

Phụ lục

Hiện trạng Tuyển phó

Đánh giá Tuyển phó

1. Hiện trạng Tuyến phố

(a) Thông tin chung về các Tuyến phố

(1/2)

Phường	STT	Tên phố	Từ	Đến	Ý nghĩa
Hàng Buồm	1	Hàng Buồm	Hàng Ngang	Đông Thái	Buồm
	2	Ngõ Gạch	Hàng Đường	Hàng Giày	Gạch
	3	Chợ Gạo	Đào Duy Từ	Trần Nhật Duật	Chợ gạo
	4	Đào Duy Từ	Hàng Chiếu	Lương Ngọc Quyến	(Tên riêng)
	5	Nguyễn Siêu	Hàng Giày	Đào Duy Từ	(Tên riêng)
	6	Mã Mây	Đông Thái	Hàng Bạc	Mây
	7	Hàng Chính	Mã Mây	Trần Nhật Duật	Chính
	8	Tạ Hiện	Hàng Buồm	Lương Ngọc Quyến	(Tên riêng)
			Lương Ngọc Quyến	Hàng Bạc	
	9	Hàng Giày	Hàng Chiếu	Hàng Buồm	Giày
Hàng Buồm			Lương Ngọc Quyến		
10	Lương Ngọc Quyến	Hàng Giày	Tạ Hiện	(Tên riêng)	
		Tạ Hiện	Nguyễn Hữu Huân		
Hàng Bạc	11	Hàng Bạc	Hàng Đường	Hàng Bè	Bạc
	12	Hàng Bè	Hàng Bạc	Cầu Gỗ	Bè
	13	Hàng Thùng	Hàng Bè	Nguyễn Hữu Huân	Thùng
	14	Đình Liệt	Hàng Bạc	Cầu Gỗ	Cầu bằng gỗ
	15	Cầu Gỗ	Hàng Đào	Hàng Bè	
	16	Gia Ngư	Hàng Đào	Đình Liệt	Chợ cá
Đình Liệt			Cầu Gỗ		
Lý Thái Tổ	17	Nguyễn Hữu Huân	Lương Ngọc Quyến	Hàng Mắm	(Tên riêng)
			Hàng Mắm	Hàng Thùng	
			Hàng Thùng	Lò Sũ	
	18	Hàng Muối	Trần Nhật Duật	Hàng Mắm	Muối
19	Hàng Tre	Hàng Mắm	Lò Sũ	Tre	
20	Hàng Mắm	Hàng Bè	Trần Quang Khải	Nước mắm	
Đông Xuân	21	Đông Xuân	Hàng Khoai	Hàng Chiếu	Phố chợ Đông Xuân
	22	Hàng Khoai	Đông Xua	Trần Nhật Duật	Khoai
	23	Hàng Giầy	Hàng Đậu	Hàng Khoai	Giầy
	24	Hàng Đậu	Hàng Giầy	Nguyễn Thiệp	Đậu
	25	Hàng Chiếu	Đông Xuân	Đào Duy Từ	Chiếu cói
	26	Gầm Cầu	Hàng Lược	Nguyễn Thiệp	Dưới cầu
	27	Nguyễn Thiệp	Hàng Đậu	Hàng Khoai	-
	28	Trần Nhật Duật	Hàng Đậu	Lương Ngọc Quyến	(Tên riêng)
	29	Cao Thắng	Nguyễn Thiện Thuật	Trần Nhật Duật	(Tên riêng)
	30	Nguyễn Thiện Thuật	Hàng Khoai	Hàng Chiếu	(Tên riêng)
	31	Thanh Hà	Nguyễn Thiện Thuật	Hàng Chiếu	(Tên làng)
	32	Cầu Đông	Đông Xuân	Nguyễn Thiện Thuật	-
	33	Ô Quan Chưởng	Đào Duy Từ	Trần Nhật Duật	Cửa Quan Chưởng

Phường	STT	Tên phố	Từ	Tới	Tên dịch (Đích danh)
Hàng Đào	34	Hàng Đường	Hàng Mã	Lãn Ông	Đường ăn
	35	Lãn Ông	Thuốc Bắc	Hàng Ngang	(Tên riêng)
	36	Hàng Đào	Hàng Bồ	Cầu Gỗ	Lựa có màu hoa đào
	37	Chả Cá	Hàng Mã	Lãn Ông	Chả cá
	38	Hàng Ngang	Lãn Ông	Hàng Bồ	Phổ ngang
	39	Hàng Cân	Lãn Ông	Hàng Bồ	Cân
	40	Hàng Cá	Chả Cá	Hàng Đường	Cá
	41	Lương Văn Can	Hàng Bồ	Lê Thái Tổ	(Tên riêng)
Hàng Mã	42	Hàng Chai	Hàng Cót	Hàng Rươi	Chai
	43	Hàng Cót	Hàng Mã	Hàng Lược	Phên tre cho xây dựng hoặc chứa đồ
	44	Hàng Lược	Hàng Mã	Hàng Cót	Lược
	45	Hàng Mã	Phùng Hưng	Đồng Xuân	Đồ thờ cúng bằng giấy
	46	Hàng Rươi	Hàng Mã	Hàng Lược	Con rươi
	47	Phùng Hưng	Cửa Đông	Hàng Lược	-
Hàng Bồ	48	Hàng Đồng	Hàng Mã	Hàng Vải	Đồng
	49	Lò Rèn	Hàng Gà	Thuốc Bắc	Lò rèn
	50	Hàng Bút	Bát Sứ	Thuốc Bắc	Bút lông
	51	Thuốc Bắc	Hàng Mã	Bát Đàn	-
	52	Hàng Bồ	Hàng Thiếc	Lương Văn Can	Bồ, rọ
	53	Hàng Vải	Phùng Hưng	Thuốc Bắc	Vải
	54	Bát Sứ	Hàng Vải	Bát Đàn	Bát sứ
	55	Hàng Gà	Hàng Mã	Bát Đàn	Gà
	56	Bát Đàn	Phùng Hưng	Hàng Thiếc	Đồ đất nung
	57	Hàng Phèn	Hàng Gà	Thuốc Bắc	Phèn
Cửa Đông	58	Hàng Điều	Bát Đàn	Đường Thành	Điều
	59	Hàng Da	Hàng Bồ	Đường Thành	Da
	60	Nhà Hoả	Hàng Gà	Đường Thành	Nhà hoả
	61	Đường Thành	Phùng Hưng	Hàng Bông	Đường dẫn tới thành
	62	Nguyễn Văn Tố	Phùng Hưng	Đường Thành	(Tên riêng)
	63	Cửa Đông	Lý Nam Đế	Hàng Gà	Cửa phía đông
	64	Nguyễn Quang Bích	Phùng Hưng	Nguyễn Văn Tố	(Tên riêng)
Hàng Bông	65	Hàng Bông	Phùng Hưng	Hàng Mành	Bông gòn
	66	Ngõ Trạm	Phùng Hưng	Đường Thành	Trạm bưu điện
	67	Hà Trung	Phùng Hưng	Ngõ Trạm	-
	68	Phùng Hưng	Cửa Đông	Hàng Bông	(Tên riêng)
Hàng Gai	69	Hàng Gai	Hàng Mành	Hàng Đào	Cây gai
	70	Hàng Quạt	Hàng Hòm	Lương Văn Can	Quạt
	71	Hàng Thiếc	Bát Đàn	Hàng Nón	Đồ bằng thiếc
	72	Hàng Mành	Hàng Nón	Hàng Bông	Mành tre
	73	Hàng Nón	Đường Thành	Hàng Hòm	Nón lá
	74	Hàng Hòm	Hàng Nón	Hàng Bông	Hòm/rương có sơn mài
	75	Tô Tịch	Hàng Quạt	Hàng Gai	Thảm
	76	Ngõ Tam Thương	Yên Thái	Hàng Bông	-
	77	Yên Thái	Đường Thành	Hàng Mành	-

(b) Điều kiện Tuyến phố

(1/2)

Phường	Phố		Tổng chiều dài (m)	Chiều rộng (m)			Giao cắt	
	STT	Tên phố		Lòng đường	Lề đường (một phía)	Tổng	GC có đèn tín hiệu giao thông	GC không có đèn tín hiệu giao thông
Hàng Buồm	1	Hàng Buồm	300	7,0	3,0	13	1	3
	2	Ngõ Gạch	128	6,0	2,0	10	0	2
	3	Chợ Gạo	160	6,0	1,0	8	0	3
	4	Đào Duy Từ	288	6,0	2,5	11	0	5
	5	Nguyễn Siêu	180	6,0	3,0	12	0	2
	6	Mã Mây	286	6,0	2,5	11	0	5
	7	Hàng Chĩnh	130	6,0	3,0	12	0	2
	8	Tạ Hiện1)	216	10	2	10	0	4
	9	Hàng Giầy	219	12,0	3,0	18	0	3
	10	Lương Ngọc Quyến	324	6,0	2,0	10	0	4
Hàng Bạc	11	Hàng Bạc	280	7,0	2,5	12	1	3
	12	Hàng Bè	172	6,0	3,0	12	0	3
	13	Hàng Thùng	216	9,0	3,0	15	1	2
	14	Đình Liệt	180	6,0	2,0	10	0	3
	15	Cầu Gỗ	266	8,0	3,0	14	0	5
	16	Gia Ngư	260	6,0	2,0	10	0	4
Lý Thái Tổ	17	Nguyễn Hữu Huân	510	12,0	5,5	23	1	3
	18	Hàng Muối	104	7,0	4,0	15	0	2
	19	Hàng Tre	308	8,0	4,0	16	0	4
	20	Hàng Mắm	94	7,0	3,0	13	0	4
Đồng Xuân	21	Đồng Xuân	170	10,0	2,5	15	0	3
	22	Hàng Khoai	80	8,5	2,5	13,5	0	3
	23	Hàng Giấy	267	7,0	4,0	15	1	2
	24	Hàng Đậu	50	11,0	3,0	17	-	-
	25	Hàng Chiếu	276	8,0	2,5	13	1	2
	26	Gầm Cầu	340	5,0	1,5	8	1	2
	27	Nguyễn Thiệp	193	6,0	3,0	12	0	3
	28	Trần Nhật Duật	-	17,0	4,0	25	0	8
	29	Cao Thắng	133	8,0	4,0	16	0	2
	30	Nguyễn Thiện Thuật	221	6,0	3,0	12	0	5
	31	Thanh Hà	181	6,0	2,0	10	0	3
	32	Cầu Đông	160	4,5	1,5	7,5	0	3
	33	Ô Quan Chưởng	80	8,0	3,0	14	0	2
Hàng Đào	34	Hàng Đường	182	8,0	2,5	13	2	1
	35	Lãn Ông	180	6,0	3,0	12	2	1
	36	Hàng Đào	201	8,0	2,5	13	1	2
	37	Chả Cá	180	8,0	2,0	12	2	2
	38	Hàng Ngang	150	8,0	2,5	13	2	0
	39	Hàng Càn	158	8,0	2,5	13	2	0
	40	Hàng Cá	124	6,0	2,5	11	0	2
	41	Lương Văn Can	308	8,0	2,0	12	2	2

Phố		Tổng chiều dài (m) Lề đường (một phía)	Chiều rộng (m)			Giao cắt		
Tên phố	No.		Lòng đường	Tổng	GC có đèn tín hiệu giao thông	GC không có đèn tín hiệu giao thông	GC có đèn tín hiệu giao thông	GC không có đèn tín hiệu giao thông
Hàng Mã	42	Hàng Chai	85	5,0	1,0	7	0	2
	43	Hàng Cót	138	8,0	4,0	16	2	1
	44	Hàng Lược	234	8,0	2,5	13	1	2
	45	Hàng Mã	380	8,0	3,0	14	2	3
	46	Hàng Rươi	108	6,0	3,0	12	0	2
	47	Phùng Hưng	500	10,0	5,0	20	2	3
Hàng Bồ	48	Hàng Đồng	131	6,0	3,0	12	0	3
	49	Lò Rèn	130	8,0	3,0	14	0	3
	50	Hàng Bút	68	6,0	2,0	10	0	2
	51	Thuốc Bắc	328	6,0	3,0	12	0	4
	52	Hàng Bồ	272	7,0	3,0	13	0	1
	53	Hàng Vải	236	6,0	3,0	12	1	3
	54	Bát Sứ	207	6,0	3,0	12	0	4
	55	Hàng Gà	314	8,0	3,0	14	2	2
	56	Bát Đàn	248	8,0	3,0	14	1	3
57	Hàng Phèn	110	7,0	3,0	13	0	3	
Cửa Đông	58	Hàng Điều	286	8,0	3,0	14	1	2
	59	Hàng Da	140	8,0	3,0	14	1	1
	60	Nhà Hoả	128	6,0	2,0	10	0	2
	61	Đường Thành	468	9,0	3,5	16	2	4
	62	Nguyễn Văn Tố	180	6,0	3,0	12	0	3
	63	Cửa Đông	220	12,0	6,5	25	1	1
64	Nguyễn Quang Bích	120	6,0	2,5	11	0	3	
Hàng Bông	65	Hàng Bông	662	9,0	3,0	15	4	0
	66	Ngõ Trạm	228	5,0	2,0	9	0	3
	67	Hà Trung	207	6,0	2,0	10	1	1
	68	Phùng Hưng	700	10,0	5,0	20	3	4
Hàng Gai	69	Hàng Gai	273	11,0	3,0	17	3	1
	70	Hàng Quạt	200	8,0	3,0	14	0	3
	71	Hàng Thiếc	144	6,0	3,0	12	0	2
	72	Hàng Mành	152	6,0	3,0	12	1	1
	73	Hàng Nón	216	6,0	3,0	12	1	4
	74	Hàng Hòm	127	6,0	2,5	11	1	1
	75	Tô Tịch	96	6,0	1,0	8	0	2
	76	Ngõ Tam Thương	150	4,0	None	4	0	2
	77	Yên Thái	140	8,0	None	8	0	3

1) Không có lề đường ở phố Tạ Hiện từ Hàng Bùn tới Lương Ngọc Quyến.

(c) Công trình dọc Tuyến phố

(1/2)

Phố			Số công trình chia theo chiều cao				Số công trình chia theo mục đích sử dụng tầng 1						Số công trình có giá trị truyền thống			Tình trạng vi phạm
Phường	STT	Tên phố	1-2	3-4	5 hoặc hơn	Tổng	Chỉ để ở	Buôn bán	Tôn giáo	Công cộng	Khác	Tổng	Di tích lịch sử/văn hoá	Nhà cổ theo quy định năm 1998	Nhà cổ nguyên gốc 2005	% chiều cao vi phạm
Hàng Buồm	1	Hàng Buồm	63	59	4	126	7	107	2	6	4	126	4	43	11	15,1%
	2	Ngõ Gạch	22	17	1	40	5	33	1	1	2	42	1	3	1	17,5%
	3	Chợ Gạo	8	12	0	20	1	15	0	1	0	17	0	3	0	5,0%
	4	Đào Duy Từ	47	34	0	81	18	59	1	4	0	82	0	4	1	18,5%
	5	Nguyễn Siêu	30	23	1	54	3	61	0	2	2	68	0	17	5	25,9%
	6	Mã Mây	64	44	5	113	12	101	0	5	0	118	1	37	8	15,0%
	7	Hàng Chính	9	11	0	20	7	14	0	1	1	23	0	7	1	15,0%
	8	Tạ Hiện	33	26	0	59	7	54	0	0	1	62	0	5	0	13,6%
	9	Hàng Giấy	36	46	3	85	13	72	0	0	1	86	0	1	1	29,4%
	10	Lương Ngọc Quyến	35	29	6	70	9	68	0	2	0	79	0	9	1	24,3%
Hàng Bạc	11	Hàng Bạc	49	61	3	113	2	91	2	2	1	98	6	20	3	18,6%
	12	Hàng Bè	49	32	0	81	11	70	0	1	0	82	1	11	2	12,3%
	13	Hàng Thùng	24	19	2	45	2	43	1	1	0	47	1	5	0	-
	14	Đinh Liệt	35	30	1	66	2	65	0	2	0	69	0	2	1	19,4%
	15	Cầu Gỗ	22	39	1	62	4	93	0	3	0	100	1	4	1	-
	16	Gia Ngư	11	13	2	26	-	-	-	-	-	-	0	1	0	-
Lý Thái Tổ	17	Nguyễn Hữu Huân	43	27	0	70	7	62	0	2	0	71	2	8	3	14,3%
	18	Hàng Muối	14	19	5	38	6	32	0	0	0	38	0	2	1	36,8%
	19	Hàng Tre	7	17	1	25	3	19	0	3	0	25	0	11	3	24,0%
	20	Hàng Mắm	8	12	3	23	5	18	0	0	0	23	0	1	0	34,8%
Đồng Xuân	21	Đông Xuân	8	32	21	61	0	59	0	2	0	61	1	14	4	0,0%
	22	Hàng Khoai	13	29	25	67	2	64	0	1	0	67	1	0	0	4,3%
	23	Hàng Giấy	15	34	38	87	8	80	0	6	2	96	1	4	1	7,4%
	24	Hàng Đậu	1	37	26	64	2	25	0	2	0	29	2	0	0	12,3%
	25	Hàng Chiếu	2	56	59	117	7	110	0	3	0	120	0	27	7	2,5%
	26	Gầm Cầu	7	12	9	28	-	-	-	-	-	-	0	0	0	3,4%
	27	Nguyễn Thiệp	5	21	16	42	3	53	2	0	0	58	1	0	0	27,6%
	28	Trần Nhật Duật	33	27	0	60	5	51	0	4	0	60	1	21	1	-
	29	Cao Thắng	3	5	15	23	4	27	0	1	2	34	0	0	0	-
	30	Nguyễn Thiện Thuật	2	16	10	28	1	31	0	3	0	35	0	2	0	20,0%
	31	Thanh Hà	6	8	21	35	15	23	0	1	0	39	1	2	0	10,3%
	32	Cầu Đông	0	16	12	28	9	41	0	2	0	52	0	5	0	-
	33	Ô Quan Chưởng	0	15	9	24	3	21	0	0	0	24	1	2	0	0,0%
Hàng Đào	34	Hàng Đường	43	38	0	81	2	76	1	2	0	81	3	31	11	7,4%
	35	Lãn Ông	44	31	0	75	3	71	0	1	0	75	0	17	1	5,3%
	36	Hàng Đào	77	33	0	110	2	107	1	1	0	111	3	51	6	5,5%
	37	Chả Cá	22	29	0	51	4	48	0	0	0	52	0	0	0	17,6%
	38	Hàng Ngang	35	30	0	65	0	63	0	3	0	66	1	16	6	13,8%
	39	Hàng Cân	29	31	0	60	3	56	1	2	0	62	2	9	2	13,3%
	40	Hàng Cá	12	17	1	30	4	14	0	0	0	18	2	0	0	26,7%
	41	Lương Văn Cán	25	42	1	68	0	68	0	1	1	70	1	4	0	20,6%

Phố			Số công trình chia theo chiều cao				Số công trình chia theo mục đích sử dụng tầng 1						Số công trình có giá trị truyền thống			Tình trạng vi phạm
Phường	STT	Tên phố	1-2	3-4	5 hoặc hơn	Tổng	Chỉ để ở	Buôn bán	Tôn giáo	Công cộng	Khác	Tổng	Di tích lịch sử/văn hoá	Nhà cổ theo quy định năm 1998	Nhà cổ nguyên gốc 2005	% chiều cao vi phạm
Hàng Mã	42	Hàng Chai	6	9	0	15	7	8	0	0	0	15	0	0	0	40,0%
	43	Hàng Cót	63	34	5	102	10	82	2	9	0	103	3	13	1	18,6%
	44	Hàng Lược	39	32	9	80	6	70	3	2	0	81	3	2	1	28,8%
	45	Hàng Mã	55	59	6	120	10	103	0	4	0	117	0	11	1	23,3%
	46	Hàng Rươi	16	11	0	27	5	21	0	0	1	27	1	7	1	7,4%
	47	Phùng Hưng	65	20	5	90	17	68	0	4	1	90	0	17	5	10,0%
Hàng Bồ	48	Hàng Đồng	23	32	0	55	12	39	0	0	4	55	0	5	1	20,0%
	49	Lò Rèn	12	29	1	42	8	33	0	1	0	42	1	0	0	19,0%
	50	Hàng Bút	8	8	0	16	8	7	0	1	0	16	0	0	0	37,5%
	51	Thuốc Bắc	59	65	0	124	8	112	0	3	0	123	0	19	2	17,7%
	52	Hàng Bồ	46	51	4	101	5	91	0	6	1	103	1	26	2	21,8%
	53	Hàng Vải	42	27	1	70	5	62	0	3	0	70	2	5	3	4,3%
	54	Bát Sứ	29	37	3	69	12	59	0	1	2	74	0	10	0	23,2%
	55	Hàng Gà	51	49	5	105	9	91	1	4	0	105	1	2	1	15,2%
	56	Bát Đàn	33	34	1	68	5	57	1	1	4	68	1	9	2	8,8%
57	Hàng Phèn	8	22	0	30	5	23	0	1	0	29	0	0	0	20,0%	
Cửa Đông	58	Hàng Điều	26	61	2	89	4	82	0	3	1	90	1	24	6	28,1%
	59	Hàng Da	32	26	3	61	6	54	0	0	2	62	1	3	0	18,0%
	60	Nhà Hoả	-	-	-	0	16	15	0	0	1	32	0	2	0	-
	61	Đường Thành	57	53	5	115	11	95	1	8	5	120	1	16	2	24,3%
	62	Nguyễn Văn Tố	31	19	0	50	17	34	0	0	0	51	0	6	2	18,0%
	63	Cửa Đông	32	9	5	46	9	36	0	1	0	46	0	5	0	21,7%
	64	Nguyễn Quang Bích	17	13	0	30	15	10	0	2	4	31	1	17	8	6,7%
Hàng Bông	65	Hàng Bông	55	42	4	101	5	91	0	3	3	102	6	0	5	13,9%
	66	Ngõ Trạm	26	18	0	44	6	34	2	2	0	44	1	3	2	13,6%
	67	Hà Trung	48	54	5	107	5	98	0	1	0	104	0	16	2	24,3%
	68	Phùng Hưng	35	22	6	63	4	57	0	2	0	63	0	19	1	27,0%
Hàng Gai	69	Hàng Gai	19	35	1	55	0	54	0	0	0	54	2	2	0	23,6%
	70	Hàng Quạt	51	32	1	84	3	75	1	6	2	87	3	22	1	13,1%
	71	Hàng Thiếc	27	44	1	72	3	68	0	1	2	74	0	3	1	31,9%
	72	Hàng Mành	14	40	8	62	6	53	0	1	2	62	0	2	0	45,2%
	73	Hàng Nón	29	52	6	87	4	81	0	0	3	88	3	3	0	34,5%
	74	Hàng Hòm	16	37	4	57	2	55	1	0	0	58	1	2	2	29,8%
	75	Tô Tịch	14	16	2	32	2	30	0	0	0	32	1	3	1	21,9%
	76	Ngõ Tam Thương	10	20	0	30	21	8	1	0	0	30	1	0	0	20,0%
	77	Yên Thái	18	26	0	44	21	29	0	0	0	50	0	0	0	9,1%

2. Đánh giá Tuyến phố

(a) Đánh giá Điều kiện Văn hoá, Kinh tế Xã hội

(1/2)

Phố			Văn hoá			Xã hội		Kinh tế				Tổng đánh giá về "giá trị cốt lõi của KPC"
Phường	STT	Tên phố	Di tích văn hoá/ nhà cổ		Sự kiện văn hoá	Mạng truyền thông	Gắn kết cộng đồng	Ngành nghề truyền thống		Ngành nghề mới		
			Có sẵn	Điều kiện				Có sẵn	Cơ hội	Có sẵn	Cơ hội	
Hàng Buồm	1	Hàng Buồm	A	B	A	A	B	B	B	B	B	A
	2	Ngõ Gạch	A	B	C	B	B	B	C	C	C	B
	3	Chợ Gạo	D	-	-	C	C	D	C	C	C	D
	4	Đào Duy Từ	C	C	C	C	B	C	C	C	C	C
	5	Nguyễn Siêu	B	C	C	B	C	A	C	C	C	C
	6	Mã Mây	B	C	B	B	C	C	B	A	A	B
	7	Hàng Chính	C	C	C	C	C	D	C	C	B	D
	8	Tạ Hiện	C	C	C	C	C	C	B	A	A	C
	9	Hàng Giày	C	C	C	C	B	C	C	B	B	C
	10	Lương Ngọc Quyến	C	B	C	C	B	C	B	A	A	B
Hàng Bạc	11	Hàng Bạc	C	C	C	B	B	B	B	A	A	C
	12	Hàng Bè	C	C	C	C	C	B	B	A	A	C
	13	Hàng Thùng	D	-	C	C	C	C	C	C	B	C
	14	Đình Liệt	C	C	C	C	C	C	B	B	A	C
	15	Cầu Gỗ	C	B	C	C	C	C	B	B	A	B
	16	Gia Ngư	D	-	C	B	B	A	A	C	B	B
Lý Thái Tổ	17	Nguyễn Hữu Huân	C	B	C	C	C	B	B	B	A	B
	18	Hàng Muối	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C
	19	Hàng Tre	C	C	C	C	C	C	B	B	B	B
	20	Hàng Mắm	D	-	C	B	C	A	B	B	B	B
Đồng Xuân	21	Đồng Xuân	B	B	C	B	B	B	B	B	B	B
	22	Hàng Khoai	C	C	C	A	B	A	B	C	C	C
	23	Hàng Giấy	C	C	C	B	C	C	B	B	B	C
	24	Hàng Đậu	D	-	C	B	C	B	C	C	B	C
	25	Hàng Chiếu	C	B	B	B	B	B	C	B	B	B
	26	Gầm Cầu	D	-	C	B	B	B	B	C	C	C
	27	Nguyễn Thiệp	D	-	C	B	B	B	B	C	C	C
	28	Trần Nhật Duật	C	C	C	B	C	C	B	B	A	C
	29	Cao Thắng	D	-	C	B	B	B	B	C	C	C
	30	Nguyễn Thiện Thuật	D	-	C	C	C	B	C	C	C	C
	31	Thanh Hà	C	C	C	A	B	B	B	C	C	B
	32	Cầu Đông	D	-	C	A	A	A	B	C	B	B
	33	Ô Quan Chưởng	A	A	B	B	C	C	B	B	B	B

Phố			Văn hoá			Xã hội		Kinh tế				Tổng đánh giá về "giá trị cốt lõi của KPC"
Phường	STT	Tên phố	Di tích văn hoá/ nhà cổ		Sự kiện văn hoá	Mạng truyền thông	Gắn kết cộng đồng	Ngành nghề truyền thống		Ngành nghề mới		
			Có sẵn	Điều kiện				Có sẵn	Cơ hội	Có sẵn	Cơ hội	
Hàng Đào	34	Hàng Đường	A	A	B	B	B	B	B	B	B	A
	35	Lãn Ông	C	B	A	A	B	A	A	C	B	A
	36	Hàng Đào	A	A	B	B	B	B	B	A	A	A
	37	Chả Cá	D	-	C	C	C	C	B	B	A	B
	38	Hàng Ngang	A	A	B	B	B	B	B	A	A	A
	39	Hàng Cân	B	B	C	B	C	B	C	B	B	B
	40	Hàng Cá	D	-	C	C	C	C	C	C	C	C
	41	Lương Văn Can	C	C	C	B	B	A	B	B	A	A
Hàng Mã	42	Hàng Chai	D	-	C	C	C	C	C	C	C	C
	43	Hàng Cót	B	B	A	B	C	C	C	C	C	B
	44	Hàng Lược	B	B	B	B	B	A	B	B	B	A
	45	Hàng Mã	B	B	A	A	B	A	A	C	B	A
	46	Hàng Rươi	C	C	C	B	B	C	C	B	C	B
	47	Phùng Hưng	B	B	C	C	C	C	C	B	B	C
Hàng Bồ	48	Hàng Đồng	C	B	B	A	B	A	B	C	C	A
	49	Lò Rèn	D	-	C	A	B	A	C	C	C	B
	50	Hàng Bút	D	-	C	C	C	C	C	C	C	C
	51	Thuốc Bắc	B	B	B	A	B	A	B	C	B	A
	52	Hàng Bồ	C	B	C	B	B	B	B	C	B	B
	53	Hàng Vải	B	A	C	B	A	B	B	C	B	B
	54	Bát Sứ	D	-	C	C	C	C	C	C	B	C
	55	Hàng Gà	B	A	A	B	C	C	C	C	B	B
	56	Bát Đạn	C	B	C	B	B	C	B	B	A	B
57	Hàng Phèn	D	-	C	C	C	C	C	C	C	C	
Cửa Đông	58	Hàng Điều	B	C	C	B	B	A	B	B	A	B
	59	Hàng Da	D	-	C	C	C	C	C	B	B	C
	60	Nhà Hoá	D	-	C	C	B	C	C	C	C	C
	61	Đường Thành	C	B	C	C	C	C	B	B	B	C
	62	Nguyễn Văn Tố	C	B	C	A	B	A	B	C	B	B
	63	Cửa Đông	D	-	C	C	C	C	C	B	A	C
	64	Nguyễn Quang Bích	A	A	C	C	B	C	C	C	C	A
Hàng Bông	65	Hàng Bông	B	A	C	B	B	A	B	B	A	A
	66	Ngõ Trạm	A	A	B	B	B	B	B	C	B	B
	67	Hà Trung	C	C	C	B	C	A	B	C	B	B
	68	Phùng Hưng	C	C	C	C	C	C	C	B	B	C
Hàng Gai	69	Hàng Gai	B	A	C	B	B	A	B	B	A	A
	70	Hàng Quạt	C	B	B	A	B	A	B	B	B	A
	71	Hàng Thiếc	C	B	C	A	B	A	C	B	A	A
	72	Hàng Mành	D	-	C	C	C	C	B	A	A	B
	73	Hàng Nón	D	-	C	B	B	A	C	B	A	B
	74	Hàng Hòm	B	B	C	C	C	C	B	A	A	B
	75	Tô Tịch	B	B	C	B	A	B	A	A	A	A
	76	Ngõ Tam Thương	A	A	B	A	A	B	B	C	C	A
	77	Yên Thái	D	-	C	B	A	B	B	B	B	B

(b) Đánh giá Điều kiện Vật thể

(1/2)

Phường	Phố		Cảnh quan					Môi trường			Điều kiện giao thông		
	Số seri	Tên phố	Thiết kế kiến trúc	Phối hợp mặt đứng	Cây xanh	Vật cản	Hình ảnh chung	Chất lượng không khí	Tiếng ồn	Điều kiện vệ sinh	Lưu lượng giao thông	Xung đột giao thông	Điều kiện đi bộ
Hàng Buồm	1	Hàng Buồm	B	C	B	B	B	B	B	B	B	B	C
	2	Ngõ Gạch	B	C	C	B	C	A	A	A	A	A	A
	3	Chợ Gạo	C	C	C	C	D	B	B	B	A	A	B
	4	Đào Duy Từ	C	C	C	B	C	B	B	C	A	A	A
	5	Nguyễn Siêu	B	C	B	B	C	B	C	B	C	C	C
	6	Mã Mây	B	C	B	C	B	B	C	B	A	B	B
	7	Hàng Chính	C	C	C	C	D	C	D	B	B	B	C
	8	Tạ Hiện	C	B	D	C	C	C	C	C	B	A	B
	9	Hàng Giấy	C	C	B	B	C	B	B	C	C	B	C
	10	Lương Ngọc Quyến	B	B	B	C	B	B	C	B	B	C	C
Hàng Bạc	11	Hàng Bạc	C	D	A	C	C	C	C	B	C	D	D
	12	Hàng Bè	C	C	B	C	C	C	C	C	C	B	C
	13	Hàng Thùng	B	B	A	B	B	C	C	B	C	C	B
	14	Đình Liệt	C	C	C	C	C	C	C	D	C	C	D
	15	Cầu Gỗ	B	B	B	B	B	C	C	C	C	C	C
	16	Gia Ngư	C	C	C	C	C	C	C	D	B	C	B
Lý Thái Tô	17	Nguyễn Hữu Huân	B	B	A	B	A	C	C	B	B	A	A
	18	Hàng Muối	B	C	C	C	C	B	B	C	B	C	C
	19	Hàng Tre	B	C	C	C	C	B	B	C	B	C	C
	20	Hàng Mắm	C	C	C	C	C	C	C	B	C	C	C
Đồng Xuân	21	Đông Xuân	B	C	A	C	B	B	B	C	C	B	B
	22	Hàng Khoai	C	C	B	B	C	C	C	D	C	C	B
	23	Hàng Giấy	B	B	B	B	C	C	C	B	B	A	A
	24	Hàng Đậu	C	C	A	B	C	C	C	B	C	B	B
	25	Hàng Chiếu	B	C	A	B	B	B	C	C	B	C	C
	26	Gầm Cầu	C	B	D	C	C	C	B	D	A	A	B
	27	Nguyễn Thiệp	C	C	C	B	C	C	B	C	B	B	B
	28	Trần Nhật Duật	B	B	A	B	B	C	C	B	C	B	B
	29	Cao Thắng	C	B	D	C	C	C	B	C	A	A	B
	30	Nguyễn Thiện Thuật	C	C	D	C	C	C	B	C	A	A	B
	31	Thanh Hà	C	C	C	C	B	C	C	D	A	A	B
	32	Cầu Đông	C	B	D	C	C	C	C	C	A	B	C
	33	Ô Quan Chưởng	C	C	B	C	B	B	B	B	C	B	B
Hàng Đào	34	Hàng Đường	A	A	B	B	A	B	B	B	C	B	A
	35	Lãn Ông	B	B	C	C	B	B	B	C	B	B	B
	36	Hàng Đào	A	A	B	B	A	B	B	B	C	B	A
	37	Chả Cá	C	C	B	C	C	B	B	B	B	C	C
	38	Hàng Ngang	A	A	B	B	A	B	B	B	C	B	A
	39	Hàng Cản	C	C	B	C	C	B	B	B	B	C	D
	40	Hàng Cá	C	C	C	C	C	B	B	B	B	C	C
	41	Lương Văn Cán	C	C	B	C	C	B	B	B	B	C	D

Phố			Cảnh quan					Môi trường			Điều kiện giao thông		
Phường	Số seri	Tên phố	Thiết kế kiến trúc	Phối hợp mặt đứng	Cây xanh	Vật cản	Hình ảnh chung	Chất lượng không khí	Tiếng ồn	Điều kiện vệ sinh	Lưu lượng giao thông	Xung đột giao thông	Điều kiện đi bộ
Hàng Mã	42	Hàng Chai	B	B	D	C	C	A	A	A	A	A	A
	43	Hàng Cót	B	B	A	B	A	B	B	A	B	C	A
	44	Hàng Lược	B	C	A	B	B	B	B	B	B	C	B
	45	Hàng Mã	A	B	A	C	A	B	B	B	B	B	C
	46	Hàng Rươi	B	B	B	B	C	B	B	B	B	B	B
	47	Phùng Hưng	B	B	A	C	B	B	C	B	B	B	B
Hàng Bồ	48	Hàng Đồng	B	B	B	B	C	B	B	B	B	B	B
	49	Lò Rèn	C	C	C	D	D	C	D	C	B	B	C
	50	Hàng Bút	B	B	C	A	B	A	A	B	A	A	B
	51	Thuốc Bắc	B	B	A	C	B	B	C	C	B	B	C
	52	Hàng Bồ	B	C	B	B	B	B	C	B	B	A	C
	53	Hàng Vải	B	B	A	C	B	B	B	B	B	A	B
	54	Bát Sứ	C	C	C	B	C	B	B	C	A	A	B
	55	Hàng Gà	B	B	A	B	A	B	B	A	B	C	A
	56	Bát Đàn	B	C	B	B	B	B	C	B	B	A	C
57	Hàng Phèn	B	B	C	A	B	A	A	B	A	A	B	
Cửa Đông	58	Hàng Điều	B	C	B	B	B	C	C	C	C	C	B
	59	Hàng Da	C	B	A	C	B	B	B	B	B	B	B
	60	Nhà Hoả	B	C	C	B	C	B	B	B	A	A	A
	61	Đường Thành	B	B	A	C	B	B	B	B	B	B	A
	62	Nguyễn Văn Tố	C	B	B	B	C	C	B	C	B	A	A
	63	Cửa Đông	B	C	A	A	B	B	B	A	B	A	A
Hàng Bông	64	Nguyễn Quang Bích	A	A	A	C	A	A	A	A	A	A	A
	65	Hàng Bông	B	C	B	B	B	C	C	A	C	C	A
	66	Ngõ Trạm	B	C	B	C	B	B	B	B	A	A	B
	67	Hà Trung	C	C	C	B	C	C	C	B	B	C	C
Hàng Gai	68	Phùng Hưng	B	B	A	C	B	B	C	B	B	B	B
	69	Hàng Gai	A	A	B	C	A	C	C	A	C	C	A
	70	Hàng Quạt	A	B	B	B	A	B	B	B	B	C	B
	71	Hàng Thiếc	B	C	B	D	D	C	D	D	C	C	D
	72	Hàng Mành	B	C	B	C	B	C	C	B	C	C	B
	73	Hàng Nón	C	C	C	B	C	C	D	D	C	C	D
	74	Hàng Hòm	B	C	B	C	B	C	C	B	C	C	B
	75	Tô Tịch	A	B	B	A	A	B	B	B	A	A	A
	76	Ngõ Tam Thương	B	B	B	A	B	A	A	A	A	A	A
	77	Yên Thái	C	C	C	B	B	B	B	C	A	B	A

(c) Đánh giá Tổng quan Tuyến phố

(1/2)

Phường	Phố		Giá trị truyền thống				Vật thể		Hình ảnh tuyến phố
	STT	Tên phố	Văn hoá	Xã hội	Kinh tế	Tổng giá trị cốt lõi	Môi trường	Điều kiện giao thông	
Hàng Buồm	1	Hàng Buồm	A	A	B	A	B	C	A
	2	Ngõ Gạch	B	A	C	B	B	B	B
	3	Chợ Gạo	C	D	C	D	B	B	C
	4	Đào Duy Từ	C	B	D	C	B	A	C
	5	Nguyễn Siêu	C	C	C	C	C	C	C
	6	Mã Mây	A	B	A	B	B	C	B
	7	Hàng Chĩnh	C	C	C	D	C	B	C
	8	Tạ Hiện	B	C	A	C	B	C	B
	9	Hàng Giày	C	C	B	C	B	B	C
	10	Lương Ngọc Quyến	C	C	A	B	C	B	B
Hàng Bạc	11	Hàng Bạc	B	C	A	C	C	D	C
	12	Hàng Bè	C	C	A	C	C	C	C
	13	Hàng Thùng	B	C	B	C	B	B	B
	14	Đình Liệt	C	C	B	C	D	D	C
	15	Cầu Gỗ	B	B	A	B	B	C	B
	16	Gia Ngư	B	B	A	B	D	C	B
Lý Thái Tổ	17	Nguyễn Hữu Huân	C	B	B	B	B	B	B
	18	Hàng Muối	C	C	C	C	C	D	C
	19	Hàng Tre	C	C	C	C	C	D	C
	20	Hàng Mắm	A	B	B	B	C	C	B
Đồng Xuân	21	Đông Xuân	A	B	B	B	B	B	B
	22	Hàng Khoai	B	B	B	C	C	B	B
	23	Hàng Giấy	B	B	B	C	C	B	B
	24	Hàng Đậu	B	B	B	C	C	B	B
	25	Hàng Chiếu	A	A	C	B	B	C	B
	26	Gầm Cầu	C	B	B	C	D	C	C
	27	Nguyễn Thiệp	C	B	C	C	C	B	C
	28	Trần Nhật Duật	C	C	B	C	B	B	C
	29	Cao Thắng	C	B	B	C	C	B	C
	30	Nguyễn Thiện Thuật	C	B	C	C	C	B	C
	31	Thanh Hà	B	A	B	B	C	B	B
	32	Cầu Đông	C	C	B	B	B	B	C
	33	Ô Quan Chưởng	A	B	C	B	B	B	B
Hàng Đào	34	Hàng Đường	A	B	A	A	A	B	A
	35	Lân Ông	A	B	B	A	B	B	B
	36	Hàng Đào	A	B	A	A	A	B	A
	37	Chả Cá	B	B	B	B	B	C	B
	38	Hàng Ngang	A	B	A	A	A	B	A
	39	Hàng Cẩn	B	B	B	B	B	C	B
	40	Hàng Cá	B	B	B	B	B	C	B
	41	Lương Văn Can	B	A	A	B	B	C	B
Hàng Mã	42	Hàng Chai	C	B	D	C	B	A	C
	43	Hàng Cốt	B	B	C	B	A	B	B
	44	Hàng Lược	B	A	B	A	B	B	B
	45	Hàng Mã	A	A	A	A	B	B	A
	46	Hàng Rươi	B	A	B	B	B	B	B
	47	Phùng Hưng	C	C	B	C	B	B	B

Phường	Phố		Giá trị truyền thống				Vật thể		Hình ảnh tuyến phố
	STT	Tên phố	Văn hoá	Xã hội	Kinh tế	Tổng giá trị cốt lõi	Môi trường	Điều kiện giao thông	
Hàng Bồ	48	Hàng Đồng	B	A	B	A	B	B	B
	49	Lò Rèn	A	B	C	B	D	B	C
	50	Hàng Bút	B	A	C	C	A	B	B
	51	Thuốc Bắc	A	B	B	A	C	C	C
	52	Hàng Bò	A	B	B	B	B	C	B
	53	Hàng Vải	B	A	C	B	A	B	B
	54	Bát Sứ	B	B	C	C	B	B	C
	55	Hàng Gà	B	B	C	B	A	B	B
	56	Bát Đàn	A	B	B	B	B	C	B
57	Hàng Phèn	B	A	C	C	A	B	B	
Cửa Đông	58	Hàng Điều	B	B	A	B	C	C	B
	59	Hàng Da	C	B	B	C	C	C	C
	60	Nhà Hoả	C	B	C	C	B	B	C
	61	Đường Thành	B	C	A	C	B	B	B
	62	Nguyễn Văn Tố	C	B	C	B	C	B	C
	63	Cửa Đông	C	B	B	C	B	B	C
	64	Nguyễn Quang Bích	B	A	C	A	A	A	A
Hàng Bông	65	Hàng Bông	B	B	A	A	A	B	A
	66	Ngõ Trạm	C	B	B	B	B	B	B
	67	Hà Trung	B	B	B	B	D	C	C
	68	Phùng Hưng	C	C	B	C	B	B	B
Hàng Gai	69	Hàng Gai	A	B	A	A	A	B	A
	70	Hàng Quạt	A	A	B	A	A	A	A
	71	Hàng Thiếc	A	B	B	A	C	C	B
	72	Hàng Mành	B	B	A	B	B	B	B
	73	Hàng Nón	B	B	B	B	C	C	C
	74	Hàng Hòm	B	B	A	B	B	B	B
	75	Tô Tịch	A	B	A	B	B	B	A
	76	Ngõ Tam Thương	B	A	C	A	A	A	B
	77	Yên Thái	B	A	B	B	A	B	B

Dự án thí điểm B: Quy hoạch Quận/Huyện

DỰ ÁN THÍ ĐIỂM B
“QUY HOẠCH QUẬN/HUYỆN”

Mục lục

1. GIỚI THIỆU

Cơ sở.....	B-1-1
Mục tiêu	B-1-1

2. TỔNG QUAN VỀ HUYỆN ĐÔNG ANH

Cơ sở lịch sử và quá trình đô thị hóa.....	B-2-1
Điều kiện kinh tế – xã hội	B-2-6
Chính sách và các dự án phát triển không gian hiện tại.....	B-2-11
Các vấn đề về quy hoạch và phát triển đô thị.....	B-2-13
Mục tiêu và nguyên tắc quy hoạch.....	B-2-14

3. QUY HOẠCH CHI TIẾT QUẬN/HUYỆN Ở ĐÔNG ANH

Nguyên tắc quy hoạch quận/huyện.....	B-3-1
Xây dựng và triển khai quy hoạch quận/huyện.....	B-3-4

4. THỂ CHẾ PHỤC VỤ QUẢN LÝ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ

5. ĐỀ XUẤT VÀ KIẾN NGHỊ

Thu xếp thể chế cần thiết.....	B-5-1
Kết luận và kiến nghị	B-5-2

DANH MỤC BẢNG BIỂU

Bảng 2.1.1	Kỳ yếu huyện Đông Anh.....	B-2-3
Bảng 2.1.2	Sử dụng đất.....	B-2-3
Bảng 2.2.1	Hiện trạng dân số và lao động.....	B-2-7
Bảng 2.2.2	Đánh giá điều kiện sống.....	B-2-8
Bảng 3.1.1	Kế hoạch phát triển cộng đồng đề xuất cho Đông Anh	B-3-1
Bảng 3.2.1	Mục đích sử dụng đất đề xuất.....	B-3-6
Bảng 3.2.2	Các nhóm phân vùng sử dụng đất đề xuất cho quy hoạch huyện.....	B-3-7
Bảng 3.2.3	Hạn chế phát triển theo nhóm sử dụng đất bằng giấy phép quy hoạch	B-3-8
Bảng 3.2.4	Phân vùng sử dụng đất theo nhóm sử dụng đất	B-3-9
Bảng 3.2.5	Hướng dẫn kiểm soát (xây dựng) không gian trong quy hoạch quận/huyện.....	B-3-10
Bảng 3.2.6	Vai trò và trách nhiệm của từng ngành trong việc phát triển đô thị Đông Anh.....	B-3-11
Bảng 3.2.7	Ví dụ về hỗ trợ có và không điều tiết đối với phát triển đô thị.....	B-3-12
Bảng 4.1.1	NCTH 1 - Các vấn đề thể chế về lập quy hoạch quận/huyện.....	B-4-2
Bảng 4.1.2	NCTH 2 - Quản lý sử dụng đất.....	B-4-3
Bảng 4.1.3	NCTH 3 – Dự án phát triển công nghiệp	B-4-4
Bảng 4.1.4	NCTH 4 – Dự án phát triển nhà ở	B-4-6
Bảng 4.1.5	NCTH 5 – Bồi thường và tái định cư trong một dự án đường bộ	B-4-8
Bảng 4.1.6	NCTH 6 – Dự án nhà ở quy mô nhỏ có liên quan tới đất nông nghiệp.....	B-4-9
Bảng 4.1.7	NCTH 7 – Dự án xây dựng nhà ở cá nhân có liên quan tới chia đất và công trình	B-4-12
Bảng 4.1.8	Thay đổi mục đích sử dụng công trình từ ở sang thương mại	B-4-14
Bảng 4.1.9	Phát triển cơ sở sản xuất công nghiệp vừa và nhỏ do chủ đầu tư trong nước	B-4-15

DANH MỤC HÌNH VẼ

Hình 2.1.1	Điều kiện tự nhiên	B-2-2
Hình 2.1.2	Sử dụng đất.....	B-2-4
Hình 2.1.3	Mật độ dân số, 2003.....	B-2-5
Hình 2.1.4	Tốc độ tăng trưởng dân số (%/năm), 1999-2003	B-2-5
Hình 2.2.1	Điều kiện giao thông và đường hiện tại.....	B-2-9
Hình 2.2.2	Các công trình đô thị hiện tại.....	B-2-10
Hình 3.1.1	Quy hoạch phát triển cộng đồng	B-3-2
Hình 3.2.1	Quy hoạch chung huyện Đông Anh.....	B-3-5
Hình 3.2.2	Quy hoạch các công trình đô thị chính và các khu vực hành động	B-3-14
Hình 4.1.1	Quy trình đầu tư và phát triển công nghiệp ở Hà Nội.....	B-4-5
Hình 4.1.2	Quy trình đầu tư và phát triển nhà ở tại các khu đô thị mới ở Hà Nội	B-4-7
Hình 4.1.3	Quy trình đầu tư và phát triển dự án nhà ở quy mô nhỏ trên đất nông nghiệp.....	B-4-10
Hình 4.1.4	Quy trình chia nhỏ đất và chuyển quyền sử dụng đất	B-4-13
Hình 4.1.5	Quy trình cấp giấy phép kinh doanh	B-4-14

BẢNG CHỮ VIẾT TẮT

BRT	Vận tải xe buýt nhanh
DPC	UBND Quận/huyện
Ha	Héc-ta
HPC	UBND thành phố Hà Nội
LURC	Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất
VND	Đồng Việt Nam
UMRT	Vận tải đô thị khối lượng lớn
US	Mỹ
HANDICO	Tổng Công ty Đầu tư và Phát triển Nhà Hà Nội
HIS	Điều tra Phỏng vấn Hộ gia đình
HAIDEP	Chương trình Phát triển Đô thị Tổng thể Thủ đô Hà Nội
SME	Doanh nghiệp vừa và nhỏ
HOS	Giấy chứng nhận sở hữu nhà ở
ROW	Chỉ giới đường

1 GIỚI THIỆU

1.1 Cơ sở

Do Hà Nội là một đô thị lớn, công tác quản lý một số lượng lớn các dự án ở cấp trung ương luôn gặp nhiều khó khăn. Quy hoạch chung cấp thành phố đưa ra những định hướng và khung thể chế cơ bản về phát triển đô thị cũng như thực hiện dự án, nhưng quy hoạch này không phản ánh đúng và chính xác những điều kiện ở địa phương. Do đó, theo Luật Xây dựng mới¹, trách nhiệm và quyền hạn triển khai quy hoạch chi tiết được Ủy ban nhân dân thành phố giao cho ủy ban nhân dân quận/huyện. Ủy ban nhân dân quận chịu trách nhiệm triển khai quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị phù hợp với nhu cầu phát triển kinh tế-xã hội, yêu cầu về quản lý xây dựng, yêu cầu của chủ đầu tư và yêu cầu của người dân địa phương.

Ngoài ra, những thay đổi về sử dụng đất đô thị phải được quản lý tốt bằng cách (một mặt) kiểm soát phát triển và (mặt khác) hướng dẫn và khuyến khích phát triển đô thị. Cũng cần phải có được một cơ cấu thể chế phù hợp để quản lý được những thay đổi này. Để có thể tăng cường được tổ chức thể chế để quản lý đô thị một cách hữu hiệu và tiến hành tăng cường năng lực như đã đề cập trong chiến lược của Quy hoạch chung thành phố Hà Nội thì áp dụng các phương pháp thực hiện mới ví dụ như “điều chỉnh đất” sẽ có ý nghĩa quan trọng hướng tới mục tiêu phát triển đô thị một cách hữu hiệu.

1.2 Mục tiêu

Dự án thí điểm này có những mục tiêu cụ thể sau đây:

- (i) Xây dựng quy hoạch quận phù hợp với quy hoạch chung: Quy hoạch chung cần được cụ thể hóa thành quy hoạch quận để phản ánh được những điều kiện địa phương một cách chi tiết hơn và để làm rõ khung thể chế cần thiết triển khai những định hướng đề ra trong quy hoạch chung. Các quy hoạch kiểm soát đô thị ở cấp quận được xây dựng theo hệ thống quy hoạch quận đề xuất, bao gồm quy hoạch phát triển cộng đồng, quy hoạch phát triển khung, quy hoạch phân vùng sử dụng đất, quy hoạch các công trình đô thị chính và các khu vực hành động.
- (ii) Xây dựng các phương pháp phát triển hữu hiệu: Đoàn Nghiên cứu đã thực hiện nghiên cứu tình huống đối với các khu vực/dự án phát triển cụ thể nhằm xây dựng các phương án phát triển hữu hiệu có thể áp dụng rộng rãi ở Hà Nội. Phương pháp “điều chỉnh đất” là một phương pháp được đề xuất với ví dụ là “dự án phát triển khu đô thị mới”.

