

13 CÁC KHU VỰC ĐẶC BIỆT

13.1 Giới thiệu

1) Sự cần thiết phải phân vùng các khu vực đặc biệt

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 xét về tầm quan trọng của đối với Hà Nội:

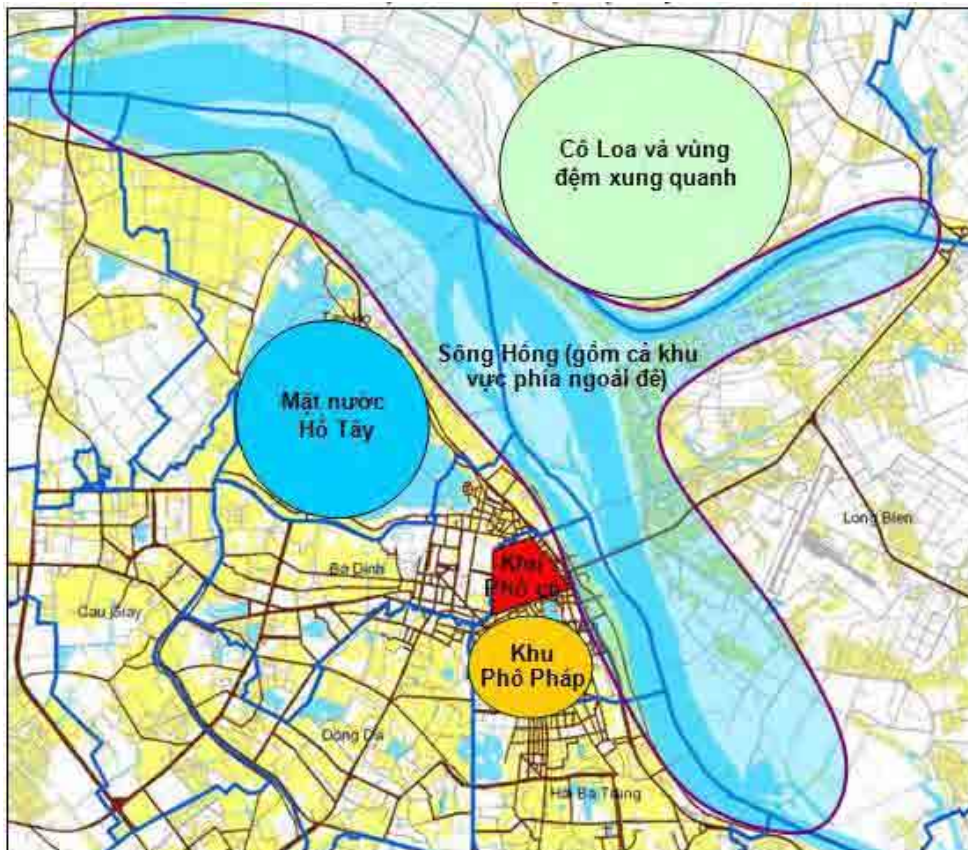
- (i) sông Hồng và khu vực ngoài đê.
- (ii) thành Cổ Loa và các vùng đệm liền kề.
- (iii) khu Phố Cổ.
- (iv) khu vực quanh Hồ Tây.
- (v) khu Phố Pháp

2) Mục tiêu cơ bản

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

- (i) Thực hiện ý tưởng “mặt nước-cây 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 phát triển bền vững với sự tham gia của các bên liên quan.

Hình 13.1.1 Vị trí các khu vực đặc biệt



13.2 Không gian sông Hồng

1) Vị trí và khái quát

Sông Hồng về cơ bản gồm không gian mặt nước, khu vực phía ngoài đê và đê. Khu vực đặc biệt gồm 50 xã/phường của 14 quận huyện dọc sông Hồng và Sông Đuống trên địa phận thành phố Hà Nội (xem Hình 13.2.1). Trong đó có 30 xã phường của 6 quận huyện ở tả ngạn sông Hồng và 20 phường, xã của 8 quận huyện ở hữu ngạn sông Hồng. Đặc điểm chính của khu vực này là:

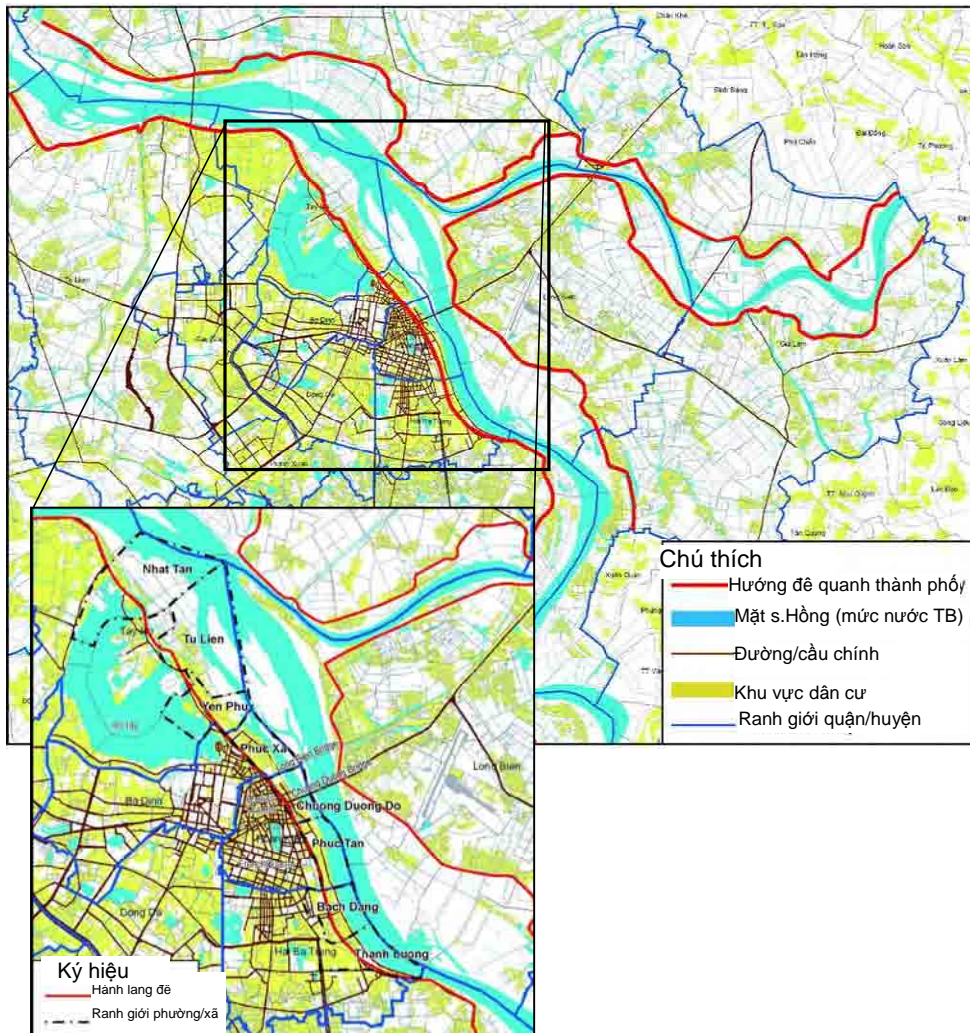
- (a) Hiện có khoảng 244.000 người hay 46,5% dân số của các xã phường định cư một phần hoặc hoàn toàn ở khu vực phía ngoài đê. Mật độ dân số của khu vực phía ngoài đê sông Hồng là 162 người/ha trong khi mật độ dân số trung bình của xã/phường là 136 người/ha.
- (b) Có 12 xã/phường có toàn bộ diện tích hoặc dân số ở khu vực phía ngoài đê là Bát Tràng, Kim Lân và Văn Đức huyện Gia Lâm, Nhật Tân và Tứ Liên quận Tây Hồ, Phúc Xá của quận Ba Đình, Phúc Tân và Chương Dương Độ của quận Hoàn Kiếm, Bạch Đằng và Thanh Lương của quận Hai Bà Trưng và Yên Mỹ và Duyên Hà của huyện Thanh Trì.
- (c) Tình hình sử dụng đất thay đổi theo khu vực. Mặc dù chiếm ưu thế là khu dân cư giáp trung tâm thành phố nhưng ở các khu vực phía ngoài, đất nông nghiệp vẫn chiếm ưu thế. Đất phát triển công nghiệp và giao thông vận tải chủ yếu tập trung ở hữu ngạn sông Hồng. Dọc bờ sông còn có một số lượng làng nghề truyền thống đáng kể như làng gốm Bát Tràng và làng gốm Đông Du, Kim Lân và Văn Đức, làng nghề chế biến thực phẩm Thanh Trì và Duyên Hà, làng mây tre đan Đông Ngạc và Vạn Phúc, chợ hoa Nhật Tân và chợ Long Biên ở phường Phúc Xá.

2) Cấu trúc cộng đồng

Các cộng đồng sinh sống dọc sông Hồng khá phức tạp. Một số cộng đồng có lịch sử phát triển lâu đời, một số cộng đồng bị chia cắt bởi đê sông Hồng, một số cộng đồng mới phát triển và nhiều cộng đồng có tình hình hiện nay do các tác động này. Đặc biệt là khi quá trình đô thị hóa diễn ra, luồng người nhập ngày càng lớn do thiếu cơ hội phát triển và sự phát triển thương mại và dân cư do khu vực này có tiềm năng lớn, đặc biệt là các khu vực liền kề trung tâm thành phố như ở các quận Ba Đình, Hoàn Kiếm, Hai Bà Trưng và Tây Hồ (xem Bảng 13.2.2). Ở các khu vực này, dân số đã tăng rất cao và mật độ dân số cao ở mức 300 – 500 người/ha ở các phường Phúc Tân, Chương Dương Độ, v.v.

Trong lịch sử phát triển và quá trình đô thị hóa, nhiều hoạt động phát triển diễn ra trái phép và cơ sở pháp lý về cư trú và các hoạt động chưa rõ ràng và phức tạp.

Hình 13.2.1 Vị trí sông Hồng và khu vực phía ngoài đô



Hình 13.2.2 Tình hình phát triển khu vực phía ngoài đô trước đây và hiện nay



Cảng và khu Phố Cổ nối trực tiếp nối với sông Hồng trong quá khứ.

Khu vực bãi bồi ngoài đô hiện bị các công trình xây dựng lấn chiếm

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

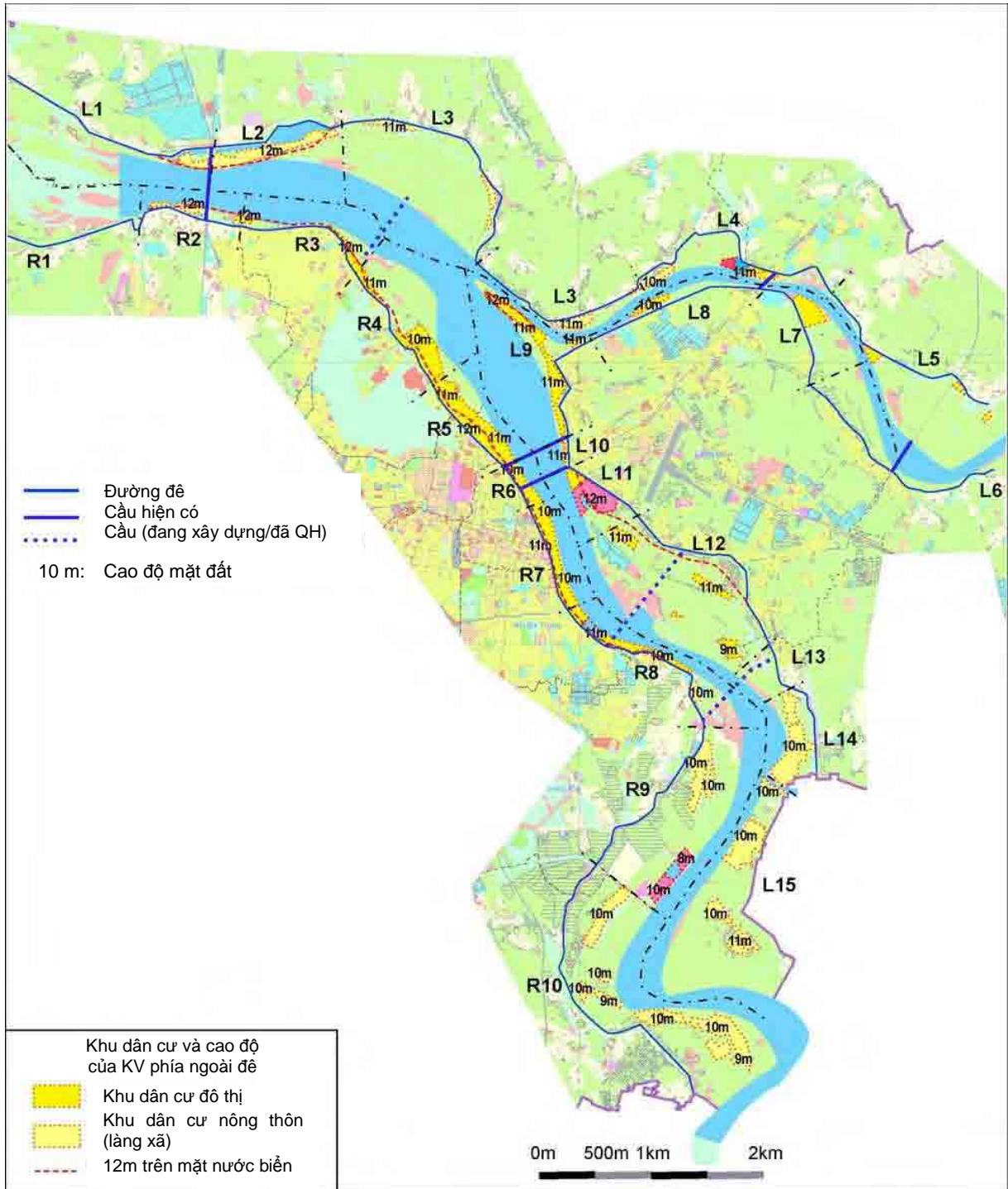
Bảng 13.2.1 Khái quát về khu vực phía ngoài đô

Mã ¹⁾	Xã		Quận/ huyện	Diện tích			Dân số			Mật độ dân số (người/ha) ³⁾	Sử dụng đất	
	Phân vùng số ²⁾	Tên xã		Toàn xã		KV ngoài đô	Toàn xã	KV ngoài đô			Mục đích chính ⁴⁾	Khu vực đặc biệt
				Toàn xã	Khu dân cư	Khu dân cư		Số người	%			
L1	162	Đại Mạch	Đông Anh	812	83	13	8.988	1.365	15.2	108	A	
L1	163	Võng La		634	73	19	6.378	1.651	25.9	88	R	Chân cầu Thăng Long
L2	164	Hải Bối		806	115	70	11.749	7.135	60.7	102	A, T, R	
L3	174	Vĩnh Ngọc		935	88	23	11.179	2.916	26.1	127	A, R	
L3	173	Tầm Xá		503	21	0	4.006	0	0.0	192	A	Chân cầu Nhật Tân (quy hoạch)
L3	172	Xuân Canh		618	77	17	9.329	2.045	21.9	122	A	
L3	171	Đông Hội		710	89	28	9.055	2.796	30.9	101	A, R	
L4*	170	Mai Lâm		632	108	20	10.102	1.875	18.6	94	A, R	
L4*	216	Yên Viên		360	60	7	11.392	1.289	11.3	189	T, I, R	
L4*	207	Thị trấn Yên Viên	96	69	16	11.792	2.761	23.4	170	R		
L5*	214	Dương Hà	Gia Lâm	265	42	12	5.071	1.423	28.1	120	A	
L5*	212	Phủ Đổng		1.171	93	26	11.501	3.227	28.1	123	A	
L5*	213	Trung Mậu		448	104	0	4.920	0	0.0	47	A	
L6*	209	Lệ Chi	Long Biên	769	59	43	9.898	7.226	73.0	168	A	
L6*	228	Kim Sơn	Gia Lâm	614	120	20	10.371	1.723	16.6	87	A	
L6*	226	Phủ Thị		495	83	0	6.706	0	0.0	81	A	
L6*	227	Đặng Xá		584	65	0	7.912	0	0.0	121	A	
L6*	218	Cổ Bi		465	56	0	7.672	0	0.0	137	A	
L6*	123	Hối Xá		625	65	0	8.394	0	0.0	129	A	
L7*	116	Giang Biên		430	51	35	4.756	3.237	68.1	92	A, R	
L8*	117	Thượng Thanh	461	99	16	11.760	1.859	15.8	118	R		
L9*	119	Ngọc Thụy	856	170	70	18.008	7.395	41.1	106	R, A		
L10	112	Gia Lâm	Long Biên	268	112	15	34.230	4.565	13.3	306	R	Chân cầu Long Biên và cầu Chương Dương
L11	121	Bồ Đề		392	85	26	10.144	3.055	30.1	119	A, R	Chân cầu Chương Dương
L12	122	Long Biên		762	90	24	9.595	2.518	26.2	107	A, R	Chân cầu Vĩnh Tuy (quy hoạch)
L12	124	Cự Khôi	Gia Lâm	481	66	30	5.967	2.724	45.7	91	A, R	Chân cầu Thanh Trì (quy hoạch)
L13	224	Đông Du		367	39	26	3.882	2.623	67.6	101	R, A	Làng gồm
L14	208	Bát Tràng		176	39	39	7.078	7.078	100.0	181	R, I, T	Làng gồm truyền thống
L15	217	Kim Lân		264	77	77	5.395	5.393	100.0	70	R, A	Làng gồm
L15	223	Vân Đức		650	53	53	6.377	6.432	100.9	121	A, R	Làng gồm
Tổng				16.650	2.352	723	283.608	84.310	29.7	121		
R1	180	Thượng Cát	Từ Liêm	411	61	32	6.592	3.506	53.2	108	A	
R1	181	Liên Mạc		618	67	3	7.018	284	4.0	105	A	
R2	182	Thụy Phương		288	62	4	7.457	526	7.1	119	R, T	
R2	183	Đông Ngạc	345	120	12	18.094	1.823	10.1	151	R, A	Chân cầu Thăng Long/mây tre	
R3	20	Phủ Thượng	Tây Hồ	633	330	25	12.185	938	7.7	37	A, R	Chân cầu Nhật Tân (quy hoạch)
R4	17	Nhật Tân		350	47	47	8.106	8.106	100.0	173	R	Chợ Hoa
R4	16	Từ Liêm	312	41	41	8.290	8.290	100.0	201	R, A		
R5	15	Yên Phụ	Tây	141	58	40	19.660	13.539	68.9	338	R, I	
R5	1	Phúc Xá	Ba	100	41	41	18.641	18.641	100.0	459	R	Chợ Long Biên
R6	37	Phúc Tân	Hoàn Kiếm	70	23	23	14.830	14.830	100.0	647	R	Chân cầu Long Biên và cầu Chương Dương
R7	38	Chương Dương đô	Hai Bà Trung	101	35	35	21.969	21.969	100.0	636	R, T	
R7	47	Bạch Đằng		106	49	49	17.618	17.618	100.0	361	R, I, T	
R8	48	Thanh Lương	142	55	55	21.143	21.143	100.0	381	R, I, T	Chân cầu Vĩnh Tuy (quy hoạch)	
R8	105	Thanh Trì	Hoàng Mai	339	75	26	10.788	3.778	35.0	143	I, R	Chân cầu Vĩnh Tuy (quy hoạch) /chế biến thực phẩm
R9	110	Lĩnh Lam		535	134	76	14.117	8.033	56.9	105	A, R, T	
R9	106	Trần Phú		400	39	0	5.761	0	0.0	149	A	
R9	107	Yên Sở		730	115	0	10.908	0	0.0	95	A	
R10	194	Yên Mỹ	Thanh Trì	371	31	31	5.435	5.435	100.0	175	R, A	
R10	195	Duyên Hà		272	40	40	4.469	4.469	100.0	113	R, A	Chế biến thực phẩm
R10	196	Vạn Phúc		489	101	80	8.774	6.963	79.4	87	R, A	Mây tre
Tổng phụ				6.753	1.524	661	241.858	159.892	66.1	159		
TỔNG				23.403	3.875	1.383	525.466	244.202	46.5	136		

Nguồn: Điều tra Phỏng vấn Hộ gia đình HAIDEP, 2005

- Mã số với dấu hoa thị là các khu vực dọc sông Đuống. Vị trí mã vùng ddwojoc trình bày trong Hình 13.2.2.
- Mã vùng xác định trong Điều tra Phỏng vấn Hộ gia đình
- Mật độ dân số là dân số/diện tích đất ở ở cấp xã/phường.
- Ký hiệu: A = đất nông nghiệp, R= đất ở, I = đất công nghiệp và T = đất GTVT.








Hình 13.2.2 Phân vùng và vị trí các khu vực ngoài đê



Nguồn: Đoàn Nghiên cứu HAIDEP

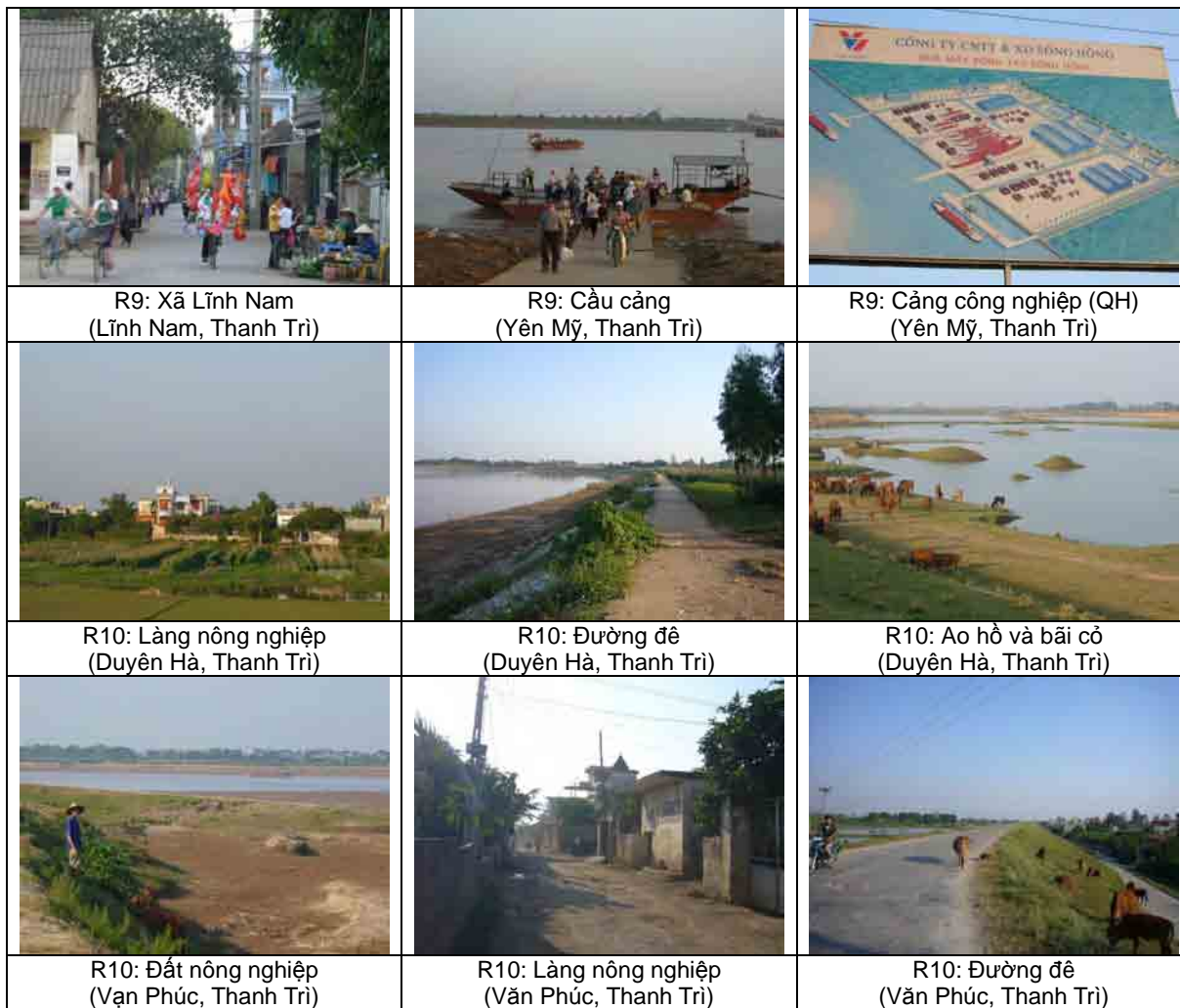
Ghi chú: Mã số trong Bảng 13.2.1.

Hình 13.2.3 Hình ảnh bờ Bắc sông Hồng và hai bên bờ sông Đuống

		
L1: Gắn cầu Thăng Long (Võng La, Đông Anh)	L3: Làng mới (Tầm Xá, Đông Anh)	L3: Sông Đuống (Xuân Canh, Đông Anh)
		
L4: Đầm lầy (Mai Lâm, Đông Anh)	L4: Cảng cát sỏi (Yên Viên, Gia Lâm)	L4: Cầu Đuống (Thượng Thanh, Long Biên)
		
L8: Đê sông Đuống (Thượng Thanh, Long Biên)	L8: Khu dân cư mới (Thượng Thanh, Long Biên)	L9: Lối vào Bắc Cầu (Ngọc Thụy, Long Biên)
		
L9: Bãi ngô ven sông (Ngọc Thụy, Long Biên)	L9: Cảng cát, sỏi (Ngọc Thụy, Long Biên)	L11: Khu dân cư mật độ cao (Bồ Đề, Long Biên)
		
L12: Đê sông Hồng (Long Biên, Long Biên)	L12: Đường vào làng (Cự Khê, Long Biên)	L13: Cầu Thanh Trì đang xây dựng (Cự Khê, Long Biên)

Ghi chú: Mã số trong Hình 13.2.2.

Hình 13.2.4 Hình ảnh bờ Nam sông Hồng



Nguồn: Đoàn Nghiên cứu HAIDEP

Bảng 13.2.2 Phát triển một số khu vực ngoài đê được chọn

Hạng mục	Quận/ Xã, phường	Tây Hồ		Ba Đúp		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)	Đất ở	47	41	58	41	35	23	49	56	349
	Mặt nước	151	118	53	27	54	24	39	58	524
	Khác	151	153	31	33	12	22	19	29	450
	Tổng	350	312	141	100	101	70	106	142	1.322
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 dân số (%/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 dân số (người/ha)	Tổng diện tích	41	43	222	253	471	327	261	252	163
	Đất ở	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 bao gồm diện tích mặt nước.

3) Các khu vực ngoài đê từ góc độ an toàn và tuân thủ Pháp lệnh Đê điều

Sự hợp pháp của việc định cư và các hoạt động cũng như sự an toàn là các khía cạnh then chốt cần được giải quyết và xác định rõ cho sự phát triển theo quy hoạch của khu vực phía ngoài đê trong tương lai. Đối với không gian sông Hồng, Nghiên cứu đã thực hiện một đánh giá nhanh dựa trên mực nước sông hồng dự báo và tình hình sở hữu các giấy tờ hợp lệ. Các yếu tố được xem xét bao gồm:

- (i) Đảm bảo khoảng cách 30 m tính từ ven sông để đảm bảo hành lang thoát lũ
- (ii) Để bảo vệ đê: khoảng cách an toàn cách chân đê 5 m ở khu vực đô thị và 20 m ở khu vực nông thôn.
- (iii) Bảo vệ khỏi tình trạng lũ lụt với chu kỳ xuất hiện 5 năm/lần (H=12m)
- (iv) Sở hữu các giấy tờ hợp lệ.

Trên cơ sở đó, các khu vực phía ngoài đê được phân loại như sau:

Loại A: Các khu vực được bảo vệ để quản lý công trình trên sông và đê: (i) và (ii) ở trên

Loại B: Các khu vực nguy cơ bị ngập lụt với tần suất lũ có chu kỳ 5 năm/lần: (iii) ở trên

Loại C: Các khu vực còn lại

Loại A có tổng diện tích 370 ha với 61.000 dân và cần phải di dời số dân này ngay để bảo vệ đê điều và sông do không chỉ ảnh hưởng tới khu vực này mà còn ảnh hưởng tới toàn thành phố. Loại B có tổng diện tích 1.127 ha với 207.000 người bị ảnh hưởng bởi lũ lụt có chu kỳ xuất hiện 5 năm/lần. Loại C có diện tích 185 ha và dân số khoảng 29.000 người ít chịu ảnh hưởng bởi lũ lụt hơn (xem Bảng 12.2.3 và Bảng 12.3.4).

Bảng 13.2.3 Diện tích và dân số theo loại khu vực

	Quận/huyện	Type A:				Loại B: Các khu vực có cao độ dưới 12m ³⁾		Các khu vực có cao độ trên 12m ³⁾		Tổng	
		Hành lang bảo vệ đê điều ¹⁾		Hành lang thoát lũ ²⁾		Diện tích (ha)	Dân số ước tính	Diện tích (ha)	Dân số ước tính	Diện tích (ha)	Dân số ước tính
		Diện tích (ha)	Dân số ước tính	Diện tích (ha)	Dân số ước tính						
Tả ngạn	Đông Anh	22	2.483	49	4.964	100	10.996	63	6.252	234	24.696
	Gia Lam	26	3.052	49	6.753	276	31.949	0	0	352	41.755
	Long Biên	14	2369	50	6327	216	27.957	42	4.670	322	41.322
	Tổng	62	7.904	148	18.044	592	70.902	105	10.922	907	107.772
Hữu ngạn	Từ Liêm	26	3.006	8	1.143	0	0	17	1.884	51	6.033
	Tây Hồ	0	0	10	1.024	118	27.741	24	1.980	152	30.745
	Ba Đình	3	1.377	12	5.507	37	16.981	4	1.836	56	25.701
	Hoàn Kiếm	9	5.824	28	17.939	50	32.017	8	5.120	95	60.900
	Hai Bà Trưng	0	0	37	13.731	88	32.762	16	5.922	141	52.415
	Hoàng Mai	0	0	12	1.717	91	10.180	11	1.574	114	13.471
	Thanh Trì	0	0	15	1.691	151	16.868	0	0	166	18.559
	Tổng	38	10.207	122	42.753	535	136.548	80	18.317	775	207.824
TỔNG	100	18.111	270	60.797	1.127	207.450	185	29.239	1.682	315.596	

Nguồn: Đoàn Nghiên cứu tổng hợp dựa trên thông tin hiện có

- 1) 5m tính từ chân đê ở khu vực đô thị và 20 m tính từ chân đê ở khu vực nông thôn
- 2) Tương đương với chu kỳ xuất hiện 5 năm/lần.

Bảng 13.2.4 Diện tích và dân số theo loại khu vực

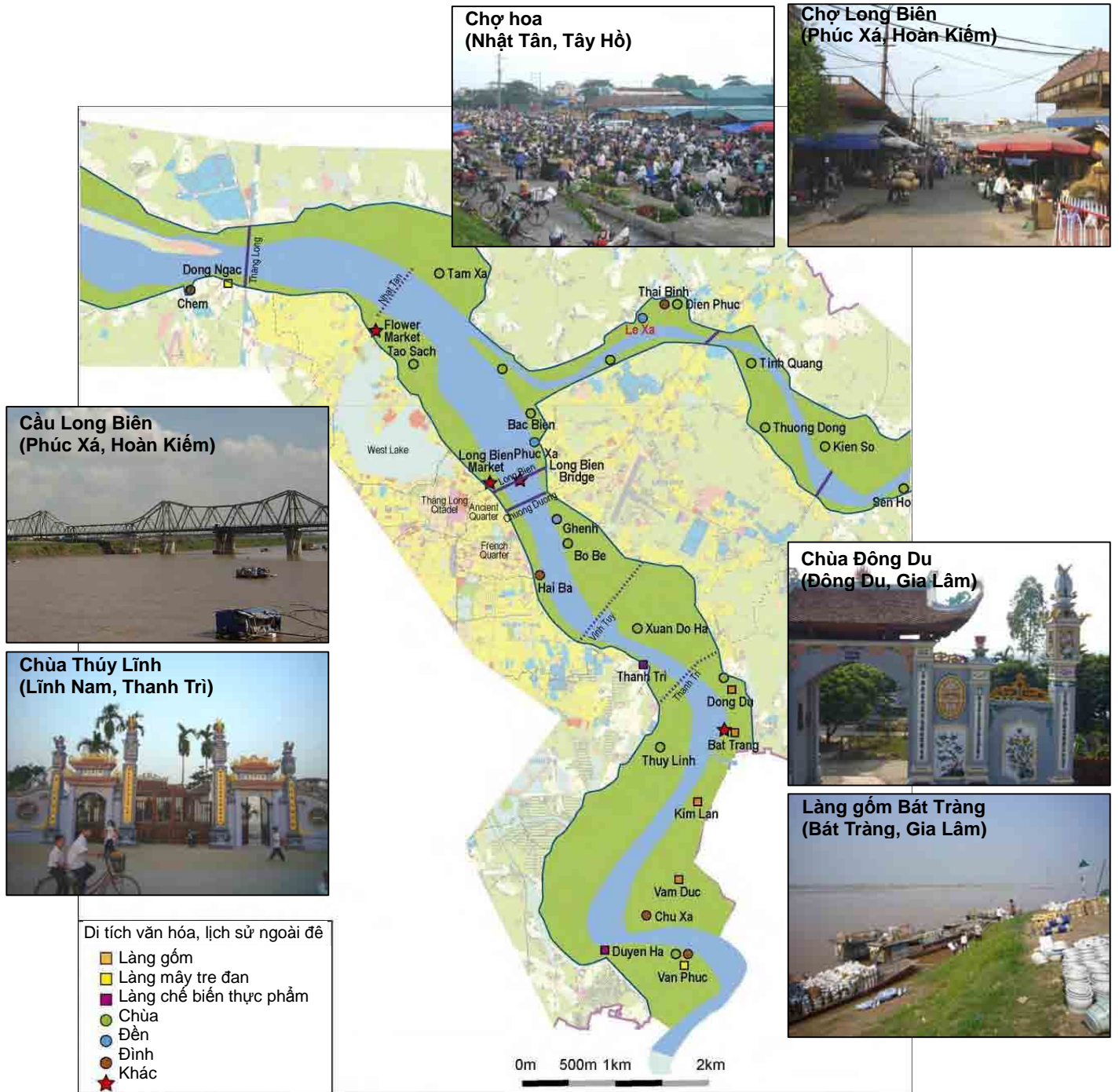
Xã/phường			Quận/huyện	Loại A				Loại B		Loại C		
Mã	Phân vùng số	Xã/phường		Hành lang an toàn (5 m từ chân đê ở KV đô thị và 20 m ở khu vực		Các khu vực hạn chế khác (ven sông, rặng		Các khu vực bị ảnh hưởng bởi lũ lụt chu kỳ xuất hiện 5 năm/lần		Các khu vực khác		
				Diện tích (ha)	Dân số ước tính	Diện tích (ha)	Dân số ước tính	Diện tích (ha)	Dân số ước tính	Diện tích (ha)	Dân số ước tính	
L1	162	Đại Mạch	Đông Anh	0	0	8	867	13	1.365	0	0	
L1	163	Võng La		0	0	7	615	0	0	12	1.054	
L2	164	Hải Bối		0	0	19	1.937	0	0	51	5.198	
L3	174	Vĩnh Ngọc		10	1.268	0	0	23	2.916	0	0	
L3	173	Tâm Xá		-	-	-	-	-	-	-	-	
L3	172	Xuân Canh		0	0	5	609	17	2.045	0	0	
L3	171	Đông Hội		12	1.216	0	0	28	2.796	0	0	
L4*	170	Mai Lâm		0	0	10	937	20	1.875	0	0	
L4*	216	Yên Viên		0	0	0	76	7	1.289	0	0	
L4*	207	Thị trấn Yên Viên		5	852	10	1.705	16	2.761	0	0	
L5*	214	Dương Hà	Gia Lâm	7	837	7	837	12	1.423	0	0	
L5*	212	Phủ Đổng		3	370	0	0	26	3.227	0	0	
L5*	213	Trung Mậu		-	-	-	-	0	-	-	-	
L6*	209	Lệ Chi	Long Biên	0	0	0	0	43	7.226	0	0	
L6*	228	Kim Sơn	Gia Lâm	0	0	0	0	20	1.723	0	0	
L6*	226	Phủ Thị		-	-	-	-	0	-	-	-	
L6*	227	Đặng Xá		-	-	-	-	0	-	-	-	
L6*	218	Cổ Bi		-	-	-	-	0	-	-	-	
L6*	123	Hội Xá		-	-	-	-	0	-	-	-	
L7*	116	Giang Biên		Long Biên	7	647	10	925	35	3.237	0	0
L8*	117	Thượng Thanh	2		189	10	1.161	16	1.859	0	0	
L9*	119	Ngọc Thụy	0		0	20	2.113	45	4.754	25	2.641	
L10	112	Gia Lâm	5		1.532	5	1.532	15	4.565	0	0	
L11	121	Bồ Đề	0		0	5	597	9	1.074	17	2.029	
L12	122	Long Biên	0		0	0	0	24	2.518	0	0	
L12	124	Cự Khối	0		0	0	0	30	2.724	0	0	
L13	224	Đông Du	0		0	0	0	26	2.623	0	0	
L14	208	Bát Tràng	Gia Lâm		2	363	17	3.085	39	7.078	0	0
L15	217	Kim Lân			9	630	15	1.051	77	5.393	0	0
L15	223	Văn Đức		0	0	0	0	53	6.432	0	0	
Tổng phụ				62	7.904	148	18.044	592	70.902	105	10.922	
R1	180	Thượng Cát	Từ Liêm	20	2.164	0	0	0	0	12	1.298	
R1	181	Liên Mạc		0	0	0	0	0	0	2,7	284	
R2	182	Thụy Phương		2	239	2	239	0	0	0	0	
R2	183	Đông Ngạc		4	603	6	904	0	0	2	301	
R3	20	Phủ Thượng	Tây Hồ	0	0	6	222	0	0	19	701	
R4	17	Nhật Tân		0	0	0	0	42	7.257	0	0	
R4	16	Từ Liêm		0	0	4	802	38	7.622	3	602	
R5	15	Yên Phụ	Tây	0	0	0	0	38	12.862	2	677	
R5	1	Phúc Xá	Ba	3	1.377	12	5.507	37	16.981	4	1.836	
R6	37	Phúc Tân	Hoàn Kiếm	9	5.824	12	7.765	20	12.942	3	1.941	
R7	38	Chương Dương độ		0	0	16	10.173	30	19.075	5	3.179	
R7	47	Bạch Đằng	Hai Bà Trưng	0	0	19	6.868	40	14.458	9	3.253	
R8	48	Thanh Lương		0	0	18	6.864	48	18.303	7	2.669	
R8	105	Thanh Trì	Hoàng Mai	0	0	12	1.717	15	2.147	11	1.574	
R9	110	Lĩnh Lam		0	0	0	0	76	8.033	0	0	
R9	106	Trần Phú		-	-	-	-	0	-	-	-	
R9	107	Yên Sở		-	-	-	-	0	-	-	-	
R10	194	Yên Mỹ		Thanh Trì	0	0	0	0	31	5.435	0	0
R10	195	Duyên Hà			0	0	15	1.691	40	4.469	0	0
R10	196	Vạn Phúc	0		0	0	0	80	6.963	0	0	
Tổng phụ				38	10.207	122	42.753	535	136.548	80	18.317	
TỔNG				100	18.111	270	60.797	1.127	207.450	185	29.239	

Nguồn: Đoàn Nghiên cứu HAIDEP

4) Phân bố các di tích lịch sử văn hóa ở khu vực ngoài đô

Có rất nhiều công trình văn hóa và nguồn cảnh quan ở khu vực ngoài đô như các làng nghề thủ công, chùa, đền. Các công trình hấp dẫn khác là cầu Long Biên, chợ Long Biên, chợ hoa Nhật Tân, cảng Hà Nội, v.v. (xem Hình 13.2.5).

Hình 13.2.5 Công trình di tích lịch sử văn hóa dọc không gian sông Hồng



Nguồn: Đoàn Nghiên cứu HAIDEP

5) Các vấn đề chính

Sông Hồng đã từng là xương sống của Hà Nội, hội nhập với các khu vực và các nguồn cảnh quan quan trọng của thành phố. Tuy nhiên, trong quá trình phát triển và với sự xuất hiện của thiên tai, sông Hồng ở một góc độ nào đó đã bị tách khỏi hệ thống đô thị. Hiện chỉ có thể nhìn thấy sông Hồng từ một số vị trí hạn chế và không còn kết nối hoàn toàn với các ao hồ trong các khu vực đô thị. Hơn nữa, sông Hồng cũng có vai trò hạn chế trong GTVT và khu vực ven bờ bị chiếm dụng phục vụ các hoạt động phát triển phi chính thức. Những vấn đề này cho thấy sông Hồng hiện không còn đóng vai trò chính trong đời sống kinh tế-xã hội của thành phố và từng bước mất dần vai trò quan trọng về văn hóa và môi trường trước đây. Tuy nhiên, đây không phải là lý do thuyết phục để bỏ qua sông Hồng do sông Hồng không hiền hòa như một số con sông ở các thành phố thủ đô khác trên thế giới như sông Siene ở Paris, sông Sumida ở Tokyo, sông Chao Phraya ở Băng-Cốc hoặc sông Hong ở Seoul. Sông Hồng cuộn sóng có thể phá hủy thành phố và gây thiệt hại về người rất lớn như lịch sử phát triển đã từng chứng kiến.

Vấn đề khó khăn và then chốt nhất là di dời người dân và các hoạt động. Ước tính sơ bộ quy mô dân số phải tái định cư theo các điều kiện giải định như sau (xem Bảng 13.2.5):

- (i) Người dân sống ở Khu vực loại A: Cần di dời để đảm bảo hành lang thoát lũ của sông và bờ sông để bảo vệ thành phố: 78.970 người.
- (ii) Người dân sống trong Khu vực loại B và không có giấy tờ sở hữu hợp pháp: 87.554 người.
- (iii) Người dân sống trong Khu vực loại C và không có giấy tờ sở hữu hợp pháp: 15.463 người.

Như vậy, tổng số 181.925 người hay 58% của tổng số dân 315.588 sống ở khu vực ngoài đê cần phải di dời.

Con số này quá lớn nên công tác di dời rất khó khăn, đặc biệt là trong giai đoạn ngắn hạn. Tuy nhiên, nếu tình hình không được giải quyết, con số này sẽ tiếp tục tăng và mối nguy hiểm về chính tính mạng của người dân và sự an toàn thành phố cũng sẽ tăng.

6) Mục tiêu phát triển và chiến lược phát triển đề xuất

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 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 đảm bảo sự phát triển bền vững khu vực ngoài đê.

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:

- (a) **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.
- (b) **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.
- (c) **Tái liên kết khu vực ngoài đê:** Khu vực ngoài đê 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 đê, việc quản lý và phát triển khu vực ngoài đê đóng vai trò mấu chốt.
- (d) **Khung quy hoạch cho khu vực ngoài đê:** Khu vực ngoài đê 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 13.2.6).
- (e) **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.

Bảng 13.2.5 Ước tính số dân phải di dời

Mã	Xã/phường		Quận/ huyện	Dân số ước tính theo loại khu vực			% ước tính có giấy tờ hợp pháp			Số dân phải di dời ước tính			
	Phân vùng	Xã/phường		A	B	C	A	B	C	A	B	C	Tổng
L1	162	Đại Mạch	Đông Anh	867	1.365	0	0%	40%	60%	867	0	0	867
L1	163	Võng La		615	0	1.054	0%	40%	60%	615	0	422	1.036
L2	164	Hải Bối		1.937	0	5.198	0%	40%	60%	1.937	0	2.079	4.016
L3	174	Vĩnh Ngọc		1.268	2.916	0	0%	40%	60%	1.268	482	0	1.750
L3	173	Tâm Xá		0	-	-	0%	-	-	0	-	-	-
L3	172	Xuân Canh		609	2.045	0	0%	40%	60%	609	618	0	1.227
L3	171	Đông Hội	1.216	2.796	0	0%	40%	60%	1.216	462	0	1.677	
L4*	170	Mai Lâm	937	1.875	0	0%	20%	40%	937	562	0	1.500	
L4*	216	Yên Viên	76	1.289	0	0%	20%	40%	76	955	0	1.031	
L4*	207	Thị trấn Yên Viên	2.557	2.761	0	0%	20%	40%	2.557	0	0	2.557	
L5*	214	Dương Hà	1.674	1.423	0	0%	20%	40%	1.674	0	0	1.674	
L5*	212	Phù Đổng	370	3.227	0	0%	20%	40%	370	2.212	0	2.582	
L5*	213	Trung Mầu	0	-	-	0%	-	-	0	-	-	-	
L6*	209	Lệ Chi	Long Biên	0	7.226	0	0%	20%	40%	0	5.780	0	5.780
L6*	228	Kim Sơn	0	1.723	0	0%	20%	40%	0	1.378	0	1.378	
L6*	226	Phủ Thi	0	-	-	0%	-	-	0	-	-	-	
L6*	227	Đặng Xá	0	-	-	0%	-	-	0	-	-	-	
L6*	218	Cổ Bi	0	-	-	0%	-	-	0	-	-	-	
L6*	123	Hội Xá	0	-	-	0%	-	-	0	-	-	-	
L7*	116	Giang Biên	Long Biên	1.572	3.237	0	0%	20%	40%	1.572	1.017	0	2.590
L8*	117	Thượng Thanh	1.350	1.859	0	0%	20%	40%	1.350	137	0	1.488	
L9*	119	Ngọc Thụy	2.113	4.754	2.641	0%	20%	40%	2.113	1.690	1.585	5.388	
L10	112	Gia Lâm	3.064	4.565	0	0%	20%	40%	3.064	588	0	3.652	
L11	121	Bồ Đề	597	1.074	2.029	0%	20%	40%	597	263	1.217	2.076	
L12	122	Long Biên	0	2.518	0	0%	20%	40%	0	2.014	0	2.014	
L12	124	Cự Khôi	0	2.724	0	0%	20%	40%	0	2.179	0	2.179	
L13	224	Đông Du	0	2.623	0	0%	20%	40%	0	2.099	0	2.099	
L14	208	Bát Tràng	3.448	7.078	0	0%	40%	60%	3.448	799	0	4.247	
L15	217	Kim Lân	1.681	5.393	0	0%	40%	60%	1.681	1.555	0	3.236	
L15	223	Văn Đức	0	6.432	0	0%	40%	60%	0	3.859	0	3.859	
Tổng phụ				25.948	70.902	10.922				25.948	28.651	5.303	59.902
R1	180	Thượng Cát	Từ Liêm	2.164	0	1.298	0%	40%	60%	2.164	0	519	2.683
R1	181	Liên Mạc	0	0	284	0%	40%	60%	0	0	114	114	
R2	182	Thụy Phương	478	0	0	0%	40%	60%	478	0	0	478	
R2	183	Đông Ngạc	1.507	0	301	0%	40%	60%	1.507	0	121	1.628	
R3	20	Phủ Thuring	222	0	701	0%	20%	60%	222	0	281	502	
R4	17	Nhật Tân	0	7.257	0	0%	20%	40%	0	5.805	0	5.805	
R4	16	Từ Liêm	802	7.622	602	0%	20%	40%	802	5.295	361	6.459	
R5	15	Yên Phụ	Tây Ba	0	12.862	677	0%	20%	40%	0	10.290	406	10.696
R5	1	Phúc Xá	6.884	16.981	1.836	0%	20%	40%	6.884	6.701	1.101	14.686	
R6	37	Phúc Tân	Hoàn Kiếm	13.589	12.942	1.941	0%	20%	40%	13.589	0	1.165	14.754
R7	38	Chương Dương độ	10.173	19.075	3.179	0%	20%	40%	10.173	5.087	1.908	17.168	
R7	47	Bạch Đằng	Hai Bà Trưng	6.868	14.458	3.253	0%	20%	40%	6.868	4.699	1.952	13.519
R8	48	Thanh Lương	6.864	18.303	2.669	0%	20%	40%	6.864	7.779	1.602	16.244	
R8	105	Thanh Trì	1.717	2.147	1.574	0%	40%	60%	1.717	0	630	2.347	
R9	110	Lĩnh Lam	0	8.033	0	0%	40%	60%	0	4.820	0	4.820	
R9	106	Trần Phú	-	-	-	0%	-	-	-	-	-	-	
R9	107	Yên Sở	-	-	-	0%	-	-	-	-	-	-	
R10	194	Yên Mỹ	0	5.435	0	0%	40%	60%	0	3.261	0	3.261	
R10	195	Duyên Hà	1.691	4.469	0	0%	40%	60%	1.691	990	0	2.681	
R10	196	Vạn Phúc	0	6.963	0	0%	40%	60%	0	4.178	0	4.178	
Tổng phụ				52.959	136.548	18.317				52.959	58.905	10.158	122.022
TỔNG				78.908	278.351	40.160				104.856	116.206	20.763	241.826

7) Định hướng phát triển khu vực ngoài đê đề xuất

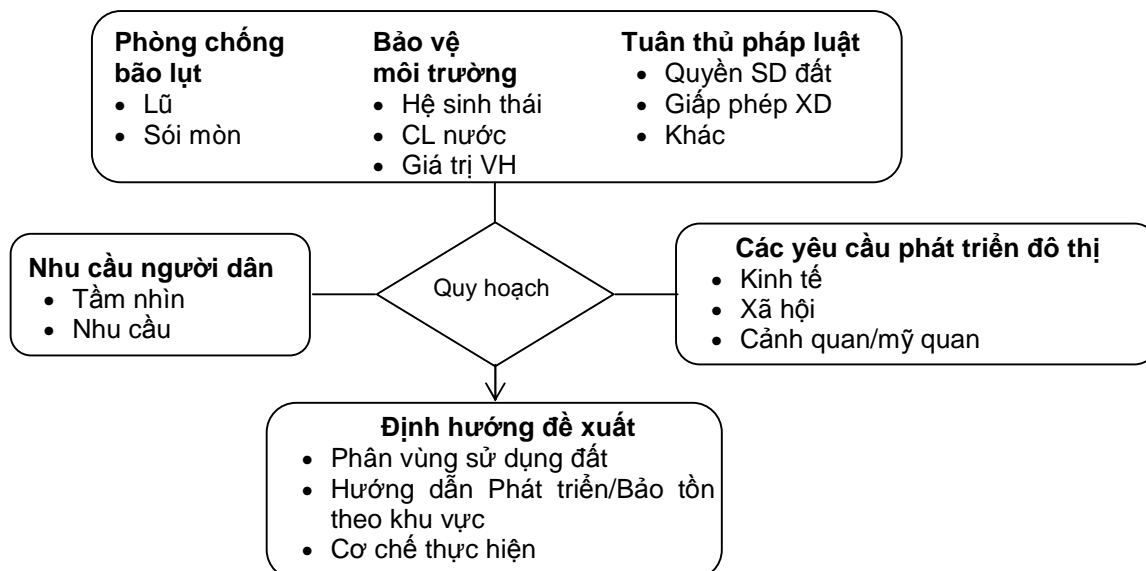
Hiện tại, khu vực ngoài đê có khoảng 160.000 người dân đang sinh sống. Quyền sử dụng đất và giấy phép xây dựng của người dân ở đây không rõ ràng. Ngoài ra, người dân ở đây luôn bị đe dọa bởi nguy cơ lũ lụt hàng năm. Chiều cao hiện nay của đê được xây dựng để bảo vệ khu vực đô thị khỏi mực nước chu kỳ xuất hiện 125 năm, lần gần đây xảy ra năm 1971.

