết khu vực ngoài đô:** Khu vực ngoài đô phải đóng vai trò tích cực hơn không chỉ trong việc phát triển và quản lý không gian khu vực sông Hồng mà còn trong công cuộc phát triển đô thị chung của thành phố. Với sự phát triển như hiện nay, vô hình chung đã hình thành một lá chắn cản trở sự liên kết về hạ tầng và mỹ quan của khu vực sông Hồng với khu vực nội thành cũ. Vì vậy, Hà Nội không còn hướng ra sông Hồng mà khu vực này trở thành cửa sau của thành phố. Để khôi phục sự liên kết giữa khu vực ngoài và trong đô, việc quản lý và phát triển khu vực ngoài đô đóng vai trò mấu chốt.
- (4) **Khung quy hoạch cho khu vực ngoài đô:** Khu vực ngoài đô liên quan đến rất nhiều vấn đề về thể chế và pháp chế đối với các hoạt động xây dựng ở khu vực này. Mặc dù về lâu dài, cần có sự can thiệp mạnh mẽ và nhất quán về chính sách của thành phố song trước mắt, cũng cần sơ bộ xây dựng một phương thức tiếp cận cơ bản cho sự phát triển tương lai của khu vực này (xem Hình 14.5).
- (5) **Quản lý cảnh quan và thiết kế đô thị:** Đây là những yếu tố quan trọng để đạt được hình ảnh mong muốn cho khu vực sông Hồng. Để làm được điều này, thiết kế các cây cầu và công trình công cộng cũng như cảnh quan hình khối của thành phố, v.v. phải được quản lý thống nhất.

Hình 14.5 Phân vùng quy hoạch khu vực ngoài đô



Nguồn: Đoàn Nghiên cứu HAIDEP

Định hướng phát triển khu vực ngoài đê

14.7 Định hướng quy hoạch không gian cơ bản là phân vùng khu vực và xây dựng các cơ chế hướng dẫn cụ thể cho các hoạt động phát triển tùy thuộc vào nguy cơ bão lũ và cơ hội phát triển kinh tế-xã hội: xây dựng đê mới (có chiều cao như đê cũ hiện nay) hoặc đê phụ (có chiều cao thấp hơn đê hiện nay để phòng hộ mục lũ chu kỳ 5 hoặc 10 năm). Loại hình và các hoạt động phát triển có thể được nghiên cứu cụ thể sau.

14.8 Sau đây là các khuyến nghị:

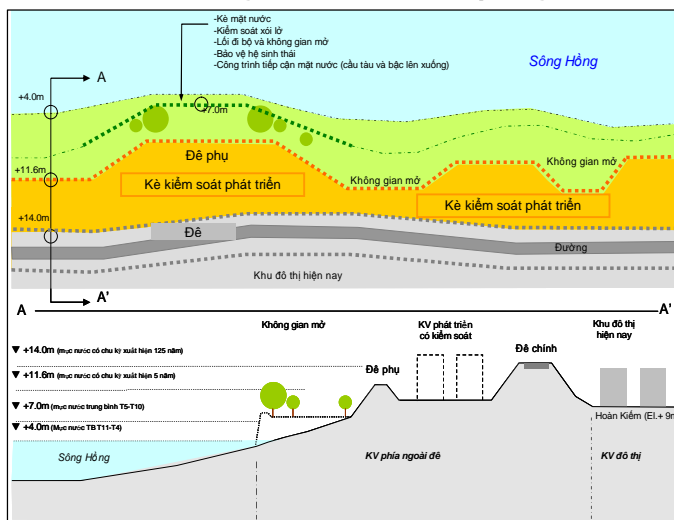
(1) **Sửa lại Pháp lệnh Đê điều:** Pháp lệnh đê điều nên được sửa lại sớm để đảm bảo an toàn cho cả hệ thống đê điều và khả năng thoát lũ, trong khi đó vừa cân bằng nhu cầu thừa nhận quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất đối với những người đã định cư lâu năm. Cũng cần có định nghĩa rõ ràng về việc xây dựng trái phép dựa trên những tiêu chí rõ ràng và một quy hoạch tái định cư bổ sung nhằm nâng cao chất lượng sống cho các hộ gia đình thuộc diện xử lý.

(2) **Lấy Ý kiến Đồng thuận về việc Xây dựng Đê thứ hai:** Để sử dụng khu vực ngoài đê có hiệu quả, một vành đê thứ hai (C=12m) giữa vành đê hiện tại và khu đất gần sông sẽ được xây dựng ở một số khu vực ưu tiên. Trong dự án này, có đề xuất xây dựng một vành đê mới quanh khu vực đô thị và các làng nghề nông thôn. Vị trí vành đê thứ hai sẽ được thảo luận sâu hơn giữa các bên liên quan về các tác động về mặt kinh tế-xã hội của việc tái định cư và xây dựng đê mới.

(3) **Quy hoạch sử dụng đất chi tiết:** Khu vực bên ngoài vành đê thứ hai sẽ là một khu trống, và khu vực nằm giữa hai vành đê sẽ không được sử dụng như đất thổ cư. Đất sử dụng sẽ được phân theo khu vực có cân nhắc tới mối quan hệ với đất nội địa, các phường lân cận, cũng như các điều kiện lịch sử và tự nhiên.

(4) **Quy hoạch tái định cư:** Để thực hiện công tác tái định cư, các khu vực vi phạm Pháp lệnh Đê điều hiện hành sẽ bị cưỡng chế thực hiện dựa trên quan điểm an toàn và tính hợp pháp. Cần thực hiện điều tra chi tiết về điều kiện hợp pháp của các khu vực dân cư. Ưu tiên thực hiện như sau: (i) thực hiện tái định cư cưỡng chế có đền bù (khoảng 58.500 người (32% tổng số phải tái định cư ngắn hạn), (ii) xây dựng vành đê thứ hai (khoảng 21.000 người (11%) sẽ được bảo vệ), (iii) khuyến khích tái định cư tự nguyện với kinh phí hỗ trợ trung hạn (khoảng 84.000 người (46%) cho việc tái định cư trung hạn), và (iv) khuyến khích tái định cư tự nguyện trong dài hạn (khoảng 18.700 người (10%) cho việc tái định cư dài hạn không được đền bù). Chính phủ cần quan tâm đến việc đền bù cho khoảng 58.500 người và việc cần thiết xây dựng vành đê thứ hai.

Hình 14.6 Ý tưởng phát triển khu vực ngoài đê



Nguồn: Đoàn Nghiên cứu HAIDEP

14.3 Khu vực Thăng Long – Cổ Loa

Khu vực Thăng Long – Cổ Loa: Trái tim của Hà Nội

14.9 Khu vực này là một không gian liên kết bao gồm Cổ Loa, Hồ Tây và khu vực lân cận và Khu Phố Cổ hình thành nên trái tim của Hà Nội nằm tại trung tâm của khu vực sông Hồng (xem Hình 14.8).