1) Điều 23, Nhiệm vụ quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị, Chương 2, Luật Xây dựng

2 TỔNG QUAN VỀ HUYỆN ĐÔNG ANH

2.1 Cơ sở lịch sử và quá trình đô thị hóa

Đông Anh là một huyện ngoại thành, thời Bắc thuộc nằm trong địa phận Phong Khê, sau này vào thời nhà Lý đổi tên thành Châu Cổ Lâm, Phủ Thiên Đức, rồi nhà Trần lại đổi thành Phủ Đông Ngân. Huyện Đông Anh chính thức thành lập năm 1831 trên một phần đất Đông Ngân và một phần huyện Kim Anh. Đông Anh từng thuộc tỉnh Bắc Ninh (giai đoạn 1831-1905), sau đó là Phúc Yên, Vĩnh Phúc (giai đoạn 1905-1954).

Hiện tại Đông Anh là huyện ngoại thành nằm phía bắc thủ đô Hà Nội, cách trung tâm thành phố hiện tại bởi con sông Hồng. Năm 2003, dân số huyện Đông Anh là 276.000 người, tổng diện tích 12.230 ha, gồm 23 xã và 1 thị xã. Đông Anh giáp (i) quận Long Biên và sông Hồng về phía Nam và Đông Nam, (ii) huyện Sóc Sơn về phía Bắc, (iii) tỉnh Bắc Ninh về phía Đông, và (iv) tỉnh Vĩnh Phúc về phía Tây.

Nhìn chung địa hình huyện Đông Anh khá bằng phẳng. Độ cao trung bình 7-8m, điểm cao nhất là 13m, thấp nhất là 4.5m. Địa hình thấp dần từ Bắc xuống Nam, từ Tây sang Đông.

Cũng như toàn thành phố Hà Nội, Đông Anh bị ảnh hưởng bởi điều kiện thủy văn sông Hồng và sông Đuống. Ngoài ra còn có sông Cà Lồ, sông Thiếp, sông Ngũ Huyện và nhiều hồ, ao trong đó có đầm Vân Trì rộng 130 ha.

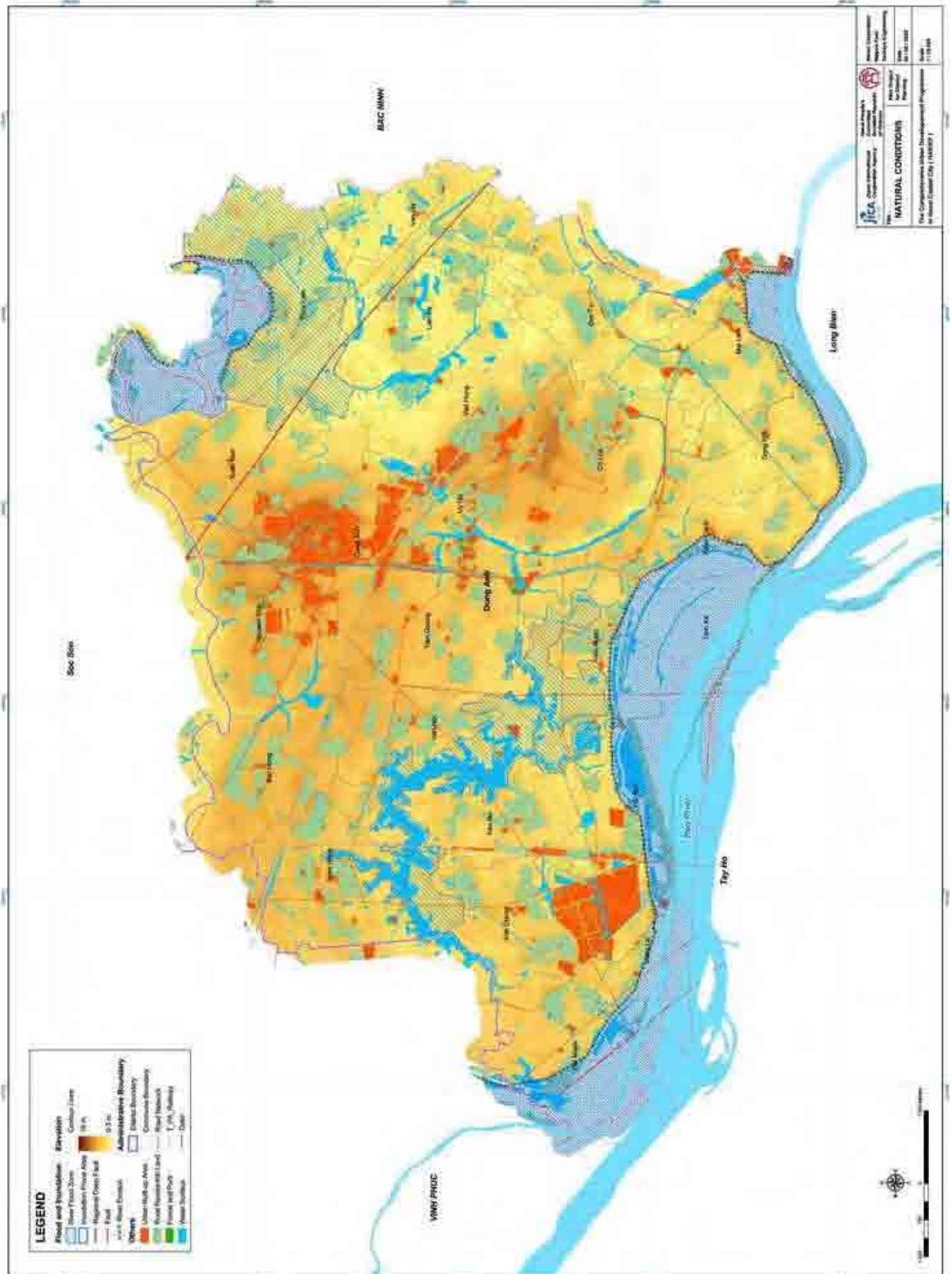
Địa hình ở Đông Anh cao hơn so với nội thành Hà Nội, tuy nhiên huyện vẫn nằm trong khu vực thường xuyên bị đe dọa bởi lũ sông Hồng. Do đó hệ thống đê sông Hồng và sông Đuống là tường ngăn lũ chính của huyện Đông Anh.

Trước đây huyện Đông Anh phụ thuộc chủ yếu vào nông nghiệp làm nguồn cung cấp lương thực và rau xanh cho thành phố, nhưng nay với việc xây dựng nhiều nhà máy, các khu công nghiệp, khu chế xuất ở đây, Đông Anh dần chuyển sang sản xuất công nghiệp.

Có thể nói rằng hiện nay Đông Anh vẫn duy trì được sự cân bằng về sử dụng đất nông nghiệp và công nghiệp. Phần lớn diện tích đất (67%) của huyện là đất nông nghiệp, ngư nghiệp và lâm nghiệp. Có một khu vực mặt nước rộng với diện tích gần 10% tổng diện tích tự nhiên của huyện. Đông Anh có diện tích đất công nghiệp lớn nhất thành phố là 425,4 ha. Trong huyện còn có một số làng nghề sản xuất các sản phẩm gỗ, đồ trang sức, mây tre và kim khí. Ngành công nghiệp thu hút 27% tổng lao động trong huyện còn khu vực dịch vụ tạo công ăn việc làm cho 29%. Huyện Đông Anh có 41,49 ha diện tích đất thương mại – kinh doanh, phần lớn tập trung tại thị xã Đông Anh.

Tiến trình đô thị hóa trong huyện diễn ra tương đối chậm, do đó tình hình chuyển đổi đất nông nghiệp thành đất ở vẫn chưa thực sự trở thành vấn đề nghiêm trọng. Tổng diện tích đất ở trong huyện là khoảng 2.067 ha, chiếm 11,3% tổng diện tích. Tuy nhiên, phần lớn dân số vẫn thuộc diện nghèo, tỷ lệ đất nông nghiệp bình quân đầu người còn khá thấp so với mặt bằng chung của Đồng bằng Sông Hồng (chỉ khoảng 0,1 ha/người). Huyện vẫn còn quỹ đất khoảng 2.400 ha, chiếm 13,5% tổng diện tích tự nhiên, bao gồm sông, hồ và đất với các mục đích khác.

Hình 2.1.1 Điều kiện tự nhiên



Nguồn: Đoàn Nghiên cứu HAIDEP

Bảng 2.1.1 Sơ lược về huyện Đông Anh

Dân số	Quy mô dân số (1999)	260.871
	Quy mô dân số (2003)	275.756
	Tốc độ tăng trưởng 99-03 (%/năm)	9,2
	Mật độ DS/tổng diện tích (ng/ha) (2003)	1,40
	Mật độ DS/diện tích sinh sống (ng/ha) (2003)	15
	Quy mô dân số (1999)	17
Sử dụng đất (2005)	Diện tích (ha)	18.230
	Tỷ trọng trong tổng diện tích thành phố (%)	19,8
	Nông nghiệp, ngư nghiệp, lâm nghiệp (%)	67,0
	Công nghiệp (%)	2,3
	Thương mại, kinh doanh (%)	0,2
	Công sở, giáo dục, y tế, an ninh (%)	1,2
	Tôn giáo và Nghĩa trang (%)	0,8
	Đất ở đô thị	0,8
	Đất ở nông thôn	12,9
	Công trình giao thông, điện, nước v.v.	2,6
	Môi trường: rừng – hồ phòng hộ (%)	10,2
	Công viên và không gian mở (%)	0,1
	Đất chưa sử dụng	1,9
Tỉ trọng ngành (việc làm)	Khu vực 1: Khu vực 2: Khu vực 3 (%)	44,6:26,6 :28,8
	Tỷ trọng dân số có việc làm	49,5
	Tỉ lệ lao động phi cư trú - cư trú (%)	1,02
	Tỉ lệ sinh viên cư trú - phi cư trú (%)	0,91
Hộ gia đình	Quy mô trung bình (người)	4,5
	Thu nhập hộ trung bình/tháng (000 đồng)	1.993
Giao thông vận tải	Thời gian đi lại trung bình (về nhà) (phút)	18,7
	Thời gian đi lại trung bình (đi làm) (phút)	18,1
	Sử dụng GTCC (tổng số chuyến đi) (%)	2,3
Cảnh quan	Diện tích mặt nước (ha)	813,29
	Diện tích công viên, không gian mở (ha)	12,00
Thông tin liên lạc	Hộ gia đình có điện thoại (%)	66,9
	Hộ gia đình có điện thoại di động (%)	20,7
	Hộ gia đình có internet (%)	2,1

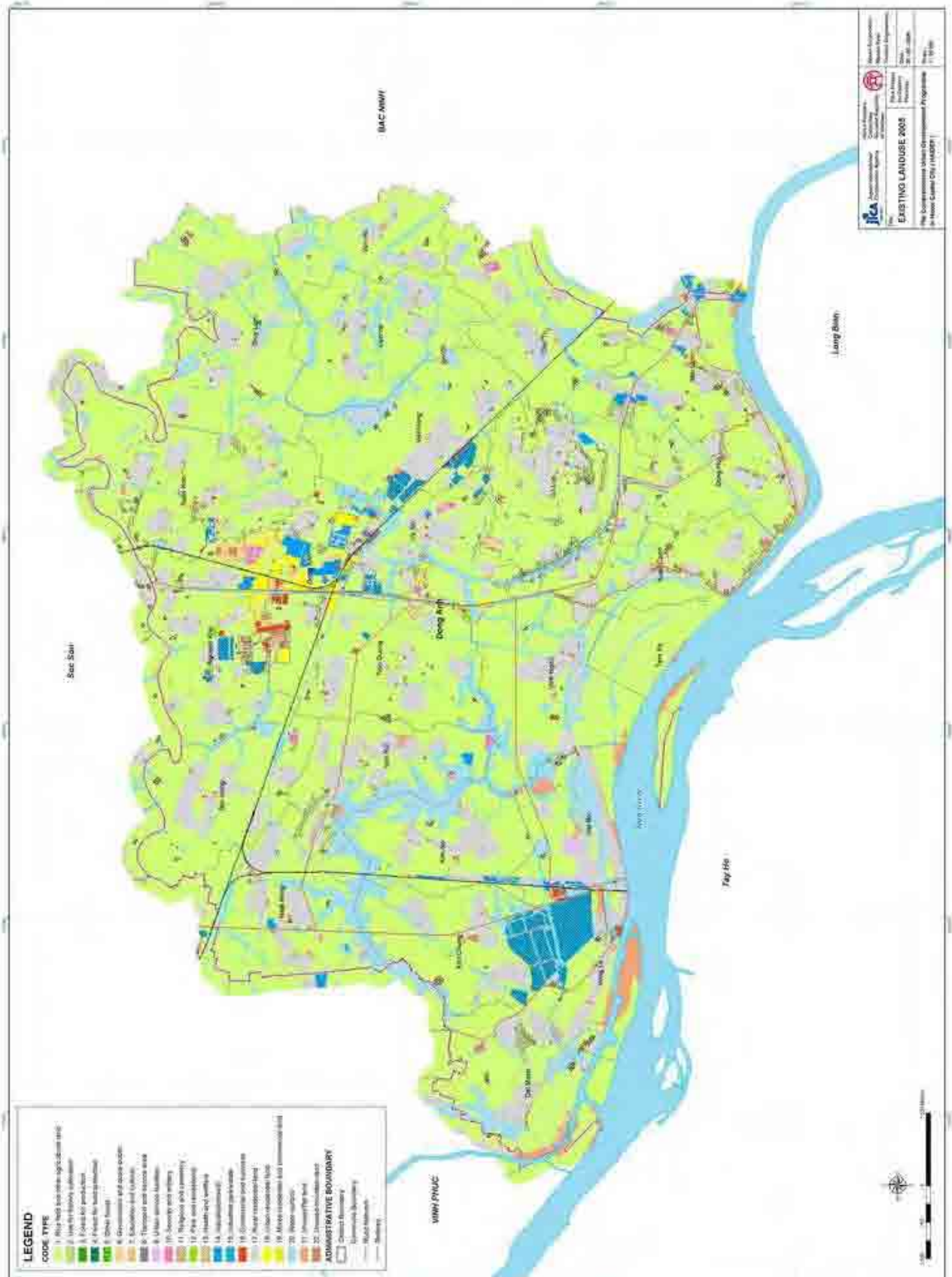
Nguồn: Hồ sơ đô thị, HAIDEP

Bảng 2.1.2 Sử dụng đất

	Loại đất	Hectare	%
1	Nông nghiệp, lâm nghiệp	9.988,45	54,79
2	Đặc biệt	3.776,74	20,72
2.1	Xây dựng	865,36	4,75
2.2	Giao thông	1.153,54	6,33
2.3	Thủy lợi	1.183,37	6,49
2.4	Di tích văn hóa, lịch sử	44,44	0,24
2.5	An ninh, quốc phòng	94,27	0,52
2.6	Nghĩa trang	160,94	0,88
2.7	Mục đích khác	274,82	1,51
3	Đất ở	2.067,41	11,34
3.1	Đất ở đô thị	103,12	0,57
3.2	Đất ở nông thôn	1.964,29	10,77
4	Chưa sử dụng	2.397,72	13,15
4.1	Hồ, sông, ngòi	1.831,66	10,05
4.2	Mục đích khác	566,06	3,11
	Tổng	18.230,32	100,00

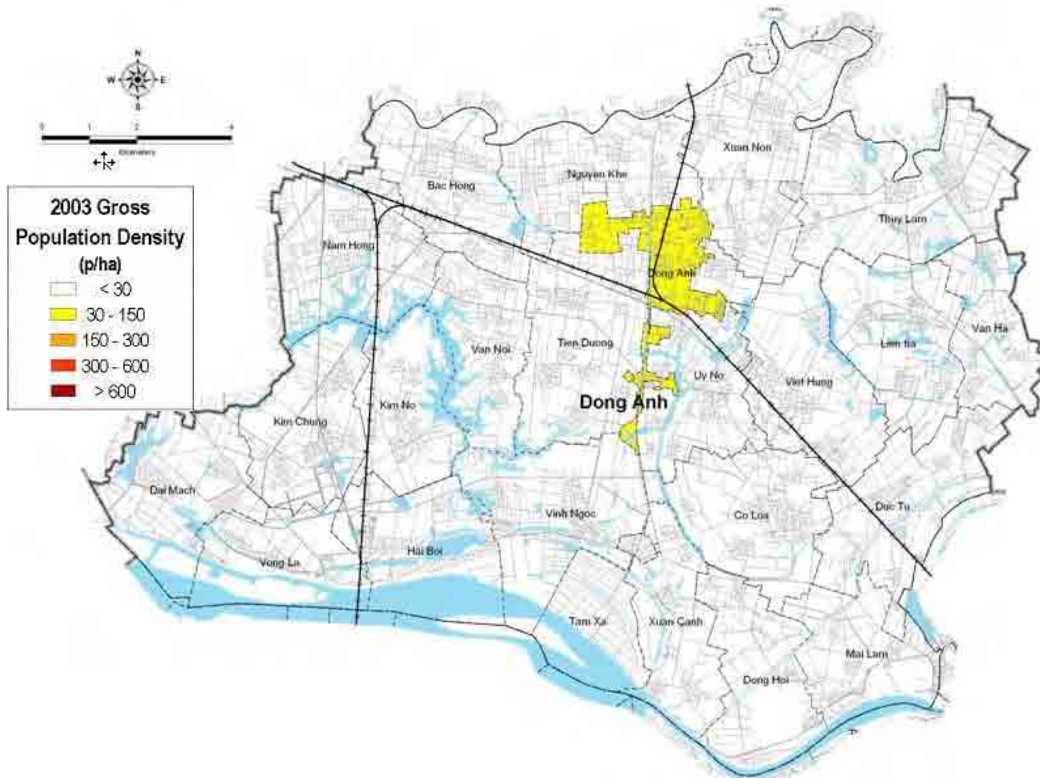
Nguồn: Số liệu thống kê đất đai, Sở Tài nguyên Môi trường và Nhà đất, 2003

Hình 2.1.2 Sử dụng đất



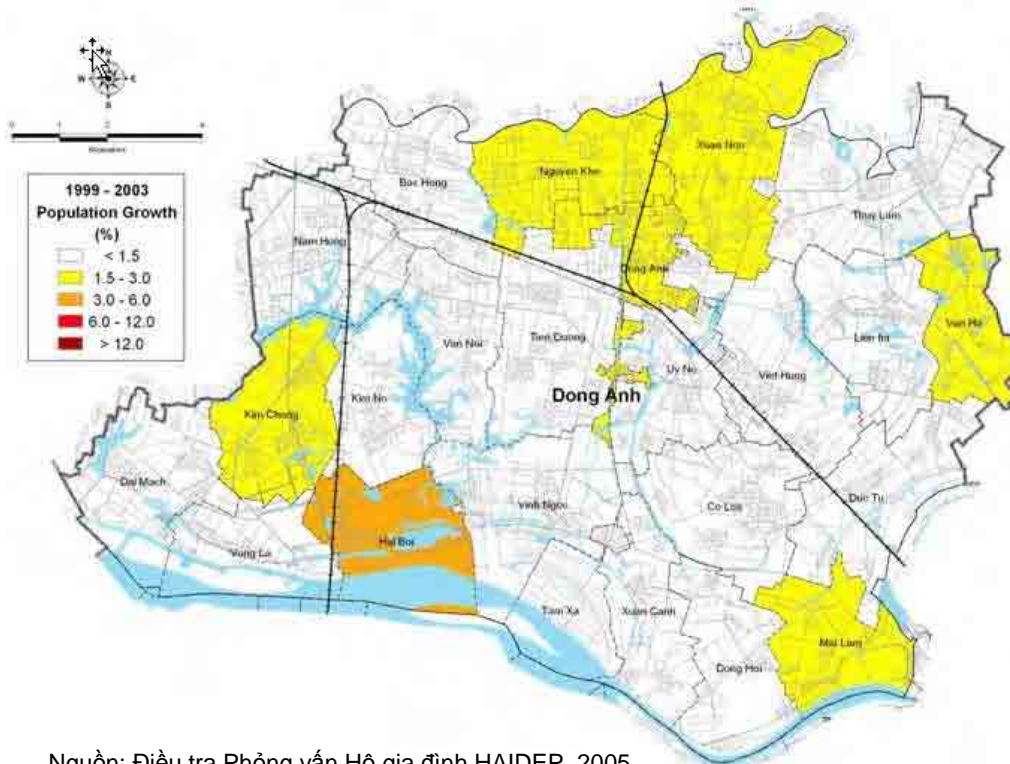
Nguồn: Đoàn Nghiên cứu HAIDEP

Hình 2.1.3 Mật độ dân số, 2003



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

Hình 2.1.4 Tốc độ tăng trưởng dân số (%/năm), 1999-2003



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

2.2 Điều kiện kinh tế – xã hội

Về căn bản, các điều kiện kinh tế – xã hội ở Đông Anh liên tục phát triển, tất cả các nguồn lực đều được khai thác, sử dụng hiệu quả. Tốc độ đô thị hóa theo đúng quy hoạch, dần theo kịp với sự phát triển kinh tế – xã hội, từ đó góp phần cải thiện đời sống tinh thần và vật chất của người dân. Các hoạt động kinh tế – xã hội ngày càng được cải thiện, thu hút đầu tư, góp phần phát triển kinh tế. Sự ổn định về chính trị và xã hội về căn bản được duy trì. Giá trị sản xuất các ngành kinh tế (nông nghiệp, dịch vụ, tiểu thủ công nghiệp) ngày càng tăng. Ngoài ra, giá trị sản xuất và giá trị xuất khẩu tăng mạnh. Để tăng cường quan hệ sản xuất, nhiều hợp tác xã dịch vụ đã được thành lập, số lượng các công ty trách nhiệm hữu hạn, doanh nghiệp tư nhân, công ty liên doanh, tư nhân kinh doanh đều tăng. Tăng trưởng kinh tế sẽ khuyến khích cải thiện các hoạt động văn hóa, xã hội.

Tuy nhiên, ngoài những thành tựu trên vẫn còn tồn tại nhiều vấn đề bất cập. Các mục tiêu đề ra về tăng giá trị sản xuất nông nghiệp, tiểu thủ công nghiệp và số lượng các xã “nông thôn mới” và tiến độ cấp chứng nhận quyền sử dụng đất vẫn chưa đạt được. Sự chuyển dịch cơ cấu sản xuất nông nghiệp còn chậm. Tình hình lấn chiếm đất và xây dựng trái phép vẫn diễn ra trong khi chính quyền chưa có các biện pháp phòng ngừa hữu hiệu. Nhiều cán bộ chưa đủ năng lực và đôi khi còn mắc những sai lầm cần sửa chữa.

Đông Anh có 156 làng, tất cả đều có quá trình hình thành và phát triển lâu đời, phân bố đều trong huyện. Những làng lâu đời nhất tập trung ở bờ sông Cà Lồ, sông Đuống, sông Ngũ Huyện Khê và thành Cổ Loa. Điều đó cho thấy rằng những cư dân xưa kia đã tìm cách phát huy hết lợi thế về địa hình để xây dựng làng.

Giống như các khu vực nông thôn khác ở Việt Nam, đạo Phật và tục thờ cúng tổ tiên đã ảnh hưởng sâu nặng tới lối sống của người dân địa phương, thể hiện qua việc xây dựng đình làng, chùa chiền, đền đài thờ cúng cha ông trong làng (xem phụ lục). Tuy nhiên, một số công trình đã bị phá hủy bởi chiến tranh và thời gian. Sau quá trình khôi phục quy mô lớn cuối thế kỷ 19, phần lớn đình, chùa hiện nay đều được coi là di tích văn hóa, kiến trúc của huyện nói riêng và cả nước nói chung. Ngoài ra còn có một số nhà truyền thống chủ yếu được xây dựng vào đầu thế kỷ 20.

Bảng 2.2.1 Hiện trạng dân số và lao động

Xã/Thị xã		Dân số ('000 người)	Tăng trưởng (%)	LĐ nông nghiệp ('000 người)	Tỷ lệ LĐNN (%)	Diện tích đất NN (ha)	Diện tích đất NN bình quân (ha/ng)	Số hộ	Diện tích đất ở (ha)	Diện tích đất ở bình quân (m ²)
1	TX Đông Anh	23,2				50,7		5.146	109,1	212,1
2	Bắc Hồng	9,9	1,5	5,1	94,1	429,4	0,084	2.281	102,9	451,2
3	Việt Hưng	12,9	1,3	5,6	82,5	527,6	0,094	2.962	110,7	373,7
4	Tam Xá	3,9	1,5	2,1	96,5	218,1	0,106	849	19,5	229,6
5	Kim Nỗ	9,9	1,1	4,8	95,9	275,5	0,058	2.085	72,9	349,4
6	Vạn Nội	9,0	1,5	3,8	79,3	337,5	0,088	2.033	108,0	531,1
7	Mai Lâm	10,0	1,6	2,8	51,7	312,7	0,114	1.989	57,5	289,2
8	Nam Hồng	10,0	1,5	4,5	87,9	526,7	0,116	2.381	98,1	411,9
9	Xuan Nộn	11,0	1,7	5,2	91,1	598,3	0,114	2.468	137,1	555,5
10	Đông Hới	8,6	1,7	3,7	77,8	376,4	0,102	2.076	63,7	306,9
11	Uy Nỗ	12,0	2,0	4,5	69,2	366,8	0,081	2.873	74,6	259,7
12	Đại Mạch	9,0	1,4	4,4	93,3	456,9	0,105	1.917	75,1	392,0
13	Xuân Canh	9,0	1,2	3,7	77,4	369,6	0,099	2.171	74,5	343,2
14	Kim Chung	8,0	1,5	4,1	92,6	405,1	0,1	1.828	77,6	424,7
15	Nguyên Khê	11,0	1,6	4,8	83,0	438,1	0,092	2.420	123,0	508,2
16	Cổ Loa	14,0	1,3	6,7	88,0	494,7	0,074	3.191	105,9	332,0
17	Thụy Lâm	15,0	1,9	7,5	96,0	679,5	0,09	3.344	123,1	368,0
18	Vân Hạ	8,6	1,7	3,8	92,0	352,8	0,093	187	42,7	236,3
19	Liên Hạ	13,9	1,5	6,4	91,8	553,4	0,086	2.656	76,0	286,1
20	Dục Tu	12,6	1,8	6,5	93,5	576,7	0,089	3.194	73,7	230,7
21	Vĩnh Ngọc	9,2				537,4		.93	76,8	403,4
22	Hải Bối	10,0	1,5	3,7	71,6	298,4	0,081	2.229	77,2	346,4
23	Tiền Đường	13,6	1,3	6,7	90,1	631,2	0,094	3.070	128,4	418,3
24	Võng La	6,0				175,0		1.157	59,3	512,3
	Tổng	260,1				9.988,0		5.830	2067,4	

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

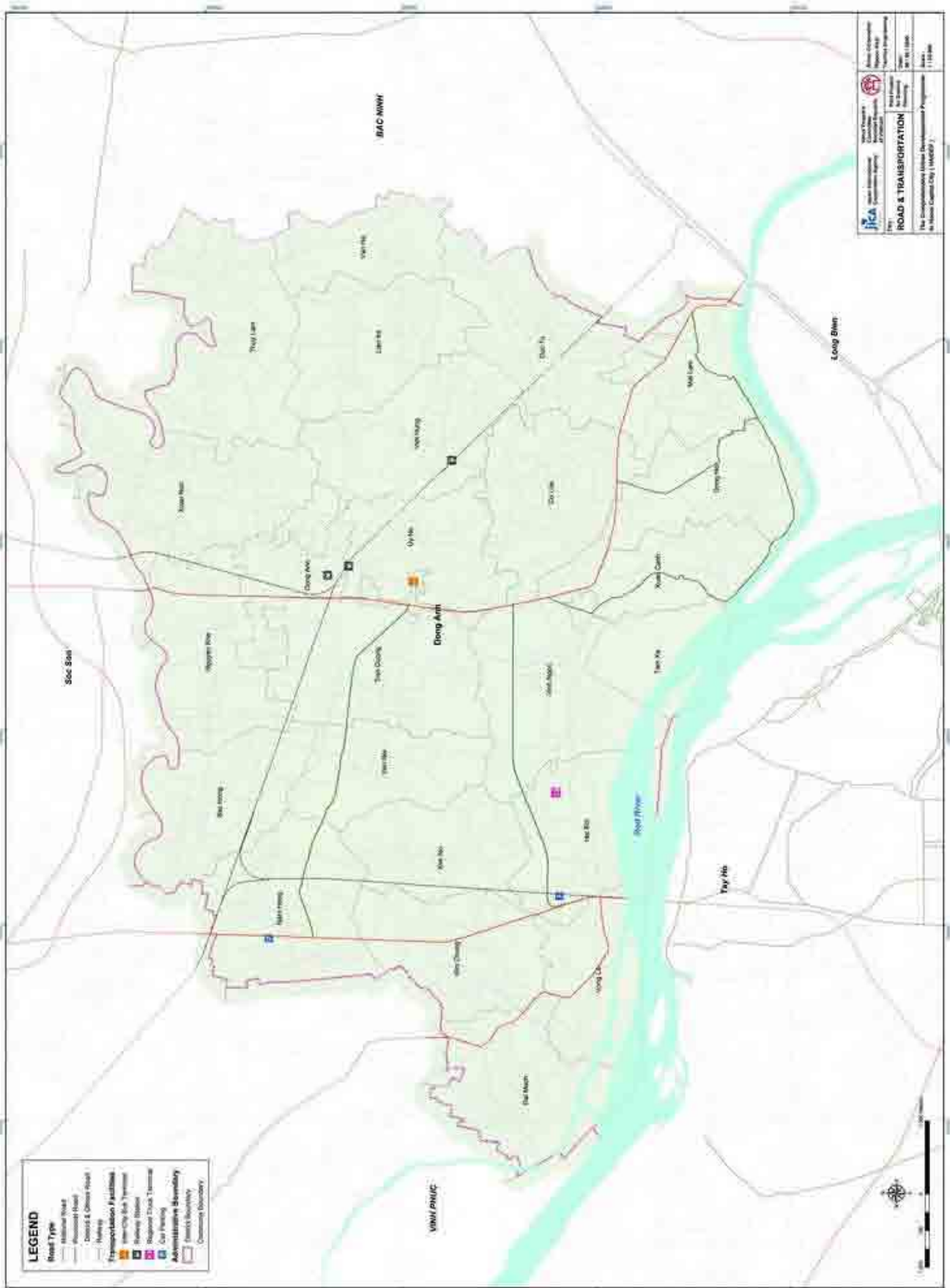
Căn cứ vào kết quả điều tra phỏng vấn hộ gia đình, mức độ phổ biến của các công trình đô thị như cấp nước, công trình vệ sinh, dịch vụ thu gom rác thải v.v. đều thấp hơn mức trung bình của thành phố Hà Nội. Phạm vi dịch vụ cũng thấp. Tuy nhiên những yếu tố như cây xanh, diện tích mặt nước, công trình văn hóa đạt yêu cầu

Bảng 2.2.2 Đánh giá điều kiện sống

Tiêu chí	Đông Anh	Hà Nội	Việt Nam
TÍNH THUẬN TIỆN	-0,25	0,13	
Sử dụng điện (%)	99,0	99,6	76,0
Phổ cập tiểu học, trung học cơ sở (%)	94,7	95,1	86,2
Tỉ lệ diện tích đường (%)	1,3	1,7	N/D
Thời gian “đi làm” (phút)	17,9	19,8	20,0
Số chuyến “đi làm” bằng GTCC (%)	3,1	3,5	N/D
Phạm vi dịch vụ xe buýt (%)	5,9	61,5	N/D
Số TV / 1000 dân (#)	217	230	N/D
Số điện thoại / 1000 dân (#)	150	191	35
AN TOÀN & AN NINH	-0,50	-0,33	
Phạm vi hoạt động của cảnh sát (%)	41,7	65,4	N/D
Khu vực dễ bị ngập (%)	2,4	3,7	N/D
Số hộ có chỗ ở ổn định (%)	97,7	91,5	N/D
Khả năng ứng phó khẩn cấp (m/ha)	2,2	28,7	N/D
Số xe máy / 1000 dân (#)	243	296	N/D
Số người bị thương vì TNGT/100.000 dân (#)	2.244	2.805	1.156
SỨC KHỎE CỘNG ĐỒNG	-0,67	-0,50	
Được sử dụng nước ổn định (%)	6,0	61,6	50,0
Có công trình vệ sinh (%)	55,5	79,8	41,0
Có dịch vụ thu gom rác thải (%)	71,4	84,0	N/D
Mật độ phương tiện (mức độ phát thải) (#)	540	1,754	N/D
Số nhân viên y tế / 1000 dân (#)	6	15	N/D
Số bệnh viện / 1000 dân (#)	0,06	0,03	N/D
CÔNG TRÌNH CÔNG ÍCH	0,33	-0,17	
Công trình văn hóa / 1000 dân (#)	0,67	0,27	N/D
Diện tích mặt nước / 1000 dân (ha)	6,38	2,65	N/D
Diện tích công viên / 1000 dân (ha)	0,04	0,08	0,10
Diện tích cây xanh / 1000 dân (ha)	40,70	16,37	N/D
Diện tích sân bình quân đầu người (m ²)	9,3	10,5	9,0
Mật độ dân số chung (người/ha)	15	33	2,4
NĂNG LỰC	-0,50	-0,50	
Thu nhập bình quân hàng năm (US\$)	1.529	2.035	N/D
Số phương tiện GT cơ giới (2&4 bánh)/1000 dân (#)	62	105	N/D
Số người sử dụng Internet / 1000 dân (#)	9	61	24
Số điện thoại di động / 1000 dân (#)	46	100	23

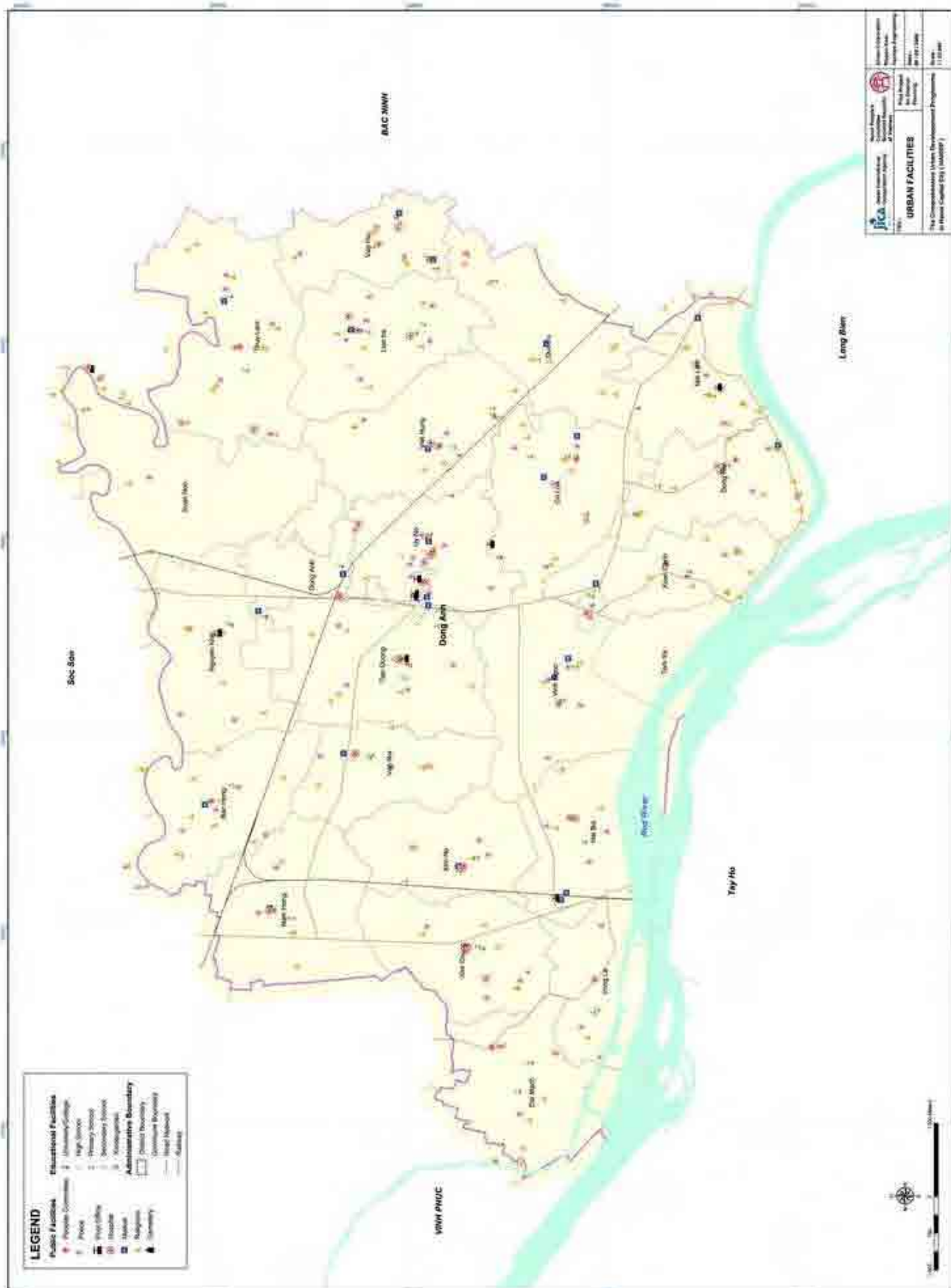
Nguồn: Điều tra Phỏng vấn hộ gia đình HAIDEP, 2005

Hình 2.2.1 Điều kiện giao thông và đường hiện tại



Nguồn: Đoàn Nghiên cứu HAIDEP

Hình 2.2.2 Các công trình đô thị hiện tại



Nguồn: Đoàn Nghiên cứu HAIDEP

2.3 Chính sách và các dự án phát triển không gian hiện tại

Các nguyên tắc phát triển chính đối với quận, huyện đều phải tuân thủ những định hướng phát triển chung của thành phố Hà Nội như đề xuất trong quy hoạch chung HAIDEP, gồm 7 chiến lược sau đây:

(1) Chiến lược 1: Thiết lập một trục không gian gồm “mặt nước”, “cây xanh” và “văn hóa” nhằm đảm bảo tính bền vững về môi trường, đồng thời tăng cường bản sắc của Hà Nội.

Hệ thống mặt nước ở Đông Anh cần được tái cơ cấu sao cho có thể có được tính liên tục, sử dụng được cho mục đích du lịch bằng thuyền, lấy đầm Vân Trì làm trung tâm. Hệ thống này cũng có thể thực hiện chức năng thủy lợi và thoát nước trong mùa mưa

Đề xuất Cổ Loa làm trung tâm của hệ thống không gian xanh của huyện và trở thành khu vực xanh quy mô lớn kết hợp với khu di tích lịch sử, văn hóa Cổ Loa. Từ khu vực xanh này, có thể tạo ra hệ thống xanh cho cả thành phố. Các khu vực xanh khác kết hợp với mặt nước tạo ra các khu du lịch và nghỉ dưỡng. Ngoài ra, khu vực xanh còn có thể là lớp chống ồn cho các hành lang giao thông, các tuyến đường sắt và là lớp đệm giữa các khu công nghiệp và khu dân cư.

(2) Chiến lược 2: Phát triển khu vực đô thị theo hướng giao thông công cộng nhằm đảm bảo khả năng đi lại của người dân và khuyến khích phát triển xã hội cân bằng và bảo vệ môi trường.

Các tuyến vận tải công cộng trong huyện là tuyến vận tải đô thị khối lượng lớn tốc độ cao (UMRT) và xe buýt nhanh (BRT). Nguyên tắc phát triển là mật độ dân cư cao ở gần tuyến để tận dụng tối đa năng lực của dịch vụ này. Nhà ga và các điểm trung chuyển được bố trí với cự ly thống nhất và tại các điểm đầu mối giao thông.

(3) Chiến lược 3: Nâng cấp và khôi phục khu vực đã phát triển ở trung tâm thành phố cũng như khu vực giáp ranh.

Tại huyện Đông Anh, cần tập trung vào khu vực Cổ Loa, khu trung tâm của huyện, khu công nghiệp Bắc Thăng Long, một số làng và khu dân cư cần được bảo tồn.

(4) Chiến lược 4: Phát triển các trung tâm đô thị mới, hiện đại và có tính cạnh tranh để hu hút nguồn đầu tư đa dạng và có chất lượng nhằm tạo thêm cơ hội việc làm.

Trung tâm Đông Anh gồm hai khu vực chính. Khu vực trung tâm hành chính là khu vực cải tạo từ khu vực hiện tại. Khu vực trung tâm thương mại và dịch vụ mới sẽ được xây dựng gần điểm giao nhau giữa quốc lộ 5 kéo dài và đường sắt đô thị từ trung tâm Tây Hồ Tây chạy vào.

(5) Chiến lược 5: Phát triển cơ sở hạ tầng và dịch vụ hiệu quả nhằm đảm bảo các hoạt động kinh tế – xã hội có tính cạnh tranh, cũng như có được dịch vụ hợp túi tiền của người dân.

Hệ thống cơ sở hạ tầng cần được quy hoạch phù hợp với quy hoạch chung của thành phố. Hệ thống công trình dịch vụ công cộng cần được bố trí đến tận cấp cộng đồng, khu vực đô thị nằm ngoài hệ thống chung của thành phố. Các công trình văn hóa, du lịch, nghỉ dưỡng tại Cổ Loa và Vân Trì cũng cần được quan tâm đúng mức.

(6) Chiến lược 6: Chuẩn bị các biện pháp phòng ngừa và đối phó với các hiểm họa do thiên nhiên và con người gây ra.

Những vấn đề lớn cần quan tâm ở Đông Anh là việc ngập lụt ở bờ sông Hồng và nguy cơ ô nhiễm từ các khu công nghiệp.

(7) Chiến lược 7: Tăng cường thể chế quản lý đô thị và tăng cường năng lực quản lý hữu hiệu.

Thể chế là một vấn đề quan trọng trong quy hoạch quận, huyện và cần được xem xét kết hợp với quy hoạch sử dụng đất.

2.4 Các vấn đề về quy hoạch và phát triển đô thị

1) Quy hoạch đô thị

Hiện tại Đông Anh đã có quy hoạch chi tiết cho toàn bộ diện tích huyện (tỷ lệ 1:10.000) được Ủy ban Nhân dân thành phố Hà Nội thông qua và công bố qua các phương tiện thông tin đại chúng. Quy hoạch này là cơ sở pháp lý thực hiện quy hoạch xây dựng và các hoạt động quản lý sử dụng đất trong huyện. Nội dung quy hoạch này tập trung vào các vấn đề về phát triển không gian đô thị, chủ yếu là phân bố mục đích sử dụng đất và hệ thống cơ sở hạ tầng, giao thông. Những quy hoạch chi tiết sau đây được xây dựng cho các đô thị mới trên phần đất có thay đổi về chức năng sử dụng đất (quỹ đất dành cho đô thị hóa): (i) dự án sân golf và khu nghỉ dưỡng Kim Nỗ (128 ha), (ii) dự án khu đô thị Thăng Long (275 ha), (iii) dự án khu công nghiệp Thăng Long (294 ha), và (iv) dự án đầu tư phát triển cơ sở hạ tầng Bắc Thăng Long – Vân Trì (50 ha). Theo đó, khu vực nông thôn và các làng truyền thống đã được đô thị hóa hoàn toàn và nằm trong khu vực đô thị mới. Trong quá trình quy hoạch xây dựng, mục tiêu này đã không được thực hiện có thể là do thiếu vốn hoặc do không được quan tâm đúng mức.

2) Quản lý đất đai

Tổng số 81% diện tích đất nông nghiệp và 37,5% diện tích đất ở nông thôn đã được cấp chứng nhận quyền sử dụng đất. Ngoài ra, các ban ngành chức năng huyện đã yêu cầu UBND thành phố tổ chức cấp chứng nhận sở hữu nhà ở và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho 73% số hộ. Theo kết quả quan sát, hoạt động quản lý đất đai trong huyện chưa thực sự tỏ ra hiệu quả, dẫn tới việc đất đai bị lấn chiếm, tái lấn chiếm, người dân xây dựng công trình không phép và hiện vẫn chưa có các giải pháp hiệu quả.

3) Bảo tồn di sản văn hóa

Ngoài những thành tựu đã đạt được về bảo tồn và tôn tạo các di tích văn hóa, lịch sử, vẫn còn tồn tại nhiều thiếu sót trong công tác quản lý, cải tạo và sửa chữa những di sản văn hóa này. Việc sử dụng và phát triển các di tích văn hóa vẫn chưa tốt, mức độ xã hội hóa công tác bảo tồn di tích còn thấp, mức độ đầu tư còn nhỏ so với yêu cầu thực tế.

2.5 Mục tiêu và nguyên tắc quy hoạch

1) Mục tiêu

Kế hoạch phát triển kinh tế – xã hội thành phố Hà Nội giai đoạn 2006-2010 đã tạo điều kiện phát triển một thành phố có tính cạnh tranh, có môi trường sống lành mạnh, thể hiện trong những mục tiêu phát triển sau:

- (i) Đẩy nhanh tiến độ công nghiệp hóa, hiện đại hóa và hội nhập khu vực, quốc tế.
- (ii) Tăng cường phát triển kinh tế – xã hội và văn hóa một cách toàn diện và bền vững.
- (iii) Tăng cường sự ổn định của vùng về an ninh và chính trị.
- (iv) Tạo điều kiện phát triển cơ sở hạ tầng và kiến trúc thượng tầng làm cơ sở phát triển vững chắc cho thành phố.
- (v) Cải thiện điều kiện sống và mức sống cho người dân.

2) Các nguyên tắc quy hoạch chính

- (i) Tuân thủ và phối hợp với hệ thống quy hoạch hiện tại
 - Quy hoạch phát triển không gian phù hợp với định hướng phát triển kinh tế – xã hội của thành phố Hà Nội
 - Định hướng quy hoạch vùng
 - Định hướng quy hoạch chung 1998
- (ii) Hội nhập vùng và quốc tế
- (iii) Nối với các khu dân cư Hà Nội, khu vực đô thị các tỉnh lân cận
- (iv) Nối với các khu dân cư khác của Hà Nội
- (v) Phát triển đô thị, phát triển cơ sở hạ tầng, giao thông
- (vi) Kết nối đô thị – nông thôn

Những mục tiêu và nguyên tắc quy hoạch trên của Hà Nội cũng là mục tiêu và nguyên tắc quy hoạch của quận/huyện, trong đó có huyện Đông Anh.

3 QUY HOẠCH CHI TIẾT QUẬN/HUYỆN Ở ĐÔNG ANH

3.1 Nguyên tắc quy hoạch quận/huyện

1) Phù hợp với cấu trúc không gian của quy hoạch chung thành phố

Huyện Đông Anh sẽ được xây dựng với cơ cấu như sau: huyện – trung tâm huyện – địa phương.

Tại khu vực đô thị, các đơn vị “địa phương” sẽ được bố trí với trường tiểu học, trung học cơ sở và dịch vụ hàng ngày; trường trung học phổ thông và dịch vụ cấp trung tâm huyện sẽ được bố trí ở trung tâm huyện.

Ở khu vực nông thôn, cơ cấu tổ chức có đơn vị hành chính nhỏ nhất là xã và ba khu vực liên xã với trường phổ thông trung học và dịch vụ cấp trung tâm huyện tại khu vực trung tâm.

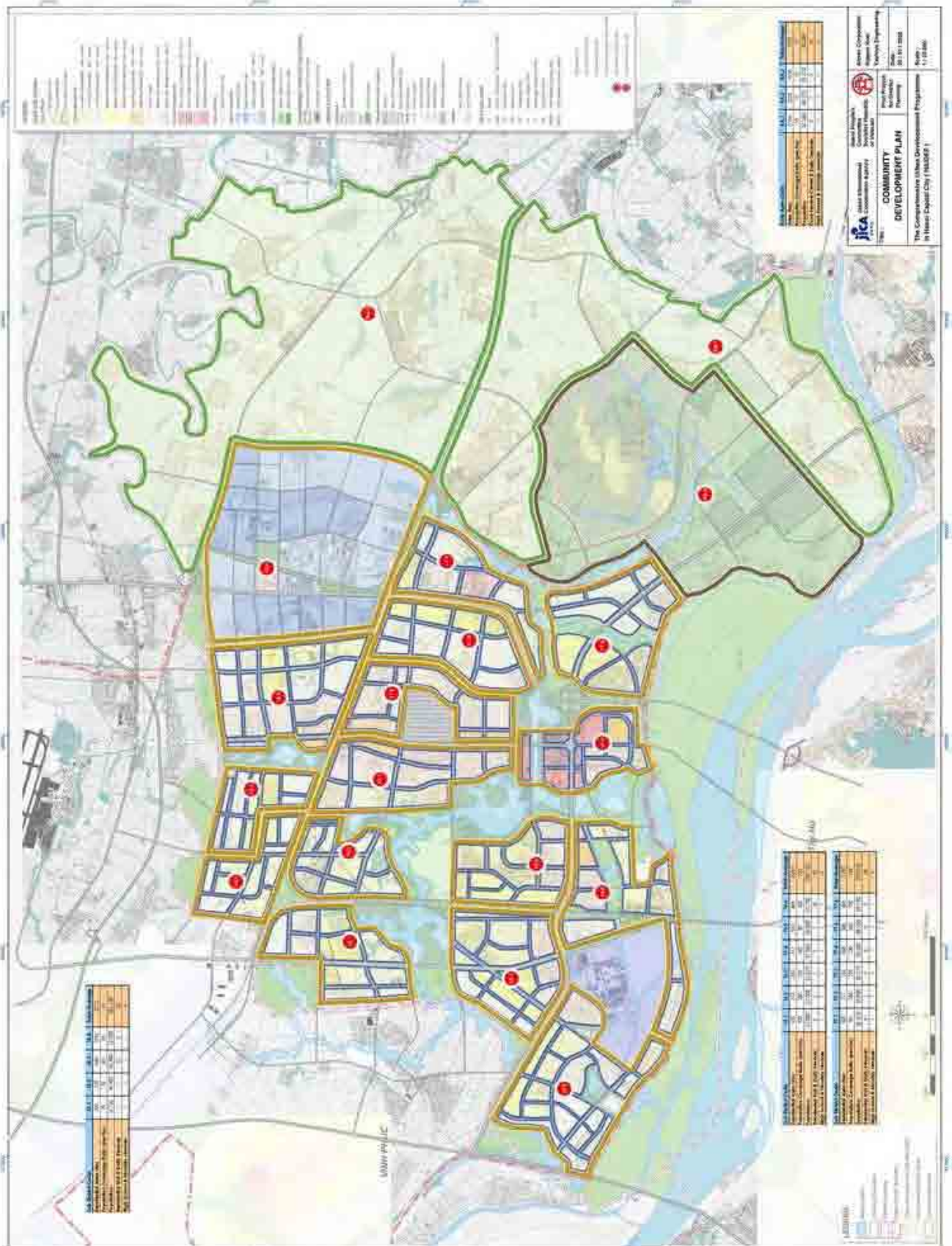
Bảng 3.1.1 Kế hoạch phát triển cộng đồng đề xuất cho Đông Anh

Mã trung tâm huyện	Diện tích ở (ha)	Mật độ dân số (người/ha)	Quy mô dân số	Đơn vị cấp địa phương & Dịch vụ hàng ngày	Trường phổ thông trung học & Dịch vụ cấp trung tâm huyện
16.1	370	100	37.000	6	1
16.2	274	100	27.400	3	1
16.3	423	125	52.875	7	1
16.4	317	180	57.060	9	1
16.5	563	80	45.040	7	1
16.6	465	150	69.750	10	1
Tổng/ Trung bình	2.412	123	289.125	42	6
17.1	409	90	36.810	4	1
17.2	311	180	55.980	7	1
17.3	363	125	45.375	6	1
17.4	305	120	36.600	6	1
17.5	306	160	48.960	6	1
17.6	465	150	69.750	9	1
Tổng/ Trung bình	2.159	138	293.475	38	6
18.1	239	70	16.730	7	1
18.2	210	70	14.700	7	1
18.3	530	80	42.400	13	1
18.4	1.292	25	32.300	3	1
Tổng/ Trung bình	2.271	61	106.130	30	4
Tổng chung/ Trung bình	6.842	113	688.730	110	16

Mã khu vực nông thôn	Diện tích (ha)	Mật độ dân số (người/ha)	Quy mô dân số	Trung tâm dịch vụ nông thôn	Trường phổ thông trung học & Dịch vụ
RA.1	2.156	15	32.340	6	1
RA.2	3.225	15	48.375	7	1
RA.3	1.958	15	29.370	5	1
Tổng chung/ Trung bình	7.339	15	110.085	18	3

Nguồn: Đoàn Nghiên cứu HAIDEP

Hình 3.1.1 Quy hoạch phát triển cộng đồng



Nguồn: Đoàn Nghiên cứu HAIDEP

2) Áp dụng các biện pháp kiểm soát không gian

Khu vực có mật độ dân số cao nằm gần các tuyến đường sắt đô thị và xe buýt. Các khu vực có công trình thấp tầng sẽ được bố trí gần khu vực không gian xanh, mặt nước.