Đây là một khu vực quan trọng của thành phố vì giá trị văn hóa, xã hội, lịch sử, cảnh quan cao đồng thời có chức năng phòng chống bão lụt và có nhiều cơ hội phát triển đô thị, v.v. Định hướng cơ bản để phát triển khu vực này như sau:

- (i) Tính mạng và tài sản của người dân phải được bảo vệ an toàn khỏi thiên tai.
- (ii) Khu vực phải trở thành một phần quan trọng của các khu đô thị chính.
- (iii) Khu vực phải tạo cơ hội liên kết các khu vực đô thị chính với sông Hồng và khu vực bờ bên kia sông Hồng.
- (iv) Khu vực phải tạo cơ hội phát triển kinh tế đồng thời bảo vệ môi trường và phòng tránh thiên tai.
- (v) Khu vực phải được quy hoạch lại phù hợp để thể hiện được các yếu tố “mặt nước”, “cây xanh” và “văn hóa” thu hút người dân và khách du lịch.

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 mực lũ chu kỳ 5 hoặc 10 năm). Loại hình và các hoạt động phát triển cần được nghiên cứu cụ thể hơn. Mặc dù cần nghiên cứu và có quy hoạch chi tiết hơn (xem Hình 13.2.6), Nghiên cứu HAIDEP đã đưa ra những vấn đề thảo luận và định hướng đề xuất sơ bộ.

Hình 13.2.6 Khung quy hoạch khu vực ngoài đê

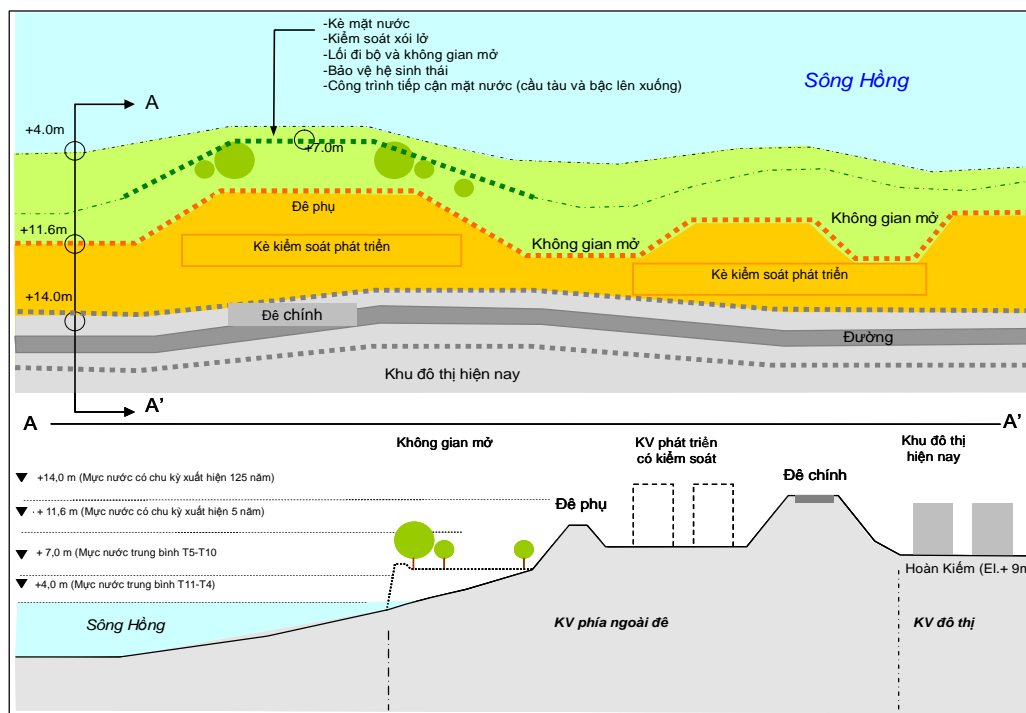


(a) Ý tưởng cơ bản về sử dụng đất khu vực ngoài đê:

Tùy thuộc vào mực nước ước tính và việc xây dựng tuyến đê phụ để bảo vệ người dân và các hoạt động hợp pháp, khu vực ngoài đê được phân loại chung như sau (xem Hình 13.2.7):

- (i) **Khu vực không phát triển:** Các khu vực có cao độ thấp hơn mực nước trung bình (+7 m) và các khu vực cấm trong Pháp lệnh Đê điều.
- (ii) **Khu vực không gian mở:** Khu vực có cao độ cao hơn mực nước trung bình (+7 m) và thấp hơn mực nước chu kỳ xuất hiện lũ 5 năm/lần (+11,6 m).
- (iii) **Khu vực kiểm soát phát triển:** Các khu vực có cao độ cao hơn mực nước chu kỳ xuất hiện 5 năm/lần (+11.6m) và thấp hơn cao độ của hệ thống đê hiện có (+14m).

Hình 13.2.7 Ý tưởng phát triển khu vực ngoài đê



Nguồn: Đoàn Nghiên cứu HAIDEP

(b) Xây dựng đê phụ

Để bảo vệ người dân sinh sống hợp pháp cũng như tạo cơ hội phát triển mới cho công tác tái định cư tại chỗ và đầu tư phát triển, cần đảm bảo khu vực/không gian an toàn trong phạm vi các khu vực ngoài đê – các khu vực an toàn như các khu vực trong đê. Đê phụ có hai loại: thứ nhất là đê phụ bảo vệ các khu vực khỏi mực nước lũ chu kỳ xuất hiện 5 năm/lần (+11.6m) và thứ hai là đê chính yếu có cao độ tương đương cao độ đê hiện nay (+14m).

(c) Kiểm soát phát triển

Các khu vực được bảo vệ bởi đê chính thứ hai được quản lý giống như đất đô thị chính còn các khu vực được bảo vệ bởi đê phụ thứ hai được quản lý theo hướng có kiểm soát do các khu vực này bị ngập lụt với mực nước chu kỳ xuất hiện 5 năm/lần. Về cơ bản, đất sẽ được khai thác chủ yếu phục vụ các mục đích phi dân cư hoặc đất dân cư với các biện pháp bảo vệ phù hợp.

Trên cơ sở bố trí như trên, các khu vực ngoài đê sẽ tạo cơ hội để phát triển hiệu quả hơn trong đó sông Hồng có thể góp phần:

- (i) Tạo cơ sở pháp lý rõ ràng hơn cho người dân sinh sống và các hoạt động thực hiện ở các khu vực ngoài đê.
- (ii) Hội nhập các khu đô thị hiện có với sông Hồng và không gian sông Hồng.
- (iii) Tạo cơ hội thực hiện các hoạt động ven sông và củng cố cảnh quan của các khu vực ngoài đê.
- (iv) Tạo cơ hội phát triển đô thị và kinh tế mới góp phần tạo thêm các lợi ích kinh tế và nguồn thu từ thuế cho thành phố.
- (v) Tạo dựng một hình ảnh được cải thiện của thành phố thông qua việc củng cố ý tưởng “mặt nước – không gian xanh – văn hóa” và sử dụng đất hợp lý.

8) Chiến lược thực hiện

Tái định cư là vấn đề then chốt đảm bảo sự thành công của các đề xuất – những vấn đề này không thể giải quyết ngay được. Trong tổng số 182.000 người thuộc diện phải di dời, 32% hoặc 78.000 người cần được di dời trong giai đoạn ngắn hạn do cư trú ở những khu vực không hợp pháp. Bên cạnh đó, 68% còn lại hay 104.000 người sẽ được di dời dựa trên cơ sở tự nguyện. Ngoài ra, còn có 28.000 người cần được bảo vệ bằng các biện pháp hợp lý tại chỗ (xem Bảng 13.2.6).

Các biện pháp tái định cư khả thi gồm (xem Bảng 13.2.6):

- (i) Các khu vực với dân số 28.000 người sẽ được bảo vệ bằng cách xây dựng đê thứ hai.
- (ii) Đối với các khu vực khác, cần xây dựng chương trình tái định cư cụ thể trên cơ sở phân tích kỹ hơn các vấn đề an toàn, pháp lý và điều kiện hiện nay. Tuy nhiên, đề xuất có thể tổ chức tái định cư trong và quanh khu vực ngoài đê dựa trên cơ sở xây dựng kế hoạch sử dụng và quản lý đất đai hợp lý cho toàn bộ các khu vực ngoài đê của thành phố¹.
- (iii) Chương trình tái định cư chiến lược cần được xây dựng trong đó các vấn đề tài chính cần được xem xét kỹ nhằm giảm thiểu gánh nặng tài chính cho nhà nước thông qua cơ chế chia sẻ chi phí và lợi ích công bằng giữa các bên liên quan, thu được các giá trị từ sự phát triển và đặc biệt là sự tham gia tích cực hơn của khu vực tư nhân bằng cách tạo môi trường đầu tư được cải thiện.

¹ Một nghiên cứu về sông Hồng đang được triển khai với sự hỗ trợ kỹ thuật của Cơ quan Hợp tác Quốc tế Hàn Quốc

Bảng 13.2.6 Định hướng phát triển các khu vực ngoài đô

Xã/phường		Quận/huyện	Sử dụng đất ⁽²⁾	Dân số ước tính				Khu vực ưu tiên và các biện pháp		
Mã ⁽¹⁾	Phân vùng số			Tên xã	Tái định			Được bảo vệ	Đối với những người được bảo vệ	Phát triển mới
			Bắt buộc ngắn hạn	Tự nguyện (trung hạn)	Tự nguyện (dài hạn)					
L1	162	Đại Mạch	A, O	867	0	498	0			
L1	163	Võng La		615	1.036	0	0		Tái định cư tại chỗ	
L2	164	Hải Bối	A	1.937	2.079	3.119	0			
L3	174	Vĩnh Ngọc	A	1.268	482	1.166	0			
L3	173	Tâm Xá		0	0	0	0			
L3	172	Xuân Canh		609	618	818	0			
L3	171	Đông Hội		1.216	462	1.118	0			
L4*	170	Mai Lâm		937	562	375	0			
L4*	216	Yên Viên	T, I, O	76	955	258	0			
L4*	207	Thị trấn Yên Viên	A	2.557	205	0	0		Tái định cư tại chỗ	
L5*	214	Dương Hà		1.423	0	0	0			
L5*	212	Phù Đổng		370	2.212	645	0			
L5*	213	Trung Mậu		0	0	0	0			
L6*	209	Lệ Chi		Long Biên	0	5.780	1.445	0		
L6*	228	Kim Sơn	A	0	1.378	345	0			
L6*	226	Phủ Thị		0	0	0	0			
L6*	227	Đàng Xá		0	0	0	0			
L6*	218	Cổ Bi		0	0	0	0			
L6*	123	Hội Xá		0	0	0	0			
L7*	116	Giàng Biền	A	1.572	1.017	647	0			
L8*	117	Thượng Thanh	O	1.350	509	0	0		Tái định cư tại chỗ	
L9*	119	Ngọc Thụy	A	2.113	3.275	2.007	0			
L10	112	Gia Lâm	Long Biên	O	3.064	1.501	0		Tái định cư tại chỗ	
L11	121	Bồ Đề	O	597	2.458	0	0		Tái định cư tại chỗ	
L12	122	Long Biên	O, A	0	2.014	504	0			
L12	124	Cự Khối		0	2.179	545	0			
L13	224	Đông Du	R	0	2.099	0	525	Xây dựng đô thị hai		
L14	208	Bát Tràng	R	3.448	799	0	2.831			
L15	217	Kim Lân	R	1.681	1.555	0	2.157			
L15	223	Vân Đức	R	0	3.859	0	2.573			
R1	180	Thương Cát	A	2.164	519	822	0			
R1	181	Liên Mạc		0	114	170	0			
R2	182	Thụy Phương	O	478	0	48	0			
R2	183	Đông Ngạc		1.507	121	196	0			
R3	20	Phủ Thượng	A	222	281	436	0			
R4	17	Nhật Tân	A	0	5.805	0	2.301	Xây dựng đô thị hai		
R4	16	Tứ Liên		802	5.656	0	1.831			
R5	15	Yên Phụ	Tây Hồ	C	0	10.696	0		2.843	Tái định cư tại chỗ
R5	1	Phúc Xá	Ba	6.884	7.802	0	3.955			
R6	37	Phúc Tân	Hoàn Kiếm	O	13.589	1.241	0		0	Tái định cư tại chỗ
R7	38	Chương Dương độ	Hai Bà Trưng	C	10.173	6.994	0	4.802	Xây dựng đô thị hai	
R7	47	Bạch Đằng			6.868	6.651	0	4.100		
R8	48	Thanh Lương	O	6.864	14.280	0	0		Tái định cư tại chỗ	
R8	105	Thanh Trì	Hoàng Mai	A, R	1.717	2.061	0	0		Tái định cư tại chỗ
R9	110	Lĩnh Lam			0	4.820	3.213	0		
R9	106	Trần Phú			-	0	0	0		
R9	107	Yên Sở	-	0	0	0	0			
R10	194	Yên Mỹ	Thanh Trì	A	0	3.261	2.174	0		
R10	195	Duyên Hà			1.691	990	1.788	0		
R10	196	Vạn Phúc			0	4.178	2.785	0		
TỔNG			Số người	78.657	112.506	25.123	27.917			
			%	32%	46%	10%	11%			

Nguồn: Đoàn Nghiên cứu HAIDEP

1) Mã vùng trong Hình 13.2.2 và Bảng 13.2.1

2) Các ký hiệu: A = nông nghiệp, O = không gian mở, T = GTVT, I = công nghiệp, R = dân cư và C = thương mại

13.3 Khu vực Thăng Long – Cổ Loa

1) Bối cảnh

Khu vực Thăng Long – Cổ Loa gồm thành Cổ Loa, thành Thăng Long, Hồ Tây, Khu Phố cổ và sông Hồng, Khu vực này là trung tâm của Hà Nội xét trên mọi khía cạnh, đặc biệt là yếu tố văn hóa và tâm linh và góp phần tạo dựng bản sắc riêng của Hà Nội. Người dân và xã hội đều cho rằng khu vực này cần được kế thừa và phát triển hơn nữa trong tương lai. Bên cạnh đó, khu vực này còn có cơ hội phát triển kinh tế cạnh tranh trong khi bảo tồn được các khía cạnh văn hóa và củng cố các vấn đề xã hội và môi trường nếu áp dụng các biện pháp phù hợp.

Tuy nhiên, áp lực phát triển đô thị gia tăng và các biện pháp chưa đầy đủ để quản lý và kiểm soát quá trình phát triển cũng đã có ảnh hưởng xấu tới ý tưởng và định hướng của QHTT 1998. Cả hai khu vực này không được kết nối và hội nhập với nhau trên mọi khía cạnh. Tuy nhiên, không có sự kết nối về cơ sở vật chất kỹ thuật không có nghĩa là một cây cầu lớn mà là một con đường giao thông thân thiện với môi trường gồm đi bộ, phương tiện thô sơ, xe điện công suất nhỏ, giao thông thủy, v.v. Cảnh quan bị chia cắt bởi đê và tuyến đê này còn chia cắt không gian sông, gồm các khu vực ngoài đê khỏi các khu đô thị chính. Hơn nữa, phát triển thiếu kiểm soát của khu vực ngoài đê cũng phá vỡ sự hội nhập hai bên bờ sông Hồng và các khu đô thị chính với không gian sông Hồng. Nếu xu hướng này còn tiếp diễn do không có sự can thiệp theo quy hoạch và chiến lược, giá trị của các khu vực này nói riêng và của thành phố nói chung sẽ bị suy giảm rất nhiều trong tương lai.

2) Định hướng phát triển đề xuất

Mặc dù định hướng chung được xác định trong Quy hoạch chung của HAIDEP nhưng cần xây dựng QHTT chi tiết hơn cung cấp các hướng dẫn cụ thể cho công tác phát triển và quản lý khu vực quan trọng này. QHTT khu vực Thăng Long – Cổ Loa phải là một phần thống nhất của QHTT đô thị và quy hoạch quận/huyện và cũng cần được hỗ trợ bởi cơ chế thể chế cần thiết đề xuất trong HAIDEP.

Mặc dù khu vực này là trung tâm của hệ thống đô thị Hà Nội xét từ mọi khía cạnh như dự kiến khu vực này sẽ đóng vai trò văn hóa, môi trường, xã hội và kinh tế then chốt hơn với sự phối hợp chặt chẽ với các khu vực khác, đặc biệt là giữa các tiểu vùng (xem Bảng 13.3.1.).

Bảng 13.3.1 Chức năng dự kiến của Khu vực Thăng Long – Cổ Loa

Chức năng	Cổ Loa		Thành Thăng Long	Hồ Tây		Khu Phố cổ		Sông Hồng	
	Thành cổ	Vùng đệm		Mặt nước	Vùng đệm	Trung tâm	Vùng đệm	Mặt nước	Vùng đệm
Văn hóa	A	B	A	B	B	A	B	B	B
Môi trường	B	B	B	A	B	B	B	A	A
Xã hội – vui chơi giải trí	B	A	B	A	B	A	B	B	B
Kinh tế	C	B	C	C	A	A	A	C	B

Ghi chú: Các ký hiệu như sau: A = vai trò then chốt, B = vai trò quan trọng và C = vai trò kém quan trọng hơn

Trong quá trình lập quy hoạch không gian và cơ sở vật chất kỹ thuật, cần xem xét các vấn đề sau (xem Hình 13.3.1.):

- (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.

3) Phát triển trung tâm văn hóa

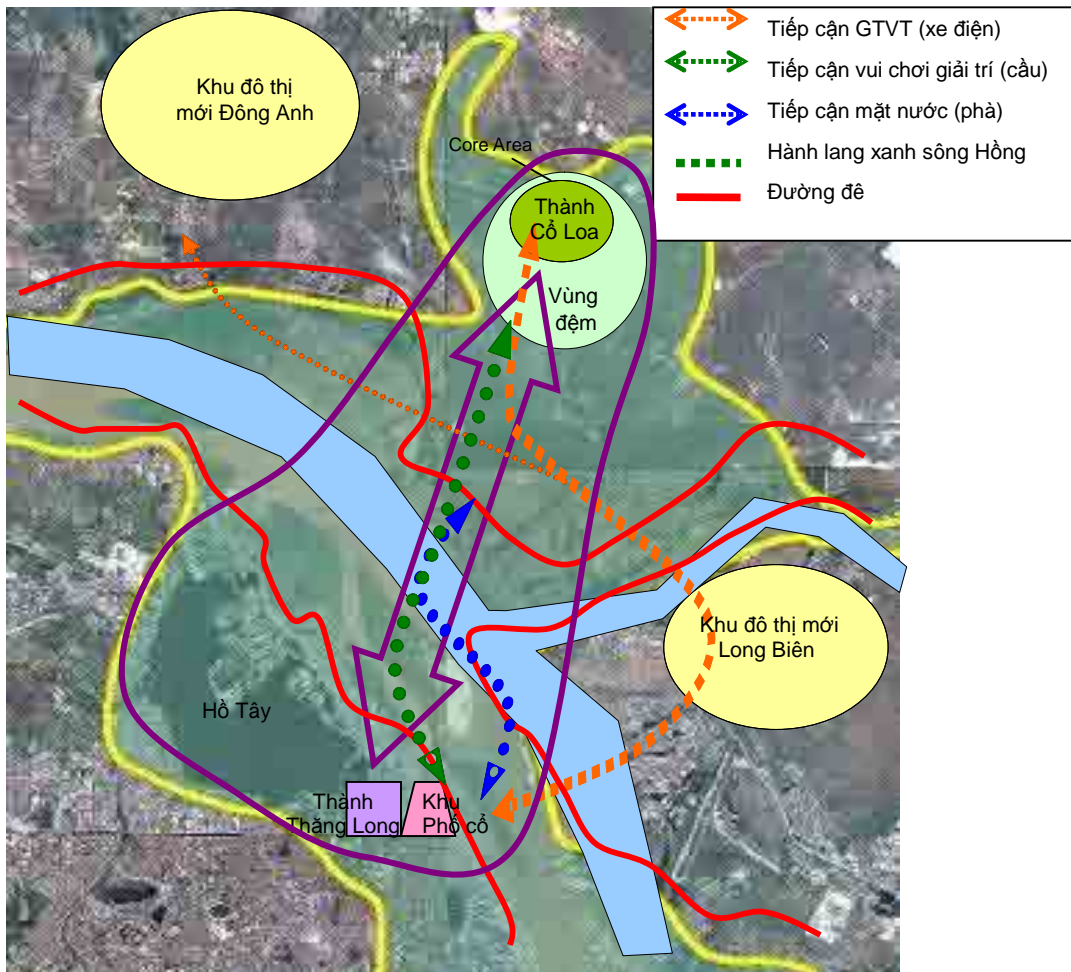
Nghiên cứu cũng đề xuất phát triển một khu trung tâm về văn hóa tại chính giữa khu vực Cổ Loa – Thăng Long bằng cách xây dựng “Tháp Hồng Hà” có chiều cao 300 m với nhiều chức năng tại khu vực bãi An Dương. Khu liên hợp này sẽ tạo cơ hội cho người dân (i) có cái nhìn bao quát khu Cổ Loa và Thăng Long, 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) (Hình 13.3.2).

4) Định hướng thực hiện

Mặc dù sự phát triển chung sẽ được kiểm soát và hướng dẫn bởi khung thể chế đề xuất, các quy định và hướng dẫn nhưng cũng cần thực hiện các hành động tiếp theo để đảm bảo sự phát triển của khu vực theo định hướng mong muốn.

- (i) Xác định Khu vực Thăng Long – Cổ Loa
- (ii) Xây dựng QHTT chi tiết một phần thống nhất của QHTT chung của cả vùng.
- (iii) Xác định các kế hoạch hành động và dự án trong đó xác định rõ sự chia sẻ vai trò giữa nhà nước và tư nhân.
- (iv) Thành lập Ban quản lý hoặc cơ chế cụ thể để thúc đẩy việc thực hiện và giám sát các kế hoạch hành động/dự án với sự tham gia tích cực của các bên liên quan, đặc biệt là của người dân và các cộng đồng bị ảnh hưởng.

Hình 13.3.1 Ý tưởng phát triển Khu vực Thăng Long – Cổ Loa sơ bộ



Nguồn: Đoàn Nghiên cứu HAIDEP

Hình 13.3.2 Hình ảnh trung tâm văn hóa đề xuất trong Khu vực Thăng Long – Cổ Loa



13.4 Khu Phố cổ

1) Bối cảnh

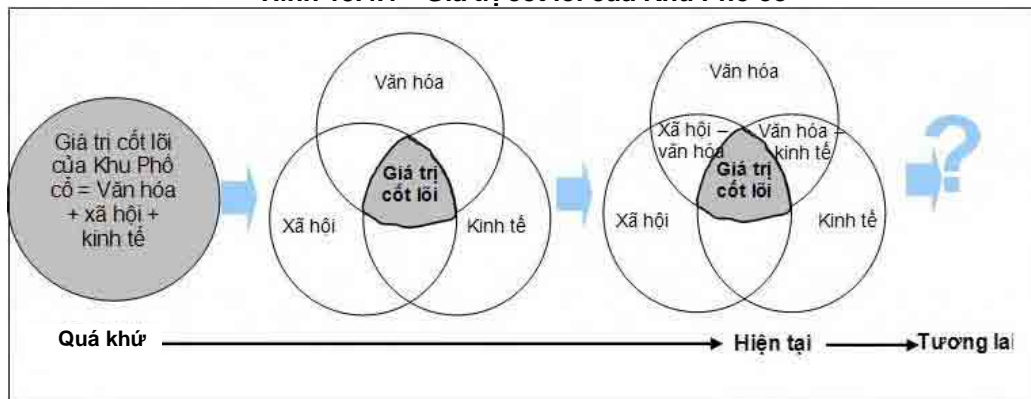
Khu Phố cổ với lịch sử phát triển lâu dài đã phát triển ổn định và thay đổi cảnh quan rất lớn như có thể thấy khi so sánh các bức ảnh chụp các thời kỳ lịch sử khác nhau. Sự thay đổi diễn ra trong khoảng thời gian tương đối ngắn và trên thực tế, hiện vẫn đang diễn ra. Nhiều tòa nhà được xây dựng lại không tuân thủ quy định hiện hành, người dân và các hoạt động thương mại cũng đã và đang thay đổi. Do quá trình đô thị hóa, ùn tắc giao thông ngày càng tăng và môi trường ngày càng xuống cấp. Mặc dù vậy, Khu Phố cổ vẫn giữ được vẻ đẹp của thành phố, thu hút lượng du khách trong và ngoài nước ngày càng tăng và duy trì được bản sắc của Khu Phố cổ.

Đâu là giá trị cốt lõi của Khu Phố cổ? Chưa có câu trả lời chính xác cho câu hỏi này. Đó có phải là các công trình lịch sử, các tuyến phố, cảnh quan, lễ hội, các hoạt động kinh tế, cảnh quan hè phố hay là giá trị nào khác? Trong HAIDEP, chủ đề này đã được thảo luận rộng rãi trong cuộc họp với các bên liên quan và được đề cập đến trong nhiều mẫu câu hỏi điều tra, phỏng vấn.

Các giá trị của Khu phố cổ vốn đã đa dạng, đặt biệt về mặt văn hoá, kiến trúc và kinh tế. Trước đây, Khu phố cổ là nơi đa chức năng bao gồm chức năng cư trú, thương mại và văn hoá. Mặc dù các giá trị vật thể như cảnh quan tuyến phố, nhà cổ, hoạt động thương mại truyền thống đã dần mai một hoặc thay đổi, nhưng những người có tuổi sống tại KPC vẫn ghi nhớ những giá trị đó. Có thể coi “giá trị cốt lõi của KPC là một bầu không khí tổng hoà các hoạt động sống và hoạt động kinh tế và các giá trị văn hoá truyền thống được người dân tôn trọng và gìn giữ.” Không có yếu tố riêng lẻ nào có thể đại diện cho nét đặc trưng của KPC, nhưng sự hài hoà giữa các giá trị vật thể và phi vật thể có thể đại diện cho nét đặc trưng đó. Giá trị của KPC không thể chia tách rõ ràng vì chức năng của KPC rất đa dạng và các giá trị luôn hoà lẫn vào nhau (xem Hình 13.4.1).

Tuy nhiên, vấn đề đáng quan ngại là các giá trị truyền thống của Khu Phố cổ đang bị mai một do tác động của quá trình đô thị hóa nhanh. Do đó, cần có tầm nhìn chung và các giải pháp đảm bảo sự phát triển bền vững để bảo tồn và khôi phục các giá trị văn hóa trong khi vẫn cải thiện được điều kiện sống của người dân và thúc đẩy phát triển kinh tế-xã hội ở Khu Phố cổ một cách toàn diện. Khi các ngôi nhà truyền thống ngày càng bị xuống cấp thì điều kiện sống của người dân, đặc biệt là điều kiện vệ sinh trở nên tồi tệ hơn, ảnh hưởng lớn tới sức khỏe của người dân và quan hệ xã hội giữa họ. Các giá trị truyền thống của Khu Phố cổ không chỉ nằm ở các công trình cơ sở vật chất mà còn phải kể đến tài sản vô hình như không gian thương mại truyền thống, kiến thức về nghề thủ công và nghề kinh doanh truyền thống và mạng lưới xã hội giữa người dân nơi đây với làng xã trước đây.

Hình 13.4.1 Giá trị cốt lõi của Khu Phố cổ



Quy hoạch tương lai của Khu Phố cổ sẽ tập trung vào việc bảo tồn các giá trị truyền thống và cải thiện điều kiện sống đồng thời nâng cao các giá trị kinh tế. Cả người dân địa phương và nhà nước cần tham gia tích cực vào quá trình quy hoạch và thực hiện quy hoạch.

Theo kết quả điều tra phỏng vấn ô phố thí điểm thuộc khu vực phường Hàng Buồm (253 hộ gia đình), hầu hết người dân đều tôn trọng các công trình tôn giáo và lễ hội tôn giáo và cho rằng đó đều là giá trị nổi trội cần được bảo tồn và tái tạo. Do các công trình tôn giáo này đang bị xâm phạm, nên người dân gặp nhiều khó khăn trong việc thờ cúng và khiến cho biểu tượng tâm linh của KPC ngày càng mai một. Nhà ống và các tuyến phố cũng là giá trị vật thể cần được tái tạo. Đây chính là không gian vật thể để lưu giữ ký ức của người dân và các hoạt động thương mại truyền thống. Nhiều người dân bày tỏ hiện nay họ không thể tôn kính những nơi này từ khi lối sống tại gia và trên đường phố đã thay đổi do điều kiện vật thể đã xuống cấp. Trong khi nhiều giá trị phi vật thể đang phải đối mặt với nhiều khó khăn trong việc bảo tồn, song các giá trị vật thể như nhà ở, đường phố có thể là những yếu tố giúp bảo vệ các giá trị phi vật thể.

Bảng 13.4.1 Đánh giá về giá trị văn hoá truyền thống

	Hiện trạng				Tính cần thiết	
	Nổi trội	Đã mất	Xâm hại	Thay đổi	Bảo tồn	Tái tạo
(a) Các công trình tôn giáo	100	10	61	19	151	81
(b) Nhà ống truyền thống	27	57	44	69	50	95
(c) Tuyến phố (cảnh quan, kiến trúc)	31	34	41	77	58	89
(d) Văn hoá ẩm thực	116	29	25	39	65	71
(e) Không khí văn hoá thương mại	68	40	16	60	32	39
(f) Bí quyết nghề thủ công	25	77	20	55	26	50
(g) Quan hệ nghề nghiệp	28	50	18	61	28	32
(h) Quan hệ với làng quê gốc	31	52	19	54	25	40
(i) Truyền thống gia đình	69	16	27	82	55	62
(j) Quan hệ dòng họ	72	14	19	61	61	52
(k) Các lễ hội tôn giáo	107	13	7	18	121	59

Nguồn: Điều tra phỏng vấn ô phố thuộc phường Hàng Buồm, HAIDEP, 2005

2) Người dân và cộng đồng đóng vai trò chính

Dân cư và cộng đồng ban đầu được tổ chức theo loại hình kinh doanh và tuyến phố đóng vai trò trung tâm để Khu Phố cổ phát triển thành không gian chợ sôi động và khu sinh sống trong suốt quá trình lịch sử phát triển của Khu Phố cổ. Một cuộc điều tra khảo sát của HAIDEP cho thấy các giá trị phi vật thể như mạng lưới xã hội, các hoạt động kinh doanh truyền thống, các lễ hội và sự kiện, lối sống, v.v. tạo lên hợp phần cốt lõi của các giá trị trong Khu Phố cổ, được bảo tồn chủ yếu bởi người dân và cộng đồng. Tuy nhiên, những

đặc điểm nổi bật này đang phải đối mặt với nhiều khó khăn do cả các yếu tố nội tại và các yếu tố bên ngoài.

Tính toàn vẹn của các cộng đồng và mạng lưới xã hội đang bị mai một khi người định cư lâu năm ở đây bị thay thế bởi những người mới gia nhập và thế hệ trẻ, tham gia ít hơn vào các vấn đề của cộng đồng, mối liên kết kinh tế-xã hội giữa các cộng đồng trong Khu Phố cổ và các làng xã thành thị ngày càng lỏng lẻo, sự phát triển mới bằng đầu tư từ bên ngoài gia tăng, thay thế mô hình kinh doanh truyền thống, khoảng cách về thu nhập trong Khu Phố cổ ngày càng tăng, v.v. Cơ sở đảm bảo sự ổn định và toàn vẹn kinh tế-xã hội của các cộng đồng trong Khu Phố cổ ngày càng giảm. Kết quả Điều tra Phỏng vấn Hộ gia đình cho thấy những đặc điểm sau của các hộ gia đình trong Khu Phố cổ (xem Bảng 13.4.2):

- (i) Các hộ gia đình trong Khu Phố cổ có mức thu nhập cao hơn rất nhiều so với các hộ gia đình trung bình ở Hà Nội. Tuy nhiên, khoảng cách thu nhập giữa các hộ gia đình trong Khu Phố cổ rất lớn. 15% số hộ gia đình trong Khu Phố cổ có mức thu nhập thuộc loại thấp nhất (dưới 1,5 triệu đồng/tháng) so với 9% mức trung bình của toàn thành phố trong khi 30% số hộ gia đình trong Khu Phố cổ có mức thu nhập thuộc loại cao nhất (trên 4 triệu đồng/tháng) so với mức trung bình của Hà Nội là 15%.
- (ii) Các hộ gia đình trong Khu Phố cổ sống trong những căn nhà có không gian sống chật hẹp và cũ kỹ, chỉ bằng nửa diện tích không gian trung bình của thành phố Hà Nội và các căn nhà có tuổi thọ cao hơn hai lần so với mức trung bình của thành phố.

Điều kiện sống ở nhiều khu vực của Khu Phố cổ được đánh giá là tồi tàn trong thành phố. Nhiều hộ gia đình cùng sống chung trong các căn nhà truyền thống trong khi công tác duy tu bảo dưỡng và tái xây dựng lại không được thực hiện để điều chỉnh phù hợp với sự thay đổi lối sống của người dân. Các công trình tiện ích bị xuống cấp và hư hại, ánh sáng tự nhiên bị hạn chế, điều kiện thông gió không đảm bảo, mùi hôi do điều kiện thoát nước tồi ngày càng mạnh. Cải thiện điều kiện sống nghèo nàn bị hạn chế do nguồn tài chính hạn chế của người dân và hạn chế nghiêm trọng về không gian trong Khu Phố cổ. Điều kiện sống tồi tàn cũng ngăn cản động lực và các bước khởi xướng của người dân trong việc tham gia các hoạt động văn hóa – xã hội truyền thống.

Bảng 13.4.2 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	
	Thu nhập TB/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 Phỏng vấn Hộ gia đình, HAIDEP, 2005

3) Hướng tiếp cận phát triển bền vững

Mặc dù đã có sự đồng thuận về việc Khu Phố cổ là trung tâm và là hình ảnh tiêu biểu của thành phố nhưng các hình ảnh và ý tưởng cụ thể về tương lai của Khu Phố cổ hiện vẫn chưa được xác định rõ ràng. Có một số nghiên cứu hữu ích và một số phương pháp được thực hiện trước đây nhưng các nghiên cứu và các phương pháp này không tạo ra bức tranh và định hướng tổng thể cho sự phát triển của Khu Phố cổ trong tương lai. Hình ảnh của Khu Phố cổ cần phát triển được xác định sơ bộ như sau:

“Khu Phố cổ là khu thương mại, dân cư truyền thống sống động và cạnh tranh với bản sắc riêng được làm giàu bởi vẻ đẹp riêng có của các chức năng văn hóa, xã hội, kinh tế và sinh sống”.

Để xây dựng được hình ảnh này, các yếu tố quan trọng cần được kết hợp trong quy hoạch và phát triển gồm:

(a) Xây dựng cấu trúc không gian phù hợp: Tăng không gian sống và các hoạt động kinh tế – xã hội mà không phá vỡ các giá trị của các công trình và cảnh quan truyền thống mà còn góp phần củng cố các giá trị này là vấn đề cốt yếu xét trên các góc độ sau:

- Cải thiện điều kiện sống và cơ hội kiếm sống và kinh doanh.
- Củng cố sự gắn kết thông qua cơ sở kinh tế và chất lượng cuộc sống được cải thiện.
- Đáp ứng nhu cầu đầu tư và phát triển mới.
- Khôi phục hoặc mở rộng không gian công cộng.

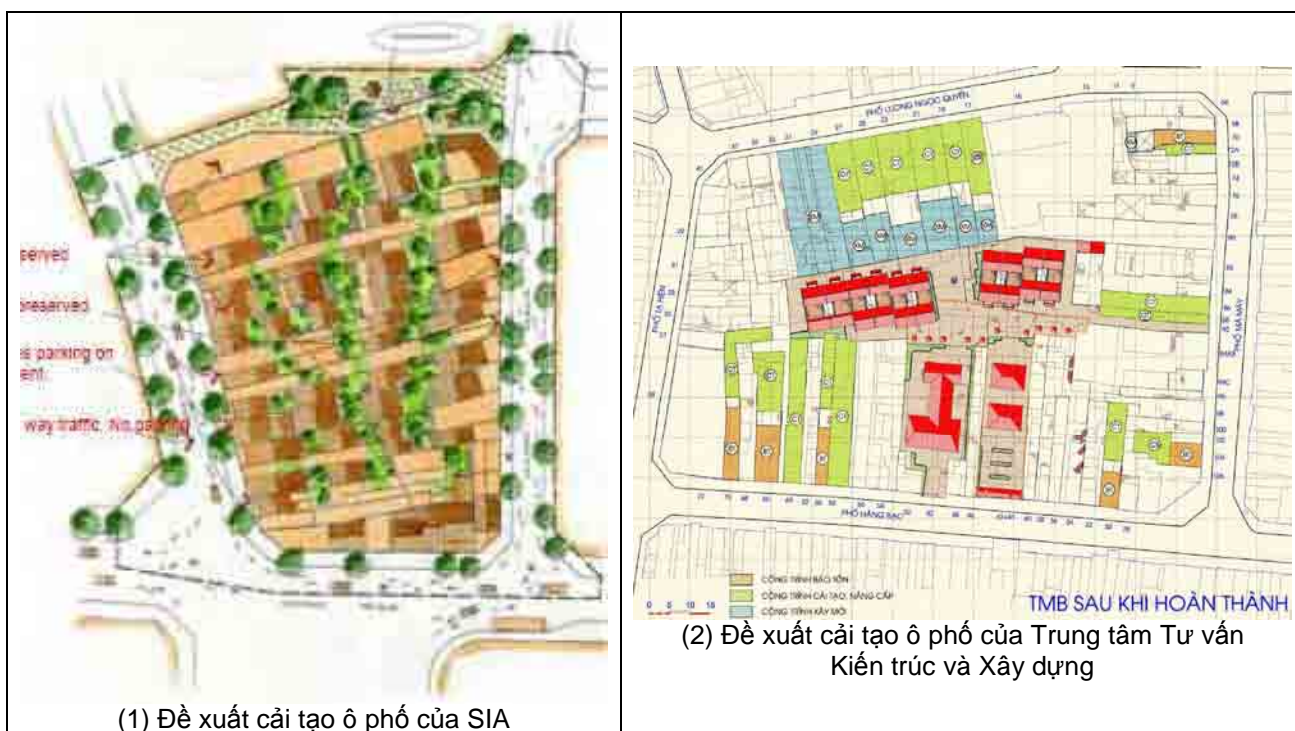
(b) Tăng cường phát triển kinh tế: Khi Khu Phố cổ phát triển thành địa điểm họp chợ lớn nhất, kinh tế trở thành hợp phần chính của hệ thống Phố cổ. Nhu cầu đầu tư mới sẽ rất lớn trong khi các hoạt động kinh doanh truyền thống phải đối mặt với những khó khăn do năng suất thấp, quản lý yếu kém, không đủ khả năng để mở rộng và hiện đại hóa, v.v. Do kinh tế Phố cổ phải là một phần thống nhất với các hợp phần văn hóa – xã hội nên nhà nước cần thiết lập khung thể chế và hướng dẫn phù hợp về các loại hình kinh doanh và mô hình quản lý ưu tiên cũng như cơ chế hỗ trợ phù hợp cho các hộ gia đình kinh doanh truyền thống. Một số loại hình kinh doanh nhất định không góp phần nâng cao hình ảnh của Khu Phố cổ cần được kiểm soát chặt chẽ với các quy định riêng cụ thể.

(c) Củng cố sự toàn vẹn của xã hội: Người dân và các cộng đồng cần đóng vai trò trung tâm hơn trong công tác quản lý và phát triển Khu Phố cổ. Cần cung cấp cơ sở vững chắc hơn cho cuộc sống của người dân và của cộng đồng thông qua việc cải thiện môi trường sống, cơ sở kinh tế ổn định, tăng cường mạng lưới xã hội và nhiều thời gian rảnh tham gia các vấn đề lịch sử, văn hóa hơn và tham gia các hoạt động xã hội và cộng đồng nhằm làm phong phú môi trường của Khu Phố cổ.

(d) Bảo tồn và phát triển văn hóa: Giá trị văn hóa của Khu Phố cổ khá phức tạp. Đó là sự pha trộn giữa các giá trị hữu hình và các giá trị phi vật thể cũng như tổ chức cơ sở vật chất kỹ thuật và cuộc sống của người dân - những giá trị thay đổi theo thời gian. Cần chú ý rằng các giá trị văn hóa của Khu Phố cổ không phải là những giá trị bất biến. Để thực hiện được điều này, cần thực hiện công tác đánh giá cụ thể các giá trị hữu hình và phi vật thể nhằm phân loại để bảo tồn, khôi phục và củng cố. Làm giàu các giá trị văn hóa mới cho các thế hệ tương lai cũng là trách nhiệm của Khu Phố cổ hiện nay.

- (e) **Thiết kế không gian đô thị:** Cảnh quan, đặc biệt là cảnh quan tuyến phố là yếu tố chính của giá trị phi vật thể của Khu Phố cổ. Kiểm soát chiều cao và sự hài hòa của không gian mặt tiền là rất quan trọng nhưng bảo tồn và phát triển các giá trị văn hóa truyền thống như là cấu trúc cơ sở vật chất kỹ thuật tổng thể còn quan trọng hơn, gồm thiết kế công trình, cơ sở hạ tầng và công trình tiện ích trên tuyến phố, sử dụng không gian đường có tổ chức, thiết lập không gian công cộng hấp dẫn, kiểm soát cảnh quan chung, đảm bảo không gian an toàn và thoải mái cho các hoạt động trên tuyến phố. Cần xác định chi tiết ý tưởng thiết kế chung không gian đô thị và các hoạt động trong Khu Phố cổ (xem Hình 13.4.2).

Hình 13.4.2 Quy hoạch cải tạo ô phố Hàng Buồm đề xuất



- (f) **Cải tạo cơ sở hạ tầng:** Cải tạo cơ sở hạ tầng gồm hệ thống cấp, thoát nước, hệ thống thông tin liên lạc, vỉa hè, v.v. đóng vai trò quan trọng trong việc thúc đẩy phát triển bền vững Khu Phố cổ. Ưu tiên phát triển cơ sở hạ tầng cần đặt trọng tâm cho những khu vực có điều kiện sống nghèo nàn, sau đó là toàn khu vực. Ngoại trừ các biện pháp sửa chữa cấp bách, công tác cải tạo/phát triển cơ sở hạ tầng cần được thực hiện thống nhất với chiến lược cải tạo/phát triển khu vực toàn diện như đã đề cập trong quy hoạch cải tạo ô phố Hàng Buồm (xem Hình 13.4.2).
- (g) **Quản lý giao thông:** Quản lý giao thông là vấn đề cấp bách cần được giải quyết ngay hiện nay cũng như trong tương lai. Có thể đổ lỗi cho việc sử dụng xe máy, sử dụng không gian đường làm bãi đỗ xe, ý thức thực thi luật lệ giao thông yếu kém nhưng các vấn đề giao thông hiện nay là hệ quả của các vấn đề đô thị rất phức tạp. Các nguyên tắc cơ bản để giải quyết các vấn đề giao thông trong Khu Phố cổ gồm:
- (i) Sử dụng hiệu quả không gian đường hạn chế: Trong Khu Phố cổ, không gian đường hạn chế và không thể mở rộng được trong khi nhu cầu giao thông cao và dự kiến sẽ còn tăng cao hơn. Thứ tự ưu tiên cho các đối tượng tham gia giao thông cần được xác định rõ ràng hơn.

- Do Khu Phố cổ được xác định là khu vực dành cho người đi bộ và phương tiện giao thông nhỏ nên các phương tiện lớn như xe con và xe tải cần được kiểm soát bằng cách hạn chế lưu thông các phương tiện này trong những khoảng thời gian nhất định trong ngày.
- Xe máy cần được phân loại thành phương tiện của người dân trong khu vực và của khách vắng lai. Ưu tiên dành cho phương tiện của người dân trong khu vực còn đối với khách vắng lai, cần có mức phí trông giữ phù hợp.
- Cấm giao thông qua khu phố cổ. Biện pháp khác là áp dụng các loại “vé” – vé cho người dân khu vực không thu phí và vé tháng hoặc vé ngày cho khách vắng lai, những người không có vé không được vào Khu Phố cổ.
- Cần sắp xếp, tổ chức việc bãi đỗ xe trên vỉa hè cùng với hệ thống thu phí được cải thiện. Ngoài mức phí cố định, cần áp dụng phương pháp thu phí theo thời gian, đặc biệt là ở những nơi có nhu cầu cao. Không gian bãi đỗ cần xây dựng trên đường chứ không sử dụng vỉa hè trừ khi không gian vỉa hè đủ rộng. Vỉa hè là không gian quan trọng đối với người dân, khách thăm quan và các hoạt động khác trong Khu Phố cổ.
- Cần tăng cường công tác kiểm soát giao thông trong Khu Phố cổ thông qua việc quy định giới hạn tốc độ xe máy bằng tốc độ xe đạp, mở rộng lối đi bộ và ưu tiên cho người đi bộ tại các nút giao, mở rộng vỉa hè nếu phù hợp.
- Môi trường đi bộ của khách bộ hành cần được cải thiện hơn nữa thông qua việc trả lại vỉa hè, không chiếm dụng vỉa hè làm bãi đỗ xe và bán hàng rong, cải thiện môi trường, lắp đặt các trang thiết bị đường phố phù hợp, cải thiện an toàn và sự tiện nghi cho người đi bộ vào ban đêm và trong điều kiện thời tiết xấu, v.v.