14.10 Các vấn đề quy hoạch cần quan tâm bao gồm:

- (i) Đảm bảo một hệ không gian mở dọc trục Thăng Long – Cổ Loa bằng cách giải phóng các công trình hiện có và hạn chế các hoạt động phát triển trong tương lai.
- (ii) Xây dựng các công trình giao thông liên kết Thăng Long và Cổ Loa ví dụ như:
 - Cầu bắc qua sông Hồng cho người đi bộ và phương tiện nhẹ
 - Đường xe điện sử dụng cầu Long Biên mở rộng
 - Bến phà qua sông Hồng cho người đi bộ
- (iii) Khôi phục và cải tạo khu vực thành Cổ Loa và các khu vực lân cận.
- (iv) Quy hoạch lại các khu vực ngoài đê sông Hồng để đảm bảo thực hiện được tầm nhìn và mục tiêu phát triển
- (v) Phát triển khu vực Đông Hội và Xuân Canh phù hợp với tầm nhìn phát triển của dự án. Phát triển phải đảm bảo mật độ thấp, giá trị cao của các yếu tố văn hóa và môi trường.

Phát triển trung tâm văn hóa

14.11 Vai trò và chức năng của khu vực không gian sông Hồng như sau:

- (i) Ngăn ngừa thiên tai (đảm bảo an toàn tính mạng của người dân, cải thiện cơ sở hạ tầng)
- (ii) Môi trường (trực môi trường, cảnh quan, mạng lưới mặt nước, không gian xanh, không gian mở)
- (iii) Văn hóa (khu vực đặc biệt Thăng Long – Cổ Loa, các làng văn hóa, đường thủy sông Hồng)
- (iv) Kinh tế (phát triển đô thị cho mục đích phi dân cư, phát triển khu vực ven sông, vui chơi giải trí và du lịch và giao thông vận tải thủy).

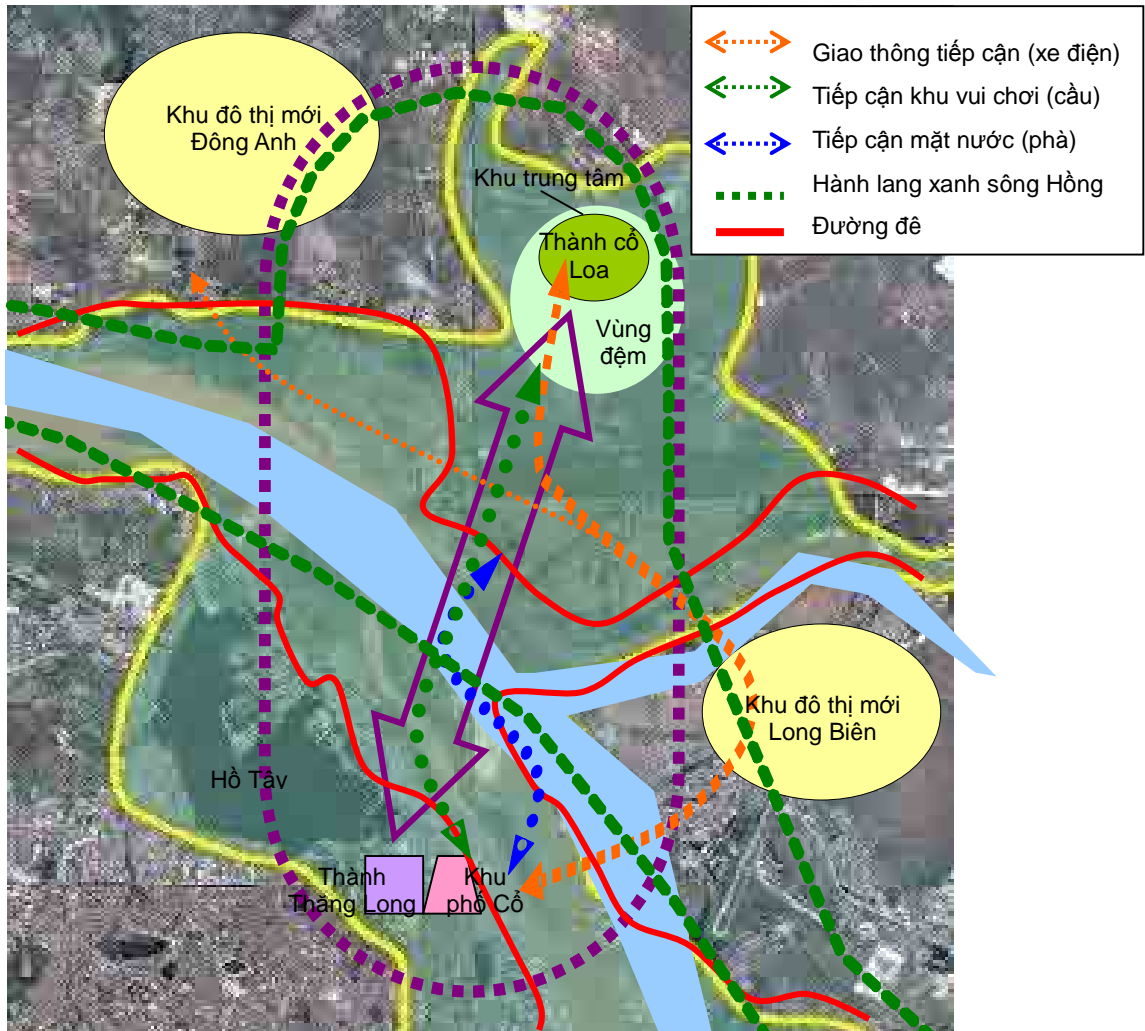
14.12 Dựa trên vai trò và chức năng nêu trên, Nghiên cứu cũng đề xuất phát triển một khu trung tâm về văn hóa tại chính giữa khu vực Cổ Loa – Thăng Long bằng cách xây dựng “Tháp Hồng Hà” có chiều cao 300 m với nhiều chức năng ở khu vực cuối đường Thanh Niên - khu vực bãi An Dương (xem Hình 14.7). Khu liên hợp này sẽ tạo cơ hội cho người dân (i) có cái nhìn bao quát khu Cổ Loa và Thăng Long, sông Hồng và toàn bộ cảnh quan thành phố từ độ cao 200m, (ii) chiêm ngưỡng trực tiếp và gián tiếp cảnh quan mặt nước của sông Hồng, (iii) tổ chức các sự kiện quy mô lớn trên khu quảng trường rộng 10ha, (iv) thư giãn trong khuôn viên khu quảng trường rộng mênh mông, (v) có thể tiếp cận nhiều dịch vụ ngay trong khu liên hợp như bảo tàng, trung tâm văn hóa, khu mua bán, hội thảo, v.v. Tòa tháp này cũng mở ra các cơ hội đầu tư cho tư nhân tham gia, ví dụ như tháp truyền hình, công trình liên hợp MICE (M: Meeting (Hội họp), I: Incentive (Khuếch trương), C: Convention (Hội nghị) và E: Exhibition (Triển lãm)), các khu thương mại/hành chính và du lịch, v.v. Nếu ý tưởng này được thiết kế phù hợp sẽ là cơ hội tốt để thực hiện dự án này trên cơ sở BOT (Xây dựng – Vận hành – Chuyển giao) hoặc PPP (Hợp tác Nhà nước – Tư Nhân).