Khu vực trung tâm là nơi có sự kết hợp với khu vực ở, có điều kiện sống tốt, thoải mái, đặc biệt là vào buổi tối. Ở một số địa điểm trong trung tâm, có thể bố trí công trình gần khu vực mặt nước để tạo không gian, cảnh quan cho khu vực đó.

Các khu vực ở có thể được bố trí trong các cụm công nghiệp vừa và nhỏ với cự ly cách âm hợp lý.

3) Xây dựng tầm nhìn và định hướng phát triển

(1) Tầm nhìn

- (i) Đô thị sinh thái nhằm thực hiện phát triển đô thị mới thân thiện với môi trường kết hợp với bảo tồn khu vực mặt nước, cây xanh tự nhiên, hấp dẫn và phát triển các công trình đô thị.
- (ii) Trung tâm đô thị kiểu mới tạo điều kiện triển khai các loại hình dịch vụ đô thị tiên tiến cho các ngành công nghiệp tri thức và các dịch vụ bền vững hỗ trợ đời sống nhân dân.
- (iii) Đô thị cửa ngõ quốc tế khuyến khích dịch vụ kinh doanh có tích cạnh tranh, phát huy lợi thế về vị trí gần sân bay quốc tế Nội Bài, các khu công nghiệp và trung tâm thành phố Hà Nội.
- (iv) Đời sống cộng đồng thuận lợi nhằm tạo dựng môi trường sống có chất lượng cao, phát triển cộng đồng một cách bền vững bằng cách tăng cường vai trò quản lý của cộng đồng địa phương.

(2) Cơ hội phát triển

- (i) Các hoạt động kinh doanh, phát triển công nghiệp cấp vùng và quốc tế
- (ii) Môi trường nông thôn hấp dẫn, tăng cường nguồn lực văn hóa
- (iii) Cần duy trì làng nông thôn hiện tại thành mô hình “làng đô thị”
- (iv) Phát triển đô thị có cân nhắc, đề phòng hiểm họa thiên nhiên

(3) Định hướng phát triển

- (i) Thực hiện đô thị hóa chiến lược kết hợp với phát triển giao thông công cộng
- (ii) Phát triển đô thị theo mô hình nhỏ gọn, quản lý sử dụng đất tốt
- (iii) Gắn kết các khu vực địa phương
- (iv) Phát triển nhà ở
- (v) Phát triển và bảo tồn khu vực mặt nước, cây xanh
- (vi) Coi trung tâm di tích lịch sử Cổ Loa là khu vực đặc biệt

4) Khung phát triển không gian (dân số, việc làm, v.v.)

5) Các vấn đề và chính sách phát triển

Đông Anh cần được phát triển thành một đô thị hiện đại, hoàn thiện về cơ sở hạ tầng. Công tác quy hoạch cần được thực hiện một cách toàn diện, linh hoạt, phù hợp với quy hoạch chung về phát triển không gian, khung thể chế của thành phố.

3.2 Xây dựng và triển khai quy hoạch quận/huyện

1) Mô hình phát triển không gian

Trong bản quy hoạch phát triển không gian đề xuất, những vấn đề quy hoạch sau sẽ được xác định:

- (i) Sử dụng đất (dân cư, thương mại, công nghiệp, v.v.)
- (ii) Các trung tâm chức năng đô thị
- (iii) Đường xá, giao thông
- (iv) Môi trường (cây xanh, mặt nước, bảo tồn di tích lịch sử)
- (v) Cảnh quan

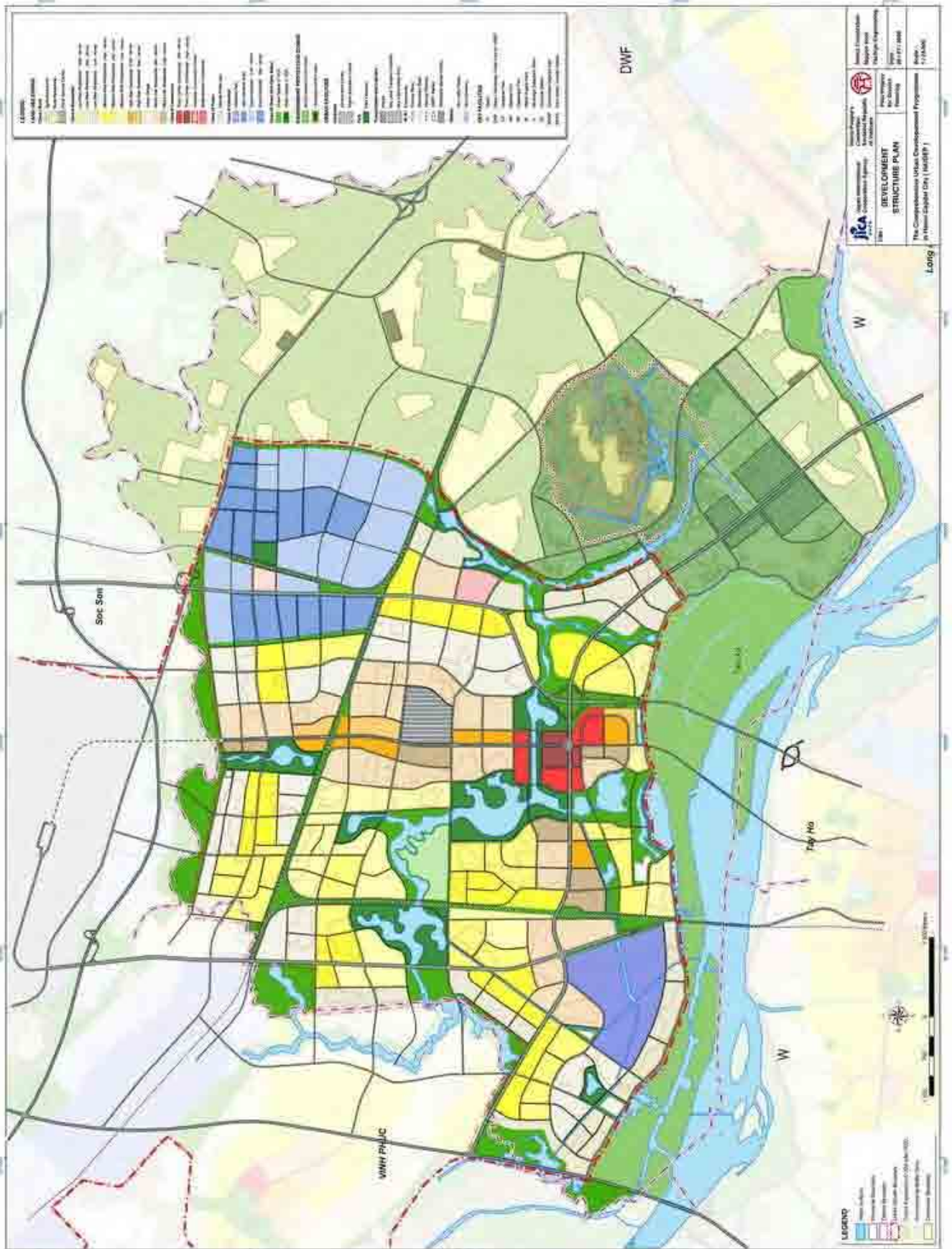
Từ nguyên tắc phân vùng sử dụng đất, sẽ xây dựng “Quy hoạch sử dụng đất” thuộc Kế hoạch phát triển kinh tế xã hội với những đặc điểm sau

- (i) Tăng cường sử dụng đất theo hướng phát triển, bảo tồn đô thị và nông thôn một cách bền vững.
- (ii) Hỗ trợ Quy hoạch sử dụng đất góp phần phát triển và tạo định hướng phát triển cho hệ thống đô thị theo hướng giao thông công cộng.
- (iii) Xây dựng một đô thị nhỏ gọn với mật độ cao, sử dụng đất hỗn hợp nhằm phục vụ cộng đồng dân cư bằng gói các dịch vụ đô thị
- (iv) Xây dựng một đô thị thân thiện với môi trường nhằm giảm lượng khí thải và những tác động tiêu cực đối với môi trường sống.
- (v) Bố trí cơ cấu không gian thông qua quy hoạch sử dụng đất nhằm duy trì và cải thiện cơ cấu và môi trường sống hiện tại.

Kiểm soát sử dụng đất hợp lý và hữu hiệu bằng biện pháp phân vùng, từ đó xác định quy hoạch khung.

- (i) Các nhóm phân vùng cần được xây dựng sao cho có thể kết hợp một cách tốt nhất nhằm tạo ra sự hài hòa và tương đồng trong mối quan hệ giữa các nhóm.
- (ii) Tạo dựng môi trường sống tốt có cân nhắc tới mật độ và tổ chức không gian của các phân vùng và các công trình đô thị.
- (iii) Bố trí các khu vực thương mại và kinh doanh hợp lý trên cơ sở cân nhắc tới các chức năng và hoạt động theo phân cấp trong huyện.
- (iv) Tạo dựng môi trường phù hợp cho khu công nghiệp bằng cách bố trí lớp đệm cây xanh xung quanh theo cơ cấu không gian trong quy hoạch chung, tạo hành lang kinh tế cho ngành công nghiệp.

Hình 3.2.1 Quy hoạch chung huyện Đông Anh



Nguồn: Đoàn Nghiên cứu HAIDEP

2) Phân vùng theo quy hoạch chung đề xuất

Các nhóm phân vùng sử dụng đất cho các hoạt động đô thị được phân loại như sau:

- (i) Trung tâm dịch vụ thương mại
- (ii) Trung tâm hành chính, chính trị
- (iii) Khu di tích văn hóa, lịch sử (Cổ Loa)
- (iv) Khu sân golf, thể thao, nghỉ dưỡng (Vân Trì)
- (v) Giáo dục, nghiên cứu
- (vi) Khu công nghiệp
- (vii) Cụm công nghiệp vừa và nhỏ
- (viii) Khu đô thị mới
- (ix) Làng truyền thống trong đô thị
- (x) Dân cư nông nghiệp
- (xi) Đầu mối cơ sở hạ tầng
- (xii) Khu vực sản xuất nông nghiệp
- (xiii) Mặt nước, công viên cây xanh
- (xiv) Khu vực đặc biệt bảo vệ môi trường (cây xanh ven sông, ven đường, di tích lịch sử v.v.)

Ngoài ra, các biện pháp phân vùng kiểm soát phát triển không gian (hệ số sử dụng đất, mật độ xây dựng, kiểm soát chiều cao, khoảng lùi, v.v.) sẽ được áp dụng.

Vấn đề này sẽ được xác định trong quy hoạch sử dụng đất phù hợp với quy hoạch chung của thành phố. Sau đây là bảng thể hiện diện tích từng khu vực.

Bảng 3.2.1 Mục đích sử dụng đất đề xuất

Toàn huyện			
Mã phân vùng	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)	Tỷ trọng trong đô thị (%)
Đất nông nghiệp	4.660,41	25,6	0,0
Dịch vụ thương mại	1.745,26	9,6	0,0
Trung tâm giáo dục	91,23	0,5	1,1
Khu dân cư	3.252,40	17,8	37,7
Khu sử dụng hỗn hợp	855,43	4,7	9,9
Khu công nghiệp	1.469,38	8,1	17,1
Trung tâm thị xã	176,15	1,0	2,0
Dân cư nông thôn	1.029,90	5,7	0,0
RSC	58,93	0,3	0,0
OG – NE	1.080,37	5,9	12,5
Mặt nước	551,39	3,0	6,4
Giao thông đô thị	1.143,70	6,3	13,3
Giao thông nông thôn	316,17	1,7	0,0
Khác	1.799,62	9,9	0,0
Tổng	18.230,33	100,0	100,0
Diện tích đô thị	8.620,04	100,0	47,3

Nguồn: Đoàn Nghiên cứu HAIDEP

3) Rà soát và xác định các công trình công cộng chính

Các quy hoạch cơ sở hạ tầng và công trình công cộng chính sẽ được xác định thống nhất với khung quy hoạch chung của thành phố.

- (i) Đường bộ và các công trình giao thông (chính yếu, thứ yếu, bổ trợ, bến xe buýt, bến xe tải).
- (ii) Cơ sở hạ tầng kỹ thuật (trạm cấp nước, nhà máy xử lý nước thải, trạm biến thế).
- (iii) Trung tâm nghiên cứu và giáo dục.

4) Rà soát và xác định khu vực hành động

Kế hoạch phát triển các khu vực hành động sẽ được đề xuất trên cơ sở xác định tính ưu tiên trong phát triển đô thị và bảo tồn.

Bảng 3.2.2 Các nhóm phân vùng sử dụng đất đề xuất cho quy hoạch huyện

Cấp	Chi tiết	Mã
Cấp I: Nông thôn	1-1 Nông nghiệp	AGL
	1-2 Dân cư nông thôn	RR
	1-3 Trung tâm dịch vụ nông thôn	RSC
Cấp II: Dân cư	2-1 Dân cư thấp tầng	LR
	2-2 Dân cư trung tầng	MR
	2-3 Dân cư cao tầng	HR
	2-4 Dân cư hỗn hợp	MX
	2-5 Làng đô thị	UV
Cấp III: Thương mại và Kinh doanh	3-1 Đất thương mại trung tâm	TC
	3-2 Đất thương mại địa phương	NC
Cấp IV: Công cộng	4-1 Công sở, đất công cộng đặc biệt	SPU
Cấp V: Công nghiệp	5-1 Khu công nghiệp	IP
	5-2 Khu công nghiệp nhẹ	LI
	5-3 Khu bán công nghiệp	QI
Cấp VI: Cây xanh, không gian mở	6-1 Không gian xanh ở khu vực kiểm soát phát triển đô thị	GS1
	6-2 Không gian xanh ở khu vực khuyến khích phát triển đô thị	GS2

Nguồn: Đoàn Nghiên cứu HAIDEP

Bảng 3.2.3 Hạn chế phát triển theo nhóm sử dụng đất bằng giấy phép quy hoạch

Phân vùng sử dụng đất		Hướng dẫn về các hoạt động (mục đích xây dựng) được phép																					
		Cửa hàng bán lẻ, v.v.					Văn phòng v.v.				Du lịch			Công trình công cộng, v.v.				Nhà máy					
		Ở (nhà, căn hộ, nhà tập thể, ký túc xá, v.v.)	Cửa hàng bán lẻ, nhà kho nhỏ (vd: diện tích sàn dưới 50 m ²)	Cửa hàng bán lẻ, nhà kho nhỏ (vd: diện tích sàn 50 - 200 m ²)	Cửa hàng bán lẻ, nhà kho nhỏ (vd: diện tích sàn 200 - 1.000 m ²)	Cửa hàng bán lẻ, nhà kho nhỏ (vd: diện tích sàn trên 1.000 m ²)	Cơ quan Nhà nước (vd: diện tích sàn dưới 50 m ²)	Cơ quan Nhà nước (vd: diện tích sàn 50 - 200 m ²)	Cơ quan Nhà nước (vd: diện tích sàn 200 - 1.000 m ²)	Cơ quan Nhà nước (vd: diện tích sàn trên 1.000 m ²)	Khách sạn, các công trình lưu trú khác	Điểm vui chơi, giải trí (rap chiếu phim, nhà hát, vũ trường v.v.)	Điểm vui chơi ban đêm (CLB ban đêm, quán karaoke, massage v.v.)	Công trình thể thao (sân vận động, nhà thi đấu, thể thao ngoài trời)	Công trình công ích (đồn cảnh sát, trạm cứu hỏa, bưu điện, v.v.)	Công trình tôn giáo (đền, nhà thờ, chùa, nghĩa trang v.v.)	Trường học phổ thông, thư viện, trung tâm văn hóa, bảo tàng v.v.	Trường đại học, cao đẳng, viện nghiên cứu	Cơ sở y tế, phúc lợi (bệnh viện, nhà dưỡng lão, bệnh xá v.v.)	Chợ đầu mối, nhà kho lớn, trung tâm tiếp vận	Công nghiệp nhẹ không ô nhiễm (làm bánh, nghề thủ công, nông sản)	Công nghiệp nhẹ và nặng (kim khí, hóa chất, may mặc, điện máy v.v.)	Giao thông và dịch vụ (bãi đỗ, bến đầu mối, xưởng sửa chữa)
I. Nông thôn	Nông nghiệp	-	-	-	-	-	o	-	-	-	-	-	-	-	o	-	-	o	-	-	-	-	o
	Dân cư nông thôn	l	l	-	-	-	l	-	-	-	-	-	l	l	l	-	o	-	-	-	-	-	-
	Trung tâm dịch vụ nông thôn	o	l	l	l	o	l	l	o	o	o	o	l	l	l	o	l	-	-	-	-	-	-
II. Đất ở	Dân cư thấp tầng	l	l	o	-	-	l	o	-	-	-	-	l	l	l	-	o	-	-	-	-	-	-
	Dân cư trung tầng	l	l	l	o	-	l	o	-	-	-	o	l	l	l	l	l	-	-	-	-	-	-
	Dân cư cao tầng	l	l	l	l	o	l	l	o	-	-	o	l	l	l	l	l	-	-	-	-	-	-
	Dân cư hỗn hợp	l	l	l	l	o	l	l	l	o	-	-	l	l	l	l	l	-	-	-	o	-	-
	Làng đô thị	l	l	o	-	-	l	o	-	-	-	-	l	l	l	-	o	-	-	-	-	-	-
III. Thương mại/kinh doanh	Đất thương mại trung tâm	l	l	l	l	l	l	l	l	l	l	o	l	l	l	l	l	l	o	-	o	-	
	Đất thương mại địa phương	l	l	l	l	o	l	l	l	o	-	o	l	l	l	l	l	-	o	-	o	-	
IV. Công cộng	Công sở, đất công cộng đặc biệt	-	o	-	-	-	-	o	o	-	-	-	l	l	-	-	l	-	l	-	-	-	l
V. Công nghiệp	Khu công nghiệp	-	o	-	-	-	l	l	l	o	-	-	-	o	o	-	l	o	l	l	l	o	l
	Khu công nghiệp nhẹ	-	o	o	-	-	l	l	l	o	-	-	-	o	o	-	l	o	l	l	l	o	l
	Khu bán công nghiệp	-	l	o	o	-	l	l	l	o	l	l	o	l	l	o	l	o	l	l	l	o	l
VI. Không gian xanh và mở	KG xanh ở khu vực kiểm soát phát triển đô thị	-	l	o	-	-	l	o	-	-	-	l	o	-	-	o	-	-	-	-	o	o	o
	KG xanh ở khu vực khuyến khích PT đô thị	-	o	-	-	-	o	-	-	-	-	-	l	-	-	-	-	-	-	-	-	o	o

Nguồn: Đoàn Nghiên cứu HAIDEP

Bảng 3.2.4 Phân vùng sử dụng đất theo nhóm sử dụng đất

Phân loại	Tiểu vùng	Phân loại mục đích sử dụng đất trong Quy hoạch sử dụng đất																		
		Luật Xây dựng					Luật Đất đai, 2003													
Loại I: Nông thôn	1-1 Đất nông nghiệp	Đất dân sự	Đất phi dân sự	Nhóm đất nông nghiệp		Nhóm đất phi nông nghiệp														
		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	
Loại I: Nông thôn	1-2 Đất dân cư	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•
	1-3 Trung tâm dịch vụ nông thôn	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•
	2-1 Khu dân cư thấp tầng	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•
	2-2 Khu dân cư trung tầng	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•
	2-3 Khu dân cư cao tầng	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•
	2-4 Làng đô thị	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•
	2-5 Khu dân cư hỗn hợp	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•
	3-1 Trung tâm thương mại, KD	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•
	3-2 Hành lang thương mại	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•
	3-3 Quận thương mại	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•
Loại II: Dân cư	4-1 Viện nghiên cứu và sử dụng cho mục đích đặc biệt	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•
	5-1 Khu công nghiệp	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•
Loại III: Thương mại, kinh doanh	5-2 Khu công nghiệp nhẹ	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•
	6-1 Không gian mở KV kiểm soát DT hoá	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•
Loại IV: Công cộng	6-2 Không gian xanh và mở KV thúc đẩy DT hoá	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•
	Loại V: Công nghiệp	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•
Loại VI: Không gian xanh và mở	Loại VII: Không gian xanh và mở	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•
	DT hoá	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•

Ghi chú: FAR: Mật độ xây dựng (tổng diện tích sàn/điện tích lô đất)
 Kí hiệu: • = Áp dụng, ○ = áp dụng có điều kiện, - = không áp dụng

Bảng 3.2.5 Hướng dẫn kiểm soát (xây dựng) không gian trong quy hoạch quận/huyện

Nhóm quy hoạch đô thị	Phân nhóm	Mã		Mật độ	Kiểm soát xây dựng (max)		
		QHC	QHQ		Hệ số SĐĐ	MĐXD	Chiều cao
Phân vùng sử dụng đất	Mục đích sử dụng						
I. Nông nghiệp	Đất nông nghiệp	AGL		--	--	--	--
	Dân cư nông thôn	RR		--	2,0	0,5	16m
	Trung tâm dịch vụ nông thôn	RSC		--	2,0	0,5	16m
II. Ở	Dân cư thấp tầng	LR	LRL	Thấp	2,0	0,5	4 tầng / 16 m
			LRM	Trung		0,6	
			LRH	Cao	3,0	0,8	
	Dân cư trung tầng	MR	MRL	Thấp	3,0	0,4	8 tầng / 32 m
			MRM	Trung	4,0	0,5	
			MRH	Cao	5,0	0,7	
	Dân cư cao tầng	HR	HRL	Thấp	4,0	0,3	15 tầng
			HRM	Trung	5,0	0,4	
	Đất sử dụng hỗn hợp	MX	MXM	Trung	4,0	0,5	8 tầng
			MXH	Cao	5,0	0,7	4 tầng / 32 m
Làng đô thị	UV	UVL	Trung	2,0	0,5	4 tầng / 16 m	
		UVM	Cao	2,0	0,6		
III. Thương mại/ Kinh doanh	Trung tâm thị xã	TC	TCM	Trung	6,0	0,6	--
			TCH	Cao	10,0	0,8	--
	Thương mại khu vực	NC	NCM	Trung	4,0	0,5	--
			NCH	Cao	5,0	0,7	--
IV. Công nghiệp	Khu công nghiệp	IP		--	2,0	0,3	--
	Khu công nghiệp nhẹ	LI	LIL	--	2,0	0,3	--
			LIM	--	4,0	0,7	--
	Khu bán công nghiệp	QI	QIL	--	2,0	0,5	--
QIM			--	4,0	0,7	--	
VI. Cây xanh & Không gian mở	Tại khu khuyến khích phát triển	GS1		--	--	--	--
	Tại khu kiểm soát phát triển	GS2		--	--	--	--
V. Công cộng	Công sở, đất mục đích đặc biệt	SPU		--	--	--	--
Bảo vệ môi trường và Khuyến khích phân vùng							
1. Khu vực kiểm soát hiểm họa thiên nhiên		NHA		--	--	--	--
2. Bảo vệ di tích lịch sử, văn hóa		HHC		--	--	--	16m
3. Khu vực kiểm soát cảnh quan		LCA	AQ	--	3,0	0,8	16m
			FQ	--	6,0	0,6	36m
			TAQ	--	2,0	0,5	16m
			CLT	--	2,0	0,5	16m
			NS	--	2,0	0,5	16m
4. Khu vực môi trường nông thôn		TPA		--	--	--	--
Các công trình chính							
1. Công sở	Cơ quan nhà nước	GC		--	--	--	--
	Trường đại học, viện nghiên cứu	ERC		--	--	--	--
2. Dịch vụ nông thôn	Trung tâm dịch vụ nông thôn	RSC		--	2,0	0,5	16m
3. Công viên & Cây xanh	Công viên lớn	PF		--	1,0	0,05	--
	Công trình tại sân bay	AF		--	--	--	--
4. Giao thông, phân phối	Công trình giao thông bộ chính	F/D/W/Bt		--	--	--	--
	Cảng sông chính	CP/PP/MP		--	--	--	--
	Ga/UMRT/BRT			--	--	--	--
	Đường bộ chính yếu			--	--	--	--
	Đường bộ thứ yếu			--	--	--	--
	Chợ đầu mối	WMC		--	2,0	0,3	--
5. Cơ sở hạ tầng kỹ thuật	Nhà máy điện, nước v.v.	W/S/WDP/WTS		--	--	--	--
6. Nghĩa trang	Nghĩa trang lớn	CE		--	--	--	--

Nguồn: Đoàn Nghiên cứu HAIDEP

Chú thích:

QHC = Quy hoạch chung
D = Đề phê
CP = Cảng container
W = Mặt nước

QHQ = QH quận/huyện
W = Xưởng
MP = Cảng vật liệu
S = Thoát nước thải

F = Bãi tàu
BT = Bến xe buýt
PP = Cảng hành khách
WDP = Nhà máy xử lý rác thải

Bảng 3.2.6 Vai trò và trách nhiệm của từng ngành trong việc phát triển đô thị Đông Anh

Phát triển	Cụ thể	Vai trò và trách nhiệm			Biện pháp phát triển
		Công	Phối hợp	Tư	
Phát triển khu vực nhà ga	Các công trình trung chuyển liên phương thức	●	--	--	- Thu hồi đất (Ex) - Điều chỉnh đất (LR)
	Các công trình thương mại, kinh doanh	--	○	●	- LR - Chia nhỏ đất (LS) - Tái phát triển đô thị (UR)
Phát triển khu vực dân cư	Phát triển nhà ở	○	●	●	- LR - UR
	Chia nhỏ đất	--	●	●	- LS
	Cải tạo làng đô thị	●	○	--	- Phát triển nhà ở (IND)
Phát triển các công trình công cộng chính	Các viện nghiên cứu	●	○	○	- Ex hoặc đền bù (LA) - LR
	Bảo tàng và các công trình văn hóa khác	●	○	--	- Ex - LR - Đóng góp của địa phương
	Công viên, không gian mở	○	○	--	- Ex - LR - Đóng góp của địa phương
Phát triển khu công nghiệp	Khu công nghiệp (FDI)	--	○	●	- Ex - LA
	Các khu công nghiệp khác	○	○	●	- LR - LS
Phát triển hành lang đường bộ	Các công trình thương mại, kinh doanh	--	--	●	- LR - LS
	Quảng cáo	○	--	●	--
Cải tạo khu vực nông thôn	Cải thiện điều kiện sống tại làng	○	○	●	- IND
	Phát triển kinh tế làng	●	○	○	- IND
Quản lý mặt nước và phát triển hệ thống thoát nước mưa		●	○	○	- Ex - LR
Phát triển cơ sở hạ tầng chính	Dịch vụ giao thông	●	--	○	--
	Các cơ sở hạ tầng kỹ thuật	●	--	○	- Ex - LR
	Các dịch vụ khác	●	--	○	--

Nguồn: Đoàn Nghiên cứu HAIDEP

Chú thích: ● = vai trò chủ đạo, ○ = vai trò hỗ trợ, -- = vai trò nhỏ

Bảng 3.2.7 Ví dụ về hỗ trợ có và không điều tiết đối với phát triển đô thị

Nội dung	Chi tiết	Điều tiết	Điều kiện	Tự nguyện	Không điều tiết
Phát triển khu vực nhà ga	Các công trình trung chuyển liên phương thức	- Phân vùng sử dụng đất (các công trình giao thông)	--	--	- Hướng dẫn thiết kế ITF
	Các công trình thương mại, kinh doanh	- Phân vùng sử dụng đất mật độ cao (HSSDD, MĐXD, khoảng lùi) - Bố trí cơ sở hạ tầng	- Thường mật độ - Chuyển giao quyền phát triển - Ưu đãi thuế - Chia sẻ doanh thu	- Dành diện tích sàn cho mục đích công cộng - Không gian mở công cộng và lối đi bộ	- Thiết kế đô thị - Hướng dẫn
Phát triển khu vực dân cư	Phát triển nhà ở	- Phân vùng sử dụng đất - Mật độ cao, trung, thấp (HSSDD, MĐXD, khoảng lùi) - Bố trí cơ sở hạ tầng	- Thường mật độ - Ưu đãi thuế - Chia sẻ doanh thu	--	- Cung cấp nhà ở xã hội
	Chia nhỏ đất	- Phân vùng sử dụng đất mật độ thấp (HSSDD, MĐXD, khoảng lùi) - Bố trí cơ sở hạ tầng kết hợp với phát triển khu dân cư địa phương	- Điều chỉnh diện tích thửa đất tối thiểu - Ưu đãi thuế - Chuyển giao quyền phát triển - Ưu đãi thuế	- Không gian mở công cộng và lối đi bộ	- Hướng dẫn phát triển phân khu - Hướng dẫn thiết kế làng đô thị
	Cải tạo làng đô thị				
Phát triển các công trình công cộng chính	Các viện nghiên cứu	- Phân vùng sử dụng đất (công trình công cộng)	--	- Không gian mở công cộng và lối đi bộ	- Kế hoạch phát triển KTXH - Hướng dẫn thiết kế công trình công cộng
	Bảo tàng và các công trình văn hóa khác		--		
	Công viên, không gian mở	- Phân vùng sử dụng đất (không gian xanh)	--	- Đóng góp cho công trình công cộng - Mua quyền sử dụng đất	- Kế hoạch phát triển KTXH
Phát triển khu công nghiệp	Khu công nghiệp (FDI)	- Phân vùng sử dụng đất (khu công nghiệp)	- Bảo lãnh đầu tư FDI - Miễn thuế FDI	- Cơ sở hạ tầng tiên tiến - Bảo vệ cảnh quan	- Hướng dẫn về môi trường nhà máy
	Các khu công nghiệp khác	- Phân vùng sử dụng đất (bán công nghiệp)	- Bảo lãnh đầu tư mới - Ưu đãi thuế mới	- Cơ sở hạ tầng và dịch vụ cần thiết	
Phát triển hành lang đường bộ	Các công trình thương mại, kinh doanh	- Phân vùng sử dụng đất (thương mại hành lang)	--	--	- Hướng dẫn sử dụng không gian ven đường
	Quảng cáo	- Quy định	--	--	- Hướng dẫn thiết kế công trình
Cải tạo khu vực nông thôn	Cải thiện điều kiện sống tại làng	- Phân vùng sử dụng đất (Dân cư nông thôn)	--	- Đóng góp vào công trình chung	- Kế hoạch phát triển KTXH
	Phát triển kinh tế làng	- Phân vùng sử dụng đất (Đất nông nghiệp)	--	--	
Quản lý mặt nước và phát triển hệ thống thoát nước mưa		- Phân vùng sử dụng đất (mặt nước, không gian xanh)	--	--	- Quy hoạch xây dựng đô thị
Phát triển cơ sở hạ tầng chính	Dịch vụ giao thông	- Phân vùng sử dụng đất (công trình công cộng)	- Trợ giá, Ưu đãi thuế	--	
	Các cơ sở hạ tầng kỹ thuật			--	
	Các dịch vụ khác			--	

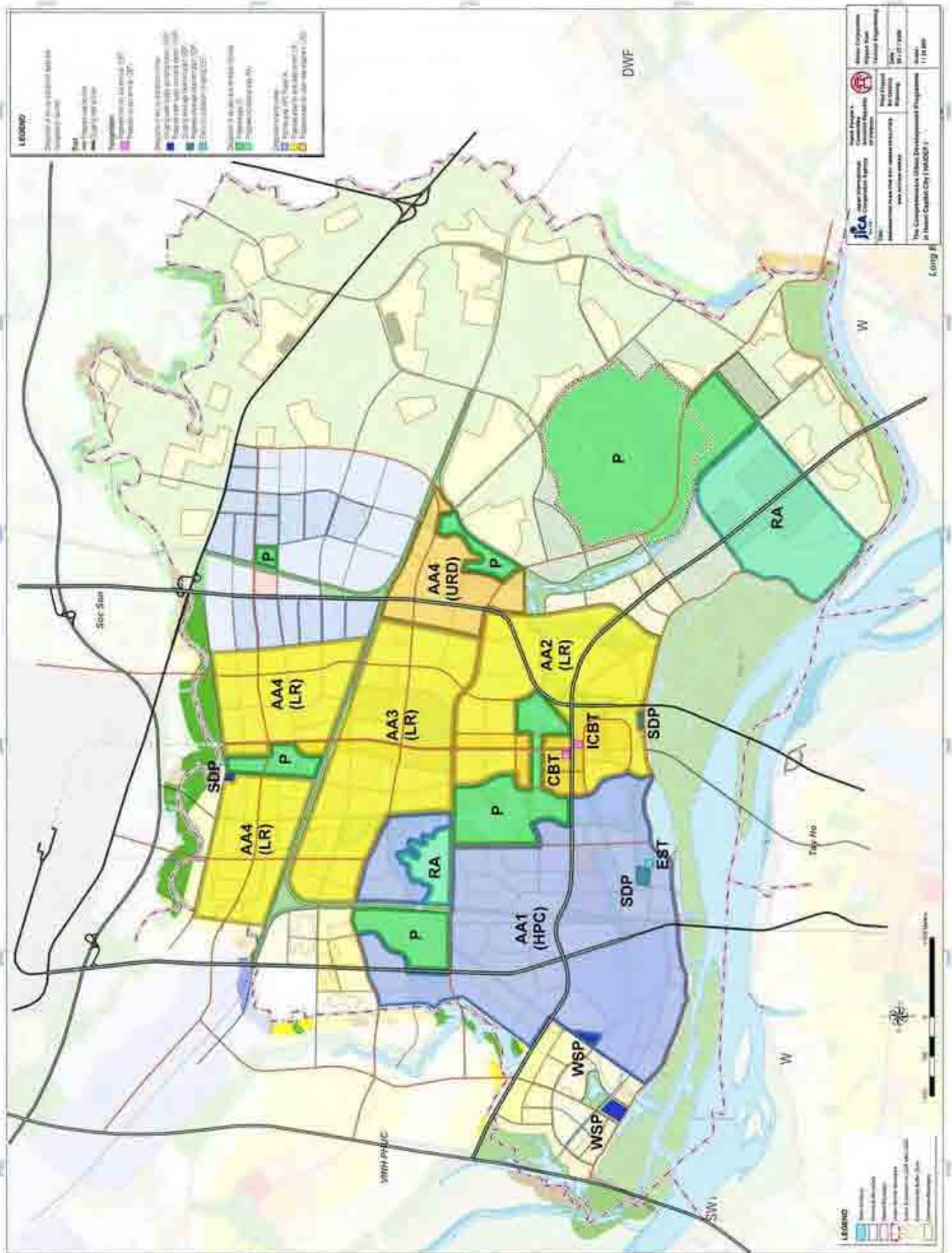
Nguồn: Đoàn Nghiên cứu HAIDEP

Nhóm	Chức năng	Vai trò		Công trình	Vị trí		
		Thủ phủ	DV đô thị		Vân Trì	Đông Anh	Khác
Thương mại & Kinh doanh	Hành chính, chính trị	--	--	--	--	--	--
	Thương mại quốc tế	●	--	Trung tâm thương mại thế giới. Trung tâm liên lạc vệ tinh, trung tâm dịch vụ sân bay	●	○	--
	Thương mại, chợ	○	●	Chợ đầu mối vùng	○	●	--
	Trung tâm kinh doanh mới	○	●	Trung tâm phát triển phần mềm, Trung tâm khuyến khích phát triển sản phẩm địa phương, Trung tâm thiết kế sản phẩm	●	○	--
Công nghiệp và Phân phối	Khu công nghiệp và công nghiệp nhẹ	●	○	Công nghiệp xuất khẩu, công nghiệp hỗ trợ, cụm công nghiệp vừa và nhỏ	--	○	●
	Dịch vụ tiếp vận	●	○	Đầu mối tiếp vận vùng, Trung tâm dịch vụ tiếp vận đô thị	○	○	●
Giáo dục & Văn hóa	Nghiên cứu, phát triển	○	--	Nghiên cứu phục vụ trung tâm đào tạo công nghệ tiên tiến công nghiệp nhẹ	●	--	--
	Dịch vụ phát triển nguồn nhân lực	○	○	Trung tâm đào tạo quản lý, Trung tâm hướng nghiệp	○	○	--
	Bảo tàng, nghệ thuật, giải trí	●	○	Nhà hát, công viên nghệ thuật	●	○	--
Du lịch & Nghỉ dưỡng	Trung tâm	●	○	Trung tâm thương mại thủ công mỹ nghệ, Trung tâm thông tin du lịch	○	○	●
	Thể thao, nghỉ dưỡng	●	●	Khu nghỉ dưỡng hồ Vân Trì, Sân golf, Câu lạc bộ Tennis quốc tế, đường xe đạp	●	○	○
Y tế	Trung tâm y tế vùng	○	○	Trung tâm y tế vùng,	○	●	--
	Cấp cứu	○	○	Bệnh xá, bệnh viện đa khoa	●	○	--
Dịch vụ đô thị cơ bản	Dịch vụ hành chính, dân sự	--	●	--	●	●	○
	Giáo dục bắt buộc	--	●	--	●	●	●
	Y tế, phúc lợi	--	●	--	●	●	○
	An ninh xã hội (đồn cảnh sát, trạm cứu hỏa)	--	●	--	●	●	○

Nguồn: Đoàn Nghiên cứu HAIDEP

Chú thích: ● = vai trò chủ đạo, ○ = vai trò hỗ trợ, -- = vai trò nhỏ

Hình 3.2.2 Quy hoạch các công trình đô thị chính và các khu vực hành động



Nguồn: Đoàn Nghiên cứu HAIDEP

Điều chỉnh các nhóm phân vùng sử dụng đất, nếu cần:

(1) Phân vùng “Công viên và không gian xanh”

<Nguyên tắc cơ bản>

(a) Hệ thống cây xanh và công viên

- (i) Công viên thành phố: không gian xanh và công viên quan trọng cấp thành phố
- (ii) Công viên quận/huyện: công viên cấp trung tâm huyện, các công viên khác
- (iii) Mạng lưới cây xanh phục vụ nghỉ dưỡng
- (iv) Lớp đệm xanh giảm thiểu tác động tiêu cực tới môi trường và cảnh quan

(b) Mạng lưới cây xanh

- (i) Cần được quy hoạch thành một phần của hệ thống công viên để kết nối với những công viên chính sẽ xác định nơi sẽ bố trí các tuyến đường phục vụ nghỉ dưỡng như đường xe đạp, đường chạy bộ.
- (ii) Sẽ đóng vai trò quan trọng trong việc tạo dựng hành lang cảnh quan cần thiết cho công tác thiết kế đô thị.
- (iii) Cần hỗ trợ mạng lưới mặt nước nơi các tuyến đường thủy hiện có hoặc đề xuất xây dựng cần có được lớp đệm môi trường tự nhiên.
- (iv) Các tuyến đường chính đóng vai trò một phần của mạng lưới cây xanh nhờ hệ thống cây xanh ven đường.

(c) Lớp đệm xanh

- (i) Dọc đường bộ, đường sắt cần được xác định bằng những tiêu chí cụ thể ngoại trừ những nơi cần đảm bảo tầm nhìn, cảnh quan hay mục đích khác với diện tích khu vực xanh rộng hơn tiêu chuẩn đưa ra.
- (ii) Chiều rộng đủ để giảm thiểu tiếng ồn: Tối thiểu là 20m, tốt nhất là 50m
- (iii) Hành lang công nghiệp nơi cần có lớp đệm xanh để giảm thiểu tiếng ồn và ô nhiễm không khí cần có lớp đệm xanh ở quy mô nhất định dọc khu vực đó (50m).
- (iv) Lớp đệm xanh cần tận dụng không gian xanh hiện có như đồng lúa và các khu vực đất nông nghiệp khác, cây cối hiện có và có thể chế hỗ trợ trong trường hợp cần có khu vực rộng, lớn. Ngoài ra, cần hạn chế đầu tư vào khu vực này.
- (v) Lớp đệm xanh cho khu công nghiệp cần được tính toán với quy mô cần thiết để đảm bảo môi trường cho các khu vực khác, đặc biệt là các khu vực có dân cư.

<Áp dụng vào Đông Anh>

- (i) Hệ thống công viên, cây xanh
 - Công viên cấp thành phố: Công viên hồ Vân Trì
 - Công viên quận/huyện: công viên trung tâm tại khu vực trung tâm thương mại kinh doanh và các công viên khác
- (ii) Khu công nghiệp Thăng Long cần có lớp đệm dù chỉ là một dải không gian hẹp nằm giữa khu công nghiệp và các khu vực khác trong đó có đường Thăng Long – Nội Bài là mô hình phát triển khu công nghiệp tương lai.

- (iii) Cần xem xét lại vành đai xanh tại xã Kim Nỗ dọc QL5 để phát huy hết lợi ích từ phát triển đường bằng việc sử dụng hành lang đó cho các hoạt động đô thị, ngoại trừ đoạn sông cắt ngang và khu vực không gian xanh, Cổ Loa.
- (iv) Đường thủy kết hợp mạng lưới cây xanh là một yếu tố quan trọng thực hiện chiến lược “Mặt nước, Cây xanh, Văn hóa” nhờ việc duy trì và xây dựng các tuyến đường thủy không chỉ phục vụ giao thông thủy, thoát nước, cảnh quan mà còn đóng vai trò hành lang sinh thái. Do đó, tất cả các tuyến đường thủy đề xuất về cơ bản đều được các bên thống nhất do phù hợp với những yêu cầu về diện tích cây xanh (16% tổng diện tích theo tiêu chuẩn của UBNDTP)

(d) Làng đô thị

<Nguyên tắc cơ bản>

- (i) Làng hiện là nơi diễn ra các hoạt động văn hóa truyền thống, sinh hoạt cần được coi là làng đô thị.
- (ii) Phân vùng làng đô thị cần có sự hài hòa với các phân vùng kế cận, ví dụ như phân vùng dân cư thấp tầng, dân cư trung tầng đảm bảo được sự thay đổi dần dần về thiết kế đô thị từ thấp tầng lên cao tầng.
- (iii) Những làng hiện tại nằm gần đường chính, trung tâm thương mại và kinh doanh mới, khu dân cư cao tầng mới đã đề xuất cần được xác định là “dân cư hỗn hợp” cho phép nhiều loại hoạt động đô thị khác nhau, nhiều mức hệ số sử dụng đất và mật độ xây dựng hơn so với phân vùng “làng đô thị”.

<Áp dụng vào Đông Anh>

- (i) Phân vùng “dân cư hỗn hợp” sẽ phù hợp với một phần xã Kim Nỗ nằm gần QL5.
- (ii) Cần thay đổi một số loại phân vùng cho làng nằm dọc tuyến UMRT 2 đề xuất từ “làng đô thị” thành “dân cư hỗn hợp”.
- (iii) Những làng hiện tại nằm gần các tuyến đường chính yếu hoặc các khu vực thương mại, kinh doanh khác sẽ được xếp loại “dân cư hỗn hợp” nơi các hoạt động đô thị và mục đích sử dụng công trình sẽ chuyển dần từ “ở” sang các mục đích khác. Tuy nhiên, cấu trúc không gian làng sẽ vẫn được giữ lại nhưng có cải tạo về các công trình công ích và đường xá.

(e) Khu dân cư thấp tầng

<Nguyên tắc cơ bản>

- (i) Phân vùng này áp dụng cho những khu vực giáp ranh phân vùng “làng đô thị” bao gồm các làng hiện có cần được bảo tồn về môi trường, cộng đồng truyền thống và tạo ra không gian, cảnh quan hài hòa.
- (ii) Phân vùng “dân cư thấp tầng” có lợi thế về tầm nhìn không gian và mật độ dân số thấp, không bị tác động nghiêm trọng về môi trường, phù hợp với những khu vực có không gian xanh tự nhiên hoặc di tích văn hóa, lịch sử để tạo cảnh quan hài hòa và đảm bảo tầm nhìn.

<Áp dụng vào Đông Anh>

- (i) Những khu vực nằm cạnh các làng lớn ở các khu vực xa các tuyến đường chính yếu (QL5, QL3, Thăng Long – Nội Bài) hoặc các khu thương mại – trung tâm đề xuất có thể được xếp vào phân vùng này.
- (ii) Khu vực quần thể di tích Cổ Loa cần xếp vào phân vùng này.
- (iii) Khu vực mặt nước như sông Hồng, hồ Văn Trì và các kênh, ngòi, hồ khác rất phù hợp cho phân vùng này.

(f) Phân vùng dân cư trung tầng

<Nguyên tắc cơ bản>

- (i) Phân vùng này có các mức hệ số sử dụng đất và mật độ xây dựng nhiều hơn so với các phân vùng dân cư khác, sẽ đóng vai trò quan trọng trong việc phân bố dân số xét theo quan điểm quy hoạch: về quy hoạch loại nhà (nhà liền kề, nhà truyền thống, bán liền kề trong thành phố và các nhà tập thể khác) và phân bố mật độ.
- (ii) Phân vùng dân cư trung tầng là phân khu dân cư trung gian giữa dân cư thấp tầng (hoặc làng đô thị) và cao tầng nếu xét theo quan điểm thiết kế đô thị, chiều cao công trình và mật độ xây dựng
- (iii) Phân vùng này nên áp dụng cho những khu vực có đề xuất phát triển khu nhà ở mới quy mô lớn hoặc những khu dân cư đã phát triển tương tự

<Áp dụng vào Đông Anh>

- (i) Khu vực dọc các tuyến đường chính yếu (QL3, QL5, Thăng Long – Nội Bài) có thể được xếp vào phân vùng này làm các khu vực định cư lớn, nếu không có làng.
- (ii) Phân vùng này sẽ tạo ra các khu định cư lớn do nằm ở phía bắc của huyện, gần các khu công nghiệp, do đó có được tuyến đi lại thuận lợi giữa nơi làm việc và nơi ở.

(g) Phân vùng dân cư cao tầng

<Nguyên tắc cơ bản>

- (i) Phân vùng này phù hợp cho những khu vực cần có được tính hiệu quả cao trong sử dụng đất do chi phí đất cao hoặc điều kiện phát triển phù hợp, có lợi thế về không gian cây xanh và không gian mở.
- (ii) Phân vùng này sẽ đóng vai trò chính trong việc bố trí khu dân cư mật độ cao theo chiến lược phát triển đô thị có sự gắn kết với các tuyến giao thông công cộng dọc hành lang tuyến UMRT 2.
- (iii) Phân vùng dân cư cao tầng có chức năng quan trọng trong việc tạo dựng hình ảnh đô thị rõ ràng nhìn từ xa, nơi không gian mở và cảnh quan được bố trí một cách có chiến lược.

<Áp dụng vào Đông Anh>

- (i) Khu vực dọc tuyến UMRT 2 đề xuất cần được xếp vào phân vùng này, đặc biệt là các khu vực nằm gần nhà ga UMRT, nếu trong khu vực đó không có làng.
- (ii) Khu vực nằm cạnh “khu dân cư hỗn hợp” hoặc “khu đất dân cư trung tầng” lý tưởng cho phân vùng này nhằm tạo ra cảnh quan đô thị hài hòa, thay đổi dần về diện mạo đô thị.

(h) Phân khu dân cư hỗn hợp

<Nguyên tắc cơ bản>

- (i) Khu dân cư hỗn hợp là một trong những công cụ logic nhằm đạt được mục tiêu “đô thị nhỏ gọn” cho thành phố Hà Nội, ở đây cho phép các hoạt động đô thị nếu các hoạt động đó không liên quan tới công nghiệp hoặc cơ sở kinh doanh quy mô lớn hiện đã và đang gây ra nhiều vấn đề bức xúc và ảnh hưởng tới môi trường sống.
- (ii) Phân khu dân cư hỗn hợp được áp dụng một cách linh hoạt cho các khu vực nhằm đáp ứng nhiều loại hoạt động đô thị, hỗ trợ cho các phân vùng “cứng nhắc” như phân vùng thương mại, kinh doanh, và chuyển tiếp dần dần tới các phân vùng liên quan tới dân cư khác.
- (iii) Phân khu dân cư hỗn hợp cũng được áp dụng cho những khu vực phù hợp cho mật độ trung – cao, phù hợp với việc xây dựng khu thương mại kinh doanh có môi trường sống tốt.

<Áp dụng vào Đông Anh>

- (i) Nên áp dụng “khu dân cư hỗn hợp” đối với những khu vực nằm cạnh khu đô thị mới Vân Trì, trung tâm hành chính Đông Anh và các trung tâm địa phương.
- (ii) Khu vực dọc đường Thăng Long – Nội Bài cũng phù hợp cho phân vùng này, đặc biệt là do khu vực này nằm cạnh khu công nghiệp và trung tâm thương mại, bao gồm cả siêu thị Mê Linh Plaza.
- (iii) Những làng hiện nay có lợi thế cạnh QL5 và tuyến UMRT 2.