4) Ý tưởng cải tạo trong giai đoạn dài hạn

Khu Phố cổ là phần di sản rất quý giá của thành phố hiện nay cũng như trong tương lai. Khu Phố cổ không chỉ đơn thuần là khu vực để bảo tồn hoặc phát triển. Như đã đề cập, ý tưởng chủ đạo là “bảo tồn sống” có nghĩa là bảo vệ giá trị cốt lõi của Khu Phố cổ trong khi vẫn thúc đẩy phát triển kinh tế-xã hội đáp ứng nhu cầu của người dân và kinh tế đô thị. Khu Phố cổ sẽ tiếp tục là địa điểm để người dân sinh sống và các cộng đồng lân cận phát triển với các hoạt động thương mại và kinh doanh truyền thống, hiện đại đa dạng, cảnh quan Khu phố và thiết kế đô thị được bảo tồn và cải tạo liên tục bởi người dân và các bên liên quan. Người đi bộ được ưu tiên hàng đầu trong luồng giao thông ở Khu Phố cổ, các giá trị văn hóa sẽ góp phần nâng cao hình ảnh khu vực thông qua các giá trị hữu hình và giá trị phi vật thể. Môi trường trong lành, lành mạnh và an toàn được đảm bảo trong đó người dân đóng vai trò dẫn đầu và khách du lịch luôn được chào đón.

5) Cơ chế quản lý đề xuất

(1) Quy trình phát triển

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 vào giám sát (xem Hình 13.4.3).

(2) Cơ chế quản lý

Vấn đề mấu chốt đảm bảo phát triển bền vững Khu Phố cổ là thiết lập và triển khai hệ thống quản lý cho khu vực này, đảm bảo có sự chia sẻ vai trò rõ ràng. Trung tâm của hệ thống này sẽ là Ban Quản lý Phố cổ (BQLKPC) với các chức năng và nhiệm vụ mới.

Với vai trò mới, BQLKPC cần mở rộng các chức năng hiện tại cũng như các biện pháp can thiệp. Các chức năng mới có thể bao gồm công tác thi hành, khuyến khích và điều phối phát triển trong Khu Phố cổ không chỉ về khía cạnh cơ sở vật chất mà còn cả về vấn đề phát triển kinh tế và bảo tồn văn hóa.

Chức năng thi hành bao gồm (i) xác lập cơ sở pháp lý hữu hiệu và thực tiễn cho công bảo tồn và quản lý phát triển Khu Phố cổ về các vấn đề không gian, kinh tế và văn hóa, và (ii) phối hợp với các cơ quan khác và chính quyền địa phương thực hiện các quy định và hướng dẫn, đồng thời theo dõi tình hình thực tế.

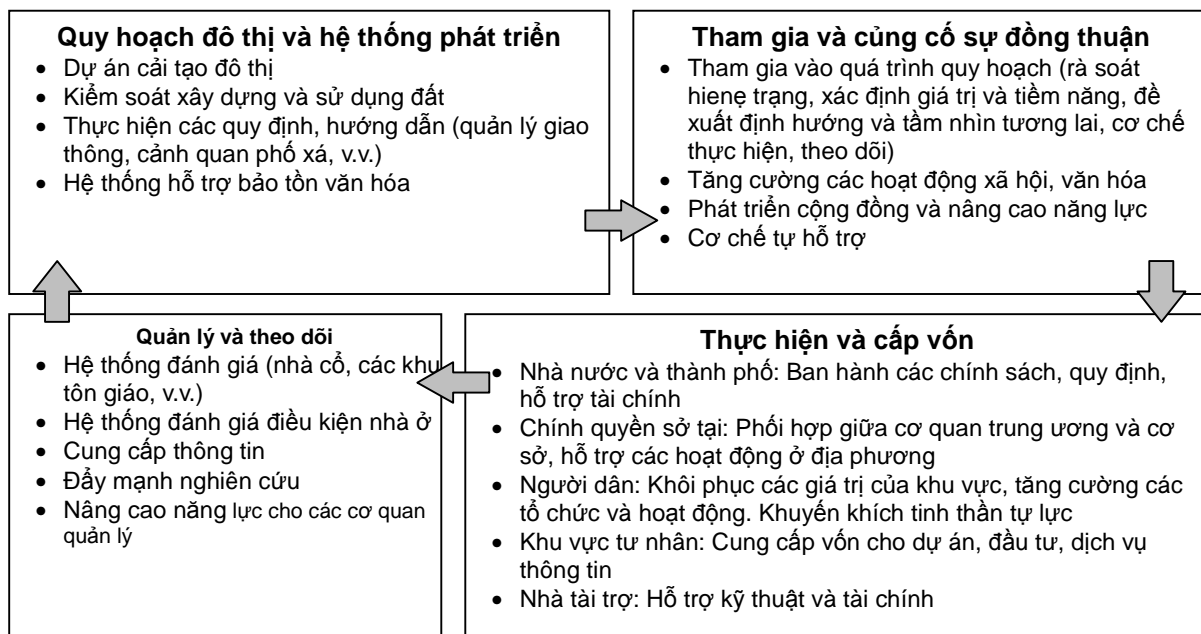
Chức năng khuyến khích bao gồm các nhiệm vụ như (i) xây dựng tầm nhìn dài hạn, mục tiêu và quy hoạch, (ii) định kỳ rà soát điều chỉnh chiến lược và kế hoạch hành động, (iii) tìm cách huy động các nguồn vốn khác nhau vào một quỹ chung để phát triển khu vực này.

Ngoài ra, BQLKPC cần phải đóng vai trò cơ quan điều phối giữa (i) các cơ quan ngạch dọc từ trung ương, UBND thành phố tới UBND quận Hoàn Kiếm, UBND các phường và các tổ dân phố; (ii) các các quan ngành ngang như giữa các bộ, các sở, các tổ chức hữu quan và các hiệp hội, tổ chức, và (iii) ngạch thứ ba là giữa Khu Phố cổ với các nhà tài trợ quốc tế, các tổ chức phi chính phủ, các tổ chức phi lợi nhuận và các tổ chức nghiên cứu quốc tế.

Để đảm nhiệm được vai trò và chức năng này, BQLKPC cần được tái tổ chức. Cơ cấu mới có thể gồm một ban giám đốc, bên dưới là một số phòng chịu trách nhiệm về những nhiệm vụ cụ thể. Hai cấp này cần có sự phối hợp chặt chẽ. Các phòng thuộc BQLKPC sẽ ít nhất là: phòng hành chính, phòng văn hóa, phòng quản lý đô thị, phòng quản lý và phát triển kinh tế, phòng xúc tiến dự án, phòng thi hành, phòng thanh tra, phòng hỗ trợ cộng đồng.

Hệ thống quản lý Khu Phố cổ cần đảm bảo sự chia sẻ vai trò rõ ràng giữa các bên, trong đó chính quyền các cấp, người dân và khu vực tư nhân là ba nhóm liên quan chủ yếu.

Hình 13.4.3 Cơ chế thực hiện phát triển bền vững khu Phố Cổ



6) Mô hình kinh doanh đề xuất của khu Phố

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.

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.

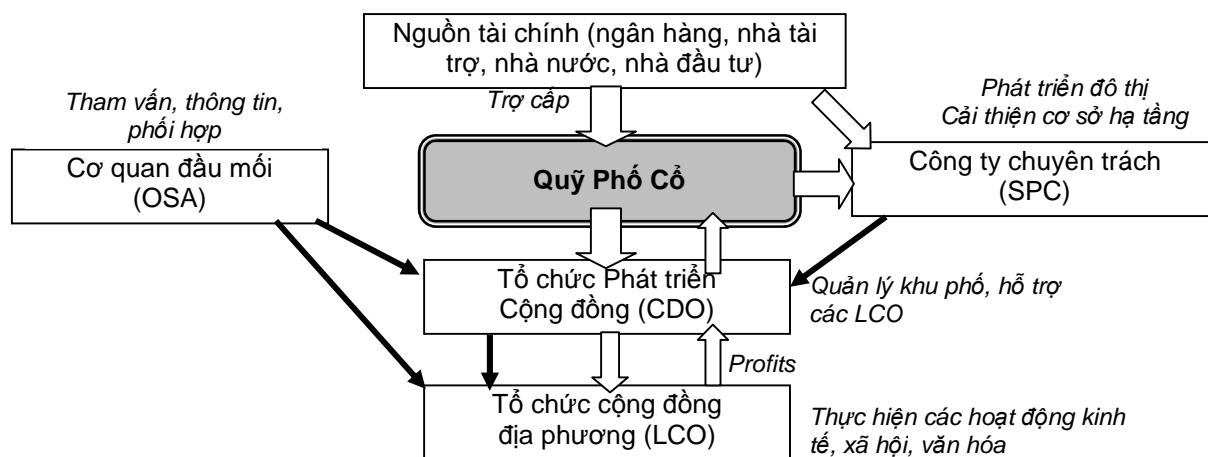
- (i) Làm thế nào xác định được các giá trị cốt lõi – các giá trị đan xen giữa các yếu tố văn hóa, xã hội và kinh tế.
- (ii) Làm thế nào để bảo tồn và khôi phục các giá trị này.
- (iii) Làm thế nào để cân bằng giữa việc bảo tồn và phát triển thông qua việc bảo tồn văn hóa, phát triển kinh tế-xã hội và cải thiện điều kiện cơ sở vật chất kỹ thuật.

(iv) Làm thế nào để đạt được sự đồng thuận giữa các bên liên quan, gồm chính quyền, người dân, công dân, khu vực tư nhân cũng như cộng đồng trong nước/quốc tế về các giá trị và sự phát triển bền vững của Khu Phố cổ.

Cần làm gì để bảo tồn các giá trị còn lại và khôi phục chúng thông qua việc cải tạo và xây dựng lại cơ sở vật chất kỹ thuật cũng như thu thập thông tin từ hồi ức của người dân, các giai thoại, quan điểm và tri thức của người dân. Ngoài ra, khôi phục sự hài hòa, cân đối của các giá trị và các hoạt động cũng rất cần thiết do áp lực kinh tế và công cuộc hiện đại hóa có thể phá vỡ các giá trị truyền thống cùng với hồi ức của người dân.

Tuyến phố và ô phố có lẽ sẽ là hạt nhân của sự phát triển bền vững bởi đây là các đơn vị hoạt động kinh tế nhỏ nhất cũng như các cộng đồng và cuộc sống xét trên góc độ cơ sở vật chất kỹ thuật và các giá trị phi vật thể, các bên liên quan ở địa phương cần xem xét cách họ có thể duy trì đời sống văn hóa và tinh thần của mình trong khi vẫn đảm bảo sự phát triển kinh tế trong tương lai.

Hình 13.4.4 Đề xuất quỹ và tổ chức mô hình kinh doanh trong khu Phố Cổ



13.5 Khu mặt nước Hồ Tây

1) Bối cảnh

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 nét duyên dáng. Các khu vực ven hồ hầu hết đều do khu vực tư nhân sử dụng và điều kiện tiếp cận hồ và không gian mặt nước còn hạn chế và trở thành những vấn đề ngày càng quan trọng hơn để đáp ứng nhu cầu vui chơi, giải trí ngày càng tăng của người dân. Suy giảm chất lượng nước và hệ sinh thái cũng là vấn đề nghiêm trọng. Sự phát triển trước đây và hiện nay cùng với sự thiếu kiểm soát và quy hoạch chiến lược đã ảnh hưởng xấu tới tình hình sử dụng đất và môi trường, giảm cơ hội phát triển kinh tế trong các khu vực, không chỉ bao gồm khu vực ven hồ mà cả các khu vực xa hơn.

2) Ý tưởng phát triển đề xuất

Cần khai thác tiềm năng của khu vực Hồ Tây để phát triển tối đa. Do có nguồn tài nguyên tự nhiên phong phú và diện tích lớn, cần chuyển đổi toàn khu vực thành một trung tâm đô thị thống nhất dựa vào mặt nước, không gian xanh và văn hóa. Khu vực Hồ Tây có thể là không gian mặt nước yên tĩnh lớn nhất được khai thác cải tạo cảnh quan của thành phố, phục vụ các hoạt động vui chơi giải trí và có thể kết hợp nuôi trồng thủy sản với văn hóa. Có thể dễ dàng mở rộng không gian xanh với các loại cây xanh. Các làng xã, đền và chùa cổ có thể là nền tảng văn hóa vững chắc khi chúng được khôi phục và kết hợp hài hòa. Dựa trên nền tảng “mặt nước – không gian xanh – văn hóa”, có thể phát triển và tái phát triển các khu vực xung quanh thành trung tâm kinh tế, chính trị mới kết hợp giữa truyền thống và hiện đại. Đặc biệt là sự phát triển đồng bộ của các khu vực với tuyến UMRT2 đề xuất – tuyến đường sắt sẽ đi qua khu vực ven hồ ở phía Tây và phía Nam sẽ là cơ hội lớn để thực hiện công tác phát triển mới/tái phát triển.

Ý tưởng phát triển khu vực Hồ Tây đề xuất như sau (xem Hình 13.5.1):

- (i) Khu vực được chia thành chín tiểu khu, mỗi tiểu khu sẽ có hình ảnh đặc trưng riêng.
- (ii) Các tiểu khu được kết nối với nhau bằng đường đi bộ ven hồ, đồng thời gắn kết với các hoạt động thể thao văn hóa và làng xã khác. Đường đi bộ cũng sẽ gắn kết với các tuyến giao thông thủy trên hồ.
- (iii) Chỉnh trang lại một số vị trí tiêu biểu ven hồ bằng cách di dời các cơ sở hiện đang lấn chiếm không gian hồ hoặc cải tạo không gian hiện có và kết nối với đường đi dạo ven hồ đề xuất.
- (iv) 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.
- (v) Phát triển cảnh quan và hình ảnh không gian mới của hồ thông qua các hướng dẫn và phát triển theo quy hoạch.
- (vi) Mặt nước hồ Tây sẽ được sử dụng như là một phần của mạng lưới đường đi dạo ven hồ

Ý tưởng phát triển cơ sở vật chất kỹ thuật chính liên quan đến “mặt nước – không gian xanh – văn hóa” cụ thể như sau:

(a) Mặt nước

- (i) Kết nối Hồ Tây với sông Hồng và sông Tô Lịch để tạo lên một hệ thống mặt nước liên tục.
- (ii) Kết nối Hồ Tây và sông Tô Lịch tạo thành một hệ thống mặt nước
- (iii) 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
- (iv) Cải tạo hệ thống hồ ở phía đông Hồ Tây, thuộc các làng Nghi Tàm, Yên Phụ, Tây Hồ và Quảng Bá.
- (v) 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
- (vi) Tạo điều kiện cho người dân tiếp cận không gian mặt nước ở một số khu vực

(b) Không gian xanh

- (i) Xây dựng công viên cây xanh lớn ở trong và ngoài đê
- (ii) Trồng cây xung quanh các hồ
- (iii) Phát triển công viên với các loại cây điển hình ở từng làng xóm truyền thống,

(c) Văn hóa

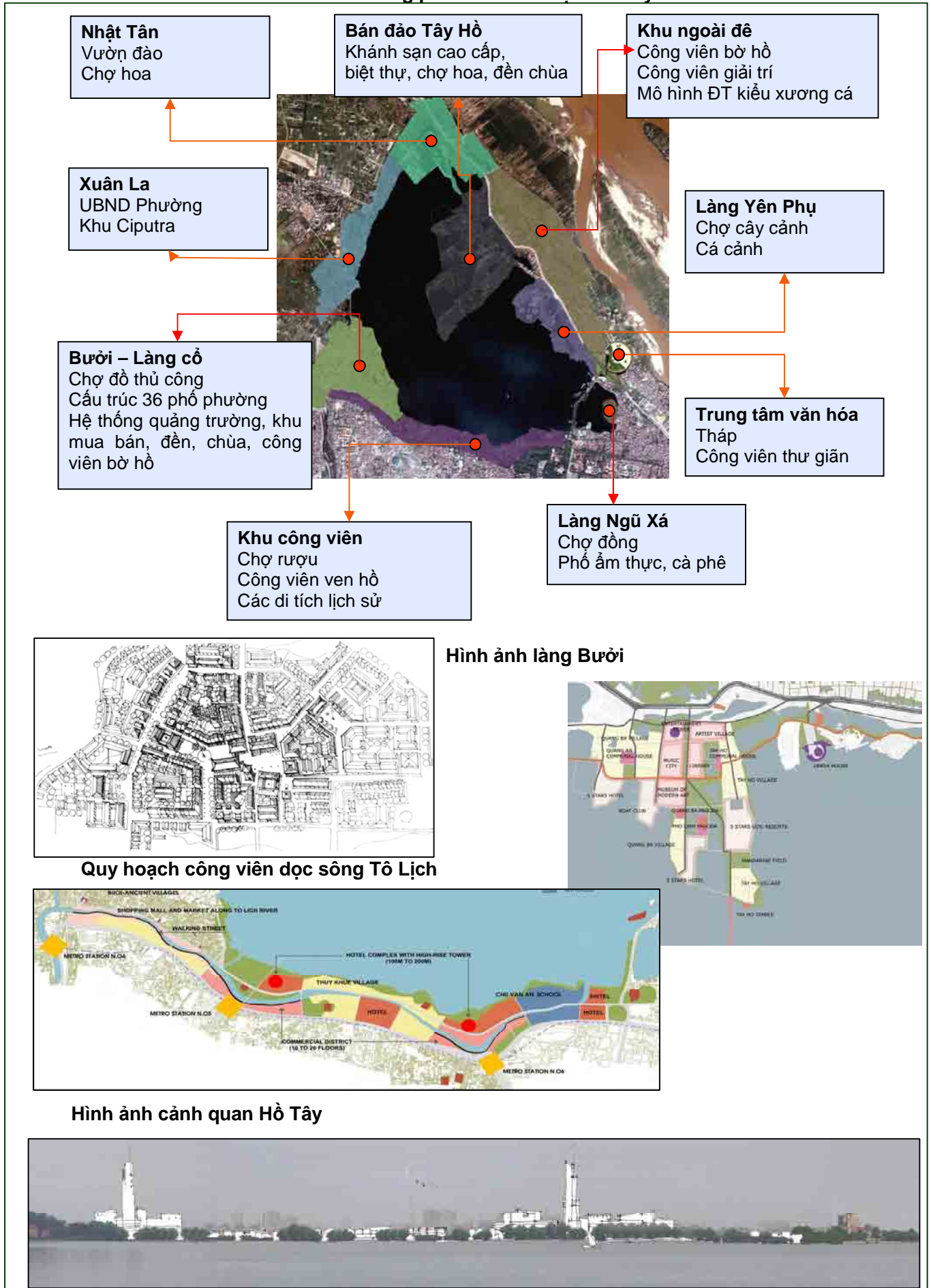
- (i) Chú trọng đến các khu vực có giá trị lịch sử như miếu, đền, chùa và đình làng. Biến các khu vực lân cận thành các không gian công cộng
- (ii) Xác định lại và cải thiện các khu vực làng xóm truyền thống, biến đây trở thành các khu vực đô thị quan trọng có chợ bán các sản phẩm truyền thống của các làng này
- (iii) Biến Hồ Tây thành một trung tâm văn hóa hiện đại với nhà hát, thư viện, viện bảo tàng, các làng nghệ nhân, v.v.

3) Chiến lược thực hiện đề xuất

Để phát triển khu vực Hồ Tây thành một trung tâm đô thị đẹp, Nghiên cứu đề xuất các chiến lược sau:

- (i) Xây dựng QHTT chi tiết phù hợp với QHTT chung của thành phố và xác định các khu vực hành động để xây dựng kế hoạch chi tiết.
- (ii) Xây dựng một bộ hướng dẫn bảo tồn và phát triển các khu vực, đặc biệt là hướng dẫn đầu tư của khu vực tư nhân.
- (iii) Thiết lập cơ chế quản lý và giám sát phù hợp cho từng khu vực với sự tham gia của cộng đồng địa phương.

Hình 13.5.1 Ý tưởng phát triển khu vực Hồ Tây



13.6 Khu Phố Pháp

1) Khái quát và bối cảnh

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 Đông 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.

Giá trị của Khu Phố Pháp đang bị đe dọa khi áp lực phát triển gia tăng và môi trường sống bị suy giảm. Công tác phát triển mới không phải lúc nào cũng đáp ứng được hình ảnh mong muốn về khu vực và sự suy giảm các khu dân cư khiến đời sống của người dân khó khăn hơn. Mặc dù cấu trúc đô thị quy hoạch tốt, không gian đường rộng với vỉa hè rộng và cây xanh, các di tích lịch sử văn hóa, hồ và công viên là những nguồn lực giá trị sẵn có nhưng vẻ đẹp của Khu Phố Pháp có thể bị mất đi trong tương lai và vì thế không thể nâng cao hình ảnh của thành phố trừ khi công tác phát triển mới được thực hiện thống nhất theo hướng dẫn chung và các khu dân cư được nâng cấp phù hợp.

2) Các vấn đề chính được xem xét

Khu Phố Pháp trong tương lai cần cung cấp đủ không gian cho phát triển kinh tế cạnh tranh và môi trường sống và dịch vụ đô thị hấp dẫn cho người dân, khách du lịch và nhà đầu tư. Do các thành phố nổi tiếng khác trên thế giới đều duy trì các trung tâm đô thị với các giá trị lịch sử và chức năng hiện đại, hiệu quả, thu hút đầu tư chất lượng và khách du lịch, cần tiếp tục củng cố hình ảnh đặc sắc của Khu Phố Pháp trong tương lai. Để thực hiện điều này, cần xem xét các vấn đề sau:

- (i) **Thiết kế đô thị tổng thể:** Khu Phố Pháp cần được quy hoạch tổng thể để không mất đi vẻ đẹp hài hòa đồng thời nâng cao điều kiện sống và cơ hội phát triển. Để thực hiện điều này, các khía cạnh cơ sở vật chất kỹ thuật, kinh tế, xã hội và văn hóa cần được quy hoạch và thiết kế một cách toàn diện. Sự phát triển tương lai của Khu Phố Pháp không chỉ được định hướng về mặt cơ sở vật chất kỹ thuật mà còn tăng cường sức cạnh tranh dựa trên việc khai thác lợi thế về điều kiện cơ sở vật chất kỹ thuật và kinh tế hiện có. Ngoài ra, giá trị tự nhiên và văn hóa cũng cần được bảo tồn nhằm nâng cao vẻ đẹp và sức hấp dẫn của Khu Phố Pháp.
- (ii) **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.

- (iii) **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.
- (iv) **Các giá trị 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).

3) Chiến lược đề xuất

Mạng lưới UMRT đề xuất sẽ tạo cơ hội lớn thúc đẩy phát triển tầm nhìn của Khu Phố Pháp. Như đã trình bày chi tiết ở các báo cáo liên quan, mạng lưới UMRT gồm các tuyến UMRT 1, 2 và 3 sẽ đi qua toàn trung tâm thành phố, gồm cả Khu Phố Pháp nên có thể tiếp cận tất cả các khu vực trong Khu Phố Pháp trong khoảng cách đi bộ từ 5 đến 10 phút. Mạng lưới này tạo điều kiện khả thi để thực hiện công tác phát triển sau:

- (i) Cấm hoặc hạn chế phương tiện cá nhân vào trung tâm thành phố, gồm cả Khu Phố Pháp do UMRT là phương thức giao thông thay thế hiệu quả có thể tiếp cận tới khu vực cũng như trong khu vực. Cung cấp bãi đỗ xe con/xe máy ở các khu vực ngoại vi khu trung tâm thành phố đồng bộ với các ga UMRT cũng là một biện pháp hiệu quả.
- (ii) Tái phát triển và khôi phục các khu vực trong và quanh các ga UMRT có tính khả thi rất cao. Phát triển đồng bộ không gian ngầm phục vụ mục đích thương mại và không gian bãi đỗ cũng là kế hoạch hành động hiệu quả để cải tạo đô thị đồng thời cải thiện tình hình giao thông.
- (iii) Điều kiện tiếp cận trung tâm đô thị chính được cải thiện sẽ góp phần hơn nữa vào việc củng cố giá trị chức năng của Khu Phố Pháp và thúc đẩy thực hiện phát triển trung tâm đô thị dựa vào vận tải công cộng.

13.7 Định hướng phát triển đề xuất

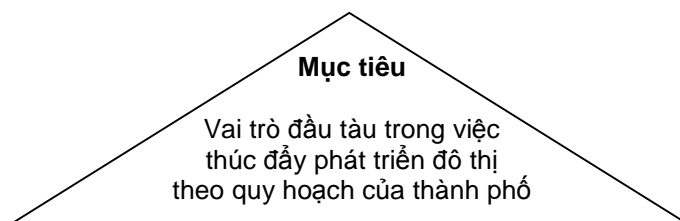
1) Mục tiêu

Xác định và quy hoạch các khu vực đặc biệt có vai trò rất quan trọng trong việc cụ thể hóa định hướng phát triển đô thị cơ bản mà QHTT HAIDEP đề xuất cho sự phát triển chung của Hà Nội. Các khu vực này sẽ tạo dựng hình ảnh thành phố mặt nước – cây xanh – văn hóa và qua đó, khôi phục các lĩnh vực truyền thống, thúc đẩy phát triển kinh tế-xã hội và thiết lập cơ chế hiệu quả đảm bảo sự phát triển bền vững.

2) Chiến lược, kế hoạch hành động và dự án đề xuất

Chiến lược, kế hoạch hành động và dự án đề xuất nhằm đạt các mục tiêu trên được tổng hợp trong Hình 13.7.1.

Hình 13.7.1 Định hướng phát triển các khu vực đặc biệt đề xuất



Mục tiêu cụ thể	<ul style="list-style-type: none"> • Thực hiện ý tưởng “mặt nước – cây xanh – văn hóa” nhằm tăng cường vẻ đẹp và bản sắc của Hà Nội bằng cách khôi phục các khu di tích lịch sử. • Thúc đẩy các cơ hội phát triển kinh tế-xã hội đô thị mới hướng tới kỷ nguyên mới. • Thiết lập cơ chế hiệu quả nhằm phát triển bền vững với sự tham gia của các bên liên quan
------------------------	--

Chiến lược	Hành động	Chỉ số giám sát
11 Đảm bảo phát triển bền vững Khu Phố Cổ	I11 Xây dựng QHTT phát triển bền vững Khu Phố cổ dựa trên cách làm của HAIDEP. I12 Tăng cường năng lực quản lý của Ban Quản lý Phố cổ. I13 Thiết lập cơ chế khả thi phát triển Khu Phố cổ dựa trên sự hợp tác nhà nước và tư nhân và sự tham gia của cộng đồng.	<ul style="list-style-type: none"> • Tiến độ của các kế hoạch hành động
12 Thiết lập cơ chế khả thi phát triển Khu phố Pháp theo quy hoạch	I21 Xây dựng chiến lược và hướng dẫn phát triển Khu phố Pháp. I22 Thiết lập Hội đồng Phát triển Khu phố Pháp với sự tham gia của các bên liên quan chính. I23 Thực hiện các dự án thí điểm.	<ul style="list-style-type: none"> • Tiến độ của các kế hoạch hành động
13 Xây dựng quy hoạch và cơ chế hiệu quả phát triển khu vực di sản Thăng Long – Cổ Loa	I31 Xây dựng QHTT, chiến lược và hướng dẫn phát triển. I32 Thiết lập Hội đồng Phát triển Khu Thăng Long – Cổ Loa với sự tham gia của các bên liên quan. I33 Thực hiện các dự án thí điểm dựa trên sự hợp tác nhà nước và tư nhân.	<ul style="list-style-type: none"> • Tiến độ của các kế hoạch hành động
14 Thiết lập cơ chế hiệu quả phát triển bền vững khu vực quanh hồ Tây	I51 Xây dựng QHTT, chiến lược và hướng dẫn phát triển. I52 Thành lập tổ công tác thuộc UBND thành phố với sự tham gia của các cơ quan trung ương để quản lý quá trình phát triển. I42 Thực hiện các dự án thí điểm dựa trên sự hợp tác nhà nước và tư nhân.	<ul style="list-style-type: none"> • Tiến độ của các kế hoạch hành động
15 Thiết lập cơ chế tái phát triển hiệu quả khu vực phía ngoài đê	I51 Xây dựng QHTT, chiến lược và hướng dẫn phát triển. I52 Thành lập tổ công tác thuộc UBND thành phố với sự tham gia của các cơ quan trung ương để quản lý quá trình phát triển. I53 Thực hiện các dự án thí điểm dựa trên sự hợp tác nhà nước và tư nhân.	<ul style="list-style-type: none"> • Tiến độ của các kế hoạch hành động

Dự án	PI1 Dự án thí điểm ô phố Hàng Buồm PI2 Dự án thí điểm phát triển gắn kết với UMRT PI3 Quy hoạch chi tiết khu di tích lịch sử Thăng Long – Cổ Loa PI4 QHTT về bảo tồn và phát triển không gian sông Hồng PI5 Nghiên cứu đầu tư trục văn hóa khu vực Thăng Long – Cổ Loa PI6 Nghiên cứu phát triển và quản lý khu vực Thăng Long – Cổ Loa PI7 Nghiên cứu phát triển và quản lý mặt nước Hồ Tây PI8 Nghiên cứu hợp tác nhà nước và tư nhân để phát triển hiệu quả các khu vực đặc biệt.
--------------	---

14 KẾ HOẠCH THỰC HIỆN

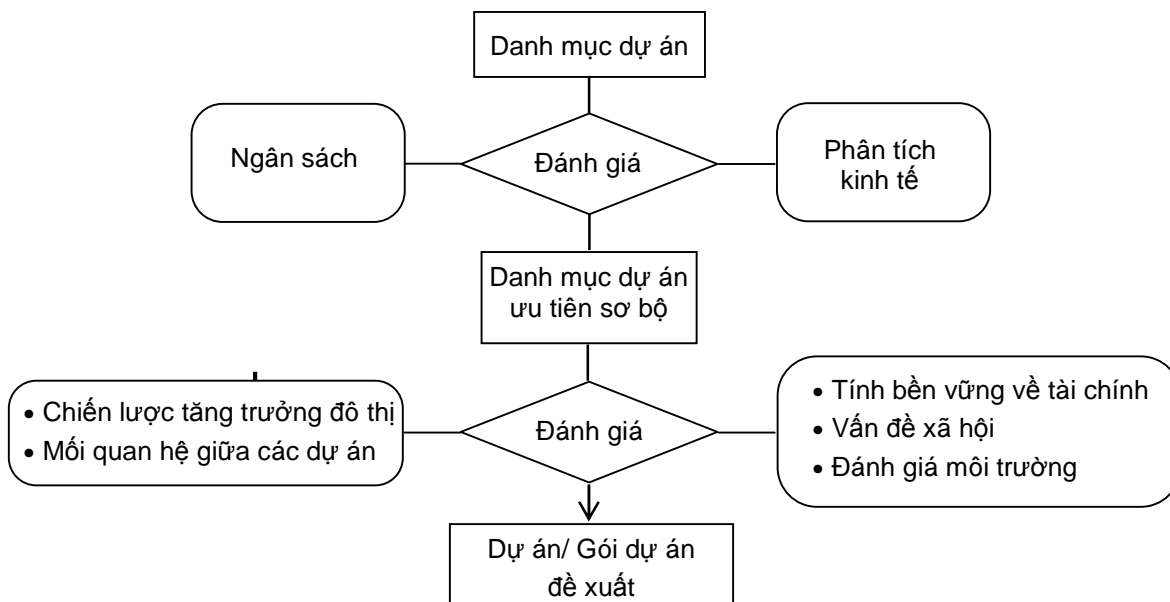
14.1 Xác định thứ tự ưu tiên và gói dự án

1) Hướng tiếp cận

Quy hoạch chuyên ngành đã liệt kê danh mục các dự án đề xuất nhưng bước tiếp theo là phải xác định thứ tự ưu tiên cho các dự án này nhưng phải đảm bảo phù hợp với chính sách phát triển đô thị chung cũng như các yêu cầu về kinh tế, tài chính, xã hội và môi trường và các yêu cầu khác. Mặc dù từng dự án riêng lẻ đều có tính khả thi nhưng do ngân sách của Chính phủ bị hạn chế nên HAIDEP đã tiến hành xác định thứ tự ưu tiên cho các dự án, tóm tắt như sau (xem Hình 14.1.1).

- Danh sách các dự án đã xác định:** Đã lập một danh mục các dự án theo từng ngành.
- Danh sách sơ bộ các dự án ưu tiên:** Các dự án được xác định thứ tự ưu tiên trên cơ sở phân tích mối quan hệ chi phí – lợi ích để xác định tính hiệu quả về kinh tế của từng dự án. Đồng thời, Đoàn Nghiên cứu cũng đã ước tính khả năng ngân sách của Chính phủ.
- Đánh giá toàn diện dự án:** Sau đó, các dự án được đánh giá một cách toàn diện từ những khía cạnh tài chính, xã hội và môi trường, tính tương thích với chiến lược tăng trưởng đô thị chung và mối quan hệ với các dự án khác.
- Các dự án và gói dự án đề xuất:** Các dự án và gói dự án được chia thành hai nhóm là nhóm “dự án cơ bản” và “dự án chiến lược”. Nhóm “dự án cơ bản” gồm các dự án thông thường còn nhóm “dự án chiến lược” gồm các dự án có tính chiến lược, sẽ mang lại nhiều lợi ích cho quá trình phát triển đô thị.

Hình 14.1.1 Khung đánh giá và xác định thứ tự ưu tiên cho dự án

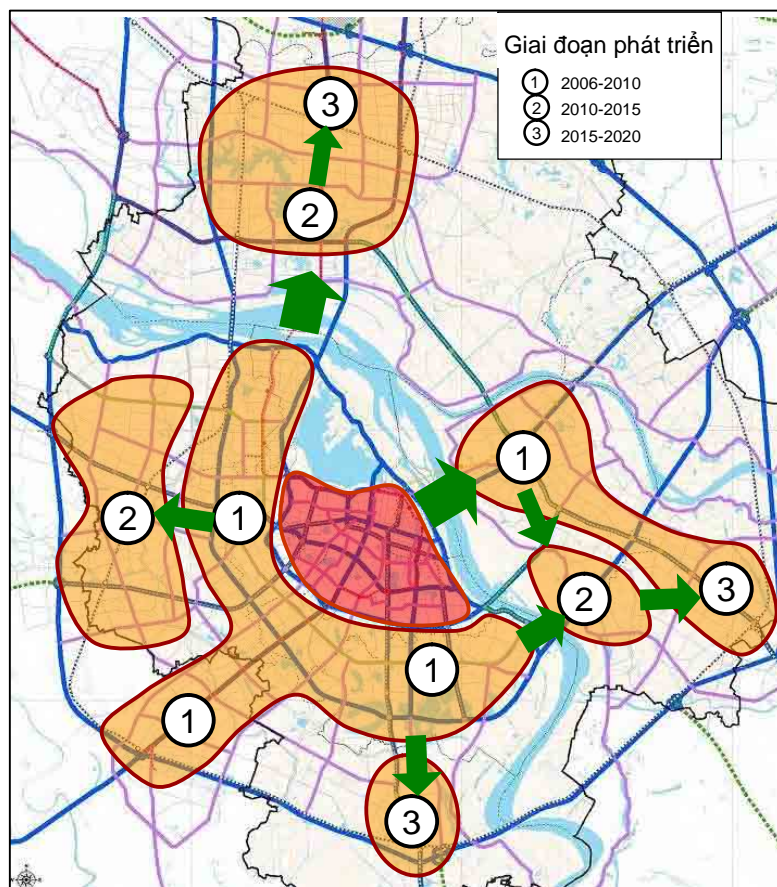


Nguồn: Đoàn Nghiên cứu HAIDEP

2) Phù hợp với chiến lược tăng trưởng đô thị

Quá trình phát triển cơ sở hạ tầng cần được thực hiện sao cho có thể hỗ trợ và thúc đẩy quá trình phát triển đô thị như mong muốn. Điều này có ý nghĩa hết sức quan trọng đối với Hà Nội nơi quá trình mở rộng diện tích đô thị trong tương lai chắc chắn sẽ không thể tránh khỏi và sẽ rất nhanh chóng. Cơ sở hạ tầng giao thông đóng vai trò chính trong việc định hướng quá trình mở rộng đô thị, bên cạnh đó cũng cần có các dự án về môi trường, về dịch vụ công ích phối hợp chặt chẽ, đồng bộ với quá trình phát triển đô thị. Trong quá trình này, các biện pháp thể chế và hỗ trợ phù hợp sẽ rất cần thiết để khuyến khích khu vực tư nhân tham gia đầu tư một cách có trật tự. Chiến lược tăng trưởng đặt ra được minh họa trong Hình 14.2.2.

Hình 14.1.2 Chiến lược tăng trưởng đô thị



Nguồn: Đoàn Nghiên cứu HAIDEP.

14.2 Danh mục các dự án, gói dự án do HAIDEP đề xuất

1) Tổng quan

Các dự án và gói dự án trong quy hoạch tổng thể do HAIDEP đề xuất gồm các nội dung về giao thông đô thị, giao thông vùng, nước và vệ sinh đô thị, điều kiện sống và phát triển đô thị. Trong số các dự án này, các dự án về phát triển đô thị không được đưa vào đánh giá kinh tế và tài chính vì sẽ do khu vực tư nhân thực hiện và đầu tư. Vai trò của Chính phủ chỉ là quản lý tiến trình đảm bảo rằng các dự án phát triển sẽ phục vụ lợi ích chung và theo đúng định hướng phát triển đô thị đã đặt ra. Những dự án phát triển đô thị này cũng cần độc lập về tài chính mặc dù trách nhiệm cung cấp cơ sở hạ tầng cơ bản vẫn sẽ do Chính phủ đảm nhiệm.

2) Giao thông vận tải vùng

Chuyên ngành GTVT vùng gồm các dự án đường bộ chính yếu như đường cao tốc (19 dự án với chi phí 4.610 triệu USD, đường sắt (16 dự án, 2.680 triệu USD), sân bay (1 dự án chi phí 3.350 triệu USD), đường thủy/cảng (5 dự án, 180 triệu USD) (xem Bảng 14.2.1).

Bảng 14.2.1 Các dự án giao thông vùng

Nội dung	Dự án				Chi phí dự án (triệu USD)				Cơ quan thực hiện	Tiến độ	Kế hoạch	
	Mã	Tên (ID)	Loại	Km	Xây dựng	Thu hồi đất	Bồi thường	Tổng				
Đường bộ	TH01	Cao tốc bắc - nam phía đông	E	190,0	532	113	20	665	CP	Đ	~ 20	
	TH02	Hà Nội - Việt Trì - Đoàn Hùng - Lào Cai	E	124,0	347	74	13	434	CP	Đ	~ 15	
	TH03	Hà Nội - Thái Nguyên	E	65,0	182	38,675	6,825	228	CP	Đ	06-15	
	TH04	Láng Hòa Lạc - Hòa Bình		80,0	224	47,6	8,4	280				
	TH05	Ninh Bình - Hải Phòng - Quảng Ninh	E	160,0	448	95,2	16,8	560	CP	Đ	21 ~	
	TH06	Cao tốc bắc - nam phía tây	E	120,0	336	71,4	12,6	420	CP	Đ	21 ~	
	TH07	Quốc lộ 2	P	119,0	60,6	12,9	2,3	76	CP	Đ	06-10	
	TH08	Quốc lộ 3	P	114,0	47,9	10,2	1,8	60	CP	Đ	11-15	
	TH09	Quốc lộ 6	P	126,0	258,9	55,0	9,7	324	CP	Đ	16-20	
	TH10	Quốc lộ 10	P	187,0	84,9	18,0	3,2	106	CP	Đ	16-20	
	TH11	Quốc lộ 18	P	309,0	39,4	8,4	1,5	49	CP	Đ	11-15	
	TH12	Quốc lộ 32	P	147,0	85,2	18,1	3,2	106	CP	Đ	21 ~	
	TH13	Quốc lộ 21	P	210,0	6,4	1,4	0,2	8	CP	Đ	11-15	
	TH14	Quốc lộ 21B	P	58,0	46,4	9,9	1,7	58	CP	Đ	21 ~	
	TH15	Quốc lộ 23	P	27,0	21,6	4,6	0,8	27	CP	Đ	06-10	
	TH16	Quốc lộ 38	P	85,0	116,0	24,7	4,4	145	CP	Đ	06-10	
	TH17	Quốc lộ 39	P	109,0	216,0	45,9	8,1	270	CP	Đ	11-15	
	TH18	Đường vành đai 5 Hà Nội	P	320,0	192	40,8	7,2	240	CP	Đ	11-30	
	TH19	Hà Nội - Hải Phòng, Quảng Ninh	E	141,0	462	79	13	554	CP	Đ	05-20	
		Tổng (TH)		2691,0	3706,4	768,4	134,7	4609,5				
Đường sắt	TL05	Tăng cường năng lực vận tải hàng hóa H	R					240,0	CP	Đ	11-15	
	TL06	Nâng cấp tuyến vành đai đường sắt (tây)	R					300,0	CP	Đ	06-10	
	TL07	Tuyến vành đai đường sắt (đông) HN	R					500,0	CP	Đ	11-15	
	TL08	Kéo dài đường sắt Lào Cai - Yên Viên	R					60,0	CP	Q	06-10	
	TL09	Nâng cấp tuyến Hà Nội - Hải Phòng	R					600,0	CP	Q	11-15	
	TL10	Hải Phòng - Cảng Đình Vũ	R					20,0	CP	Q	06-10	
	TL11	Yên Viên - Hạ Long (cảng Cái Lân)	R					254,0	CP	T	06-10	
	TL12	Nâng cấp hệ thống thông tin liên lạc HN	R					12,0	CP	Q	06-10	
	TL13	Nâng cấp hệ thống tín hiệu HN	R					71,0	CP	Q	06-10	
	TL14	Đông Anh - Quán Triều	R					75,0	CP	Q	16-20	
	TL15	Nâng cấp đoạn Hà Nội - Đông Đa	R					180,0	CP	Q	16-20	
	TL16	Hà Nội - TPHCM	R					270,0	CP	Q	11-15	
			Tổng (TL liên tỉnh)						2582,0			
	Sân bay	TA01	Mở rộng và cải tạo sân bay quốc tế Nội Bài	A					3350,0			06-10
		TA02	Tuyến tốc hành SB Nội Bài (UMRT2)	A								15-20
			Tổng (TA)						3350,0			
Cảng sông	TT01	Cảng mới phía bắc	I					21,4	CP	Q	11-15	
	TT02	Cảng Hà Nội	I					39,1	CP	Q	11-15	
	TT03	Cảng Khuyến Lương	I					35,5	CP	Q	11-15	
	TT04	Cảng mới phía đông	I					57,2	CP	Q	06-10	
	TT05	Bến phà du lịch đa phương thức Long	I					25,0	UBND	Đ	16-20	
		Tổng (TA)						178,2				
		Tổng chung						10719,7				

Nguồn: Đoàn Nghiên cứu HAIDEP

Chú thích: (xem chú thích trong bảng kế tiếp)

3) GTVT đô thị

Chuyên ngành GTVT đô thị gồm các dự án đường đô thị (43 dự án với chi phí 7.980 triệu USD), quản lý giao thông (6 dự án, 440 triệu USD) và giao thông vận tải công cộng (5 dự án, 5.470 triệu USD) (xem Bảng 14.2.2).