Chiến lược phát triển và kế hoạch hành động

14.13 Để phát triển khu vực, cần xây dựng một quy hoạch chi tiết riêng phù hợp với định hướng của Quy hoạch chung trong đó chính sách bảo tồn và phát triển cùng các cơ chế tương ứng được xác định rõ ràng. Các kế hoạch hành động ưu tiên gồm:

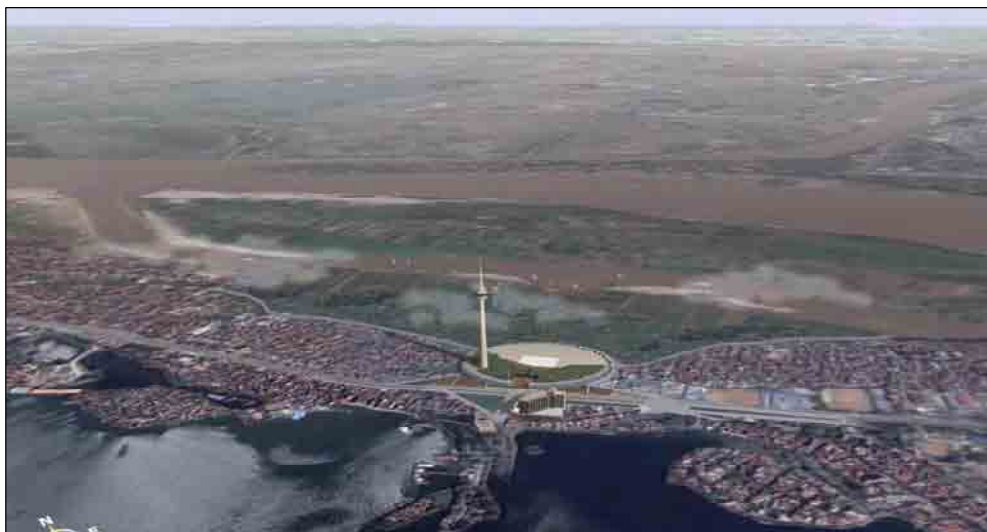
- (i) Xây dựng các chiến lược và hướng dẫn phát triển QHTT.
- (ii) Thành lập Hội đồng phát triển Thăng Long – Cổ Loa.
- (iii) Thực hiện nghiên cứu đầu tư phát triển tháp trung tâm văn hóa theo mô hình Hợp tác Nhà nước – Tư nhân

Hình 14.7 Ý tưởng sơ bộ phát triển khu vực đặc biệt Thăng Long – Cổ Loa



Nguồn: Đoàn Nghiên cứu HAIDEP

Hình 14.8 Hình ảnh khu trung tâm văn hóa đề xuất tại khu vực Thăng Long – Cổ Loa



Nguồn: Đoàn Nghiên cứu HAIDEP

14.4 Khu Phố Cổ

Bối cảnh và hướng tiếp cận

14.14 Khu Phố cổ là một khu đô thị chật hẹp có diện tích khoảng 100 ha với 14.374 hộ gia đình (khoảng 60.000 người) sinh sống trong khu phố. Trong lịch sử phát triển thịnh vượng Khu Phố cổ là nơi cung cấp hàng hóa và dịch vụ cho kinh thành Thăng Long, gồm cả sản phẩm thủ công và nông sản. Khu Phố cổ còn được gọi là khu “36 phố phường” do các phường hội thường tập trung theo tuyến phố để sản xuất sản phẩm hoặc cung cấp dịch vụ mang tên phố¹. Khu vực này hiện là khu vực có sự kết hợp các hoạt động sinh hoạt và thương mại sống động nhất của thành phố. Với nhiều công trình kiến trúc mang đậm bản sắc riêng của Khu Phố cổ, các lễ hội và sự kiện truyền thống và lối sống riêng của người dân Khu Phố cổ, Khu Phố cổ trở thành một không gian sống riêng có của Hà Nội, có sức hấp dẫn lớn đối với khách tham quan, mua sắm.

14.15 Tuy nhiên, quá trình đô thị hóa của Hà Nội và lợi thế vị trí của Khu vực đã tác động lớn tới Khu Phố cổ khiến tất cả các khía cạnh đời sống, kinh tế và xã hội của Khu Phố không tránh được những thay đổi. Mặc dù có một số quy định áp dụng trong khu vực, gồm hạn chế về chiều cao, để bảo vệ cảnh quan 36 phố phường, tính chất kinh tế-xã hội truyền thống của Khu vực vẫn bị tác động. Các công trình văn hóa, lịch sử đang bị xuống cấp mà không được duy tu bảo dưỡng bởi cả chính quyền và người dân. Các giá trị văn hóa hữu hình và phi vật thể ngày càng mai một. Hoạt động xây dựng trái phép vẫn tiếp diễn, nhà ở chật chội², công tác cải tạo cơ sở hạ tầng bị chậm trễ và môi trường sống tiếp tục bị suy giảm. Ngược lại, các hoạt động kinh tế và thương mại lại rất năng động do nằm ở vị trí trung tâm và nổi tiếng là không gian thương mại truyền thống. Do đó, mức thu nhập bình quân của các hộ gia đình trong khu vực này vào khoảng 360.000 đ/tháng, cao hơn mức trung bình 260.000 đ/tháng của người dân Hà Nội (xem Bảng 14.2). Đầu tư vào khu vực vẫn duy trì ở mức cao, với các ngành nghề truyền thống như sản xuất thủ công, cung cấp hàng hóa cho các cửa hiệu thời trang và các nhà hàng hiện đại cùng với nhiều ngành nghề kinh doanh khác.

14.16 Nhìn lại quá trình phát triển, có thể thấy những thay đổi này thường diễn ra trong suốt quá trình lịch sử. Điều này cho thấy trước hết phải xác định được các giá trị cốt lõi của Khu Phố cổ, trước khi thực hiện các biện pháp phát triển và bảo tồn và trước khi xin công nhận là Di sản của thế giới.

Tầm nhìn và định hướng bảo tồn và phát triển

14.17 Giá trị cốt lõi của Khu Phố cổ được xác định trong quá trình lập quy hoạch của dự án thí điểm trong đó người dân được tham gia đầy đủ³. Kết quả cho thấy giá trị cốt lõi của Khu Phố cổ nằm ở các giá trị truyền thống phi vật thể chứ không phải các công trình cơ sở vật chất kỹ thuật. Do đó, tầm nhìn của Khu Phố cổ sẽ là “phát huy bản sắc và tính cạnh tranh của một khu phố thương mại truyền thống quan trọng bậc nhất và được đa dạng hóa với sự hòa quyện tài tình giữa các chức năng văn hóa, kinh tế, xã hội và đời sống”. Để củng cố đặc điểm riêng có của Khu Phố cổ, Nghiên cứu đã đặt ra các mục tiêu sau:

- (i) Giữ gìn bản sắc và chức năng của “36 phố phường” trong Khu Phố cổ.

¹ Ví dụ Phố Hàng Gai là phố tơ lụa còn Hàng Bạc là phố tập trung thợ chạm khắc bạc.

² Không gian sống trung bình của Khu Phố cổ chỉ bằng khoảng một nửa mức trung bình của Hà Nội trong khi tuổi thọ của các ngôi nhà ở khu vực này là khoảng 75 năm, cao gấp đôi mức trung bình của Hà Nội.

³ Xem chi tiết trong Chương 15.1.