(i) Dân cư nông thôn

<Nguyên tắc cơ bản>

- (i) Phân khu này nhằm duy trì cấu trúc không gian và kinh tế xã hội của cộng đồng hiện tại, có cân nhắc tới vấn đề mở rộng trong tương lai của làng để thực hiện cải tạo và phát triển làng.
- (ii) Phân vùng dân cư nông thôn bắt buộc áp dụng cho những làng hiện tại nằm trong khu vực kiểm soát phát triển đô thị và sẽ hạn chế việc mở rộng hay điều chỉnh quy mô phân vùng nhằm tránh phát triển đô thị tự phát, xây dựng trái phép.
- (iii) Phân vùng này nằm trong các khu vực dân cư thấp tầng để duy trì cơ cấu dân số của làng mà không phải áp dụng biện pháp tăng dân số cơ học cho làng.

<Áp dụng vào Đông Anh>

- (i) Phân vùng dân cư nông thôn được áp dụng cho tất cả các làng nằm ở phía đông khu vực kiểm soát phát triển đô thị, bao gồm cả khu vực di tích Cổ Loa.
- (ii) Những ngôi làng hiện tại nằm ở phía đông huyện Đông Anh là các làng nghề sản xuất sản phẩm thủ công truyền thống. Khi phân vùng cần tính toán kỹ lưỡng vấn đề cải tạo và khuyến khích phát triển kinh tế cho làng, bảo tồn môi trường truyền thống.
- (iii) Những ngôi làng hiện tại nằm trong khu vực Cổ Loa cần được quan tâm đặc biệt về vấn đề bảo tồn cảnh quan cũ và giá trị môi trường theo “hướng dẫn phát triển làng” hỗ trợ cho những quy định và biện pháp khuyến khích cho phân vùng này.

- (iv) Những ngôi làng hiện tại nằm trong xã Mai Lâm được xếp vào “phân khu công viên và không gian xanh”, cho phép sử dụng cho mục đích dân cư với điều kiện duy trì được điều kiện hiện tại.

(j) Trung tâm dịch vụ nông thôn

<Nguyên tắc cơ bản>

- (i) Phân vùng này có mục tiêu cung cấp nhiều loại hình dịch vụ hỗ trợ phát triển kinh tế – xã hội cho các ngôi làng hiện tại trong khu vực kiểm soát phát triển đô thị nếu xét về những khía cạnh sản xuất nông nghiệp, tăng cường dịch vụ kinh doanh, y tế và các dịch vụ công cộng cần thiết khác.
- (ii) Phân vùng trung tâm dịch vụ nông thôn áp dụng cho nơi nằm cạnh làng, trong khu vực hành chính của xã, là nơi dân làng có thể đi tới dễ dàng.
- (iii) Phân vùng này cần có đường vào tốt tới các công trình trong phân vùng, ví dụ như đường nối với trung tâm xã và các tuyến đường huyết mạch

<Áp dụng vào Đông Anh>

- (i) Phân vùng này có thể áp dụng cho năm khu vực thuộc năm xã Đồng Hới, Việt Hùng, Liên Hạ, Vân Hạ và Thủy Lâm.
- (ii) Các làng nghề thủ công truyền thống hiện nay nằm phía đông huyện sẽ được hỗ trợ bằng các dịch vụ hiệu quả để tăng cường kỹ năng sản xuất, chất lượng sản phẩm, cung cấp thông tin thị trường và các loại hình dịch vụ khác liên quan tới sản xuất.

4 THỂ CHẾ QUẢN LÝ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ

Để xây dựng cơ sở vững chắc cho những ý tưởng và giải pháp trong quy hoạch huyện Đông Anh, Đoàn Nghiên cứu đã tiến hành chín nghiên cứu tình huống tại Đông Anh và một số nơi khác trong thành phố có điều kiện tương tự như Đông Anh trong tương lai. Chính tình huống đó là:

- (i) Các vấn đề thể chế trong xây dựng quy hoạch quận/huyện;
- (ii) Quản lý phát triển dọc hành lang đường Lê Văn Lương (Láng Hạ – Thanh Xuân);
- (iii) Dự án phát triển công nghiệp;
- (iv) Dự án phát triển nhà ở;
- (v) Bồi thường và tái định cư trong một dự án đường bộ;
- (vi) Dự án nhà ở có liên quan tới đất nông nghiệp;
- (vii) Xây dựng nhà cá nhân có liên quan tới vấn đề chia nhỏ đất;
- (viii) Thay đổi mục đích sử dụng công trình từ dân cư sang thương mại,
- (ix) Phát triển cơ sở sản xuất công nghiệp vừa và nhỏ do chủ đầu tư trong nước thực hiện.

Kết quả của các nghiên cứu này như sau;

Bảng 4.1.1 NCTH 1 - Các vấn đề thể chế về lập quy hoạch quận/huyện

TÊN: Các vấn đề thể chế về lập quy hoạch quận/huyện
MỤC ĐÍCH: Đánh giá hệ thống quy hoạch quận/huyện hiện nay và xác định những công việc cần phải làm để cải thiện hệ thống này.
ĐỊA ĐIỂM: Huyện Đông Anh, thành phố Hà Nội.
NỘI DUNG: Quy hoạch đô thị cấp thứ hai trong đề xuất của HAIDEP là quy hoạch quận/huyện. Cả nội dung quy hoạch không gian (mẫu và nội dung) và khung thể chế hỗ trợ xây dựng và thực hiện quy hoạch đều cần thiết để xây dựng hệ thống quy hoạch quận/huyện phù hợp.
<p>CÁC VẤN ĐỀ CHÍNH:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Khung pháp lý về quy hoạch và quản lý phát triển đô thị chưa hoàn thiện, thiếu cụ thể và không thực tiễn; - Phương pháp quy hoạch chưa hợp lý, không đáp ứng được đòi hỏi và tốc độ phát triển đô thị. Công tác quy hoạch còn thiếu phối hợp giữa các ngành; - Việc tham vấn về quy hoạch với người dân và các bên liên quan trong quá trình thực hiện các dự án quy hoạch chưa thực hiện tốt theo các quy định pháp luật; - Ngân sách phân bổ cho công tác lập quy hoạch chưa đủ, dẫn tới sự thiếu đồng bộ trong việc lập và thẩm định các dự án quy hoạch; - Thiếu cán bộ có năng lực, đặc biệt là vào thời điểm hiện tại khi công tác lập quy hoạch và quản lý phát triển đô thị ngày càng phụ thuộc vào công nghệ mới, - Hệ thống dữ liệu của các ngành, các cơ quan chưa được liên kết và chia sẻ (thu thập không đủ, không thường xuyên cập nhật để phục vụ công tác quy hoạch và quản lý phát triển đô thị).
<p>ĐỀ XUẤT:</p> <p>(a) Về lập quy hoạch xây dựng quận/huyện</p> <ul style="list-style-type: none"> - Xây dựng và áp dụng một phương pháp lập quy hoạch xây dựng đồng bộ, linh hoạt, thử nghiệm ở huyện Đông Anh; - Thiết lập và triển khai cơ sở dữ liệu quận/huyện bằng công nghệ GIS phục vụ quy hoạch xây dựng; - Tăng lượng ngân sách cho công tác quy hoạch xây dựng phù hợp với các hoạt động như điều tra, thu thập số liệu cơ sở, tham vấn các bên liên quan; - Xây dựng phương pháp, kế hoạch và nội dung thu thập, xử lý thông tin cũng như tham vấn ý kiến, quan điểm của các bên liên quan về các kế hoạch xây dựng phù hợp với quy định hiện tại; - Tăng cường năng lực phân tích, đánh giá, lựa chọn phương án quy hoạch, kiến thức chung về bảo vệ môi trường cho các cán bộ quy hoạch và quản lý đô thị, - Chính phủ và thành phố có các biện pháp khuyến khích đầu tư vào Đông Anh. <p>(b) Về thực hiện quy hoạch xây dựng quận/huyện</p> <ul style="list-style-type: none"> - Cần có một hệ thống văn bản pháp lý hoàn thiện, chế độ phân cấp với quy định và hướng dẫn rõ ràng cho việc lập, thực hiện quy hoạch xây dựng một cách linh hoạt cho các cấp quận/huyện và phường/xã; - Thí điểm thuê tư vấn để lập, thực hiện và quản lý quy hoạch xây dựng đô thị tại huyện Đông Anh; - Thực hiện nghiêm túc những yêu cầu của Chính phủ về công bố và trưng bày quy hoạch xây dựng đã được thông qua. Lập các nhóm công tác cấp phường/xã (bao gồm các chuyên gia và đại diện của chính quyền, người dân địa phương) để trình bày, giải thích về quy hoạch xây dựng và các dự án được phép thực hiện trong khu vực đó. Ngoài ra, phổ biến tới tận hộ gia đình và để công bố các tài liệu về quy hoạch xây dựng chi tiết tại trụ sở phường/xã. Tổ chức cung cấp, phổ biến thông tin liên quan tới quy hoạch tại trụ sở phường/xã; - Cấm mốc tại khu vực dự án theo quy hoạch xây dựng và công bố tại những nơi cấm hoặc hạn chế xây dựng. Bố trí các tổ công tác địa phương quản lý mốc theo quy định của UBND xã/phường; - Hỗ trợ và hợp tác với các nhóm dân cư địa phương, hộ gia đình để xác định trước hiện trạng sử dụng đất và các ví dụ liên quan tới đất đai, tài sản của người dân trước khi thực hiện quy hoạch xây dựng chi tiết hoặc các dự án khác, - Khuyến khích người dân tôn trọng quy định về cấp phép xây dựng, giám sát các công trình xây dựng của chủ đầu tư đảm bảo theo đúng nội dung trong giấy phép xây dựng đã cấp, báo cho cơ quan chức năng về những vi phạm tại dự án xây dựng.

Nguồn: Đoàn Nghiên cứu HAIDEP

Bảng 4.1.2 NCTH 2 - Quản lý sử dụng đất

TÊN: Quản lý sử dụng đất dọc tuyến đường Lê Văn Lương (Láng Hạ – Thanh Xuân).
MỤC ĐÍCH: Đánh giá công tác quản lý tình hình sử dụng đất, giải quyết tranh chấp trên tuyến đường
ĐỊA ĐIỂM: Tuyến đường này nằm phía tây nam Hà Nội, thuộc phường Nhân Chính, quận Thanh Xuân và phường Trung Hòa, quận Cầu Giấy.
<p>NỘI DUNG: Hành lang đường Lê Văn Lương là hành lang mới phát triển theo quy hoạch chi tiết đã được thông qua cho hành lang đường Láng Hạ – Thanh Xuân tỷ lệ 1/500. Đây được coi là đường địa phương chính, mặt cắt 40-53m, công tác xây dựng đường và công trình kỹ thuật được tiến hành đồng bộ để đảm bảo cảnh quan đô thị và môi trường.</p> <p>Toàn bộ hành lang này được quy hoạch và xây dựng song song với kênh thoát nước Hòa Mục – Nhân Chính, hai bên là đất nông nghiệp và các công trình với mật độ thấp xen kẽ, bao gồm dân cư, cơ quan, cơ sở sản xuất, di tích văn hóa, doanh trại quân đội và nghĩa trang. Mô hình thực hiện dự án này như sau:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Hội đồng Nhân dân thành phố Hà Nội lựa chọn chủ đầu tư. Công ty đầu tư và phát triển nhà Hà Nội (HANDICO) được chọn làm chủ đầu tư xây dựng cơ sở hạ tầng đường bộ, huy động 175,5 tỷ đồng từ vốn tự có và một phần từ ngân sách của thành phố. Sau đó HANDICO được ưu tiên phát triển sử dụng đất dọc hành lang tuyến đường này, cụ thể là khu đô thị mới Trung Hòa – Nhân Chính II và các dự án nhà chung cư và văn phòng cho thuê riêng lẻ khác. - Ban quản lý dự án đầu tư xây dựng đường Láng Hạ – Thanh Xuân thuộc HANDICO được thành lập để thực hiện các chức năng, nhiệm vụ quản lý dự án với tư cách chủ đầu tư.
<p>CÁC VẤN ĐỀ CHÍNH:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Các văn bản pháp lý quy định về bảo vệ di tích, bảo vệ cây xanh đô thị, cấp phép quảng cáo v.v. đã được các cấp từ Chính phủ, Bộ và UBND ban hành và đã có hiệu lực nhưng chưa thực sự phát huy hiệu quả; - Các công cụ kiểm soát phát triển như hệ số sử dụng đất, mật độ xây dựng, đường đỏ, khoảng lùi đã được xác định rõ ràng trong quy hoạch chi tiết hành lang đường Lê Văn Lương, tỷ lệ 1/500. Tuy nhiên trên thực tế chỉ có đường đỏ và khoảng lùi là được tương đối đảm bảo còn hệ số sử dụng đất và mật độ xây dựng đều bị liên tục điều chỉnh; - Các chức năng sử dụng đất theo quy hoạch chung ít bị thay đổi nhưng tiến độ xây dựng trên hành lang này bị trì hoãn do các lý do về cơ sở hạ tầng xã hội và dịch vụ công cộng. Một số thửa đất đang chờ dự án được rào lại, sử dụng tạm thời vào mục đích khác hoặc bỏ không; - Quy trình chuẩn về kiểm tra điều kiện của một trụ sở hay cơ quan, cơ sở kinh doanh không được đề cập trong quá trình cấp giấy phép kinh doanh; - Hệ thống theo dõi, kiểm tra các hoạt động phát triển tại khu vực này được triển khai tốt mặc dù lực lượng thanh tra xây dựng tại các quận Cầu Giấy và Thanh Xuân còn thiếu nhân lực và quyền hạn; - Thủ tục cưỡng chế các công trình trái phép, không phép vẫn còn phức tạp. Việc xử phạt hành chính theo các văn bản pháp luật là khá nghiêm khắc nhưng thiếu biện pháp chế tài để thực hiện; - Còn tồn tại mâu thuẫn giữa người dân và chính quyền thành phố về vấn đề bồi thường, giải phóng mặt bằng cho dự án đầu tư tại làng Hòa Mục cũ và về vấn đề bảo tồn cũng như các khía cạnh khác về lợi ích kinh tế.
<p>ĐỀ XUẤT:</p> <ul style="list-style-type: none"> - UBNDTP cần tăng ngân sách đầu tư cho việc điều tra và lập quy hoạch chi tiết xây dựng, cải tạo đường bộ và các khu đô thị chức năng tỷ lệ 1/500, không chỉ dừng ở việc xác định chỉ giới đường đỏ mà còn cần xem xét quy hoạch sử dụng đất trên hành lang tuyến đường để nâng cao chất lượng và tính khả thi của quy hoạch. Ngoài ra, UBNDTP cũng cần đẩy nhanh tiến độ cấm mốc chỉ giới để cho người dân biết và tuân thủ quy hoạch đã thông qua, giảm tình trạng lấn chiếm, hạn chế bồi thường và giải phóng mặt bằng; - Đối với dự án xây dựng đường bộ, thành phố cần tổ chức đấu thầu quyền sử dụng đất để phát huy được những lợi ích mang lại từ việc có đường. Chủ đầu tư thắng thầu sẽ chịu trách nhiệm với toàn bộ dự án, từ cơ sở hạ tầng tới các công trình công cộng trên hành lang tuyến đường đó. Việc đấu thầu này sẽ giúp giảm thiểu gánh nặng tài chính trên vai Nhà nước và tạo thêm cơ hội tái phát triển đô thị. Tuy nhiên, thành phố cũng cần mạnh tay thu hồi những dự án đã phân hoặc đấu thầu nhưng chủ đầu tư trì hoãn không thực hiện theo đúng quy hoạch; - Áp dụng hệ thống theo dõi và kiểm tra chặt chẽ đối với các hoạt động xây dựng và phát triển trên các hành lang đường bộ. Mặt khác, thành phố cũng cần tiếp tục triển khai mô hình thí điểm Cơ quan thanh tra xây dựng hai cấp. Phân quyền cho lực lượng thanh tra xây dựng cấp quận và mở rộng phạm vi hoạt động xuống cấp phường; - Đưa nội dung kiểm tra tình trạng, điều kiện trụ sở công ty, vị trí kinh doanh vào trong thủ tục cấp giấy phép kinh doanh trước khi cấp giấy phép này.

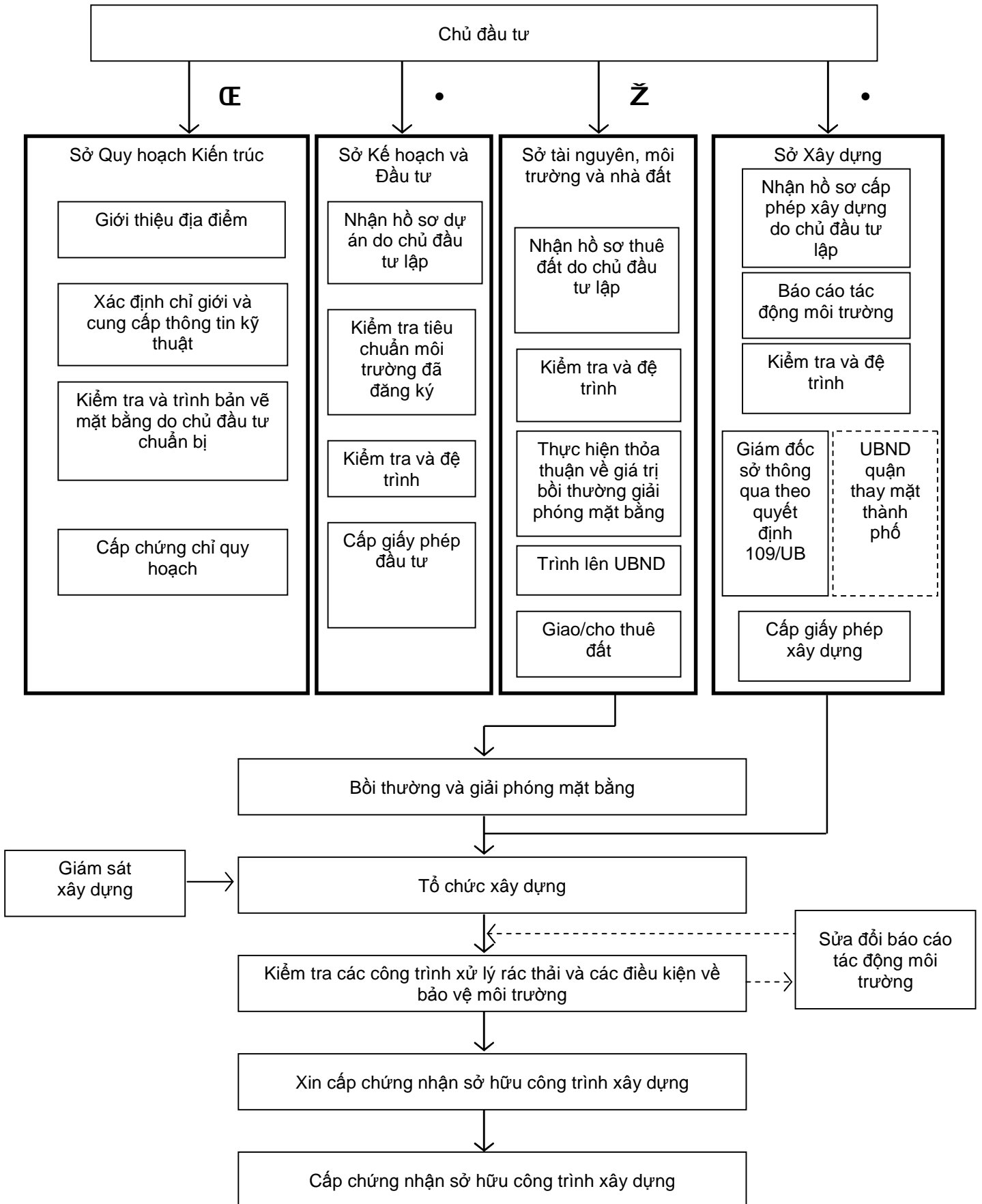
Nguồn: Đoàn Nghiên cứu HAIDEP

Bảng 4.1.3 NCTH 3 – Dự án phát triển công nghiệp

TÊN: Dự án phát triển công nghiệp.
MỤC ĐÍCH: Xem xét các trình tự liên quan tới việc thông qua và thực hiện một dự án công nghiệp lớn.
ĐỊA ĐIỂM: Các khu công nghiệp ở Hà Nội (tại Đông Anh, Gia Lâm, Từ Liêm, Thanh Trì).
<p>NỘI DUNG: Những tiến trình liên quan tới việc thông qua và thực hiện một dự án phát triển công nghiệp lớn ở Hà Nội bao gồm những bước sau:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) Lựa chọn địa điểm: Một vấn đề quan trọng là lựa chọn địa điểm và sắp xếp các khu, cụm công nghiệp theo chiến lược phát triển thành phố Hà Nội; 2) Cấp chứng chỉ quy hoạch: Chứng chỉ quy hoạch hay thỏa thuận về kiến trúc có thể được cấp ngay nhưng các thủ tục tiếp theo có thể kéo dài, ảnh hưởng nghiêm trọng tới tiến độ của các dự án; 3) Chi phí thuê đất và đền bù giải phóng mặt bằng: Về vấn đề chi phí thuê đất trong các khu công nghiệp, Điểm B, Mục 1, Điều 71 đã xác định là theo thỏa thuận của hai bên. Trong trường hợp có nhiều doanh nghiệp thuê đất trong khu công nghiệp, tự thỏa thuận giá thì có thể dẫn tới tình trạng bất ổn về giá, có lúc người đến sau phải trả cao hơn mức giá của người đến trước; 4) Đánh giá và lựa chọn chủ đầu tư; 5) Đánh giá dự án đầu tư; 6) Cấp giấy phép đầu tư; 7) Đánh giá tác động môi trường; 8) Hệ thống thông qua về quy hoạch cơ sở hạ tầng kỹ thuật, và các vấn đề khác cần thông qua; 9) Cấp giấy phép xây dựng; 10) Kiểm tra, theo dõi, giám sát trong quá trình thực hiện, 11) Cấp giấy chứng nhận sở hữu công trình.
<p>CÁC VẤN ĐỀ CHÍNH:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Sự phối hợp giữa các cơ quan thẩm định và đầu tư chưa thực sự hiệu quả. Nhiều cơ quan tham gia vào tiến trình này, nhưng đều hoạt động riêng rẽ. Các thủ tục thẩm định đầu tư xây dựng không rõ ràng, mất nhiều thời gian; - Chủ đầu tư vẫn phải đến nhiều cửa nhưng lại không có hướng dẫn rõ ràng, gây hiểu nhầm; - Chủ đầu tư không rõ về các bước thẩm định, thông qua đối với dự án của mình. Chủ đầu tư không biết cần phải điều chỉnh, thay đổi ở bước nào, ví dụ như bước cấp phép xây dựng hay cấp chứng nhận quyền sử dụng đất, - Quá trình thẩm định không thực sự hiệu quả do thiếu sự phối hợp giữa các bên, thời gian thực hiện không đúng như đặt ra, trình tự thẩm định không rõ ràng, làm ảnh hưởng tới cơ hội của chủ đầu tư.
<p>ĐỀ XUẤT:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Cần áp dụng một số “khung chính sách chung” sao cho các dự án có thể được thông qua một cách thuận lợi, và điều quan trọng hơn là bố trí thêm một số dịch vụ “vệ tinh”; - Các chủ đầu tư cũng băn khoăn về những trở ngại trong quy hoạch chuyên ngành. Nhiều chủ đầu tư cho rằng các doanh nghiệp nhà nước được hưởng nhiều ưu đãi do chính sách bảo hộ thiếu minh bạch, không thu hút được đầu tư nước ngoài; - Hà Nội cần đơn giản hóa các thủ tục thẩm định dự án. Ví dụ, cần có quy định rằng có thể phải thẩm định nhiều lần về các vấn đề như vệ sinh môi trường và an toàn lao động, nhưng không thẩm định lặp lại về tính khả thi hay các tiêu chuẩn, chỉ số kỹ thuật. Tuy nhiên, cũng cần phải tăng cường tính hiệu lực của quy hoạch, chế tài thực hiện và cần tổ chức giám sát với quan điểm “nhanh và chắc”; - Trong trường hợp các khu công nghiệp không có tiềm năng, cần mạnh dạn rút giấy phép đầu tư (của các doanh nghiệp đầu tư nước ngoài) hoặc thông qua một dự án (của các doanh nghiệp đang hoạt động tại Việt Nam) hoặc thay đổi mục đích sử dụng; - Xây dựng cơ sở hạ tầng trong các khu công nghiệp, xây dựng các công trình trọng điểm, xây dựng và khai thác cơ sở hạ tầng trong và ngoài khu công nghiệp, tăng cường sử dụng đất công nghiệp, giải quyết các vấn đề bức xúc như nhà ở cho công nhân v.v. đều là những vấn đề quan trọng; - Hoàn chỉnh hệ thống quản lý các khu công nghiệp với định hướng “một cửa, tại chỗ” để tạo điều kiện hoạt động cho các doanh nghiệp trong khu; - Cần phải có những biện pháp mạnh và hiệu quả để giải quyết các vấn đề môi trường, ví dụ như bắt buộc xây dựng hệ thống thoát nước đối với các khu công nghiệp nói chung và đối với từng doanh nghiệp nói riêng, - Tổ chức đào tạo, tái đào tạo nguồn nhân lực để đáp ứng nhu cầu và tạo ra sự cân bằng giữa các nhân tố trong nước và ngoại nhập, tăng dần tỷ lệ lao động trí thức.

Nguồn: Đoàn Nghiên cứu HAIDEP

Hình 4.1.1 Quy trình đầu tư và phát triển công nghiệp ở Hà Nội



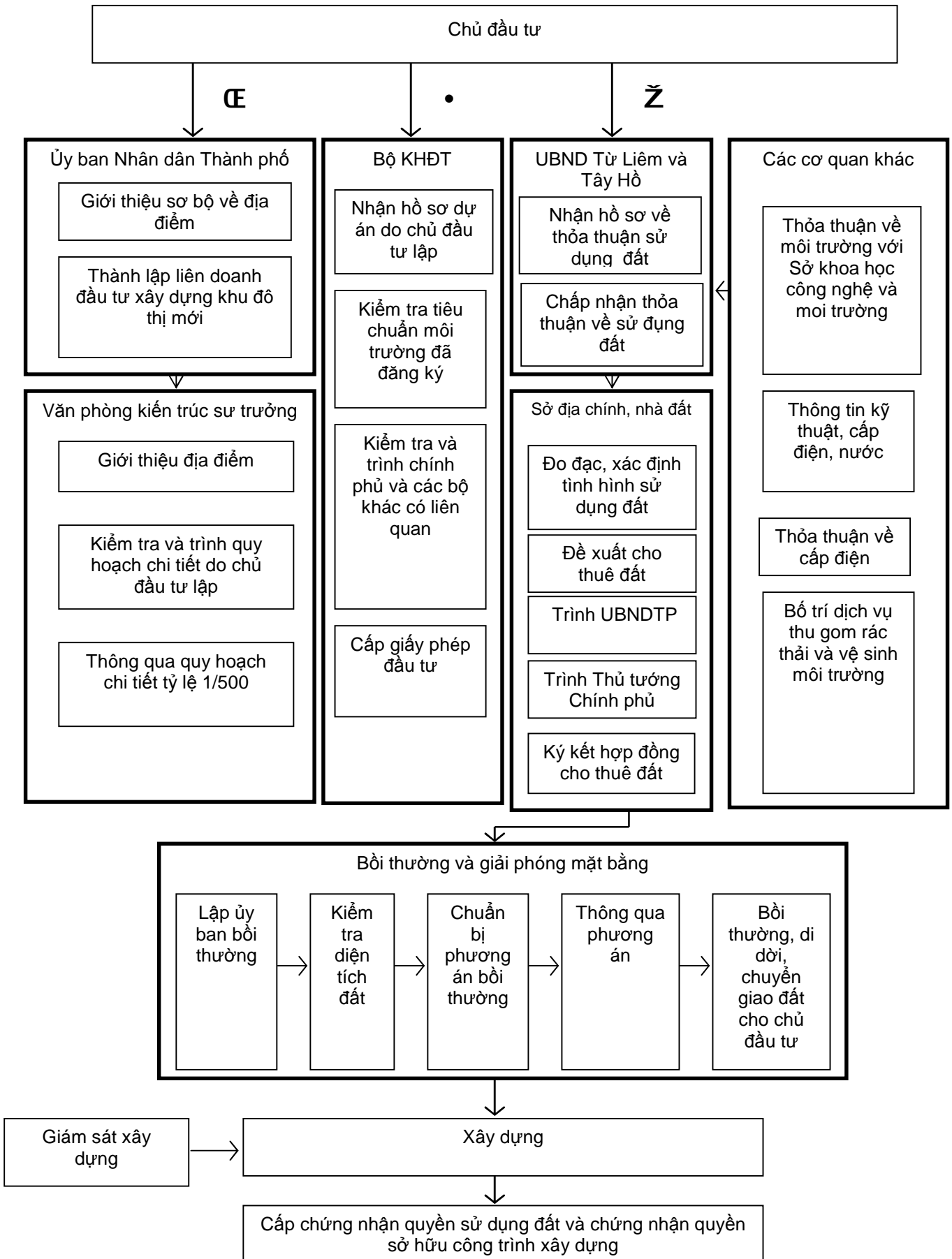
Nguồn: Đoàn Nghiên cứu HAIDEP

Bảng 4.1.4 NCTH 4 – Dự án phát triển nhà ở

TÊN: Dự án phát triển nhà ở
MỤC ĐÍCH: Xem xét tiến độ thông qua và đầu tư một dự án quy mô trung bình về phát triển nhà ở do liên doanh thực hiện.
ĐỊA ĐIỂM: Khu đô thị mới Nam Thăng Long, Quận Tây Hồ.
<p>NỘI DUNG:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Đây là một dự án liên doanh giữa Tổng công ty xây dựng cơ sở hạ tầng (Việt Nam) và Tập đoàn CIPUTRA (Indonesia). Liên doanh này đầu tư xây dựng cơ sở hạ tầng toàn diện, các dịch vụ công cộng đạt tiêu chuẩn quốc tế. Theo đó, liên doanh này sẽ đầu tư và huy động vốn từ các chủ đầu tư trong và ngoài nước để xây dựng nhà ở, trung tâm thương mại, văn phòng, trung tâm tài chính, khách sạn, nhà hàng, các cơ sở sản xuất nhỏ và sạch. - Dự án khu đô thị mới 392,5 ha được thành lập từ năm 1993 với các bước sau: <ul style="list-style-type: none"> • Lựa chọn địa điểm (1993-1994); • Cấp giấy phép đầu tư (1995-1996); • Xác định mức giá thuê đất; • Thủ tục cho thuê đất (1995-1997); • Thỏa thuận (môi trường, cấp điện, nước v.v.); • Quy hoạch chi tiết; • Quy hoạch cơ sở hạ tầng; • Cấp giấy phép xây dựng, • Giải phóng mặt bằng (đây là một trong những nhiệm vụ khó khăn nhất). - Do có liên quan tới hàng ngàn người dân nên không thể hoàn tất giải phóng mặt bằng trong thời gian ngắn, nhất là trong bối cảnh phức tạp như giai đoạn 2004-2005 khi mức giá đất nông nghiệp tăng. Điều này có lợi cho người dân. Tuy nhiên cần có sự chuẩn bị và nghiên cứu kỹ lưỡng để đảm bảo quyền lợi của nông dân và tránh những tình huống không mong muốn. <ul style="list-style-type: none"> • Đấu thầu, ký hợp đồng xây dựng • Giám sát xây dựng • Chuyển quyền sử dụng đất • Cấp chứng nhận quyền sử dụng đất và chứng nhận sở hữu công trình xây dựng - Tất cả các bước cần có đấu thầu, ký kết hợp đồng, xây dựng, giám sát, đăng ký quyền sở hữu v.v. đều đã hoàn tất đúng như các quy định pháp luật.
<p>CÁC VẤN ĐỀ CHÍNH:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Tính từ khi bắt đầu dự án năm 1994, đến nay dự án Nam Thăng Long đã kéo dài 12 năm. - Công tác xây dựng mới chỉ thực sự bắt đầu cách đây 3 năm, vào năm 2003. Ngoài 3 năm bị trì hoãn do khủng hoảng kinh tế, 6 năm còn lại là thời gian để hoàn tất các thủ tục cần có theo quy định của pháp luật, cụ thể là các năm 1994-1997 và 2000 - 2003. Thời gian này là khá dài cho thủ tục của một dự án. Một số lý do khiến việc này bị kéo dài đã được xác định, phần lớn là do công tác thu hồi đất bị kéo dài. - Các cơ chế và chính sách hiện nay, mặc dù đã được điều chỉnh và sửa đổi nhiều lần, vẫn còn bất cập, đặc biệt là liên quan tới vấn đề mức giá bồi thường đất đai v.v. Những quy định này dễ dàng trở thành lý do để khiếu nại và kiện cáo, thời gian giải quyết kéo dài. Việc thu hồi đất có liên quan tới nhiều nhóm đối tượng sử dụng đất với mức độ nhận thức về pháp luật, chính sách khác nhau. Nhiều người không hiểu rõ các quy định liên quan tới thu hồi đất và khó thuyết phục được họ. Công tác quản lý đất được thực hiện qua một chuỗi các sự kiện lịch sử phức tạp, xử lý bằng công nghệ lưu trữ lạc hậu; ngoài ra nhiều trường hợp khó có thể truy được căn cứ pháp lý của các thửa đất. - Các cơ chế thực hiện, dù đã được điều chỉnh nhiều, vẫn chưa thực sự đồng bộ, một số còn phi thực tế, phi khả thi. Thực tế cho thấy không có căn cứ chung nào cho mức giá bồi thường để giải quyết khiếu nại của người dân. Việc trợ cấp thay đổi việc làm chưa được giải quyết thấu đáo đối với người nông dân bị thu hồi đất.
<p>ĐỀ XUẤT:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Lập quy hoạch mạng lưới đô thị có sự tham gia của các bên liên quan để xác định một cách tốt nhất nơi có thể triển khai phát triển đô thị mới và tìm ra những nguồn vốn phù hợp cho từng khu đô thị mới. Lập quy hoạch chi tiết cho các đô thị mới tỷ lệ 1/2000 với tầm nhìn cho 10-15 năm. - Hoàn thiện hệ thống cơ sở hạ tầng đô thị, đảm bảo cảnh quan địa phương. Quá trình phát triển cơ sở hạ tầng cần đi trước một bước để đáp ứng nhu cầu phát triển của thành phố trong tương lai. - Chuẩn bị một chương trình phát triển đô thị mới tới năm 2020 căn cứ vào những quy hoạch cụ thể và để bố trí, cung cấp dịch vụ đồng bộ về nhà ở, việc làm và nghỉ dưỡng cho gần 2 triệu người. - Đối với những khu đô thị mới quy mô lớn như Nam Thăng Long, cần có biện pháp rút ngắn thời gian thủ tục, thẩm định, thông qua cho quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/2000, quy hoạch sử dụng đất, quy hoạch cơ sở hạ tầng tỷ lệ 1/500 và thiết kế đô thị. - Lập một hệ thống hợp lý cho các văn bản pháp luật liên quan tới quy hoạch, đầu tư, kiến trúc, sử dụng đất. Thời hạn (thẩm định, thông qua) cho từng loại dự án, từng bước thủ tục cần được xác định rõ ràng. <p>Thu hồi đất và giải phóng mặt bằng</p> <ul style="list-style-type: none"> - Tuyên truyền và giáo dục: Tăng cường tuyên truyền pháp luật, chính sách ở địa phương bằng nhiều biện pháp khác nhau một cách thường xuyên để đảm bảo rằng người dân hiểu rõ các chính sách, cơ chế và quy định liên quan tới thu hồi đất; - Lập kế hoạch bồi thường trước khi thu hồi đất; - Tổ chức quản lý: sửa đổi và bổ sung các quy định hiện tại liên quan tới cơ cấu tổ chức thu hồi đất, xác định rõ trách nhiệm, nhiệm vụ của từng cấp, từng cơ quan; - Thành lập các đơn vị chuyên thu hồi đất, - Cần có hướng dẫn, quy định chi tiết về thu hồi đất để giảm thiểu những khúc mắc, bất đồng trong dân chúng, đặc biệt là đối với các dự án lớn thực hiện trên diện tích lớn, kéo dài.

Nguồn: Đoàn Nghiên cứu HAIDEP

Hình 4.1.2 Quy trình đầu tư và phát triển nhà ở tại các khu đô thị mới ở Hà Nội



Nguồn: Đoàn Nghiên cứu HAIDEP

Bảng 4.1.5 NCTH 5 – Bồi thường và tái định cư trong một dự án đường bộ

TÊN: Bồi thường và tái định cư trong một dự án đường bộ.
MỤC ĐÍCH: Làm rõ các quy trình liên quan tới việc thông qua và thực hiện bồi thường và tái định cư cho một dự án đường bộ .
ĐỊA ĐIỂM: Khu di tích Cổ Loa, huyện Đông Anh, Hà Nội.
NỘI DUNG: Do mật độ xây dựng ở khu vực ngoại thành Hà Nội cao nên hầu hết các dự án xây dựng đường bộ đều phải đối mặt với việc thu hồi đất và tái định cư như yêu cầu trong quy định pháp luật hiện hành. Nhiều trường hợp dự án đường bộ bị trì hoãn do các vấn đề về bồi thường và tái định cư. Nghiên cứu này xem xét tình hình thực tế về thu hồi đất, giải phóng mặt bằng có bồi thường, hỗ trợ và tái định cư qua một dự án xây dựng đường bộ ở huyện Đông Anh. Từ đó xác định được những khó khăn và bài học kinh nghiệm, cũng như những cách làm để cải thiện tình hình phù hợp với quy hoạch chung và quy hoạch chi tiết quận/huyện.
CÁC VẤN ĐỀ CHÍNH: <ul style="list-style-type: none"> - Cơ sở pháp lý về việc sử dụng đất không đủ, năng lực quản lý yếu. - Thiếu sự hỗ trợ từ các bên liên quan và thiếu điều tra cụ thể đối với dự án quy hoạch. Công tác quy hoạch phát triển và giải phóng mặt bằng còn chậm, chưa được công bố rộng rãi. Các dự án đầu tư được lập và thông qua trước khi có quy hoạch xây dựng địa phương. - Số đơn vị nhà dành cho tái định cư còn thiếu. - Còn có sự chênh lệch lớn giữa giá đền bù do nhà nước đưa ra và giá thị trường. Cơ chế, chính sách chưa đồng bộ và không nhất quán. - Nhận thức, hiểu biết của người dân còn thấp. - Thiếu sự phối hợp giữa chính quyền các cấp, giữa các cơ quan.
ĐỀ XUẤT: <ul style="list-style-type: none"> - Quyền lợi và ranh giới sử dụng đất của từng hộ gia đình cần được xác định về mặt pháp lý trước khi quy hoạch xây dựng. - Quy nhà tái định cư cần có càng sớm càng tốt. - Các tư vấn, chuyên gia quy hoạch cần thực hiện điều tra, khảo sát chi tiết và xác định tính khả thi của bất kỳ dự án, quy hoạch nào. - Quy hoạch xây dựng và dự án đầu tư cần phải giảm thiểu nhu cầu giải phóng mặt bằng. Dự án, quy hoạch xây dựng cần linh hoạt, dễ điều chỉnh, có nhiều phương án đối với giải phóng mặt bằng. - Cần có một kế hoạch toàn diện về giải phóng mặt bằng tại các nút giao đường bộ để đảm bảo mỹ quan đô thị và đường phố. - Mỗi quy hoạch xây dựng chi tiết hay dự án đầu tư cần có kế hoạch giải phóng mặt bằng khả thi được thông qua như một phần của quy hoạch hay dự án đó. - Tổ chức tái định cư, bố trí việc làm ngay trong khu vực dự án. - Cần xây dựng ngay hệ thống cơ sở dữ liệu GIS cho các quận, huyện. Hệ thống này cần được cập nhật và sử dụng cho công tác quy hoạch (ước tính chi phí tài chính và yêu cầu xã hội cần giải quyết, thu hồi đất phục vụ giải phóng mặt bằng trong tương lai). - Công bố quy hoạch xây dựng đã thông qua, kế hoạch bồi thường; huy động quần chúng nhân dân vào công tác quản lý chỉ giới, giám sát xây dựng theo quy hoạch. - Tổ chức bộ máy đủ quyền lực và có trang bị tốt với cơ chế rõ ràng để thanh kiểm tra, xử phạt trường hợp vi phạm và tổ chức cưỡng chế thực hiện quy hoạch, dự án - Cho phép các công ty tư vấn giải phóng mặt bằng thực hiện thu hồi đất cho các dự án xây dựng với chính sách phù hợp.

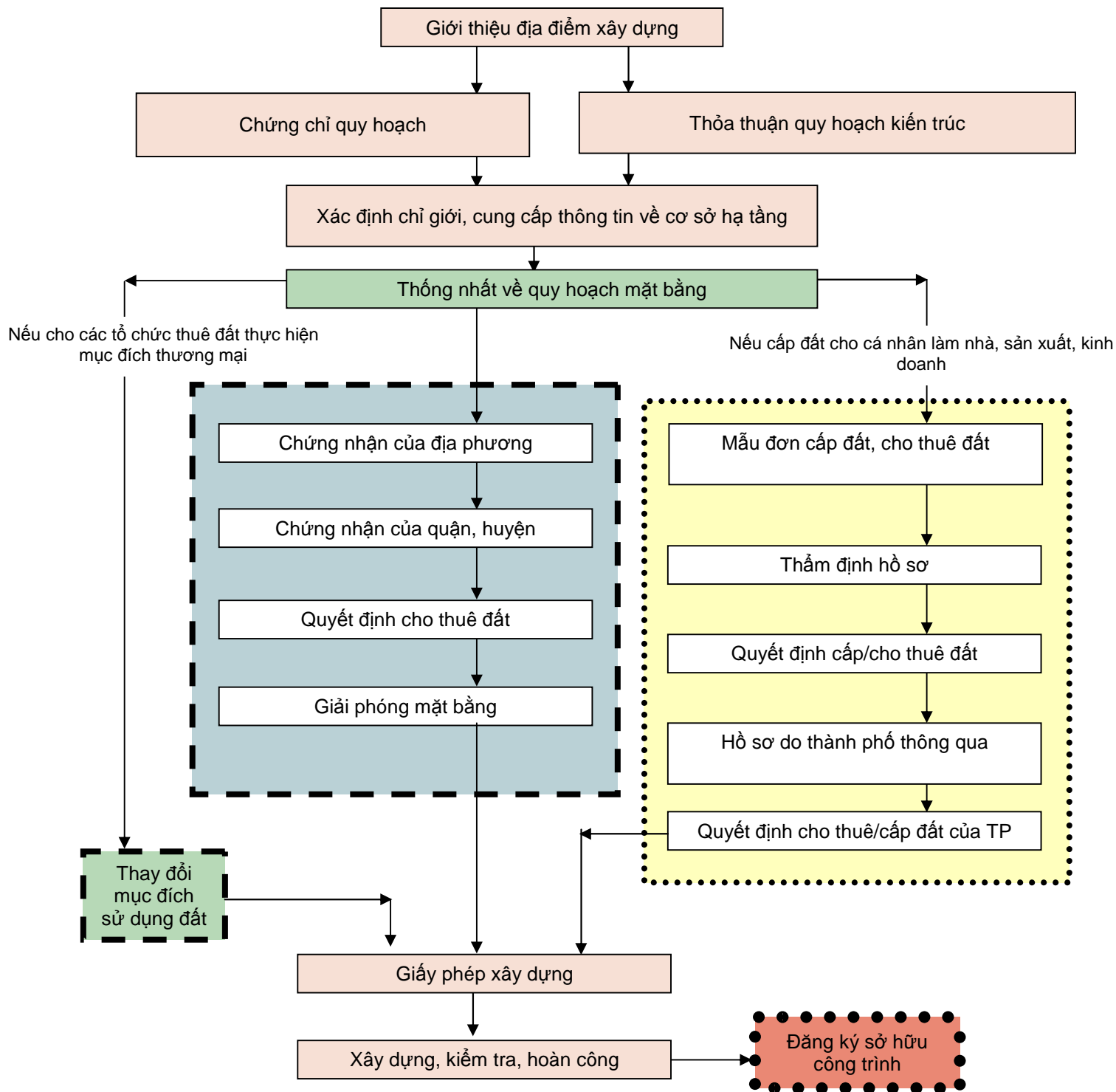
Nguồn: Đoàn Nghiên cứu HAIDEP

Bảng 4.1.6 NCTH 6 – Dự án nhà ở quy mô nhỏ có liên quan tới đất nông nghiệp

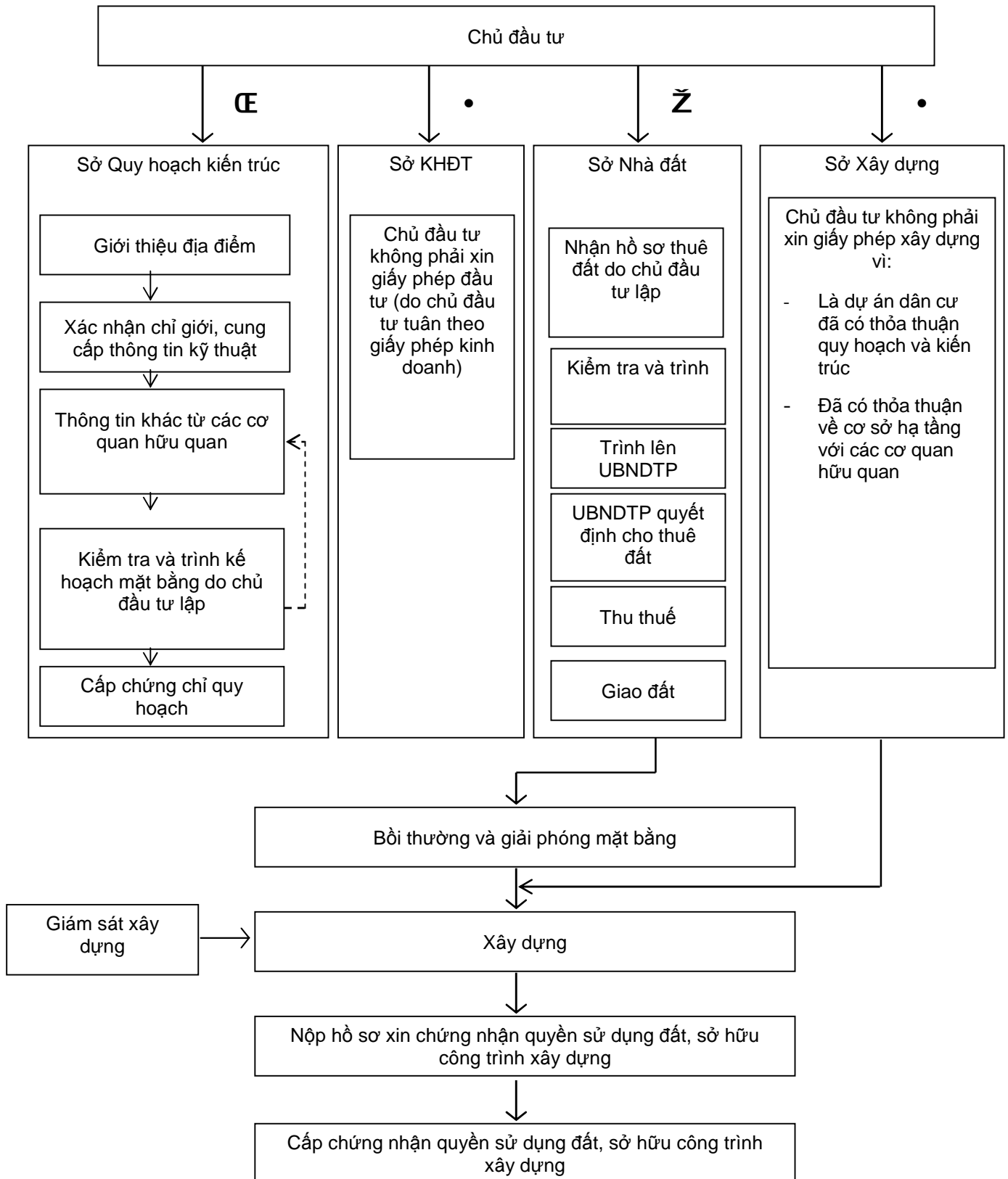
TÊN: Dự án nhà ở quy mô nhỏ có liên quan tới đất nông nghiệp
MỤC ĐÍCH: Xem xét quy trình thông qua và thực hiện các dự án nhà ở quy mô nhỏ có liên quan tới đất nông nghiệp do các doanh nghiệp trong nước thực hiện mà không có vốn đầu tư quốc tế.
ĐỊA ĐIỂM: Dự án phát triển nhà ở tại Ao Đình, phường Phú Thượng, quận Tây Hồ, Hà Nội
<p>NỘI DUNG:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Đất đai khu vực này thuộc quyền sở hữu Nhà nước (đất nông nghiệp) do phường Phú Thượng quản lý. Phần lớn diện tích là đất ngập nước, đã lâu không sử dụng để sản xuất nông nghiệp. - Chủ đầu tư, một công ty trách nhiệm hữu hạn, đã hoàn tất thủ tục hành chính để chuyển đổi mục đích sử dụng đất căn cứ theo quy hoạch và thỏa thuận kiến trúc với Sở Quy hoạch Kiến trúc Hà Nội. Công tác giải phóng mặt bằng và đền bù thực hiện theo các quy định pháp luật. - Tiến trình thông qua dự án gồm các bước sau: <ul style="list-style-type: none"> • Gợi ý và lựa chọn địa điểm. Yêu cầu quy hoạch và thỏa thuận kiến trúc (do khu vực này chưa có quy hoạch chi tiết); • Hoàn tất hồ sơ và thủ tục giao đất; • Xác định giá đất và mức bồi thường; • Lập và đánh giá đề xuất đầu tư; • Cấp giấy phép đầu tư; • Thông qua kế hoạch phát triển cơ sở hạ tầng; • Thông qua các nghĩa vụ khác; • Cấp giấy phép xây dựng; • Giám sát xây dựng; • Chứng chỉ chuyên môn; • Nộp hồ sơ chuyển giao đất; • Cấp chứng nhận quyền sử dụng đất, • Cấp chứng nhận quyền sở hữu công trình xây dựng. - Nghiên cứu này cũng xem xét hệ thống cơ sở hạ tầng do chủ đầu tư xây dựng trong dự án cũng như ngân sách đầu tư cho dự án.
<p>CÁC VẤN ĐỀ CHÍNH:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/5000 và 1/2000 cho đất nông nghiệp được chuyển thành đất xây dựng, nhưng hầu hết diện tích đất chưa có quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 thể hiện hệ thống cơ sở hạ tầng hoàn thiện. Đây là điểm bất lợi cho dự án phát triển tương tự. <ul style="list-style-type: none"> • Ưu thế của dự án này là nhu cầu lớn về nhà ở trong không gian mở ; • Một số chính sách (quỹ đất, quỹ hỗ trợ) gây khó khăn cho doanh nghiệp và các thủ tục hành chính tốn nhiều thời gian, khiến cho dự án thực hiện không hiệu quả, ứ đọng vốn, • Phát triển nhà ở quy mô nhỏ và trung bình tại khu vực ngoại vi thành phố sẽ có nhiều thuận lợi và hiệu quả cao.
<p>ĐỀ XUẤT:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Quy hoạch chi tiết đối với khu vực có thay đổi về đất cần được chuẩn bị tốt để tạo điều kiện cho chủ đầu tư; - Tiếp tục cải tổ thủ tục hành chính nhằm sửa đổi hoặc bãi bỏ những thủ tục không còn phù hợp và các chính sách có tác động tới thị trường bất động sản.