Bảng 14.2.2 Các dự án giao thông đô thị

Nội dung	Dự án				Chi phí dự án (triệu USD)				Cơ quan thực hiện	Tiến độ	Kế hoạch
	Mã	Tên (ID)	Loại	Km	Xây dựng	Thu hồi đất	Bồi thường	Tổng			
Đường đô thị	TR01	Đang triển khai		65,0	391,9	592,8	94,0	1078,6			
	TR02	Nâng cấp khu vực giữa trung tâm thành phố		5,0	7,7	160,9	37,3	205,8			
	TR03	VD3: Đoạn cầu Nhật Tân		9,0	437,3	60,8	0,6	498,7			
	TR04	VD2: Phú Xá - Hoàng Quốc Việt (8)	P	4,0	14,6	72,3	10,7	97,6	UBND	Đ	08-10
	TR05	VD2: Đoạn phía nam		5,0	16,0	110,5	24,4	151,0			
	TR06	VD2: Ng Khoái-(Vinh Tuy)-QL5 (13)	P	5,0	335,7	19,9	0,0	355,6	UBND	Đ	09-12
	TR07	VD3 Đoạn tây nam		7,0	59,0	267,3	30,0	356,3			
	TR08	VD3 Đoạn đông nam		7,0	33,7	58,9	9,6	102,2			
	TR09	VD3: QL3-QL1 (107)	P	9,0	93,7	47,4	3,5	144,6	UBND	Q	~ 15
	TR10	VD3 Đoạn phía bắc		19,0	85,0	63,7	2,1	150,8			
	TR11	VD4 Đoạn phía tây		13,0	166,3	61,0	1,8	229,1			
	TR12	VD4 Đoạn tây nam		23,0	95,7	84,3	5,7	185,7			
	TR13	VD4 Đoạn đông nam		29,0	424,5	104,0	1,6	530,0			
	TR14	VD4 Đoạn phía bắc		24,0	76,1	67,2	11,6	154,9			
	TR15	QL2: VD4-QL23 (32)	P	5,0	15,6	16,3	3,4	35,3	CP	Q	~ 20
	TR16	Đường Đông - Tây bắc, phía bắc Hà nội		14,0	14,1	14,1	0,0	28,2			
	TR17	Đường Đông - Tây, phía bắc Hà Nội		17,0	24,0	33,9	2,4	60,4			
	TR18	VD4-Đường Bắc Thăng Long (37)	P	4,0	13,5	7,2	0,0	20,7	UBND	Đ	~ 15
	TR19	Đường Đông - Tây đông nam, phía bắc Hà		21,0	25,7	77,2	2,8	105,7			
	TR20	Các đường Bắc - Nam phía bắc Hà Nội		37,0	123,7	152,2	16,0	291,9			
	TR21	QL3: Đường tránh (cao tốc) phía bắc (39)	E	22,0	86,4	43,0	1,4	130,8	UBND	Đ	07-10
	TR22	VD3-VD4 (41)	S	5,0	5,4	15,8	0,0	21,2	CP	Q	~ 20
	TR23	R8: VD3 - VD4 (40)	S	6,0	6,3	35,0	0,0	41,3	CP	Đ	~ 20
	TR24	Thụy Khê-VD2 (44)	P	3,0	5,0	33,2	12,6	50,8	UBND	Đ	~ 20
	TR25	QL32 Gói hành lang phía bắc (phía trong)		10,0	14,8	147,6	12,5	175,0			
	TR26	QL32 Gói hành lang phía bắc (phía ngoài)		30,0	41,8	363,3	24,3	429,5			
	TR27	Láng - Hòa Lạc hành lang phía bắc (trong)		4,0	6,5	130,2	14,8	151,5			
	TR28	Láng - Hòa Lạc hành lang phía bắc (ngoài)		19,0	17,0	211,2	11,7	239,9			
	TR29	Nâng cấp khu vực tây nam trung tâm thành		6,0	11,6	202,3	45,9	259,8			
	TR30	Gói hành lang phía bắc QL6		18,0	22,3	221,4	13,0	256,7			
	TR31	Gói hành lang phía nam QL6 (trong VD3)		10,0	11,5	228,7	29,4	269,5			
	TR32	Gói hành lang phía nam QL6 (ngoài VD3)		18,0	18,1	106,9	14,1	139,0			
	TR33	Hành lang đông QL1A phía nam Hà Nội		17,0	22,8	230,4	55,1	308,2			
	TR34	Gói hành lang tây bắc QL5		19,0	20,7	33,5	2,4	56,7			
	TR35	Gói hành lang đông bắc QL5		13,0	15,8	24,3	0,6	40,7			
	TR36	Cầu Đông Trù-VD3 (80)	S	12,0	12,1	35,2	6,9	54,2	CP	Đ	10-13
	TR37	Gói hành lang phía nam QL5		16,0	22,6	35,5	0,3	58,4			
	TR38	Gói hành lang QL1 phía đông Hà Nội		13,0	10,7	10,7	1,1	22,5			
	TR39	QL5: Nguyễn Văn Cừ-VD4 (89)	P	11,0	24,4	64,7	13,5	102,6	UBND	Q	~ 20
	TR40	Nâng cấp khu vực đông nam trung tâm		4,0	7,0	62,6	19,2	88,7			
	TR41	VD2-Đường vành đai phía bắc (92)	S	20,0	29,7	89,1	1,4	120,1	UBND	Đ	~ 20
	TR42	VD4-VD4		19,0	25,4	25,4	2,1	52,9			
	TR43	QL2-Nội Bài Thăng Long		12,0	54,3	85,5	0,0	139,8			
	Tổng (TR)			629,0	2946,0	4507,3	539,8	7992,9			
Quản lý và an toàn giao thông	TM0	Điều tiết nhu cầu giao thông	TE					54,8	UBND	Đ	06-20
	TM0	Cải tạo vỉa hè						210,0			
	TM0	Hệ thống tín hiệu	TE					82,2	UBND	Đ	06-20
	TM0	Quản lý bãi đỗ	RF					44,4	UBND	Đ	06-20
	TM0	Xây dựng năng lực quản lý giao thông	TR					2,3	UBND	Đ	06-10
	TM0	Cải thiện an toàn giao thông toàn diện						50,0			
	Tổng (TM)							443,7			
Giao thông công cộng	TP01	Mua và thay thế xe buýt	B					171,5	TN	Đ	06-20
	TP02	Xe buýt ưu tiên	B					91,7	UBND	Đ	06-20
	TP03	BRT (2 tuyến)	B	25,0				75,0	UBND	C	~08
		Tổng (TP)						338,2			
	TL01	Tuyến UMRT 1	R	34,5				908,4	UBND	Đ	12-14
	TL02	Tuyến UMRT 2	R	63,0				2367,7	UBND	Đ	14-16
	TL03	Tuyến UMRT 3	R	33,0				1492,3	UBND	Đ	16-18
	TL04	Tuyến UMRT 4	R	52,5				361,3	UBND	Đ	18-20
	TL05	Tốc hành tới sân bay Nội Bài (UMRT2)									
		Tổng (TL-đô thị)		183,0					5129,7		
	Tổng chung			812,0	2946,0	4507,3	539,8	13904,5			

Nguồn: Đoàn Nghiên cứu HAIDEP

Chú thích

Loại:

- E - Đường cao tốc
- P - Đường chính yếu
- S - Đường thứ yếu
- C - Đường gom
- TE - Công trình giao thông
- TR - Đào tạo, giáo dục, xây dựng năng lực
- B - Xe buýt
- RF - Công trình bên đường
- R - Đường sắt (đô thị - liên tỉnh)
- A - Sân bay
- I - Vận tải thủy nội địa

Cơ quan thực hiện:

- HTPT - Cơ quan hỗ trợ phát triển
- CP - Chính phủ
- UBND - Ủy ban Nhân dân TP Hà Nội
- TN - Tư nhân
- K - Khác

Tiến độ:

- T - Đang triển khai
- C - Đã cam kết
- Q - Đã quy hoạch
- Đ - Đề xuất

4) Nước và vệ sinh đô thị

Chuyên ngành nước và vệ sinh đô thị gồm các dự án cấp nước (6 dự án chi phí 580 triệu USD), thoát nước mưa (9 dự án chi phí 2.980 triệu USD), thoát nước thải (12 dự án chi phí 1.050 triệu USD), kiểm soát lũ lụt (5 dự án chi phí 220 triệu USD) và cải tạo hồ (3 dự án chi phí 110 triệu USD) (xem Bảng 14.2.3).

Bảng 14.2.3 Các dự án về nước và vệ sinh đô thị

Nội dung	Dự án			Chi phí dự án (triệu USD)				Cơ quan thực hiện	Tiến độ	Kế hoạch
	Mã	Tên	Loại	Xây dựng	Thu hồi đất	Đền bù	Tổng			
Cấp nước	WS01	Cấp nước khu vực tây nam (giai đoạn 1)	W	91,6	6,0	1,5	99,1	HWBC	Đ	10-11
	WS02	Cấp nước khu vực tây nam (giai đoạn 2)	W	30,5	2,0	0,5	33,0	HWBC	Đ	19-20
	WS03	Cấp nước khu vực đông nam (giai đoạn 1)	W	106,7	6,0	0,9	113,6	HWBC	Đ	10-11
	WS04	Cấp nước khu vực đông nam (giai đoạn 2)	W	71,1	4,0	0,6	75,7	HWBC	Đ	19-20
	WS05	Cấp nước khu vực phía bắc (giai đoạn 1)	W	163,5	8,0	1,2	172,7	HWBC	Đ	10-11
	WS06	Cấp nước khu vực phía bắc (giai đoạn 2)	W	81,8	4,0	0,6	86,4	HWBC	Đ	19-20
	Tổng (WS)			545,2	30,0	5,3	580,5			
Thoát nước mưa	WD01	Lưu vực sông Tô Lịch (giai đoạn 2)	D	198,9	34	6,8	239,7	UBND	C	07-10
	WD02	Lưu vực tả ngạn sông Nhuệ	D	264,4	160	32	456,4	UBND	Q	11-15
	WD03	Lưu vực hữu ngạn sông Nhuệ (giai đoạn 1)	D	142,7	89	17,8	249,5	UBND	Đ	13-15
	WD04	Lưu vực hữu ngạn sông Nhuệ (giai đoạn 2)	D	58,5	37	17,8	113,3	UBND	Đ	16-18
	WD05	Long Biên & Gia Lâm (giai đoạn 1)	D	172,1	65	13	250,0	UBND	Đ	11-13
	WD06	Long Biên & Gia Lâm (giai đoạn 2)	D	221,2	74	14,8	309,9	UBND	Đ	16-18
	WD07	Đông Anh (Trung Tâm)	D	210,6	53	10,6	274,2	UBND	Đ	16-20
	WD08	Sóc Sơn	D	119,3	19	3,8	142,1	UBND	Đ	18-20
	WD09	Thanh Trì	D	41,1	7	1,4	49,4	UBND	Đ	18-20
	Tổng (WD)			1428,8	538,0	118,0	2084,5			
Thoát nước thải	WW01	Cải thiện môi trường Hồ Tây	S	23	1	0,2	24,2	HTPT & UBND	T	07-09
	WW02	Cải thiện môi trường hồ Bảy Mẫu	S	22,2	3	0,6	25,8	UBND	C	08-10
	WW03	Cải thiện môi trường sông Kim Ngưu	S	122,9	4	0,8	127,7	UBND	Đ	09-10
	WW04	Cải thiện môi trường lưu vực sông Lừ	S	81,9	11	2,2	95,1	UBND	Đ	11-13
	WW05	Cải thiện môi trường thượng nguồn s. Tô	S	150,9	23	4,6	178,5	UBND	Đ	09-10
	WW06	Lưu vực hạ lưu sông Kim Ngưu	S	83,2	5	1	89,1	UBND	Đ	11-15
	WW07	Lưu vực hạ lưu sông Tô Lịch	S	29,2	7	1,4	37,6	UBND	Đ	11-15
	WW08	Lưu vực tả ngạn sông Nhuệ	S	152,1	7	1,4	160,5	UBND	Đ	11-15
	WW09	Lưu vực hữu ngạn sông Nhuệ	S	66,6	3	0,6	70,1	UBND	Đ	16-18
	WW10	Long Biên và Gia Lâm	S	130	6	1,2	137,1	UBND	Đ	11-13
	WW11	Mở rộng Bắc Thăng Long	S	21	1	0,2	22,6	UBND	Đ	13-15
	WW12	Đô thị mới Đông Anh	S	73,8	3	0,6	77,3	UBND	Đ	16-18
	Tổng (WW)			956,8	74,0	14,8	1045,6			
Kiểm soát lũ lụt	WF01	Gia cố đê sông Hồng (giai đoạn 2)	F	38,0	0,0	0,0	38,0	CP	Đ	n/a
	WF02	Gia cố đê sông Đuống (giai đoạn 1)	F	38,0	0,0	0,0	38,0	CP	Đ	n/a
	WF03	Gia cố đê sông Đuống (giai đoạn 2)	F	38,0	0,0	0,0	38,0	CP	Đ	n/a
	WF04	Khôi phục luồng sông Đáy	F	103,1	0,0	0,0	103,1	CP	Đ	n/a
	WF05	Dữ báo lũ, hệ thống cảnh báo	F	5,4	0,0	0,0	5,4	CP	Đ	n/a
	Tổng (WF)						222,5			
Cải tạo hồ, ao	WL01	Cải tạo hồ (giai đoạn 1)	L	13,4	1,2	0,2	14,8	UBND	C	~ 10
	WL02	Cải tạo hồ (giai đoạn 2)	L	50,4	4,5	n/a	54,9	UBND	Q & Đ	~ 20
	WL03	Hệ thống phân dòng chảy	L	37	6	1,2	44,2	UBND	Đ	~ 20
	Tổng (WL)						113,9			
Tổng chung							4047,0			

Nguồn: Đoàn Nghiên cứu HAIDEP

Chú thích
 Loại
 D - Thoát nước mưa
 F - Phòng chống lũ
 SW - Quản lý chất thải rắn
 L - Cải tạo hồ ao
 W - Cấp nước
 S - Thoát nước thải

Cơ quan thực hiện:
 HTPT - Cơ quan hỗ trợ phát triển
 CP - Chính phủ
 UBND - Ủy ban Nhân dân TP Hà Nội
 TN - Tư nhân
 K - Khác

Tiến độ:
 T - Đang triển khai
 C - Đã cam kết
 Q - Đã quy hoạch
 Đ - Đề xuất

5) Điều kiện sống

Chuyên ngành điều kiện sống gồm các dự án về nhà ở (2 dự án chi phí 2.560 triệu USD) và công viên (7 dự án chi phí 5.220 triệu USD) (xem Bảng 14.2.4)

Bảng 14.2.4 Các dự án về điều kiện sống

Nội dung	Dự án				Chi phí dự án (triệu USD)				Cơ quan thực hiện	Tiến độ	Kế hoạch
	Mã	Tên (ID)	Loại	Đơn vị	Xây dựng	Thu hồi đất	Bồi thường	Tổng			
Nhà ở	LC-1	Nhà cho thuê giá rẻ	H	50.000 đơn	368,4	168,8		537,2	UBND	Đ	06-20
	LC-2	Cải tạo khu tập thể	H	271,1	1662,3	214,0	148,8	2025,1	UBND	Q	06-20
	Tổng				2030,7	382,8	148,8	2562,3			
Công viên và không gian xanh	PG-1	Công viên, không gian xanh trong khu vực phát triển đô thị	P	5.745 ha	1151,0	2301,0		3452,0	UBND	Q	06-20
	PG-2	Mạng lưới mặt nước - cây xanh Hồ Tây - Yên Sở	P		1,8	3,6		5,4			
	PG-3	Cải tạo công viên bên hồ	P	37,5 ha	7,5	15,0		22,5			
	PG-4	Công viên kết hợp hồ điều hòa (9 cv)	P	1.215,0 ha	243,0	486,0		729,0			
	PG-5	Phát triển công viên công đồng	P	1.580,0 ha	316,0	632,0		948,0			
	PG-6	Công viên lịch sử Cổ Loa	P	100,0 ha	20,0	40,0		60,0	UBND	Q	06-20
	PG-7	Công viên văn hóa Bát Tràng	P	10,0 ha	2,0	4,0		6,0	UBND	Đ	06-20
	Tổng			8.686,5 ha	1741,3	3481,6	0,0	5222,9			
Tổng chung					3772,0	3864,4	148,8	7785,2			

Nguồn: Đoàn Nghiên cứu HAIDEP

6) Phát triển đô thị

Các dự án của chuyên ngành phát triển đô thị là các dự án tự cấp vốn dựa vào công tác phát triển CSHT đã đề cập ở phần trước. Các phân nhóm chính gồm: (i) cải thiện không gian xanh và phát triển văn hóa, (ii) tái phát triển/cải tạo các KĐT hiện có, (iii) phát triển các KĐT mới, (iv) cải tạo khu vực nông thôn và (v) cải tạo KCN, tiếp vận (xem Bảng 17.6).

Bảng 14.2.5 Các dự án về phát triển đô thị

Nội dung	Mục đích phát triển	Mã	Tên dự án	Địa điểm ¹⁾ (ha)	Chức năng chính			
					Tỉnh cạnh tranh	Điều kiện sống	Môi trường văn hóa	Giảm nghèo
1. Cải tạo môi trường cây xanh, phát triển văn hóa	1-1 Tôn tạo khu di tích lịch sử, văn hóa	UD01	Tái tạo khu phố cổ	HK (100)	V	V	V	V
		UD02	Bảo tồn và tái phát triển khu phố Pháp	HBT (140)	V		V	
		UD03	Khu du lịch tự nhiên và lịch sử đền Sóc	SS (2.100)			V	
	1-2 Tái tạo sông Hồng	UD04	Phát triển hành lang sông xanh	TH, HK, HBT, HM, GL, LB, ĐA (85km)			V	
		UD05	Phát triển khu vực bên hồ Thăng Long – Hoàn Kiếm	HK-HBT (115)			V	
	1-3 Phát triển trục hành lang xanh Cổ Loa – Thăng Long	UD06	Khôi phục thành Cổ Loa	ĐA (755)			V	
		UD07	Phát triển khu vực cây xanh phía nam Cổ Loa	ĐA (1.290)			V	
		UD08	PT mạng lưới nghi dưỡng (x. đạp & đi bộ) quanh Hồ Tây	TH (40)			V	
	1-4 Phát triển mạng lưới cây xanh	UD09	Mạng lưới cây xanh từ Hồ Tây tới Yên Sở	TH, BĐ, HBT, HK, HM (10.9km)			V	
		UD10	Công viên trong khu vực hồ điều hòa	Cả thành phố			V	
		UD11	Phát triển công viên bên hồ	Cả thành phố			V	
		UD12	Phát triển công viên cấp cộng đồng	Cả thành phố		V	V	
	1-5 Phát triển cơ sở giáo dục, nghiên cứu	UD13	Phát triển mạng lưới trường học	Cả thành phố		V		
		UD14	Phát triển trung tâm nghiên cứu, đại học ở Tây Mỗ	TL (397)	V			
		UD15	Phát triển trung tâm nghiên cứu, đại học ở Trâu Quy	GL (150)	V			
		UD16	Phát triển trung tâm nghiên cứu, đại học ở Văn Trì	ĐA (149)	V			
2. Tái phát triển và cải tạo khu vực đô thị hiện tại	2-1 Cải thiện điều kiện sống	UD17	Tái phát triển KTT nhà máy công cụ số 1 (tuyến UMRT2)	TX (8)		V		V
		UD18	Tái phát triển KTT Đông Tâm (tuyến UMRT1)	HBT (11)		V		V
		UD19	Tái phát triển KTT Phương Mai (tuyến UMRT1)	HM (11)		V		V
		UD20	Tái phát triển KTT Văn Chương (tuyến UMRT1/3)	BĐ (97)		V		V
		UD21	Cải tạo các KTT khác	19 KTT		V		V
		UD22	Tái phát triển khu vực ga Hà Nội liên quan tới UMRT 1	DD (53)	V			
	2-2 Tái phát triển đô thị với giao thông công cộng	UD23	Tái phát triển khu ĐT Thanh Xuân liên quan tới C3-QL6	TX (90)	V	V		
		UD24	Tái phát triển trung tâm thương mại Long Biên trên QL5	LB (140)	V			
		UD25	Tái phát triển trung tâm thương mại Sóc Sơn trên QL3	SS (20)	V			
		UD26	Tái phát triển khu vực nhà ga	Cả thành phố	V			
	2-3 Tái phát triển khu vực đã di dời cơ sở sản xuất	UD27	Tái phát triển khu (công nghiệp) Minh Khai	HM (155)	V	V		
		UD28	Tái phát triển KV Pháp Vân thành TT thương mại trên QL1	HM (24)	V	V		
UD29		Tái phát triển khu vực để lại bởi các DNNN	HM, TX	V	V			
3. Phát triển các khu đô thị mới	3-1 Các dự án đô thị mới đã cam kết hoặc đang triển khai ở khu vực nội thành mới và ngoại thành	UD30	Phát triển khu đô thị Ciputra	TH, TL (353)		V		
		UD31	Khu đô thị mới Cầu Giấy	CG (680)		V		
		UD32	Khu đô thị mới Mỹ Đình	CG, TL (880)		V		
		UD33	Khu đô thị đồng sông Nhuê	TL (600)		V		
		UD34	Khu đô thị mới Định Công – Linh Đàm	HM (640)		V		
		UD35	Phát triển trung tâm đô thị Đền Lừ	HM (110)		V		
		UD36	Phát triển khu đô thị mới Việt Hưng	LB (302)		V		
		UD37	Phát triển khu đô thị mới Đông Anh (GĐ 1A)	ĐA (2100)		V		
	3-2 Khu đô thị mới Văn Trì (3.550 ha)	UD38	Phát triển nhà ở khu đô thị mới Văn Trì với UMRT2	ĐA (1.435)		V		
		UD39	Phát triển trung tâm ĐT Văn Trì trên QL5 kéo dài/UMRT2	ĐA (68)	V			
	3-3 Phát triển các trung tâm đô thị cạnh tranh	UD40	Phát triển khu vực ven đầm Văn Trì	ĐA (180)			V	
		UD41	Phát triển khu đô thị mới tây Hồ Tây ở kv nhà ga UMRT	TH-TL (490)	V			
		UD42	Phát triển trung tâm đô thị tại khu vực sân bay Gia Lâm	LB (385)	V			
	3-4 Phát triển khu vực dân cư gắn kết với giao thông công cộng	UD43	Phát triển trung tâm thương mại, kinh doanh Hà Đông	HT (75)	V			
		UD44	PT nhà ở khu đô thị mới Thụy Phương với UMRT4	TL (390)		V		
		UD45	PT nhà ở khu đô thị mới Hà Đông với UMRT2	HT (443)		V		
		UD46	PT KĐT mới Sóc Sơn với KCN Đông Anh	SS (1.075)		V		
		UD47	PT nhà ở khu đô thị mới Thạch Bàn với UMRT1	LB (100)		V		
3-5 Phát triển khu vực dân cư mật độ thấp	UD48	Tôn tạo làng đô thị	Cả thành phố		V		V	
	UD49	Tôn tạo làng đô thị Tây Tựu	TL (195)		V		V	
4. Cải tạo khu vực nông thôn	4-1 Cải tạo trung tâm dịch vụ cộng đồng nông thôn	UD50	Phát triển trung tâm dịch vụ nông thôn	Cả thành phố	V	V		
		UD51	Cải tạo khu vực nông thôn Sóc Sơn	SS (3.015)		V		
	4-2 Cải tạo làng nghề	UD52	Cải tạo khu vực làng nghề Liên Hạ	ĐA (810)	V	V	V	
		UD53	Cải tạo khu vực làng nghề Bát Tráng	GL (87)	V	V	V	
5. Cải tạo khu công nghiệp, tiếp vận	5-1 Phát triển khu công nghiệp	UD54	Khu công nghiệp sân bay Sóc Sơn	SS (550)	V			
		UD55	Khu công nghiệp Dương Xá tại QL5	GL (360)	V			
		UD56	PT khu công nghiệp nhẹ Ngọc Hồi tại C4-QL1A	TT (64)	V			
		UD57	PT khu công nghiệp nhẹ Tràm Trôi tại C4-QL32	HT (85)	V			
		UD58	PT khu công nghiệp nhẹ Văn Canh C4-Hóa Lạc	HT (67)	V			
		UD59	PT khu công nghiệp nhẹ Nhon Trạch tại C4	HT (87)	V			
	5-2 Cải tạo hệ thống tiếp vận	UD60	Phát triển trung tâm tiếp vận tại Phú Cường (QL2-QL18)	SS (140)	V			
		UD61	Chợ bán buôn phía đông ²⁾ QL5-QL1A	LB (74)	V			
		UD62	Chợ bán buôn phía đông ²⁾ C4-QL6	HT (67)	V			

1) CG = Cầu Giấy, ĐA = Đông Anh, ĐĐ = Đông Đa, GL = Gia Lâm, HBT = Hai Bà Trưng, HK = Hoàn Kiếm, HT = Hà Tây, HM = Hoàng Mai, LB = Long Biên, SS = Sóc Sơn, TH = Tây Hồ, TL = Từ Liêm, TT = Thanh Trì, TX = Thanh Xuân

2) Thực phẩm tươi sống và các sản phẩm khác.

14.3 Khả năng ngân sách

Khó có thể ước tính năng lực cấp vốn của Chính phủ đối với toàn ngành đô thị do không có đủ số liệu phân tích về lượng chi tiêu đối với các dự án phát triển ngành đô thị ở Hà Nội. Tuy nhiên, năm 2001, UBNDTP đã chi 1,3% GDP (gần 500 tỷ đồng) mặc dù trên thực tế UBNDTP và Chính phủ đã chi nhiều hơn nếu tính gộp cả nguồn vốn ODA.

Để ước tính khả năng ngân sách của thành phố, Đoàn Nghiên cứu đã giả định ba kịch bản với các mức chi tiêu so với GDP (Bảng 14.3.1). Từ những giả định rằng GDP sẽ tăng trưởng trung bình 11%/năm trong giai đoạn tới năm 2020 và sẽ dành 4%, 6% hoặc 8% GDP đầu tư phát triển đô thị, thì khả năng ngân sách của thành phố giai đoạn 2006-2020 sẽ là 6,6 tỷ USD, 9,9 tỷ USD và 13,1 tỷ USD.

Bảng 14.3.1 Lượng ngân sách dành cho phát triển đô thị

Năm	GDP ¹⁾ (tỷ USD)	Tỷ phần dành cho ngành đô thị trong GDP (triệu USD)		
		4 %	6 %	8 %
2005	4,3	173	260	346
2006 - 2010	4,7 - 7,2	1.189	1.784	2.378
2011 - 2015	8,0 - 12,2	2.005	3.008	4.010
2016 - 2020	13,6 - 20,6	3.378	5.067	6.756
Tổng (2006-2020)	-	6.572	9.859	13.144

Nguồn: Đoàn Nghiên cứu HAIDEP ước tính.

1) Mức tăng trưởng bình quân hàng năm.

14.4 Các dự án ưu tiên

1) Các dự án đường bộ

Trên cơ sở các tiêu chí đề cập trong phần trước, thứ tự ưu tiên cuối cùng đã được xác định cho 43 gói dự án giao thông ngắn hạn, trung hạn và dài hạn. Hình 14.4.1 minh họa mạng lưới giao thông tương lai theo các giai đoạn phát triển. Theo đó, mỗi giai đoạn sẽ có 13 dự án. Các dự án dài hạn đòi hỏi chi phí tương đối thấp nhưng lại có độ dài lớn nhất. Đó là vì những dự án này sẽ được triển khai ở khu vực nội thành mới hoặc nông thôn. Ngoài ra, mặc dù mức chi phí dự án dự trù thấp hơn nhưng những con số này sẽ có thể tăng lên khi quá trình đô thị hóa tràn đến những khu vực này (Bảng 14.4.1)¹.

Bảng 14.4.1 Thứ tự ưu tiên các dự án đường bộ

	Số gói dự án	Chi phí dự án (tr. USD)	Chiều dài (km)	EIRR trung bình (%)
Đang triển khai	1	1,079	66	-
Ngắn hạn (~2010)	15	2,761	187	21.5
Trung hạn (~2015)	14	2,486	180	19.9
Dài hạn (~2020)	13	1,660	189	18.8
Tổng	43	7,986	622	21.0

Nguồn: Đoàn Nghiên cứu HAIDEP.

2) Các dự án UMRT

Kế hoạch phát triển đề xuất đối với 4 tuyến UMRT và kết quả phân tích kinh tế được thể hiện trong Bảng 14.4.2.

- (a) **UMRT 1:** Với giá trị EIRR cao, lượng hành khách lớn và tính khả thi của tuyến này nên tuyến cần được ưu tiên thực hiện sớm để kích thích sự phát triển của hệ thống đường sắt đô thị trong thành phố Hà Nội.
- (b) **UMRT 2:** Mặc dù EIRR không cao bằng UMRT 1 nhưng dự án này có ý nghĩa quan trọng đối với mạng lưới UMRT và bổ sung tốt cho tuyến UMRT 1. Đồng thời, dự án này cần có thời gian thực hiện dài. Do đó việc bố trí và các công tác khác liên quan tới đất đai cần được sớm triển khai.

Bảng 14.4.2 Thứ tự ưu tiên các dự án UMRT

Tuyến	Chiều dài (km)	Chi phí (triệu USD)	Đánh giá kinh tế			Ưu tiên
			E-IRR (%)	NPV (triệu USD.)	Lợi ích/ Chi phí	
Tuyến UMRT 1	39	999	19,1	450,3	1,75	Cao
Tuyến UMRT 2	75	2.522	14,6	772,5	1,54	Cao
Tuyến UMRT 3	33	1.145	14,3	414,6	1,50	Cao
Tuyến UMRT 4	53	365	21,5	880,8	3,31	Cao
Tất cả	200	5.031	15,2	2.057,9	1,84	-

Nguồn: Đoàn Nghiên cứu HAIDEP.

¹ Nội dung chi tiết trình bày trong báo cáo chuyên ngành

Hình 14.4.1 Thứ tự ưu tiên của các dự án đường bộ



Nguồn: Đoàn Nghiên cứu HAIDEP

3) Các dự án nước và vệ sinh đô thị

Thứ tự ưu tiên dành cho các dự án về nước và vệ sinh đô thị được tính toán trên cơ sở, tiêu chí sau (xem Bảng 14.4.3).

Bảng 14.4.3 Thứ tự ưu tiên các dự án nước và vệ sinh đô thị

Nội dung	Tiêu chí
Cấp nước	1. Tính cấp bách (cấp nước ổn định) 2. Sự cần thiết (cấp nước sạch)
Thoát nước mưa	1. Mật độ dân số 2. Các hoạt động kinh tế
Thoát nước thải	1. Mật độ dân số 2. Các hoạt động kinh tế và công cộng 3. Bảo vệ môi trường

Nguồn: Đoàn Nghiên cứu HAIDEP

Căn cứ vào chỉ tiêu riêng lẻ hay kết hợp, các dự án được sắp xếp thứ tự ưu tiên như sau:

- (a) **Hệ thống cấp nước:** Các dự án WS-1, WS-3, và WS-5 được ưu tiên để giải quyết nhu cầu cấp nước cho khu vực phía tây nam, đông nam và bắc Hà Nội tới năm 2020.
- (b) **Hệ thống thoát nước mưa:** Ưu tiên hoàn thành dự án WD-1 trước năm 2010. Nguồn vốn đang được thương thuyết với JBIC, và dự kiến dự án sẽ khởi động năm 2006.
- (c) **Hệ thống thoát nước thải:** Các dự án WW-1, WW-2, WW-3, WW-4 và WW-5 được ưu tiên và cần hoàn tất trước năm 2010, trừ WW-4, trên cơ sở cân nhắc các vấn đề môi trường

Các bước thực hiện như sau:

- (a) **Hệ thống cấp nước:** Nghiên cứu khả thi cho các dự án WS-1, WS-3 và WS-5 cần được thực hiện càng sớm càng tốt để dự án sớm được thực hiện. Cần lưu ý rằng ngay cả khi thực hiện nghiên cứu khả thi năm 2006 thì các dự án này cũng chỉ hoàn tất được vào năm 2011 do quá trình triển khai cần nhiều thời gian.
- (b) **Hệ thống thoát nước mưa:** Dự án WD-1 dự kiến sẽ khởi động năm 2006, hoàn tất năm 2010. Nghiên cứu khả thi cho các dự án WD-2, WD-3 và WD-4 cần được thực hiện trước năm 2010, quá trình thực hiện dự án sẽ không thực hiện trong giai đoạn 5 năm đầu (~2010) mà trong 5 năm cuối (~2015).
- (c) **Hệ thống thoát nước thải:** Nghiên cứu khả thi các dự án WW-3, WW-4 và WW-5 cần khởi động sớm để các dự án được triển khai và hoàn tất trước năm 2010.
- (d) **Quản lý chất thải rắn:** Không xác định được dự án nào nhưng đã chuẩn bị kiến nghị (xem Bảng 14.4.4).

Bảng 14.4.4 Các dự án đề xuất đối về quản lý chất thải rắn

STT	Dự án
R-1	Cân nhắc địa điểm bãi chôn lấp thay thế để xử lý rác thải liên vùng
R-2	Nghiên cứu xây dựng nhà máy xử lý phân hữu cơ
R-3	Nghiên cứu các biện pháp giảm thiểu tác động môi trường tại bãi rác Nam Sơn
R-4	Nghiên cứu sử dụng lò đốt rác
R-5	Nghiên cứu phát triển năng lực quản lý chất thải rắn
R-6	Điều chỉnh quy hoạch chung trên cơ sở chương trình giảm thiểu, tái sử dụng, tái chế
R-7	Khuyến khích người dân tham gia vào chương trình giảm thiểu, tái sử dụng, tái chế

Nguồn: Đoàn Nghiên cứu HAIDEP

14.5 Tóm tắt Chương trình Đầu tư

1) Chi phí đầu tư

Tổng chi phí đầu tư của các chuyên ngành của HAIDEP lên tới 36.400 triệu USD, gồm các dự án của chính quyền trung ương và các dự án tạo doanh thu hoặc thu phí người sử dụng như GTVT công cộng, đường cao tốc, cảng, sân bay, cấp nước, nhà ở, v.v. Ngoài ra cũng có một số dự án có thể thực hiện theo mô hình Hợp tác Nhà nước – Tư nhân. Dự kiến công tác phát triển gắn kết cũng sẽ đem lại những giá trị lớn. Do đó, nguồn vốn đầu tư của thành phố có thể giảm xuống còn khoảng 21.400 triệu USD (xem Bảng 14.5.1). Đường bộ đòi hỏi lượng vốn đầu tư lớn nhất là khoảng 7.600 triệu USD, tiếp đến là công viên và không gian xanh (5.200 triệu USD), giao thông vận tải công cộng (3.800 triệu USD) và thoát nước (3.100 triệu USD).

Bảng 14.5.1 Tổng chi phí đầu tư của các chuyên ngành

Ngành	Hợp phần	Chi phí dự án (triệu USD)	Chi phí đầu tư của Hà Nội	
			%	Triệu USD
Giao thông đô thị	Đường đô thị	7.993	95	7.593
	Quản lý giao thông và ATGT	444	100	444
	GTVT công cộng (xe buýt + UMRT)	5393	70	3.828
	Tổng	13.830	-	11.865
Giao thông vận tải vùng	Đường bộ	4.610	-	-
	Đường sắt	2.582	-	-
	Sân bay	3.350	-	-
	Cảng sông	178	-	-
	Tổng	10.720	-	-
Nước và vệ sinh đô thị	Cấp nước	581	50	291
	Thoát nước mưa	2.085	100	2.085
	Thoát nước thải	1.046	100	1.046
	Kiểm soát lũ lụt	223	100	223
	Cải tạo hồ, ao	114	100	114
	Tổng	4.047	-	3.759
Điều kiện sống	Nhà ở	2.562	20	512
	Công viên và không gian xanh	5.223	100	5.223
	Tổng	7.785	-	5.735
Tổng chung		36.381	-	21.359

Nguồn: Đoàn Nghiên cứu HAIDEP

Theo kinh nghiệm của các thành phố khác, đường bộ, GTVT công cộng, công viên và hệ thống thoát nước mưa/nước thải là cơ sở hạ tầng cơ bản hỗ trợ phát triển đô thị lâu dài và đòi hỏi lượng vốn đầu tư rất lớn. Tuy nhiên, cũng cần thấy rằng một tỷ lệ khá lớn vốn đầu tư là dành cho công tác giải phóng mặt bằng và tái định cư. Ví dụ, trong tổng 7.990 triệu USD vốn đầu tư cho các tuyến đường đô thị, tỷ lệ vốn dành cho công tác giải phóng mặt bằng và tái định cư chiếm tới 63% hay 5.050 triệu USD; chi phí giải phóng mặt bằng và tái định cư để xây dựng các công viên là 3.480 triệu USD hay 67% tổng vốn đầu tư. Điều này cho thấy tầm quan trọng của công tác giải phóng mặt bằng phục vụ phát triển cơ sở hạ tầng hợp lý và hiệu quả. Mặc dù phát triển cơ sở hạ tầng đòi hỏi lượng vốn đầu tư lớn nhưng có thể thấy phát triển cơ sở hạ tầng làm giá trị đất đai và tài sản cũng tăng, tạo nhiều cơ hội phát triển kinh tế, do đó, tạo ra các lợi ích lớn hơn chi phí đầu tư rất nhiều. Điều này cũng cho thấy tại sao cần phải thực hiện phát triển cơ sở hạ tầng đồng thời với phát triển đô thị để giảm áp lực xã hội do giải phóng mặt bằng và tái định cư cũng như tối ưu hóa lợi ích từ phát triển cơ sở hạ tầng

2) Tóm tắt chương trình đầu tư

Các dự án đã được củng cố và tập hợp sao cho có thể đảm bảo tăng cường được hiệu quả đầu tư, thể hiện trong các Bảng từ 14.5.2 tới 14.5.4, cho các lĩnh vực giao thông đô thị, nước và vệ sinh môi trường, điều kiện sống.

Bảng 14.5.2 Tóm tắt chương trình phát triển ngành giao thông đô thị

Lĩnh vực	Mục tiêu	Biện pháp ngắn hạn
Đường bộ	<p>7.993 triệu USD</p> <ul style="list-style-type: none"> Xây dựng mạng lưới hiệu quả để tăng cường khả năng kết nối: <ol style="list-style-type: none"> Mở rộng: 245 km Xây mới: 351km Số đoạn: 43 <p>Mật độ đường: từ 4,2% năm 2005 lên 6/8% năm 2020 (toàn thành phố); từ 10,3% năm 2005 lên 18,1% năm 2020 (nội thành cũ) Năng lực đường (km/000PCU): từ 1,23 năm 2005 lên 1,30 năm 2020.</p>	<p>2.760 triệu USD (1.079 cho các DA đang triển khai/đã cam kết)</p> <ul style="list-style-type: none"> Hoàn tất các dự án đang triển khai, đã cam kết Xây dựng các đoạn còn thiếu, cải thiện các nút cổ chai Xây dựng cơ chế hữu hiệu về thu hồi đất
Quản lý giao thông	<p>183 triệu USD</p> <ul style="list-style-type: none"> Thiết lập cơ chế hữu hiệu nhằm đảm bảo giao thông phương tiện và người đi bộ được thuận lợi: <ol style="list-style-type: none"> Mở rộng phạm vi kiểm soát giao thông Lắp đặt đèn tín hiệu tại các nút giao chính Thành lập trung tâm kiểm soát giao thông Đảm bảo năng lực chế tài Thiết lập hệ thống bãi đỗ hữu hiệu Áp dụng các biện pháp điều tiết nhu cầu giao thông <p>Tốc độ giao thông trung bình (km/h): từ 26,0 năm 2005 thành 35,2 năm 2020</p>	<p>119 triệu USD</p> <ul style="list-style-type: none"> Nâng cấp hệ thống điều khiển tín hiệu, bao gồm cả tín hiệu rẽ trái tại các nút giao lớn Khuyến khích phát triển các bãi đỗ trong khuôn viên để tránh gây mất trật tự trên vỉa hè, các điểm trông giữ xe máy trên vỉa hè. Tách biệt các dòng giao thông ngược chiều bằng các giải pháp phân cách hoặc áp dụng hệ thống đường một chiều Tăng cường kiểm soát giao thông, chế tài đảm bảo tuân thủ quy tắc giao thông và cải thiện hành vi điều khiển phương tiện giao thông.
An toàn giao thông	<p>50 triệu USD</p> <ul style="list-style-type: none"> Đảm bảo tính mạng và tài sản của người dân: <ol style="list-style-type: none"> Nâng cao nhận thức của người dân về quy tắc an toàn giao thông Tăng cường các biện pháp, công trình an toàn giao thông <p>Số người chết vì tai nạn giao thông: giảm trên 50%</p>	<p>50 triệu USD</p> <ul style="list-style-type: none"> Xóa bỏ các điểm đen ở nội, ngoại thành. Tạo các lối qua đường khác mức cho người đi bộ tại các nút giao lớn có lưu lượng giao thông cao. Tăng cường giáo dục về an toàn giao thông thông qua chương trình an toàn giao thông toàn diện nhằm đảm bảo việc tuân thủ quy tắc và luật giao thông.
Giao thông công cộng	<p>5.130 triệu USD</p> <ul style="list-style-type: none"> Đảm bảo khả năng đi lại của người dân bằng các dịch vụ giao thông công cộng hiệu quả: <ol style="list-style-type: none"> Mở rộng, tăng cường dịch vụ xe buýt Xây dựng mạng lưới UMRT (4 tuyến, 200km) Tạo điều kiện phát triển các công trình đa phương thức và phát triển đô thị gắn kết <p>Tỷ phần giao thông công cộng: 30-50%</p>	<p>532 triệu USD</p> <ul style="list-style-type: none"> Ưu tiên giao thông công cộng Triển khai xe buýt ưu tiên trên các tuyến đường chính. Mở rộng dịch vụ xe buýt thông qua các tuyến gom khác. Bắt đầu thu hồi đất cho các tuyến UMRT. Phân cấp công tác khai thác xe buýt để khuyến khích khu vực tư nhân tham gia dưới sự điều tiết của khu vực nhà nước.
Môi trường đi bộ	<p>210 triệu USD</p> <ul style="list-style-type: none"> Tạo môi trường đi bộ an toàn, thoải mái: <ol style="list-style-type: none"> Phát triển mạng lưới lối đi bộ gắn kết với các công trình liên quan Cải tạo, mở rộng vỉa hè Trồng mới, bảo vệ cây ven đường Lắp đèn chiếu sáng và các công trình ven đường khác <p>Quận nội thành, đường đô thị lớn: 100%</p>	<p>210 triệu USD</p> <ul style="list-style-type: none"> Thiết lập các khu vực đi bộ và kiểm soát các hoạt động trên vỉa hè như để xe máy, bán hàng rong. Đảm bảo an toàn cho người đi bộ qua đường (đèn tín hiệu) Nâng cao nhận thức của người dân về chính sách ưu tiên đi bộ

Nguồn: Đoàn Nghiên cứu HAIDEP

Chú thích: Các dự án giao thông vùng (không liệt kê ở trên) bao gồm các dự án đường bộ (4.610 triệu USD), các dự án đường sắt (2.582 USD), các dự án sân bay (3.540 triệu USD) và các dự án đường thủy nội địa (178 triệu USD)

Bảng 14.5.3 Tóm tắt chương trình phát triển ngành nước và vệ sinh đô thị

Lĩnh vực	Mục tiêu	Biện pháp ngắn hạn
Hệ thống cấp nước	<ul style="list-style-type: none"> Cung cấp đủ nước sạch cho người dân trên cơ sở nâng cao tính hiệu quả của hệ thống cấp nước (a) Cung cấp nước sạch và chất lượng cao (b) Chuyển từ sử dụng nước ngầm sang nước mặt (c) Đơn giản hóa hệ thống cấp nước (d) Chương trình cấp nước cho làng nông thôn <p>Nhu cầu nước / phạm vi dịch vụ</p> <ul style="list-style-type: none"> • $1.117 \times 10^3 \text{ m}^3/\text{ngày}$ / 94% (2010) • $1.663 \times 10^3 \text{ m}^3/\text{ngày}$ / 100% (2020) 	<ul style="list-style-type: none"> Hoàn tất các dự án đang triển khai, đã cam kết Nghiên cứu khả thi và xây dựng các nhà máy xử lý nước sử dụng nước mặt có tổng công suất $300.000 \text{ m}^3/\text{ngày-đêm}$.
Hệ thống thoát nước mưa	<ul style="list-style-type: none"> Bảo vệ toàn bộ khu vực phát triển đô thị (UDA) khỏi bị ngập do mưa (a) Bắt đầu từ các khu vực ưu tiên xét theo mật độ dân số và hoạt động kinh tế (b) Phát triển hệ thống với kế hoạch đa dụng để sử dụng đất hiệu quả <p>Mức nước thiết kế: 310mm/2 ngày, chu kỳ 10 năm</p> <p>Diện tích phục vụ: 18.405ha (nam sông Hồng) và 24.785ha (bắc sông Hồng), tổng 43.190 ha</p>	<ul style="list-style-type: none"> Hoàn thiện hệ thống thoát nước mưa trong lưu vực sông Tô Lịch trong dự án thoát nước cải thiện môi trường sống (giai đoạn 2) ở Hà Nội và khu vực Bắc Thăng Long Triển khai nghiên cứu khả thi cho các khu vực khác
Hệ thống thoát nước thải	<ul style="list-style-type: none"> Đảm bảo vệ sinh môi trường đô thị và giảm thiểu tác động tiêu cực tới môi trường khu vực hạ lưu (a) Bắt đầu từ các khu vực ưu tiên xét theo quan điểm mật độ dân số và các hoạt động KTXH (b) Xây dựng quy trình xử lý nước thải hai cấp (c) Phát triển mạng lưới ống cống (d) Cân nhắc vấn đề môi trường xã hội khi xác định vị trí đặt nhà máy xử lý nước thải <p>Công suất xử lý (hiện tại 2020) :</p> <p>$6.000 \text{ m}^3/\text{ngày}$ $872.600 \text{ m}^3/\text{ngày}$</p> <p>Số người được phục vụ (hiện tại 2020) :</p> <p>0,04 triệu 2,9 triệu</p>	<ul style="list-style-type: none"> Hoàn tất dự án đang triển khai Triển khai dự án cải tạo hồ Ba Mẫu Nghiên cứu khả thi đối với các khu vực khác, cụ thể là sông Tô Lịch và sông Kim Ngưu.
Hồ – Ao	<ul style="list-style-type: none"> Đảm bảo chức năng của hồ là tạo dựng cảnh quan, nơi vui chơi và điều hòa nước mưa (a) Phòng tránh tình trạng lấn chiếm khu vực hồ (b) Cải tạo các công trình trong và quanh hồ (c) Cải thiện chất lượng nước (d) Tăng cường chức năng trữ nước (e) Thiết lập cơ chế quản lý và chia sẻ vai trò rõ ràng <p>Chất lượng nước (L)</p> <ul style="list-style-type: none"> • L-1 : COD < 20mg/L (dễ chịu) • L-2 : COD 20 - 35mg/L (tiêu chuẩn) • L-3 : COD 35 - 50mg/L (ô nhiễm) • L-4 : COD > 50mg/L (ô nhiễm nặng) 	<ul style="list-style-type: none"> Cải tạo 12 hồ, ngoài 6 hồ nằm trong lưu vực sông Tô Lịch và đã được cải tạo trong dự án thoát nước cải tạo môi trường Hà Nội (giai đoạn 2) Nghiên cứu điều chỉnh dòng chảy trong chương trình cải thiện chất lượng nước.
Chống lũ	<ul style="list-style-type: none"> Bảo vệ Hà Nội khỏi bị lũ từ sông Hồng và sông Đuống (a) Tăng cường và bảo trì đê sông Hồng (b) Đánh giá năng lực thoát lũ của sông Hồng (c) Nghiên cứu tái phát triển cửa xả lũ sông Đáy (d) Nghiên cứu xây dựng hệ thống cảnh báo lũ sớm <p>Mức lũ thiết kế: chu kỳ 125 năm</p> <p>Mức nước : WL 13,4m</p> <p>Chiều rộng mặt đê sông Hồng : 1,2m</p>	<ul style="list-style-type: none"> Tăng cường hệ thống đê sông Hồng cho tất cả các đoạn đê quanh Hà Nội với những thông số kỹ thuật đưa ra trong dự án do ADB tài trợ từ năm 1998 tới năm 2002
Vệ sinh	<ul style="list-style-type: none"> Bảo vệ Hà Nội khỏi sự gia tăng rác thải và chi phí từ việc thu gom, vận chuyển rác cũng như chi phí vận hành bãi chôn lấp (a) Giảm khối lượng rác thải (b) Triển khai hệ thống gom, vận chuyển rác hữu hiệu (c) Xây dựng các bãi chôn lấp mới (d) Giảm lượng rác thải không qua xử lý <p>Tỷ lệ giảm rác thải :</p> <p>30% rác thải không qua xử lý trong $5.376 \text{ tấn}/\text{ngày}$ (2020)</p> <p>Tỷ lệ diện tích có gom rác tại khu vực PT đô thị : 100% lượng rác với tổng số $5.805 \text{ tấn}/\text{ngày}$ (2020)</p>	<ul style="list-style-type: none"> Phát triển các hệ thống phân loại nguồn rác Xây dựng các trạm trung chuyển Mở rộng bãi rác Nam Sơn hoặc tìm thêm địa điểm chôn lấp mới Khuyến khích sử dụng chất liệu composite, chuẩn bị hệ thống phân loại rác tái sinh hoặc nghiên cứu XD các công trình xử lý trung gian.

Nguồn: Đoàn Nghiên cứu HAIDEP

Bảng 14.5.4 Tóm tắt chương trình phát triển nhóm ngành điều kiện sống

Chính sách chính	Mục tiêu	Biện pháp ngắn hạn
Chính sách nhà ở cho người nghèo, người cận nghèo (chính sách xã hội)	<ul style="list-style-type: none"> • Cung cấp nhà cho thuê chi phí thấp, diện tích tối thiểu <ul style="list-style-type: none"> (a) Cung cấp nhà cho thuê cho đối tượng nghèo nhất (người nghèo) (b) Cung cấp nhà cho thuê cho đối tượng không đủ tiền mua nhà diện tích tối thiểu (người cận nghèo) (c) Cung cấp nhà cho thuê cho công nhân và kỹ túc xá cho sinh viên đại học <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin-top: 5px;"> Nhu cầu nhà ở cho người nghèo • 3.500 đơn vị (2010) • 1.600 units (2020) Nhu cầu nhà ở cho người cận nghèo: • 61.800 người (2010) • 28.000 người (2020) Tổng: • 65.300 đơn vị (2010) • 29.600 đơn vị (2020) </div>	<ul style="list-style-type: none"> • Bố trí các căn hộ chung cư trung tầng, cao tầng với diện tích sàn tối thiểu chủ yếu do khu vực nhà nước cung cấp, khu vực tư nhân có sự hỗ trợ lớn từ phía chính phủ thông qua việc miễn, giảm phí sử dụng đất và các khoản thuế khác.
Chính sách phát triển nhà ở giá phải chăng	<ul style="list-style-type: none"> • Cung cấp nhà ở chi phí thấp/vừa (phải chăng) <ul style="list-style-type: none"> (a) Cung cấp nhà ở cho các đối tượng xã hội không đủ tiền mua nhà theo giá thị trường nếu không có kiểm soát giá nhà ở <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin-top: 5px;"> Nhu cầu nhà ở giá phải chăng: • 19.800 đơn vị (2010) • 298.600 đơn vị (2020) </div>	<ul style="list-style-type: none"> • Thiết lập cơ chế quản lý phát triển nhà ở, bao gồm: <ul style="list-style-type: none"> Ø Thành lập các tổ chức hỗ trợ phát triển nhà ở, Ø Ban hành các bộ luật, quy định cần thiết Ø Lập các chương trình phát triển nhà ở dài hạn (chương trình xây dựng nhà ở 5 năm)
Chính sách nhà ở nhằm nâng cao chất lượng nhà ở và điều kiện sống	<ul style="list-style-type: none"> • Phát triển quỹ nhà ở chất lượng cao với môi trường sống tốt <ul style="list-style-type: none"> (a) Khuyến khích phát triển quỹ nhà ở chất lượng cao (b) Khuyến khích phát triển môi trường sống tốt quanh khu vực nhà ở 	<ul style="list-style-type: none"> • Xây dựng hướng dẫn và tiêu chuẩn: <ul style="list-style-type: none"> Ø Tiêu chuẩn kỹ thuật về nhà ở Ø Hướng dẫn phát triển khu vực nhà ở Ø Luật, quy định về quản lý và bảo trì chung cư

Nguồn: Đoàn Nghiên cứu HAIDEP

14.6 Các dự án chiến lược và hành động đề xuất

Các kế hoạch và dự án trình bày ở các phần trước, chủ yếu là phát triển cơ sở hạ tầng, được tổng hợp cùng với các biện pháp chính sách hữu quan, thể hiện trong Bảng 14.6.1 với các chiến lược cụ thể hơn. Các khía cạnh chính liên quan tới vấn đề thực hiện, ví dụ như thời gian biểu, bản chất dự án, cơ chế hỗ trợ, mối tương tác qua lại giữa các dự án v.v. cũng được thể hiện.