- (ii) Cải thiện điều kiện sống cho người dân – những người gìn giữ giá trị cốt lõi của Khu Phố cổ và củng cố các cộng đồng giúp thúc đẩy mối quan hệ láng giềng gần gũi.
- (iii) Cung cấp hệ thống cơ sở vật chất kỹ thuật gồm các kết cấu và cảnh quan mang đậm các giá trị truyền thống.
- (iv) Đảm bảo không gian giao thông cho người dân, gồm cả không gian đi bộ và không gian cho các phương tiện thô sơ.
- (v) Thúc đẩy các hoạt động thương mại/kinh tế truyền thống lâu đời để các hoạt động này đóng vai trò dẫn đầu trong phát triển kinh tế của Khu Phố cổ.
- (vi) Khuyến khích người dân và hỗ trợ thể chế để đạt tầm nhìn cũng như khai thác và quản lý Khu phố cổ hiệu quả thông qua hỗ trợ công nghệ và tài chính.

14.18 Công tác bảo tồn và phát triển Khu Phố cổ phải được thực hiện ở cả cấp khu phố, ô phố và tuyến phố như sau:

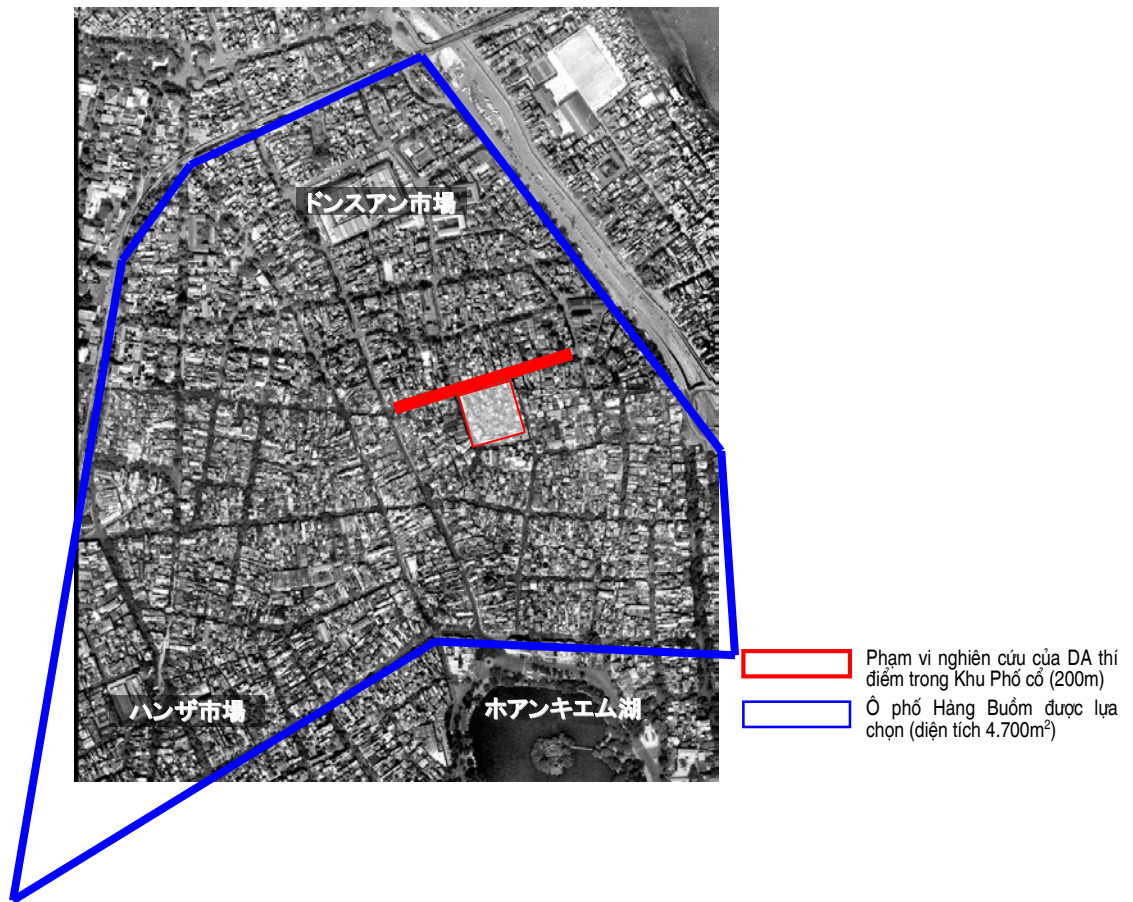
- (i) Ở cấp khu phố, cần đảm bảo sự toàn vẹn của toàn khu phố, trong đó cần có thể chế cần thiết và năng lực quản lý tương ứng cũng như nguồn vốn để thực hiện.
- (ii) Ở cấp ô phố/tuyến phố, cần thực hiện các kế hoạch hành động cụ thể dựa trên đơn vị quản lý với sự tham gia chủ yếu là từ người dân.

Bảng 14.2 Thông tin hộ gia đình và điều kiện sống

Chỉ tiêu		Khu Phố Cổ	Hà Nội	
Diện tích (ha)		100	92,097	
Mật độ dân số thực (người/ha)		603	36	
Hộ gia đình	Số hộ	14.374	760.000	
	Số thành viên trung bình	4,2	4,3	
	Mức thu nhập trung bình/hộ/tháng (000 đồng/tháng)	3.577	2.567	
Mức thu nhập (triệu đồng/tháng/hộ)	Thấp	Dưới 1,5 tr	15,4	9
		1,5-2,0 tr	12,3	18
	Trung bình	2,0-3,0 tr	23,7	18
		3,0-4,0 tr	18,3	23
		Trên 4,0 tr	30,3	15
Điều kiện nhà ở	Diện tích trung bình (m ²)		44,0	88
	Diện tích ở bình quân/người (m ² /người)		10,5	20,5
	Số lượng phòng trung bình		2,6	3,7
	Tuổi nhà trung bình (năm)		74,9	32
	Số năm sinh sống trong nhà (năm)		54,7	-
	Sở hữu nhà	Sở hữu riêng	77,4	92
		Sở hữu nhà nước	19,8	
	Quyền SD đất		75,2	89

Nguồn: Điều tra ô phố, 2005 (ô phố), Điều tra HIS-HAIDEP 2005 (Phố Cổ và Hà Nội)