Nguồn: Đoàn Nghiên cứu HAIDEP

Hình 4.1.3 Quy trình đầu tư và phát triển dự án nhà ở quy mô nhỏ có liên quan tới đất nông nghiệp



Nguồn: Đoàn Nghiên cứu HAIDEP



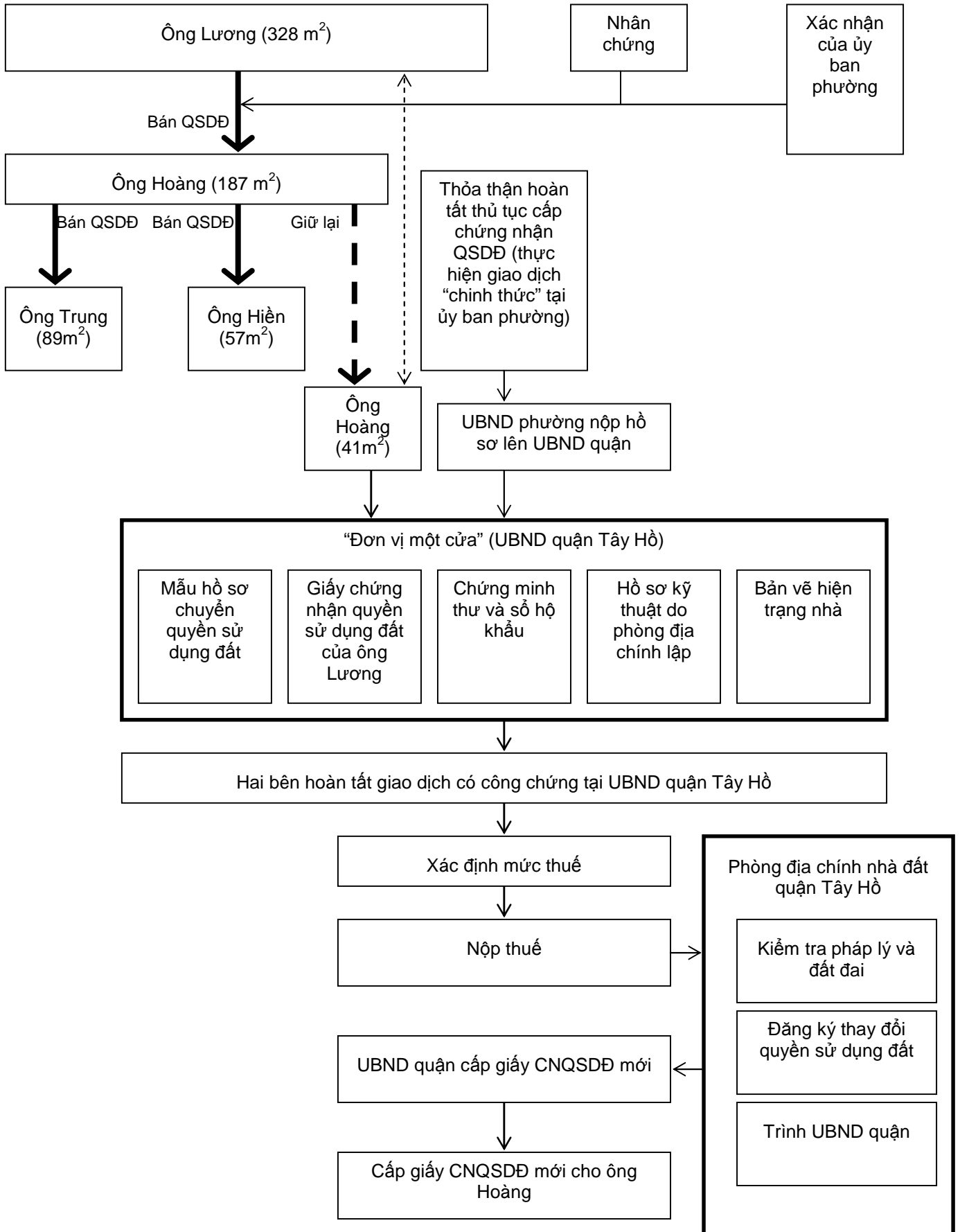
Nguồn: Đoàn Nghiên cứu HAIDEP

Bảng 4.1.7 NCTH 7 – Dự án xây dựng nhà ở cá nhân có liên quan tới chia đất và công trình

TÊN: Dự án xây dựng nhà ở cá nhân có liên quan tới chia đất và công trình
MỤC ĐÍCH: Tìm hiểu cách thức người chủ tư nhân chia đất và công trình, bán cho các chủ đầu tư khác
ĐỊA ĐIỂM: Thửa đất 328 m ² của ông Đô Lương (có chứng nhận quyền sử dụng đất) tại làng Quan La Xá, phường Xuân La, quận Tây Hồ (trước đây thuộc huyện Từ Liêm, Hà Nội). Ở đây đã có quy hoạch sử dụng đất của quận Tây Hồ, thửa đất này nằm trong khu vực mới đô thị hóa của Tây Hồ.
NỘI DUNG: <ul style="list-style-type: none"> - Ông Đô Lương có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng hiện chỉ đang sử dụng một phần thửa đất và muốn bán phần còn lại cho người khác khi nhu cầu thị trường lên cao. Ông ta giữ lại 142 m² và bán quyền sử dụng đất của 187 m² cho ông Nguyễn Lê Hoàng vào năm 2001. - Ông Hoàng bán lại 89 m² (dài 19m, rộng 4,5m) cạnh thửa đất của ông Lương cho ông Nguyễn Thanh Tùng vào năm 2002, rồi 6 tháng sau lại bán 58 m² cho ông Trần Thổ Hiền kèm theo 1m làm lối đi, chỉ giữ lại 41 m² ở góc tây bắc của thửa đất. - Nghiên cứu này xem xét quy trình có được thỏa thuận cần thiết về việc mua và bán cũng như khoảng thời gian cần thiết để thực hiện giao dịch cũng như những yêu cầu của cơ quan quản lý.
CÁC VẤN ĐỀ CHÍNH: <ul style="list-style-type: none"> - Việc chia nhỏ đất cho nhiều chủ sở hữu đã tạo ra nhiều vấn đề ví dụ như tạo thêm ngõ, gây khó khăn cho công tác thiết kế, dẫn tới cảnh quan nham nhở ở khu vực này. - Giao dịch thực hiện mà không tuân theo quy định nhà nước về giao dịch nhà đất. Giao dịch này chỉ gồm hai bên để tránh phải nộp thuế. Chính quyền không can thiệp được vào quy trình này, - Khi chủ đầu tư xin giấy phép xây dựng, họ phải hoàn tất những thủ tục pháp lý trước đó chưa thực hiện từ đầu khi mới bắt đầu chia đất, kéo dài thời gian. Các hộ gia đình không có bản vẽ thiết kế hợp chuẩn khi xin giấy phép xây dựng
ĐỀ XUẤT: <ul style="list-style-type: none"> - Cần có hướng dẫn và nguyên tắc chia đất cho người dân, đặc biệt là đối với những người cần bán một phần thửa đất của mình, và có các quy định về việc tạo lối đi cho từng thửa đất. - Cần có quy định về chia đất theo đó đất đai chia theo mảnh và cũng cần có quy định về lối đi đến thửa đất. Việc này cần thể hiện trong quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500. Quy mô của mỗi mảnh phụ thuộc vào vị trí nằm tại nội hay ngoại thành. - Hộ gia đình phải chia đất trước khi xin cấp chứng chỉ quy hoạch. - Phòng xây dựng quận, huyện chỉ cấp giấy phép xây dựng cho trường hợp có chứng chỉ quy hoạch. Cần xác định quyền sở hữu và lối tiếp cận vào từng hộ. - Ủy ban nhân dân phường, xã cần hỗ trợ các hộ gia đình lập đề xuất chia đất và bố trí lối đi. Sau đó, cơ quan quản lý cần xác nhận và gửi lên cấp cao hơn để xin chứng chỉ quy hoạch và chứng nhận quyền sử dụng đất. Việc này sẽ giúp tránh được những hồ sơ không rõ ràng theo đó chính quyền không thể cấp chứng nhận quyền sử dụng đất hoặc gây khó khăn cho người chủ cũ cũng như mới.

Nguồn: Đoàn Nghiên cứu HAIDEP

Hình 4.1.4 Quy trình chia nhỏ đất và chuyển quyền sử dụng đất



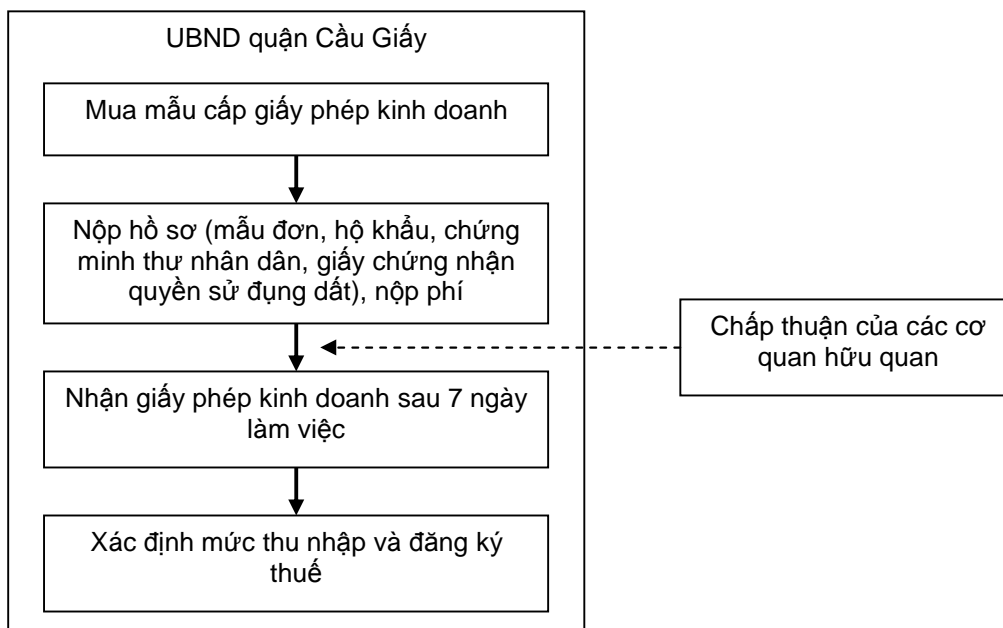
Nguồn: Đoàn Nghiên cứu HAIDEP

Bảng 4.1.8 Thay đổi mục đích sử dụng công trình từ ở sang thương mại

TÊN: Thay đổi mục đích sử dụng công trình từ ở sang thương mại
MỤC ĐÍCH: Xem xét quy trình đổi mục đích sử dụng một phần công trình từ ở sang thương mại (chủ yếu là nhà kiềm cửa hàng). Nghiên cứu này sẽ đánh giá và có kiến nghị về hệ thống quy hoạch nhằm hướng dẫn và kiểm soát mục đích sử dụng công trình.
ĐỊA ĐIỂM: Phường Nghĩa Đô, quận Cầu Giấy, Hà Nội
NỘI DUNG: <ul style="list-style-type: none"> - Quy trình cấp giấy phép kinh doanh tại cấp quận, huyện rất đơn giản. Ngoài một số hình thức kinh doanh bị kiểm soát, cần có sự thông qua của các cơ quan chức năng như môi trường, y tế, phòng cháy chữa cháy v.v. thì chỉ còn một vài loại hình kinh doanh cần có quy hoạch chi tiết (ví dụ như kinh doanh vật liệu xây dựng) . - Nghiên cứu này cũng thấy rằng không có sự liên hệ nào giữa việc xin giấy phép kinh doanh với quy hoạch chi tiết, quy hoạch sử dụng đất (ngoại trừ trường hợp kinh doanh vật liệu xây dựng).
CÁC VẤN ĐỀ CHÍNH: <ul style="list-style-type: none"> - Những thay đổi về mục đích sử dụng công trình từ ở sang thương mại diễn ra tự phát, không theo quy hoạch sử dụng đất (ngoại trừ trường hợp kinh doanh vật liệu xây dựng). - Việc tham khảo, đối chiếu quy hoạch chi tiết là không bắt buộc khi hộ gia đình cá nhân thay đổi mục đích sử dụng công trình và xin cấp giấy phép kinh doanh.
ĐỀ XUẤT: <ul style="list-style-type: none"> - Quận Cầu Giấy và phường Nghĩa Đô cần lập và thực hiện quy hoạch chi tiết. - Cần phải đảm bảo sự tham gia của người dân vào quá trình lập và thực hiện quy hoạch. Cần có tiêu chuẩn phù hợp cho công tác phát triển vào từng giai đoạn. - Khu vực này cần được cải thiện tính hấp dẫn (điều kiện sống, cảnh quan đô thị). - Cần có quy định cụ thể về phát triển kinh doanh và cần thực hiện thanh kiểm tra theo quy hoạch chi tiết khi UBND quận quyết định cấp giấy phép kinh doanh.

Nguồn: Đoàn Nghiên cứu HAIDEP

Hình 4.1.5 Quy trình cấp giấy phép kinh doanh



Nguồn: Đoàn Nghiên cứu HAIDEP

Bảng 4.1.9 Phát triển cơ sở sản xuất công nghiệp vừa và nhỏ do chủ đầu tư trong nước

TÊN: Phát triển cơ sở sản xuất công nghiệp vừa và nhỏ do chủ đầu tư trong nước.
MỤC ĐÍCH: Xác định cách chủ đầu tư trong nước phát triển một khu vực cho các doanh nghiệp vừa và nhỏ.
ĐỊA ĐIỂM: Đông Anh, Gia Lâm, Từ Liêm, Thanh Trì
<p>NỘI DUNG:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Quy trình thông qua khu vực dự án cho doanh nghiệp vừa và nhỏ ở Hà Nội gồm những bước sau: <ol style="list-style-type: none"> 1) Giới thiệu địa điểm; 2) Thỏa thuận chức năng sử dụng đất; 3) Lựa chọn địa điểm; 4) Lập thỏa thuận quy hoạch và kiến trúc; 5) Cấp chứng nhận quyền sử dụng đất; 6) Đánh giá dự án; 7) Đánh giá tác động môi trường, 8) Cấp giấy phép xây dựng. - Có hai cách thiết lập cụm làng nghề tập trung: i) các hộ gia đình phát triển tự phát, biến thành các cụm làng nghề, ii) thành lập cụm làng nghề mới. - Định hướng phát triển công nghiệp tại Hà Nội cho giai đoạn 5 năm tới như sau: ưu tiên cho những ngành sản xuất sản phẩm công nghệ cao như tin học (phần cứng, phần mềm), vật liệu mới, tự động hóa, sinh học. - Kiểm tra và cải tạo các khu công nghiệp cũ, di dời các doanh nghiệp gây ô nhiễm khỏi khu vực đô thị và khu dân cư. - Phát triển các khu, cụm công nghiệp, trong đó có các khu công nghiệp vừa và nhỏ mới. Khuyến khích phát triển các doanh nghiệp vừa và nhỏ cung cấp dịch vụ cho các doanh nghiệp lớn.
<p>CÁC VẤN ĐỀ CHÍNH:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Nhận thức về phát triển môi trường và bền vững chưa tốt. - Hệ thống luật pháp về môi trường chưa hoàn thiện và thiếu những điều khoản quan trọng như không khí sạch, chất hóa học an toàn, đa dạng sinh học. - Có mâu thuẫn giữa phát triển kinh tế và bảo tồn môi trường. - Trách nhiệm của ban quản lý đầu tư chưa cao. - Các ban quản lý không có thu nhập nên không có nguồn tài chính cho công tác bảo trì cơ sở hạ tầng kỹ thuật. - Họ không được phép kinh doanh, cung cấp dịch vụ và nhân lực cho các doanh nghiệp làm việc trong khu công nghiệp. - Chưa có quy định yêu cầu các doanh nghiệp phải đóng góp vào chi phí bảo trì khu công nghiệp; - Công tác quản lý hành chính chưa thống nhất, tập trung. Trách nhiệm giải quyết chính xác và nhanh chóng yêu cầu của doanh nghiệp chưa cao. Vẫn còn biểu hiện thiên vị, gây khó khăn cho khu vực kinh tế tư nhân. Chức năng và cơ quan nhà nước, đặc biệt là các quan chức nhà nước chưa đáp ứng được đòi hỏi và nhu cầu của doanh nghiệp.
<p>ĐỀ XUẤT:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Cần quan tâm hơn nữa tới công tác quy hoạch cụm công nghiệp và thủ công nghiệp do quy hoạch này sẽ có tác động lâu dài tới cụm công nghiệp. - Tập trung quy hoạch cụm công nghiệp kết hợp với i) quy hoạch phát triển ngành dài hạn, ii) kế hoạch phát triển kinh tế xã hội địa phương, iii) quy hoạch sử dụng đất của quận, huyện, iv) quy hoạch phát triển cụm, khu công nghiệp của quận, huyện. - Cần có giải pháp toàn diện về quy hoạch, công nghệ, xử lý rác thải và chính sách giảm thiểu ô nhiễm môi trường tại cụm công nghiệp, thủ công nghiệp. - Quy hoạch: hình thành và phát triển cụm công nghiệp, thủ công nghiệp để tách các đơn vị sản xuất khỏi khu dân cư và tạo điều kiện mở rộng hơn nữa. Ở mỗi cụm, cần có không gian xanh riêng. - Công nghệ sản xuất: Cần cải tiến công nghệ sản xuất, sử dụng ít đi công nghệ gây ô nhiễm, ví dụ như sử dụng khí đốt thay cho than bùn để sản xuất gốm. - Xử lý chất thải: Tại cụm công nghiệp, cần có các cơ sở xử lý chất thải. Cần có các giải pháp nâng cao nhận thức và trách nhiệm của người lao động. Mỗi doanh nghiệp phải có giải pháp xử lý chất thải riêng với hỗ trợ từ Nhà nước. - Chính sách: Cần có chính sách đầu tư hỗ trợ về xử lý chất thải. - Cải thiện khung thể chế phát triển và quản lý làng nghề. - Có biện pháp khuyến khích và hỗ trợ hình thành và phát triển cụm làng nghề. Ví dụ, Nhà nước hỗ trợ phát triển cơ sở hạ tầng phía ngoài hàng rào, cung cấp điện, nước cho cụm làng nghề, hỗ trợ 30% chi phí giải phóng mặt bằng, hỗ trợ chi phí lập quy hoạch chi tiết, cho thuê đất với giá ưu đãi, hỗ trợ đào tạo và nghiên cứu, hỗ trợ tiếp cận thị trường

Nguồn: Đoàn Nghiên cứu HAIDEP

5 ĐỀ XUẤT VÀ KIẾN NGHỊ

5.1 Xây dựng thể chế cần thiết

Những biện pháp thu xếp thể chế áp dụng ở cấp quận, huyện như sau;

1) Quá trình thực hiện

- (i) Phân cấp quy hoạch đô thị theo Luật Đất đai. Cụ thể, cần thực hiện tăng cường năng lực và phân cấp quyền lực cho UBND quận, huyện về công tác thẩm định đất đai và tài sản, tính toán mức giá bồi thường trong quá trình giải phóng mặt bằng.
- (ii) Cần áp dụng mô hình quy hoạch đa ngành.
- (iii) Các văn bản, văn kiện ban hành cần có tính thống nhất cao. Cần thực hiện cải cách hành chính.

2) Cơ cấu tổ chức

- (i) Trước mắt, khi gặp phải vấn đề thiếu hụt nhân lực có chuyên môn, cần yêu cầu hỗ trợ từ các cơ quan chức năng phù hợp ở cấp thành phố. Tuy nhiên, về lâu dài, nguồn nhân lực tại cấp quận, huyện cần được bố trí đủ. Ở cấp quận, huyện cần có đủ cán bộ chuyên môn để thẩm định và thực hiện dự án.
- (ii) Tăng cường năng lực cho các nhà hoạch định chính sách. Cần có các khóa tập huấn, bồi dưỡng cho cán bộ chuyên môn cập nhật kiến thức mới.
- (iii) Tổ chức đào tạo và hệ thống tư vấn giải phóng mặt bằng, thuê các cơ quan, doanh nghiệp có chuyên môn về giải phóng mặt bằng với cơ cấu tài chính phù hợp.

3) Các vấn đề bảo tồn

- (i) Cần có chính sách rõ ràng cho khu di tích Cổ Loa, đặc biệt là khu vực dân cư nằm phía trong thành cổ.
- (ii) Bảo tồn đặc trưng của huyện bằng các tiếp tục phát triển các ngành nghề truyền thống, các cụm làng nghề.

5.2 Kết luận và kiến nghị

Bản quy hoạch huyện đề xuất là một công cụ để quản kiểm soát đô thị hữu hiệu và là các biện pháp thực hiện phù hợp với kế hoạch phát triển kinh tế xã hội và quy hoạch chung, giúp cả UBNDTP và chính quyền cấp quận kiểm soát và theo dõi quá trình phát triển đô thị. Các chức năng của hệ thống quy hoạch hai cấp có thể được xác định rõ ràng, đồng thời hệ thống phân vùng sử dụng đất sẽ được áp dụng để kiểm soát tình hình sử dụng đất một cách hiệu quả, đặc biệt là ở những huyện sẽ trở thành đô thị trong tương lai gần để tránh hiện tượng phát triển đô thị tự phát.

Hiện nay quá trình phân cấp quyền phát triển đô thị xuống cấp quận, huyện theo Luật Xây dựng vẫn còn trong giai đoạn quá độ. Nhưng trên thực tế, cơ chế thể chế, tổ chức và kỹ năng phát triển đô thị tại cấp quận, huyện còn rất nhiều bất cập, và chưa đủ so với cấp thành phố. Nói cách khác, quyền hạn và khả năng quản lý ở cấp quận là một vấn đề cấp bách trong giai đoạn các dự án phát triển đô thị đang lớn mạnh cả về nội dung và quy mô tại Hà Nội. Sau khi lập quy hoạch quận, huyện, cần tổ chức tăng cường năng lực cho các cơ quan cấp quận để có thể sử dụng hiệu quả quy hoạch nhằm kiểm soát và theo dõi quá trình phát triển đô thị.

1) Quy trình thực hiện linh hoạt và có sự tham gia của người dân

Công tác quy hoạch quận, huyện ở Hà Nội hiện đang được thực hiện theo hai bước với tỷ lệ cụ thể. Quy hoạch chung quận, huyện có tỷ lệ 1/10.000 còn quy hoạch chi tiết đô thị có tỷ lệ 1/5.000. Mặc dù quy hoạch sử dụng đất được lập với các chỉ tiêu cụ thể nhưng quá trình thực hiện gặp nhiều khó khăn do nhiều lí do khác nhau, lớn nhất là thiếu vốn.

Một trong những vấn đề cần quan tâm giải quyết trong quá trình quy hoạch quận, huyện là các chỉ tiêu quá cứng nhắc, không thể thực hiện được, gây trì hoãn cho các hoạt động khác. Công tác quy hoạch cần được hiểu là một “quá trình” chứ không phải là một “sản phẩm”. Do đó, việc lập quy hoạch quận, huyện cần được thực hiện một cách linh hoạt, có sự tham gia của người dân địa phương.

Cần xây dựng một mô hình quy hoạch quận, huyện trong đó khu vực nông thôn cần được quan tâm nhiều hơn. Ngoài phát triển đô thị, các vấn đề xã hội khác như cơ hội việc làm, bồi thường, khuyến khích người dân tham gia cần được thực hiện một cách hiệu quả. Cần tránh việc áp dụng cứng nhắc, theo công thức.

2) Thiết lập hệ thống quy hoạch đô thị phân cấp

Nhìn chung quy hoạch quận với quy hoạch phát triển không gian, quy hoạch sử dụng đất và quy hoạch khung tỏ ra không hiệu quả. Quy hoạch quận, huyện cần tuân thủ quy hoạch chung của thành phố cũng như quy hoạch vùng. Những bài học kinh nghiệm từ các nghiên cứu khác luôn có giá trị và hữu dụng. Do đó, cần có những thay đổi trong quá trình thực hiện dự án quy hoạch.

Cần quan tâm tới các biện pháp kiểm soát trong tất cả các giai đoạn từ lập quy hoạch tới thực hiện, ở tất cả các cấp, từ quy hoạch chung tới quy hoạch chi tiết.

3) Quy hoạch đa ngành

Quá trình quy hoạch quận, huyện cần linh hoạt, gắn kết nhiều ngành ở tất cả các cấp. Quy trình quy hoạch cần có tính toàn diện với quy hoạch không gian và quy hoạch khung.

4) Cấp vốn và Đầu tư

Các vấn đề về kinh tế, tài chính và đầu tư cần được cân nhắc kỹ trong khi lập quy hoạch. Cần có chính sách phù hợp cho việc phát triển khu công nghiệp, đặc biệt là sử dụng đầu tư nước ngoài, ví dụ như nhà ở hay ký túc xá cho công nhân. Cần rút ngắn và giảm bớt các thủ tục hành chính và cần có các chính sách khuyến khích đầu tư. Cần tổ chức hỗ trợ nghiên cứu thị trường, cung cấp thông tin cho các tổ chức, doanh nghiệp.

5) Các vấn đề xã hội

Các vấn đề về môi trường và phát triển bền vững cần được quan tâm thỏa đáng trong quá trình lập và thực hiện quy hoạch. Công tác tái định cư tại chỗ là rất cần thiết. Cần có chính sách rõ ràng và linh hoạt về bồi thường và giải phóng mặt bằng.

6) Xây dựng, tăng cường năng lực

Quá trình phân cấp cho quận, huyện theo Luật Xây dựng là hoàn toàn logic. Tuy nhiên, cần tổ chức tập huấn, bồi dưỡng thường xuyên cho các các bộ chuyên môn.

**Dự án thí điểm C:
Quy hoạch và Chiến lược cải tạo
Khu vực phía ngoài đê**

DỰ ÁN THÍ ĐIỂM C:
QUY HOẠCH VÀ CHIẾN LƯỢC CẢI TẠO KHU VỰC PHÍA NGOÀI ĐỀ

MỤC LỤC

1. GIỚI THIỆU

1.1	Cơ sở	C-1-1
1.2	Mục tiêu.....	C-1-2
1.3	Phạm vi	C-1-2

2. HIỆN TRẠNG VÀ CÁC VẤN ĐỀ CHÍNH

2.1	Cơ sở lịch sử	C-2-1
2.2	Cấu trúc đô thị và sử dụng đất	C-2-5
2.3	Điều kiện tự nhiên.....	C-2-12
2.4	Điều kiện kinh tế-xã hội và văn hóa.....	C-2-14
2.5	Khung thể chế và các hoạt động phát triển.....	C-2-22
2.6	Các vấn đề chính	C-2-28

3. CÁC KỊCH BẢN VÀ ĐỊNH HƯỚNG PHÁT TRIỂN TƯƠNG LAI

3.1	Định hướng phát triển căn bản.....	C-3-1
3.2	Mục tiêu chung, cụ thể và chiến lược thực hiện	C-3-3
3.3	Mô hình phát triển khu vực phía ngoài đề	C-3-5
3.4	Phác thảo dự án đề xuất	C-3-13

4. KẾT LUẬN VÀ KIẾN NGHỊ

4.1	Kết luận	C-4-1
4.2	Kiến nghị	C-4-1

DANH MỤC BẢNG BIỂU

Bảng 1.3.1	Khái quát về khu vực phía ngoài đê trong trung tâm thành phố.....	C-1-2
Bảng 2.2.1	Khái quát về khu vực phía ngoài đê	C-2-6
Bảng 2.2.2	Đặc điểm dân số theo phường ở trung tâm đô thị	C-2-7
Bảng 2.2.3	Dân số, mật độ dân số và tăng trưởng dân số ở các phường trong trung tâm đô thị.....	C-2-7
Bảng 2.3.1	Tình trạng ngập lụt theo phường xã	C-2-13
Bảng 2.4.1	Thời gian định cư.....	C-2-14
Bảng 2.4.2	Nơi sinh sống trước đây của người dân	C-2-14
Bảng 2.4.3	Đặc điểm của hộ gia đình	C-2-15
Bảng 2.4.4	Phân bố việc làm	C-2-16
Bảng 2.4.5	Các loại hình công ty	C-2-17
Bảng 2.4.6	Các ngành nghề chính chính	C-2-17
Bảng 2.4.7	Điều kiện sống theo phường	C-2-18
Bảng 2.4.8	Sự hài lòng của người dân về điều kiện nhà ở.....	C-2-18
Bảng 2.4.9	Phạm vi cung cấp các dịch vụ đô thị.....	C-2-18
Bảng 2.4.10	Tỷ lệ không hài lòng về dịch vụ cấp nước hiện nay.....	C-2-19
Bảng 2.4.11	Tỷ lệ không hài lòng về môi trường sống và dịch vụ.....	C-2-19
Bảng 2.4.12	Tình hình sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất	C-2-20
Bảng 2.5.1	Phân loại và tình hình xây dựng trái phép (ước tính sơ bộ)	C-2-24
Bảng 2.5.2	Tình hình nhân khẩu của cụm 9 phường Chương Dương Độ.....	C-2-25
Bảng 2.5.3	Hình thức định cư trái phép	C-2-25
Bảng 2.5.4	Tình hình sở hữu nhà ở của phường Chương Dương Độ	C-2-26
Bảng 2.5.5	Tình hình cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất	C-2-26
Bảng 2.6.1	Các vấn đề chính của khu vực phía ngoài đê.....	C-2-28
Bảng 3.3.1	Định hướng phát triển tương lai khu vực ngoài đê sông Hồng.....	C-3-9
Bảng 3.4.1	Mô hình chung cho khu vực dự án trong quy hoạch chung thành phố	C-3-13
Bảng 3.5.2	Tóm tắt kết quả mô phỏng tình hình tài chính.....	C-3-19
Bảng 3.4.3	Các giả định để đánh giá trong Tình huống 1	C-3-21
Bảng 3.4.4	Kết quả mô phỏng tình hình tài chính – Tình huống 1	C-3-22
Bảng 3.4.5	Các giả định để đánh giá trong Tình huống 2	C-3-23
Bảng 3.4.6	Kết quả mô phỏng tình hình tài chính – Tình huống 2	C-3-24

DANH MỤC HÌNH VẼ

Hình 1.3.1	Vị trí của toàn bộ khu vực phía ngoài đê trong thành phố Hà Nội	C-1-3
Hình 1.3.2	Hình ảnh khu vực bờ Bắc sông Hồng và hai bên sông Đuống	C-1-4
Hình 1.3.3	Hình ảnh bờ Nam sông Hồng	C-1-5
Hình 1.3.4	Vị trí khu vực phía ngoài đê trong trung tâm đô thị (KV Dự án)	C-1-6
Hình 1.3.5	Vị trí khu vực phía ngoài đê (phường Yên Phụ và phường Phúc Xá)	C-1-7
Hình 1.3.6	Vị trí khu vực phía ngoài đê (Phường Phúc Xá và phường Chương Dương Độ).....	C-1-8
Hình 1.3.7	Vị trí khu vực phía ngoài đê (phường Chương Dương Độ và phường Phúc Tân)	C-1-9
Hình 1.3.8	Vị trí khu vực phía ngoài đê (phường Phúc Tân).....	C-1-10
Hình 1.3.9	Các tuyến phố và công trình chính ở khu vực phía ngoài đê (1/2)	C-1-11
Hình 2.1.1	Sự thay đổi của Hà Nội trong lịch sử	C-2-1
Hình 2.1.2	Cấu trúc đô thị của khu vực phía ngoài đê và Khu Phố cổ	C-2-3
Hình 2.1.3	Sông Hồng và cầu Long Biên trong quá khứ và hiện nay.....	C-2-3
Hình 2.2.1	Cấu trúc đô thị và tình hình sử dụng đất.....	C-2-8
Hình 2.3.1	Mặt cắt hiện tại của cửa đê và các khu đô thị.....	C-2-12
Hình 2.4.1	Thu nhập hàng tháng của hộ gia đình theo phường.....	C-2-16
Hình 2.4.2	Các công trình văn hóa ở khu vực phía ngoài đê	C-2-21
Hình 2.6.1	Các ví dụ điển hình của vấn đề phòng chống thiên tai	C-2-29
Hình 2.6.2	Hình ảnh điển hình về các vấn đề môi trường.....	C-2-30
Hình 2.6.3	Ví dụ điển hình về các vấn đề xã hội	C-2-31
Hình 2.6.4	Ví dụ điển hình về các vấn đề kinh tế	C-2-31
Hình 2.6.5	Ví dụ điển hình về các vấn đề văn hóa	C-2-32
Hình 3.1.1	Quy trình quy hoạch định hướng phát triển	C-3-1
Hình 3.2.1	Mô hình phát triển cho không gian sông Hồng	C-3-3
Hình 3.3.1	Mô hình phát triển khu vực ngoài đê sông Hồng	C-3-6
Hình 3.3.2	Hướng dẫn phát triển khu vực gần sông Hồng.....	C-3-7
Hình 3.3.3	Định hướng phát triển tương lai khu vực ngoài đê sông Hồng.....	C-3-8
Hình 3.3.4	Các kịch bản phát triển khu vực hành động <Kịch bản 1>.....	C-3-10
Hình 3.3.5	Các kịch bản phát triển khu vực hành động <Kịch bản 2>.....	C-3-11
Hình 3.3.6	Các kịch bản phát triển khu vực hành động <Kịch bản 2>.....	C-3-12
Hình 3.4.1	Mặt bằng trung tâm tinh thần.....	C-3-15
Hình 3.4.2	Bố trí công trình trong trung tâm tinh thần	C-3-16
Hình 3.4.3	Cấu trúc dự án.....	C-3-18
Hình 3.4.4	Chia sẻ rủi ro và lợi ích.....	C-3-20

Bảng chữ viết tắt

AQ	Khu Phố cổ
FDI	Đầu tư trực tiếp nước ngoài
HAIDEP	Chương trình Phát triển Đô thị Tổng thể Thủ đô Hà Nội
HH	Hộ gia đình
HIS	Điều tra Phỏng vấn Hộ gia đình
HOC	Giấy chứng nhận sở hữu nhà ở
HPC	UBND thành phố Hà Nội
IRR	Tỷ lệ nội hoàn
LURC	Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất
MARD	Bộ Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn
MONRE	Bộ Tài nguyên và Môi trường
TV	Vô tuyến
VND	Đồng Việt Nam
WACC	Chi phí vốn trung bình

1 GIỚI THIỆU

1.1 Cơ sở

Nhiều khu dân cư mật độ cao, các công trình và cơ sở hạ tầng cũ kỹ ở Hà Nội ngày càng bị xuống cấp cùng với quá trình đô thị hóa nhanh. Đầu tư phát triển cơ sở hạ tầng ở các khu vực này chưa được xem xét đầy đủ nên môi trường sống ngày càng bị suy giảm. Ở các khu nhà tập thể xây dựng trong những năm 1960 – 1980, nhiều hoạt động xây dựng trái phép diễn ra như coi nới và mở rộng căn hộ trái phép, xây dựng nhà ở mà không có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, v.v.

Ở Hà Nội, khu vực phía ngoài đê sông Hồng có chiều dài khoảng 13 km, từ cầu Thăng Long tới phía Bắc cảng Hà Nội. Khu dân cư tập trung chủ yếu ở bờ nam sông Hồng với 8 phường.

Về mặt lịch sử, các làng nghề truyền thống và các khu sản xuất nông nghiệp đã phát triển từ rất lâu ở khu vực phía ngoài đê. Sau đó, bắt đầu từ những năm 1980, việc người dân di chuyển từ nông thôn ra thành thị đã khiến công tác xây dựng nhà ở tăng mạnh. Sau khi áp dụng chính sách Đổi mới năm 1986, Nhà nước đã kêu gọi khu vực tư nhân đầu tư vào cải tạo nhà ở. Tuy nhiên, do việc dịch chuyển dân số diễn ra liên tục nên đã hạn chế việc thực hiện các chính sách về nhà ở và quản lý đô thị. Hệ quả là các hoạt động xây dựng trên đất chưa có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và giấy phép xây dựng diễn ra khá phổ biến, điều kiện cơ sở hạ tầng chưa phát triển và gia tăng các vấn đề xã hội, đặc biệt là ở các khu dân cư có thu nhập thấp. Sau khi xây dựng đường và gia cố đê trong những năm 1990, khu vực này hoàn toàn bị cô lập khỏi trung tâm thành phố.

Một số vấn đề tồn tại của khu vực phía ngoài đê gồm:

Các khía cạnh xã hội: Hoạt động phát triển tự phát và gia tăng dân số cơ học khiến tình hình an ninh trật tự công cộng ngày càng xấu đi và suy giảm mạng lưới cộng đồng địa phương. Hơn nữa, chính quyền chưa đủ khả năng để cập nhật thông tin cần thiết về khu vực này do chưa có đủ chính sách quản lý đô thị và khung pháp lý phù hợp.

Các khía cạnh cơ sở vật chất kỹ thuật: Người dân ở khu vực này luôn phải đối mặt với hiểm họa lũ lụt mặc dù chưa xảy ra những thiệt hại nghiêm trọng trong vài thập kỷ qua. Hiện chưa có biện pháp phòng ngừa thảm họa lũ lụt phù hợp, ngoại trừ việc nâng nền sàn. Ngoài ra, phát triển cơ sở hạ tầng không theo quy hoạch khiến chất lượng dịch vụ đô thị giữa các phường/xã ngày càng có sự chênh lệch lớn.

Các khía cạnh kinh tế: Hiện chỉ có một số hoạt động kinh tế có thể khai thác tiềm năng lớn của khu vực này như tiếp cận dễ dàng khu vực đô thị, giá đất và tài nguyên tự nhiên hợp lý. Cho đến nay, các hoạt động kinh tế chính vẫn là hoạt động bán buôn ở chợ đầu mối Long Biên, phân phối ở cảng Hà Nội và các hoạt động sản xuất ở một số nhà máy, v.v.

Các khía cạnh văn hóa: Mặc dù có nhiều giá trị truyền thống ở khu vực này như sản xuất sản phẩm thủ công và các lễ nghi tín ngưỡng, tôn giáo. Các giá trị văn hóa này hiện không được quan tâm đầy đủ.

Khía cạnh sinh thái: Xây dựng nhà ở tràn lan khiến cảnh quan khu vực ngày càng xuống cấp. Nước thải và chất thải không được xử lý thải trực tiếp ra sông Hồng. Người dân trong khu vực hoàn toàn không quan tâm tới hệ sinh thái của sông Hồng.

Tuy nhiên, các vấn đề này không thể đơn thuần giải quyết được bằng cách kiểm soát hoạt động xây dựng trái phép. Cần có cơ chế tái phát triển khu vực toàn diện, gồm cả các chính sách phát triển khu vực rộng lớn và các phương pháp thực hiện khả thi.

Hiện khu vực phía ngoài đê đóng vai trò là vùng đệm của trung tâm thành phố. Tuy nhiên, tiềm năng phát triển và giá trị sinh thái của khu vực này hiện chưa được quan tâm. Do đó, cần phát triển khu vực này thành tài sản chung của Hà Nội để kết nối trung tâm thành phố với sông Hồng như trước đây.

Như vậy, thành phố Hà Nội cần xác định lại các giá trị của khu vực phía ngoài đê cũng như của sông Hồng và xây dựng quy hoạch quản lý và phát triển đô thị phù hợp cho khu vực phía ngoài đê nhằm khai thác các giá trị tiềm tàng của khu vực này.

1.2 Mục tiêu

Dự án thí điểm này được thực hiện nhằm đạt các mục tiêu cụ thể sau:

- (i) Xác định các điều kiện của khu vực phía ngoài đê, các vấn đề tồn tại và tiềm năng tái phát triển.
- (ii) Đề xuất các kịch bản phát triển trong tương lai của khu vực hành động.
- (iii) Đề xuất quy hoạch không gian và kế hoạch tài chính của khu vực hành động như là một nghiên cứu tình huống về phát triển các khu vực đặc biệt và
- (iv) Đề xuất định hướng phát triển khu vực phía ngoài đê.

1.3 Phạm vi

Phạm vi nghiên cứu của dự án thí điểm này gồm toàn bộ khu vực phía ngoài đê trong phạm vi thành phố Hà Nội với 50 phường/xã dọc sông Hồng và sông Đuống (xem Hình 1.3.1). Khu vực Dự án được lựa chọn từ các khu vực phía ngoài đê (xem Hình 1.3.2). Nghiên cứu được thực hiện ở ba phường là Phúc Xá, Yên Phụ và Phúc Tân. Trong ba phường này, phường Yên Phụ (141,4 ha với dân số khoảng 19.960 người) nằm giữa Hồ Tây và sông Hồng là một phần của trục “không gian xanh” đề xuất trong QHTT của thành phố. Khu vực hành động có diện tích khoảng 20 – 50 ha được chọn nằm trong phường Yên Phụ để nghiên cứu, đưa ra đề xuất chi tiết, gồm cả các bản vẽ và cơ chế thực hiện.

Bảng 1.3.1 Khái quát về khu vực phía ngoài đê trong trung tâm thành phố

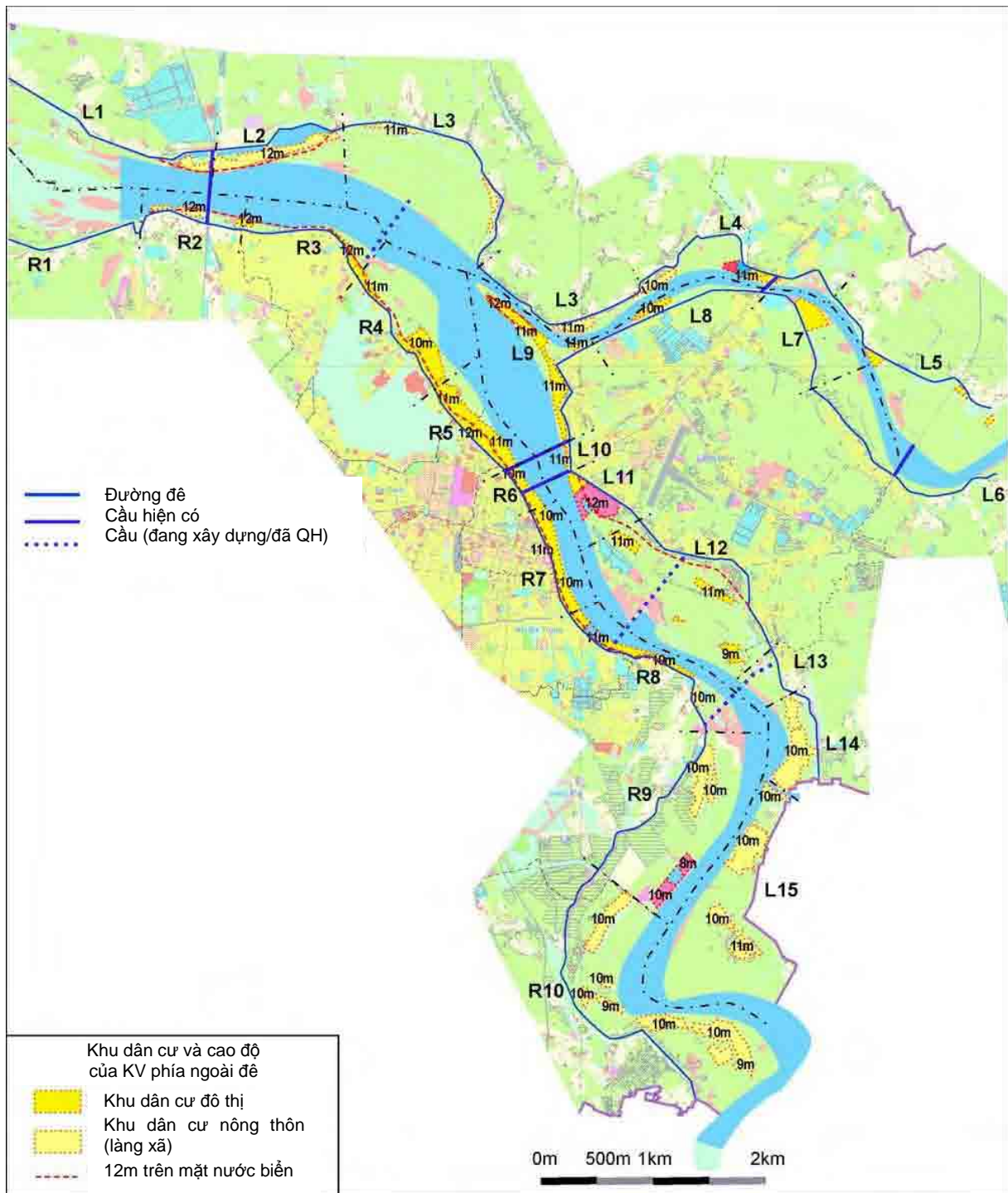
Phường	Quận	Diện tích (ha)	Dân số (người)	Khu dân cư (ha) ¹⁾	Mật độ dân số (người/ha) ²⁾
Nhật Tân	Tây Hồ	349,5	8.106	46,9	173
Tứ Liên	Tây Hồ	311,8	8.290	41,3	201
Yên Phụ	Tây Hồ	141,4	19.660	58,1	338
Phúc Xá	Ba Đình	100,3	18.641	40,6	459
Chương Dương Độ	Hoàn Kiếm	100,9	21.969	34,6	636
Phúc Tân	Hoàn Kiếm	69,7	14.830	22,9	647
Bạch Đằng	Hai Bà Trưng	106,0	17.618	48,7	361
Thanh Lương	Hai Bà Trưng	142,0	21.143	55,5	381
Tổng		1321,6	130.257	348,6	374

Nguồn: Niên giám Thống kê Hà Nội và Bộ Tài nguyên Môi trường

1) Diện tích có dân sinh sống














2) Mật độ dân số của khu dân cư

Hình 1.3.1 Vị trí của toàn bộ khu vực phía ngoài đê trong thành phố Hà Nội






Nguồn: Đoàn Nghiên cứu HAIDEP

Hình 1.3.2 Hình ảnh khu vực bờ Bắc sông Hồng và hai bên sông Đuống

		
L1: Gần 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 Khôi, Long Biên)	L13: Cầu Thanh Trì đang xây dựng (Cự Khôi, Long Biên)

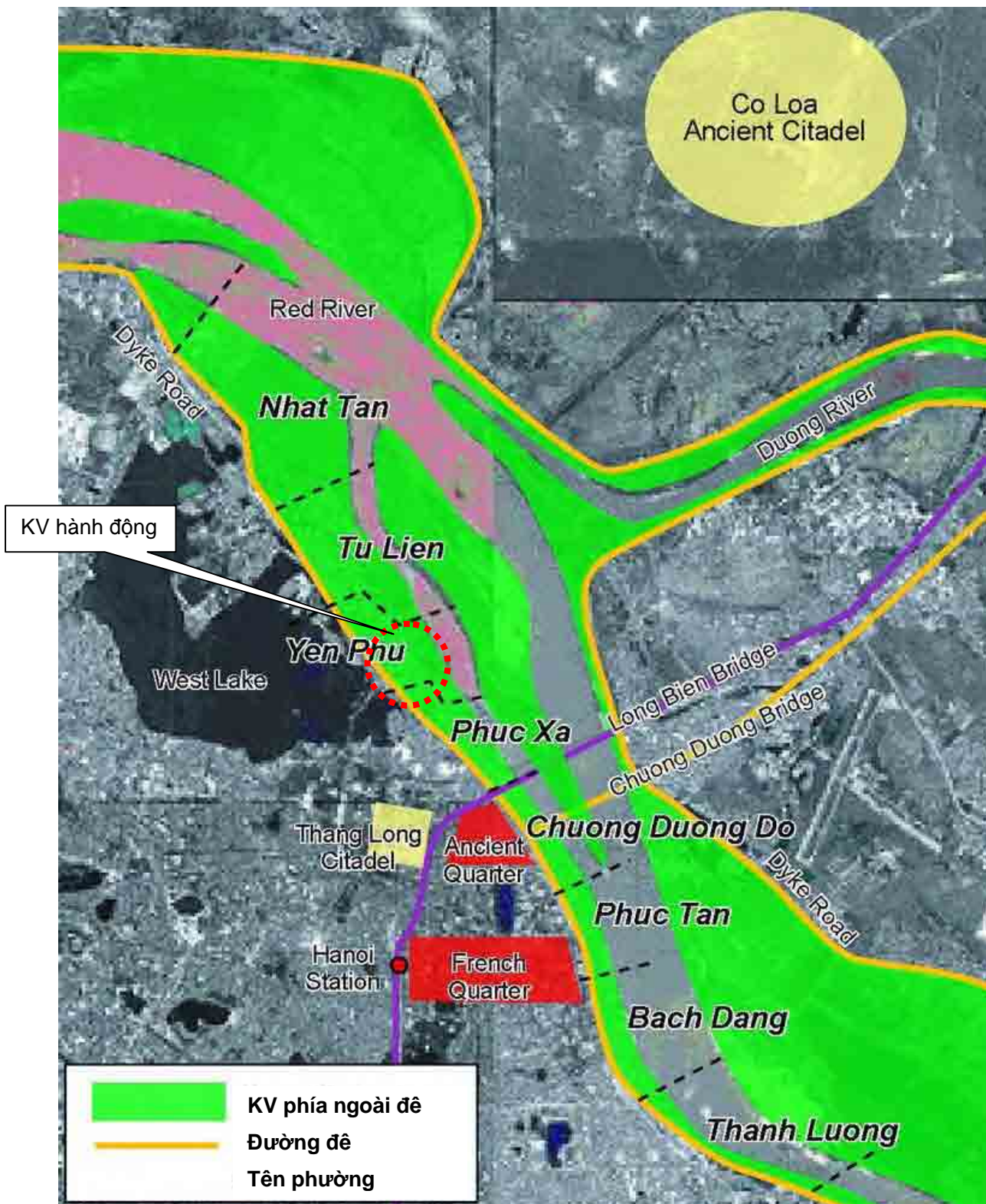
Nguồn: Đoàn Nghiên cứu HAIDEP

Hình 1.3.3 Hình ảnh bờ Nam sông Hồng

		
R9: Xã Lĩnh Nam (Lĩnh Nam, Thanh Trì)	R9: Cầu cảng (Yên Mỹ, Thanh Trì)	R9: Cảng công nghiệp (QH) (Yên Mỹ, Thanh Trì)
		
R10: Làng nông nghiệp (Duyên Hà, Thanh Trì)	R10: Đường đê (Duyên Hà, Thanh Trì)	R10: Ao hồ và bãi cỏ (Duyên Hà, Thanh Trì)
		