Bảng 14.6.1 Các dự án chiến lược đề xuất của HAIDEP

Lĩnh vực	Dự án / Hành động			Nội dung dự án			Cơ chế hỗ trợ			Các dự án/hành động liên quan	
	Mã Tên	Kế hoạch			CSHT	KT & BT	Thế chế	Vốn	Hỗ trợ KT		PPP
		NH	TH	DH							
A. Phát triển vùng (Vai trò của Hà Nội trong vùng)	PA1 Phát triển các hành lang tăng trưởng chiến lược có sức cạnh tranh toàn cầu				◎	◎	◎	◎	◎	◎	PC1, PC3 PD15
	PA2 Phát triển vận tải qua biên giới và vùng				△	○	◎	△	◎		PA3
	PA3 Xây dựng chương trình xúc tiến đầu tư vùng và trung tâm “một cửa”				△	◎	◎	△	◎	△	PA3, PA4, PC1, PC3
	PA4 Thiết lập hệ thống quản lý và cơ sở dữ liệu quy hoạch vùng				△	◎	○	○	◎	△	PA3, PA5, PA6, PJ1
	PA5 Thành lập các hội đồng phối hợp vùng giữa các tỉnh phía bắc				△	○	△	△	△	—	PA3, PA4, PA6
	PA6 Thiết lập các cơ chế xây dựng năng lực quy hoạch về phát triển đô thị/vùng				○	◎	○	○	◎	△	PA3, PA4, PA5
B. Quản lý tăng trưởng phát triển đô thị	PB1 Xây dựng chiến lược phát triển và tăng trưởng cho các hành lang chính				◎	◎	◎	◎	◎	◎	PD6, PD9, PH3
	PB2 Phát triển đô thị mới ở Đông Anh				◎	◎	◎	○	◎	◎	PB1, PD9
	PB3 Xây dựng chiến lược, cơ chế về nâng cấp/tái phát triển các khu đô thị cũ				◎	◎	◎	△	◎	○	PD5, PG3, PH3, P11-2
	PB4 Xây dựng chiến lược và cơ chế cho các khu vực hành động đã xác định khác				○	○	◎	○	◎	○	PI 1-6
C. Phát triển kinh tế – xã hội	PC1 Xây dựng các chiến lược phát triển kinh tế đô thị và môi trường đầu tư hấp dẫn				—	—	○	—	○	○	PA1, PA3, PJ6
	PC2 Xây dựng cơ chế hỗ trợ cho các doanh nghiệp vừa và nhỏ, bao gồm cả khu vực phi chính thức				—	—	○	△	○	△	PC6
	PC3 Xây dựng các khu công nghiệp đô thị có tính cạnh tranh cao.				○	○	△	○	○	○	PA1, PA3, PC6
	PC4 Tăng cường năng lực và liên kết thể chế giữa các trường đại học và cơ sở công nghiệp đô thị				○	◎	○	○	◎	○	PC1
	PC5 Tăng cường phát triển du lịch, cơ sở hạ tầng và dịch vụ				○	○	△	△	○	○	
	PC6 Phát triển cơ chế hữu hiệu giải quyết vấn đề đói nghèo đô thị và nông thôn.				○	◎	○	○	◎	○	PC2, PC3, PF1
D. Giao thông đô thị	PD1 Thiết lập cơ chế phối hợp hiệu quả trong chuẩn bị, giám sát và cập nhật QHTT GTVT				—	○	△	△	○	—	PD2
	PD2 Phát triển và thực hiện chương trình xây dựng năng lực quy hoạch và quản lý GTVT				△	○	△	△	◎	△	PD1, PJ4
	PD3 Củng cố năng lực quản lý và cải thiện an toàn giao thông				○	○	△	○	○	△	PD10, PD11
	PD4 Hoàn thành các đoạn tuyến quan trọng của các tuyến đường chính ở Hà Nội				○	△	—	○	△	—	PB3

Lĩnh vực	Dự án / Hành động			Nội dung dự án			Cơ chế hỗ trợ			Các dự án/hành động liên quan	
	Mã Tên	Kế hoạch			CSHT	KT & BT	Thế chế	Vốn	Hỗ trợ KT		PPP
		NH	TH	DH							
	PD5 Phát triển các tuyến đường đô thị gắn kết với phát triển đô thị				○	○	◎	△	◎	○	PB3, PD12
	PD6 Cải tạo/phát triển tổng thể mạng lưới và không gian vỉa hè				○	○	○	○	○	○	PB1, PD11
	PD7 Mở rộng và cải thiện dịch vụ xe buýt				○	◎	○	○	○	○	PD8
	PD8 Thiết lập chính sách và các biện pháp hỗ trợ rõ ràng cho các loại hình bán công cộng, gồm cả taxi, xe ôm và dịch vụ khác				○	○	○	△	○	○	PD7
	PD9 Phát triển mạng lưới UMRT đồng bộ				◎	◎	◎	◎	◎	○	PB1, PB2, PD14
	PD10 Thiết lập chính sách bãi đỗ toàn diện và phát triển cơ sở hạ tầng				◎	◎	◎	○	◎	○	PD3
	PD11 Cải thiện toàn diện môi trường giao thông trong khu vực trung tâm				○	◎	○	○	◎	○	PD3, PD6
	PD12 Cải thiện toàn diện môi trường giao thông và môi trường đô thị ở các hành lang chính				○	○	○	○	○	○	PD5, PH4
	PD13 Phát triển dịch vụ giao thông đường thủy ở Hà Nội				○	○	△	○	○	○	PE4
	PD14 Cải thiện dịch vụ giao thông liên tỉnh giữa Hà Nội và các thành phố/khu đô thị vệ tinh				○	○	△	○	○	○	PD9
	PD15 Cải thiện dịch vụ GTVT công cộng giữa KV nông thôn và KV thành thị				○	○	△	○	○	○	PA1
E. Nước và vệ sinh đô thị	PE1 Phát triển các nguồn nước mặt và hệ thống truyền dẫn nước liên quan				◎	○	△	◎	◎	○	PG3
	PE2 Phát triển hệ thống thoát nước mưa với nhiều mục đích như phòng chống ngập lụt và hồ điều hòa				◎	○	○	◎	◎	△	PE4
	PE3 Phát triển hệ thống thoát nước thải trong khu vực nội thành cũ				◎	○	○	◎	◎	△	PG3
	PE4 Phát triển hệ thống lưu thông nước để duy trì môi trường của các hồ ao và sông, ngòi				◎	◎	○	◎	◎	△	PD13, PG2, PG3, PI4
F. Nhà ở và Điều kiện sống	PF1 Xây dựng chính sách và khung thể chế cho việc cung cấp ổn định nhà ở giá hợp lý				◎	◎	◎	○	◎	△	PC6
	PF2 Thiết lập cơ chế theo dõi có điều kiện sống có sự tham gia ở cấp cộng đồng				△	○	○	△	◎	○	PG4, PJ1
	PF3 Cải tiến các tiêu chuẩn kỹ thuật về nhà ở và công tác bảo trì				△	◎	◎	△	◎	△	
	PF4 Xây dựng cơ chế hợp lý, tăng cường cung cấp đất và nhà ở				△	◎	◎	△	◎	△	PJ3
	PF5 Xây dựng cơ chế hữu hiệu về tái phát triển các khu tập thể cũ				△	◎	◎	△	◎	△	PB3
G. Môi trường	PG1 Phát triển hệ thống lập bản đồ và thông tin toàn diện sử dụng GIS				△	○	○	○	◎	△	PJ1, PJ4
	PG2 Phát triển các vành đai xanh quanh Hà Nội				○	◎	◎	◎	○	△	PE4, PI3
	PG3 Tăng cường hệ thống giám sát môi trường đô thị				△	◎	◎	○	◎	△	PE1, PE3, PE4
	PG4 Phát triển công viên ở cấp cộng đồng				◎	◎	○	◎	○	△	PF2

Lĩnh vực	Dự án / Hành động			Nội dung dự án			Cơ chế hỗ trợ			Các dự án/hành động liên quan		
	Mã	Tên	Kế hoạch			CSHT	KT & BT	Thê chế	Vốn		Hỗ trợ KT	PPP
			NH	TH	DH							
H. Thiết kế và Cảnh quan đô thị	PH1	Lập hướng dẫn và triển khai xây dựng cảnh quan toàn diện	■	■	■	△	○	◎	△	◎	△	PH4, PI 1,2,3
	PH2	Thực hiện dự án mẫu về cải thiện cảnh quan dọc các hành lang cửa ngõ chính (v.d. sân bay, đường bộ)	■			○	○	○	○	○	△	
	PH3	Thực hiện hai dự án mẫu fees phát triển không gian ngầm	■	■		◎	◎	◎	◎	◎	○	PB1, PB3 PI1, PI2
	PH4	Cải thiện công tác trồng cây ven đường tại Hà nội	■	■	■	△	◎	△	△	◎	○	PD12 PH1
I. Các khu vực đặc biệt	PI1	Phát triển bền vững khu phố cổ	■	■	■	◎	◎	◎	◎	◎	◎	PB3, PH1, PH3, PJ6
	PI2	Lập và thực hiện hướng dẫn về phát triển khu phố Pháp	■	■	■	△	◎	◎	△	◎	◎	PB3, PH1 PH3, PJ6
	PI3	Cải thiện khu vực di tích văn hóa, lịch sử, môi trường Thăng Long – Cổ Loa	■	■	■	◎	◎	◎	◎	◎	◎	PG2, PH1
	PI4	Thiết lập và triển khai cơ chế hiệu quả về phát triển khu vực ngoài đô	■	■	■	◎	◎	◎	◎	◎	◎	PB3, PE4, PJ6
	PI5	Xây dựng trung tâm không gian mới tại An Dương		■	■	○	○	△	○	○	◎	PJ6
	PI6	Thiết lập cơ chế phát triển bền vững cho khu vực môi trường Hồ Tây	■	■	■	○	○	○	○	○	◎	PE4, PJ6
J. Thực hiện và Quản lý	PJ1	Thiết lập và công khai hóa hệ thống thông tin quy hoạch đô thị	■	■	■	△	◎	◎	△	◎	△	PA4, PF2, PG1
	PJ2	Cải thiện và triển khai các thể chế quy hoạch đô thị	■	■	■	△	◎	◎	△	◎	△	PJ5
	PJ3	Phát triển và áp dụng các phương pháp phát triển thay thế	■	■	■	△	◎	◎	△	◎	△	PB1-4 PF4
	PJ4	Thiết lập và triển khai hệ thống thông tin quản lý công trình đô thị	■	■	■	○	◎	○	○	◎	○	PD2, PG1
	PJ5	Phát triển và phát huy các nguồn nhân lực phục vụ quy hoạch đô thị	■	■	■	△	◎	○	○	◎	△	PJ2
	PJ6	Mở rộng và tăng cường cơ chế huy động vốn phát triển đô thị	■	■	■	△	◎	◎	△	◎	△	PC1, PI 1-6

Nguồn: Đoàn Nghiên cứu HAIDEP

15 THỰC HIỆN VÀ QUẢN LÝ

15.1 Khái quát

Khung thể chế chung về thực hiện quy hoạch được thể hiện trong Hình 15.1.1. Nội dung quy hoạch bao gồm tầm nhìn và các chiến lược chính sẽ được thực hiện thông qua quá trình triển khai các chính sách phát triển, các định hướng kiểm soát phát triển chung cũng như các chương trình và dự án chuyên ngành đô thị ở những khu vực trọng yếu như phát triển đô thị, giao thông vận tải, nước và vệ sinh đô thị và điều kiện sống. Chương này sẽ trình bày những khuyến nghị về các biện pháp thu xếp thể chế phục vụ công tác thực hiện quy hoạch, trong đó bao hàm nội dung cải thiện hệ thống quy hoạch đô thị, phát triển và quản lý sử dụng đất đô thị, cấp vốn cho khu vực đô thị, tăng cường cho các cơ quan lập quy hoạch cũng như hỗ trợ cho các dự án về đô thị. Khung thể chế chung có mục tiêu giúp chính phủ đóng vai trò là bên tạo điều kiện cho hoạt động phát triển và dịch vụ đô thị chứ không đơn thuần là bên cung cấp dịch vụ. Vì Việt Nam đang phát triển theo hướng kinh tế thị trường, thành phố Hà Nội cần tạo điều kiện cho tư nhân tham gia chủ động hơn. Mấu chốt của vấn đề là tăng cường mô hình hợp tác nhà nước – tư nhân trong lĩnh vực phát triển và cung cấp dịch vụ đô thị.

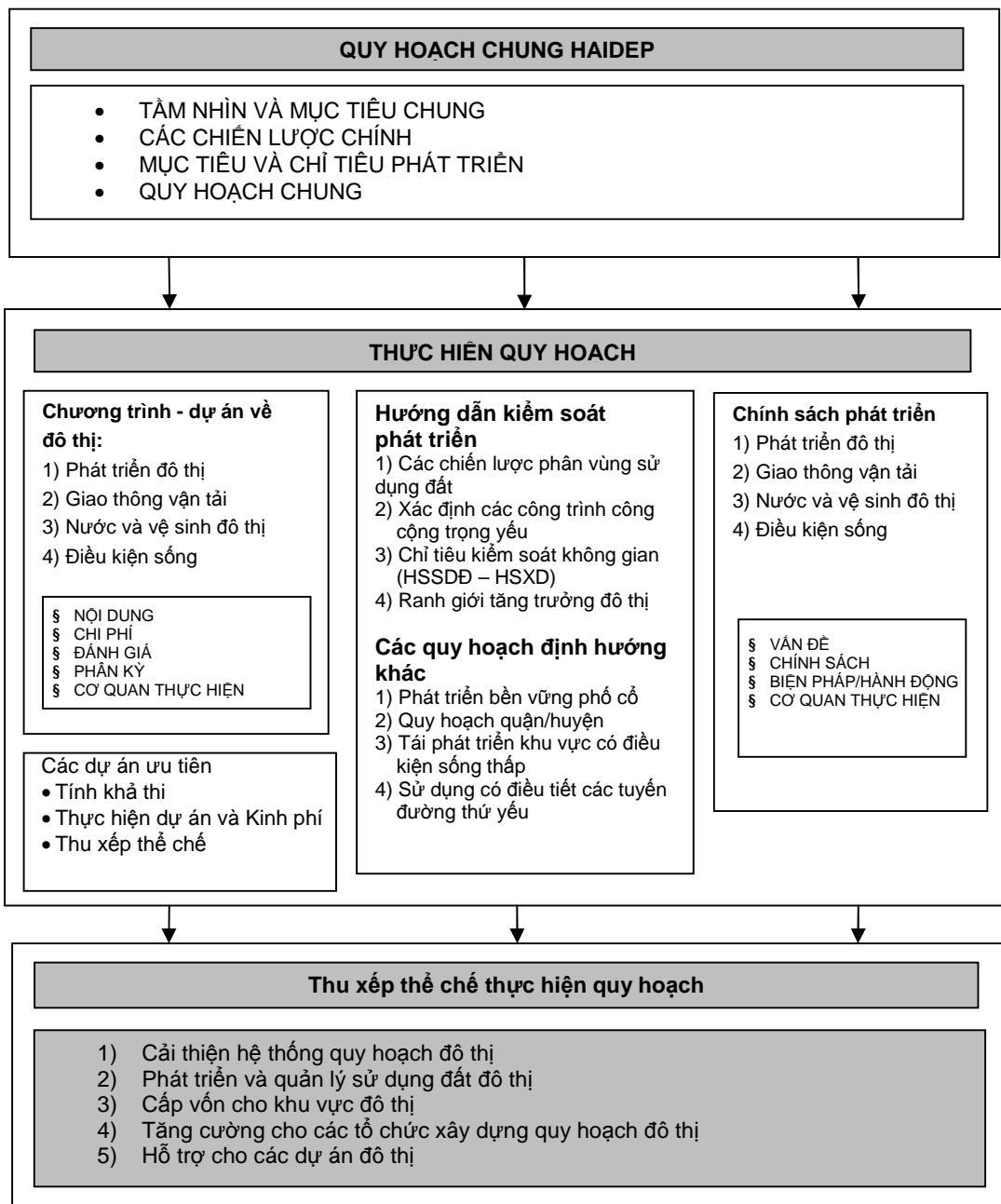
Nghiên cứu này có một số đề xuất về thể chế. Các đề xuất này dựa trên nhiều nguồn như trình bày trong phần dưới đây.

Hộp 15.1.1 Cơ sở đề xuất thể chế của Nghiên cứu

- So sánh các nghiên cứu về quy hoạch đô thị và hệ thống phát triển của Việt Nam, Malaysia và Nhật Bản. Ngoài ra cũng có tham khảo tới các hệ thống quy hoạch ở Anh, Úc và Mỹ. Nghiên cứu so sánh giúp xác định được những nhược điểm chính trong hệ thống quy hoạch và phát triển đô thị hiện tại ở Việt Nam. Các báo cáo chuyên ngành về lĩnh vực thể chế có những nội dung sau:
 - Phần 1: Khung thể chế về chính sách đô thị ở Hà Nội bao gồm các vấn đề như cơ cấu quản lý đô thị, hệ thống quy hoạch và hệ thống quản lý sử dụng đất.
 - Phần 2: Khung thể chế quy hoạch đô thị bao gồm cái nhìn tổng quan về hệ thống quy hoạch phát triển của Việt Nam, Nhật Bản và Malaysia
 - Phần 3: Kiểm soát phân vùng sử dụng đất
 - Phần 4: Cấp vốn cho khu vực đô thị
 - Phần 5: Quản lý nhà nước và quản lý sử dụng đất ở Hà Nội
- Các kiến nghị về khu vực đô thị trong khiên cứu HAIDEP và các báo cáo kỹ thuật chuyên ngành phát triển đô thị, giao thông vận tải, nước và vệ sinh đô thị, điều kiện sống.
- Một số nghiên cứu tình huống và nghiên cứu cơ sở về hiện trạng ở Hà Nội. Những nghiên cứu này có thể sẽ được rà soát lại trong các báo cáo kỹ thuật. Đã thực hiện 9 nghiên cứu tình huống để xác định những vấn đề hiện tại về quy hoạch và quản lý phát triển đô thị ở Hà Nội.
 - Nghiên cứu tình huống 1: Các vấn đề thể chế trong quá trình xây dựng quy hoạch quận/huyện: Huyện Đông Anh
 - Nghiên cứu tình huống 2: Những thay đổi trong quản lý sử dụng đất (kiểm soát phát triển) trên một hành lang đường bộ: Đường Lê Văn Lương, Quận Thanh Xuân.
 - Nghiên cứu tình huống 3: Dự án đầu tư công nghiệp: Nghiên cứu về các bước để có quyết định thông qua và xây dựng các dự án công nghiệp quy mô lớn ở Hà Nội.
 - Nghiên cứu tình huống 4: Dự án phát triển nhà ở (dự án liên doanh nhà nước – tư nhân): Ciputra, Quận Tây Hồ.
 - Nghiên cứu tình huống 5: Dự án xây dựng đường có tái định cư: khu vực Cổ Loa, Huyện Đông Anh
 - Nghiên cứu tình huống 6: Dự án nhà ở quy mô nhỏ trên đất nông nghiệp: Ao Đình, Phú Thượng, Quận Tây Hồ
 - Nghiên cứu tình huống 7: Xây dựng nhà ở tư nhân có chia đất và nhà: Làng Quán La Xá, Xuân La, Quận Tây Hồ.
 - Nghiên cứu tình huống 8: Thay đổi về mục đích sử dụng công trình từ mục đích ở sang mục đích thương mại (cửa hàng): Phường Nghĩa Đô, Quận Cầu Giấy.
 - Nghiên cứu tình huống 9: Phát triển các doanh nghiệp công nghiệp vừa và nhỏ ở Hà Nội.
- Kết quả thảo luận với cơ quan đối tác, các chuyên gia tư vấn quốc tế và các bên liên quan khác
- Ý kiến từ Ban Chỉ đạo về những đề xuất ban đầu trong Báo cáo Giữa kỳ.

Những ý tưởng hỗ trợ kỹ thuật quan trọng cũng đã được chuyển thành các hồ sơ dự án cho các nội dung hỗ trợ kỹ thuật có thể thực hiện.

Hình 15.1.1 Khung thực hiện quy hoạch chung



Nguồn: Đoàn Nghiên cứu HAIDEP

15.2 Cải thiện hệ thống quy hoạch đô thị

Có được một hệ thống quy hoạch đô thị có hiệu lực là điều kiện cần thiết để đảm bảo quá trình phát triển bền vững của thành phố. Các hệ thống quy hoạch đô thị cần phải theo kịp những thay đổi của thị trường và cần có hướng dẫn chiến lược về mở rộng đô thị và quản lý sử dụng đất. Các quy hoạch chung đô thị truyền thống trước đây thường phục vụ mục đích xây dựng, nhưng nay Việt Nam cần phải xây dựng một hệ thống quy hoạch đô thị phù hợp để quản lý quá trình tăng trưởng và phát triển đô thị hiệu quả hơn do khu vực tư nhân sẽ đóng vai trò quyết định hơn, ví dụ như là người khởi xướng quá trình phát triển đô thị trong tương lai. Sau đây là một số những kiến nghị chính theo hướng này:

- (i) Áp dụng mô hình phân cấp quy hoạch đô thị, ví dụ như quy hoạch chung, quy hoạch quận/huyện (quy hoạch chi tiết loại 1) và quy hoạch khu vực hành động (quy hoạch chi tiết loại 2);
- (ii) Hệ thống phân vùng sử dụng đất và áp dụng các bảng phân loại mục đích sử dụng để hướng dẫn quá trình phát triển sử dụng đất;
- (iii) Sử dụng các ranh giới tăng trưởng đô thị để quản lý sự mở rộng đô thị và kiểm soát sự phát triển tự phát;
- (iv) Áp dụng hệ thống cấp phép quy hoạch để bổ sung cho hệ thống cấp phép xây dựng
- (v) Áp dụng các quy định về chia đất và công trình thông qua các hệ thống giấy phép quy hoạch và giấy phép xây dựng.

Sau đây là chi tiết về các đề xuất này.

1) Phân cấp quy hoạch đô thị

Đề xuất trong Quy hoạch chung HAIDEP là xem xét lại mẫu và nội dung quy hoạch đô thị hiện có. Hệ thống quy hoạch đô thị hiện có thực hiện theo kiểu “kê đơn” và tỏ ra cứng nhắc, khó điều chỉnh theo những thay đổi của nền kinh tế thị trường. Nội dung quy hoạch chủ yếu là quy hoạch xây dựng chứ không đóng vai trò là một quy hoạch chung quản lý về sử dụng, phát triển và bảo tồn đất đai và công trình. Hệ thống các quy hoạch đô thị đề xuất cho thành phố gồm (i) Quy hoạch chung, (ii) Quy hoạch quận/huyện và (iii) các quy hoạch khu vực hành động (Bảng 15.2.1). Các quy hoạch khu vực hành động cũng cần linh hoạt theo quy hoạch mặt bằng chi tiết do chủ đầu tư xây dựng để có được giấy phép quy hoạch/giấy phép xây dựng. Mẫu và nội dung của các quy hoạch đô thị sẽ phải được xem xét hơn nữa và có tài liệu hướng dẫn kèm theo. Quy hoạch dung cần đóng vai trò khung chiến lược cho việc xây dựng các quy hoạch cấp dưới do những quy hoạch này dựa trên cơ sở địa chính/địa hình thực tế. Việc xây dựng các quy hoạch đô thị sẽ được cơ sở xem xét trong hệ thống cấp phép quy hoạch.

Những nội dung quan trọng

1. Thảo luận với Sở QHKT (UBND) và Vụ QHKT (Bộ XD) về các quy hoạch đô thị phù hợp với Hà Nội.
2. Triển khai dự án thí điểm về quy hoạch quận/huyện và quy hoạch khu vực hành động.
3. Hỗ trợ kỹ thuật cho việc xây dựng tài liệu hướng dẫn cho mẫu và nội dung quy hoạch chung, quy hoạch quận huyện, quy hoạch khu vực hành động.
4. Bổ sung cho các bộ luật, nếu cần.

Bảng 15.2.1 Mô hình phân cấp quy hoạch đô thị đề xuất

Loại quy hoạch đô thị	Quy mô/ Phạm vi	Mục đích	Mẫu và Nội dung
1. Quy hoạch chung	Toàn thành phố	<ul style="list-style-type: none"> Hướng dẫn và quản lý sử dụng, phát triển và bảo tồn đất đai và công trình. Phối hợp phát triển cơ sở hạ tầng đô thị trên toàn thành phố Xác định các ranh giới tầng trưởng đô thị Bố trí các công trình công cộng quan trọng (toàn thành phố) 	<ul style="list-style-type: none"> Quy hoạch này ở dạng văn bản, có kèm theo bản đồ, biểu đồ và các minh họa khác. Tỷ lệ bản đồ trong khoảng 1:10000 – 1:20000. Quy hoạch này theo dạng Quy hoạch phát triển chiến lược là loại quy hoạch có tầm nhìn, và đưa ra các chiến lược phát triển, các mục tiêu chung về tầng trưởng, gồm các nội dung sau: <ol style="list-style-type: none"> Chính sách/đề xuất phát triển cho từng ngành đô thị Quy hoạch cơ cấu sử dụng đất và các định hướng kiểm soát phát triển chung Các chương trình/dự án về đô thị Xác định các khu vực hành động
2. Quy hoạch quận/huyện (Kết hợp quy hoạch chung cho quận/huyện và quy hoạch đô thị chi tiết loại 1)	Toàn quận/ huyện	<ul style="list-style-type: none"> Cụ thể hóa Quy hoạch chung Các mục tiêu kiểm soát phát triển Làm rõ các ranh giới tầng trưởng đô thị Làm rõ, cụ thể hóa các công trình công cộng, cơ sở hạ tầng chính 	<ul style="list-style-type: none"> Quy hoạch này cũng ở dạng văn bản có bản đồ, sơ đồ và các minh họa khác. Các bản đồ thường dựa trên cơ sở điều tra/địa chính. Tỷ lệ bản đồ là 1:2000 – 1:15000 Đề xuất phát triển <ol style="list-style-type: none"> Bản đồ kiểm soát phát triển, bao gồm phân vùng sử dụng đất chi tiết, phân vùng mật độ, kiểm soát không gian công trình (hệ số sử dụng đất, mật độ xây dựng, chiều cao) Các dự án, chương trình về phát triển đô thị Xác định các khu vực hành động
3. Quy hoạch khu vực hành động (Quy hoạch chi tiết loại 2)	Các khu vực tầng trưởng/ Các khu vực bảo tồn	<ul style="list-style-type: none"> Quy hoạch có điều tiết để thực hiện hay quản lý các dự án phát triển đô thị 	<ul style="list-style-type: none"> Quy hoạch gồm các bản đồ có chú thích bằng văn bản. Bản đồ được chuẩn bị trên cơ sở điều tra có các thông tin về địa chính và địa hình. Tỷ lệ bản đồ là 1:500 – 1:15000. Quy hoạch đối với các khu vực hành động đã xác định trong Quy hoạch chung và Quy hoạch Quận/huyện: <ol style="list-style-type: none"> Quy hoạch mặt bằng thể hiện mục đích SĐĐ, các lô đất, ranh giới công trình, khoảng lùi công trình Xác định các công trình, cây cối cần bảo vệ Quy hoạch cơ sở hạ tầng, hệ thống điện, nước v.v.

2) Áp dụng hệ thống phân vùng sử dụng đất và sử dụng các bảng phân loại

HAIDEP đề xuất áp dụng khái niệm phân vùng sử dụng đất mà và nếu được thông qua thì sẽ áp dụng vào các quy hoạch quận/huyện của thành phố. Quy hoạch phân vùng sử dụng đất thường được dùng làm quy hoạch quản lý sử dụng đất, hướng dẫn quá trình phát triển sử dụng đất trong tương lai của thành phố. Các loại hoạt động xây dựng được quy định cho từng phân vùng sử dụng đất và thường được hướng dẫn bởi các bảng phân

loại sử dụng đất. Có nhiều loại mẫu bảng phân loại khác nhau, nhưng về cơ bản các bảng đều có những thông tin sau:

- (i) Vị trí phân vùng sử dụng đất trên bản đồ.
- (ii) Mục tiêu phát triển chính của phân vùng.
- (iii) Mục đích xây dựng được phép.
- (iv) Mục đích xây dựng có điều kiện.
- (v) Mục đích xây dựng bị cấm.

Có thể áp dụng hiệu quả bảng phân loại mục đích sử dụng ở giai đoạn cấp phép quy hoạch nhằm kiểm soát mục đích xây dựng, đồng thời có thể trở thành công cụ cho cơ quan cấp giấy phép kinh doanh đảm bảo phát triển đất phù hợp.

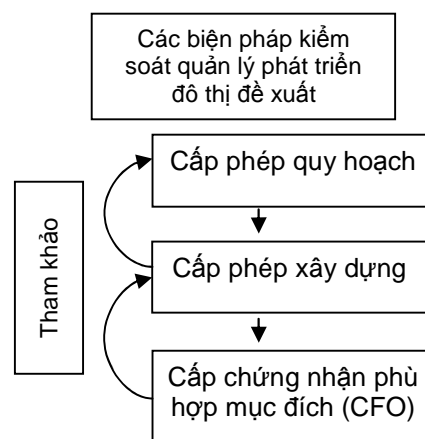
Những nội dung quan trọng:

1. Tiến hành thảo luận với Vụ QHKT của Bộ Xây dựng về việc áp dụng khái niệm phân vùng sử dụng đất trong quy hoạch đô thị.
2. Hỗ trợ kỹ thuật chuẩn bị các tài liệu hướng dẫn phân vùng sử dụng đất và các bảng phân loại mục đích cho Hà Nội.

3) Cấp phép quy hoạch và Yêu cầu

Ở nhiều thành phố, việc quản lý phát triển đô thị được triển khai thông qua 3 cấp kiểm soát là i) cấp phép quy hoạch, ii) cấp phép xây dựng, và iii) chứng nhận phù hợp mục đích (CFO) cùng với chế độ phối hợp/kiểm tra chéo để đảm bảo tính phù hợp. Ở Việt Nam hiện còn thiếu 2 bước là cấp phép quy hoạch và chứng nhận CFO, từ đó dẫn tới việc công trình không tuân theo quy hoạch đã thông qua. Một mặt việc cấp phép xây dựng và CFO là một phần của công tác kiểm soát kiến trúc công trình, mặt khác nội dung cấp phép quy hoạch thường được dùng làm một trong những công cụ kiểm soát phát triển quy hoạch đô thị. Việc cấp phép xây dựng hiện tại gồm nhiều bước, tùy theo loại dự án. Một số bước chính là i) giới thiệu địa điểm và cấp chứng nhận quy hoạch, ii) cấp giấy phép đầu tư, iii) quyết định giao đất, cho thuê đất, và iv) cấp phép xây dựng. Ta có thể gộp một số bước trước cấp phép xây dựng thành hệ thống cấp phép quy hoạch, nhất là trong trường hợp dự án cần có sự thông qua của UBND thành phố.

Hình 15.2.1 Mô hình phân cấp quy hoạch đô thị đề xuất



Ở Hà Nội, công tác kiểm soát quy hoạch hiện được thực hiện bằng việc cấp chứng chỉ quy hoạch cho các khu vực có quy hoạch xây dựng chi tiết và các thỏa thuận quy hoạch cho các khu vực không có quy hoạch chi tiết. Một số nhược điểm của cách làm hiện tại là:

- (i) Hệ thống kiểm soát quy hoạch hiện tại (cả thỏa thuận quy hoạch và chứng nhận quy hoạch) đều cần phải có các quy hoạch chi tiết cập nhật. Ở các nước đang phát triển, các quy hoạch chi tiết thường nhanh chóng bị lạc hậu và cần có nhiều nguồn lực để cập nhật lại.
- (ii) Hiện tại, chứng nhận quy hoạch và thỏa thuận quy hoạch chỉ áp dụng với các công trình xây dựng mà không áp dụng với công tác quản lý những thay đổi về sử dụng đất

và phân chia đất là các nội dung do UBND và Sở TNMTND quyết định theo các nguyên tắc khác.

- (iii) Với hệ thống hiện nay, việc kiểm soát quy hoạch chỉ đơn thuần là những yêu cầu về chuyên môn. Các điều kiện khác có thể bao gồm định hướng quy hoạch cả các cấp cao hơn, các điều kiện về môi trường, thiết kế đô thị và cảnh quan, ý kiến của các đơn vị sử dụng đất liền kề (nếu cần), việc xây dựng các công trình công cộng và các chính sách về nhà ở giá rẻ và các chính sách khác của UBND thành phố, v.v.
- (iv) Việc thông qua quy hoạch chưa được làm rõ như đã quy định trong Luật Xây dựng 16/2005/TT-BXD mặc dù việc này được áp dụng ở các đô thị đặc biệt như Hà Nội và TPHCM theo các quyết định trước đó, ví dụ như quyết định 109/2001/QĐ-UB của UBND thành phố hiện đã được thay thế bởi quyết định 28/2006/QĐ-UB của UBND.

Hệ thống cấp phép quy hoạch là công cụ kiểm soát phát triển duy nhất đã được áp dụng ở nhiều nước. Đây là một hệ thống hiệu quả không chỉ với việc quản lý xây dựng mà còn cả việc thay đổi mục đích sử dụng đất và chia nhỏ đất. Đây là một hệ thống trong đó các yêu cầu của các cơ quan quản lý nhà nước khác nhau có thể được phối hợp một cách hiệu quả do hồ sơ phải nộp tới tất cả các cơ quan chuyên môn để thẩm định. Theo hệ thống quy hoạch của Khối Thịnh vượng chung (Liên hiệp Anh), tất cả các dự án phát triển (trừ đối tượng được miễn) đều phải có giấy phép quy hoạch trước khi xin giấy phép xây dựng. Giấy phép quy hoạch thông thường áp dụng đối với các dự án phát triển sau:

- (i) Xây dựng nhà ở, công trình kỹ thuật, công nghiệp v.v.
- (ii) Thay đổi căn bản mục đích sử dụng đất và công trình
- (iii) Chia nhỏ hoặc gộp đất

Đoàn Nghiên cứu đề xuất áp dụng hệ thống cấp phép quy hoạch như một phần của hệ thống quy hoạch đô thị ở Hà Nội nhằm bổ sung cho hệ thống cấp phép xây dựng hiện tại. Phần dưới đây liệt kê những trường hợp cần có giấy phép quy hoạch. Thành phố cũng có thể ban hành danh mục các dự án phát triển được miễn giấy phép quy hoạch.

Thông thường đề xuất phát triển của chủ đầu tư phải tuân theo:

- Quy hoạch phát triển đô thị đã được thông qua (Quy hoạch chung, quy hoạch quận/huyện v.v.) của thành phố
- Các điều kiện quy hoạch đặt ra trong hệ thống cấp phép quy hoạch.

Các đặc điểm chính của hệ thống cấp phép quy hoạch đề xuất cho Hà Nội

1. Giấy phép quy hoạch do UBND thành phố Hà Nội cấp thông qua Sở Quy hoạch và Kiến Trúc thành phố Hà Nội.
2. Hồ sơ nộp tại đơn vị 1-cửa của thành phố (có thể thành lập trực thuộc UBND hoặc Sở QHKT).
3. Hồ sơ sẽ do ban quy hoạch thành phố xem xét; ban này gồm đại diện của các cơ quan chuyên môn và do chủ tịch UBND làm trưởng ban. Ban thư ký là Sở QHKT.
4. Các trường hợp cần giấy phép quy hoạch gồm:
 - (i) Xây dựng/phát triển mới đối với một khu vực đất đai cụ thể hoặc diện tích sàn cụ thể theo hướng dẫn của UBND.
 - (ii) Chia nhỏ đất và công trình.
 - (iii) Thay đổi về phân vùng sử dụng đất hoặc mục đích từ nông nghiệp sang dân cư/đô thị.
 - (iv) Các dự án xây dựng cần có giấy phép đầu tư.
 - (v) Các trường hợp khác như quy định của UBND. Thành phố cũng cần quy định các loại dự án phát triển được miễn giấy phép quy hoạch trong từng thời kỳ.

Thành phố thực hiện cấp phép quy hoạch có hoặc không có điều kiện. Hồ sơ thông thường sẽ nộp vào đơn vị “một cửa” thuộc biên chế của thành phố; đây là đơn vị chịu trách nhiệm nộp hồ sơ tới các cơ quan chuyên môn hữu quan và tập hợp kết quả phản hồi từ các cơ quan này. Kết quả phản hồi sẽ do Phòng quy hoạch của thành phố tổng hợp và do Ban Quy hoạch đô thị (BQHĐT) xem xét; ban này sẽ có hướng dẫn trực tiếp cho chủ đầu tư bổ sung bản vẽ/tài liệu trong thời gian quy định. Những bản vẽ bổ sung được nộp lại cho thành phố và do BQHĐT xem xét, chuyển kiến nghị cho hội đồng thành phố quyết định cấp hoặc không cấp chứng nhận quy hoạch. Một số vấn đề thành phố sẽ có thể xem xét trước khi cấp chứng nhận quy hoạch được thể hiện trong Hình 15.2.2. Hệ thống cấp phép quy hoạch đảm bảo rằng tất cả các quy định về quy hoạch và thiết kế đều được tuân thủ, còn thành phố cũng có thể áp đặt các điều kiện quy hoạch để đảm bảo đất dành cho công trình công cộng và thu được các khoản phí. Hệ thống cấp phép quy hoạch có thể triển khai ngay cả khi chưa có quy hoạch chi tiết.

Vì Hà Nội đã có hệ thống cấp phép xây dựng nên giấy phép quy hoạch có thể áp dụng cho các trường hợp phát triển đất trên 500 m² hoặc xây dựng công trình có tổng diện tích sàn trên 200 m². Nếu xây dựng nhà ở đơn lẻ và các công trình khác mà tuân thủ quy hoạch xây dựng đô thị đã thông qua của thành phố và các quy chuẩn xây dựng có liên quan thì được miễn giấy phép quy hoạch nhưng vẫn phải xin giấy phép xây dựng như đã quy định trong Luật Xây dựng. Tất cả các cơ quan hữu quan sẽ phải đảm bảo chỉ thông qua khi chủ đầu tư đã có giấy phép quy hoạch. Các bước cấp giấy phép quy hoạch áp dụng ở Malaysia được thể hiện trong Hình 15.2.3.

Quá trình cấp phép quy hoạch nhìn chung sẽ bao gồm các bước sau:

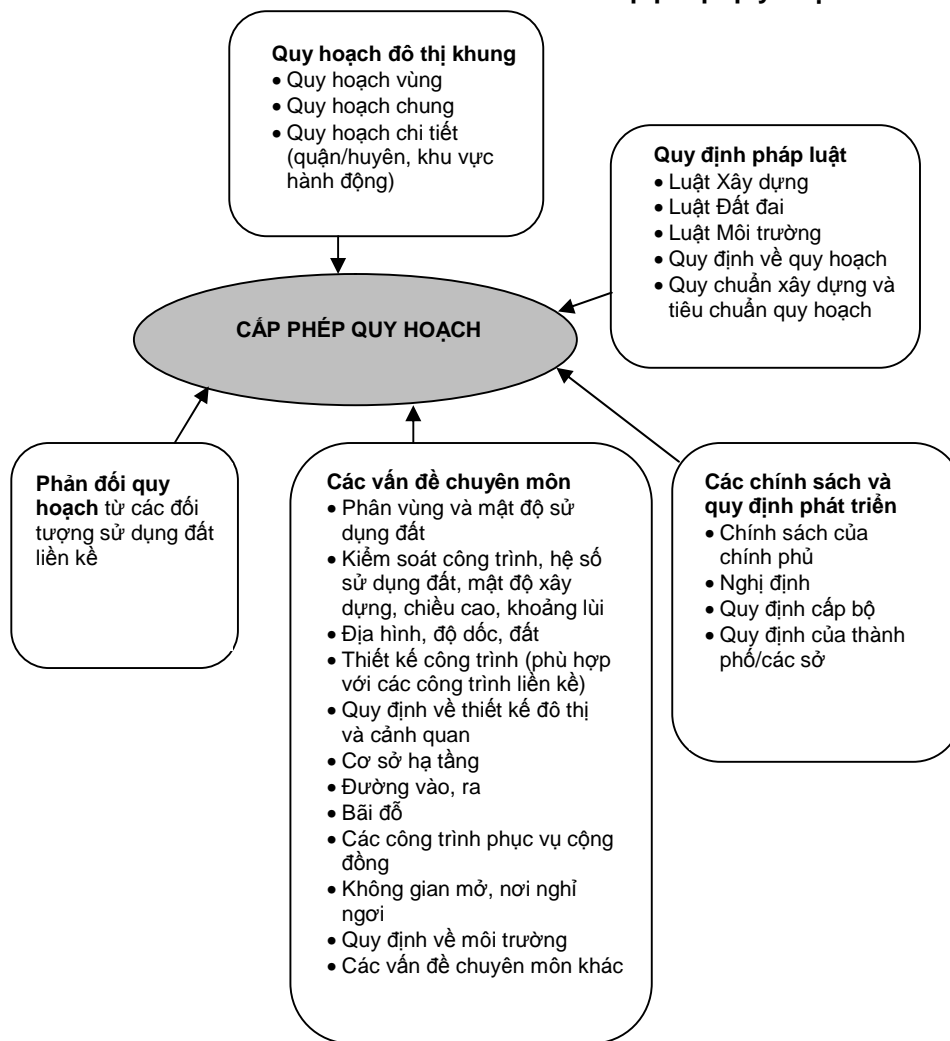
- (i) Bước “Tư vấn chung”: tư vấn sơ bộ về tiêu chuẩn quy hoạch và xin ý kiến của các nhà hoạch định. Bước này không bắt buộc với cả hai bên;
- (ii) Nộp hồ sơ gồm các tài liệu được yêu cầu, tổng mặt bằng và báo cáo (xem phần yêu cầu về hồ sơ);
- (iii) Các cơ quan chuyên môn thẩm định nội dung hồ sơ;
- (iv) Quyết định bằng văn bản cho người nộp hồ sơ bổ sung giấy tờ, tài liệu;
- (v) Xem xét sự phản đối của người sử dụng đất liền kề trong các trường hợp cụ thể, đặc biệt là nếu liên quan đến việc thay đổi phân vùng sử dụng đất.
- (vi) Quyết định về hồ sơ (cấp phép có hoặc không có điều kiện/Từ chối cấp);
- (vii) Chứng nhận về tổng mặt bằng và cấp phép quy hoạch cho chủ đầu tư; và
- (viii) Khiếu nại của chủ đầu tư, nếu có.

Hồ sơ xin cấp giấy phép quy hoạch thường do một nhà hoạch định, tư vấn có chuyên môn thay mặt cho chủ đầu tư chuẩn bị. Yêu cầu về hồ sơ xin cấp giấy phép quy hoạch có thể khác nhau đối với các cơ quan khác nhau. Một số cơ quan lớn có thể yêu cầu nộp hồ sơ điện tử. Hộp 15.2.1 liệt kê danh sách yêu cầu ở Putrajaya.

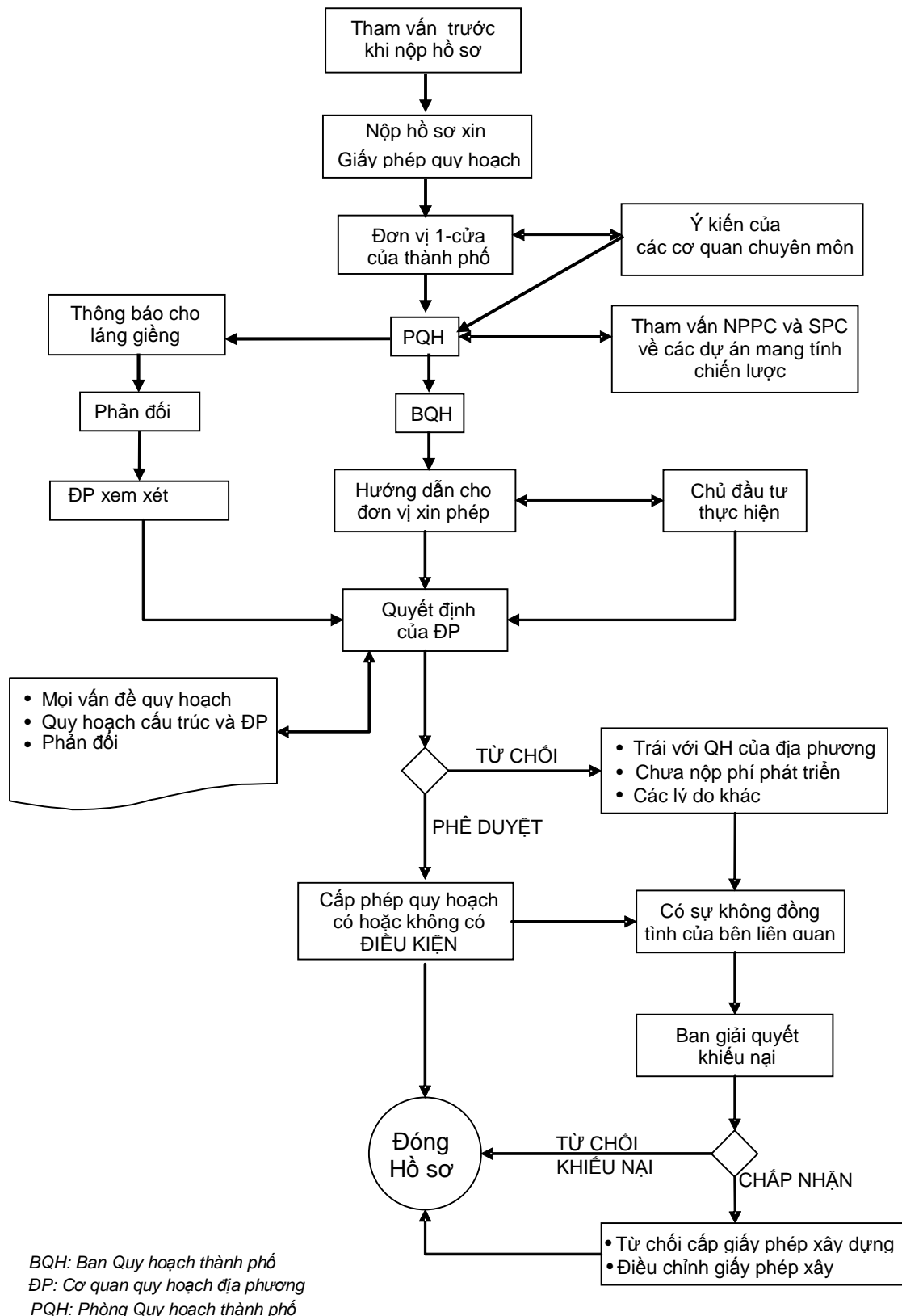
Những nội dung quan trọng

1. Thảo luận với Vụ QHKT (Bộ Xây dựng) và Sở QHKT (UBND thành phố) về việc triển khai hệ thống cấp phép quy hoạch ở Hà Nội
2. Tham quan thực tế ở các nước đã triển khai hệ thống cấp phép quy hoạch
3. Tổ chức đào tạo cho cán bộ quy hoạch về biện pháp kiểm soát phát triển
4. Hỗ trợ kỹ thuật xây dựng hệ thống cấp phép quy hoạch ở Việt nam.
5. Bổ sung các quy định pháp luật để hợp pháp hóa hệ thống cấp phép quy hoạch

Hình 15.2.2 Vấn đề cần cân nhắc khi cấp phép quy hoạch



Hình 15.2.3 Hệ thống cấp phép quy hoạch (ví dụ)



Hộp 15.2.1 Ví dụ về yêu cầu hồ sơ xin cấp giấy phép quy hoạch

Danh sách giấy tờ, tài liệu phải nộp để xin giấy phép quy hoạch cho tổng mặt bằng (Putrajaya, Malaysia)

1. Đơn trình bày của tư vấn
2. Mẫu đơn đã điền
3. Bản sao giấy tờ đất
4. Giấy ủy quyền cho tư vấn
5. Báo cáo đề xuất quy hoạch theo quy định về quy hoạch ở khổ A3, có xác nhận của tư vấn. Nội dung của báo cáo như quy định của phòng quy hoạch, trong đó có thông tin về địa điểm, phân tích địa điểm, đề xuất phát triển thể hiện được những tác động về hệ thống giao thông, điện, nước, cảnh quan, thiết kế đô thị, môi trường và tình hình sử dụng đất xung quanh; mặt bằng chi tiết; các tài liệu bổ sung nếu được yêu cầu gồm báo cáo về địa chất, đánh giá tác động tới giao thông, thoát nước, quy hoạch hệ thống ống, dây dẫn, kế hoạch quản lý môi trường, đánh giá tác động xã hội, phân kỳ phát triển, ước tính giá bán một đơn nguyên trong công trình.
6. Các quy hoạch sau chuẩn bị trên cơ sở có điều tra, khảo sát, bằng giấy khổ A1, có xác nhận của tư vấn trực tiếp chuẩn bị. Các quy hoạch này cũng có bản khổ A3 để tập hợp trong Báo cáo đề xuất quy hoạch
 - (i) Mặt bằng và quy hoạch sử dụng đất do tư vấn và người sử dụng đất xác nhận.
 - (ii) Phân tích độ dốc
 - (iii) Danh mục cây, thực vật
 - (iv) Quy hoạch cảnh quan
 - (v) Báo cáo địa chất
 - (vi) Cơ sở hạ tầng và quy hoạch dây dẫn, ống dẫn:
 - Giao thông (phương tiện giao thông, xe buýt, người đi bộ)
 - Thoát nước mưa
 - Thoát nước thải
 - Cấp điện
 - Cấp nước
 - Viễn thông
 - Khí đốt
 - Thu gom rác thải
7. Tổng quan toàn cảnh
8. Mô hình 3 chiều (trên máy tính và mô hình thật)
9. Nhận xét và phản hồi bằng văn bản từ các cơ quan chức năng và công ty hữu quan về cấp nước, viễn thông, công ty vệ sinh, thoát nước thải, khí đốt, cấp điện, phòng cháy chữa cháy

Nguồn: Danh sách tài liệu nộp, Putrajaya Corporation, Malaysia.