Hình 14.9 Bản đồ Khu Phố cổ



Hình 14.10 Các giá trị vật thể và phi vật thể cần bảo tồn

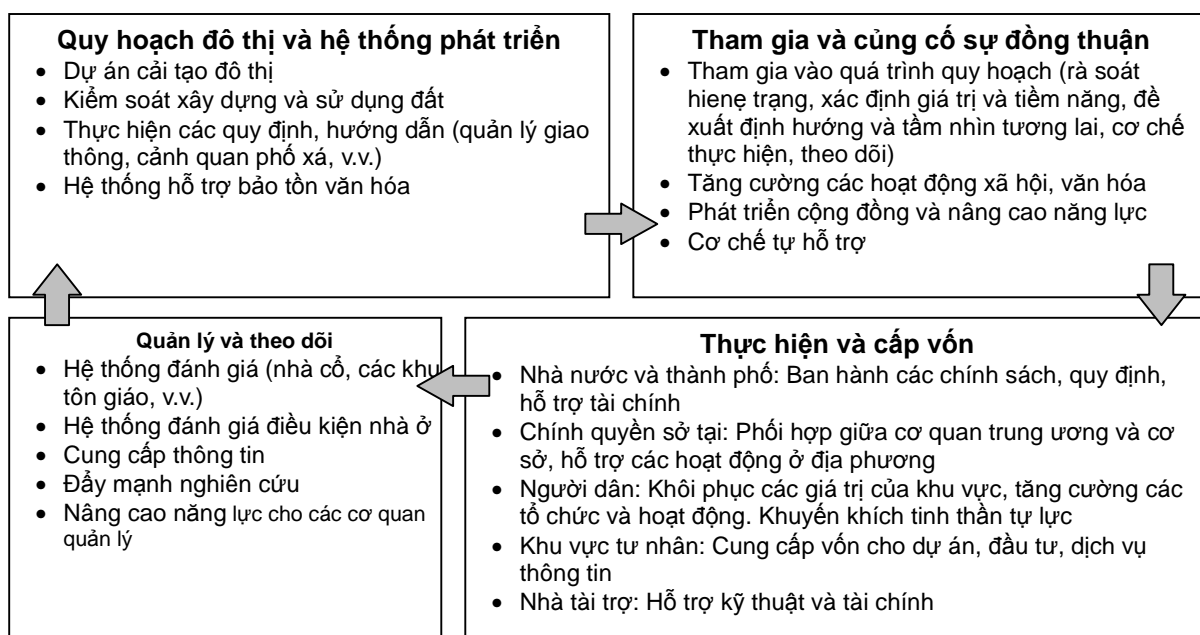


Nguồn: Đoàn Nghiên cứu HAIDEP

Cơ chế thực hiện đề xuất

14.19 Trong toàn bộ khu Phố Cổ, có khoảng 70 tuyến phố và 70 ô phố. Mặc dù các hoạt động kinh tế được khuyến khích phát triển mạnh mẽ trên các đường phố, nhưng cuộc sống của người dân chủ yếu diễn ra ở sâu trong các khu nhà. Để tăng cường bản sắc của tuyến phố mà vẫn không làm mất đi tính cạnh tranh về kinh tế và cải thiện điều kiện sống mà vẫn giữ được các giá trị truyền thống, cần có sự tích hợp (mà chắc chắn sẽ có hiệu quả hơn nếu có sự tham gia của người dân) giữa (i) quy hoạch tái phát triển một ô phố, (ii) quy hoạch phát triển một tuyến phố và (iii) thiết lập mô hình kinh doanh. Phương pháp quy hoạch đề xuất là một trong những nội dung của cơ chế thực hiện phối hợp với các biện pháp khác như xây dựng sự đồng thuận, cấp vốn, quản lý và giám sát (xem Hình 13.11).

Hình 14.11 Cơ chế thực hiện phát triển bền vững khu Phố Cổ



Nguồn: Đoàn Nghiên cứu HAIDEP

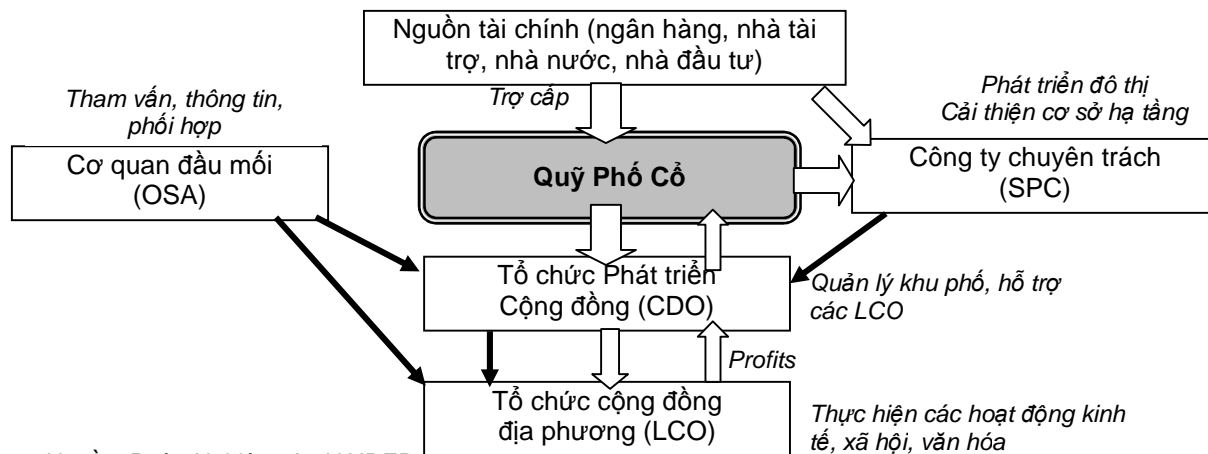
Mô hình phát triển đề xuất của khu Phố Cổ

14.20 Công tác bảo tồn và phát triển Khu Phố Cổ không thể thực hiện hiệu quả nếu chỉ có nỗ lực đơn lẻ mà cần có cơ chế linh hoạt huy động tất cả các bên liên quan và các cơ hội kinh doanh tiềm năng, các nguồn lực tài chính. Ngoài ra, khó khăn hiện nay của khu Phố Cổ là thiếu mạng lưới tổ chức, phối hợp và nguồn lực tài chính. Để thiết lập được cơ chế bảo tồn và phát triển bền vững cho khu Phố Cổ, cần thiết lập một mô hình kinh doanh phù hợp trong đó nguồn lực địa phương và người dân là những nhân tố chính trong việc thực hiện các kế hoạch hành động và dự án.

14.21 Mô hình kinh doanh đề xuất chủ yếu bao gồm: (i) Quỹ Phố Cổ, (ii) thành lập các tổ chức mới, (iii) các tổ chức hỗ trợ tài chính, (iv) các tổ chức hỗ trợ kỹ thuật và (v) các bên thụ hưởng. Động lực chính của mô hình kinh doanh này là thành lập “Quỹ Phố Cổ”. Quỹ này sẽ được sử dụng cho các hoạt động và dự án nhằm cải thiện môi trường xã hội, văn hóa và hạ tầng của khu Phố Cổ. Với chức năng là các cơ quan thực hiện chính mô hình kinh doanh này, bốn (4) tổ chức sẽ được thành lập: (i) Tổ chức Phát triển Cộng đồng (CDO) là cơ quan quản lý khu phố với chức năng đẩy mạnh và quản lý các hoạt động của Tổ chức Cộng đồng Địa phương, (ii) Cơ quan đầu mối (OSA) có chức năng cung cấp thông tin, tư vấn và phối hợp giữa người dân, khu vực tư nhân, khách du lịch và những người cần bất kỳ dịch vụ nào liên quan đến khu Phố Cổ, (iii) Công ty Chuyên trách (SPC) là một tổ chức đặc biệt thực hiện

các dự án phát triển đô thị (phát triển nhà ở, cải tạo các công trình tiện ích công cộng, v.v) và (iv) Tổ chức Cộng đồng địa phương (LCO) là tổ chức tự nguyện với sự tham gia của người dân để tăng cường các hoạt động văn hóa, xã hội, các loại hình kinh doanh của người dân và các dịch vụ công cộng, v.v. Sự đóng góp về mặt xã hội và lợi ích kinh tế của các tổ chức sẽ được huy động để bảo tồn và phát triển bền vững Khu Phố Cổ.