R10: Đất nông nghiệp (Văn Phúc, Thanh Trì)	R10: Làng nông nghiệp (Văn Phúc, Thanh Trì)	R10: Đường đê (Văn Phúc, Thanh Trì)

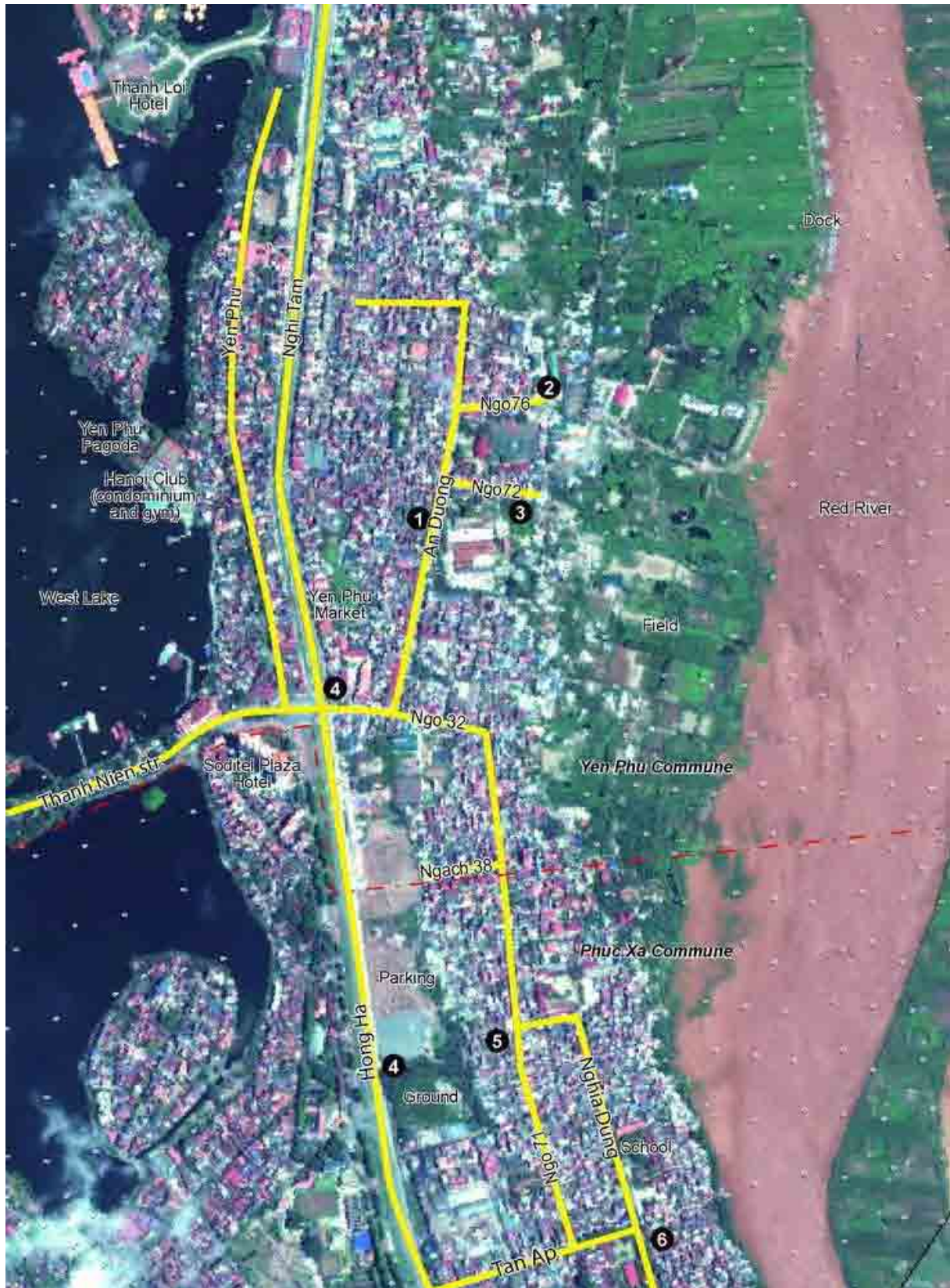
Nguồn: Đoàn Nghiên cứu HAIDEP

Hình 1.3.4 Vị trí khu vực phía ngoài đê trong trung tâm đô thị (KV Dự án)



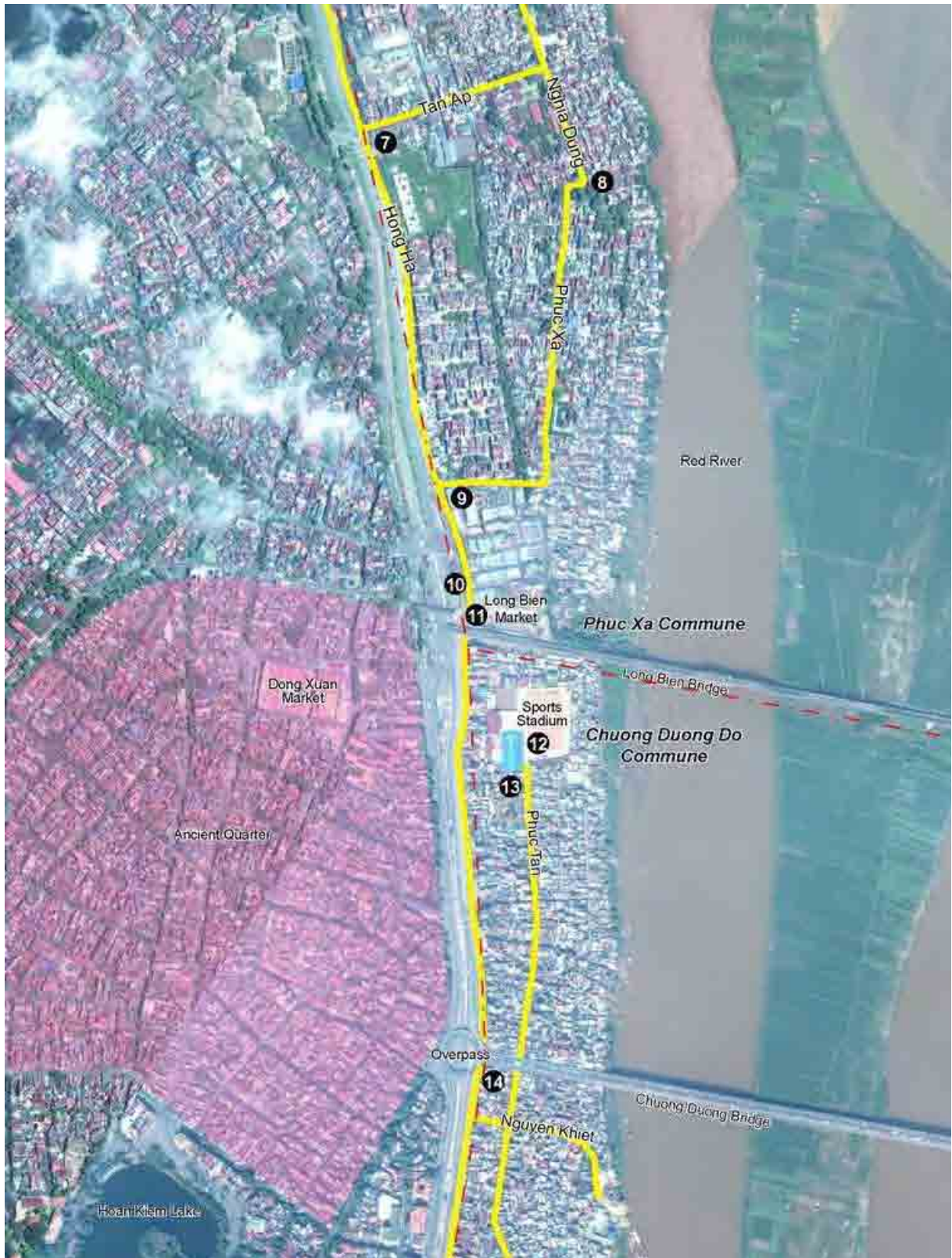
Nguồn: Đoàn Nghiên cứu HAIDEP

Hình 1.3.5 Vị trí khu vực phía ngoài đề (phường Yên Phú và phường Phúc Xá)



Nguồn: Ảnh vệ tinh QuickBird, 2003

Hình 1.3.6 Vị trí khu vực phía ngoài đô (Phường Phúc Xá và phường Chương Dương Độ)



Nguồn: Ảnh vệ tinh QuickBird, 2003

Hình 1.3.7 Vị trí khu vực phía ngoài đê (phường Chương Dương Độ và phường Phúc Tân)



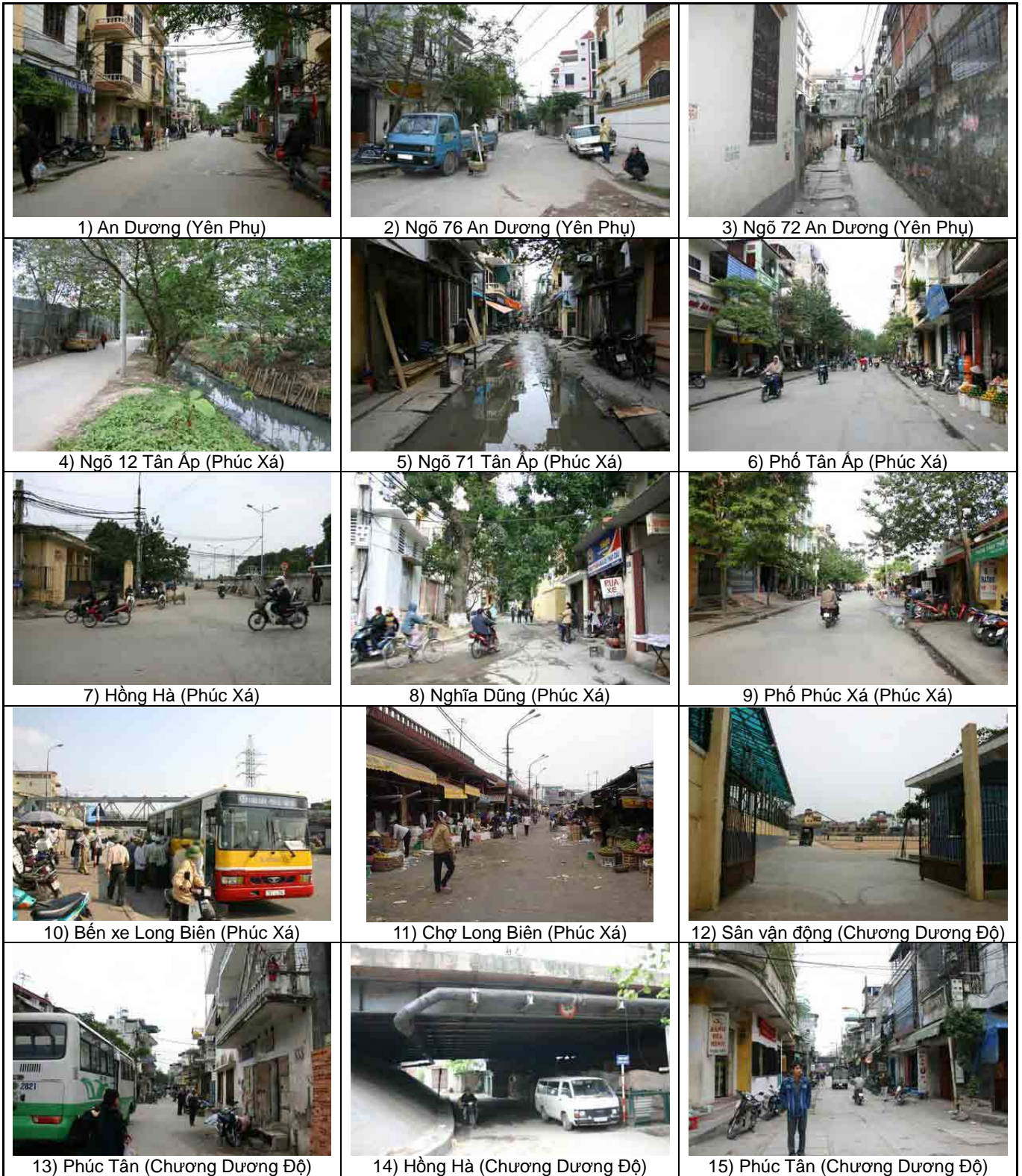
Nguồn: Ảnh vệ tinh QuickBird, 2003

Hình 1.3.8 Vị trí khu vực phía ngoài đề (phường Phúc Tân)



Nguồn: Ảnh vệ tinh QuickBird, 2003

Hình 1.3.9 Các tuyến phố và công trình chính ở khu vực phía ngoài đề (1/2)



Nguồn: Đoàn Nghiên cứu HAIDEP

Ghi chú: số ảnh tương ứng với một trong các bản đồ từ Hình 1.3.3 đến Hình 1.3.6).

Hình 1.3.9 Các tuyến phố và công trình chính ở khu vực phía ngoài đề (2/2)



16) Phúc Tân (Chương Dương Độ)



17) Vọng Hà (Chương Dương Độ)



18) Vọng Hà (Chương Dương Độ)



19) Chương Dương Độ (Phúc Tân)



20) Cảng Phúc Tân (Phúc Tân)



21) XN chế biến gỗ (Phúc Tân)



22) Trạm biến áp (Phúc Tân)



23) Trường tư thục (Phúc Tân)



24) Cầu Đất (Phúc Tân)



25) Cầu Đất (Phúc Tân)



26) Vạn Kiếp (Phúc Tân)



27) Trạm cấp nước (Phúc Tân)



28) Khu dân cư (Phúc Tân)



29) Tây Kiết (Phúc Tân)



30) Cảng Hà Nội (Phúc Tân)



31) Bạch Đằng (Phúc Tân)



32) Khu dân cư (Phúc Tân)



33) Bạch Đằng (Phúc Tân)

Nguồn: Đoàn Nghiên cứu HAIDEP

2 HIỆN TRẠNG VÀ CÁC VẤN ĐỀ CHÍNH

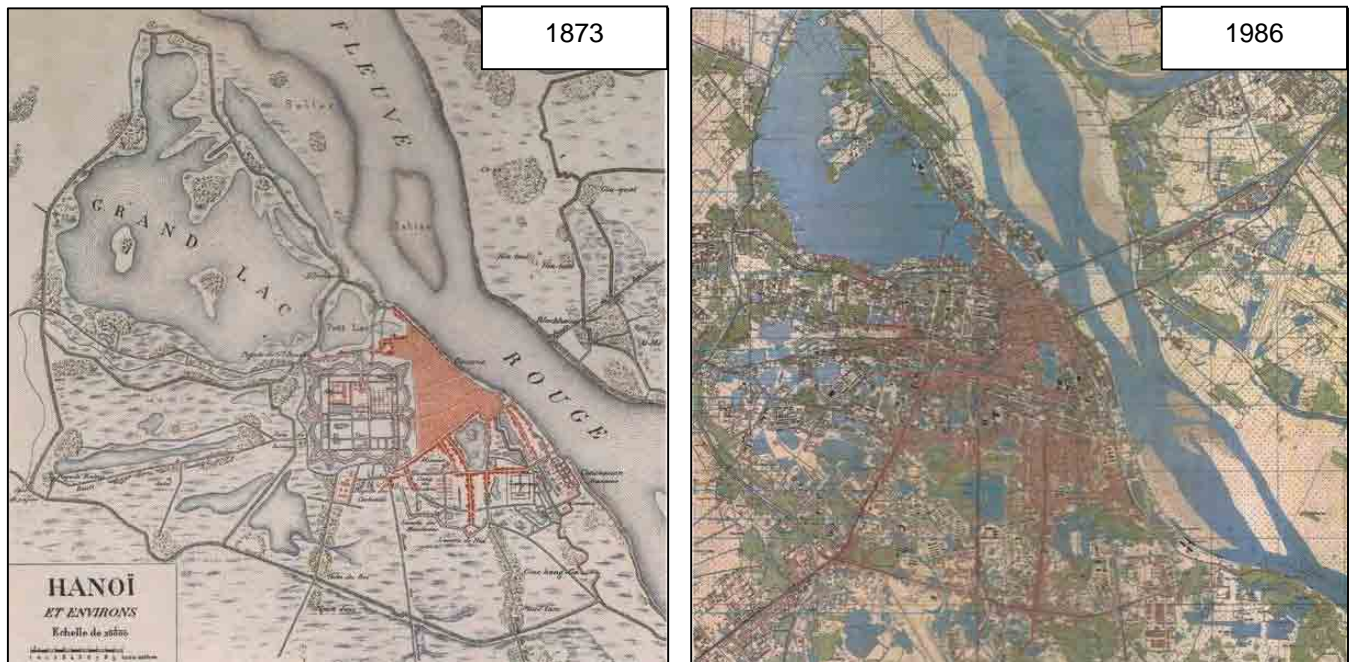
2.1 Cơ sở lịch sử

1) Khái quát

Cách đây gần 1000 năm, Hà Nội được xây dựng trên vị trí hiện nay nhờ có thế “phong thủy” thuận lợi. Do các vấn đề phong thủy, khu vực trung tâm được lựa chọn để xây dựng kinh thành trong đó yếu tố nhìn ra mặt nước là một yếu tố quan trọng. Sông Hồng cũng là tuyến giao thông thuận tiện, thúc đẩy các hoạt động buôn bán và đi lại của người dân. Do đó, khu vực chợ truyền thống đã phát triển nằm giữa khu vực kinh thành và sông Hồng, phục vụ người dân và do thông thương thuận tiện. Về mặt lịch sử, Hà Nội đóng vai trò là trung tâm chính trị (thành đô = thành lũy, trung tâm hành chính, quân đội) và là đầu mối của các hoạt động thương mại (thị = chợ, trung tâm kinh tế).

Hà Nội ban đầu là một thành phố sông nước. Vào thế kỷ 19, trung tâm thành phố vẫn kết nối trực tiếp với sông Hồng (xem Hình 2.1.1). Người Pháp và người Hà Lan vẫn duy trì bản sắc ở khu vực hiện là phố Yên Phụ. Khi Hà Nội trở thành trung tâm hành chính của khu vực Đông Dương, chính quyền Pháp thuộc đã giành lấy quyền tổ chức lại và hiện đại hóa thành phố, trong đó gồm cả việc xây dựng các trục giao thông chính, phá hủy kinh thành thành cũ, lấp một số sông và hồ nhỏ và di chuyển cảng và trạm hải quan. Cầu Long Biên – cây cầu vượt sông Hồng đầu tiên – được xây dựng năm 1898. Cho đến khi đó, hầu hết khu vực mục tiêu của dự án này chưa tồn tại như hiện nay. Vào thời điểm đó, chỉ có khu Yên Phụ là có dân cư sinh sống ổn định.

Hình 2.1.1 Sự thay đổi của Hà Nội trong lịch sử



Nguồn: Clément, Pierre and Nathalie Lancret, Hà Nội, 2001

2) Khu vực phía ngoài đê

(1) Thu hút người dân từ các nơi khác tới sinh sống

Phía ngoài đê, Hà Nội thực sự ẩn chứa những “mặt trái” của tình hình phát triển hiện nay. Do nằm giáp trung tâm kinh tế Hà Nội, khu vực phía ngoài đê trở thành một cực hấp dẫn người dân từ các nơi khác đổ về Hà Nội từ khi thực hiện chính sách đổi mới năm 1986. Đây là nguyên nhân chính dẫn đến tình trạng thiếu quy hoạch và không đảm bảo vệ sinh như hiện nay. Tuy nhiên, sẽ là thiếu cặn nếu chỉ xem xét khu vực này dựa trên các vấn đề xã hội và môi trường hiện nay.

Về lịch sử phát triển của khu vực trong việc tìm kiếm “di sản” và truyền thống địa phương, mới chỉ phát hiện rất ít các khu vực và công trình quan trọng. Hơn nữa, hiện vẫn còn dấu tích của một số làng xã đô thị ở đây. Cũng có thể thấy mối liên kết kinh tế giữa Hà Nội và các thị trấn, làng xã khác dọc sông Hồng đã được duy trì thông qua nơi này. Công tác nghiên cứu đã dẫn đến hai yếu tố cơ bản trước đây là: Hà Nội là thành phố sông nước và chức năng “chợ” là cơ sở để thành phố tồn tại. Trong cả hai trường hợp, khu vực nghiên cứu có những giá trị nội tại riêng trong lịch sử Hà Nội và sự phát triển trong tương lai.

(2) Sự can thiệp ban đầu

Khu vực phía ngoài đê tồn tại do quá trình bồi lắng tự nhiên của dòng chảy sông Hồng. Việc lấp các sông nằm sâu bên trong thành phố như sông Tô Lịch và các ao hồ nhỏ góp phần rất lớn tạo dựng nên thành phố hiện nay bằng cách điều chỉnh dòng và luồng chảy của sông Hồng và gia cố kết cấu đất.

Năm 1943, nước Pháp có hai kế hoạch cải thiện sự kết nối giữa trung tâm thành phố Hà Nội và sông Hồng gồm: (1) các dự án cơ sở hạ tầng ở khu vực Phúc Tân, (2) phát triển khu hành chính ở Phúc Xá, (3) tiếp tục lấp các hồ nhỏ, (4) duy trì các làng xã truyền thống ở khu Yên Phụ và (5) thiết lập trung tâm bắc – đông nam quan trọng phía trong đê. Tuy nhiên, các kế hoạch này đã không được thực hiện.

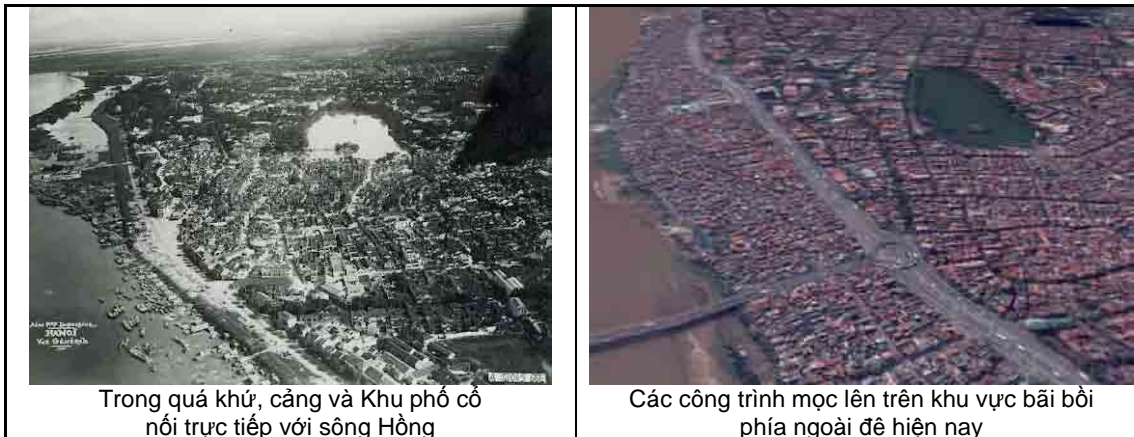
Trong cuộc chiến tranh giành độc lập và thống nhất đất nước, các hoạt động phát triển ở khu vực này bị giảm đáng kể. Tuy nhiên, quá trình định cư bắt đầu diễn ra chậm chạp trong giai đoạn 1960 – 1975. Các khu đô thị và công trình mới được xây dựng. Tuy nhiên, mật độ vẫn còn hạn chế do chính sách kiểm soát nhập cư chặt chẽ của nhà nước. Cũng trong giai đoạn này, cầu Chương Dương, cây cầu thứ hai vượt sông Hồng, đã được xây dựng.

(3) Tác động của quá trình đô thị hóa sau khi áp dụng Chính sách Đổi mới

Sau khi thực hiện Chính sách Đổi mới năm 1986, cùng với chính sách của nhà nước trong việc huy động đầu tư của tư nhân để cải tạo điều kiện nhà ở, người dân từng bước giành được quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất. Một số dự án khu dân cư đã được xây dựng như các khu dân cư cho cán bộ quân đội và công chức nhà nước. Nhưng yếu tố quan trọng nhất là người dân bắt đầu “cải tạo” nhà ở của mình. Tuy nhiên, chính quyền thành phố không đủ năng lực để kiểm soát sự phát triển và các công trình xây dựng. Khu vực phía ngoài đê (mở rộng đến tận sông Hồng) – khu vực được coi là khu vực nguy hiểm đã không được quy hoạch và kiểm soát chặt chẽ. Đất được chia lô để mang lại lợi ích cho nhiều người nhất mà không xem xét tới “lợi ích chung” lớn hơn. Hơn nữa do việc kiểm soát luồng dân cư bị buông lỏng, tỷ lệ dân nhập cư và mật độ dân số trong khu vực mục tiêu đã gia tăng. Sự thay đổi diễn ra nhanh chóng trong điều kiện lộn xộn và cơ sở hạ tầng đô thị vẫn thiếu và không hiệu quả. Công tác phát triển khu vực này bị bỏ quên trong “bối cảnh phát triển chung” của thành phố.

Gần đây một số dự án nâng cấp cơ sở hạ tầng như cơ sở hạ tầng ở phường Phúc Xá đã được thực hiện nhằm cải thiện điều kiện sống trong khu vực trong khi các dự án nhỏ góp phần cải tạo hệ thống thoát nước và điều kiện vệ sinh vẫn đang được thực hiện.

Hình 2.1.2 Cấu trúc đô thị của khu vực phía ngoài đê và Khu Phố cổ trước đây và hiện nay

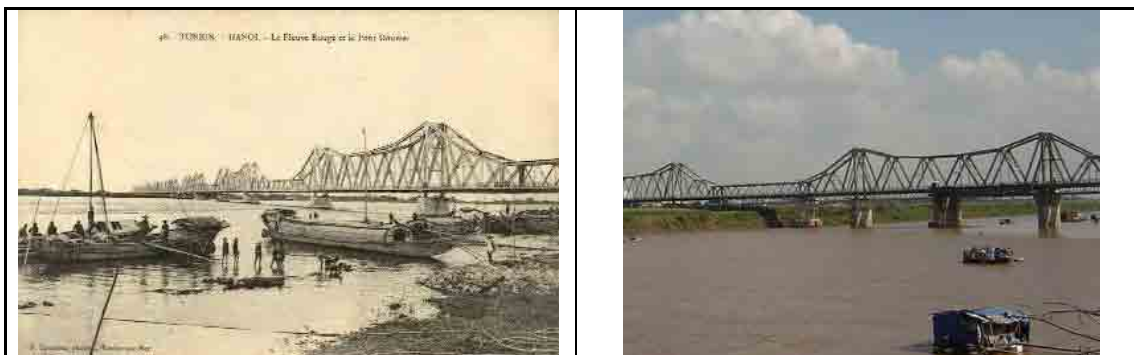


Trong quá khứ, cảng và Khu phố cổ nổi trực tiếp với sông Hồng

Các công trình mọc lên trên khu vực bãi bồi phía ngoài đê hiện nay

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

Hình 2.1.3 Sông Hồng và cầu Long Biên trong quá khứ và hiện nay



Nguồn: “Đặc điểm cổ của Hà Nội”, Nhà xuất bản Thông tấn xã Việt Nam (2005)

3) Ba phường thuộc Khu vực Dự án

Phường Yên Phụ: Trong ba khu vực thuộc phạm vi nghiên cứu, một khu vực có lịch sử phát triển lâu đời nhất là khu vực Yên Phụ – Nghi Tàm. Các làng nghề truyền thống trồng hoa, dệt lụa và sản xuất sản phẩm thủ công đã phát triển ở khu vực này trong suốt thế kỷ 19 và có thể có lịch sử lâu đời hơn. Trước đây khu vực này có tên gọi là Yên Hòa và được đổi tên thành Yên Phụ năm 1841. Khó có thể thu thập được thông tin chi tiết về sự phát triển của khu vực Yên Phụ thông qua nghiên cứu các bản đồ hiện có. Tuy nhiên, chắc chắn rằng khu vực này có rất ít sự thay đổi trước thời kỳ Đổi mới. Vào thời gian đó, dân cư tập trung đông chủ yếu dọc phố Yên Phụ. Cấu trúc làng xã và các hoạt động truyền thống hiện dường như đã bị mai một. Khu vực liền kề sông Hồng hiện vẫn chưa phát triển, đất đai chủ yếu vẫn là đất nông nghiệp.

Cho đến cuối thế kỷ 19, khu vực này vẫn được bồi đắp bởi sông Hồng. Năm 1925, khi thực dân Pháp xây dựng kè Tứ Tổng (Tứ Liên), đất đai ở khu vực này ổn định hơn. Dưới thời Pháp thuộc, khu vực này được khai thác để trồng ngô và trồng dâu nuôi tằm. Khu vực này có một làng hát xẩm. Người dân kiếm sống trên phố và chỉ trở về lều của mình để ngủ. Trong giai đoạn 1957 – 1958, thành phố đào đất từ bãi An Dương để mở rộng đường Cổ Loa. Sau đó, một số dãy nhà một tầng được xây dựng để cung cấp cho người

Việt trở về từ Thái Lan. Khu vực này trở thành khu nhà tập thể ở An Dương. Trong giai đoạn 1960 – 1970, người dân từ nhiều vùng khác nhau đổ về khu vực này khiến mật độ dân số tăng nhanh. Một số nhà máy, xí nghiệp nhỏ được xây dựng trong khu vực này trong những năm 1970 – 1980.

Phường Phúc Xá: Khu vực Phúc Xá, trước đây gọi là Cơ Xá có lịch sử phát triển lâu đời. Năm 1010, Vua Lý Công Uẩn quyết định xây dựng cung điện ở làng An Xã và chuyển làng này về bờ sông Hồng. Năm 1132, vua Lý Thánh Tông đổi tên làng là Cơ Xá. Trong giai đoạn này, khu vực được phát triển trên bãi bồi kéo dài từ Yên Phụ tới Đồng Nhân (phía nam Hà Nội). Vào đầu thế kỷ 19, làng Cơ Xá được chia thành các thôn xóm nhỏ hơn. Phúc Xá là một trong những thôn xóm này với tên gọi xuất hiện từ năm 1911. Cộng đồng dân cư đầu tiên định cư ở khu vực Phúc Xá ban đầu hình thành trên bãi bồi phía trước Hà Nội, sau đó dịch chuyển về phía bờ sông. Khu vực bắt đầu phát triển vào nửa cuối thế kỷ 20. Nhờ lấp các ao hồ nhỏ, khu vực này được phát triển thành những khu dân cư ổn định. Nhiều người dân định cư sau đó đã chuyển đến khu vực này.

Phố Nghĩa Dũng có chiều dài 400 m, kéo dài từ bờ sông Hồng tới phố Yên Phụ. Tuyến phố nằm trên khu đất thuộc thôn Nghĩa Dũng (của làng Cơ Xá). Khi mới hình thành, thôn nằm trong phạm vi kè nhưng từng bước được mở rộng ra, lấn chiếm bờ sông. Người dân sống trong khu vực này là dân nhập cư nghèo từ khắp nơi trong cả nước. Họ trồng rau và làm thuê trong thành phố. Vào mùa lũ, họ sinh sống bằng cách vớt củi trên sông.

Phố Tân Ấp dài 300 m, kéo dài từ bờ sông Hồng đến phố Yên Phụ. Tân Ấp là một xóm mới thành lập từ những năm 1930, nằm ở bãi bồi mới thuộc khu vực Phúc Xá. Ở Tân Ấp có một nhà thờ công giáo được xây dựng năm 1940. Chợ cũ Tân Ấp nay là đất quân đội. Ngoài ra, khu vực còn có trường Cao đẳng Tài chính và Xây dựng ở khu vực đã xây dựng với mật độ cao.

Phường Phúc Tân: Phúc Tân là một làng nằm phía ngoài đê, kéo dài từ cảng Long Biên (hoặc từ sân vận động) tới phố Hàm Tử Quan. Trong những năm 1918 – 1920, khu vực này, ban đầu thuộc làng Phúc Xá, là khu vực không có người sinh sống. Do sự thay đổi dòng chảy của sông Hồng, khu vực này dần dần được bồi lấp và mở rộng. Người dân từ các khu vực khác chuyển tới định cư, sinh sống, thành lập thôn Phúc Tân, đó là khu Phúc Xá mới. Có một số dấu vết cổ trong khu vực này nhưng cộng đồng chủ yếu là người nhập cư mới. Trong suốt thời gian dài, việc định cư ở đây luôn phải đối mặt với tình trạng lũ lụt và khu vực thay đổi hàng năm. Vào đầu thế kỷ 20, cấu trúc đô thị ban đầu được hình thành, gồm cả trục Đông – Tây nối Hà Nội với sông Hồng. Công cuộc định cư bắt đầu mở rộng về phía Bắc. Nhiều người dân di cư đã chuyển tới khu vực này kể từ khi áp dụng chính sách Đổi mới, làm cho khu vực này ngày càng đông đúc và lộn xộn.

Phố Phúc Tân là một tuyến phố khá mới, hình thành sau khi giải phóng thủ đô. Tuyến phố cắt ngang thôn Phúc Tân.

2.2 Cấu trúc đô thị và sử dụng đất

1) Khái quát về toàn bộ khu vực phía ngoài đô

Cấu trúc đô thị khu vực phía ngoài đô rất phức tạp với ba yếu tố chính là: (i) mở rộng sự phân cực quan cấu trúc làng xã truyền thống, (ii) phân chia chức năng nhờ các tuyến phố và (iii) luồng dân di cư lớn sau thời kỳ Đổi mới.

Mạng lưới đường thiếu sự gắn kết và liên tục trong từng phường và sự chia cắt giữa các phường cũng là một nét đặc thù. Hầu hết các tuyến đường đều hẹp, dẫn đến tình trạng đô thị hóa tự phát, không kiểm soát. Cơ sở hạ tầng, đặc biệt là hệ thống thoát nước không phù hợp. Chưa có đủ các công trình công cộng còn không gian công cộng hầu như chưa có.

Đất ở khu vực phía ngoài đô hiện nay chủ yếu là đất nông nghiệp hoặc đầm lầy, ngoại trừ một số khu dân cư ở quận Hoàn Kiếm và quận Hai Bà Trưng (xem Bảng 2.2.1). Có một số làng nghề thủ công truyền thống trong khu vực này, các làng nghề đã phát triển sản xuất sản phẩm thủ công dựa vào lợi thế về vị trí địa lý để thúc đẩy sản xuất và vận chuyển bằng đường sông.

2) Khái quát về khu vực phía ngoài đô trong trung tâm đô thị

Hầu hết diện tích khu vực phía ngoài đô trong khu đô thị (10 xã ở bờ Nam sông Hồng) là các tòa nhà phục vụ mục đích ở. Có một số công trình công cộng trong khu vực như trường học, sân chơi và cơ quan quản lý nhà nước cũng như một số công ty tư nhân và nhà máy. Trong khu vực còn có cảng Phúc Tân và cảng Hà Nội ở bờ Nam. Ngoài ra, còn một số bến tàu nhỏ để tiếp nhận sản phẩm nông nghiệp từ các bãi bồi. Các bãi bồi và gò đất giữa sông thường bị ngập khi mưa lớn trong khoảng thời gian ngắn. Mặc dù về mặt lịch sử, khu vực này là điểm kết nối kinh tế và cơ sở vật chất kỹ thuật chiến lược để kết nối với các quốc gia và vùng khác qua sông Hồng nhưng với tình hình sử dụng đất hiện nay, không thể khai thác các lợi ích kinh tế tiềm tàng của khu vực này.

Mặc dù số liệu thống kê về khu vực phía ngoài đô còn hạn chế nhưng ước tính có khoảng trên 160.000 người¹ đang sống ở khu vực này, số dân này gần gấp đôi so với số dân 10 năm qua (xem Bảng 2.2.2 và Bảng 2.2.3). Trong giai đoạn 1999 – 2003, so với mức tăng trưởng dân số của toàn thành phố Hà Nội (2,97%), khu vực này có mức tăng trưởng dân số khá cao (4,28%). Mật độ dân số thay đổi theo phường: khu vực có mật độ dân số cao nhất là phường Phúc Tân và phường Chương Dương Độ – hai phường nằm gần cầu Long Biên, cầu Chương Dương và Khu Phố cổ. Mật độ dân số của phường Phúc Xá và phường Yên Phụ gần hồ Tây cũng cao.

¹ Theo kết quả Điều tra Phỏng vấn Hộ gia đình năm 2004, ước tính dân số của khu vực phía ngoài đô của 10 phường là 130.000 người (xem Bảng 2.2.2).

Bảng 2.2.1 Khái quát về khu vực phía ngoài đề

Xã/Phường			Quận/ Huyện	Diện tích (ha)			Dân số			Mật độ dân số (người/ha)	Sử dụng đất	
Mã	Phân vùng	Tên		Toàn xã/phường		Ngoài đề	Toàn xã/phường	Ngoài đề			Mục đích chính	Khu vực đặc biệt
				Tổng	Đất ở	Đất ở		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	Tạm Xá		503	21	0	4,006	0	0.0	192	A	chân cầu Nhật Tân (quy
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	Gia Lâm	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	Đuông Hà		265	42	12	5,071	1,423	28.1	120	A	
L5*	212	Phù 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	Phú Thị		495	83	0	6,706	0	0.0	81	A	
L6*	227	Đàng 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	Hội Xá		625	65	0	8,394	0	0.0	129	A	
L7*	116	Giang Biên	Long 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		268	112	15	34,230	4,565	13.3	306	R	chân cầu Long Biên và Chương
L11	121	Bồ Đề		392	85	26	10,144	3,055	30.1	119	A, R	chân cầu Chương
L12	122	Long Biên	Gia Lâm	762	90	24	9,595	2,518	26.2	107	A, R	chân cầu Vĩnh Tuy (quy
L12	124	Cự Khối		481	66	30	5,967	2,724	45.7	91	A, R	chân cầu Thanh Trì
L13	224	Đông Dư		367	39	26	3,882	2,623	67.6	101	R, A	Làng xóm
L14	208	Bát Tràng		176	39	39	7,078	7,078	100.0	181	R, I, T	Làng xóm truyền thống
L15	217	Kim Lan		264	77	77	5,395	5,393	100.0	70	R, A	Làng xóm
L15	223	Vạn Đức	650	53	53	6,377	6,432	100.9	121	A, R	Làng xóm	
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 Nga	Tây Hồ	345	120	12	18,094	1,823	10.1	151	R, A	chân cầu Thăng Long, làng mây - tre
R3	20	Phú Thượng		633	330	25	12,185	938	7.7	37	A, R	chân cầu Nhật Tân (quy
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 Hồ	141	58	40	19,660	13,539	68.9	338	R, I	
R5	1	Phúc Xá	Ba Đình	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 Chương
R7	38	Chương Dương Độ	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
R8	105	Thanh Trì	Hoàng Mai	339	75	26	10,788	3,778	35.0	143	I, R	chân cầu Thanh Trì (quy hoạch) và làng chài
R9	110	Lĩnh Nam		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 Hạ		272	40	40	4,469	4,469	100.0	113	R, A	làng chế biến thực phẩm
R10	196	Vạn Phúc		489	101	80	8,774	6,963	79.4	87	R, A	làng mây - tre
TỔNG				23,403	3,875	1,383	525,466	244,202	46.5	136		

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

1) Mã số với dấu hoa thị là các khu vực dọc sông Đuống.

2) Ký hiệu; A = nông nghiệp, R = dân cư, I = công nghiệp và T = giao thông

Bảng 2.2.2 Đặc điểm dân số theo phường ở trung tâm đô thị

Phường	Quận	Diện tích (ha)	Dân số	Mật độ dân số 2003 (ng/ha)	Mặt nước (ha)	Diện tích đất (ha)	Mật độ dân số cư trú (p/ha)	Tăng trưởng dân số 99-03	Tổng diện tích đất ở (ha)	Mật độ dân số (đất ở) (ng/ha)
Nhật Tân	Tây Hồ	349,53	8.106	23,2	151,32	198,21	40,9	3,35	46,91	172,78
Tứ Liên	Tây Hồ	311,83	8.290	26,6	117,62	194,21	42,7	3,97	41,33	200,58
Yên Phụ	Tây Hồ	141,42	19.660	139,0	52,70	88,72	221,6	2,73	58,08	338,47
Phúc Xá	Ba Đình	100,29	18.641	185,9	26,73	73,56	253,4	4,28	40,62	458,95
C. Dương Độ	Hoàn Kiếm	100,87	21.969	217,8	54,21	46,66	470,9	1,74	34,55	635,84
Phúc Tân	Hoàn Kiếm	69,67	14.830	212,9	24,32	45,35	327,0	1,09	22,92	647,09
Bạch Đằng	H.B. Trưng	106,03	17.618	166,2	38,62	67,41	261,4	1,80	48,74	361,46
Thanh Lương	H.B Trưng	141,95	21.143	148,9	58,00	83,95	251,9	2,98	55,45	381,32

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

Bảng 2.2.3 Dân số, mật độ dân số và tăng trưởng dân số ở các phường trong trung tâm đô thị

Phường	Diện tích (ha)	Dân số				Mật độ dân số (người/ha)				Tăng trưởng dân số		
		1989	1999	2003	2020	1989	1999	2003	2020	1989-1999	1999-2003	2003-2020
Nhật Tân	349,53	5.237	7.104	8.106	14.811	15,0	20,3	23,2	42,4	3,10	3,35	3,61
Tứ Liên	311,83	4.856	7.095	8.290	9.140	15,6	22,8	26,6	29,3	3,86	3,97	0,58
Yên Phụ	141,42	13.054	17.652	19.660	20.993	92,3	124,8	139,0	148,4	3,06	2,73	0,39
Phúc Xá	100,29	11.647	15.767	18.641	13.049	116,1	157,2	185,9	130,1	3,08	4,28	-2,08
C. Dương Độ	100,87	12.092	20.508	21.969	15.378	119,9	203,3	217,8	152,5	5,42	1,74	-2,08
Phúc Tân	69,67	8.851	14.199	14.830	10.381	127,0	203,8	212,9	149,0	4,84	1,09	-2,08
Bạch Đằng	106,03	12.881	16.402	17.618	13.309	121,5	154,7	166,2	125,5	2,45	1,80	-1,64
Thanh Lương	141,95	12.098	18.797	21.143	15.727	85,2	132,4	148,9	110,8	4,51	2,98	-1,73
Total	1321,58	80.716	117.524	130.258	112.788	61,1	88,9	98,6	85,3			

Nguồn: Niên giám Thống kê Hà Nội và Bộ TNMT

3) Khái quát về khu vực dự án

Diện tích đất của khu vực dự án chủ yếu là đất ở (xem Hình 2.2.1). Ở bất cứ đâu trong thành phố Hà Nội, các hoạt động kinh tế phát triển rộng dựa vào tầng một của các tòa nhà, đôi khi là toàn bộ tòa nhà, dọc các tuyến phố chính và các tuyến phố nội bộ. Ngoài ra, các khu chức năng hành chính, công cộng cũng phổ biến. Mỗi phường đều có trường học, trạm y tế, trung tâm văn hóa và chợ. Hiện vẫn còn một số cơ sở công nghiệp và khu sản xuất nông nghiệp ở phường Nhật Tân và phường Yên Phụ.

Đất do nhiều chủ thể nhà nước và tư nhân sử dụng. Các lô đất thường bé. Các công trình do đó thường được xây trên các lô đất nhỏ và chất lượng xây dựng cũng không đồng đều: từ các kết cấu bán kiên cố đến các tòa nhà năm tầng hiện đại. Có thể có dấu vết của thời kỳ định cư ban đầu nhưng chắc chắn chúng có giá trị quan trọng trong lịch sử của Hà Nội. Các công trình hiện có, cầu Long Biên và cầu Chương Dương và có thể một số chùa và lăng tẩm có giá trị kiến trúc tương đối thấp.

Các công trình công cộng quan trọng khác nằm “ngoài” đê gồm sân vận động ở phường Phúc Tân, chợ Long Biên và một số chợ khác, trong số các công trình này, có một số công trình có chức năng mùa vụ rất quan trọng. Ngoài ra, còn có một số quan hệ kinh tế truyền thống giữa khu vực này và các làng xã khác dọc sông, đặc biệt là làng gốm Bát Tràng. Vấn đề cuối cùng và quan trọng nhất là khu vực này là khu vực che lấp cảnh quan sông Hồng lớn nhất ở thành phố.

Hình 2.2.1 Cấu trúc đô thị và tình hình sử dụng đất



Đất nông nghiệp ở Yên Phú



Đường Thanh Niên và Hồ Tây



Nút giao giữa đường Thanh Niên và đường đê



Phố Phúc Tân



Phố Bạch Đằng



Cảng Phúc Tân

Công tác xây dựng và gia cố đường đê trong những năm 1990 đã góp phần làm gia tăng sự tách biệt giữa khu vực phía ngoài đê với phần còn lại của thành phố. Thay vì trở thành một phần quan trọng của thành phố năng động, sông Hồng hiện không được kết nối với Hà Nội. Tình trạng này được thể hiện rõ nét qua khu vực phía ngoài đê. Hơn nữa, khi kết cấu đê là tường chắn thay vì một tuyến phố thì sự chia cắt giữa hai khu vực trong và ngoài đê càng lớn. Ngoài ra, tuyến “đường đô thị” chạy song song với đường đê cao cũng làm tăng sự chia tách giữa hai khu vực.

Dân số tiếp tục gia tăng chủ yếu là do dân từ các khu vực nông thôn đổ về thành phố. Tình trạng lũ lụt vẫn diễn ra thường xuyên ở một số khu vực và đôi khi mức ngập lụt rất lớn. Do mật độ cao nên số dân bị ảnh hưởng rất lớn. Thị trường đất đai chưa được tổ chức nên không thúc đẩy các hoạt động quy hoạch và quản lý và có thể khuyến khích đầu cơ. Cần cải tiến công tác quy hoạch cho khu vực này nhưng cơ quan chức năng chưa đủ năng lực để thực thi luật lệ, dẫn đến tình trạng gián tiếp khuyến khích các hoạt động trái phép.

Tóm lại, khu vực ngoài đê Hà Nội là một “vùng đệm” lớn: vùng thường xuyên bị ngập lụt để bảo vệ thành phố, điểm trao đổi thương mại trước khi vào thành phố và điểm thu hút người dân di cư và khu vực diễn ra các hoạt động trái phép.

4) Phường Yên Phụ

Khu vực phía ngoài đê phường Yên Phụ là kết quả của sự phát triển mới trên khu đất trống giáp sông Hồng trong khi trung tâm phường nằm dọc bờ hồ Tây. Ranh giới hành chính của khu vực cho thấy có sự phức tạp trong khu vực: ngoài khu An Dương, sự phát triển với mật độ cao trong khu vực Yên Phụ chủ yếu diễn ra dọc tuyến đường. Một phần đất trống/đất nông nghiệp thuộc phường Tứ Liên, quận Tây Hồ.

Mặc dù khu Phúc Tân và Phúc Xá đã phát triển từ năm 1920 nhưng quá trình đô thị hóa khu Yên Phụ chỉ thực sự bắt đầu trong khoảng thời gian từ thập kỷ 60 đến thập kỷ 70. Trong thời kỳ thuộc Pháp, khu vực quận An Dương chủ yếu là đất nông nghiệp, trong khu vực này chỉ có một xóm nhỏ của người hát rong. Trong những năm 1920, một nhà máy sản xuất gạch ngói nhỏ được xây dựng ở khu vực này. Từ năm 1957 đến năm 1958, để mở rộng trục đường Thanh Niên, thành phố đã lấy một phần diện tích của khu vực An Dương. Khu nhà ở đầu tiên ở An Dương được xây dựng ngay sau thời gian này. Sau đó, mật độ dân số tăng cao dọc các khu đất nông nghiệp được phân chia do làn sóng di cư. Giữa thập kỷ 60 và 70, nhiều nhà máy đã chuyển tới khu vực này. Và giữa thập kỷ 80 và 90, quân đội đã xây dựng một khu dân cư mới với các căn hộ kéo dài tới ranh giới với phường Phúc Xá. Trong thời gian này, nhà đô thị cũng được xây dựng dọc phố Nghi Tâm, làm gia tăng mật độ ở các khu dân cư lớn.

Sự phát triển của khu vực dẫn tới tình trạng phức tạp trong khu vực, gồm các khu đất không được tổ chức quản lý và phát triển cơ sở dấu vết nông thôn trước đây. Trung tâm phường, ở phía đông bắc đường An Dương khá đông đúc nhưng có sự tổ chức cơ bản tốt với các công trình công cộng như chợ, trường học, trung tâm văn hóa. Tuy nhiên, các khu vực còn lại của phường lại cho thấy sự phát triển tự phát và thiếu tổ chức. Các nhà máy và kho vật liệu xây dựng dọc tuyến đường An Dương cho thấy sự khai thác không gian không có trật tự. Sự kết nối với phường Phúc Xá bị gián đoạn bởi khu nhà ở mới của quân đội liền kề. Các căn hộ 4-5 tầng được xây dựng với mật độ cao dọc đường Nghi Tâm, tạo ra bức tường “che khuất” cuộc sống thực sự ở khu vực này. Các lô đất trống, không gian nông thôn và các khu nhà ở phát triển xen kẽ không hợp lý. Bên trong một số khu vực vẫn còn trống. Sự tăng trưởng của phường chưa được định hướng và công tác xây dựng có xu hướng mở rộng ra tất cả các hướng.

So với các phường Phúc Tân và Phúc Xá, phường Yên Phụ có không gian mở kết nối với thành phố tốt hơn. Kết cấu đê bê tông được thay bằng đường phố bảo vệ thành phố khỏi bị ngập lụt từ đường An Dương. Các tuyến đường khu vực được quản lý ở cả hai phía. Đường An Dương nối trực tiếp với đường Thanh Niên, một trục cảnh quan quan trọng của thành phố Hà Nội. Tuy nhiên, bờ sông, khu vực nhạy cảm về đầu cơ đất vẫn là đất nông nghiệp và không được kết nối với thành phố.

Tóm lại, phường Yên Phụ có mật độ phát triển thấp hơn so với hai phường khác trong phạm vi nghiên cứu. Phường Yên Phụ cũng có sự kết nối tốt hơn với thành phố và sông Hồng. Phường Yên Phụ là một trong những ví dụ điển hình về tiềm năng phát triển khu vực phía ngoài đê. Tuy nhiên, cần có cấu trúc tốt hơn cho khu vực này. Các cơ sở công nghiệp cần được di dời tới nơi khác để trả lại các giá trị sinh thái của sông Hồng.

5) Phường Phúc Xá

Phường Phúc Xá nằm ở phía bắc cầu Long Biên. Trung tâm ban đầu của phường được tổ chức theo các trục cơ bản sau: hai trục song song với sông Hồng (phố Phúc Xá và phố An Xá) và hai trục đó là trục vuông góc (phố Tân Ấp và phố Nghĩa Dũng). Trung tâm ban đầu này không phát triển dọc đê do sự tồn tại của các ao hồ và cộng đồng định cư ven sông. Trong những năm 1990, thành phố đã lấp dần ao hồ để phát triển nhà ở. Ngày nay, chỉ còn một con mương nhỏ trong khu vực này, tạo thành “bức tường” tự nhiên chia khu vực này thành hai phần. Con mương chạy sát với phố Tân Ấp và kết thúc tại chợ Long Biên trước khi đổ ra sông Hồng.