4) Đảm bảo đất cho công trình công cộng

Một trong những mục đích chính của quy hoạch đô thị là đảm bảo đủ đất cho các công trình công cộng quan trọng cho cộng đồng. Ở những thành phố có tốc độ đô thị hóa cao, cần đảm bảo có đủ đất từ trước cho các công trình. Đất công trình công cộng bao gồm đất dành cho đường bộ, công viên, cống thoát nước thải, bệnh viện, đường sắt, trường học v.v. Có một số cách để đảm bảo đất cho công trình công cộng trong hệ thống quy hoạch đô thị như sau:

Những nội dung quan trọng nhằm đảm bảo đất cho công trình công cộng

1. Xác định những khu vực phù hợp và đưa vào quy hoạch phát triển đô thị;
2. Xác định các tuyến đường quy hoạch (đường huyết mạch) trong quy hoạch xây dựng sẽ được chính phủ đầu tư;
3. Áp dụng các phương pháp phát triển đô thị mới, ví dụ như điều chỉnh đất, và các kỹ thuật kiểm soát tăng trưởng, ví dụ như chuyển giao quyền phát triển;
4. Tạo điều kiện cho chủ đầu tư đóng góp đất cho công trình công cộng trong hệ thống cấp phép quy hoạch;
5. Có biện pháp khuyến khích chủ đầu tư cung cấp các công trình công cộng nhỏ
6. Chủ đầu tư thanh toán phí phát triển cho các giá trị đất đã gia tăng, phạt nếu không cung cấp công trình theo quy định, và đóng góp cho quy dịch vụ cơ sở hạ tầng.

- (a) **Xác định đất công trình công cộng phù hợp trong quy hoạch phát triển đô thị:** Có lẽ đây là cách hiệu quả nhất để đảm bảo đất cho công trình công cộng lớn trước khi thực hiện phát triển đô thị. Ở những vị trí có thể, các địa điểm này được đánh dấu trên những lô đất trống. Cần có sự phối hợp chặt chẽ với cơ quan trực tiếp quản lý công trình nhằm đảm bảo rằng đất được sử dụng trong giai đoạn quy hoạch.
- (b) **Các tuyến đường quy hoạch:** Đây là các tuyến đường huyết mạch trong quy hoạch thành phố, thường là do nhà nước đầu tư. Việc xây dựng các tuyến đường này có vai trò quan trọng trong việc tạo đủ đất cho thị trường đất đai đô thị. Việc xây dựng này cũng giúp xác định thứ tự ưu tiên và phân kỳ đầu tư phát triển đô thị ở các khu vực cụ thể của thành phố. Các tuyến đường quy hoạch thường do nhà nước cấp vốn.
- (c) **Các biện pháp phát triển đô thị mới và các kỹ thuật quản lý tăng trưởng:** Có một số các phương pháp phát triển đô thị đặc biệt có thể áp dụng để đảm bảo có đất cho công trình công cộng. Một trong số các biện pháp hiệu quả nhất đã được áp dụng ở Nhật Bản là “điều chỉnh đất”. Theo mô hình điều chỉnh đất, tất cả các chủ đất có liên quan đều đóng góp một phần đất cho đất công trình công cộng và đất kinh doanh (thương mại, công nghiệp, nhà ở) sẽ được bán ra thị trường tự do để huy động vốn cho dự án.
- Chuyển giao quyền phát triển là một kỹ thuật tinh vi khác về quản lý tăng trưởng đã được áp dụng ở nhiều nước phát triển nhằm bảo vệ các công trình di sản và các khu vực bảo tồn đô thị. Theo kỹ thuật này, chủ đất của khu vực công trình di sản bán quyền phát triển (hệ số sử dụng đất) cho một đơn vị phát triển đất khác ở địa phương. Điều này có mục đích bù đắp những thiệt thòi do phải giữ lại công trình là di sản. Tuy nhiên phần lớn những biện pháp này đều cần có các quy định cụ thể được thông qua.
- (d) **Chủ đầu tư đóng góp đất công trình công cộng và nhà ở giá rẻ như một phần hệ thống cấp phép quy hoạch:** Với hệ thống cấp phép quy hoạch, thành phố có thể áp đặt định hướng/điều kiện đối với chủ đầu tư, yêu cầu phải cung cấp đất công trình công cộng. Ngoài đường bộ và không gian mở, chủ đầu tư các khu dân cư mới phải bố trí đất cho trường học, nơi thờ tự, nơi tập trung cộng đồng, đất dự phòng cho hệ thống ống, dây kỹ thuật v.v. theo các tiêu chuẩn quy hoạch. Một phần đất công trình công cộng có thể được chuyển giao cho thành phố thông qua việc áp dụng các quy định về chia nhỏ đất hoặc được bán cho các cơ quan hay tổ chức tương ứng mới giá tượng trưng. Hệ thống cấp phép quy hoạch cũng có thể trở thành công cụ để buộc chủ đầu tư cung cấp nhà giá rẻ. Ở Malaysia, theo chính sách quy hoạch về nhà giá rẻ, chủ đầu tư nhà ở phải cung cấp tối thiểu 30% tổng số đơn vị ở làm nhà giá rẻ cho người thu nhập thấp. Giá bán nhà giá rẻ do chính phủ điều tiết.
- (e) **Các biện pháp khuyến khích đối với chủ đầu tư:** Ở nhiều nước phát triển, chủ đầu tư phát triển đất đai được hưởng nhiều biện pháp khuyến khích dưới dạng thưởng hệ số sử dụng đất cho các dự án phát triển đô thị có bố trí các công trình công cộng nhỏ như quảng trường, cải tạo cảnh quan, tượng đài đường phố và các tiện ích bổ trợ ở không gian mở.
- (f) **Phí phát triển:** Phí phát triển được áp dụng như một loại phí quy hoạch mà chủ đầu tư phải nộp khi xin giấy phép quy hoạch. Phí phát triển bao gồm tiền trả cho phần giá trị tăng thêm của đất sau khi phân vùng hoặc sau khi được tăng mật độ mà chủ đất được hưởng từ việc điều chỉnh/bổ sung quy hoạch. Phí phát triển cũng do thành phố thu như một dạng phạt nếu không cung cấp các công trình như bãi đỗ xe, khu vực

trường học như đã quy định trong tiêu chuẩn quy hoạch. Chủ đầu tư cũng phải đóng góp cho quỹ dịch vụ cơ sở hạ tầng nếu không tiến hành xây dựng các công trình công cộng cần thiết như đường bộ, hệ thống thoát nước, cảnh quan v.v. mà các công trình này do nhà nước xây dựng. Quỹ này do thành phố sử dụng để xây dựng các công trình công cộng cần thiết.

5) Xây dựng quy định và hướng dẫn toàn diện về quy hoạch và thiết kế

Thành phố cần có hướng dẫn toàn diện về quy hoạch và thiết kế để hỗ trợ cho các nhà hoạch định trong quá trình xin giấy phép xây dựng cũng như khi xây dựng quy hoạch phát triển. Ngoài ra cũng cần xem lại các quy định trong Phần II (Quy hoạch Xây dựng) của bộ Quy chuẩn Xây dựng Việt Nam sao cho những tiêu chuẩn đặt ra sát với yêu cầu thực tế. Nội dung hướng dẫn chính về quy hoạch và thiết kế cần có những yếu tố sau:

- (i) Hướng dẫn đánh giá tác động môi trường theo các hoạt động đã quy định (Luật Bảo vệ Môi trường 1993 quy định rằng cần có báo cáo đánh giá tác động môi trường đối với các dự án cụ thể), và chuẩn bị kế hoạch quản lý môi trường trong đó có chi tiết các biện pháp giảm nhẹ tác động trong quá trình xây dựng.
- (ii) Hướng dẫn về thiết kế đô thị và cảnh quan;
- (iii) Hướng dẫn và yêu cầu bảo vệ cây xanh (hiện tại đang sử dụng Thông tư 20/2005/TT-BXD về Hướng dẫn quản lý cây xanh đô thị – Bộ Xây dựng)
- (iv) Tiêu chuẩn về bãi đỗ xe cho các dự án xây dựng mới;
- (v) Các quy định về công trình di sản và khu vực bảo tồn;
- (vi) Các hướng dẫn về quảng cáo (hiện tại sử dụng Quyết định 10/2001/QĐ-UB năm 2001 do UBND thành phố ban hành)
- (vii) Hướng dẫn về quản lý nước mưa;
- (viii) Hướng dẫn kiểm soát tình trạng sụt lún đất;
- (ix) Hướng dẫn về thu gom và phân loại rác thải; và
- (x) Xem xét lại các tiêu chuẩn hiện tại về quy hoạch trong Quy chuẩn Xây dựng Việt Nam (công trình cộng đồng, không gian mở, kiểm soát mật độ, khoảng lùi công trình v.v.).

Những hoạt động quan trọng:

1. Hỗ trợ kỹ thuật chuẩn bị tài liệu hướng dẫn về thiết kế
2. Hỗ trợ kỹ thuật chuẩn bị hướng dẫn đánh giá tác động môi trường theo các nội dung đã quy định và lập kế hoạch quản lý môi trường
3. Xem xét lại các quy định và hướng dẫn về chất lượng nước, quản lý nước mưa, phân loại và xử lý rác thải, hệ thống xử lý nước thải.

6) Tăng cường sự tham gia của cộng đồng vào quá trình lập quy hoạch

Sự tham gia của cộng đồng là một yếu tố quan trọng trong quá trình lập quy hoạch thành phố. Sự tham gia của cộng đồng cũng đã được quy định trong nhiều văn bản pháp luật về quy hoạch. Mặc dù Luật Xây dựng đã quy định phải có sự tham khảo ý kiến của các cá nhân hay cơ quan có thẩm quyền khi lập quy hoạch, nhưng nội dung này chưa được mở rộng ra cộng đồng. Cộng đồng là nhân tố chủ yếu của bất kỳ quy hoạch thành phố nào, nhiệm vụ và cơ hội cần được giao cho cộng đồng để họ có thể đóng góp quan điểm, ý kiến phục vụ quy hoạch. Sự tham gia của cộng đồng là yêu cầu quan trọng đối với cả quy hoạch chung về xây dựng cũng như quy hoạch chi tiết quận/huyện. Thông thường ở các nước khác sự tham gia của cộng đồng được tổ chức trong hai giai đoạn quy hoạch:

- Giai đoạn quy hoạch sơ bộ khi báo cáo phân tích kết quả điều tra (Báo cáo kết quả điều tra).
- Sau khi lập dự thảo quy hoạch (Báo cáo dự thảo quy hoạch).

Thành phố cũng nên thành lập ban giải đáp để lắng nghe những phản đối của người dân và kiến nghị cho cơ quan cấp phép hướng dẫn điều chỉnh bản dự thảo quy hoạch nếu thấy cần. Thành phố phải có báo cáo về quá trình lấy ý kiến cộng đồng và gộp vào trong tài liệu trình lên cấp có thẩm quyền thông qua. Chỉ sau khi có được sự tham ra rộng rãi của cộng đồng thì quy hoạch mới được thông qua và được hợp pháp hóa .

Những hoạt động quan trọng:

1. Thực hiện các dự án thí điểm có sự tham gia của cộng đồng trong quá trình lập quy hoạch chung, quy hoạch quận/huyện và quy hoạch khu vực hành động
2. Xem xét khả năng thành lập “ban giải đáp và kiến nghị” trong hệ thống quy hoạch đô thị ở Việt Nam
3. Điều chỉnh các quy định pháp luật để cho phép cộng đồng tham gia tốt hơn trong quá trình lập quy hoạch

7) Xây dựng các quy định toàn diện về quy hoạch đô thị và vùng

Hiện nay, công tác quy hoạch đô thị được thực hiện theo quy định của Luật Xây dựng, 2003 trong khi quy hoạch sử dụng đất lại thực hiện theo Luật Đất đai, 2003. Cần có sự thống nhất chặt chẽ giữa hai hệ thống quy hoạch này nhằm đảm bảo xây dựng một quy hoạch đô thị thống nhất. Trong tương lai cũng cần hợp nhất hai hệ thống quy hoạch này trong luật quy hoạch đô thị và quy hoạch vùng. Một phương án khác là mở rộng các điều khoản về quy hoạch đô thị và quy hoạch vùng trong Luật Xây dựng hiện nay. Cần có một bộ luật toàn diện như thế, quy định tất cả các khía cạnh của công tác lập quy hoạch sử dụng, phát triển và bảo tồn đất nông nghiệp và các công trình; các loại quy hoạch phát triển bao gồm các quy hoạch cơ sở hạ tầng quốc gia và các chính sách, quy hoạch vùng, quy hoạch phát triển đô thị, quy hoạch của địa phương đến các kế hoạch hành động ở các khu vực ưu tiên, ranh giới tăng trưởng, các khu vực khuyến khích phát triển đô thị và kiểm soát phát triển đô thị, điều chỉnh đất đai, kiểm soát phát triển, sự tham gia của người dân, thực thi luật lệ và phạt vi phạm cũng như các thủ tục cần thiết. Quy hoạch đô thị và quy hoạch vùng thống nhất là cơ sở để lập quy hoạch đầu tư phát triển cơ sở hạ tầng và đô thị.

Các hoạt động quan trọng:

1. Xem xét lại hệ thống quy hoạch xây dựng trong Luật Xây dựng và hệ thống quy hoạch sử dụng đất trong Luật Đất đai, và xem xét sự cần thiết phải có một bộ luật chung về quy hoạch đô thị và vùng.
2. Hỗ trợ kỹ thuật về lập quy định toàn diện về quy hoạch đô thị và vùng cho Việt Nam.

15.3 Công tác phát triển và quản lý đất đô thị

Cần thực hiện những bước khởi xướng để cải thiện công tác phát triển và quản lý đất đô thị nhằm tăng hiệu quả kinh tế chung của thành phố. Sau đây là những đề xuất chính:

1) Áp dụng các quy định về chia nhỏ đất và công trình

Hiện tại việc chia nhỏ đất và công trình ít được kiểm soát chặt chẽ, đặc biệt là ở khu vực nội thành mới. Việc chia nhỏ đất được hiểu là việc phân chia mảnh đất thành 2 mảnh nhỏ trở lên với các chủ sử dụng khác nhau. Chủ đất tiếp tục chia nhỏ đất của mình cho con cháu làm thừa kế hoặc bán một phần đất để lấy tiền xây nhà. Thông thường sẽ tạo ra tình trạng ngõ cụt làm xấu đi mạng lưới đường bộ vốn đã bất cập. Nhìn tổng quan, hệ thống quy hoạch đô thị chưa thực sự phát huy chức năng kiểm soát sự phân chia đất và chuyển đổi mục đích trái phép từ nông nghiệp sang đất ở. Quyết định 28/2006/QĐ-UB của UBND thành phố quy định rằng lô đất nhỏ hơn 15 m² với mặt tiền nhỏ hơn 3m sẽ không được cấp giấy phép xây dựng.

Có nhiều quy định khác về kiểm soát việc phân chia này trong các văn bản pháp luật về quy hoạch hay trong các quy định về đất đai và các pháp lệnh có liên quan. Mô hình toàn diện nhất về quy định phân chia đất là ở Mỹ cũng như các nước thuộc Khối Thịnh vượng chung, theo đó việc kiểm soát chia nhỏ đất và công trình được thực hiện qua quá trình cấp phép quy hoạch. Nhìn chung, các quy định pháp luật chính về phân chia đất như sau:

- (i) Việc phân chia phải tuân thủ quy hoạch phát triển đô thị của thành phố;
- (ii) Cần có sự thông qua của cơ quan chức năng về quy hoạch (giấy phép quy hoạch) trước khi thực hiện chia nhỏ đất;
- (iii) Diện tích tối thiểu của mỗi lô đất được chia phải phù hợp với mục đích và phải có hình dạng phù hợp và có xác nhận của cơ quan chức năng về quy hoạch;
- (iv) Mỗi lô đất sau khi chia phải có đường vào phù hợp trên cơ sở có xác nhận của cơ quan chức năng về quy hoạch;
- (v) Văn bản thỏa thuận của chủ đất sẽ giành một phần đất làm đất công trình công cộng như đường, không gian mở cho thành phố;
- (vi) Không có khoản nợ nào về tiền đất đối với nhà nước tại thời điểm nộp hồ sơ
- (vii) Tất cả các giao dịch về đất như thế chấp/cho thuê/cho mượn v.v. đều đã mãn hạn hoặc các bên có liên quan có văn bản thống nhất về việc nộp hồ sơ.

Yêu cầu về hồ sơ trong những trường hợp phân chia đất nhóm A được thể hiện trong Hộp 15.3.1. Một số yêu cầu miễn với các trường hợp nhóm B.

Tương tự như các quy định về phân chia đất, Việt Nam cũng cần có các quy định về phân chia công trình. Việc phân chia công trình được thực hiện khi công trình nằm trên cùng một mảnh đất được chia nhỏ thành nhiều lô. Đây là trường hợp khá phổ biến ở Hà Nội nơi việc xây dựng khu chung cư cũng như phân chia các căn nhà cũ và bán đi một phần ở khu trung tâm đều thực hiện dưới một hợp đồng chung. Việc chia nhỏ công trình cần được điều tiết bằng Quy định phân chia công trình. Quy định này cũng cần bao hàm việc thành lập Ban quản lý đối với tất cả các công trình đã chia để quản lý tài sản chung và công trình nói chung sau khi chủ đầu tư đã bàn giao dự án.

Hộp 15.3.1 Yêu cầu về hồ sơ xin chia nhỏ đất

1. Mẫu hồ sơ đã điền thông tin
2. Giấy ủy quyền của chủ đất
3. Mặt bằng công trình thể hiện các lô đất sẽ chia bao gồm chỉ giới đường, không gian mở, vị trí, v.v.
4. Báo cáo quy hoạch bao gồm báo cáo tác động môi trường. Ngoài ra cũng cần có đánh giá về tác động tới:
 - Dịch vụ cấp nước
 - Thoát nước thải
 - Trường học
 - Phòng cháy chữa cháy
 - Công trình vui chơi, giải trí
 - Đường vào
 - An ninh
 - Thu gom rác thải
 - Tác động tới cảnh quan chung
5. Bản đồ về địa hình, địa chất, hệ thống ống dẫn kỹ thuật, hệ thống thoát nước
6. Bản đồ và báo cáo hiện trạng xói mòn, sụt lún
7. Báo cáo về thủy văn
8. Mặt cắt đường
9. Giấy phép và các văn bản chấp thuận của các cơ quan chức năng liên quan
10. Thỏa thuận của chủ đất về việc dành một phần đất cho đất công trình công cộng.
11. Những thông tin khác do cơ quan chức năng về quy hoạch yêu cầu.

Chú thích: Phân chia nhỏ đất nhóm A là chi thành 4 mảnh trở lên, nhóm B là chia thành 3 mảnh trở xuống

Những hoạt động quan trọng:

1. Chuẩn bị và công bố tài liệu quy định về phân chia đất ở Hà Nội
2. Hỗ trợ kỹ thuật chuẩn bị tài liệu hướng dẫn/quy định về phân chia đất và công trình
3. Thực thi các quy định này qua hệ thống cấp phép quy hoạch

2) Áp dụng Ranh giới Tăng trưởng Đô thị

Cần áp dụng ranh giới tăng trưởng đô thị để hướng dẫn quá trình phát triển đô thị, kiểm soát các hoạt động phát triển và đảm bảo đất nông nghiệp. Nhìn chung, khuyến khích đô thị hóa phía trong ranh giới tăng trưởng đô thị còn phía ngoài ranh giới tăng trưởng đô thị thì kiểm soát chặt chẽ hoạt động phát triển đô thị để tránh phát triển đô thị tự phát và bảo vệ các khu vực bảo tồn thiên nhiên như vành đai xanh và đất nông nghiệp năng suất cao. Ranh giới TTĐT cần có vị trí cụ thể và rõ ràng, ví dụ như các tuyến đường, sông ngòi, rừng v.v. nếu có thể. Điều này sẽ hỗ trợ rất tốt cho quá trình theo dõi thực hiện quy hoạch. RGTTĐT cũng được điều chỉnh khi thực hiện điều chỉnh quy hoạch chung về xây dựng đô thị. Khu vực nằm trong RGTTĐT của Hà Nội sẽ có diện tích khoảng 55.350 ha (Hình 15.3.1), rộng hơn mức yêu cầu để đáp ứng nhu cầu phát triển đô thị tới năm 2020. Trong giai đoạn đầu, có thể sử dụng khu vực này làm công cụ để hướng

Hình 15.3.1 Ranh giới tăng trưởng đô thị



dẫn và kiểm soát quá trình phát triển. Khi mô hình này đã được chấp nhận rộng rãi, có thể biến công cụ này thành công cụ quản lý đất đai từ đó áp dụng các chính sách về thuế đất tương ứng. Ở Nhật Bản, các công trình nằm trong RGTTĐT sẽ phải chịu thuế cao hơn nhằm khuyến khích bảo vệ mục đích sử dụng đất đô thị.

Những hoạt động quan trọng:

1. Thảo luận với Sở TNMTNĐ và Sở QHKT về việc xác định RGTTĐT cho Hà Nội.
2. Áp dụng các biện pháp chặt chẽ về kiểm soát phát triển đô thị phía ngoài RGTTĐT
3. Khuyến khích phát triển đô thị phía trong RGTTĐT
4. Thảo luận với quận/huyện để xác định rõ RGTTĐT trong quy hoạch quận/huyện
5. Về lâu dài, xây dựng các chính sách về thuế đất đô thị phía trong và ngoài RGTTĐT.

3) Cải thiện hệ thống thông tin về đất đai hướng tới thị trường đất đai có hiệu quả

Cần xây dựng thị trường đất đai hiệu quả và minh bạch hơn. Thông tin về thị trường bất động sản phải được cập nhật thường xuyên để thiết lập giá trị thị trường phù hợp hơn. Ví dụ như ở Malaysia, Phòng định giá thường chuẩn bị báo cáo Thị trường bất động sản hàng năm và thông tin về quỹ nhà ở và bất động sản. Giá đất chính thức hiện nay do Chính phủ ban hành được đánh giá là quá thấp trong khi giá giao dịch không chính thức có thể mang tính chất đầu cơ. Nhiều giao dịch đất đai/nhà không được đăng ký để tránh phải nộp thuế do dự dãn trong hệ thống quản lý hiện tại cho phép chuyển nhượng đất mà không có giấy tờ hợp lệ. Những trường hợp đất đã qua nhiều chủ rồi mới được đăng ký là rất phổ biến. Việc đăng ký giao dịch đất đai, đặc biệt là chuyển nhượng, không chỉ quan trọng đối với việc bảo vệ quyền lợi của người mua/thế chấp cũng như đảm bảo nguồn thu thuế và là cơ sở quan trọng để đánh giá giá trị đất và tài sản theo thị trường. Điều tra về nhà ở thường xuyên và cập nhật số liệu về nhà ở cũng có vai trò rất quan trọng giúp xây thiết lập một chính sách về nhà ở có hiệu quả cho thành phố.

Những hoạt động quan trọng:

1. Hỗ trợ kỹ thuật định giá đất đô thị
2. Báo cáo hàng năm về thị trường đất động sản do Phòng định giá thuộc Sở Tài chính thực hiện
3. Thực thi chặt chẽ hơn vấn đề đăng ký giao dịch đất đai
4. Tổng hợp thông tin thị trường bất động sản và trái phiếu bất động sản từ nhiều nguồn khác nhau như UBND, Sở XD, điều tra, phòng thuế v.v

4) Cho phép chuyển đổi đất nông nghiệp phục vụ mục đích phát triển đô thị

Công tác chuyển đổi đất nông nghiệp phục vụ mục đích phát triển đô thị hiện còn rất chậm và có nhiều khó khăn. Các vấn đề chính là không đồng tình với giá đền bù đưa ra, sự miễn cưỡng của các cơ quan quản lý đất đai trong việc chuyển đổi mục đích sử dụng đất, khó khăn do có nhiều đối tượng có sổ đỏ sở hữu đất nông nghiệp đã chuyển đổi đất nông nghiệp sang đất đô thị và thiếu quy hoạch chi tiết hướng dẫn quy trình phân bổ đất.

Việc kết hợp các phương pháp phát triển đô thị mới như liên doanh phát triển thương mại, điều chỉnh đất, hướng dẫn phát triển đất, thuế sử dụng đất, áp dụng trợ giá phát triển cho xây dựng các tuyến đường quy hoạch và sử dụng ranh giới tăng trưởng đô thị có thể là biện pháp hữu ích giúp giải quyết các vấn đề này.

Những hoạt động quan trọng:

1. Thực hiện chiến lược về Ranh giới tăng trưởng đô thị
2. Phát triển cơ sở hạ tầng theo hướng dẫn đối với các khu vực tăng trưởng quan trọng đã xác định trong quy hoạch phát triển, ví dụ như các khu vực hành động.
3. Các thủ tục cần có để tạo điều kiện thay đổi mục đích sử dụng đất từ nông nghiệp sang phát triển đô thị trong khu vực khuyến khích phát triển để có thể xây dựng hệ thống cơ sở hạ tầng phù hợp

5) Xây dựng chương trình thực hiện phối hợp cho các dự án phát triển cơ sở hạ tầng đô thị

Quy hoạch phát triển đô thị cần đi kèm là một chương trình phối hợp để xây dựng và thực hiện các dự án phát triển cơ sở hạ tầng và đô thị. Quy hoạch thành phố cung cấp cả cơ sở pháp lý và sự đồng thuận của cộng đồng về các khoản chi phí trong các dự án này do hầu hết các quy hoạch của thành phố đều thực hiện qua quá trình có sự tham gia của cộng đồng. Các dự án cơ sở hạ tầng phải được lập kế hoạch một cách phối hợp và đồng bộ với nhau và được thực hiện theo khung quy hoạch chung của thành phố. Điều này có ý nghĩa rất quan trọng đối với các dự án về giao thông và thoát nước.

Một chương trình phát triển cơ sở hạ tầng và đô thị toàn diện cần bao gồm các đề xuất về phát triển đô thị, giao thông, thoát nước và vệ sinh cũng như điều kiện sống – môi trường đô thị. Ngoài ra cần sắp xếp thứ tự ưu tiên theo các giai đoạn ngắn hạn, trung hạn và dài hạn. Một số các dự án có thể cần có sự thay đổi về thể chế.

6) Áp dụng các phương pháp phát triển đô thị mới

Các phương pháp phát triển đô thị hiện tại ở Hà Nội đối với các dự án đầu tư trực tiếp nước ngoài quy mô lớn bao gồm:

- Các liên doanh với DNNN là đơn vị sử dụng đất.
- Chính quyền thành phố đứng ra thu hồi đất/đền bù cho người sử dụng đất để liên doanh thực hiện dự án.

Các phương pháp khác được áp dụng với các dự án quy mô nhỏ hơn và thường do chủ đầu tư trong nước đảm nhiệm:

- (i) Nhà nước giao quyền sử dụng đất
- (ii) Nhà nước cho thuê đất
- (iii) Đấu thầu quyền sử dụng đất
- (iv) Mua (chuyển nhượng) quyền sử dụng đất trên thị trường
- (v) Tái phân vùng sử dụng đất (thay đổi mục đích sử dụng đất)

Trong số trên, biện pháp mang lại nhiều lợi nhuận nhất cho chủ đầu tư là tái phân vùng sử dụng đất. Biện pháp này đòi hỏi thành phố phải điều chỉnh quy hoạch đô thị và cần có sự thống nhất của các cơ quan chức năng về sự thay đổi mục đích sử dụng đất. Phương pháp phát triển mang lại nhiều lợi ích cho người sử dụng đất là bán công khai (chuyển nhượng) quyền sử dụng đất trên thị trường. Tuy nhiên do giá đất hiện tại quá cao nên biện pháp này không phổ biến cho mục đích phát triển nhà ở.

Đa số các dự án phát triển đất đều cần có sự can thiệp của nhà nước về thu hồi đất hoặc có sự tham gia của DNNN đang sử dụng các lô đất có vị trí chiến lược trong thành phố. Thành phố cần có một chương trình phối hợp sao cho có thể giải phóng những lô đất do

DNNN đang nắm giữ đó được đưa ra bán đấu giá công khai trên thị trường, nhất là các lô đất đang được sử dụng để làm kho chứa, khu công nghiệp v.v. vốn không còn phù hợp với vị trí hiện tại nữa. Đối với các dự án phát triển nhà ở quy mô lớn có vốn đầu tư trực tiếp nước ngoài thì việc thành phố đảm nhiệm công tác thu hồi đất cho doanh nghiệp thực hiện dự án có vẻ là phương án thường được chọn. Tuy nhiên một trong những trở ngại chính là công tác giải phóng mặt bằng tốn khá nhiều thời gian và chi phí.

Trên cơ sở đó, thành phố cần có các phương án mới bổ sung cho các biện pháp hiện tại để đẩy nhanh tiến độ phát triển đô thị. Các dự án phát triển đô thị ở các nước phát triển nhất thường do tư nhân thực hiện và sự can thiệp của nhà nước trong lĩnh vực này chỉ tập trung vào các dự án khu vực hành động. Một trong những điểm đặc trưng của hệ thống quy hoạch đô thị Nhật Bản là sự tham gia chủ động của các cơ quan nhà nước trong quá trình phát triển đất đô thị. Việc này bao gồm các dự án như điều chỉnh đất, dự án tái phát triển đô thị và dự án phát triển khu dân cư mới. Mặc dù thành phố đi đầu trong nhiều dự án loại này nhưng vẫn còn nhiều cơ hội cho tư nhân tham gia, nhất là thông qua việc đấu giá đất và thành lập liên doanh.

Các loại hình dự án phát triển đô thị

1. Dự án tái phát triển đô thị
2. Dự án điều chỉnh đất
3. Dự án khu vực hành động (ví dụ như các dự án cho các khu vực cần cải tạo).
4. Dự án phát triển khu dân cư mới.
5. Các biện pháp tái tạo đô thị

(1) Các dự án tái phát triển đô thị

Các dự án tái phát triển đô thị nhằm thực hiện tái phát triển toàn diện các công trình xuống cấp và không còn hoạt động thành các công trình có chức năng hoạt động và tự chủ, có giá trị cao hơn. Ở Hà Nội có nhiều công trình như vậy nhưng hầu hết nằm trong đất đã giao cho các DNNN và nằm rải rác trong thành phố. Khó khăn đặt ra là làm thế nào có thể triển khai được biện pháp tái phát triển toàn diện mà có sự tham gia của đất tư nhân và có tổ chức. Xét từ góc độ chính sách phát triển đô thị, để làm được điều đó cần cấm các hoạt động tái phát triển tự phát riêng lẻ và khuyến khích tái phát triển toàn diện. Sau đây là một số các biện pháp khuyến khích có thể thực hiện:

- (i) Hạn chế chiều cao của các dự án tái phát triển tự phát, riêng lẻ và khuyến khích tập trung các dự án riêng lẻ thông qua cơ chế thường điểm hệ số sử dụng đất cho các dự án phát triển toàn diện tuân theo quy định phân vùng đã thông qua trong quy hoạch thành phố. Tuy nhiên không nên khuyến khích tái phát triển toàn diện ở khu vực di tích lịch sử hoặc cần bảo tồn.
- (ii) Xác định các lô đất phù hợp ở các ga trung chuyển và phát triển các lô đất này một cách toàn diện. Công việc này cần có đất trước tại vị trí các ga trung chuyển sẽ được xây dựng và sau đó bán ra để thu hồi chi phí cho việc xây dựng cơ sở hạ tầng giao thông. Quan trọng là đảm bảo sao cho việc quy hoạch và phát triển giao thông được thực hiện đồng bộ với phát triển đất, hoặc có thể có các biện pháp khuyến khích đặc biệt về tăng hệ số sử dụng đất cho người sử dụng đất trong phạm vi 200m của nhà ga để khuyến khích tái phát triển khu vực đó.
- (iii) Giải phóng đất DNNN phù hợp và đưa vào thị trường đất đô thị để sử dụng hiệu quả hơn
- (iv) Cung cấp các dịch vụ cơ sở hạ tầng của nhà nước cho các dự án tái phát triển đô thị cụ thể, đặc biệt là trong các khu vực hành động.

- (v) Tăng cường năng lực cho các tổ chức phát triển đô thị và cơ quan chức năng để họ có đủ năng lực thực hiện các dự án tái phát triển đô thị, ví dụ như năng lực thu hồi đất/giải phóng mặt bằng.
- (vi) Xây dựng quy định pháp luật về tái phát triển đô thị để tạo điều kiện cho các dự án tái phát triển đô thị một cách toàn diện.

(2) Dự án điều chỉnh đất

Loại hình dự án điều chỉnh đất là một trong những phương án hiệu quả để cung cấp các lô đất nhà ở cho thành phố mà không cần thực hiện thu hồi đất hay đền bù. Những người hưởng lợi trực tiếp từ dự án này sẽ là những người sử dụng đất hiện tại, không giống như trong phương án cần thu hồi đất theo đó người sử dụng đất phải di dời và chỉ nhận được một khoản đền bù nhỏ. Điều chỉnh đất đã được áp dụng rộng rãi ở Nhật Bản và Đức và hiện đang được thử nghiệm thay cho phương án phát triển đô thị ở nhiều nước ASEAN. Về cơ bản, nội dung của mô hình này là người sử dụng đất đóng góp đất cho đất công trình công cộng và sẽ tiến hành phân lại lô đất ở theo thỏa thuận đã thống nhất. Đất đóng góp được bán ra thị trường tự do để gây quỹ làm dự án. Phương án này tốt nhất nên áp dụng ở các khu vực nội thành mới/ngoại thành nơi các lô đất thường lớn và mật độ nhà đã có ít hơn, đồng thời ở đó còn có cơ hội tăng giá trị của đất. Loại hình dự án điều chỉnh đất có thể thực hiện bởi các công ty phát triển nhà, chính quyền thành phố, tập thể người sử dụng đất và các chủ đầu tư tư nhân. Các biện pháp này cũng cần phải có các quy định pháp luật hỗ trợ. Ngoài ra, cần có nghiên cứu khả thi về phương án này ở Hà Nội để kiểm nghiệm tính thực tiễn ở các khu vực nội thành mới.

(3) Các dự án khu vực hành động

Loại hình dự án điều chỉnh đất là một trong những phương án hiệu quả để cung cấp các lô đất nhà ở cho thành phố mà không cần thực hiện thu hồi đất hay đền bù. Những người hưởng lợi trực tiếp từ dự án này sẽ là những người sử dụng đất hiện tại, không giống như trong phương án cần thu hồi đất theo đó người sử dụng đất phải di dời và chỉ nhận được một khoản đền bù nhỏ. Điều chỉnh đất đã được áp dụng rộng rãi ở Nhật Bản và Đức và hiện đang được thử nghiệm thay cho phương án phát triển đô thị ở nhiều. Thành phố cần xác định cụ thể các khu vực hành động và các nơi này sẽ được thực hiện đồng bộ và toàn diện về phát triển, tái phát triển, cải tạo, bảo tồn hay các biện pháp quản lý phù hợp khác. Về cơ bản, các khu vực hành động được áp dụng cho các khu vực cấp bách và mang lại nhiều lợi ích cho cộng đồng mà thành phố cần phát triển càng sớm càng tốt. Thông thường dự án bao gồm các nội dung về giải tỏa khu nhà dột nát và cải tạo môi trường. Do các dự án này cơ bản mang tính quy hoạch nên thành phố cần xác định trước các khu vực hành động trong quy hoạch thành phố nơi cần có quy hoạch khu vực hành động để cộng đồng tham gia và đóng góp ý kiến. Sau khi quy hoạch được thông qua, khu vực hành động được công bố và thành phố sẽ bắt tay vào phát triển khu vực này theo quy hoạch đặt ra. Để thực hiện điều đó, cũng phải có các quy định pháp luật về khu vực hành động trong các văn bản pháp luật về quy hoạch.

(4) Phát triển khu vực dân cư lớn

Cơ bản đây là các dự án phát triển khu đô thị mới quy mô lớn ở khu vực ngoại vi, ngoại thành. Hiện Hà Nội đã có nhiều dự án phát triển đô thị mới, trong đó có một số dự án lớn như Ciputra ở Bắc Thăng Long (353 ha), Khu đô thị mới Đông Ngạc (242 ha), Khu đô thị mới Trung Hòa – Nhân Chính (32,86 ha) v.v. Điều quan trọng là các lô đất lớn ở ngoại thành nằm trong ranh giới tăng trưởng đô thị chưa bị chia nhỏ và được dành cho phát

triển khu dân cư mới. Tuy nhiên, cần lưu ý rằng ở thành phố có rất ít mảnh đất lớn như vậy. Đa phần các mảnh đất lớn đều thuộc các DNNN hoặc do tập thể sử dụng. Các mảnh đất ở lớn có thể được bán/đấu giá cho các chủ đầu tư tiềm năng phát triển các khu dân cư mới một cách cạnh tranh. Tùy theo quy mô mà chủ đầu tư có thể cung cấp những cơ sở hạ tầng cần thiết và các công trình công cộng cho dự án. Việc cung cấp nhà ở giá rẻ cũng có thể được áp dụng cho các dự án loại này thông qua hệ thống cấp phép quy hoạch.

(5) Các biện pháp tái tạo đô thị

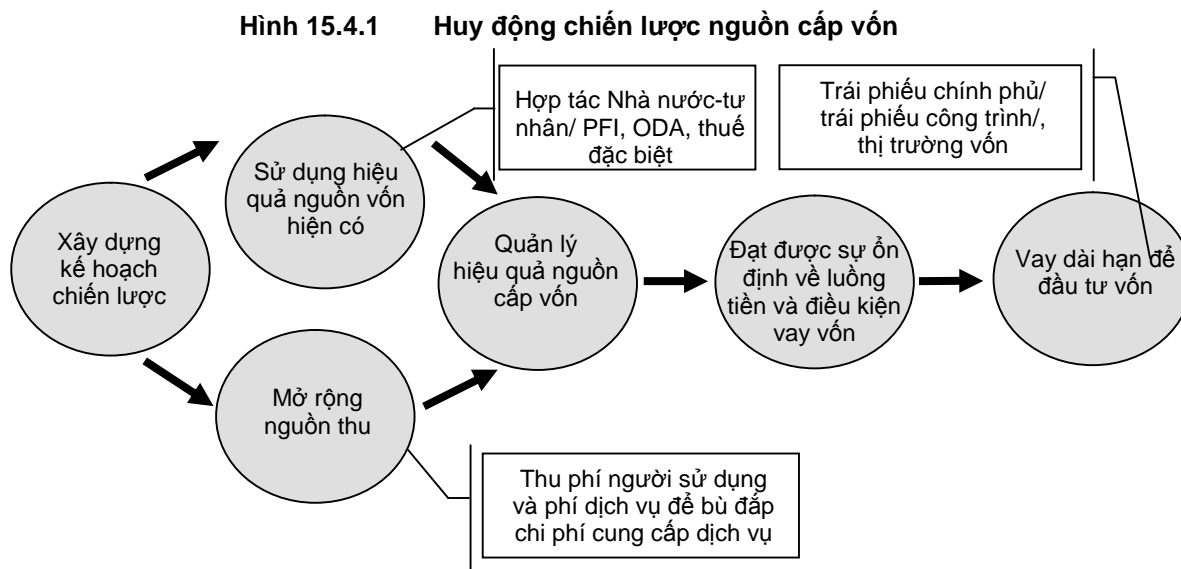
Thông thường các dự án loại này bao gồm nội dung cải tạo môi trường sống cho cộng đồng dân cư, ví dụ như cải thiện cảnh quan, tăng cường công tác quản lý giao thông, bãi đỗ, bố trí lối đi bộ, cải tạo các công trình di tích và du lịch, phục hồi thành phố thông qua các biện pháp, chương trình marketing, tạo dựng môi trường sạch sẽ và an toàn, và các nội dung khác có liên quan. Một vài nội dung trong số đó do các tổ chức LHQ khởi xướng, ví dụ như các chương trình trong Local Agenda 21, và một số khác do các tổ chức cộng đồng thực hiện. Ở Anh có nhiều tổ chức như vậy, ví dụ như Hiệp hội quản lý trung tâm thành phố, English Partnerships và BURAs v.v.. Trong số các chương trình này, có nhiều chương trình cần có sự phối hợp chặt chẽ giữa nhà nước và tư nhân, các bên liên quan là chính quyền thành phố, các nhóm kinh doanh địa phương, các cơ quan chuyên môn và cộng đồng dân cư. Những chương trình này cũng có nhiều tác động tới việc xây dựng các chương trình toàn diện có sự tham gia của người dân về giải quyết các vấn đề ảnh hưởng tới cộng đồng và không chỉ đơn thuần là cung cấp cơ sở hạ tầng. Loại dự án này có thể áp dụng vào khu phố cổ, và có sự tham gia của nhiều bên, trong đó có Ban quản lý khu phố cổ, cộng đồng kinh doanh địa phương, người dân địa phương và các cơ quan chuyên môn (xem phần Dự án thí điểm). Nguồn vốn cho dự án này có thể huy động từ cả chính quyền thành phố và khu vực tư nhân.

Những hoạt động quan trọng:

1. Hỗ trợ kỹ thuật thực hiện nghiên cứu khả thi về việc triển khai các loại hình dự án phát triển đô thị mới, bao gồm tái phát triển đô thị và điều chỉnh đất
2. Thực hiện một dự án thí điểm về tái tạo đô thị ở khu phố cổ
3. Tổ chức đào tạo về các loại hình dự án phát triển đô thị tại Viện Quy hoạch Đô thị và Nông thôn và Viện Quy hoạch Xây dựng Hà Nội.
4. Xem xét sự cần thiết phải có quy định về các mô hình phát triển đô thị mới như điều chỉnh đất và tái phát triển đô thị.

15.4 Cấp vốn cho phát triển đô thị

Nguồn thu hiện nay của thành phố không đủ để đáp ứng nhu cầu về vốn cho các dự án trong tương lai. Là một phần của chiến lược tài chính, thành phố có thể mở rộng các nguồn thu, sử dụng có hiệu quả các nguồn vốn hiện tại và quản lý tài chính tốt. Vấn đề này được tóm tắt trong Hình vẽ dưới đây.



1) Sử dụng hiệu quả các nguồn vốn

Nguồn thu chủ yếu của thành phố là ngân sách phân bổ của nhà nước, nguồn thu của địa phương, vốn đầu tư của các doanh nghiệp quốc doanh, đầu tư của hộ gia đình và các nguồn vốn từ bên ngoài như FDI và ODA. Cần sử dụng các nguồn vốn này một cách hiệu quả hơn, đặc biệt là thông qua phát triển hệ thống thông tin quản lý và quy hoạch chiến lược tài chính. Chính sách phi tập trung hóa hiện nay giúp địa phương có quyền chủ động hơn về tài chính để thực hiện công tác quản lý hành chính nhưng cũng cần phải có cơ chế minh bạch và phù hợp hơn để bảo vệ lợi ích của các bên. Một số bước khởi xướng trong lĩnh vực này là:

- Huy động nguồn vốn của các hộ gia đình để phát triển nhà ở bằng cách mở rộng thị trường bất động sản:** Hiện nay người dân thường khó có thể vay vốn mua nhà. Trong khi đất đai và bất động sản có thể được sử dụng hiệu quả nếu có sự phối hợp và huy động các nguồn vốn cho vay thế chấp và cấp vốn cho thị trường nhà ở, cần giải quyết một số vấn đề tồn tại hiện nay trong các quy định để phát triển hơn nữa thị trường bất động sản. Nhược điểm là việc bảo hộ về pháp luật cho các tài sản và việc người vay chuyển quyền cho ngân hàng trước khi thực hiện.
- Khoán thực hiện các dịch vụ:** Cách thức khoán thực hiện các dịch vụ đô thị, đặc biệt là duy tu bảo dưỡng cơ sở hạ tầng cần được tiếp tục thực hiện và áp dụng rộng rãi hơn ở cả các khu vực mới. Điều này sẽ tạo nhiều cơ hội hơn cho khu vực tư nhân tham gia và tạo điều kiện nâng cao chất lượng dịch vụ nếu được quản lý tốt.
- Áp dụng nguyên tắc người sử dụng trả tiền và phí dịch vụ:** Tự thu hồi chi phí bằng biện pháp người sử dụng trả tiền thường có hiệu quả hơn là trang trải chi phí gián tiếp thông qua các loại thuế bất động sản. Phí đánh vào người sử dụng thường áp dụng đối với điện, nước và phí cầu đường. Mặc dù phí đánh vào người sử dụng cần bao gồm chi phí duy tu bảo dưỡng, chi phí vốn đầu tư cho đường bộ nhưng vốn

đầu tư cho thoát nước khó có thể thực hiện theo cách này. Do đó, có thể cần có một hình thức thuế bất động sản nhất định để thu hồi vốn đầu tư.