Hình 14.12 Đề xuất quỹ và tổ chức mô hình kinh doanh trong khu Phố Cổ



Nguồn: Đoàn Nghiên cứu HAIDEP

14.22 Người dân và các tổ chức, bao gồm các doanh nghiệp, trong Khu phố cổ rất muốn bảo tồn và phát triển khu vực này. Song khu vực này còn thiếu một thiết chế hiệu quả và năng lực của các cơ quan thực thi. Những đề xuất cho việc phát triển thiết chế và năng lực như sau:

- (1) **Thiết lập một Cơ quan Một cửa:** nhằm tiếp cận thông tin nhanh chóng và hỗ trợ việc thực hiện dự án có hiệu quả hơn, cơ quan này sẽ được thiết lập nhằm: (i) giới thiệu cho mọi người những thể chế phù hợp, (ii) thu thập và cung cấp thông tin đúng lúc, và (iii) phối hợp với các cơ quan liên quan. Cơ quan này sẽ phục vụ cả các ngành nhà nước và tư nhân và có nhân sự là các điều phối viên, tư vấn hoặc những người dân có kinh nghiệm.
- (2) **Thiết lập các Tổ chức Cộng đồng:** Vì đội ngũ những người nghỉ hưu và người già sẵn sàng hỗ trợ công tác bảo tồn và phát triển Khu phố cổ và vì họ là những người khá thân quen với khu vực này, nên đây có thể là lực lượng chủ chốt trong các tổ chức cộng đồng mà sẽ được chính quyền địa phương và các bên liên quan thừa nhận. Với hỗ trợ tài chính và kỹ thuật, những tổ chức này có thể hoạt động như các cơ quan thực hiện dự án cùng làm việc chung với các chuyên gia.
- (3) **Thiết lập các Hiệp hội Kinh doanh:** Trước đây, đã có những hiệp hội kinh doanh tại Khu phố cổ dưới hình thức phường hội. Cho đến nay, các phường hội này vẫn còn hiện hữu nên các tổ chức kinh doanh này có thể thiết lập ở mỗi phố hoặc theo từng nghề nhằm thúc đẩy các hoạt động kinh doanh và cải thiện điều kiện tuyến phố.
- (4) **Khuyến các Tổ chức Kinh doanh Cộng đồng:** Các tổ chức kinh doanh cộng đồng tại Khu phố cổ có thể được thiết lập với sự tham gia của người dân, những người không những có thể kiếm sống được từ các tổ chức này mà còn đóng góp vào việc bảo tồn văn hóa và phân quyền ở cấp cộng đồng. Ví dụ, một tua du lịch do người dân địa phương hướng dẫn có thể không đạt mức chuyên nghiệp nếu xét về mặt dịch vụ, nhưng các thành viên tham gia có thể thu được nhiều thông tin địa phương hơn và cảm thấy hứng thú với những người dân địa phương này.

- (5) **Tổ chức các Sự kiện và Lễ hội Văn hóa:** Hiện có nhiều địa điểm văn hóa và lịch sử đã bị hư hại và lãng quên. Cần tu sửa lại những địa điểm này về nguyên trạng huy hoàng của chúng và để tái tạo các hoạt động truyền thống có liên quan tới những nơi này. Các địa điểm này có thể làm tăng nét quyến rũ của Khu phố cổ và củng cố mối quan hệ cộng đồng.
- (6) **Tổ chức các cuộc Hội thảo với sự tham gia của các nhà tài trợ và giới nghiên cứu:** Mặc dù hiện có nhiều nghiên cứu và dự án về Khu phố cổ, nhưng vẫn chưa có kết quả rõ ràng về thông tin, dữ liệu và đề xuất. Các hoạt động hỗ trợ từ các nhà tài trợ và giới nghiên cứu bị cản trở do những hạn chế về thông tin. Giải pháp là tổ chức những cuộc hội thảo thường xuyên về Khu phố cổ về các lĩnh vực như lịch sử, văn hóa, kiến trúc, kinh tế... Những nghiên cứu chung về việc bảo tồn và phát triển các khu phố cổ ở nhiều quốc gia khác có thể trở nên hữu ích.
- (7) **Lập hệ thống Tài chính vi mô để hỗ trợ cho các Hộ kinh doanh gia đình và Người dân:** lập cơ chế tài chính vi mô cho các hộ gia đình và hộ kinh doanh nhỏ có thể là một biện pháp hiệu quả để cải thiện điều kiện sống trong khu vực và trong việc phát triển thương mại. Hệ thống này có thể do chính quyền địa phương (UBND phường) hoặc các ngân hàng quản lý.
- (8) **Thiết lập Quỹ Bảo tồn Khu phố cổ:** Để lưu giữ những giá trị truyền thống vật thể và phi vật thể có trong hơn 100 địa điểm tôn giáo, 70 tuyến phố và khu phố, và 200 căn nhà cổ trong Khu phố cổ, cần thiết phải lập ra quỹ này. Quỹ có thể huy động từ các nhà tài trợ, đơn vị kinh doanh tư nhân, thuế thu nhập, hoặc các nguồn thu từ nhiều hoạt động kinh tế đặc biệt là từ ngành du lịch.

Các kế hoạch hành động ưu tiên

14.23 Kết quả của dự án thí điểm về bảo tồn và phát triển bền vững Khu Phố cổ cho thấy người dân và các bên liên quan khác trong khu vực hiểu rõ tầm quan trọng của công tác bảo tồn và phát triển Khu Phố cổ, họ mong muốn thực hiện các dự án và kế hoạch hành động và sẵn sàng tham gia vào quá trình thực hiện. Mặc dù nhiều dự án trước đây đã không thành công hoặc không được thực hiện nhưng chủ yếu là do khung thể chế bảo tồn và phát triển chưa được xây dựng đầy đủ và năng lực của các cơ quan quản lý còn hạn chế. Do đó, Nghiên cứu đã đề xuất các kế hoạch hành động ưu tiên, gồm:

- (i) Xây dựng QHTT phát triển bền vững Khu Phố cổ dựa trên cách thực hiện của HAIDEP.
- (ii) Tăng cường năng lực quản lý của Ban Quản lý Phố cổ.
- (iii) Thiết lập cơ chế khả thi cho công tác phát triển Khu Phố cổ dựa trên Hợp tác Nhà nước – Tư nhân và sự tham gia của cộng đồng.

14.5 Khu vực quanh hồ Tây

Các vấn đề chính

14.24 Hồ Tây sẽ trở thành một trong những khu vực quan trọng nhất về môi trường và văn hóa của thành phố với sự kết hợp của “mặt nước”, “cây xanh” và “văn hóa”. Trước đây đã từng có 16 làng cổ xung quanh hồ nhưng hiện không ai còn nhận ra bóng dáng của các ngôi làng này nữa và trên thực tế, Hồ Tây đang phần nào mất đi vẻ đẹp và đặc điểm riêng.

14.25 Trong tương lai, khu vực Hồ Tây sẽ được tăng cường khả năng tiếp cận mặt nước và cây xanh cho người dân và phục hồi các làng truyền thống cũng như các khu vực phát triển gắn liền với hệ thống giao thông công cộng.