Sự phát triển của phường trong hai giai đoạn khoáng nhau này giải thích sự phức tạp về hình thái đô thị của phường, Khu vực dọc đê là khu mới phát triển và tổ chức đô thị có cấu trúc cơ bản khá tốt trong khi đất vẫn chưa ổn định để phát triển. Tuy nhiên, có thể thấy tình trạng phát triển nhà ở chất lượng thấp tự phát dọc con mương, đặc biệt là phía sau chợ. Trong khu vực này, điều kiện vệ sinh thấp và các tuyến đường nhỏ và không được quy hoạch. Trung tâm ban đầu của phường Phúc Xá, dọc các trục chính nói trên hiện đã được xây dựng với mật độ cao. Phố Tân Ấp và Phúc Xá tập hợp các công trình công cộng của phường và thành phố (các trường kinh tế, y tế và xây dựng) cũng như các hoạt động thương mại. Tuy nhiên, cũng khó phân chia không gian đô thị trong khu vực này. Khung đô thị thiếu sự gắn kết: các trục dọc sông (phố Phúc Xá và An Xá) – các trục cần đảm bảo kết nối với các phường lân cận – thực tế lại là những đoạn không liên tục.

Ngược lại với phường Phúc Tân, phường Phúc Xá có hai lối tiếp cận trực tiếp với đường qua đê. Tuy nhiên, phường lại khá tách biệt với các khu vực khác. Chợ Long Biên và bến xe tải tạo nên rào cản vào phường Phúc Tân. Hiện, chúng cũng là những hình ảnh xấu về phường. Cửa ngõ vào phường gần chợ Long Biên tạo cảm giác tiếp cận một khu ổ chuột. Cửa ngõ khác là phố Tân Ấp, về mặt lý thuyết, tuyến phố này kết nối trực tiếp với sông Hồng nhưng cho đến nay, vẫn chưa thể nhìn thấy sông Hồng từ đây mặc dù không thể nói cảnh quan xấu của tuyến phố khiến khách du lịch không muốn thăm quan khu vực này. Giống như phường Phúc Tân, khu vực tiếp giáp mặt nước sông ở Phúc Xá bị chiếm cứ bởi các ngôi nhà mật độ cao. Bờ sông có chất lượng xấu và chưa đẹp để hấp dẫn du khách, nước thải trực tiếp qua các đồng rác thải tồn trữ qua các năm.

Tóm lại, phường Phúc Xá có một số tài sản hỗ trợ sự phát triển hơn nữa của khu vực như trục kết nối tới sông Hồng, một số khu đất hiện có, v.v. nhưng khu vực cũng có một số hạn chế. Sự thiếu gắn kết trong cấu trúc đô thị là yếu tố quan trọng nhất cần được tổ chức lại.

6) Phường Phúc Tân

Khu vực Phường Phúc Tân được xác định bằng ranh giới của phố Nguyễn Khiết ở phía Nam và cầu Long Biên ở phía Bắc. Cầu Chương Dương nằm giữa khu vực này. Chỉ có một lối vào khu vực này qua chợ Long Biên và phố Hàm Tử Quan.

Khu vực này có cấu trúc một trục chính chạy song song với sông Hồng, phố Phúc Tân và hàng loạt các trục vuông góc như phố Nguyễn Khiết, phố Bảo Linh, phố Thanh Hiền, Ngõ 57 và Ngõ 87. Phố Phúc Tân chạy từ phố Hàm Tử Quan nhưng dừng lại ở sân vận động. Chỉ có một tuyến đường kết nối với phường lân cận (phường Phúc Xá) là tuyến đường giáp đường đê – đường Hồng Hà. Phố Phúc Tân là trục quan trọng nơi diễn ra các hoạt động thương mại và nơi có các công trình công cộng. Khu vực này có mật độ nhà ở rất cao.

Sân vận động là một công trình công cộng của thành phố. Ban đầu, sân vận động kết nối trực tiếp với sông Hồng và là địa điểm để người Hà Nội thực hiện các hoạt động ngoài trời. Hiện nay, chỉ có một lối tới sân vận động qua phố Phúc Tân và quanh sân vận động là những khu dân cư mật độ cao. Hiện không có không gian công cộng trong khu vực này. Ngoài các tuyến phố chính đề cập ở trên, khu vực này chưa được quy hoạch tốt. Khu vực có nhiều ngõ nhỏ do kết quả của việc di cư và định cư thiếu kiểm soát.

Nhà ở trong khu vực này được xây dựng trên những lô đất nhỏ, có chất lượng thấp. Cùng với sự phát triển kinh tế của cả nước, người dân bắt đầu xây dựng các căn hộ cao tầng. Tuy nhiên, hoạt động này lại ảnh hưởng đến không gian công cộng; các ngõ nhỏ bị tối hơn do không đảm bảo đủ ánh sáng tự nhiên. Hơn nữa, mạng lưới đường không thuận tiện cho vệ sinh đô thị và giao thông. Nhà ở cũng được phát triển không kiểm soát trên bờ sông Hồng. Phường được xây dựng quay lưng ra sông Hồng. Chỉ có một số điểm cho phép người dân sống trên thuyền lên phường. Bờ sông trở thành bãi chứa rác lớn, biến khu vực này thành một khu ổ chuột nơi diễn ra các tệ nạn buôn bán và tiêm chích ma túy cũng như các hoạt động trái phép khác.

Tóm lại, phường Phúc Tân là phường có mật độ cao với chất lượng sống thấp và khép kín. Hơn nữa, phường thiếu sự kết nối với thành phố do cầu Long Biên và đường đê.

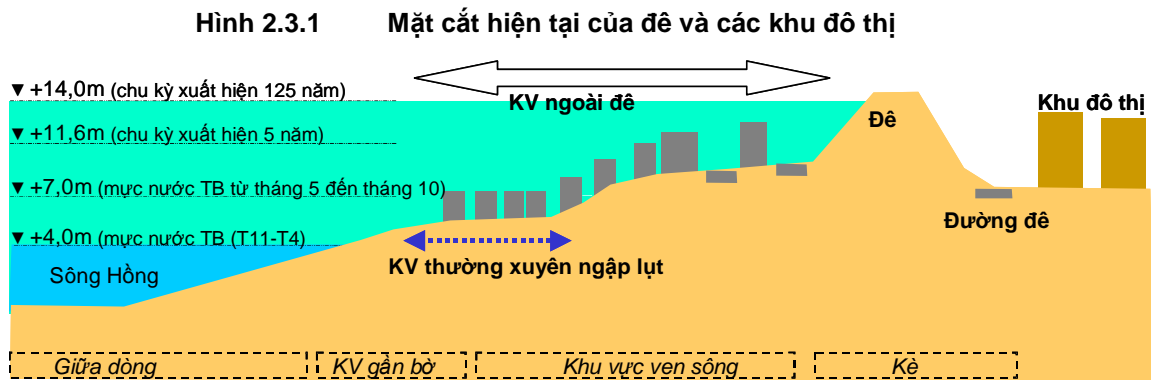
2.3 Điều kiện tự nhiên

1) Điều kiện tự nhiên

Khí hậu, địa hình và thủy văn của sông Hồng là các nguồn rủi ro của Hà Nội nói chung và khu vực hành động nói riêng. Do từ khi thành lập, nhiều dự án đã phát triển để khai thác tiềm năng của sông Hồng và hạn chế những mối nguy hiểm tới các khu dân cư hiện có. Tuy nhiên, hiện vẫn chưa chính trị được hoàn toàn sông Hồng. Ngày nay, có nhiều vấn đề tồn tại liên quan đến sông Hồng. Trong số đó, thoát lũ và thủy lợi cho diện tích đất trồng là ưu tiên hàng đầu. Duy trì và mở rộng tiềm năng giao thông cũng là vấn đề quan trọng cơ bản trong phát triển kinh tế của vùng đồng bằng sông Hồng. Nhưng nếu tính đến quá trình đô thị hóa và hiện đại hóa nhanh của thành phố Hà Nội, có thể thấy việc thay đổi mối quan hệ giữa sông Hồng và thành phố là một thách thức lớn.

Lưu lượng nước sông trung bình tháng có sự thay đổi rất lớn, cao nhất trong tháng 7 và tháng 8 (11.000 m³/s) và thấp nhất trong tháng 12 và tháng 1 (dưới 2.000 m³/s). Từ năm 1905, lưu lượng nước sông trung bình năm của sông Hồng đoạn chảy qua Hà Nội là 3.860 m³/s. Mặc dù lưu lượng trung bình này là cao đối với một con sông lớn nhưng lưu lượng cụ thể có thể còn cao hơn rất nhiều. Lưu lượng trung bình là 30.000 m³/s khi mực nước sông tăng trong mùa mưa, mực nước cao nhất đo được trong năm 1945 là 13.000³/s. Kết quả này cho thấy sông Hồng là một trong những sông lớn với lưu lượng riêng cao nhất. Nhìn chung, mực nước sông Hồng tăng khá chậm, ngoại trừ sau khi lũ (tăng tới 4 lần trong 2 tháng) – khi mực nước có thể tăng nhanh từ 1 lên tới 4 m trong vòng 24 giờ.

Mực nước trung bình của sông Hồng thay đổi từ 4 m trong những tháng mùa khô từ tháng 11 đến tháng 4 lên tới 7 m trong những tháng mùa mưa từ tháng 5 đến tháng 10 (xem Hình 2.3.1). Mực nước này có thể đạt mức 11,6 m và 14 m với chu kỳ lũ xuất hiện 5 năm và 125 năm/lần. Một điều đáng chú ý là cao độ trung bình của quận Hoàn Kiếm chỉ có 9 m còn cao độ của quận Đống Đa là 6 m.



Nguồn: Đoàn Nghiên cứu HAIDEP

2) Quản lý nguồn nước và tình trạng ngập lụt

Yêu cầu quản lý nguồn nước sông Hồng phát sinh ngay sau khi Hà Nội được thành lập nhằm mục đích phát triển thủy lợi, đảm bảo cấp nước, giải quyết vấn đề vệ sinh và thoát nước cũng như hạn chế những rủi ro do lũ lụt gây ra. Tuyến đê đầu tiên được xây dựng trong thế kỷ 9 nhưng đến tận thế kỷ 15 và 16 những nỗ lực thực sự mới được thực hiện để xây dựng các tuyến đê trong toàn vùng. Thời thuộc Pháp, các công trình gia cố được xây dựng để chấm dứt tình trạng xâm lấn của các vùng ngập lụt để bảo vệ Hà Nội, cải tiến sản xuất nông nghiệp ở vùng đồng bằng, cho phép người dân định cư lâu dài và

nâng cao ý thức của người dân về việc nộp các khoản thuế. Công trình được giám sát bởi các vị quan và thực hiện bởi dân làng. Các tuyến đê đã hoàn thành dọc sông Hồng trong thế kỷ 19. Trong thời kỳ xây dựng chủ nghĩa xã hội, các công trình chính đã được Chính phủ thực hiện nhằm hỗ trợ phát triển mạng lưới cơ sở hạ tầng, tập trung năng lực quản lý và thực hiện các mục tiêu sản xuất.

Do kết quả của lịch sử phát triển lâu dài và do sự phức tạp trong công tác quản lý sông Hồng, quyền quản lý nguồn nước bị phân tán và có rất nhiều các quy định khác nhau.

Khu vực hành động tạo nên một khu vực gần như song song với sông và bất ngờ mở rộng ở phường Yên Phụ. Hiện nay (nếu không tính đến mực nước lũ có chu kỳ lặp lại 125 năm/lần), có rất ít các khu vực đã phát triển ở phường Yên Phụ bị ảnh hưởng bởi lũ lụt. Tình trạng ở phường Phúc Xá cũng tương tự. Và vấn đề đáng lo ngại nhất vẫn là tình trạng ở phường Phúc Tân.

Tóm lại khu vực hành động thường bị ngập lụt nhưng tình hình ngập lụt giữa các khu vực rất khác nhau. Khu vực dễ bị ngập lụt nhất là ở phường Phúc Tân nơi vấn đề càng trở lên trầm trọng do hệ thống thoát nước không phù hợp. Trong bất cứ trường hợp nào, tình hình cũng cần được đánh giá lại nếu các khu dân cư xây dựng ở gần đê có cao độ cao hơn và do đó, nhìn chung ít bị ảnh hưởng bởi lũ lụt hơn (xem Bảng 2.3.1).

Tác động nghiêm trọng nhất trong “mùa lũ thông thường” là tác động tới các hoạt động của người dân. Mặc dù những mối nguy hiểm về con người không cao một số cuộc điều tra nhỏ đã được thực hiện để hiểu rõ lũ lụt ảnh hưởng đến sức khỏe của người dân như thế nào.

Những mối nguy hiểm xã hội ngày càng tăng do thiếu các quy định về an toàn và tình trạng môi trường bị xuống cấp. Khi xem xét các phương án phát triển, rủi ro cần được giảm thiểu. Hai kịch bản tái phát triển được xem xét gồm:

- (i) Cải thiện các khu dân cư hiện có và giảm thiểu rủi ro. Hàng loạt các biện pháp giảm thiểu tác động đã được xây dựng, gồm cả nâng cao ý thức trong cộng đồng.
- (ii) Giãn dân và cấm phát triển các khu dân cư trong khu vực này.

Giữa hai thái cực này, có các phương án gồm cho phép xây dựng nhà ở nếu khu đất có cao độ phù hợp và/hoặc xây dựng đê mới ven sông để đảm bảo thêm quỹ đất. Trong tất cả các trường hợp, kế hoạch tái phát triển đòi hỏi phải có chiến lược xóa đói giảm nghèo.

Bảng 2.3.1 Tình trạng ngập lụt theo phường xã

Phường	Số mẫu điều tra PV hộ GD	Ngập lụt thông thường								Nghiêm trọng nhất trước đây	
		Đến mắt cá chân		Đến đầu gối		Đến ngực		Trên ngực		Trên ngực	
		Số hộ	%	Số hộ	%	Số hộ	%	Số hộ	%	Số hộ	%
Nhật Tân	43	16	37,2	3	7,0	0	0,0	1	2,3	6	14,0
Tứ Liên	43	13	30,2	4	9,3	1	2,3	3	7,0	4	9,3
Yên Phụ	103	38	36,9	6	5,8	3	2,9	0	0,0	2	1,9
Phúc Xá	103	31	30,1	15	14,6	0	0,0	0	0,0	10	9,7
Chương Dương Độ	110	83	75,5	11	10,0	5	4,5	4	3,6	39	35,5
Phúc Tân	74	46	62,2	5	6,8	2	2,7	4	5,4	31	41,9
Bạch Đằng	93	37	39,8	22	23,7	15	16,1	0	0,0	23	24,7
Thanh Lương	108	28	25,9	3	2,8	0	0,0	0	0,0	0	0,0

Nguồn: Đoàn Nghiên cứu HAIDEP

2.4 Điều kiện kinh tế-xã hội và văn hóa

1) Khái quát về người dân

(1) Xuất xứ

Dân nhập cư tăng nhanh sau thời kỳ đổi mới năm 1986, đặc biệt là trong những năm 1990. Theo kết quả Điều tra Phỏng vấn Hộ gia đình, 51,2% số dân đã định cư ở khu vực nay khoảng 20 năm, tức sau Đổi mới (xem Bảng 2.4.1). Người dân cho biết họ đến từ các vùng nông thôn hoặc các vùng khác nhưng kết quả Điều tra Phỏng vấn Hộ gia đình cho thấy 70,2% số dân đến từ khu đô thị, gồm cả khu vực phía ngoài đê (xem Bảng 2.4.2). Điều này có nghĩa là người dân đã định cư ở khu vực này trước đây và thể hệ tiếp theo mới chuyển đến khu vực hành động.

Bảng 2.4.1 Thời gian định cư

Năm	Dưới 5 năm	6-10	11-20	21-30	31-40	41-50	Trên 51 năm	Tổng
Số hộ	87	89	138	110	66	52	72	614
%	14,2	14,5	22,5	17,9	10,7	8,5	11,7	100,0

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

Bảng 2.4.2 Nơi sinh sống trước đây của người dân

Khu vực	Quận/huyện	Số hộ gia đình	%
Nội thành cũ	Ba Đình	56	9,5
	Hoàn Kiếm	143	24,2
	Hai Bà Trưng	141	23,9
	Đống Đa	32	5,4
Nội thành mới	Tây Hồ	75	12,7
	Thanh Xuân	8	1,4
	Cầu Giấy	6	1,0
	Hoàng Mai	7	1,2
	Long Biên	12	2,0
Ngoại thành	Từ Liêm	5	0,8
	Thanh Trì	1	0,2
Nông thôn	Sóc Sơn	1	0,2
	Đông Anh	5	0,8
	Gia Lâm	9	1,5
Các tỉnh khác	Hà Tây	7	1,2
	Vĩnh Phúc	0	0,0
	Khác	83	14,0
Tổng		591	100,0

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

(2) Cấu trúc hộ gia đình

40,9% dân số của khu vực ở độ tuổi dưới 40 trong khi chỉ có 15,4% dân số ở độ tuổi trên 60. Bình quân một hộ gia đình ở khu vực ngoài đê có 4 thành viên, gần bằng số thành viên bình quân của hộ gia đình của thành phố Hà Nội (4,3 thành viên) (xem Bảng 2.4.3). Hộ gia đình có từ 3 đến 5 thành viên chiếm khoảng 81,7% tổng số hộ gia đình.

(3) Mức thu nhập

Mức thu nhập trung bình cao hơn so với mức thu nhập bình quân của thành phố Hà Nội. Trên thực tế, mức thu nhập thay đổi theo phường. Khoảng 40% người dân ở phường Phúc Xá, phường có vị trí thuận tiện nhất gần cầu Chương Dương và cửa ngõ vào Khu Phố cổ có mức thu nhập trên 400.000 đ/tháng, cao hơn các khu vực khác. Ngược lại, các phường ở phía bắc và phía nam nghèo hơn. Ví dụ, ở khu vực Nhật Tân, hiện không có nước máy và bệnh viện. Số hộ nghèo vẫn sử dụng nước giếng. Có một số cơ quan nhà nước ở phía bắc và khu kho bãi ở gần cảng Hà Nội ở phía Nam. Người dân ở khu vực này cho biết họ tới từ các khu vực nông thôn để tìm kiếm công ăn việc làm ở khu vực đô thị; tuy nhiên, họ không đủ khả năng để có nhà trong thành phố, ngoại trừ khu vực phía ngoài đề nơi thành phố xem đó là khu dân cư trái phép.

(4) Sở hữu hàng hóa

Tỷ lệ sở hữu phương tiện của khu vực này thấp hơn mức trung bình, ngoại trừ xe đạp (xem Bảng 2.4.3). Các tuyến phố trong khu vực khá chật để có thể lưu thông xe con và người dân cũng không cần do họ có thể khá dễ dàng đến trung tâm thành phố cũng như bến xe buýt (ga Long Biên, v.v.). Sở hữu các mặt hàng điện dân dụng cũng cao hơn mức trung bình của thành phố Hà Nội.

(5) Dịch vụ đô thị

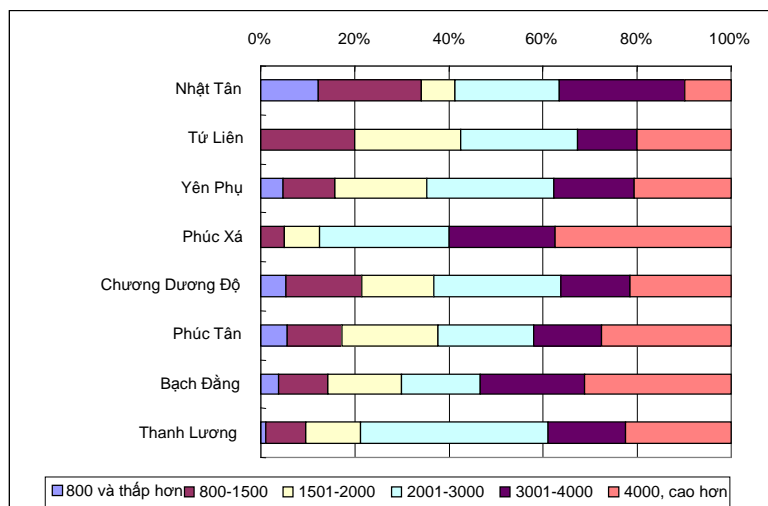
Chi tiêu cho điện của khu vực cao hơn mức trung bình mặc dù dịch vụ cấp nước và thoát nước rẻ hơn (xem Bảng 2.4.3). Mặc dù Chính phủ không chú ý đến khu vực này nhưng chính quyền địa phương đã đứng ra cung cấp các dịch vụ đô thị cần thiết.

Bảng 2.4.3 Đặc điểm của hộ gia đình

		Ngoài đề	Hà Nội	
Diện tích (ha)		1.322	92.097	
Mật độ dân số cư trú (người/ha)		99	36	
Hộ gia đình	% số hộ gia đình	100,0	-	
	Số hộ gia đình	33.000	760.000	
	Số thành viên bình quân của hộ	4,0	4,3	
	Thu nhập bình quân của hộ GD (000 đ/tháng)	3.073	2.567	
Sở hữu phương tiện (%)	Xe con		2,2	2
	Xe máy	Một xe	39,1	43
		Từ 2 trở lên	22,1	40
	Xe đạp		69,1	12
	Không có phương tiện		12,6	2
Sở hữu hàng hóa (%)	Máy điều hòa		19,4	19
	Máy giặt		52,5	41
	Tủ lạnh		86,7	71
	TV		98,6	98
	Đài		55,3	58
	Máy tính		38,7	32
	Điện thoại di động		54,4	43
Chi tiêu bình quân hàng tháng (000 đ)	GTVT		262,6	256
	Điện		215,9	169
	Nước sinh hoạt		34,6	41
	Dịch vụ thoát nước		0,8	8
	Quản lý chất thải rắn		9,3	8

Nguồn: Điều tra Phỏng vấn Hộ gia đình, 2005

Hình 2.4.1 Thu nhập hàng tháng của hộ gia đình theo phường



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

(6) Việc làm

Nhiều người làm trong các cơ quan nhà nước và công ty tư nhân, chủ yếu là trong các ngành sản xuất hoặc dịch vụ do khu vực này gần sông Hồng và Khu Phố cổ.

Bảng 2.4.4 Phân bố việc làm

		Khu vực ngoài đề									Hà Nội (%)	
		Nhật Tân	Tứ Liên	Yên Phụ	Phúc Xá	Chương Dương Độ	Phúc Tân	Bạch Đằng	Thanh Lương	Tổng		%
Chuyên nghiệp	Lãnh đạo các cơ quan, đơn vị	3	1	2	1	13	4	8	5	37	1,6	1,9
	Chuyên môn	6	2	16	18	18	6	8	7	81	3,5	3,2
	Hỗ trợ kỹ thuật và điều phối	1	4	22	12	21	8	7	32	107	4,6	3,7
Tổng phụ	Số lao động	10	7	40	31	52	18	23	44	225		
	%	6,1	4,1	12,9	18,6	9,4	6,2	7,5	13,0	9,8	9,8	8,8
Công nhân lành nghề	Văn phòng	20	36	50	35	109	43	56	72	421	18,3	10,4
	Dịch vụ, bán hàng	1	3	7	2	9	6	1	7	36	1,6	11,8
	Nông nghiệp, lâm sản, thủy sản	22	0	0	0	0	2	0	0	24	1,0	1,1
	Thợ thủ công và kinh doanh nhỏ	9	6	13	5	20	10	10	9	82	3,6	4,4
	Điều khiển nhà máy, máy móc và thợ lắp ráp	3	2	0	1	11	7	8	5	37	1,6	1,6
Tổng phụ	Số lao động	55	47	70	43	149	68	75	93	600		
	%	33,5	27,5	22,6	25,7	27,0	23,3	24,4	27,4	26,1	26,1	29,3
Học sinh, sinh viên	Phổ thông	30	26	45	19	92	50	63	53	378	16,4	21,5
	Cao đẳng, đại học	11	9	17	11	26	13	12	27	126	5,5	4,8
Tổng phụ	Số lao động	41	35	62	30	118	63	75	80	504		
	%	25,0	20,5	20,0	18,0	21,4	21,6	24,4	23,6	21,9	21,9	26,3
Không có việc làm	Nội trợ	3	4	9	5	20	9	11	6	67	2,9	2,2
	Thất nghiệp/về hưu/quá trẻ	33	48	92	44	166	80	75	91	629	27,3	22,9
Tổng phụ	Số lao động	36	52	101	49	186	89	86	97	696		
	%	22,0	30,4	32,6	29,3	33,7	30,5	27,9	28,6	30,2	30,2	25,1
Lao động phổ thông		13	13	9	4	23	16	20	8	106	4,6	4,6
Buôn bán nhỏ		9	12	27	10	24	38	29	17	166	7,2	5,5
Quản đội, cảnh sát		0	5	1	0	0	0	0	0	6	0,3	0,1
Khác		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0,0	10,2
Tổng		164	171	310	167	552	292	308	339	2.303	100,0	100,0

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

Bảng 2.4.5 Các loại hình công ty

	Nhật Tân	Tứ Liên	Yên Phụ	Phúc Xá	Chương Dương Độ	Phúc Tân	Bạch Đằng	Thanh Lương	Tổng
Nhà nước	31,7	22,8	21,0	28,1	27,2	13,0	20,5	30,4	24,2
Tập thể	4,3	1,2	0,3	0,6	0,9	0,7	0,3	1,2	1,0
Tư nhân	34,1	21,1	22,9	19,2	13,6	31,5	22,4	14,2	20,8
Hỗn hợp	1,2	2,9	2,6	3,6	1,8	2,7	2,9	1,5	2,3
Nước ngoài	1,2	0,0	1,0	0,6	1,8	0,0	1,0	0,6	0,9
Không trả lời	27,4	52,0	52,3	47,9	54,7	52,1	52,9	52,2	50,8
Tổng	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0

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

Bảng 2.4.6 Các ngành nghề chính chính

Lĩnh vực	No.	%
Bán buôn và bán lẻ	175	15,6
Vận tải, kho vận và thông tin	112	10,0
Sản xuất, chế tạo	85	7,6
Xây dựng	81	7,2
Dịch vụ	78	7,0
Giáo dục và đào tạo	67	6,0
Điện, khí đốt và cấp nước	61	5,4

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

2) Điều kiện sống

(1) Sự chênh lệch theo khu vực

Đánh giá điều kiện sống của khu vực phía ngoài đề cho thấy sự chênh lệch giữa các phường. Nhìn chung, khu vực gần cảng Hà Nội ở phía Nam có điều kiện sống không tốt bằng khu vực ở phía Bắc gần hồ Tây và cầu Long Biên. Nhiều nhà máy tập trung ở các cụm sản xuất ở khu vực phía nam nơi có nhiều công nhân có thu nhập thấp trong khi người dân ở khu vực phía bắc có thể dễ dàng tiếp cận trung tâm thành phố và chợ ở khu vực, cơ sở hạ tầng và đi lại ít hơn. Có thể thấy có rất nhiều ngôi nhà mới được xây dựng ở các khu vực này.

(2) Loại nhà

Nhà biệt lập chiếm đa số trong khu vực (84,6% tổng số). Nhà ở nhìn chung có kết cấu kiên cố nhưng có khoảng 20% là nhà bán kiên cố. Các ngôi nhà ở Phúc Xá khá mới – trung bình đã xây dựng được 17,5 năm. Các ngôi nhà ở Yên Phụ có tuổi đời trung bình là 29,3 năm. Còn các ngôi nhà ở Phúc Tân thì khá cũ với tuổi đời trung bình là 36,8 năm. Nhìn chung, các ngôi nhà ở trong điều kiện tốt hoặc trung bình.

(3) Kết cấu nhà ở

Cơ sở hạ tầng nhà ở khá tốt với không gian rộng và nhiều phòng và không có nhà cũ nát (xem Bảng 2.4.7). Người dân ở phường Phúc Tân và Yên Phụ có không gian sống bình quân là 65 m² trong khi người dân ở Phúc Xá có diện tích nhà ở lớn hơn – bình quân là 101 m². Số phòng bình quân của một gia đình là 2,68 phòng ở Phúc Tân, 3,59 phòng ở Phúc Xá và 4 phòng ở Yên Phụ.

Bảng 2.4.7 Điều kiện sống theo phường

	Nhật Tân	Tứ Liên	Yên Phụ	Phúc Xá	Chương Dương Độ	Phúc Tân	Bạch Đằng	Thanh Lương	
Năm định cư	48,22	46,94	34,30	28,25	29,75	46,96	28,55	40,60	
Giá thuê nhà (000đ/tháng)	-	1,59	1,68	6,25	4,63	-	-	-	
Diện tích ở	97,66	64,02	74,99	101,68	60,13	66,75	85,44	60,63	
Số phòng	3,46	3,35	3,59	4,00	3,05	2,68	3,39	3,86	
Tuổi nhà	16,83	20,70	29,27	17,48	26,07	36,80	16,39	13,29	
Chi tiêu hàng tháng (000 đ/tháng)	Giao thông	185,12	223,75	456,52	274,50	207,08	267,25	217,47	253,25
	Điện	130,61	160,25	475,90	170,50	166,96	188,32	202,22	205,51
	Cấp nước	-	13,48	40,79	36,55	34,50	35,04	34,88	48,90
	Thoát nước	-	0,85	1,21	-	1,04	-	0,49	0,01
	Thu gom rác	9,17	8,55	12,78	9,58	7,60	9,80	9,18	10,03

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

Bảng 2.4.8 Sự hài lòng của người dân về điều kiện nhà ở

	Nhật Tân	Tứ Liên	Yên Phụ	Phúc Xá	Chương Dương Độ	Phúc Tân	Bạch Đằng	Thanh Lương	Tổng
Không hài lòng	36,6	32,5	20,7	12,5	29,5	20,3	15,6	11,8	22,3
Bình thường	7,3	22,5	18,3	25,0	33,6	52,2	33,8	21,2	28,6
Hài lòng	56,1	45,0	61,0	62,5	36,9	27,5	50,6	67,1	49,1

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

(4) Cơ sở hạ tầng đô thị

Tỷ lệ phân bố cơ sở hạ tầng khá tốt, ngoại trừ tiếp cận dịch vụ internet (xem Bảng 2.4.9). Tuy nhiên, khu vực phường Nhật Tân và phường Tứ Liên hiện vẫn chưa có nước máy. Người dân ở cả ba phường đều có thể tiếp cận các loại dịch vụ cơ sở hạ tầng chính là điện, nước, điện thoại và ở mức độ nhất định là cả nhà vệ sinh (phường Phúc Tân mới chỉ có 70%). Dịch vụ thu gom chất thải rắn cũng được cung cấp rộng rãi nhưng một số khu vực ở Phúc Xá hiện chưa có dịch vụ này. Một điều đáng chú ý là 40,6% số người được phỏng vấn ở khu vực Phúc Xá cho biết họ tự xử lý rác thải trong khu vực. Người dân của ba khu vực này nhìn chung khá hài lòng với điều kiện vệ sinh ở đây.

Bảng 2.4.9 Phạm vi cung cấp các dịch vụ đô thị

	Nhật Tân	Tứ Liên	Yên Phụ	Phúc Xá	Chương Dương Độ	Phúc Tân	Bạch Đằng	Thanh Lương	Tổng
Điện	100,0	100,0	100,0	100,0	99,3	100,0	100,0	100,0	99,8
Nước máy	0,0	75,0	97,6	100,0	98,0	85,5	97,4	99,0	87,5
Nhà vệ sinh	97,6	77,5	89,0	90,0	55,7	69,6	62,3	99,0	74,5
Khí đốt	73,2	87,5	91,5	92,5	89,3	89,9	87,0	88,7	88,2
Điện thoại	75,6	87,5	87,8	90,0	89,9	85,5	81,8	94,8	87,1
Thu gom chất thải rắn	97,6	90,0	98,8	85,0	91,3	95,7	100,0	99,0	94,8
Internet	9,8	7,5	9,8	12,5	11,4	1,4	13,0	13,4	10,0

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

Bảng 2.4.10 Tỷ lệ không hài lòng về dịch vụ cấp nước hiện nay

	Nhật Tân	Tứ Liên	Yên Phụ	Phúc Xá	Chương Dương Độ	Phúc Tân	Bạch Đằng	Thanh Lương	Tổng
Áp suất nước	-	27,5	8,5	30,0	25,5	20,3	9,1	16,5	17,7
Số giờ cấp	-	35,0	4,9	12,5	18,1	15,9	2,6	4,7	11,5
Lượng nước	-	22,5	3,7	15,0	14,8	18,8	2,6	7,1	10,5
Chất lượng nước	-	20,0	6,1	10,0	10,7	13,0	2,6	14,1	9,6
Giá	-	7,5	9,8	7,5	4,0	4,3	5,2	4,7	5,3

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

(5) Tình trạng ngập lụt

Ngập lụt được hầu hết người dân ở các phường Phúc Tân, Bạch Đằng và Chương Dương Độ đánh giá là một vấn đề của khu vực. Ngoài ngập lụt, các vấn đề quan trọng khác là không gian mở và không gian xanh, tiếp cận giao thông công cộng, điện thoại và tiếp cận công viên, v.v. Mặc dù điều kiện sống, gồm cơ sở hạ tầng và dịch vụ đô thị đáp ứng tiêu chuẩn hoặc có chất lượng tốt hơn nhưng người dân vẫn đang tìm kiếm sự tiện nghi và kế sinh nhai tốt hơn.

(6) Các vấn đề về điều kiện sống

Người dân được phỏng vấn nhìn chung đều hài lòng với điều kiện nhà ở của mình (xem Bảng 2.4.11). Có thể thấy người dân ở khu vực này hài lòng với điều kiện nhà ở của mình hơn mức trung bình của Hà Nội. Thiếu không gian chính là nguyên nhân chính của tình trạng không hài lòng về nhà ở.

Bảng 2.4.11 Tỷ lệ không hài lòng về môi trường sống và dịch vụ

		Nhật Tân	Tứ Liên	Yên Phụ	Phúc Xá	Chương Dương Độ	Phúc Tân	Bạch Đằng	Thanh Lương	Tổng
Môi trường sống	Lũ lụt	34,1	35,0	20,7	17,5	45,0	60,9	49,4	16,5	36,5
	Nhà ở	22,0	27,5	13,4	5,0	24,8	20,3	11,7	8,2	17,2
	Chất lượng không khí	17,1	22,5	13,4	7,5	21,5	31,9	35,1	23,5	22,5
	Sự yên tĩnh	9,8	20,0	15,9	12,5	14,8	40,6	39,0	10,6	20,4
	Điều kiện vệ sinh	22,0	27,5	6,1	10,0	19,5	15,9	27,3	7,1	16,5
	Cảnh quan	12,2	35,0	17,1	32,5	30,2	46,4	29,9	20,0	28,0
Dịch vụ đô thị	Không gian xanh	17,1	57,5	26,8	42,5	36,9	50,7	32,5	27,1	35,5
	Cấp điện	7,3	5,0	4,9	0,0	5,4	7,2	6,5	3,5	5,1
	Cấp nước	65,9	50,0	9,8	15,0	14,1	23,2	5,2	5,9	18,4
	Cung cấp khí đốt	7,3	2,5	0,0	2,5	6,7	10,1	3,9	1,2	4,5
	Thông tin liên lạc	39,0	17,5	37,8	22,5	26,8	50,7	28,6	30,6	31,9
	Thu gom rác	4,9	25,0	3,7	7,5	8,1	5,8	7,8	7,1	7,9
Tiếp cận các dịch vụ	Tới chợ	14,6	7,5	9,8	7,5	16,1	2,9	5,2	11,8	10,3
	Tới trung tâm y tế	24,4	25,0	11,0	10,0	11,4	7,2	22,1	9,4	13,7
	Tới dịch vụ GTCC	12,2	30,0	37,8	12,5	20,1	49,3	37,7	40,0	30,9
	Tới trường phổ thông	12,2	12,5	8,5	2,5	4,7	5,8	10,4	5,9	7,2
	Tới công viên	4,9	40,0	15,9	35,0	26,2	29,0	57,1	21,2	28,5
	Tới địa điểm vui chơi	17,1	32,5	31,7	25,0	15,4	14,5	45,5	25,9	25,0
Tới cơ quan quản lý nhà nước	4,9	5,0	12,2	10,0	4,0	11,6	20,8	5,9	9,1	

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

(7) Tình hình sở hữu

Hầu hết nhà ở và quyền sử dụng đất là của cá nhân. Ở phường Chương Dương, có một số nhà thuộc sở hữu tập thể hoặc tôn giáo. Kết quả Điều tra Phỏng vấn Hộ gia đình không nêu rõ sở hữu “giấy chứng nhận sở hữu nhà ở” và “giấy chứng nhận quyền sử dụng đất” – bằng chứng về quyền sở hữu hợp pháp.

Trên thực tế, nhà nước không cấp giấy chứng nhận sở hữu nhà ở và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do hiện có quy định cấm xây dựng nhà ở trong khu vực này theo Pháp lệnh Đê điều. Do đó, hầu hết người dân sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất đều được thực hiện “giữa các cá nhân” với nhau và được coi là định cư trái phép (xem chi tiết trong Phần 2.5).

Trong bối cảnh đó, khó có thể cụ thể hóa sự chênh lệch về điều kiện nhà ở theo tình hình sở hữu hợp pháp. Mặc dù các hoạt động xây dựng và cải tạo mới hiện đang diễn ra khá sôi động ở nhiều nơi trong khu vực này nhưng các hoạt động này được thực hiện mà không có giấy phép xây dựng do người dân không có đăng ký hợp pháp và nhà nước quản lý, giám sát các hoạt động này. Do đó, mặc dù điều kiện sống của từng ngôi nhà đã được cải thiện đáng kể nhưng cơ sở hạ tầng đô thị không đáp ứng được nhu cầu ngày càng tăng và không có thông tin chính thức được chính quyền cung cấp và cập nhật. Điều này có thể là nguyên nhân dẫn đến khoảng cách về sự hài lòng về hiện trạng (dân số, cơ sở hạ tầng, v.v.) cho bất cứ dự án phát triển nào trong tương lai và đặc biệt là trong trường hợp khẩn cấp và sơ tán phòng tránh thảm họa.

Bảng 2.4.12 Tình hình sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất

		Nhật Tân	Tứ Liên	Yên Phụ	Phúc Xá	Chương Dương Độ	Phúc Tân	Bạch Đằng	Thanh Lương	Tổng	%
Sở hữu nhà ở	Sở hữu riêng	41	39	78	37	108	69	77	48	497	91,0
	Thuê của nhà nước	0	0	4	1	3	0	0	0	8	1,5
	Sở hữu tập thể/tôn giáo	0	1	0	2	21	0	0	0	24	4,4
	Sở hữu hỗn hợp giữa nhà nước và tư nhân	0	0	0	0	16	0	0	0	16	2,9
	Không rõ	0	0	0	0	1	0	0	0	1	0,2
Tổng		41	40	82	40	149	69	77	48	546	100.0
Có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất	Sở hữu riêng	40	38	78	36	92	68	75	46	473	87,1
	Thuê của nhà nước	0	0	4	2	10	0	0	0	16	2,9
	Sở hữu tập thể/tôn giáo	0	2	0	2	33	0	2	2	41	7,6
	Sở hữu hỗn hợp giữa nhà nước và tư nhân	0	0	0	0	8	0	0	0	8	1,5
	Không rõ	0	0	0	0	4	1	0	0	5	0,9
Tổng		40	40	82	40	147	69	77	48	543	100.0

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

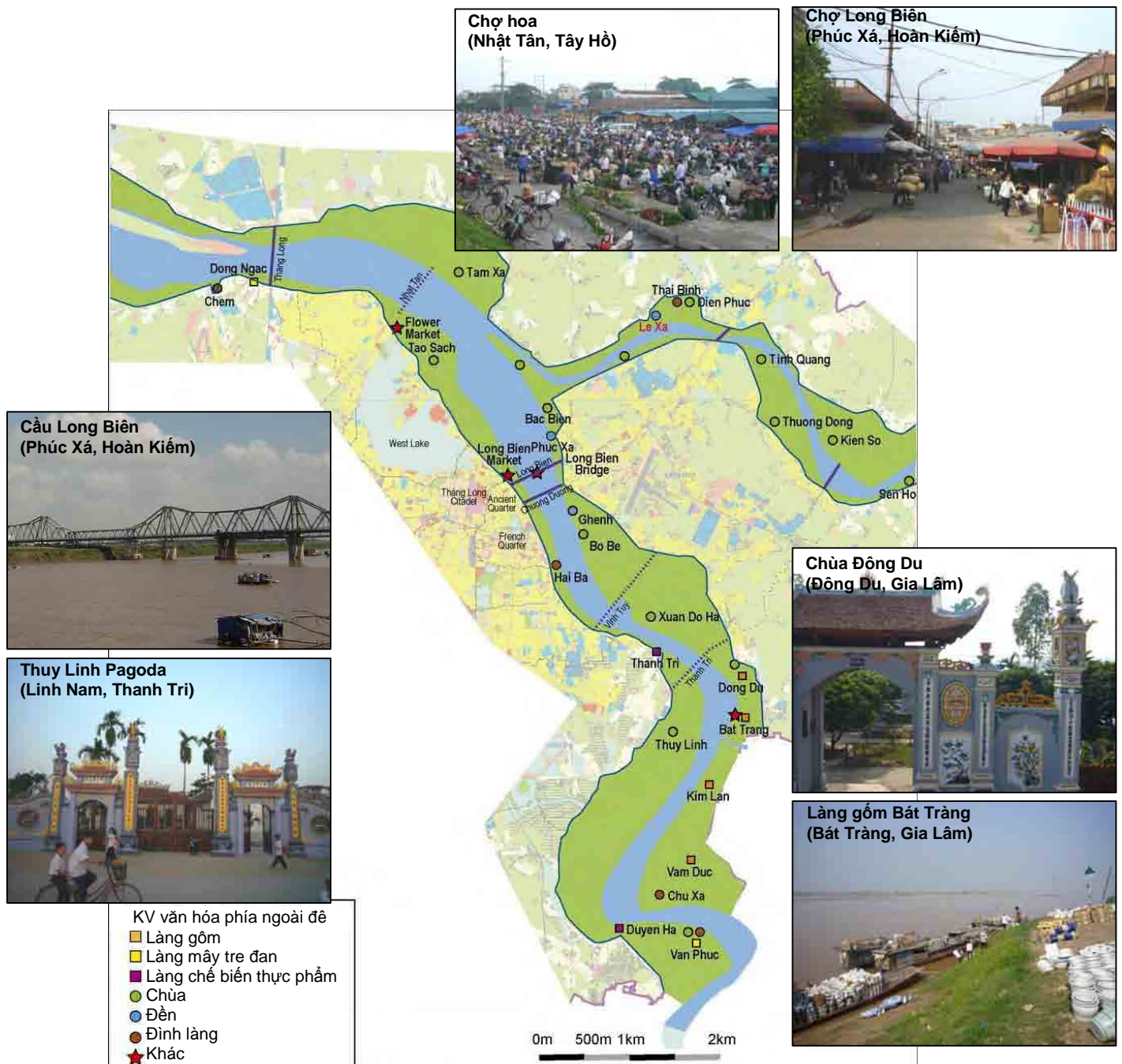
3) Điều kiện văn hóa

Khu vực phía ngoài đê có tên gọi như thế sau khi xây dựng đường đê. Về mặt lịch sử, khu vực này là một phần của thành phố và đã từng đóng một vai trò rất quan trọng trong trung tâm đô thị. Khu vực với sự kết nối với các trung tâm đô thị như thành Thăng Long và Khu Phố cổ trở thành một khu vực cửa ngõ phân phối quan trọng của vận tải đường thủy.

Các làng nghề truyền thống phân bố rải rác trong khu vực và nhiều thợ thủ công lành nghề ở khu vực nông thôn đã tập trung về đây lập nghiệp. Làng Bát Tràng – làng nghề thủ công truyền thống nổi tiếng nhất ở Việt Nam cũng nằm ở khu vực phía ngoài đê, vị trí thuận tiện để giao nhận đồ gốm dễ vỡ và nguyên vật liệu bằng vận tải đường sông. Các ngôi chùa và đền vẫn được bảo tồn ở từng làng xã cho đến tận ngày nay.

Cả di sản văn hóa và mối liên hệ kinh tế của Hà Nội và các thị trấn, làng xã khác dọc sông Hồng vẫn được bảo tồn trong khu vực này (xem Hình 2.45.2).

Hình 2.4.2 Các công trình văn hóa ở khu vực phía ngoài đê



2.5 Khung thể chế và các hoạt động phát triển

1) Các quy định hiện hành

Bộ Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn đã xây dựng dự thảo “Luật Đê điều” dựa trên “Pháp lệnh Đê điều và duy tu, bảo dưỡng đê điều”. Luật Đê điều gồm 8 chương, 43 điều và dự kiến sẽ được Quốc hội thông qua trong kỳ họp tới. Hiện mọi vấn đề liên quan đến đê điều được giải quyết dựa trên các tài liệu sau:

- (i) “Pháp lệnh đê điều và duy tu bảo dưỡng đê điều” số 26/2000/PL-UBTVQH10 ban hành ngày 9 tháng 7 năm 2000.
- (ii) Nghị định 171/2003/ND-CP ngày 26 tháng 12 năm 2003 của Chính phủ quy định chi tiết việc thực hiện một số điều khoản của Pháp lệnh đê điều.

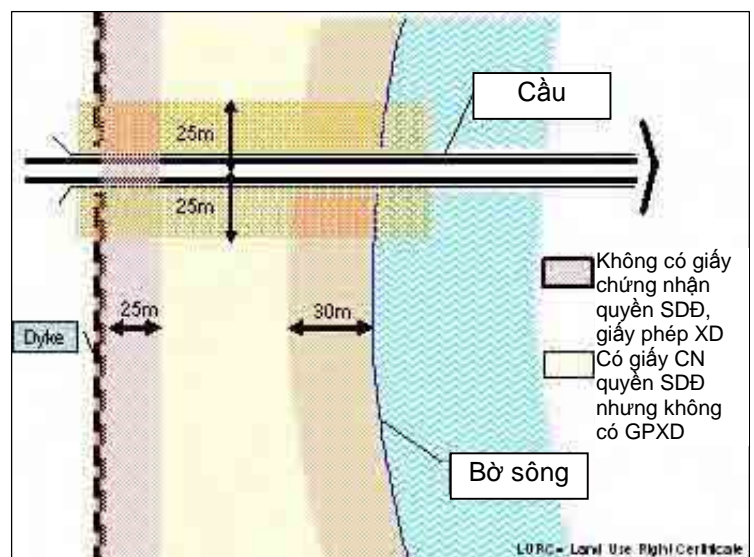
Theo Điều 11 Pháp lệnh Đê điều, nghiêm cấm xây dựng các công trình xây dựng và nhà ở trong hành lang khu vực bảo vệ đê hoặc bãi bồi trên sông, ngoại trừ các công trình phục vụ mục tiêu kiểm soát lũ lụt, giao thông vận tải và an ninh và các công trình đặc biệt khác.

Điều 18 Pháp lệnh Đê điều quy định nhà ở và các công trình đã xây dựng trong hành lang bảo vệ đê và trên bãi bồi trên sông trước khi ban hành Pháp lệnh Đê điều, ngoại trừ các công trình đặc biệt phục vụ kiểm soát lũ lụt, giao thông vận tải, an ninh quốc phòng và các công trình khác sẽ giải quyết như sau:

- (i) Di dời tất cả các công trình nhà ở và các công trình xây dựng trên mặt đê, ta-luy và triều đê và trong phạm vi 5 m tính từ chân đê của tất cả các loại đê.
- (ii) Có thể tiếp tục sử dụng các công trình cách chân đê 5 m nhưng vẫn nằm trong hành lang bảo vệ đê, tuy nhiên, nghiêm cấm việc mở rộng, cải tạo. Chủ sở hữu hoặc người sử dụng phải thực hiện các biện pháp bảo vệ đê an toàn.
- (iii) Các công trình nhà ở và công trình xây dựng ở các bãi bồi hoặc trên sông không ảnh hưởng trực tiếp đến khả năng thoát lũ có thể được duy trì để tiếp tục sử dụng, nếu ảnh hưởng trực tiếp tới khả năng thoát lũ, cần di dời các công trình này.

Ở các khu đô thị và khu dân cư, hành lang bảo vệ đê rộng 5 m tính từ chân đê hiện nay ở cả hai phía bờ sông và trong đê. Hành lang bảo vệ kè trực tiếp bảo vệ sông và đê biển rộng 50 m tính từ mép ngoài của chân đê ở cả hai phía. Về các hoạt động đào đất ở ngoài hành lang bảo vệ đê: Đối với các lỗ khoan sâu 1 m tính từ mặt đất, lỗ khoan phải cách chân đê ít nhất 10 m trong điều kiện kết cấu địa chất bình thường và cách chân đê ít nhất 200 m trong điều kiện kết cấu địa chất không tốt, nơi có thể xảy ra tình trạng sạt lở cát trong mùa lũ, ngoại trừ những trường hợp đặc biệt có sự đồng ý của cơ quan chức năng.

Hình 2.5.1 Tình hình sở hữu giấy chứng nhận quyền sử dụng đất



Đối với các trường hợp đặc biệt có liên quan đến sự thay đổi trong hành lang bảo vệ đê, Bộ Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn chịu trách nhiệm báo cáo lên Thủ tướng Chính phủ.

2) Xác định hoạt động xây dựng trái phép ở khu vực phía ngoài đê

Cơ sở để xác định các công trình xây dựng trái phép trong khu vực này cần được thể chế hóa dựa trên ba điều kiện: (i) có giấy chứng nhận nhà ở và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và (2) tuân thủ các quy định trong Pháp lệnh Đê điều² có hiệu lực từ tháng 1 năm 2001 và (iii) khả năng bị lũ lụt – vấn đề được xem là điều kiện quan trọng nhất.

Điều 11 của Pháp lệnh Đê điều quy định nghiêm cấm xây dựng các kết cấu công trình trên đê và trong phạm vi khoảng cách nhất định tính từ chân đê, trên bãi bồi hoặc trên sông, ngoại trừ các công trình kiểm soát lũ lụt, giao thông vận tải, an ninh quốc phòng và các công trình đặc biệt khác. Do đó, bất cứ căn nhà nào xây dựng trong các khu vực này kể từ sau năm 2001 được coi là công trình xây dựng trái phép. Ngoài ra, do sự phức tạp trong quản lý phát sinh từ sự phát triển đô thị nhanh chóng sau khi thực hiện Chính sách Đổi mới, chính quyền thành phố đã không cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và giấy chứng nhận nhà ở trong khu vực khảo sát ở phường Chương Dương Độ. Sự phổ biến của các giao dịch đất đai “giữa các cá nhân” với nhau (chiếm khoảng 60%) cho thấy sự buông lỏng công tác quản lý đô thị trong những năm qua.

Dựa trên việc xem xét ba điều kiện trên, các công trình xây dựng trái phép có thể được định nghĩa như sau: (i) công trình xây dựng trong các khu vực bị ngập lụt, (ii) các công trình xây dựng có giấy tờ hợp lệ sau khi Pháp lệnh Đê điều có hiệu lực và (iii) các công trình xây dựng không có bất cứ giấy tờ hợp lệ nào.