Những hoạt động quan trọng:

1. Đẩy nhanh tiến độ cấp các loại giấy tờ về nhà đất như Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, sở hữu nhà và các giấy tờ khác cho tất cả người sử dụng đất ở Hà Nội.
2. Hỗ trợ kỹ thuật về chương trình cấp vốn nhà ở đô thị nhằm mở rộng thị trường nhà đất
3. Áp dụng phí đánh vào người sử dụng và các loại phí dịch vụ để thu hồi chi phí vận hành và bảo trì dịch vụ xã hội

2) Mở rộng nguồn thu địa phương

Trong khi chính quyền địa phương có thể gặp khó khăn nếu chỉ phụ thuộc hoàn toàn vào các nguồn thu có được để cấp vốn cho các dự án phát triển đô thị và cơ sở hạ tầng lớn thì vấn đề quan trọng đối với chính quyền thành phố là mở rộng các nguồn thu theo quy định của pháp luật. Một số bước khởi xướng có thể thực hiện ở Hà Nội là:

(a) Thuế bất động sản: Ngoài các loại thuế đất đai, nhiều thành phố cũng đánh thuế bất động sản. Các loại thuế này chiếm tỷ lệ đáng kể trong nguồn thu của thành phố. Ví dụ như ở Kuala Lumpur, các loại thuế này chiếm 62% nguồn thu hoạt động của thành phố. Thuế bất động sản dựa trên giá trị cho thuê hàng năm của bất động sản. Các mức thuế khác nhau được xác định dựa trên loại bất động sản ví dụ như đất ở, đất công nghiệp, đất thương mại, đất trồng, đất công hoặc đất của Chính phủ. Thuế bất động sản được thành phố thu hai lần trong một năm, đánh vào tất cả các chủ sở hữu bất động sản trong thành phố. Chìa khóa để thiết lập một hệ thống thuế như thế ở Hà Nội phụ thuộc vào hệ thống pháp luật về quyền sở hữu tài sản ở Hà Nội (vấn đề này hiện vẫn đang được Quốc hội thảo luận) cũng như việc xây dựng danh mục hệ thống đánh giá tổng hợp tất cả các loại bất động sản của thành phố.

(b) Thu phí giá trị bất động sản tăng thêm: Thu phí giá trị bất động sản tăng thêm là phí đánh vào phần giá trị tăng thêm của bất động sản khi chủ sở hữu hưởng lợi từ quá trình xây dựng một công trình công cộng như đường và các công trình thoát nước trong khu vực. Chủ đất – người hưởng lợi từ công trình phải trả khoản phí giá trị tăng thêm cho thành phố. Tuy nhiên, để thực hiện hiệu quả, cần xây dựng một công thức công bằng để xác định mức phí có thể chấp nhận được đối với cộng đồng bị ảnh hưởng. Ví dụ, chủ đất người hưởng lợi từ tuyến đường mới xây dựng có thể phải trả tiền đền bù cho những ngôi nhà mặt tiền bị di dời. Tương tự như thế, chủ đất – người bị mất một phần đất đai để xây dựng tuyến đường sẽ chỉ được đền bù sau khi đã xem xét giá trị tăng thêm của phần đất còn lại. Áp dụng các kỹ thuật phát triển đất đai như điều chỉnh đất đai khi giá trị tăng thêm được kết hợp công bằng với cách phân phối đất là phương pháp hiệu quả để thực hiện áp dụng các loại phí này.

(c) Phí phát triển: Phí phát triển được áp dụng như là một loại thuế quy hoạch đô thị đánh vào các đơn vị phát triển khi xin cấp giấy phép quy hoạch. Phí phát triển bao gồm khoản trả cho giá trị tăng thêm của đất đai như là một phần của công tác phân vùng lại hoặc tỷ lệ tăng thêm của các chủ đất như là một phần của công tác điều chỉnh/sửa đổi quy hoạch đã phê duyệt. Phí phát triển cũng được thành phố thu từ việc không cung cấp các công trình như khu vực bãi đỗ, trường học như là một phần của các tiêu chuẩn quy hoạch. Các đơn vị phát triển có thể phải đóng góp cho Quỹ dịch vụ cơ sở hạ tầng thay cho việc xây dựng các công trình công cộng cần thiết như đường, cầu cống, cảnh quan và thoát nước, đặc biệt là nếu các công trình này do

chính quyền xây dựng. Các quỹ này được thành phố sử dụng để cung cấp các công trình cần thiết một cách phù hợp.

Những hoạt động quan trọng:

1. Nghiên cứu khả thi về việc áp dụng thuế tài sản cố định.
2. Nghiên cứu khả thi về việc áp dụng thuế giá trị gia tăng bất động sản, phí phát triển và thành lập quỹ dịch vụ cơ sở hạ tầng cho thành phố.
3. Bổ sung và điều chỉnh các quy định pháp luật để hợp pháp hóa các loại thuế/phí này

3) Quản lý tốt các nguồn vốn

Quản lý tốt các nguồn vốn có vai trò quan trọng đối với việc giảm gánh nặng tài chính hoàn trả lại các khoản nợ dài hạn. Trong khi vốn vay ODA thường có tỷ lệ lãi suất ưu đãi nhưng đó sẽ là khoản nợ dài hạn của thành phố. Các nguồn vốn ODA tái cấp với tỷ lệ lãi suất cao hơn dưới hình thức vay tín dụng nhà nước là một nguồn quan trọng để cấp vốn cho các dự án phát triển xã hội ở Hà Nội.

(a) Tiếp cận thị trường vốn đầu tư và các nguồn vốn tín dụng khác: Điều này cũng rất quan trọng để đảm bảo vốn cho các dự án phát triển đô thị. Việc sử dụng chứng khoán và trái phiếu như là nguồn vốn bổ sung cho các khoản vay là không phổ biến và có thể sẽ được phát triển mạnh hơn với việc củng cố thị trường chứng khoán và phê chuẩn luật chứng khoán. Chiến lược khác là huy động trái phiếu có bảo đảm của Chính phủ. Hiện nay, ở nhiều thành phố, bao gồm Hà Nội đã phát hành công trái của thành phố để huy động vốn. Trái phiếu thời hạn 5 năm với lãi suất 8,5% đã được thành phố ban hành nhằm huy động vốn cho dự án xây dựng cầu Thanh Trì. Vấn đề quan trọng trong việc ban hành trái phiếu là năng lực của thành phố trong việc thanh khoản nhanh các khoản nợ để đảm bảo có thể huy động liên tục nguồn vốn theo hình thức này trong dài hạn. Quản lý tốt các nguồn vốn cũng có liên quan tới các cách thức thực hiện dự án – các phương thức có thể thực hiện để giảm gánh nặng tài chính ở thành phố.

(b) Các phương pháp thực hiện dự án hiệu quả: Nội dung bao gồm các biện pháp như BOT và BT, sử dụng phương pháp trả chậm – các biện pháp này đã được áp dụng rộng rãi đối với các dự án đường quốc lộ và cấp nước ở Malaysia và ở các nước đang phát triển. Thành phố cũng cần khởi xướng các bước khoán thầu cung cấp các dịch vụ đô thị. Cách thức này đã được áp dụng trong việc thu gom rác thải và có thể mở rộng hơn nữa trong lĩnh vực khai thác vận tải công cộng và xe buýt, duy tu bảo dưỡng công trình công cộng, khai thác các công trình bãi đỗ và xử lý rác thải. Điều này cho thấy chức năng cung cấp dịch vụ của các doanh nghiệp nhà nước hiện nay có thể được chuyển cho các đơn vị khai thác tư nhân thông qua đấu thầu.

(c) Tăng cường năng lực của các đơn vị phát triển bất động sản: Cần khuyến khích các đơn vị tham gia nhiều hơn vào lĩnh vực phát triển bất động sản. Hiện nay hầu hết các dự án phát triển nhà ở đều do doanh nghiệp nhà nước độc quyền, có rất ít cơ hội để các đơn vị tư nhân tham gia thị trường. Theo báo cáo của Ngân hàng Hợp tác Quốc tế Nhật Bản (JBIC), tính đến năm 1999, số nhà ở do các đơn vị tư nhân cung cấp chỉ chiếm 3% tổng diện tích nhà của thành phố. Một số DNNN chính tham gia vào phát triển thị trường bất động sản là Tổng Công ty Phát triển Nhà và Đô thị (HUD), Tổng Công ty Đầu tư và Phát triển nhà Hà Nội (HACINCO) và một số DNNN có đất đai khác. Hầu hết các đơn vị này đều tham gia và các dự án xây dựng nhà quy mô nhỏ, chủ yếu đáp ứng nhu cầu của đối tượng có thu nhập cao và không đủ năng lực để đáp ứng nhu cầu về nhà ở của thành phố trong dài hạn, đặc biệt là nhu cầu của

các đối tượng có thu nhập trung bình và thấp. Do đó, cần có cơ chế hợp lý để khuyến khích các thành phần kinh tế tham gia phát triển bất động sản. Chiến lược đặt ra là điều chỉnh nhiệm vụ phát triển nhà ở của các DNNN hiện nay, giao cho hai tổ chức khác nhau như mô hình của Sing-ga-po, theo đó Ban Phát triển nhà ở được thành lập để xây dựng nhà ở công cộng còn Cơ quan tái phát triển đô thị được thành lập để thực hiện phát triển thương mại thông qua việc tái phát triển đô thị. Nhiệm vụ cung cấp nhà cao cấp hơn sẽ để cho các đơn vị tư nhân đảm nhiệm. Tuy nhiên, công tác cải tạo nhà ở phải được xem xét một cách chính thức bao gồm các khía cạnh luật pháp gắn liền với luật quy định về các đơn vị phát triển bất động sản và luật đăng ký bất động sản (bao gồm các quy định về phát triển và quản lý các loại bất động sản; thuế bất động sản, tạo điều kiện tiếp cận nguồn tài chính và tín dụng về nhà ở cho cả đơn vị phát triển và người mua nhà, cho phép chuyển đổi đất nông nghiệp sang phát triển đô thị, thủ tục phê duyệt dự án/quy hoạch minh bạch và nhanh gọn, mở rộng đấu giá quyền sử dụng đất và thủ tục đấu thầu và các nhà thầu/tư vấn có năng lực cao hơn).

Những hoạt động quan trọng:

1. Nghiên cứu khả thi về việc thành lập cơ quan phát triển nhà ở về phát triển nhà và cơ quan tái phát triển đô thị về tái phát triển đô thị. Nghiên cứu này cần xem xét lại năng lực hiện có của các tổng công ty phát triển nhà ở và đề xuất các chiến lược củng cố hay sáp nhập các tổ chức này.
2. Sử dụng hiệu quả mô hình thực hiện thông qua sự hợp tác nhà nước – tư nhân.
3. Có chính sách khuyến khích các chủ đầu tư tư nhân, trong đó bao hàm việc chuẩn bị các quy định về chủ đầu tư vào bất động sản.

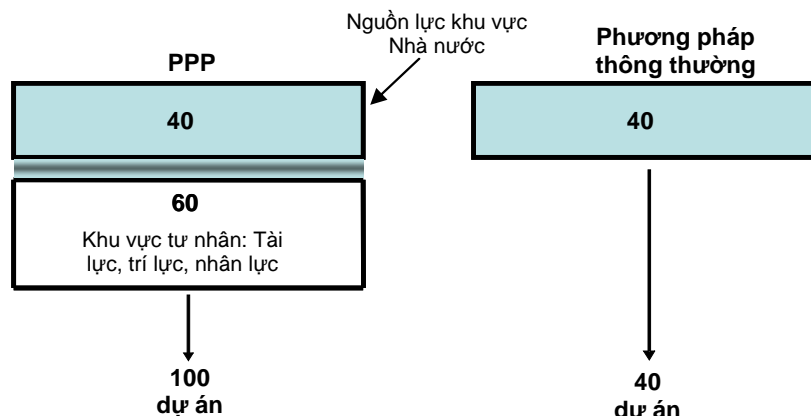
4) Áp dụng mô hình hợp tác Nhà nước – Tư nhân (PPP) trong phát triển thành phố

Khi kinh tế khu vực tư nhân tăng trưởng mạnh thì việc áp dụng mô hình PPP trở nên rất quan trọng để có thể quản lý một cách hữu hiệu quá trình phát triển đô thị và quản lý ngành. Các khía cạnh chính của mô hình PPP được trình bày trong phần dưới đây.

(1) Phát huy hiệu quả từ việc sử dụng nguồn lực khu vực nhà nước

Nguồn lực khu vực nhà nước như tài lực và nhân lực đều rất hạn chế. Vấn đề quan trọng trong mô hình hợp tác Nhà nước – Tư nhân là phát huy tối đa hiệu quả từ nguồn lực nhà nước khi thực hiện các dự án công. Với mô hình PPP, những hiệu quả này sẽ được phát huy đáng kể khi nguồn lực tư nhân (tài lực, trí lực, nhân lực) được đầu tư vào dự án. Nói cách khác, với việc áp dụng mô hình PPP, khu vực nhà nước có thể “nâng” hiệu quả từ đầu vào là 40 biến thành đầu ra là 100 như thể hiện trong Hình 15.4.2.

Hình 15.4.2 Phát huy hiệu quả từ nguồn vốn khu vực nhà nước

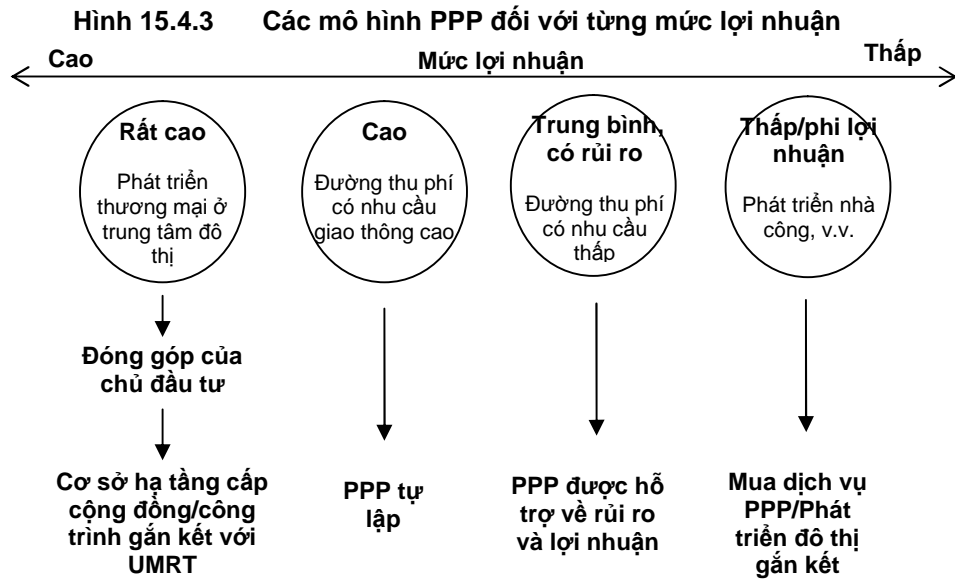


Nguồn: Đoàn Nghiên cứu HAIDEP

(2) Áp dụng các mô hình PPP khác nhau trên cơ sở lợi nhuận

Lợi nhuận thu được từ dự án sẽ quyết định loại mô hình PPP cần áp dụng (xem Hình 15.4.3). Những dự án do HAIDEP đề xuất có mức lợi nhuận khác nhau, từ mang lại rất nhiều lợi nhuận tới không tạo ra lợi nhuận (không áp dụng phí đánh vào người sử dụng).

- (a) **Mức lợi nhuận rất cao:** Nếu dự án mang lại nhiều lợi nhuận, ví dụ như phát triển tổ hợp thương mại ở trung tâm đô thị, thì UBNDTP có thể thu xếp mô hình PPP trên nguyên tắc UBNDTP bố trí đất còn chủ đầu tư xây dựng cơ sở hạ tầng cấp cộng đồng dân cư. Mô hình PPP này có thể áp dụng với các dự án phát triển đô thị gắn kết với hệ thống UMRT.
- (b) **Mức lợi nhuận cao:** Khi mức lợi nhuận đủ lớn để dự án có thể bền vững về tài chính thì có thể áp dụng mô hình PPP độc lập. Ví dụ về mô hình này là dự án đường thu phí với nhu cầu giao thông cao. Dự án loại này có thể tiến hành theo thủ tục đấu thầu BOT thông thường.
- (c) **Mức lợi nhuận trung bình có rủi ro:** Mô hình thứ ba là hỗ trợ về rủi ro và lợi nhuận cho các dự án có mức độ lợi nhuận thấp. Đa số các dự án tạo ra lợi nhuận do HAIDEP đề xuất sẽ thuộc nhóm này và sẽ cần cân nhắc kỹ lưỡng về cơ cấu PPP. Đại diện cho nhóm này là các dự án đường thu phí có nhu cầu giao thông thấp, hệ thống UMRT, tái phát triển Khu Phố Cổ, cấp nước v.v. UBNDTP sẽ phải tham gia vào cơ cấu PPP để hỗ trợ rủi ro và lợi nhuận cho các dự án này.
- (d) **Mức lợi nhuận thấp hoặc không có lợi nhuận:** Mô hình PPP thuê dịch vụ bên ngoài có thể áp dụng đối với các dự án có mức lợi nhuận rất thấp, theo đó UBNDTP sẽ “mua” dịch vụ từ khu vực tư nhân bằng chính nguồn tài chính của UBNDTP. Ví dụ cho nhóm này là các dự án nhà công, phát triển công viên đô thị, v.v. Mô hình này có thể áp dụng đối với cả các dự án phi lợi nhuận ví dụ như các công trình công ích ở cấp cộng đồng.

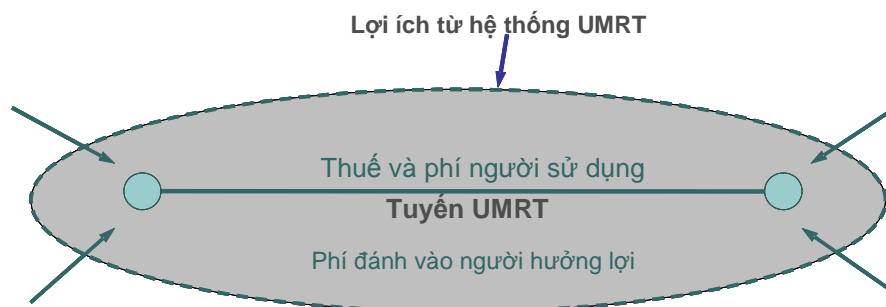


Nguồn: Đoàn Nghiên cứu HAIDEP

(3) Phát huy lợi ích của hệ thống UMRT

Những lợi ích mà hệ thống UMRT mang lại cho thành phố rất lớn, đồng thời lượng đầu tư khổng lồ chỉ có thể thu hồi được khi thành phố có thể phát huy được những giá trị mà hệ thống UMRT tạo ra trên hành lang tuyến (Hình 15.5). Nguồn thu từ thuế và phí đánh vào người sử dụng có thể dùng để đầu tư vào các công trình xây dựng và khai thác hệ thống. Ngoài ra cũng cần phát huy những giá trị mà người dân và các cơ sở kinh doanh được hưởng từ việc khai thác hệ thống UMRT (phí đánh vào người hưởng lợi). Để thực hiện điều đó, UBNDTP cần mạnh dạn áp dụng các mô hình PPP khác nhau khi thực hiện các dự án gắn kết về thương mại, tổ hợp văn phòng, khu dân cư (i) gắn kết trực tiếp với nhà ga, (ii) được phát triển trong khu vực nhà ga, và (iii) phát phát triển trên hành lang hệ thống UMRT. Về lâu dài, nếu làm được như vậy, UBNDTP có thể được hưởng một phần lợi ích từ các mô hình PPP này trong tương lai để thu hồi lượng đầu tư ban đầu khổng lồ.

Hình 15.4.4 Phát huy giá trị từ lợi ích của hệ thống UMRT



Nguồn: Đoàn Nghiên cứu HAIDEP

(4) Các cơ hội về PPP trong dự án HAIDEP

Việc triển khai các dự án HAIDEP đề xuất có thể sử dụng các cơ hội thực hiện mô hình PPP như sau (Bảng 15.4.1).

- (a) **Giao thông đô thị:** Có khá nhiều cơ hội, ví dụ như đối với một số dự án đường chính có thu phí và các dự án về quản lý và an toàn giao thông. Dự án BRT có thể thực hiện theo mô hình chuyển nhượng, còn một số tuyến UMRT có thể thực hiện theo mô

hình PPP mặc dù UBNDTP có thể sẽ phải gánh chi phí xây dựng cơ sở hạ tầng. Một số tuyến đường thứ cấp và bổ trợ có thể thực hiện thông qua các dự án phát triển đô thị do chủ đầu tư tư nhân đảm nhiệm.

- (b) **Giao thông vùng:** Một số tuyến đường liên tỉnh có thể phù hợp với mô hình PPP, kể cả một số đoạn tuyến đường sắt vùng cũng có thể áp dụng mô hình này trên cơ sở phối hợp chặt chẽ với ĐSVN. Nhà ga hành khách mới ở sân bay Nội Bài có thể áp dụng mô hình chuyển nhượng PPP. Một số cảng sông cũng có thể áp dụng mô hình PPP.
- (c) **Điều kiện sống:** Cơ hội áp dụng khá hạn chế, UBNDTP có thể phải gánh phần lớn chi phí để mô hình PPP có thể thực hiện được. Một số dự án nhà ở, công viên, không gian xanh có thể được thực hiện thông qua các dự án phát triển thương mại và khu dân cư do tư nhân thực hiện với mô hình PPP, có thể là trên cơ sở có được đất công.
- (d) **Nước và vệ sinh đô thị:** Cơ hội áp dụng PPP cũng khá hạn chế đối với các dự án cấp nước. Tuy nhiên, một số nội dung như thoát nước mưa, thoát nước thải, kiểm soát lũ lụt và quản lý hồ, ao có thể được thực hiện với mô hình PPP, cụ thể là thuê khu vực tư nhân đứng ra khai thác và quản lý.
- (e) **Phát triển đô thị:** Đây là lĩnh vực đầy hứa hẹn cho các mô hình PPP. UBNDTP có thể tận dụng được mức lợi nhuận cao của các dự án này và yêu cầu chủ đầu tư xây dựng các công trình công ích cấp cộng đồng ví dụ như đường bổ trợ, hệ thống thoát nước mưa, nước thải và các công trình khác có liên quan. Các dự án phát triển thương mại, tổ hợp văn phòng và khu dân cư gắn kết với hệ thống UMRT cũng như các dự án phát triển đô thị gắn kết ở khu vực nhà ga UMRT cũng có nhiều khả năng áp dụng mô hình PPP.

Bảng 15.4.1 Cơ hội thực hiện PPP trong các dự án của HAIDEP

Ngành		Cơ hội áp dụng PPP			Chú thích
		Xây dựng	Bảo trì	Khai thác	
Giao thông đô thị	Đường chính yếu	có nhưng hạn chế	có	có	Nhu cầu giao thông cao
	Đường thứ yếu	có nhưng hạn chế	có nhưng hạn chế	-	Thông qua phát triển đô thị
	Đường hỗ trợ	có nhưng hạn chế	có nhưng hạn chế	-	Thông qua phát triển đô thị
	Quản lý và an toàn giao thông	có	có	có	Cần hỗ trợ nhiều
	Xe buýt	có	có	có	Chuyển nhượng PPP
	UMRT	có nhưng hạn chế	có	có	Nhà nước phát triển cơ sở hạ tầng
Giao thông vùng	Đường bộ	có nhưng hạn chế	có	có	Đường cao tốc liên tỉnh
	Đường sắt	có nhưng hạn chế	có	có	Phối hợp với ĐSVN
	Sân bay	có	có	có	Khai thác ga khách
	Cảng sông	có nhưng hạn chế	có	có	Khai thác một số cảng
Nước và vệ sinh đô thị	Cấp nước	có nhưng hạn chế	có	có	Phối hợp với công ty kinh doanh nước sạch Hà Nội
	Thoát nước mưa	có nhưng hạn chế	có nhưng hạn chế	có nhưng hạn chế	Mua dịch vụ ngoài
	Thoát nước thải	có nhưng hạn chế	có nhưng hạn chế	có nhưng hạn chế	Mua dịch vụ ngoài
	Kiểm soát lũ	có nhưng hạn chế	có nhưng hạn chế	có nhưng hạn chế	Mua dịch vụ ngoài
	Cải tạo hồ	có nhưng hạn chế	có nhưng hạn chế	có nhưng hạn chế	Mua dịch vụ ngoài
Điều kiện sống	Phát triển nhà	có nhưng hạn chế	có nhưng hạn chế	có nhưng hạn chế	Thông qua phát triển khu thương mại và dân cư
	Cải tạo khu tập thể	có nhưng hạn chế	có nhưng hạn chế	có nhưng hạn chế	Thông qua phát triển khu thương mại và dân cư
	Công viên, không gian xanh	có nhưng hạn chế	có nhưng hạn chế	có nhưng hạn chế	Thông qua phát triển khu thương mại và du lịch
	Cảnh quan	có nhưng hạn chế	có nhưng hạn chế	có nhưng hạn chế	Thông qua phát triển khu thương mại và du lịch
Phát triển đô thị	Cải thiện không gian xanh, phát triển văn hóa	có nhưng hạn chế	có nhưng hạn chế	có nhưng hạn chế	Thông qua phát triển khu thương mại và du lịch
	Tái phát triển và cải tạo khu vực đô thị hiện tại	có	có	có	Thông qua phát triển UMRT và đô thị gắn kết
	Phát triển đô thị mới	có	có	có	Cấp đất công/phát triển UMRT
	Cải tạo khu vực nông thôn	có nhưng hạn chế	có nhưng hạn chế	có nhưng hạn chế	Thông qua phát triển khu thương mại và du lịch
	Cải tạo cơ sở công nghiệp, tiếp vận	có	có	có	

15.5 Tăng cường thể chế quy hoạch thành phố

1) Xây dựng quy hoạch, thực hiện, theo dõi và điều chỉnh

Trách nhiệm thể chế đề xuất đối với các công việc lập, thực hiện, theo dõi và điều chỉnh quy hoạch được liệt kê trong Bảng 15.5.1. Nhìn chung, quy hoạch cấp dưới phải tuân theo quy hoạch cấp cao hơn. Như quy định trong Luật Xây dựng 2003, Quy hoạch chung cho thành phố Hà Nội do UBND thành phố Hà Nội thực hiện thông qua Sở QHKT. Quy hoạch này do Thủ tướng Chính phủ thông qua và sẽ do Sở QHKT quản lý. Khi được thông qua, tất cả các sở, ban, ngành đều phải tuân theo và thực hiện những đề xuất trong nội dung quy hoạch và quá trình thực hiện sẽ được theo dõi chặt chẽ. Trong những vấn đề quan trọng cần theo dõi, một vài vấn đề cần tập trung là mục tiêu phát triển và các chỉ tiêu phát triển đô thị của quy hoạch chung, những thay đổi về sử dụng đất, tình hình các dự án ở địa phương. Việc theo dõi cần được thực hiện hàng năm, cơ quan thực hiện là Sở QHKT, cơ quan này cũng sẽ tập hợp thông tin từ quận, huyện. Một trong những công cụ chủ yếu để hỗ trợ cho công tác theo dõi là xây dựng hệ thống thông tin quy hoạch GIS kết nối trực tuyến giữa thành phố và quận/huyện. Quy hoạch chung cũng cần được điều chỉnh sau 5 năm để phù hợp với Kế hoạch phát triển kinh tế xã hội.

Các UBND quận/huyện cần xây dựng quy hoạch cho địa phương của mình. Quy hoạch quận/huyện sẽ cụ thể hóa các đề xuất trong quy hoạch chung ở mức độ chi tiết hơn và sẽ có những đề xuất cụ thể về kiểm soát phát triển. Nội dung quy hoạch cần dựa vào bản đồ hiện trạng/địa chính. Các quy hoạch này cũng cần được theo dõi thường xuyên và điều chỉnh sau 5 năm.

Quy hoạch khu vực hành động chỉ áp dụng đối với các khu vực cụ thể, đóng vai trò khung điều tiết cho việc thực hiện và quản lý các dự án phát triển. Các kế hoạch hành động có thể được xác định ngay trong quy hoạch chung hoặc quy hoạch quận/huyện. Các loại quy hoạch này đã được trình bày ở phần trước.

Bảng 15.5.1 Trách nhiệm thể chế về lập và điều chỉnh quy hoạch đô thị

Quy hoạch đô thị	Chuẩn bị	Thẩm định	Thông qua	Thực hiện	Theo dõi	Điều chỉnh (5 năm)
Quy hoạch chung của thành phố	UBND	Bộ XD	Thủ tướng/C hính phủ	UBND và các bộ ngành hữu quan, các cơ quan trực thuộc	UBND/Sở QHKT	UBND
Quy hoạch quận/huyện (chi tiết loại 1)	UBND quận/huyện ¹	Sở QHKT	UBND	UBND quận/huyện và bộ, sở ngành hữu quan, các phòng trực thuộc	UBND quận/huyện	UBND quận/h uyện
Quy hoạch KVHĐ (chi tiết loại 2)	UBND TP, UBND Q-H ²	Sở QHKT	UBND TP	UBND các cấp, các bộ, ngành, sở hữu quan, các cơ quan thuộc quận	UBND TP, Q-H	UBND TP/Q- H chỉ điều chỉnh nếu cần

1 Theo Thông tư 15/2005/TT-BXD: Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1:2000 do UBND cấp tỉnh thực hiện đối với các đô thị đặc biệt, đô thị cấp 1, 2 và 3, còn UBND quận/huyện lập quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1:2000 đối với đô thị cấp 4 và 5, và quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1:500.

2 Tùy theo Kế hoạch hành động đề xuất trong QH chung hay trong quy hoạch quận/huyện.

Những nội dung quan trọng

1. Xác định rõ trách nhiệm lập quy hoạch, theo dõi và điều chỉnh quy hoạch giữa thành phố và quận/huyện
2. Theo dõi các mục tiêu và chỉ tiêu của quy hoạch chung, quy hoạch quận/huyện
3. Nghiên cứu khả thi triển khai hệ thống thông tin quy hoạch GIS
4. Chuẩn bị quy hoạch cho tất cả các quận/huyện trong thành phố
5. Phân bổ ngân sách phù hợp để lập và theo dõi quy hoạch

2) Tăng cường năng lực quy hoạch của UBND quận/huyện

Mục tiêu chung của việc lập quy hoạch xây dựng theo Luật Xây dựng 2004 là phân cấp chức năng quy hoạch xuống các cấp quy hoạch thấp hơn. Theo thông tư 15/2005 /TT-BXD của Bộ Xây dựng, quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1:2000 đối với các trung tâm loại 1, 2, 4 sẽ do UBND cấp tỉnh thực hiện, còn quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1: 2000 đối với trung tâm đô thị cấp 4 và 5 do UBND QH thực hiện. Thông tư của Bộ Xây dựng được khẳng định bằng quyết định 48/2006/QĐ-UB của UBNDTP, theo đó việc lập và thông qua quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1:500 cho dự án dưới 20 ha là trách nhiệm của UBND quận/huyện.

Thông thường Sở QHKT chịu trách nhiệm thẩm định tất cả các quy hoạch đô thị do UBNDTP thông qua. Sở QHKT cũng chịu trách nhiệm tổ chức đào tạo và hướng dẫn cho UBND QH về quy hoạch đô thị và đóng vai trò giám sát, đảm bảo các cấp quy hoạch thấp hơn đều tuân thủ quy hoạch chung. Quyết định 48/2006/QĐ-UB cũng yêu cầu thành lập Phòng xây dựng đô thị mới ở cấp quận/huyện để thực hiện chức năng quy hoạch xây dựng. Phòng mới này, theo quyết định trên, cần có ít nhất một kiến trúc sư quy hoạch đô thị, một kỹ sư giao thông đô thị và một kỹ sư công chính.

Trên cơ sở khung làm việc đó, nghiên cứu này đề xuất rằng quy hoạch quận/huyện (quy hoạch chi tiết loại 1) sẽ do UBND cấp quận lập. Mặc dù phần lớn các UBND quận/huyện không có đủ năng lực để thực hiện chức năng này nhưng dù sao cũng cần tăng cường năng lực cho họ về lâu dài. Sau đây là một số ưu điểm của đề xuất này:

- (i) Phù hợp với chính sách phân cấp quản lý của nhà nước
- (ii) Bổ sung cho chức năng quy hoạch sử dụng đất vốn đã giao cho quận/huyện
- (iii) Tạo cơ hội cho các nhà hoạch định tham gia vào quá trình lập quy hoạch quận/huyện.
- (iv) Tạo thêm cơ hội thực hiện, theo dõi và cưỡng chế thực thi các quyết định quy hoạch.

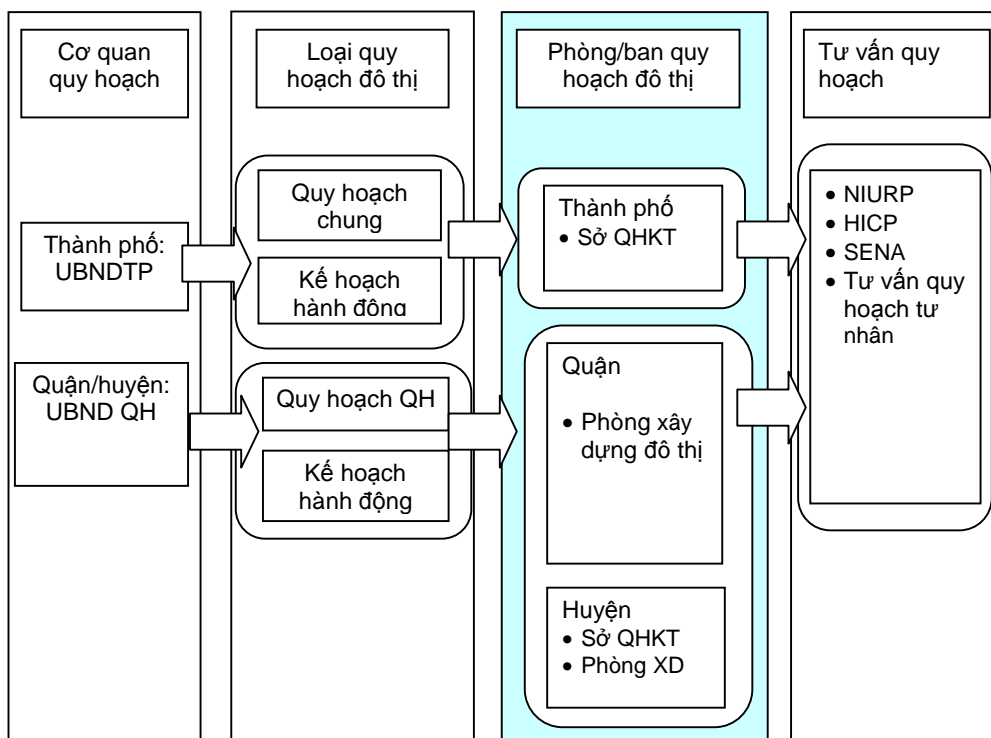
Cần phải bố trí ngân sách thường xuyên cho kế hoạch KT-XH 5 năm để UBND QH chuẩn bị quy hoạch cho địa phương và thực hiện điều chỉnh. Theo đề xuất này, phòng xây dựng đô thị sẽ được thành lập ở các quận, trưởng phòng là một nhà hoạch định đã được đào tạo (xem Hình 15.5.1). Đối với các huyện ngoại thành như Gia Lâm, Từ Liêm, Sóc Sơn, Thanh Trì và Đông Anh, trong giai đoạn trung hạn, Sở QHKT sẽ đóng vai trò quản lý và cố vấn chuyên môn cho UBND huyện. Những huyện này sẽ là nơi diễn ra các dự án phát triển đô thị lớn trong tương lai gần, do đó cần có năng lực quy hoạch phù hợp và cần có sự điều phối ở quy mô thành phố để có thể quản lý các dự án đó.

Sau đây là một số chức năng của nhà hoạch định đô thị ở quận:

- (i) Tập hợp và cập nhật thông tin quy hoạch ở cấp quận
- (ii) Theo dõi dự án phát triển đô thị xem có tuân thủ quy định quy hoạch hay không
- (iii) Chuẩn bị và quản lý quy hoạch quận và kế hoạch hành động
- (iv) Thẩm định các hồ sơ xin cấp phép quy hoạch.

Ngoài ra cũng cần xây dựng năng lực tư vấn quy hoạch đô thị ở Việt Nam. Việc lập quy hoạch đô thị có thể thuê các công ty nhà nước hiện tại như HICP, SENA hay thuê các tư vấn quy hoạch tư nhân.

Hình 15.5.1 Các văn phòng quy hoạch đô thị



3) Quy hoạch thống nhất ở đô thị

Cần có sự phân biệt rõ ràng giữa quy hoạch sử dụng đất theo Luật Đất đai và quy hoạch xây dựng theo Luật Xây dựng. Quy hoạch xây dựng tập trung vào quy hoạch phát triển đô thị và vùng, còn quy hoạch sử dụng đất theo Luật Đất đai tập trung vào tài nguyên thiên nhiên và bảo vệ đất nông nghiệp. Do đó, quy hoạch ở trong khu vực đô thị có hiệu lực là quy hoạch xây dựng, còn quy hoạch có hiệu lực ngoài khu vực đô thị là quy hoạch sử dụng đất. Từ đó có thể thấy cần có sự phối hợp chặt chẽ giữa Sở TNMTND và Sở QHKT khi lập quy hoạch chung cho thành phố. Thông tin chủ đạo về tình hình sử dụng đất, kế hoạch sử dụng đất và chính sách về đất đai cần được Sở TNMTND cung cấp để hỗ trợ cho việc lập quy hoạch đô thị thống nhất cho Hà Nội. Cơ chế đề xuất thể hiện trong Bảng 15.5.2.

Khi quy hoạch chung của thành phố đã được Thủ tướng chính phủ thông qua, nó sẽ đóng vai trò là quy hoạch thống nhất cho các hoạt động xây dựng cũng như quản lý sử dụng đất trong khu vực thành phố. Những thông tin đầu vào có tính chiến lược khác cho quy hoạch xây dựng đô thị sẽ lấy từ KHPTKTXH vốn là khung kinh tế – xã hội cho thành phố và từ các quy hoạch chuyên ngành của các bộ, ngành liên quan (Hình 15.5.2), vốn là cơ sở lập các dự án và chương trình phát triển. Ngoài ra cũng cần có sự phân cấp rõ ràng về các cấp quy hoạch đô thị trong các quy định pháp luật về quy hoạch và có thể phải thành lập các tổ chức phù hợp cấp quốc gia, vùng và thành phố.

Bảng 15.5.2 Phân cấp quy hoạch xây dựng và quy hoạch sử dụng đất

Loại	Trong đô thị ¹⁾	Ngoài đô thị
Quy hoạch ưu tiên thực hiện	Quy hoạch xây dựng đô thị (quy hoạch chung, chi tiết)	Quy hoạch sử dụng đất của tỉnh/huyện
Luật	Luật Xây dựng	Luật Đất đai
Trách nhiệm lập dự án	UBND TP, quận/huyện	UBND TP, quận/huyện
Cơ quan chịu trách nhiệm lập quy hoạch ở Hà Nội	Phòng Quy hoạch thành phố (Sở QHKT) phối hợp với Sở TNMTNĐ	Sở TNMTNĐ phối hợp với các ngành chức năng
Thông qua	Như quy định trong Luật Xây dựng và các quyết định khác	Như quy định trong Luật Đất đai và các quyết định khác

1) Khu vực đô thị được định nghĩa trong Nghị định 72/2001. Hà Nội được xếp vào nhóm đô thị đặc biệt và quy hoạch chung về xây dựng đô thị áp dụng cho toàn bộ diện tích thành phố.

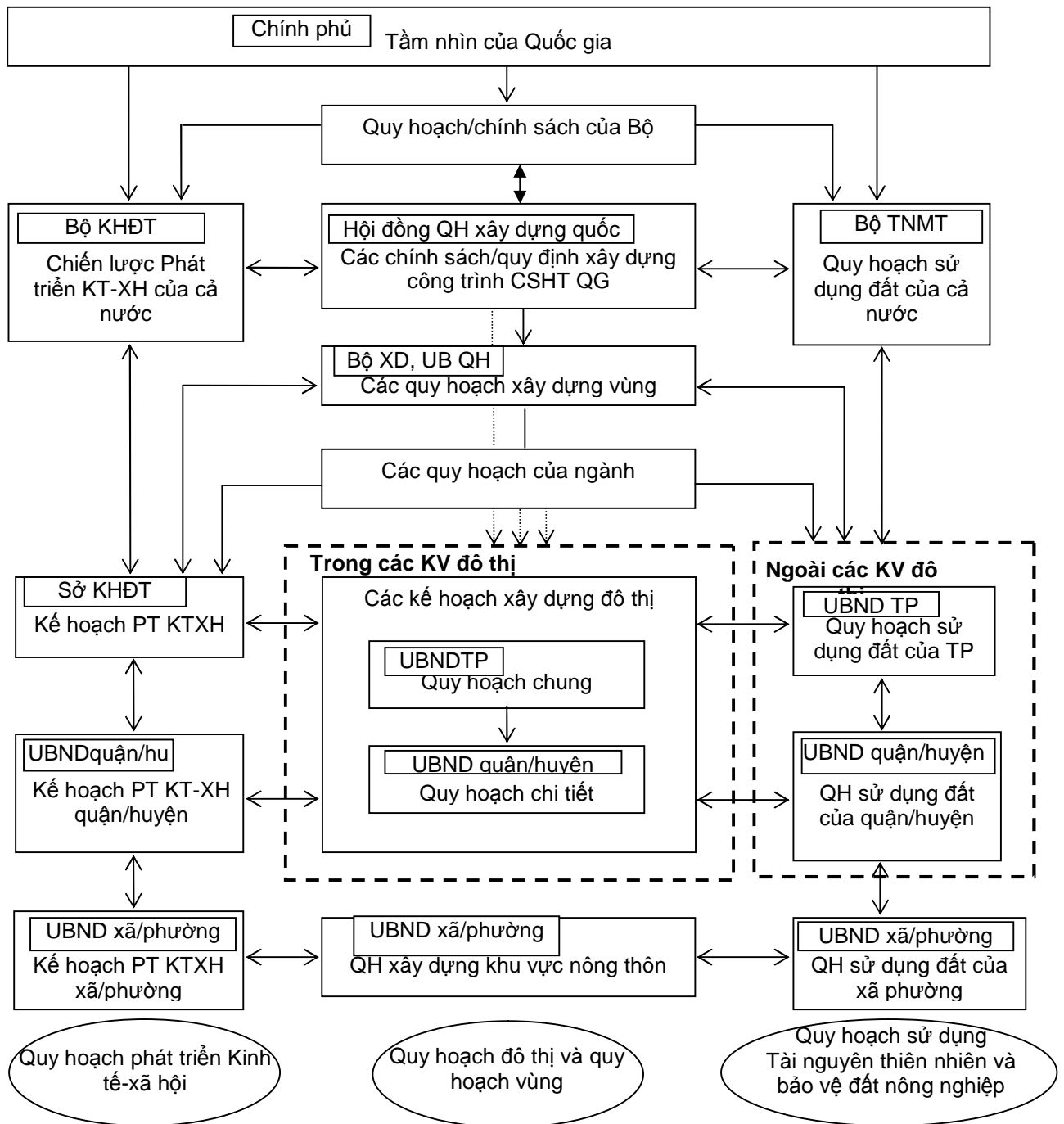
4) Thành lập Hội đồng Quy hoạch xây dựng quốc gia

Ở cấp trung ương, hầu hết các hướng dẫn về quy hoạch xây dựng do Chính phủ ban hành thông qua các nghị định. Nhiều Nghị định hiện nay đều do Bộ Xây dựng đề xuất. Do quy hoạch xây dựng là hoạt động thống nhất, quy hoạch có liên quan đến lợi ích của nhiều bộ ban ngành khác như Bộ GTVT, Bộ Tài nguyên Môi trường, Bộ Kế hoạch Đầu tư, v.v. nên cần có sự phối hợp và thống nhất giữa các bộ ban ngành. Do đó, rất có thể phải thành lập Hội đồng Quy hoạch xây dựng chung của các Bộ. Các định hướng và hướng dẫn về quy hoạch đô thị và quy hoạch vùng có thể được thảo luận trong Hội đồng trước khi được Chính phủ ban hành. Các dự án chiến lược quan trọng cũng sẽ được Hội đồng đánh giá trước khi cấp phép đầu tư. Hội đồng sẽ do Thủ tướng Chính phủ làm Chủ tịch và Ban Thư ký sẽ là Vụ Quy hoạch Kiến trúc, Bộ Xây dựng. Hội đồng sẽ được xây dựng theo mô hình của Hội đồng Quy hoạch Cơ sở hạ tầng Quốc gia của Malaysia.

Một số chức năng của Hội đồng là:

- (i) Xây dựng các chính sách/nghị định thống nhất về quy hoạch vùng/quy hoạch xây dựng cho cả nước, bao gồm công tác rà soát, điều chỉnh quy hoạch chung phát triển đô thị tới năm 2020.
- (ii) Ban hành các hướng dẫn quy hoạch cho các cấp quy hoạch thấp hơn thuộc UBND tỉnh và thành phố trực thuộc trung ương
- (iii) Ban hành hướng dẫn xây dựng quy hoạch vùng và ủy ban quy hoạch vùng
- (iv) Cố vấn các dự án phát triển đô thị mang tính chiến lược (sẽ được xác định) trước khi cấp phép đầu tư.
- (v) Khuyến khích nghiên cứu, xuất bản báo cáo, cung cấp thông tin và tuyên truyền cho người dân biết về quy hoạch đô thị và quy hoạch vùng.
- (vi) Xây dựng các quy định/hướng dẫn liên quan đến quy hoạch phát triển đô thị và vùng

Hình 15.5.2 Khung quy hoạch phát triển đề xuất



- | | |
|---|------------------------------------|
| (4) Khu vực đô thị theo định nghĩa của Chính phủ | (1) DPC: UBND quận/huyện |
| (5) NCCP: Hội Quy hoạch xây dựng quốc gia (đề xuất) | (2) CPC: Ủy ban nhân dân xã/phường |
| (6) UBNDTP: UBND TP Hà Nội | (3) RPC: Ủy ban Quy hoạch vùng |

Nội dung quan trọng:

1. Thảo luận chi tiết hơn với Vụ Quy hoạch Kiến trúc (Bộ Xây dựng).
2. So sánh với các hệ thống quy hoạch xây dựng quốc gia ở các nước khác, ví dụ như Đan Mạch, Hà Lan, Malaysia, v.v..
3. Hỗ trợ kỹ thuật thành lập các tổ chức quy hoạch cấp quốc gia và vùng phù hợp
4. Bố trí ngân sách lập quy hoạch quốc gia
5. Bổ sung, điều chỉnh Luật Xây dựng

5) Thành lập Ủy ban Quy hoạch vùng để xây dựng các quy hoạch vùng

Luật Xây dựng quy định rằng Quy hoạch vùng do Bộ Xây dựng lập và do Thủ tướng Chính phủ thông qua. Trên cơ sở đó, cần có một tổ chức cấp vùng để hỗ trợ cho Bộ Xây dựng, đảm bảo tính kết nối liên tục và giải quyết các vấn đề phát sinh cũng như phối hợp các dự án phát triển. Việc thực hiện quy hoạch vùng sẽ gặp nhiều khó khăn nếu không có được sự hỗ trợ của chính quyền các tỉnh cũng như các bộ ngành trung ương. Có nhiều mô hình tổ chức quy hoạch vùng khác nhau. Có thể thành lập dưới dạng ủy ban, hội đồng hoặc các cơ quan chuyên trách về quy hoạch và phát triển vùng có quyền hạn cấp vốn và thực hiện dự án. Tổ chức cấp vùng này cần có được sự gắn kết chặt chẽ với các tổ chức quy hoạch kinh tế và tài chính (Bộ KHĐT và Bộ TC) và cần có quyền hạn để thực thi các chức năng của mình. Một phương án có thể là thành lập Ủy ban Quy hoạch vùng để đảm bảo có sự rà soát và kế thừa đối với các quy hoạch Vùng thủ đô Hà Nội. Chủ tịch của Ủy ban sẽ do Thủ tướng chỉ định còn các thành viên của Ủy ban sẽ bao gồm các bộ ngành liên quan và đại diện của UBND tỉnh/thành phố trực thuộc trung ương. Ban thư ký của Ủy ban cũng sẽ là Vụ Quy hoạch Kiến trúc, Bộ Xây dựng. Ủy ban Quy hoạch vùng cần có mối liên kết quản lý chặt chẽ với Hội đồng Quy hoạch xây dựng quốc gia đề xuất do các chính sách quốc gia và vùng về phát triển cơ sở hạ tầng và đô thị đều do Chính phủ xem xét. Vụ Quy hoạch Kiến trúc, Bộ Xây dựng sẽ hỗ trợ Ủy ban thực hiện các chức năng của mình.