Ý tưởng phát triển

14.26 Ý tưởng phát triển đề xuất bao gồm:

- (i) Khu vực ven hồ sẽ được kết nối với đường đi dạo ven hồ và liên kết với các trung tâm văn hóa thể thao và làng ven hồ.
- (ii) Giải phóng một số vị trí tiêu biểu ven hồ bằng cách di dời các cơ sở sản xuất hoặc cải tạo không gian hiện có và kết nối với đường đi dạo ven hồ đề xuất.
- (iii) Đảm bảo không gian mở trong các làng ven hồ và kết nối với đường đi dạo. Không gian mở sẽ được khai thác phục vụ mục đích thương mại và các mục đích khác tùy theo vị trí của từng làng.
- (iv) Phát triển cảnh quan và hình ảnh không gian mới của hồ thông qua các hướng dẫn và phát triển theo quy hoạch.
- (v) Mặt nước hồ Tây sẽ được sử dụng như là một phần của mạng lưới đường đi dạo ven hồ

Các kế hoạch hành động ưu tiên

14.27 Khu vực quanh Hồ Tây tạo cơ hội tốt để thúc đẩy các dự án phát triển năng động – các dự án kết hợp phát triển kinh tế, cải thiện môi trường và khôi phục văn hóa truyền thống. Để thực hiện điều này, Nghiên cứu đề xuất một số kế hoạch hành động ưu tiên sau:

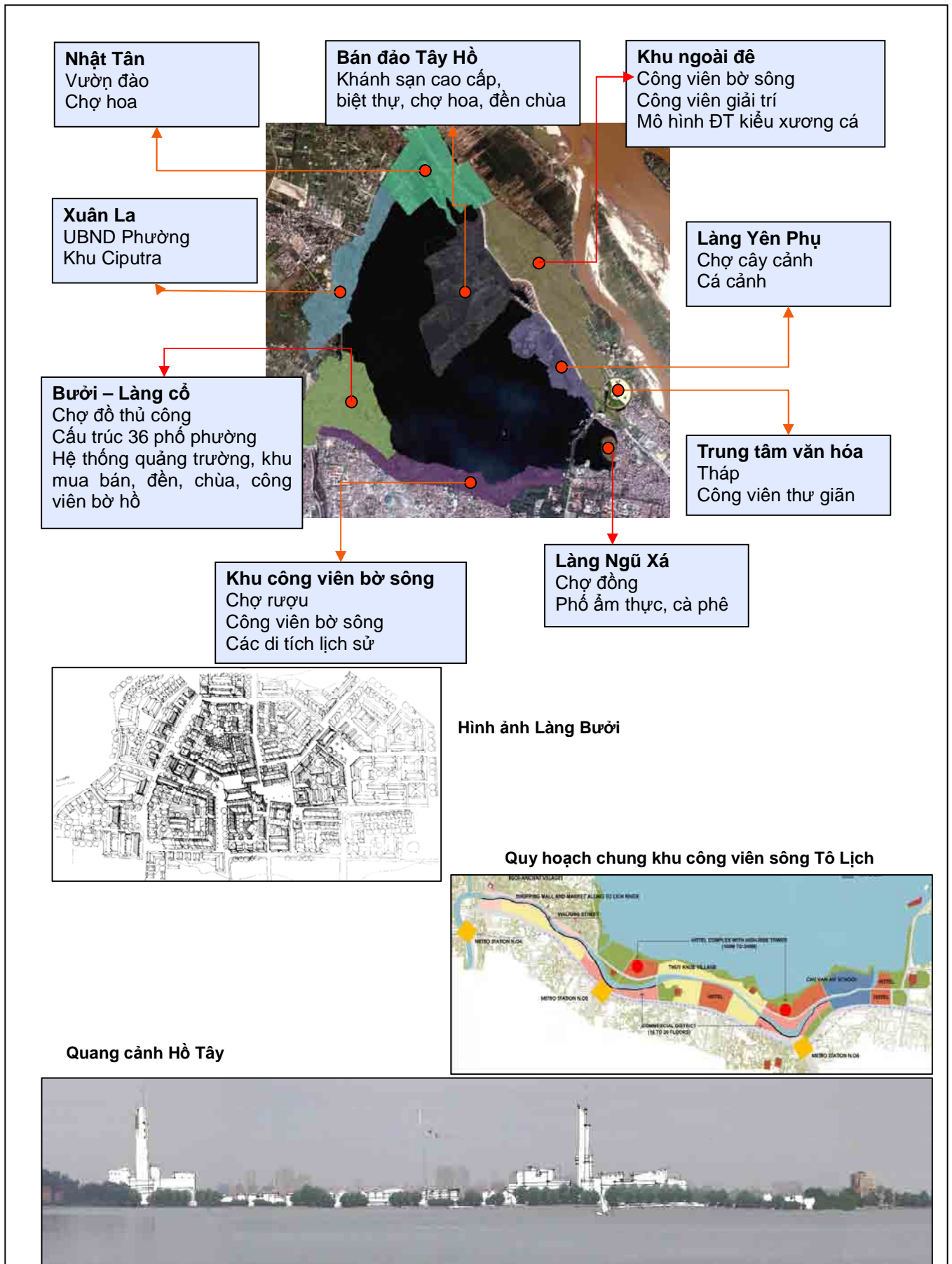
- (i) Xây dựng QHTT, chiến lược và hướng dẫn phát triển
- (ii) Thành lập Hội đồng vùng môi trường Hồ Tây để quản lý phát triển.
- (iii) Thực hiện các dự án mẫu theo mô hình Hợp tác Nhà nước – Tư nhân

Bảng 14.3 Các hành động đề xuất cho khu vực Hồ Tây

Mặt nước	<ol style="list-style-type: none"> 1. Kết nối Hồ Tây và sông Tô Lịch tạo thành một hệ thống mặt nước 2. Cải tạo sông Tô Lịch đoạn dọc phố Thụy Khuê sao cho đoạn sông này trở thành một điểm nhấn của cảnh quan đô thị 3. Cải tạo hệ thống hồ ở phía đông Hồ Tây, thuộc các làng Nghi Tàm, Yên Phụ, Tây Hồ và Quảng Bá. 4. Cải tạo hệ thống mặt nước khu vực ngoài đê để biến khu vực thành công viên giải trí hấp dẫn hơn, cùng với sông Hồng tạo thành một mạng lưới lớn 5. Tạo điều kiện cho người dân tiếp cận không gian mặt nước ở một số khu vực
Cây xanh	<ol style="list-style-type: none"> 1. Xây dựng công viên cây xanh lớn ở trong và ngoài đê 2. Trồng cây xung quanh các hồ 3. Phát triển công viên với các loại cây điển hình ở từng làng xóm truyền thống,
Văn hóa	<ol style="list-style-type: none"> 1. Chú trọng đến các khu vực có giá trị lịch sử như miếu, đền, chùa và đình làng. Biến các khu vực lân cận thành các không gian công cộng 2. Xác định lại và cải thiện các khu vực làng xóm truyền thống, biến đây trở thành các khu vực đô thị quan trọng có chợ bán các sản phẩm truyền thống của các làng này 3. Biến Hồ Tây thành một trung tâm văn hóa hiện đại với nhà hát, thư viện, viện bảo tàng, làng nghệ nhân, v.v.

Nguồn: Đoàn Nghiên cứu HAIDEP

Hình 14.13 Ý tưởng phát triển khu vực Hồ Tây



Nguồn: Đoàn Nghiên cứu HAIDEP

14.6 Khu Phố Pháp

Khái quát

14.28 Khu Phố Pháp nằm ở phía nam của thành phố, bao quanh là phố Tràng Thi – Tràng Tiền ở phía bắc, phố Đại Cồ Việt và Trần Khát Chân ở phía nam, tuyến đường sắt Bắc - Nam ở phía Tây, đường Trần Quang Khải – Trần Khánh Dư (đường đê) ở phía đông. Các đường phố rộng, rợp bóng cây được xây dựng dưới thời kỳ Pháp thuộc, từ cuối thế kỷ 19 đến đầu thế kỷ 20. Các biệt thự kiểu Pháp nằm trong khuôn viên có tường và giáp với các phố có cây xanh là biểu tượng của thành phố Hà Nội và được gọi là “Paris của Châu Á”. Hầu hết các công trình xây dựng với kiến trúc và kết cấu xây dựng đẹp, ví dụ như tuyến đường sắt đồng dương (Hà Nội – Sài Gòn), cầu Long Biên bắc qua sông Hồng, Nhà Hát Lớn đều được các kiến trúc sư người Pháp xây dựng trong thời kỳ này. Các công trình kiến trúc kiểu Pháp hầu hết được sử dụng làm trụ sở các cơ quan nhà nước (các bộ, bệnh viện, thư viện, viện bảo tàng, đại sứ quán, v.v.). Ngoài nét độc đáo về kiến trúc, khu vực này còn có rất nhiều công viên, hồ lớn nhỏ có cảnh quan đẹp và môi trường trong lành. Từ cuối những năm 1990, các công trình xây dựng cao tầng bắt đầu mọc lên và nhiều công ty có vốn đầu tư nước ngoài đặt trụ sở trong khu vực. Sự yên bình của khu vực đã biến nó trở thành nơi tập trung nhiều cơ quan chính trị, ngoại giao và các hoạt động kinh tế.

Các vấn đề chính

14.29 Do Khu Phố Pháp nằm ở vị trí rất thuận tiện và không gian đô thị hài hòa của Khu phố góp phần rất lớn vào sự phát triển kinh tế của thành phố thông qua việc thu hút các nhà đầu tư nhưng sự gia tăng lưu lượng giao thông đã làm phát sinh một số vấn đề cho khu vực như ùn tắc giao thông, mức độ an toàn kém, chất lượng không khí suy giảm, gia tăng tiếng ồn, v.v. Không gian vỉa hè thường bị chiếm dụng làm bãi đỗ xe máy và xe con dọc các tuyến đường đông đúc, cản trở giao thông của người đi bộ. Mở rộng không gian sống cho người dân sinh sống dọc các tuyến phố, bãi đỗ phương tiện giao thông và lắp đặt bảng biển quảng cáo khiến không gian vỉa hè ngày càng giảm. Các ngôi nhà đặc trưng kiểu Pháp đang bị thay thế bởi các tòa nhà cao tầng, phá vỡ cảnh quan khu phố. Bên cạnh đó, nhiều ngôi nhà trong Khu Phố Pháp từ lâu đã không được duy tu, bảo dưỡng và đang bị xuống cấp nghiêm trọng. Điều kiện sống của người dân và sự ổn định trong khu vực bị đe dọa bởi áp lực phát triển lớn, dẫn đến sự tăng nhanh giá nhà đất. Nhiều vấn đề phát sinh đồng thời trong Khu Phố Pháp cũng như trong Khu Phố cổ. Do đó, cần có chủ trương, chính sách cấp bách để tổ chức lại khu phố, bảo vệ người dân trong khi vẫn đáp ứng được nhu cầu phát triển và củng cố các giá trị văn hóa, xã hội cũng như kinh tế của Khu Phố Pháp.

Định hướng tương lai

14.30 Mặc dù hầu hết các khu vực khác trong thành phố đã và đang phải chịu những tác động từ sự phát triển đô thị nhanh chóng và thay đổi cấu trúc đô thị, môi trường và các giá trị nhưng Khu Phố Pháp dường như vẫn không có nhiều thay đổi nhờ có cơ sở hạ tầng đầy đủ và nội lực sẵn có. Sự phát triển trong tương lai của khu Phố Pháp sẽ không thiên về cơ sở hạ tầng mà củng cố tính cạnh tranh bằng cách tận dụng lợi thế về điều kiện kinh tế và hạ tầng vốn có. Ngoài ra, nguồn lực tự nhiên và văn hóa sẽ được bảo tồn để nâng cao vẻ đẹp và sức thu hút của khu vực này.

14.31 **Tính cạnh tranh của đô thị:** Khu Phố Pháp có tiềm năng phát triển đô thị cạnh tranh vì có vị trí thuận lợi, đầy đủ cơ sở hạ tầng xã hội, nhiều công trình văn hóa, cảnh quan đẹp và nhiều hoạt động kinh tế. Vì cả Khu Phố Cổ và Khu Phố Pháp sẽ là hai khu trung tâm đô thị trong tương lai và khu Phố Cổ sẽ là khu vực thương mại truyền thống, đề cao việc bảo

tồn các giá trị văn hóa, Khu Phố Pháp sẽ cạnh tranh hơn về mặt kinh tế và tiềm năng. Với lợi thế trong thu hút đầu tư nước ngoài, các hoạt động thương mại và kinh doanh trong khu vực sẽ được đa dạng hóa theo xu thế quốc tế hóa chung của thành phố.

14.32 Cơ sở hạ tầng: Cơ sở hạ tầng, đặc biệt là mạng lưới giao thông trong khu vực rất phát triển. Các đường phố với hình dạng bàn cờ, các vỉa hè buôn bán sầm uất, cây xanh dọc hai bên đường cùng với cảnh quan sinh hoạt trên tuyến phố đã tạo nên nét đặc trưng của Hà Nội cần được giữ gìn và bảo tồn như là một tài sản văn hóa vô giá. Với không gian rộng rãi, hệ thống đỗ xe được bố trí hợp lý và tăng cường an toàn giao thông.

14.33 Các giá trị tự nhiên, văn hóa: Không giống như các tuyến phố có vỉa hè chật hẹp và bị lấn chiếm trong khu Phố Cổ, các đại lộ trong khu Phố Pháp có vỉa hè rộng cho mọi người, khách du lịch đi lại an toàn và thoải mái. Môi trường cho người đi bộ sẽ tiếp tục được cải thiện hơn nữa để tạo ra mạng lưới cây xanh kết hợp với các công trình kiến trúc, văn hóa và tự nhiên như hồ và công viên trong khu vực này. Để bảo tồn cảnh quan đại lộ và kiến trúc lịch sử, cần kiểm soát hoạt động phát triển đô thị tràn lan (chiều cao công trình xây dựng, hệ số sử dụng đất, v.v).

Các kế hoạch hành động ưu tiên

14.34 Để phát triển bền vững Khu Phố Pháp, cần xây dựng cơ chế bảo tồn và phát triển cụ thể trong đó tận dụng tối đa quan hệ Hợp tác Nhà nước – tư nhân như sau:

- (i) Xây dựng chiến lược phát triển và các hướng dẫn liên quan cho Khu Phố Pháp.
- (ii) Thành lập Hội đồng Phát triển Khu Phố Pháp với sự tham gia của các bên liên quan chính để quản lý công tác phát triển trong khu phố.
- (iii) Thực hiện các dự án mẫu về xây dựng lại các khu vực đã xuống cấp.