Một số chức năng của Ủy ban Quy hoạch vùng là:

- (i) Phối hợp với Bộ Xây dựng lập quy hoạch tổng thể phát triển vùng.
- (ii) Tham mưu cho UBND các tỉnh/thành trong vùng về các chính sách quốc gia và vùng áp dụng trong vùng
- (iii) Lập quy hoạch và phối hợp phát triển cơ sở hạ tầng và các công trình trong vùng
- (iv) Giám sát việc thực hiện quy hoạch vùng và đánh giá quy hoạch
- (v) Đánh giá các quy hoạch xây dựng đô thị chung trong vùng để xem xét sự thống nhất với quy hoạch vùng trong khu vực
- (vi) Thực hiện nghiên cứu, báo cáo và xuất bản các tài liệu liên quan đến quy hoạch xây dựng/quy hoạch đô thị và quy hoạch vùng.
- (vii) Báo cáo Hội đồng Quy hoạch xây dựng quốc gia và cung cấp các thông tin cần thiết liên quan đến các hoạt động của Hội đồng trong vùng.

Những hoạt động quan trọng:

1. Thảo luận thêm với Vụ Quy hoạch Kiến trúc (Bộ Xây dựng) về đề xuất trên.
2. So sánh với các tổ chức lập quy hoạch vùng ở các nước khác, ví dụ như Pháp, Úc, Đức .v.v..
3. Sửa đổi Luật Xây dựng
4. Bố trí đủ ngân sách để lập quy hoạch vùng

6) Tăng cường chức năng phối hợp lập quy hoạch của UBND thành phố Hà Nội

Hiện có bốn loại quy hoạch thuộc hệ thống quy hoạch của Hà Nội, đó là Kế hoạch Phát triển Kinh tế-xã hội, Quy hoạch xây dựng đô thị, Quy hoạch sử dụng đất và các quy hoạch chuyên ngành. Các quy hoạch/kế hoạch này được xây dựng bởi các cơ quan khác nhau và có mức độ ưu tiên khác nhau. Để tránh tình trạng các đề xuất không thống nhất và đảm bảo sự phối hợp thực hiện ba quy hoạch này một cách thống nhất, cần củng cố chức năng phối hợp lập quy hoạch của UBND thành phố Hà Nội.

UBND thành phố Hà Nội có vai trò hoạt động giống như Hội đồng thành phố và chịu trách nhiệm về ba loại quy hoạch này. Về vấn đề này, Nghiên cứu đề xuất giao nhiệm vụ này cho Sở KHĐT thay mặt UBND thành phố thực hiện. Sở Kế hoạch Đầu tư có chức năng phù hợp để thực hiện do Sở chịu trách nhiệm phối hợp phân bổ ngân sách. Ngoài ra, Sở KHĐT cũng có khoảng 100 cán bộ công nhân viên, bao gồm cả các nhà kinh tế và kỹ sư. Để thúc đẩy chức năng này, cần thành lập một văn phòng điều phối và giám sát quy hoạch.

Những hoạt động quan trọng:

1. Thảo luận thêm giữa Sở KHĐT, Sở QHKT và Sở TNMTNĐ về vấn đề phối hợp liên quan tới các quy hoạch phát triển của thành phố
2. Hỗ trợ kỹ thuật về các vấn đề thể chế lập quy hoạch và quản lý quy hoạch phát triển đô thị trên cơ sở tăng cường năng lực cho Sở KHĐT, Sở TNMTNĐ và Sở QHKT.
3. Chuẩn bị nhân lực cho cơ quan (nhân viên, kỹ năng, thiết bị, ngân sách)
4. Bố trí đủ ngân sách

Các chức năng chính của Văn phòng này là:

- (i) Đảm bảo tính thống nhất trong các đề xuất của tất cả các quy hoạch phát triển như Kế hoạch phát triển kinh tế-xã hội, Quy hoạch chung về xây dựng đô thị, quy hoạch sử dụng đất và các quy hoạch ngành.
- (ii) Đảm bảo phân bổ đủ tài chính để chuẩn bị các kế hoạch này cũng như những lần rà soát, điều chỉnh sau. Theo dõi quá trình thực hiện các quy hoạch, kế hoạch đó.
- (iii) Đảm bảo phối hợp thực hiện các đề xuất phát triển trong các quy hoạch
- (iv) Giám sát việc thực hiện các quy hoạch.

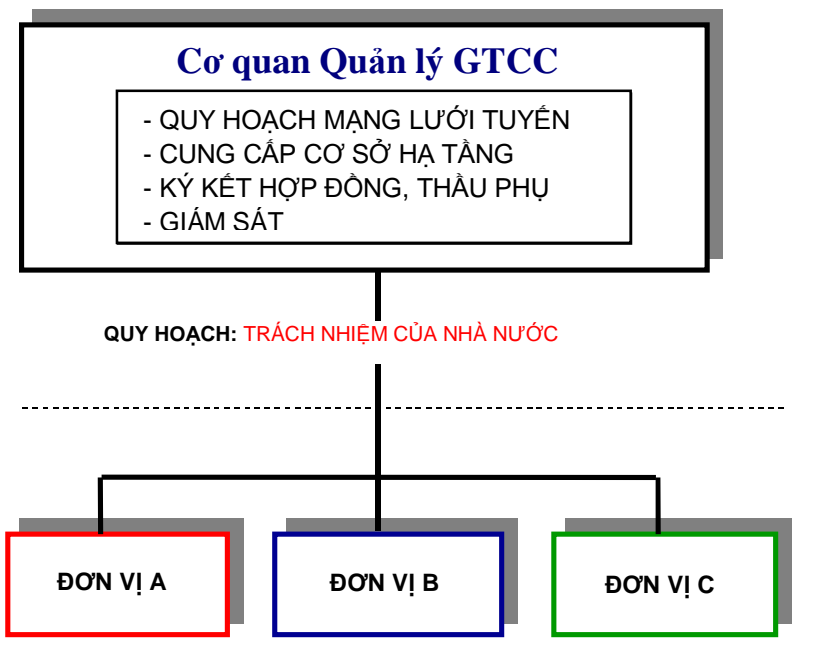
Sở KHĐT cũng cần đảm bảo ưu tiên cho các đề xuất nêu trong quy hoạch xây dựng và phân bổ các nguồn tài chính phù hợp để đảm bảo việc thực hiện quy hoạch một cách thống nhất.

7) Thành lập Cơ quan Quản lý Giao thông công cộng

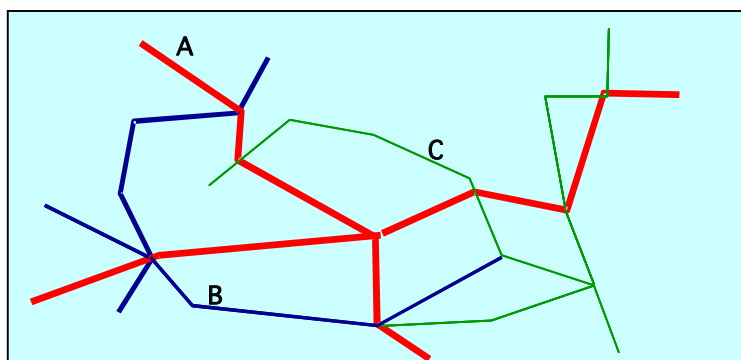
Nếu mục tiêu đặt ra là có được một môi trường gồm nhiều đơn vị tham gia và cạnh tranh mà vẫn duy trì một mạng lưới giao thông công cộng phối hợp và đồng bộ thì nhân tố trọng tâm sẽ là Cơ quan Quản lý giao thông công cộng. Cơ quan này đại diện cho thành phố và có trách nhiệm quản lý các nguồn lực có được nhằm cung cấp một hệ thống giao

thông công cộng tốt nhất. Chức năng có thể khác nhau nhưng những yếu tố chính được thể hiện trong Hình 15.5.3.

Hình 15.5.3 Cơ quan Quản lý GTCC Hà Nội



Khai thác: CẠNH TRANH CÓ GIÁM SÁT
GIỮA CÁC ĐƠN VỊ NHÀ NƯỚC VÀ/HOẶC TƯ NHÂN



Cơ quan quản lý giao thông công cộng cần có khả năng thực hiện những việc sau

- (i) Phân tích và quy hoạch mạng lưới tuyến;
- (ii) Là một tổ chức hoạt động theo hướng thị trường và cần hiểu và nhạy bén với những đòi hỏi của hành khách;
- (iii) Cơ quan này cần có đủ nguồn lực và năng lực để đối thoại với các tư vấn, cố vấn nước ngoài, các đơn vị cung cấp dịch vụ giao thông công cộng bằng nhiều cách khác nhau;
- (iv) Cần có năng lực giải quyết các vấn đề pháp lý về tổ chức và đánh giá đấu thầu công khai; và
- (v) Cần có đủ năng lực quản lý ngân sách lớn và nhất là phải chí công và minh bạch.

Điều quan trọng là đảm bảo sao cho cơ quan này sớm được thành lập để có thể xây dựng được khung điều tiết đồng bộ cho quá trình phát triển giao thông công cộng trước khi chuyển nhượng cho các công ty tư nhân.

Những hoạt động quan trọng:

1. Hỗ trợ kỹ thuật thành lập cơ quan quản lý giao thông công cộng (chức năng, phạm vi hoạt động để có thể quản lý đường sắt nhẹ, xe buýt, lập quy hoạch, khai thác và bảo trì v.v.)
2. Phác thảo các quy định pháp luật về việc thành lập cơ quan quản lý giao thông công cộng
3. Tạo điều kiện thành lập cơ quan quản lý giao thông công cộng

Việc thành lập cơ quan quản lý giao thông công cộng của thành phố có thể giúp nâng cao năng lực của các cơ quan GTVT hiện có, đặc biệt là TRAMOC khi TRANSECO hiện có vai trò là một đơn vị khai thác. Tất cả xe buýt sẽ là xe buýt của TRAMOC mặc dù có thể nêu rõ tên của đơn vị khai thác. Các điểm dừng xe buýt và các công trình cơ sở hạ tầng khác sẽ giao cho TRAMOC quản lý cùng với bản đồ tuyến, thời gian biểu và cả trang web

8) Tư nhân hóa các đơn vị cung cấp dịch vụ đô thị như cấp nước, chôn lấp rác thải và thoát nước

Việc thuê ngoài các dịch vụ đô thị hiện tại, đặc biệt là việc bảo trì cơ sở hạ tầng, cần được duy trì và mở rộng ra những lĩnh vực mới. Điều này sẽ tạo điều kiện tốt hơn cho tư nhân tham gia và nhìn chung sẽ giúp dịch vụ được hiệu quả hơn nếu có sự quản lý tốt. Các đơn vị khai thác trong các lĩnh vực này là Công ty kinh doanh nước sạch Hà Nội, Công ty kinh doanh nước sạch số 2, Công ty thoát nước Hà Nội (nước mưa và nước thải) và Công ty Môi trường đô thị (rác thải và phân bùn). Tất cả các đơn vị này đều trực thuộc Sở GTCC, UBND thành phố. Hiện có đề xuất chuyển Công ty Kinh doanh nước sạch Hà Nội thành công ty cổ phần nhà nước trong khi Công ty kinh doanh nước sạch số 2 được đề xuất sáp nhập với Công ty Kinh doanh nước sạch Hà Nội. Cũng có thể sáp nhập Công ty Kinh doanh Nước sạch Hà Nội với Công ty thoát nước Hà Nội nhằm hợp lý hóa việc thu phí nước thải. Xu hướng chung ở hầu hết các nước là tư nhân hóa cấp nước, thu gom và xử lý rác thải và dịch vụ thoát nước trong khi chức năng điều tiết và xây dựng các công trình cơ sở hạ tầng chính sẽ do Chính phủ thực hiện. Tuy nhiên, trong giai đoạn trung hạn, có thể là sẽ có nhiều hợp đồng dịch vụ được thuê ngoài.

Những vấn đề quan trọng

1. Trong giai đoạn trung hạn, thuê khu vực tư nhân thực hiện các dịch vụ đô thị
2. Nghiên cứu khả thi về thực hiện cổ phần hóa DNNN chính tham gia vào dịch vụ đô thị, cụ thể là Công ty Kinh doanh nước sạch Hà Nội và Công ty Thoát nước Hà Nội
3. Tăng cường năng lực và đào tạo cán bộ cho Sở GTCC, HWBC, HSDC, và URENCO .
4. Sửa đổi các quy định và xây dựng hướng dẫn về tiêu chuẩn chất lượng nước, quản lý nước, phân loại và xử lý rác thải, hệ thống xử lý nước thải.

9) Cải thiện năng lực nghiên cứu và lập quy hoạch

Năng lực nghiên cứu và lập quy hoạch ở cấp thành phố nói chung cần được cải thiện. Cần có các khóa đào tạo liên tục về các khái niệm đảm bảo phát triển bền vững đô thị và giao thông vận tải. Các nhà lập quy hoạch cần nghiên cứu áp dụng các phương pháp và kỹ thuật quy hoạch mới phù hợp hơn với nền kinh tế thị trường chứ không nên lập các quy hoạch sớm không đáp ứng được yêu cầu phát triển. Cần cải thiện năng lực nghiên cứu và lập quy hoạch phát triển đô thị của các đơn vị chuyên ngành như Viện Quy hoạch xây dựng (Sở Quy hoạch Kiến trúc) và SENA cũng như các viện nghiên cứu cấp quốc gia như Viện Quy hoạch Đô thị và Nông thôn. Các phương pháp phát triển đô thị mới như

điều chỉnh đất đòi hỏi phải có kỹ năng chuyên môn và trình độ cao, đặc biệt là trong lĩnh vực điều tra về đất đai, xây dựng quy hoạch, chuẩn bị các kế hoạch phân lại đất, đánh giá đất đai và xây dựng sự đồng thuận. Tương tự như thế, năng lực lập quy hoạch GTVT của Tổng Công ty Thiết kế GTVT và Viện Chiến lược và Phát triển GTVT cũng cần được củng cố. Ngoài ra, ở cấp thành phố, có lẽ nên hợp nhất chức năng lập quy hoạch đô thị và quy hoạch GTVT, giao cho một đơn vị thực hiện nhằm đạt hiệu quả cao hơn.

Năng lực lập quy hoạch ở cấp quận/huyện hiện cũng còn yếu. Theo Luật Xây dựng, các quận/huyện chịu trách nhiệm xây dựng các quy hoạch chi tiết. Trong khi công tác chuẩn bị các quy hoạch chi tiết có thể giao cho các công ty tư vấn quy hoạch nên có thể cần cải thiện năng lực quy hoạch ở cấp quận để quản lý công tác xây dựng quy hoạch và đánh giá quy hoạch. Điều này cũng đòi hỏi phải có sự giám sát liên tục sự phát triển ở các quận/huyện, thực hiện các cuộc điều tra, khảo sát và cập nhật thông tin quy hoạch theo định dạng GIS.

Những hoạt động quan trọng:

1. Đào tạo và nâng cao năng lực cho Sở QHKT / Viện Quy hoạch Xây dựng Hà Nội về phân vùng sử dụng đất, quy hoạch đồng bộ giao thông và sử dụng đất, thiết kế đô thị, quy hoạch cảnh quan và quy hoạch môi trường v.v.
2. Tiếp tục tổ chức đào tạo, bồi dưỡng cán bộ cho Viện Quy hoạch Đô thị Nông thôn
3. Tăng cường năng lực kiểm soát phát triển cho SQHKT và UBND cấp quận/huyện
4. Những kỹ thuật phát triển đất mới như điều chỉnh đất, tái phát triển đô thị, quản lý di sản và khu bảo tồn cần được giới thiệu

10) Đào tạo và công nhận chức danh chuyên gia quy hoạch đô thị

Do tốc độ đô thị hóa sẽ ngày càng tăng ở Việt Nam, cần có nguồn nhân lực quy hoạch đô thị có chuyên môn cao hơn trong cả nước, đặc biệt là ở các vùng đã đô thị hóa và ở các thành phố. Do đó, công tác đào tạo và cấp bằng chuyên gia quy hoạch đô thị có vai trò rất quan trọng. Mặc dù Việt Nam đã có Hiệp hội Quy hoạch đô thị nhưng vẫn cần có quy định về chức danh nghề nghiệp. Ở Malaysia, các chuyên gia quy hoạch đô thị chuyên nghiệp do Ủy ban chuyên gia quy hoạch đô thị quy định và đăng ký theo Luật chuyên gia quy hoạch đô thị. Ủy ban sẽ quy định các tiêu chuẩn cần phải đáp ứng khi đăng ký công nhận là chuyên gia quy hoạch đô thị, mức phí phải nộp và quy định hoạt động nghề nghiệp. Ủy ban cũng đánh giá các môn học trong chương trình đào tạo về quy hoạch đô thị của các trường đại học nhằm đảm bảo các chương trình đào tạo đáp ứng được các yêu cầu nghề nghiệp đặt ra. Dịch vụ đào tạo chuyên gia quy hoạch đô thị cũng được cung cấp thông qua nhiều hình thức đa dạng. Ở Malaysia, các cuộc hội thảo nghề nghiệp được Ủy ban chuyên gia quy hoạch đô thị tổ chức nhằm đạt điểm phát triển nghề nghiệp liên tục tối thiểu để có thể đăng ký hành nghề trong năm tiếp theo. Các chương trình đào tạo cũng được các cơ quan nhà nước như Viện Quản lý hành chính quốc gia, Viện Định giá và quản lý đất đai và các trường đại học tổ chức dưới hình thức các khóa học ngắn hạn về quy hoạch đô thị, quản lý dự án, đánh giá và quản lý đất đai.

Những hoạt động quan trọng:

1. Thảo luận với Hiệp hội các nhà hoạch định đô thị Việt Nam về việc thành lập Ủy ban quy hoạch đô thị và vùng.
2. Hỗ trợ kỹ thuật về thành lập Ủy ban quy hoạch đô thị và vùng, bao gồm việc bố trí tham quan học tập ở các nước đã thành lập cơ quan tương tự.
3. Phác thảo các quy định pháp luật về thành lập ủy ban này
4. Tổ chức đào tạo tại chức và các buổi hội thảo

15.6 Chương trình thực hiện

Sau đây là bảng (Bảng 15.6.1) tóm tắt các nội dung và đề xuất ở chương này. Các cơ quan chịu trách nhiệm cần đóng vai trò chủ động trong việc thực hiện các nội dung này.

Bảng 15.6.1 Thu xếp thể chế thực hiện quy hoạch

	Thu xếp thể chế Thực hiện quy hoạch	Cơ quan Chuyên trách	KHPTKTXH 2006/2010					KHPT KTXH 2011/2015		KHPT KTXH 2016/2020	
			2006	2007	2008	2009	2010	2011	2015	2016	2020
1. Thể chế quy hoạch đô thị	1) Quy hoạch xây dựng đô thị (Luật XD) áp dụng cho Khu vực đô thị còn QH sử dụng đất (Luật Đất đai) áp dụng với khu vực ngoài đô thị	BXD, VQHKT, BTNMT	■								
	2) Thành lập Hội đồng quốc gia về quy hoạch xây dựng (ĐTj)	Chính phủ/BXD/VQHKT				■	■				
	3) Thành lập Ủy ban quy hoạch vùng về QH Vùng Thủ đô Hà Nội	Chính phủ/BXD/VQHKT				■	■				
	4) Tăng cường năng lực QH của UBNDTP/ SKHĐT để phối hợp giữa KHPT KTXH, SDĐ và XD	UBNDTP/SKHĐT	■	■							
	5) Thành lập Ban phát triển nhà ở về nhà ở xã hội và Cơ quan tái phát triển đô thị thực hiện các dự án tái phát triển có tính chất thương mại	STC/UBNDTP				■	■				
	6) Thành lập cơ quan quản lý giao thông công cộng	UBNDTP/ STC/BGTVT		■	■						
	7) Thuê tư nhân cung cấp dịch vụ đô thị và tổ chức cổ phần hóa/xã hội hóa ngành cấp nước, thu gom rác, xử lý nước thải	UBNDTP/SGTCC/ Công ty KDNS Hà Nội/ Công ty Thoát nước Hà Nội	■	■		■	■	■	■	■	■
	8) Tăng cường năng lực quy hoạch đô thị cho UBND cấp quận/huyện			■	■						
	9) Tổ chức tập huấn và công nhận chức danh quy hoạch đô thị	BXD/ VQHKT/ Viện Quy hoạch Đô thị Nông thôn	■	■		■	■	■	■	■	■
	10) Đào tạo quản lý giao thông	SGTCC/ CSGT		■	■						
	11) Chương trình ATGT	SGTCC/ CSGT		■	■						
2. Hệ thống quy hoạch đô thị	1) Áp dụng hệ thống cấp phép quy hoạch bổ sung cho hệ thống cấp phép xây dựng hiện tại	BXD/VQHKT/ UBNDTP/SQHKT		■	■						
	2) Đưa nội dung môi trường vào hệ thống cấp phép quy hoạch	SQHKT/ STNMTNĐ			■	■					
	3) Hướng dẫn lập QH cứng, QH quận và QH khu vực hành động	BXD/VQHKT/ SQHKT		■	■						
	4) Theo dõi mục tiêu và chỉ tiêu của quy hoạch chung và QH quận	SQHKT/ DPC		■	■	■	■	■	■	■	■
	5) Triển khai hệ thống thông tin quy hoạch GIS	SQHKT/ DPC			■	■					
	6) Lập quy hoạch quận/huyện bổ sung cho quy hoạch chung	Tất cả các quận/huyện		■	■						
	7) Điều chỉnh quy hoạch chung	UBNDTP/SQHKT					■	■	■	■	■
	8) Điều chỉnh quy hoạch quận/huyện	Tất cả các quận/huyện						■	■	■	■

	Thu xếp thể chế Thực hiện quy hoạch	Cơ quan Chuyên trách	KHPTKTXH 2006/2010					KHPT KTXH 2011/2015		KHPT KTXH 2016/2020	
			2006	2007	2008	2009	2010	2011	2015	2016	2020
	9) Xây dựng hướng dẫn quy hoạch và thiết kế toàn diện	Viện QH ĐT-NT /Viện Quy hoạch XD HN		██							
	10) Xác định quy trình lập quy hoạch	UBNDTP/ SQHKT/ UBND quận/huyện		██							
	11) Quy định pháp luật toàn diện về quy hoạch đô thị và vùng, bao gồm các nội dung về điều chỉnh đất và tái phát triển đô thị	BXD/ VQHKT				██	██				
3. Quản lý và phát triển đất đô thị	1) Áp dụng hệ thống phân vùng sử dụng đất và bảng phân loại mục đích sử dụng đất để hướng dẫn phát triển sử dụng đất	BXD/ VQHKT/ SQHKT		██	██						
	2) Triển khai các quy định về: <ul style="list-style-type: none"> • Chia nhỏ đất • Chuyển quyền phát triển • Sử dụng đất và không gian ngầm • Xử lý nước thải ở khu vực phát triển mới 	BXD/ VQHKT/ BTNMT		██	██						
	3) Áp dụng mô hình ranh giới tăng trưởng đô thị để quản lý sự tăng trưởng của đô thị	BXD/ VQHKT/ BTNMT/ UBNDTP/ SQHKT/UBND quận		██	██						
	4) Cải thiện hệ thống thông tin đất đai <ul style="list-style-type: none"> • Hệ thống đăng ký đất đai được tin học hóa • Hệ thống thông tin địa chính GIS • Báo cáo thường niên về thị trường bất động sản 			██	██	██	██	██	██	██	
	5) Đẩy nhanh việc chuyển đổi mục đích sử dụng đất nông nghiệp sang mục đích phát triển đô thị phù hợp với quy hoạch chung/quy hoạch quận-huyện	UBNDTP/ STNMTNĐ/ SQHKT/ UBND quận/huyện		██							
	6) Áp dụng các phương pháp phát triển mới như tái phát triển đô thị, điều chỉnh đất, bảo tồn đô thị, phát triển khu dân cư mới, cải tạo môi trường làng đô thị, tái tạo đô thị	VQHKT/ NIURP/ SQHKT/ HICP			██	██					
4. Cấp vốn	1) Áp dụng thuế bất động sản	UBNDTP/ STC						██	██		
	2) Áp dụng loại hình phí phát triển, thuế giá trị bất động sản gia tăng, đóng góp vào quỹ dịch vụ cơ sở hạ tầng để làm cơ sở cho việc thông qua	UBNDTP/SQHKT			██	██					
	3) Mở rộng thị trường đất đai và có quy định trước khi thực hiện	BTC, BTNMT			██	██					
	4) Thuê khu vực tư nhân thực hiện dịch vụ đô thị về bảo trì CSHT	UBNDTP,SGTCC		██	██	██		██	██	██	
	5) Áp dụng phí đánh vào người sử dụng, phí dịch vụ, tiền cấp nước, thoát nước, thu gom rác thải v.v.	SGTCC, HWBC, HSDC		██	██	██		██	██	██	
	6) Mở rộng TT vốn, chứng khoán và các mô hình tài chính đô thị khác	Bộ TC. Bộ KHĐT		██	██	██		██	██	██	
	7) Tăng cường năng lực của các nhà thầu tư nhân	UBNDTP, BTC, Vụ KHĐT			██	██					
	8) Thực hiện hiệu quả các dự án như BOT, điều chỉnh đất v.v.	UBNDTP, Vụ KHĐT			██	██					

15.7 Hỗ trợ các dự án phát triển đô thị

Cần hỗ trợ dự án phát triển đô thị để xây dựng các dự án khả thi có thể đem lại lợi ích cho cả chính quyền thành phố cũng như thúc đẩy phát triển các khu đô thị mới và cách thức quản lý ở Hà Nội. Một số bước khởi xướng ban đầu đã được thực hiện bởi các cơ quan tài trợ như Ngân hàng Thế giới, Ngân hàng Phát triển Châu Á, Cơ quan Hợp tác Quốc tế Nhật Bản, v.v. Tuy nhiên, cần tham vấn kỹ hơn với khách hàng và cơ quan tài trợ để xác định quy mô hỗ trợ kỹ thuật cần thiết (xem Bảng 15.7.1). Các hạng mục hỗ trợ dự án phát triển được điều chỉnh và đưa vào trong bảng tóm tắt các dự án, trong đó có thể kết hợp một số dự án lại với nhau.

Bảng 15.7.1 Các nội dung hỗ trợ dự án phát triển

Hợp phần	Hỗ trợ dự án phát triển đô thị
Quy hoạch đô thị và quy hoạch vùng	1. Quy hoạch xây dựng quốc gia – hướng dẫn/đánh giá chính sách phát triển đô thị quốc gia trong định hướng của <i>QHTT phát triển đô thị Hà Nội đến năm 2020</i>
	2. Quy hoạch chiến lược về phát triển vùng
	3. Quy hoạch chiến lược về phát triển đô thị cho các thành phố cấp 2
	4. Quy hoạch quận/huyện
	5. Quy hoạch của các khu vực cần hành động
	6. Hệ thống thông tin quy hoạch GIS
Phương pháp phát triển đô thị	1. Dự án điều chỉnh đất đô thị (phát triển đất toàn diện thông qua việc cung cấp các công trình cơ sở hạ tầng và công trình công cộng)
	2. Dự án tái phát triển đô thị mẫu
	3. Dự án tái định cư và phát triển nhà ở cho người dân
	4. Dự án tái tạo đô thị (hợp tác nhà nước và tư nhân)
	5. Dự án bảo tồn đô thị
	6. Phát triển khu đô thị điển hình quanh các cửa ngõ vận chuyển
	7. Cải tạo môi trường làng xã
	8. Ranh giới tăng trưởng đô thị
Luật, tiêu chuẩn và hướng dẫn	1. Luật tổng hợp về quy hoạch đô thị và quy hoạch vùng
	2. Quy định chi tiết mẫu
	3. Đánh giá các tiêu chuẩn và hướng dẫn lập quy hoạch
	4. Luật phát triển các loại đô thị
	5. Luật về các đơn vị phát triển bất động sản
	6. Phân vùng sử dụng đất và Bảng phân loại đất
	7. Hướng dẫn đánh giá tác động môi trường theo các hoạt động quy định và chuẩn bị kế hoạch quản lý môi trường
	8. Xem xét lại các quy định về chất lượng nước, quản lý nguồn nước, phân loại và tái chế rác thải, xử lý nước thải
Tài chính đô thị	1. Cấp vốn bằng các biện pháp thu hồi chi phí dịch vụ CSHT
	2. Tăng cường năng lực tài chính của thành phố
	3. Tài chính nhà ở đô thị
	4. Định giá đất và báo cáo về thị trường đất
	5. Thuế bất động sản
	6. Thuế giá trị bất động sản gia tăng, phí phát triển và quỹ dịch vụ cơ sở hạ tầng
Xây dựng năng lực quản lý	1. Cơ cấu quản lý quy hoạch vùng đô thị
	2. Chương trình đào tạo về phát triển đô thị
	3. Sát nhập các công ty phát triển đô thị của nhà nước thành Cơ quan phát triển nhà ở đô thị và cơ quan tái phát triển đô thị (chiến lược hợp nhất)
	4. Cơ quan quản lý giao thông công cộng Hà Nội
	5. Chương trình đào tạo về kiểm soát phát triển và quản lý sử dụng đất đô thị hiệu quả hơn
	6. Tăng cường sự tham gia của cộng đồng vào quá trình lập quy hoạch đô thị/quận (huyện)
	7. Quản lý phát triển liên tỉnh
	8. Thành lập Viện Nghiên cứu Phát triển Đô thị và GTVT (chiến lược hợp nhất)
	9. Hệ thống thông tin về đất đai và báo cáo về thị trường bất động sản
	10. Thành lập ban quy hoạch thành phố

15.8 Định hướng thực hiện và quản lý đề xuất

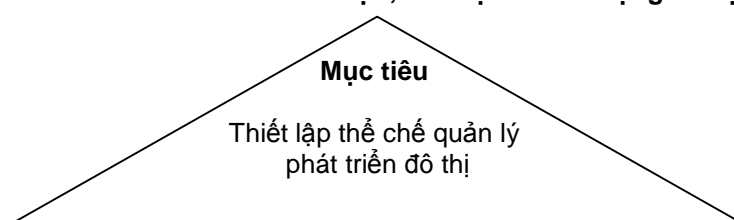
1) Mục tiêu

Các chính sách, kế hoạch và dự án cần được thực hiện một cách hiệu quả và hữu hiệu, đồng thời cần được theo dõi chặt chẽ. Nếu quy trình thực hiện và quản lý không được xây dựng một cách chặt chẽ thì kết quả quy hoạch sẽ không đạt được kết quả như mong muốn về các khía cạnh kinh tế, tài chính, xã hội và môi trường. Mục tiêu cần được xây dựng theo hướng xây dựng được các thể chế quản lý ngành đô thị phù hợp.

2) Chiến lược, kế hoạch hành động và dự án đề xuất

Nghiên cứu đã đề xuất các chiến lược, kế hoạch hành động và dự án nhằm đạt mục tiêu chung và mục tiêu cụ thể như trong Hình 15.8.1.

Hình 15.8.1 Chiến lược, kế hoạch hành động và dự án



Mục tiêu cụ thể	<ul style="list-style-type: none"> • Đảm bảo sự tham gia của các bên trong thực hiện các dự án và cơ hội phát triển đô thị. • Cải thiện hiệu quả quản lý đô thị.
------------------------	--

Chiến lược	Kế hoạch hành động	Chỉ tiêu giám sát
J1 Cải cách hệ thống lập quy hoạch đô thị	J11 Xây dựng chính sách chung về quản lý ngành đô thị J12 Dự thảo luật quy hoạch và phát triển đô thị mới	• Tiến độ của KH hành động
J2 Mở rộng các phương pháp phát triển đô thị	J21 Đánh giá kỹ các phương án hiện có J22 Nghiên cứu các phương án mới J23 Thể chế hóa các phương án mới	• Tiến độ của KH hành động • Thể chế hiện có
J3 Cải thiện hệ thống quản lý đường bộ	J31 Cải thiện hệ thống đăng ký quyền sử dụng đất J32 Thúc đẩy công tác cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất	• Thể chế hiện có • Số giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp
J4 Tăng cường năng lực cấp vốn	J41 Xây dựng nguyên tắc người hưởng lợi trả tiền và cơ chế nắm bắt giá trị J42 Mở rộng năng lực vay vốn J43 Sử dụng hiệu quả vốn vay ODA	• Thể chế hiện có • Vốn vay
J5 Tăng cường sự tham gia của người dân	J51 Thể chế hóa sự tham gia của người dân trong quá trình lập quy hoạch và thực hiện dự án J52 Cải thiện khả năng tiếp cận thông tin của người dân	• Thể chế hiện có • Số cơ hội tham gia
J6 Tăng cường năng lực lập quy hoạch	J61 Xây dựng hệ thống cơ sở dữ liệu và thông tin quy hoạch đô thị toàn diện J62 Cung cấp các công cụ quy hoạch phù hợp J63 Tổ chức tập huấn về công tác quy hoạch	• Thể chế và hệ thống hiện có • Số cán bộ được đào tạo

Dự án đề xuất	PJ1 Thiết lập hệ thống cơ sở dữ liệu quy hoạch thành phố để các bên liên quan có thể tham khảo. PJ2 Xây dựng dự án Hợp tác Nhà nước – Tư nhân cho Khu Phố cổ, Khu Phố Pháp và các khu vực khác. PJ3 Dự thảo luật quy hoạch đô thị
---------------	---

Phụ lục

PHỤ LỤC 1A: Danh sách các cuộc họp Ban Chỉ đạo và họp Tổ Công tác

	Cuộc họp	Ngày	Các bên tham gia
Họp Ban Chỉ đạo	Lần 1	22/12/2004	Ban Chỉ đạo Tổ Công tác, Cơ quan Hợp tác Quốc tế Nhật Bản (JICA)
	Họp với UBND thành phố	18/3/2005	Chủ tịch và Phó Chủ tịch UBNDTP, Tổ Công tác: 12 thành viên và JICA: 8 thành viên
	Lần 2	12/5/2005	Ban Chỉ đạo: 3, Tổ Công tác: 15, JICA: 22
	Lần 3	13/9/2005	Chủ tịch và Phó Chủ tịch UBNDTP Hà Nội; Ban Chỉ đạo: 6; Tổ Công tác: 10; JICA: 8
	Lần 4	31/3/2006	Phó Chủ tịch UBNDTP, UBNDTP: 3; Ban Chỉ đạo: 4; Tổ Công tác: 13, JICA: 6, Đại sứ quán Nhật Bản: 1, JBIC: 2
	Lần 5	6/2/2007	UBNDTP: 1, Ban Chỉ đạo: 5, Tổ Công tác: 15, JICA: 8; Đại sứ quán Nhật Bản: 2, JBIC: 1
Họp toàn thể các Tổ Công tác	Lần 1	29/12/2004	Tổ Công tác: 26, JICA: 11
	Lần 2	6/8/2005	Tổ Công tác: 20, JICA: 11
	Lần 3	3/11/2005	Tổ Công tác: 40; JICA: 11
Tổ Công tác Phát triển đô thị	Lần 1	29/1/2005	Tổ Công tác: 15, JICA: 6
	Lần 2	22/6/2005	Tổ Công tác: 10, JICA: 13
	Lần 3	14/7/2005	Tổ Công tác: 15, JICA: 10
	Lần 4	10/1/2006	Tổ Công tác: 11, JICA: 4
Tổ Công tác GTVT đô thị	Lần 1	2/2/2005	Tổ Công tác: 10, JICA: 6
	Lần 2	20/6/2005	Tổ Công tác: 12, JICA: 7
	Lần 3	29/6/2005	Tổ Công tác: 8, JICA: 7
	Lần 4	14/7/2005	Tổ Công tác: 8; JICA: 7
	Lần 5	28/9/2005	Tổ Công tác: 8; JICA: 7
	Lần 6	12/10/2005	Tổ Công tác: 8; JICA: 7
	Lần 7	21/10/2005	Tổ Công tác: 8; JICA: 7
	Lần 8	20/12/2005	Tổ Công tác: 12, JICA: 4
Tổ Công tác về Nước và Vệ sinh môi trường	Lần 1	1/2/2005	Tổ Công tác: 5, JICA: 6
	Lần 2	23/2/2005	Tổ Công tác: 11, JICA: 5
	Lần 3	07/7/2005	Tổ Công tác: 9, JICA: 7
	Lần 4	21/7/2005	Tổ Công tác: 11, JICA: 6
	Lần 5	14/10/2005	Tổ Công tác: 8; JICA: 2
	Lần 6	27/10/2005	Tổ Công tác: 8; JICA: 6
	Lần 7	14/11/2005	Tổ Công tác: 6; JICA: 3
	Lần 8	6/1/2006	Tổ Công tác 6; JICA: 2
Tổ Công tác Điều kiện sống	Lần 1	31/1/2005	Tổ Công tác: 7, JICA: 5
	Lần 2	26/7/2005	Tổ Công tác: 15, JICA: 5
	Lần 3	27/10/2005	Tổ Công tác: 7; JICA: 6
	Lần 4	21/12/2005	Tổ Công tác: 8; JICA: 3
	Lần 5	11/1/2006	Tổ Công tác 8; JICA: 2

PHỤ LỤC 1B: Danh sách các cuộc họp với các cơ quan, tổ chức

	Cơ quan	Ngày	Nội dung thảo luận
Các Sở Ban ngành của Thành phố	Sở Quy hoạch Kiến trúc Hà Nội	21/1, 1&25/2, 28/4, 6&20/5, 17/6, 4, 9, 19 và 26/10	<ul style="list-style-type: none"> • QHTT Hà Nội đến năm 2020 và định hướng phát triển trong tương lai • Quy hoạch chi tiết và quản lý đô thị của Hà Nội
	Sở Kế hoạch Đầu tư	28/12, 19/1, 23/5, 9/6, 19/8 và 12/10	<ul style="list-style-type: none"> • Phối hợp chung với Đoàn Nghiên cứu HAIDEP • Tổ Công tác về nước và vệ sinh đô thị
	Sở Tài nguyên Môi trường	20 & 31/1, 21 & 23/2, 17/5, 23 & 27/6, 7 & 8/10	<ul style="list-style-type: none"> • Phát triển nhà ở • Quản lý đất đai • Quy hoạch sử dụng đất đến năm 2010 • Giám sát chất lượng nước
	Sở Giao thông Công chính	20 & 28/1, 9/5, 9, 10, 21 & 29/6 09, 10, 21, 29/6	<ul style="list-style-type: none"> • Phối hợp với các thành viên Tổ Công tác • Phát triển GTVT hiện nay • Hệ thống cấp, thoát nước đô thị
	Sở Xây dựng	1/3, 10 & 15/6	<ul style="list-style-type: none"> • Giấy phép xây dựng • Xây dựng không phép và trái phép
	Sở Văn hóa Thông tin	22/3	<ul style="list-style-type: none"> • Bảo vệ di sản văn hóa • Quy định về quản cáo ở các khu vực đô thị và nông thôn
	Ban Quản lý khu phố cổ	25/1, 9/3, 19/5	<ul style="list-style-type: none"> • Thông tin về các dự án đã thực hiện trong khu phố cổ • Tầm nhìn bảo tồn và phát triển khu phố cổ
	Phòng Cảnh sát Giao thông thành phố	17/1 và 18/7	<ul style="list-style-type: none"> • Hỗ trợ thực hiện điều tra, khảo sát • Số liệu thống kê về tai nạn và đăng ký phương tiện
	Sở Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn	23/6	<ul style="list-style-type: none"> • Chuyển đổi đất nông nghiệp • Hệ thống quản lý đất nông nghiệp
	Sở Du lịch	12/10	<ul style="list-style-type: none"> • Số khách du lịch • Hiện trạng và định hướng của ngành Du lịch Hà Nội
Sở Tài chính	12/10	<ul style="list-style-type: none"> • Cấp vốn cho các công trình GTVT và công trình công cộng đô thị 	
Bộ, ban ngành trung ương	Bộ Xây dựng	16/2, 2 & 7/3, 25 & 27/4, 14/6. 5/10	<ul style="list-style-type: none"> • Quy hoạch vùng • Luật Xây dựng và thực hiện luật • Thiết kế đô thị và quy hoạch công viên • Các dự án cấp nước đô thị đang triển khai
	Viện Quy hoạch Đô thị và Nông thôn (NIURP)	23/2, 4, 10 & 17/3, 1 & 15/4.	<ul style="list-style-type: none"> • QH vùng thủ đô Hà Nội đang thực hiện • Khung thể chế về quy hoạch vùng
	Bộ Giao thông Vận tải	3/3 và 23/6	<ul style="list-style-type: none"> • Các dự án đang thực hiện của Bộ GTVT • Quy hoạch hệ thống GTVT của Hà Nội
	Viện Chiến lược và Phát triển GTVT	27/12 và 31/12	<ul style="list-style-type: none"> • Số liệu thống kê đường bộ • Điều kiện giao thông của các tỉnh

	Cơ quan	Ngày	Nội dung thảo luận
	Bộ Tài chính	8/7	<ul style="list-style-type: none"> Chiến lược cấp vốn Kinh nghiệm quốc tế về cấp vốn
	Bộ Tài nguyên Môi trường	19/1, 26/1, 23/2	<ul style="list-style-type: none"> Thông tin bản đồ Điều kiện đất đai của thành phố
	Bộ Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn	13/6, 28/6 và 28/10	<ul style="list-style-type: none"> Kiểm soát lũ lụt Quản lý thoát nước Xác định đường ống dẫn nước Số liệu chất lượng nước
	Bộ Kế hoạch và Đầu tư	10/6	<ul style="list-style-type: none"> Quy hoạch Phát triển Kinh tế-xã hội vùng Đồng bằng sông Hồng
UBND các quận/huyện	UBND quận Hoàn Kiếm	23/5	<ul style="list-style-type: none"> Quản lý cảnh quan khu vực xung quanh hồ Hoàn Kiếm
	UBND quận Tây Hồ	1/7 và 5/7	<ul style="list-style-type: none"> Quản lý hồ
	UBND quận Từ Liêm	5/7	<ul style="list-style-type: none"> Quản lý hồ
	UBND quận Long Biên	6/7 và 12/10	<ul style="list-style-type: none"> Quản lý hồ Quy hoạch quận
	UBND huyện Đông Anh	5/10	<ul style="list-style-type: none"> Quy hoạch huyện
	UBND huyện Thanh Trì	12/10	<ul style="list-style-type: none"> Quy hoạch huyện
Các tỉnh	Tỉnh Vĩnh Phúc	1/3 và 14/3 và 5/7	<ul style="list-style-type: none"> Hiện trạng và định hướng phát triển của tỉnh Vĩnh Phúc
	Tỉnh Hà Tây	16/3 và 22/3 và tháng 7	<ul style="list-style-type: none"> Tình hình kinh tế – xã hội Xu hướng phát triển
	Tỉnh Hưng Yên	9/11	<ul style="list-style-type: none"> Cấp nước sử dụng nguồn nước mặt ở Hưng Yên
Các cơ quan nhà nước khác	Công ty Vận tải số 2, Hà Nội	24/12	<ul style="list-style-type: none"> Thống kê lòng đường, hè phố
	Công ty Công viên Cây xanh	5/1 và 20/1.	<ul style="list-style-type: none"> Số liệu công viên cây xanh Khai thác và duy tu công viên
	Trung tâm Kiểm soát giao thông	5/1	<ul style="list-style-type: none"> Nút giao và đèn tín hiệu giao thông
	Công ty Kinh doanh nước sạch Hà Nội	27/1, 23/5 và 6 & 18/7; 11/11	<ul style="list-style-type: none"> Cấp nước đô thị Khai thác và duy tu bảo dưỡng Vấn đề tài chính
	Công ty Thoát nước Hà Nội (HSDC)	11, 25, 27/1, 20/5, 15 & 19/7	<ul style="list-style-type: none"> Công trình thoát nước và hệ thống thoát nước Khai thác và duy tu bảo dưỡng
	Công ty Thiết bị Chiếu sáng đô thị	11/1	<ul style="list-style-type: none"> Đèn đường
	Công ty bãi đỗ	12/1	<ul style="list-style-type: none"> Bãi đỗ xe công cộng
	Công ty Điện lực Hà Nội	30/1	<ul style="list-style-type: none"> QH TT đến năm 2020 Ngâm hóa lưới điện
	Trung tâm Quản lý và Điều hành Giao thông đô thị (TRAMOC)	25/2, 14 & 15/3, 2/7	<ul style="list-style-type: none"> Khai thác xe buýt
	Trung tâm Kỹ thuật môi trường (CEETIA)	29/2	<ul style="list-style-type: none"> Môi trường nước
	Ban Quản lý Dự án cải tạo ngã tư Sở	7/6	<ul style="list-style-type: none"> Cơ chế thu hồi đất Đền bù, tái định cư

	Cơ quan	Ngày	Nội dung thảo luận
	Ban quản lý Hạ tầng tá ngạn sông Hồng	2/6	• Tiến độ của các dự án liên quan
	Ga Hà nội	2/7	• Khai thác và quản lý các ga đường sắt
Các cơ quan khác	Công viên phần mềm Hòa Lạc	23/12/04	• Thông tin • Khảo sát thực địa • Tiến độ của các dự án
	Dự án cải tạo môi trường Hà Nội – Giai đoạn 1	4 & 24/1	• Tình hình thực hiện các dự án hiện nay
	Trung tâm Khoa học Công nghệ Quốc gia (VAST)	18/1	• Giám sát chất lượng nước sông, hồ
	Bảo tàng Dân tộc học	21/1	• Cộng đồng địa phương trong các khu đô thị
	Các công ty liên quan trong các khu công nghiệp	18 -25/2	• Khái quát về công ty • Khó khăn và đánh giá của các công ty
	Viện Khoa học Xã hội	21/2 và 23/2	• Xem xét môi trường xã hội
	Trường Đại học Kiến trúc	24/2	• Thiết kế và cảnh quan đô thị
	Trường Đại học Xây dựng	25/2 và 19/5	• Thiết kế và cảnh quan đô thị
	Trường Đại học Khoa học Tự nhiên	26/5	• GIS và hệ thống lập bản đồ
	Ban Quản lý Nghĩa trang	14/6	• Hiện trạng các nghĩa trang
	SENA	20/10	• Quy hoạch quận/huyện
	Phân viện Vật lý và Địa chất biển	20/10	• Sụt lún đất do khai thác nước ngầm
	Trường Đại học KHTN	1/11	• Môi trường nước hồ Hoàn Kiếm và hồ Tây
	Các nhà tài trợ	Ngân hàng Thế giới	25/1 và 24/2
Cơ quan hỗ trợ Phát triển Pháp (Afd)		21/1, 24/2, 2/3, 16/6 và 13/7	• Nghiên cứu khả thi tuyến xe điện thí điểm • QH vùng thủ đô Hà Nội (Bộ Xây dựng)
Ngân hàng Phát triển Châu Á		28/1 và 1/3	• Cấp vốn cho dự án nhà ở cho người có thu nhập thấp • Các dự án giao thông đang thực hiện
Ủy ban Châu Âu		28/1	• Dự án bảo tồn khu phố cổ

Nguồn: Đoàn Nghiên cứu HAIDEP