Dựa trên các tiêu chí trên, người dân trong khu vực khảo sát có thể sơ bộ được chia thành ba nhóm là:

- (1) Nhóm A: Những người có đầy đủ giấy tờ pháp lý và những người có nhà ở xây dựng trước khi Pháp lệnh Đê điều có hiệu lực (0%).
- (2) Nhóm B: Những người có giấy tờ giao dịch viết tay giữa các cá nhân và những người có nhà ở được xây dựng trước khi Pháp lệnh Đê điều có hiệu lực và những người có giấy tờ giao dịch viết tay và xác nhận của phường (41%).
- (3) Nhóm C: khác (59%).

Từ góc độ tính hợp pháp và khả năng bị ngập lụt, ước tính sơ bộ có khoảng 60% công trình đã xây dựng trong khu vực khảo sát cần phải di dời hoặc giải quyết thông qua các biện pháp kỹ thuật hoặc thể chế phù hợp. Đặc biệt là có khoảng 36% các công trình này cần được di dời do nằm ở các khu vực dễ bị ngập lụt (xem Bảng 2.5.1).

² Hiện các vấn đề liên quan đến đê điều vẫn dựa vào hai tài liệu: (i) Pháp lệnh Đê điều và Duy tu bảo dưỡng đê điều” số 26/2000/PL-UBTVQH ban hành ngày 7 tháng 9 năm 2000 và (ii) “Nghị định 171/1003/ND-CP ngày 26 tháng 12 năm 2003 quy định chi tiết việc thực hiện một số điều khoản của Pháp lệnh Đê điều.

Bảng 2.5.1 Phân loại và tình hình xây dựng trái phép (ước tính sơ bộ)

Khả năng bị ngập lụt	Tình hình sở hữu nhà ở và giấy chứng nhận quyền SĐĐ	Có giấy CN sở hữu nhà ở và giấy CN quyền SĐĐ (%)	Chỉ có giấy tờ giao dịch cá nhân (%)			Không có giấy tờ (%)	Tổng (%)
			Có xác nhận của UBND phường (%)	Có thêm giấy tờ gì khác ¹⁾ (%)			
Ít bị ngập lụt	Trước khi Pháp lệnh Đê điều có hiệu lực	A (0)	B (3)	B (15)	B (20)	C (3)	41
	Sau khi Pháp lệnh Đê điều có hiệu lực (tháng 1, 2001)	B (0)	B (3)	C (0)	C (20)	C (0)	23
Dễ bị ngập lụt		C (0)	C (3)	C (10)	C (20)	C (3)	36
Tổng		0	9	25	60	6	100

Nguồn: Khảo sát tình hình định cư trái phép, HAIDEP, 2005

1) Các giấy tờ khác gồm giấy phân nhà/cấp đất của cơ quan nhà nước như giấy tờ về nhà ở/đất đai, chứng nhận nhà tập thể và vườn, ao hồ liền kề thuộc quyền sử dụng chung của người dân sau khi có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bán đất cho họ.

3) Tình hình định cư trái phép

Để tập trung đánh giá tình hình định cư trái phép hiện nay và những hạn chế của khung pháp lý về vấn đề này, một cuộc điều tra phỏng vấn đã được thực hiện ở phường Chương Dương Độ – một trong những khu vực tập trung nhiều người định cư trái phép ở Hà Nội. Đối tượng phỏng vấn là cán bộ quản lý cấp thành phố và phường, xã chịu trách nhiệm quy hoạch, cán bộ địa chính, cán bộ chịu trách nhiệm quản lý tình hình an ninh công cộng, hành chính, v.v.

(1) Cơ sở

Việc định cư trong khu vực này chủ yếu diễn ra trong giai đoạn 1990 – 2000. Trong những năm 1990, một số cán bộ được phân đất ở khu vực này để xây dựng nhà ở. Nhiều người trong số họ đã mở rộng nhà ra phía bờ sông và khu vực xung quanh. Một số người dân đến từ các khu vực khác, chiếm dụng đất bất hợp pháp và sinh hoạt ở đó, sau đó bán và mua đất. Trong giai đoạn 1995 – 2000, giá đất còn thấp và nhiều hộ gia đình được tách thành các hộ nhỏ hơn; nhiều hộ gia đình trải qua những biến động về kinh tế trong khi một số bị phá sản và người dân từ các tỉnh, thành khác đã đổ về Hà Nội. Tình hình này đã khiến rất nhiều người dân có hộ khẩu thường trú ở Hà Nội và người dân từ các tỉnh, thành khác đổ xô đi mua đất xây nhà.

(2) Tình hình nhân khẩu

Hiện có 23.919 người hay 5.812 hộ gia đình đang sinh sống ở phường Chương Dương Độ. Tốc độ tăng trưởng dân số rất cao. Theo kết quả Tổng Điều tra Dân số năm 1999, số hộ gia đình đã tăng gần gấp đôi trong vòng 15 năm qua. Dân số đã tăng 4.371 người và số hộ gia đình đã tăng 669 hộ so với năm năm trước.

Đất ở cụm 9 của phường là đất của công ty sản xuất lâm sản quốc doanh, các cơ quan quân đội, v.v. và một số hộ gia đình đã sống lâu dài dọc đường Vạn Kiếp.

Bảng 2.5.2 Tình hình nhân khẩu của cụm 9 phường Chương Dương Độ

	Số hộ GD	%
Người dân sinh sống và có hộ khẩu thường trú tại phường (KT1)	778	66,8
Người dân sống ở phường nhưng có hộ khẩu thường trú ở nơi khác ở Hà Nội (KT2)	267	22,9
Người dân đến từ các tỉnh, thành khác (KT3)	116	10,0
Lao động thời vụ (KT4)	4	0,3
Tổng	1.165	100,0

Nguồn: Điều tra tình hình định cư trái phép, HAIDEP, 2005

(3) Tình trạng pháp lý

Nhìn chung, định cư trái phép được phân loại theo tình hình (i) có giấy chứng nhận sở hữu nhà ở và giấy chứng nhận sử dụng đất) và (ii) có giấy phép xây dựng để xây dựng mới hoặc mở rộng/cải tạo (xem Bảng 2.5.3). Đối với khu vực phía ngoài đê, ngoài thủ tục quản lý hành chính, khu vực này được coi là khu vực định cư trái phép do khu vực này là khu đất công và các hoạt động xây dựng nhà ở ở khu vực này bị cấm theo “Pháp lệnh Đê điều”.

Bảng 2.5.3 Hình thức định cư trái phép

Hình thức định cư trái phép	Định cư và mô hình phát triển
1 Định cư trái phép trên đất công	<ul style="list-style-type: none"> Nhà xây trong phạm vi chỉ giới phát triển cơ sở hạ tầng Nhà xây trên đê Nhà xây trong khu vực không gian mở công cộng Nhà xây trong phạm vi khu vực công trình công cộng
2 Định cư trái phép không có hộ khẩu thường trú	<ul style="list-style-type: none"> Nhà của các hộ gia đình không có hộ khẩu (không có giấy chứng nhận sở hữu nhà ở)
3 Định cư trái phép không có giấy phép xây dựng	<ul style="list-style-type: none"> Nhà ở lấn chiếm trái phép, không có quyền sử dụng đất (không có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất)
4 Xây dựng trái phép không có giấy phép xây dựng phù hợp	<ul style="list-style-type: none"> Nhà xây không có giấy phép xây dựng hoặc trước khi có giấy phép xây dựng (do chậm trễ trong thủ tục hành chính)
5 Công trình trái phép không phù hợp	<ul style="list-style-type: none"> Nhà có kết cấu vi phạm Quy chuẩn Xây dựng về chiều cao, mật độ xây dựng, sử dụng đất, v.v.

Nguồn: Điều tra tình hình định cư trái phép, HAIDEP, 2005

(4) Thủ tục hành chính hiện hành

Tình trạng khá phổ biến trong khu vực là chủ sở hữu nhà chỉ có giấy tờ mua bán viết tay “giữa các cá nhân” mà không có xác nhận của phường (xem Bảng 2.6.3 và Bảng 2.6.4). Một số trường hợp có ít nhất một loại giấy tờ về nhà ở/đất đai do cơ quan nhà nước ban hành như giấy phân nhà/cấp đất của cơ quan, giấy chứng nhận nhà ở và quyền sử dụng vườn hoa, ao hồ sau khi chủ sở hữu đất bán đất cho một nhóm người. Nhưng nhiều trường hợp không có giấy tờ hợp pháp của cơ quan nhà nước. Đối với những trường hợp này, hầu hết nhà ở đều xây dựng trên khu đất nông nghiệp trước đây trong nội thành, đất chiếm dụng trái phép dọc sông ngòi, bãi bồi. Hầu hết trong số trên 30.000 căn nhà ở khu vực phía ngoài đê thuộc loại này. Sự phổ biến của các giao dịch giữa các cá nhân cho thấy công tác quản lý đô thị lỏng lẻo trong những năm qua, đặc biệt là tình trạng lấn chiếm đất công.

Bảng 2.5.4 Tình hình sở hữu nhà ở của phường Chương Dương Độ

	Số nhà	%
Có giấy chứng nhận sở hữu nhà ở	0	0,0
Nhà ở trên đất ở hợp pháp, không có giấy chứng nhận sở hữu nhà ở	0	0,0
Có giấy tờ mua bán viết tay giữa người dân với nhau và các loại giấy tờ khác	13	25,5
Giấy tờ mua bán viết tay có xác nhận của phường	3	5,9
Chỉ có giấy tờ mua bán viết tay giữa các cá nhân	33	64,7
Không có loại giấy tờ nào	2	3,9
Tổng	51	100,0

Nguồn: Điều tra tình hình định cư trái phép, HAIDEP, 2005

Bảng 2.5.5 Tình hình cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở phường Chương Dương Độ

	No.	%
Có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và sở hữu nhà ở	0	0,0
Mua bán hợp pháp nhưng không có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hoặc sở hữu nhà ở	0	0,0
Giấy tờ mua bán viết tay có xác nhận của phường	1	2,0
Có giấy tờ mua bán viết tay giữa người dân với nhau và các loại giấy tờ khác	13	25,5
Chỉ có giấy tờ mua bán viết tay giữa các cá nhân	35	68,6
Không có loại giấy tờ nào	2	3,9
Tổng	51	100,0

Nguồn: Điều tra tình hình định cư trái phép, HAIDEP, 2005

Hơn nữa, người dân không thể xin giấy phép xây dựng do tất cả các công trình ở khu vực này đều vi phạm Pháp lệnh Đê điều nên không có cơ quan chịu trách nhiệm cấp phép. Trên thực tế, theo kết quả điều tra phỏng vấn Chủ tịch phường trong khu vực, để đáp ứng nhu cầu xây dựng của người dân, chính quyền địa phương cho phép xây dựng với điều kiện giữ nguyên hiện trạng (chỉ nâng cấp kết cấu hiện có). Do đó, khi người dân thực hiện xây dựng hoặc sửa chữa thường vượt quá quy định giữ nguyên hiện trạng và trong trường hợp đó, chính quyền địa phương chỉ phạt nhưng vẫn cho phép tồn tại. Kết quả là chất lượng nhà ở dù các hoạt động xây dựng được thực hiện trái phép hoặc không phép có chất lượng khá tốt, kể cả nhà định cư trái phép. Hiện có thể thấy có rất nhiều nhà phân lập 4-5 tầng trong khu vực này, trong đó có một số công trình khá mới.

4) Các hoạt động phát triển đang thực hiện

Trên thực tế, các hoạt động phát triển đã diễn ra ở khu vực này. Nếu tính trong khu vực nhà nước, có thể thấy mỗi phường đều có các công trình công cộng tối thiểu như trụ sở phường, phòng cảnh sát, trạm y tế, chợ, trường học, nhà trẻ, trung tâm văn hóa, v.v. Một điều đáng chú ý là trong khu vực này có một số công ty quốc doanh, cơ sở công nghiệp nhỏ và trung tâm đào tạo, v.v. Vấn đề quan trọng nhất là cơ sở hạ tầng hiện đang được nâng cấp ở một số khu vực, ít nhất là đối với ngành cấp nước, thoát nước và đường phố, đặc biệt là ở Phúc Tân. Nhìn chung, có thể thấy nhà nước không có ý định cấm định cư lâu dài ở khu vực này, gồm cả khu dân cư. Về tình trạng chiếm dụng đất bán hợp pháp, đầu tư công cho thấy sự ngạc nhiên lớn.

Về đầu tư của khu vực tư nhân trong khu vực này, các dự án chính đã bị dừng thi công hoặc treo đó. Tuy nhiên, có rất nhiều đầu tư tư nhân quy mô nhỏ, đáng chú ý nhất là cải tạo và xây mới các tòa nhà. Mặc dù không cấp phép xây dựng nhưng chính quyền địa phương không thực thi quy định này khi thực hiện kiểm soát xây dựng tại chỗ. Ngoài việc khó có thể kiểm soát chất lượng công trình xây dựng, thái độ này có thể khiến người dân giảm lòng tin vào vai trò của chính quyền địa phương nói chung trong khu vực.

5) Các vấn đề

Vấn đề cơ bản nhất của các hoạt động phát triển đang diễn ra ở khu vực phía ngoài đê là sự không rõ ràng về tình trạng hợp pháp của người dân. Như đã đề cập ở phần trước, quy định về đê điều hiện hành nêu rõ việc sử dụng diện tích lớn đất đai dọc công trình đê điều và sông Hồng là không hợp pháp. Ngoài ra, vùng không xây dựng cũng được đề xuất nhằm quản lý khu vực gần cầu. Cuối cùng, có thể thấy rằng mặc dù người dân và các cơ quan, tổ chức trong khu vực có quyền được cấp giấy để cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (khi họ tuân thủ các quy định của pháp luật) nhưng họ không được cấp giấy phép xây dựng. Điều này cho thấy nhà nước không cho phép cải tạo hoặc xây mới các công trình. Nhưng không có quy định rõ ràng trong trường hợp người dân thực sự có quyền được ở đó hoặc nếu chính quyền địa phương phớt lờ những quy định này.

Sự nhập nhằng hiện nay khi các hoạt động phát triển đang diễn ra chủ yếu là do sự phức tạp của các quy định áp dụng ở khu vực này cộng với năng lực thực thi hạn chế. Vấn đề chủ chốt là xác định tình trạng pháp lý của người dân sinh sống trong khu vực. Trong khi Luật Đê điều được xây dựng để trình Quốc hội thông qua, vấn đề cần thiết nhất là cần có một cơ chế để thực hiện các mục tiêu của bộ luật.

2.6 Các vấn đề chính

1) Khái quát

Hiện khu vực phía ngoài đề còn tồn tại rất nhiều vấn đề phức tạp do lịch sử phát triển để lại. Mặc dù các khu đô thị và các hoạt động kinh tế của Hà Nội phát triển có mối liên hệ chặt chẽ với sông Hồng từ góc độ GTVT và đời sống nhưng thường chịu ảnh hưởng bởi lũ lụt hàng năm nên phải xây dựng đề điều để bảo vệ tính mạng và tài sản của người dân nhưng tuyến đề này cũng chia cắt các khu vực phía ngoài đề với các khu đô thị và hoạt động chính của thành phố. Tuy nhiên, ngay cả khi giao thông qua sông Hồng trở nên kém quan trọng hơn đối với thành phố, khu vực phía ngoài đề vẫn tiếp tục phát triển và tăng trưởng với quy mô khá lớn. Dù còn rất nhiều hạn chế và đã có quy định cấm tiếp tục xây dựng các công trình song các khu vực vẫn tiếp tục phát triển. Vì: thứ nhất, các khu vực rất thuận tiện nằm trong thành phố; thứ hai, hiện không còn các khu vực có sức hấp dẫn tương tự để tái định cư và nhà nước cũng không bao cấp vấn đề này; và thứ ba, hiện tồn tại các khu vực đã phát triển trong lịch sử ở các khu vực này.

Các vấn đề tồn tại không chỉ giới hạn ở việc bảo vệ người dân và tài sản khỏi lũ lụt mà còn liên quan tới các vấn đề quản lý môi trường, xã hội, kinh tế và văn hóa (xem Bảng 2.6.1).

Bảng 2.6.1 Các vấn đề chính của khu vực phía ngoài đề

Khía cạnh	Vấn đề	Mô tả
Ngăn ngừa và đối phó với thảm họa	<ul style="list-style-type: none"> Lũ lụt Cháy nổ và cấp cứu Quản lý sông (xói lở, dòng chảy, ô nhiễm, v.v.) 	Do phát triển mật độ cao và cơ sở hạ tầng không được quy hoạch, cấu trúc đô thị như mạng lưới đường bộ, hệ thống cấp điện, nước có thể gây thảm họa và không có hệ thống ngăn ngừa thảm họa phù hợp.
Môi trường	<ul style="list-style-type: none"> Phá vỡ cảnh quan Tác động xấu tới hệ sinh thái Quá đông đúc 	Mặc dù hệ sinh thái và cảnh qua sông Hồng là những giá trị quý của Hà Nội nhưng các giá trị này chưa được chính quyền và thành phố quan tâm. Gia tăng dân số và định cư không theo quy hoạch gây ô nhiễm môi trường.
Xã hội	<ul style="list-style-type: none"> Không đủ dịch vụ đô thị Tệ nạn xã hội Ngăn cách/phá vỡ cộng đồng 	Khu vực phía ngoài đề đóng vai trò là khu vực cung cấp hàng hóa từ các khu nông thôn ven sông cho thành phố trước khi xây dựng đề. Hiện nay, chức năng này đã không được duy trì như trước và khu vực hiện chỉ là một vùng đệm tách biệt, sự ổn định về xã hội thấp.
Kinh tế	<ul style="list-style-type: none"> Thiếu các hoạt động mặt nước Năng suất sử dụng đất thấp Giá trị quỹ cơ sở hạ tầng thấp 	Mặc dù có tiềm năng phát triển lớn do dễ dàng tiếp cận với khu trung tâm và các nguồn tài nguyên tự nhiên đa dạng, sức cạnh tranh kinh tế vẫn thấp do các hoạt động kinh tế hạn chế và phát triển đô thị không theo quy hoạch.
Văn hóa	<ul style="list-style-type: none"> Không bảo vệ các giá trị lịch sử/văn hóa Tồn hại các giá trị truyền thống/ văn hóa 	Nhờ có sông Hồng và khu vực mặt nước của sông, thành Thăng Long và Khu Phố cổ đã đạt được những thành tựu phát triển rực rỡ. Trong khu vực đã từng có các làng nghề truyền thống, đền chùa và trung tâm vui chơi giải trí. Tuy nhiên, các giá trị văn hóa vật thể và phi vật thể đã không được quan tâm đúng mức và hiện đã bị mai một.
Quản lý	<ul style="list-style-type: none"> Thiếu chính sách, khung pháp lý và cơ chế quản lý gắn kết. Thiếu thông tin về khu vực để xây dựng quy hoạch/ chính sách hiệu quả 	Do việc định cư và xây dựng trái phép chrus yếu diễn ra trong những năm 1990 và các ngôi nhà và công trình hiện có nằm ngoài sự kiểm soát theo “Pháp lệnh Đề điều” nên khó có thể cải tạo cấu trúc đô thị hiệu quả. Ngoài ra, Chính phủ và thành phố không có chính sách để giải quyết khu vực này còn chính quyền địa phương thì thực hiện cải tạo cơ sở hạ tầng và các công trình quản lý mà không có cơ chế quản lý đô thị hiệu quả.

Chi tiết và định hướng của từng vấn đề được tóm tắt trong phần dưới đây.

2) Ngăn ngừa và đối phó với thảm họa

(1) Lũ lụt thường xuyên và nguy hiểm

Vấn đề chính của công tác tái phát triển khu vực phía ngoài đô là tình trạng ngập lụt hàng năm trong khu vực. Hiện tình trạng ngập lụt khá phổ biến và diễn ra thường xuyên ở nhiều khu vực và gây ảnh hưởng đến sinh hoạt của người dân. Với chu kỳ lặp lại 125 năm/lần, lũ lụt cũng đe dọa các quận nội thành Hà Nội. Cho đến nay, chính quyền vẫn chưa có chính sách rõ ràng về cách giải quyết khu vực mục tiêu mà mới chỉ khuyến khích giữ nguyên hiện trạng.

(2) Cơ sở hạ tầng không phù hợp

Hiện người dân có thể tránh được tình trạng ngập lụt khi mực nước không quá cao bằng cách tôn cao nền nhà. Mạng lưới đường không được thiết kế phù hợp để đảm bảo thoát nước nhanh do có nhiều ngõ ngách. Không gian mở hầu như không đóng vai trò là trung tâm thoát nước. Cần quy hoạch hệ thống cơ sở hạ tầng hợp lý để phòng chống thiên tai.

(3) Thiếu kiểm soát thiên tai

Do công tác chuẩn bị đối phó với thiên tai không phải là mối quan tâm chính của cả chính quyền và người dân nên cần nâng cao ý thức phòng chống thiên tai bằng các biện pháp giáo dục, kỷ luật và phương án sơ tán. Chính quyền cần xây dựng một cơ chế và kế hoạch kiểm soát thiên tai hiệu quả, công khai để người dân biết thực hiện.

Hình 2.6.1 Các ví dụ điển hình của vấn đề phòng chống thiên tai



3) Môi trường

(1) Hình ảnh xấu về cảnh quan

Hiện không gian để ngắm cảnh quan sông Hồng còn rất hạn chế do hầu hết khu vực ven sông bị chiếm dụng để xây nhà. Ngay cả khu vực có thể nhìn thấy từ cầu Chương Dương, cảnh quan không đẹp như cảnh quan ven sông. Nhìn chung, diện tích mặt nước đô thị tạo nên hình ảnh đẹp và góp phần nâng cao vẻ đẹp của thành phố như ở các nước khác. Cần cải thiện cảnh quan của khu vực này nhằm nâng cao giá trị của sông Hồng và mặt nước sông Hồng.

(2) Hệ sinh thái bị suy thoái và ô nhiễm môi trường

Hệ thống thoát nước đã được xây dựng ở hầu hết các khu dân cư và rác thải được công ty dịch vụ môi trường thường xuyên thu gom. Các khu vực đường như khá sạch, ngoại trừ một số khu vực còn nghèo. Nhưng trên thực tế, nước thải và chất thải rắn ở khu vực dân cư đông đúc ngoài đê cũng như các khu vực khác trong thành phố được thải trực tiếp ra khu vực ven sông. Khu vực ven sông sẽ trở thành một bãi rác thải của thành phố nếu không có các biện pháp xử lý kịp thời. Ngoài ra, mặc dù một số cánh đồng ven sông là nơi cung cấp rau sạch, hoa và cây cảnh cho thành phố nhưng các khu vực này lại không gắn kết với hệ sinh thái sông Hồng. Ý thức kém về môi trường cũng như chất thải của khu vực đô thị có thể phá hủy hệ sinh thái quý giá của sông Hồng.

Hình 2.6.2 Hình ảnh điển hình về các vấn đề môi trường



4) Các khía cạnh xã hội

(1) Sự tách biệt và chia cắt do đê gây ra

Ở quy mô thành phố, thách thức lớn là “sửa chữa” cấu trúc đô thị trong mối liên kết với khu vực phía ngoài đê và sông Hồng. Ở Khu vực hành động, vấn đề này đặc biệt đúng đối với các phường Phúc Xá và Phúc Tân, nơi tường đê và đường Yên Phụ chia cắt không gian đô thị xung quanh. Trong khi kết cấu đê được duy trì và/hoặc cải thiện thách thức là tạo điều kiện đi lại và mạng lưới giao thông tốt hơn. Trong kịch bản phát triển tương lai, khu vực phía ngoài đê cần gắn kết với toàn thành phố để nâng cao giá trị của sông Hồng như là trục chính của thành phố.

(2) Hình ảnh xấu của khu vực do cộng đồng tạo nên

Hầu hết các khu vực ở khu vực phía ngoài đê đều có chung đặc điểm là lụp xụp, đặc biệt là ở khu vực phía Nam. Về đêm, khu vực là nơi diễn ra các hoạt động trái phép như tiêm chích ma túy, mại dâm, v.v. Do đó, người dân Hà Nội và khách tham quan thường tránh tới khu vực này. Việc xóa bỏ hình ảnh xấu của khu vực có thể còn khó hơn việc cải tạo cơ sở hạ tầng kỹ thuật đô thị. Để cải thiện các giá trị của khu vực này, cần cải tạo mạng lưới xã hội và cộng đồng. Đối với các dự án phát triển đô thị, không thể thiếu sự tham gia của cộng đồng trong việc xem xét các vấn đề xã hội.

Hình 2.6.3 Ví dụ điển hình về các vấn đề xã hội

5) Các khía cạnh kinh tế

(1) Khả năng tiếp cận và tầm nhìn hạn chế của sông Hồng

Mặc dù sông Hồng là trục xương sống chính của thành phố Hà Nội và là một trong những tài sản quan trọng nhất đối với sự phát triển của Hà Nội trong tương lai, hiện sông Hồng đang bị che khuất và tách biệt với khu vực đô thị. Mặc dù có thể dễ dàng tiếp cận sông từ trung tâm thành phố nhưng khó có thể nhìn thấy sông Hồng từ trung tâm thành phố và hiện có rất ít lối đi để người dân tiếp cận sông Hồng. Khôi phục mặt nước sông Hồng và giúp tiếp cận sông Hồng dễ dàng là thách thức chính để nâng cao giá trị kinh tế của khu vực, gồm cả phát triển thương mại và du lịch.

(2) Chất lượng cơ sở hạ tầng nghèo nàn

Mặc dù tình hình đang được cải thiện và nhiều người dân đang đầu tư cải tạo nhà ở của họ, nhiều công trình trong khu vực hiện vẫn có chất lượng thấp. Trong điều kiện các hoạt động xây dựng tư nhân không theo quy hoạch diễn ra khá phổ biến, khó có thể ước tính nhu cầu cơ sở hạ tầng và dịch vụ đô thị phù hợp để đáp ứng nhu cầu của người dân.

Hình 2.6.4 Ví dụ điển hình về các vấn đề kinh tế

6) Các khía cạnh văn hóa

(1) Lịch sử và truyền thống bị lãng quên

Về mặt lịch sử, khu vực này là cửa ngõ vào thành Thăng Long từ các vùng khác. Sông Hồng là hành lang giao thông chính. Thương nhân, nhà phân phối và thợ thủ công sống ở các khu vực ven sông và lập ra các làng nghề truyền thống. Cần khôi phục các công trình tín ngưỡng là biểu tượng của các làng xã nông nghiệp và trung tâm cộng đồng trong cộng đồng địa phương.

(2) Khôi phục các giá trị văn hóa

Một số công trình ở địa phương có thể có giá trị thông qua việc tái phát triển khu vực mục tiêu. Các công trình này gồm cầu Long Biên và sân vận động Phúc Tân – những công trình có lịch sử tương đối ngắn so với lịch sử phát triển của Hà Nội nhưng lại sống trong ký ức của rất nhiều người Hà Nội. Có thể xem xét tái phát triển chợ Long Biên.

Hình 2.6. 5 Ví dụ điển hình về các vấn đề văn hóa



7) Quản lý

(1) Thiếu thông tin và số liệu đáng tin cậy

Một thách thức cơ bản trong thiết kế quy hoạch và chiến lược tái phát triển phù hợp là khả năng tiếp cận thông tin về khu vực rất hạn chế do khó tiếp cận thông tin của các cơ quan quản lý. Hơn nữa, hiện có rất ít nghiên cứu được thực hiện về khu vực này.

(2) Quy hoạch cấu trúc đô thị và cơ sở hạ tầng địa phương chưa tốt

Hiện có rất ít quy hoạch được thực hiện để hỗ trợ phát triển khu vực. Hầu hết các dự án trong khu vực chỉ là các dự án “riêng lẻ” và nhiều vùng đã phát triển tự phát. Cần xây dựng quy hoạch tổng thể phát triển khu vực mục tiêu, nói riêng là toàn bộ khu vực phía ngoài đê của Hà Nội. Hệ thống thoát nước và đường bộ nhiều chỗ còn chưa hợp lý cần, thiếu công trình công cộng, công viên và không gian xanh, cảnh quan đô thị còn nghèo nàn. Sự yếu kém này là nguyên nhân chính dẫn đến tình trạng vệ sinh kém trong khu vực.

(3) Phạm vi quy hoạch cần thiết

Có thể thấy phạm vi quy hoạch cần thiết để tái phát triển khu vực cũng chính là một thách thức. Khu vực cần được quy hoạch ở cấp thành phố, có xem xét đến cả hai khu vực bờ sông Hồng và xem xét từ triển vọng ngắn và dài hạn.

(4) Khó khăn trong công tác quản lý đô thị và đất đai

Việc phân lô xây dựng khiến chính quyền địa phương khó quản lý khu vực và có kế hoạch can thiệp để cải tạo môi trường. Vấn đề này có mối quan hệ với tình trạng quy định không rõ ràng về phân chia đất và quyền của các hộ thuê nhà. Ngược lại, những vấn đề này lại ảnh hưởng đến nguồn thu ngân sách từ thuế đất. Khó có thể thoát ra khỏi cái vòng luẩn quẩn này dựa trên các nguồn lực và công cụ hiện nay. Từ góc độ quản lý của địa phương, cơ quan chức năng hiện còn thiếu năng lực để xây dựng luật lệ và đảm bảo thực thi luật lệ.

(5) Sự manh mún trong quản lý của cơ quan chức năng

Quyền quản lý khu vực khá phức tạp và manh mún, với sự tham gia của nhiều cơ quan chức năng ở các ngành, các cấp khác nhau. Cấp cao nhất hiện có những thách thức cụ thể liên quan đến công tác quy hoạch và quản lý khu vực. Sự phối kết hợp giữa các ban ngành nhìn chung còn khá phức tạp ở Việt Nam. Khu vực này được chia thành quận và phường và không có đơn vị quản lý địa phương để quản lý toàn bộ diện tích mặt nước sông Hồng ở Hà Nội mặc dù Bộ Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn chịu trách nhiệm quản lý nguồn nước và sông. Sự phối hợp giữa các bên liên quan và lãnh đạo dự án cũng là những thách thức quan trọng trong công tác tái phát triển khu vực.

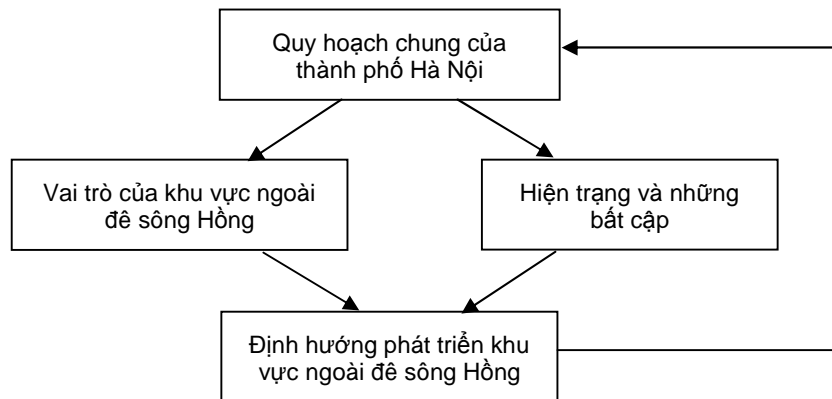
3 CÁC KỊCH BẢN VÀ ĐỊNH HƯỚNG PHÁT TRIỂN TƯƠNG LAI

3.1 Định hướng phát triển căn bản

1) Quy trình quy hoạch

Định hướng và kế hoạch phát triển tương lai cho khu vực ngoài đê phải tuân thủ quy hoạch chung của thành phố Hà Nội. Do khu vực này là một phần của sông Hồng và có sự quan hệ mật thiết đối với khu vực đô thị của thành phố nên quá trình phát triển trong tương lai cần phải đóng góp cho mục tiêu phát triển của sông Hồng nói riêng và cả thành phố Hà Nội nói chung, đồng thời phải giải quyết được những vấn đề bất cập hiện nay (xem Hình 3.3.1). Định hướng phát triển cơ bản gồm những bước sau:

Hình 3.1.1 Quy trình quy hoạch định hướng phát triển



Nguồn: Đoàn Nghiên cứu HAIDEP

2) Mục tiêu phát triển trong quy hoạch chung của thành phố

Sông Hồng là một tài sản quý giá của thành phố, tạo ra sự khác biệt giữa Hà Nội và các đô thị khác. Lưu vực sông Hồng rộng lớn, là yếu tố quan trọng tạo dựng nên hình hài và không gian cho Hà Nội. Tuy nhiên, sông Hồng cho đến nay vẫn chưa được khai thác một cách hiệu quả và cũng chưa phát huy được hết tiềm năng làm phong phú đời sống và sinh hoạt của người dân cũng như cải thiện cảnh quan đô thị.

Ở gần đê có nhiều khu vực quan trọng như Hồ Tây, Khu Phố cổ, Khu Phố Pháp và thành Cổ Loa. Sông Hồng là xương sống của thành phố, là trục nối liền những khu vực này.

Trong Quy hoạch chung do HAIDEP đề xuất, mục tiêu phát triển khu vực sông Hồng là “trở thành trục xương sống về văn hóa và môi trường cho thành phố, đại diện cho hình ảnh tương lai của thành phố về “mặt nước”, “cây xanh” văn hóa” “ Khu vực này phải được liên tục cải tạo và cần có sự phối hợp chặt chẽ với các hoạt động phát triển đô thị hiện tại và tương lai dọc sông Hồng.

3) Vai trò của khu vực ngoài đê sông Hồng

Để có thể tiến hành cải tạo căn bản khu vực này và hiện thực hóa mục tiêu phát triển trên, khu vực này cần có vai trò chủ động đối với thành phố, cụ thể như sau:

- (i) Gắn kết khu vực đô thị với không gian sông Hồng, bao gồm cả khu vực ngoài đê.
- (ii) Là yếu tố trọng tâm cải thiện đặc trưng của thành phố và tạo dựng cơ hội phát triển kinh tế – xã hội mới.
- (iii) Là vùng đệm nằm giữa sông Hồng và khu vực nội thành xét về cả khía cạnh không gian, xã hội và sinh thái.

4) Hiện trạng và bất cập

Hiện tại khu vực ngoài đê sông Hồng đơn thuần chỉ là vùng đệm về không gian nằm giữa khu vực nội thành và sông Hồng. Cả chính quyền và người dân đều chưa nhận thức được hết giá trị của khu vực này và thậm chí còn coi đây là khu ổ chuột của thành phố. Người dân Hà Nội luôn bị ám ảnh về hình ảnh tệ nạn xã hội và rủi ro về thiên tai ở đây.

Về vấn đề phát triển đô thị, khu vực này hiện đã có nhiều công trình xây dựng đồng thời cộng đồng dân cư, chủ yếu là người ngụ cư, đã ổn định. Hiện nay đây là một trong những nơi có mật độ dân cư cao và điều kiện sống thấp ở Hà Nội. Mặc dù có áp lực phát triển rất lớn nhưng chính quyền thành phố vẫn chưa có được khung điều tiết hợp lý kiểm soát các hoạt động phát triển vốn rất phức tạp ở đây. Ngoài ra, thói quen phát triển và quản lý đô thị tự phát được coi là nguyên nhân của tình trạng ngụ cư trái phép ở khu vực này.

5) Cơ hội

Khu vực này vẫn còn nhiều cơ hội phát huy thế mạnh và giá trị, đóng góp vào hình ảnh thành phố Hà Nội, cụ thể như sau:

(1) Vị trí thuận lợi

Thế mạnh lớn nhất của khu vực này là vị trí thuận lợi nối liền các khu di tích và trung tâm kinh tế của thành phố. Sông Hồng có nhiều đóng góp cho khu vực này, rõ rệt nhất là với vai trò tuyến vận tải, nguồn phù sa cho đất nông nghiệp và cho các hoạt động kinh tế.

(2) Đặc điểm văn hóa

Khu vực này có liên quan tới cả lịch sử hình thành sông Hồng cũng như lịch sử hình thành và phát triển của thành phố. Do đó khu vực này có vai trò chiến lược đối với sự phát triển của Hà Nội với việc khôi phục lại những giá trị văn hóa, tinh thần và lịch sử và các công trình ở khu vực này.

(3) Tài nguyên và cảnh quan thiên nhiên

Sông Hồng có nguồn tài nguyên thiên nhiên dồi dào, dòng sông cũng là nguồn không khí trong lành và gió mát cho thành phố. Không gian mở và cảnh quan mà sông Hồng tạo ra là nguồn lực không gì so sánh được trong việc cải thiện cảnh quan và hình ảnh về thành phố. Những khu vực ngoài đê cũng có thể được cải tạo đáng kể bằng hệ thống cây xanh, công viên, các khu vực nông nghiệp đô thị v.v.

(4) Tiềm năng kinh tế

Không gian mặt nước và khu vực ngoài đê có thể tạo ra nhiều cơ hội phát triển kinh tế, nhất là các lĩnh vực nghỉ dưỡng và du lịch cho cả người dân địa phương và người từ nơi khác tới: các tour du lịch bằng thuyền, phát triển công viên ven sông, thể thao dưới nước v.v. Như trước đây, đây có thể là nơi cung cấp hàng hóa và nguyên vật liệu cho khu vực đô thị.

6) Định hướng phát triển cơ bản

Để tạo dựng cơ sở thực hiện mục tiêu phát triển, cần phải đảm bảo những yêu cầu tối thiểu sau đây:

- (i) sự an toàn cho người dân
- (ii) giải quyết các hoạt động phát triển trái phép
- (iii) đảm bảo thực hiện quản lý sông phù hợp
- (iv) sau khi đảm bảo được những yêu cầu này, mục tiêu phát triển cuối cùng của khu vực sông Hồng có thể trở thành hiện thực.

3.2 Mục tiêu chung, cụ thể và chiến lược thực hiện

1) Mục tiêu phát triển chung cho khu vực ngoài đê sông Hồng

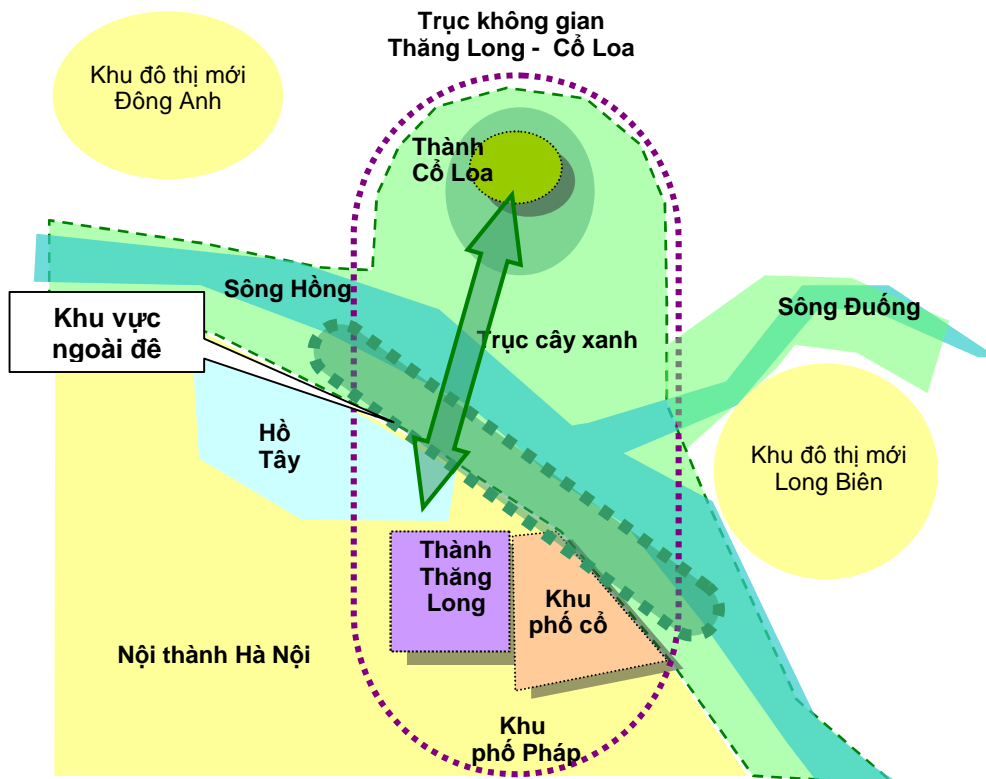
Cần xác định việc khôi phục và phát triển khu vực ngoài đê không chỉ về các khía cạnh kinh tế mà còn là cả các vấn đề về văn hóa, xã hội và môi trường. Là một bộ phận cấu thành khu vực phát triển sông Hồng, các chức năng ở đây sẽ được tăng cường để có thể gắn kết với các khu vực trọng tâm khác hình thành nên một trục đô thị thống nhất (xem Hình 3.2.1).

Tầm nhìn và Mục tiêu

Khu vực ngoài đê sẽ giúp tăng cường các giá trị của sông Hồng trong việc tạo dựng hình ảnh đô thị mới với các yếu tố “mặt nước”, “cây xanh” và “văn hóa”, đồng thời giúp cải thiện các điều kiện về cơ sở vật chất và xã hội, tăng cường tính cạnh tranh cho các hoạt động kinh tế.

- Sông Hồng sẽ là trục môi trường và văn hóa của Hà Nội, đồng thời là một thành tố chủ chốt tạo dựng hình ảnh và đặc trưng cho thành phố.
- Khu vực ngoài đê sẽ là lớp đệm nằm giữa sông Hồng và khu vực nội thành, tạo ra hình ảnh thống nhất về thành phố.
- Khu vực ngoài đê sẽ tạo ra không gian công cộng mới, phục vụ những mục đích văn hóa, kinh tế và cho cư dân thành phố nhằm cải thiện giá trị đất ở khu vực này.
- Khu vực ngoài đê sẽ là khu vực ven sông có hệ sinh thái bền vững.

Hình 3.2.1 Mô hình phát triển cho không gian sông Hồng



Nguồn: Đoàn Nghiên cứu HAIDEP

2) Chiến lược và mục tiêu

Để thực hiện những mục tiêu này, Đoàn Nghiên cứu đã đề xuất một số chiến lược và mục tiêu cụ thể cần phối hợp, gắn kết với các lĩnh vực khác để đảm bảo sự phát triển cân bằng trong tương lai.

Chiến lược		
Phát triển kinh tế	Bảo tồn Môi trường/ Cảnh quan/Văn hóa	Phát triển xã hội
<ul style="list-style-type: none"> • Các hoạt động kinh tế ở đô thị mới • Phát triển các công trình ven sông • Du lịch và thư giãn • Văn hóa, nghệ thuật • Nông nghiệp đô thị • Phân phối hàng hóa, giao thông đường sông 	<ul style="list-style-type: none"> • Khu vực Thăng Long – Cổ Loa • Cảnh quan ven sông • Không gian xanh, mặt nước, mở • Bảo tồn và khôi phục làng nghề truyền thống • Các lễ hội truyền thống 	<ul style="list-style-type: none"> • Tái tổ chức cộng đồng • Cải thiện điều kiện sống • Tạo dựng lối sống mới (phi cư trú) • Tăng cường sự liên kết với các khu vực đô thị hiện tại • Khuyến khích tổ chức các sự kiện lớn

Căn cứ vào các chiến lược trên, các mục tiêu phát triển cụ thể như sau:

(1) Phát triển kinh tế

A1: Khôi phục và tăng cường khu vực này để tạo ra cơ hội mới cho các hoạt động kinh tế, góp phần tạo việc làm, thu nhập cho người dân và thành phố

A2: Triển khai các hoạt động kinh tế vùng trên cơ sở giao thông thủy

(2) Bảo tồn môi trường/cảnh quan/văn hóa

B1: Xây dựng không gian ven sông để cải thiện hình ảnh về thành phố Hà Nội

B2: Đảm bảo an toàn cho tính mạng và tài sản khỏi thiên tai, thảm họa

(3) Phát triển xã hội

C1: An toàn và an ninh

C2: Xây dựng lối sống và cộng đồng đô thị mới thân thiện với môi trường sinh thái

3.3 Mô hình phát triển khu vực phía ngoài đê

1) Quản lý không gian chung

Khu vực ngoài đê sông Hồng, với chiều dài khoảng 40km, là khu vực không gian mở rất rộng lớn, hài hòa giữa mặt nước và cây xanh. Cảnh quan khu vực này – tài sản quý giá của thành phố Hà Nội – sẽ là điểm nhấn không gian quan trọng nhìn từ bờ bên kia và cầu qua sông. Tình hình sử dụng đất cũng cần được kiểm soát để đáp ứng được nhu cầu và năng lực của khu vực này, kiểm soát chặt chẽ các hoạt động phát triển tự phát. Cần có sự phối hợp tốt giữa quản lý không gian chung và phát triển đô thị cũng như quản lý môi trường tự nhiên.

2) Nguyên tắc cơ bản về bảo tồn và phát

(1) Phân vùng môi trường

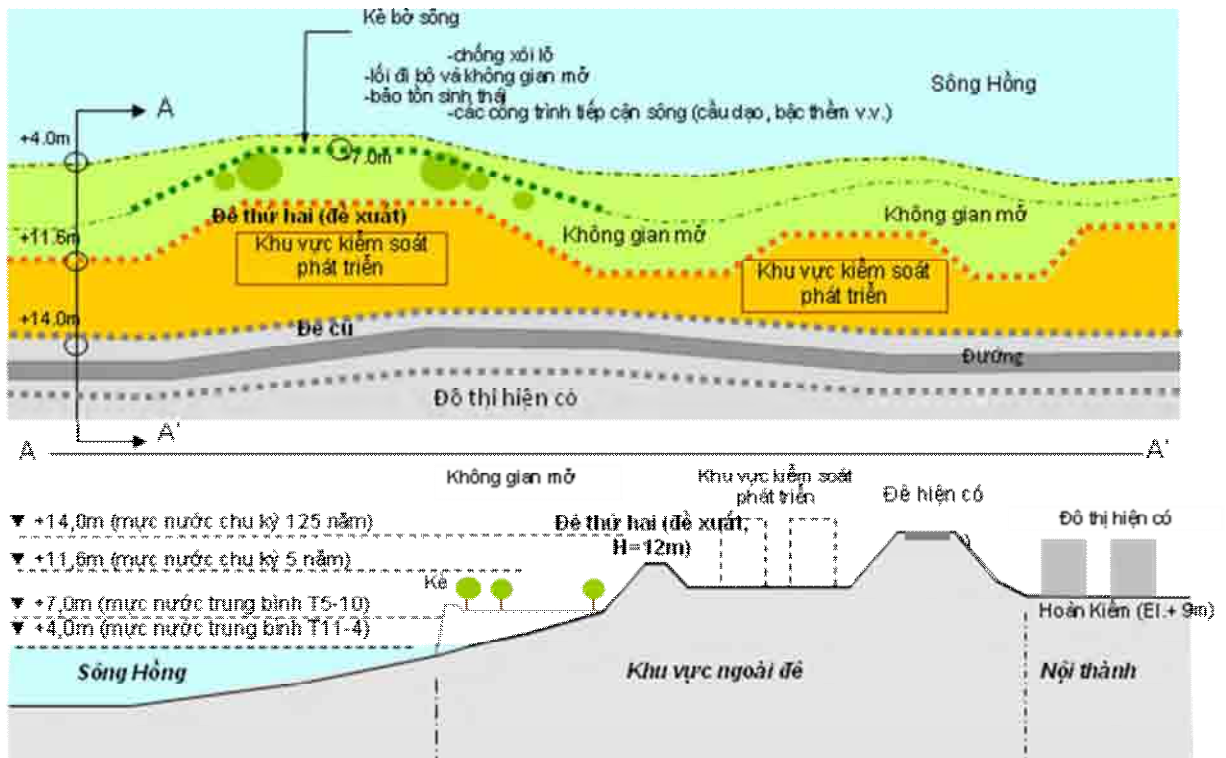
Những nguồn môi trường khác nhau phân bố trên toàn thành phố cần được xác định, bảo tồn và tối ưu hóa sao cho có thể mang lại lợi ích cho thành phố và người dân. Khu vực ngoài đê sông Hồng bao gồm nhiều nguồn lực khác nhau như (i) không gian mặt sông, các chi lưu, kênh, hồ, (ii) hệ thống cây xanh và (iii) đất nông nghiệp. Những nguồn lực này cần được kết hợp thành mạng lưới và được phân vùng cùng với các di sản văn hóa để tạo dựng cơ sở phát triển. Lập bản đồ các khu vực nguy hiểm như các khu vực bị ngập nước, các khu di tích lịch sử, văn hóa đang bị xâm hại và các khu vực sinh thái là một trong những yếu tố cần thiết cho công tác phân vùng môi trường. Ngoài ra trực môi trường (nổi các khu vực quan trọng như thành Cổ Loa, Hồ Tây) cũng cần được xác định và phân vùng rõ ràng để đảm bảo các hoạt động phát triển đô thị không diễn ra ở khu vực này. Để kiểm soát tình hình sử dụng đất và phát triển đô thị ở cấp vùng và thành phố, công tác phân vùng môi trường cần được lập kế hoạch ở cả quy mô vùng và chi tiết.

(2) Mô hình phát triển

Sử dụng không gian: Khu vực ngoài đê sông Hồng là tài sản quý giá của thành phố do những giá trị về lịch sử, cảnh quan, vai trò phòng ngừa thảm họa và phát triển đô thị. Để đẩy mạnh tiềm năng phát triển của khu vực ngoài đê cũng như để đảm bảo chất lượng cuộc sống cho người dân, Đoàn Nghiên cứu đề xuất xây dựng đê phụ gần hơn về phía sông. Chiều cao của đê phụ này sẽ đảm bảo mức đỉnh lũ chu kỳ 5 năm, cho phép một số dự án phát triển được thực hiện trong khu vực mới được bảo vệ. Ngoài ra, cần có chính sách rõ ràng cân nhắc những khía cạnh sau đây (xem Hình 3.3.1):

- (i) Cấm tất cả các loại hình phát triển tại các khu vực thấp hơn mức lũ chu kỳ 5 năm, trừ các công trình công cộng tạm thời.
- (ii) Tại các khu vực đặc biệt đề xuất là nơi sẽ bảo tồn làm tài sản văn hóa của thành phố hoặc phát triển thành các không gian đô thị, có thể bố trí xây dựng đê thứ hai ($H=12m$) theo mức lũ chu kỳ 5 năm để bảo vệ khu vực nằm giữa đê hiện có và đê mới. Ở khu vực này có thể bố trí các công trình phi dân cư như chợ, bãi đỗ, nơi vui chơi giải trí, công trình thương mại, kinh doanh v.v.

Hình 3.3.1 Mô hình phát triển khu vực ngoài đê sông Hồng



Nguồn: Đoàn Nghiên cứu HAIDEP

(3) Hướng dẫn phát triển

Khu vực ngoài đê nằm trên 2 trục, một nối với khu vực phía bên kia sông Hồng và hai nối với các xã lân cận. Định hướng phát triển khu vực này cần được xác định sao cho có thể tăng cường được sự kết nối của hai trục này cũng như thỏa mãn được những đặc điểm của từng khu vực nối tới và định hướng phát triển tương lai (xem Hình 3.3.2).

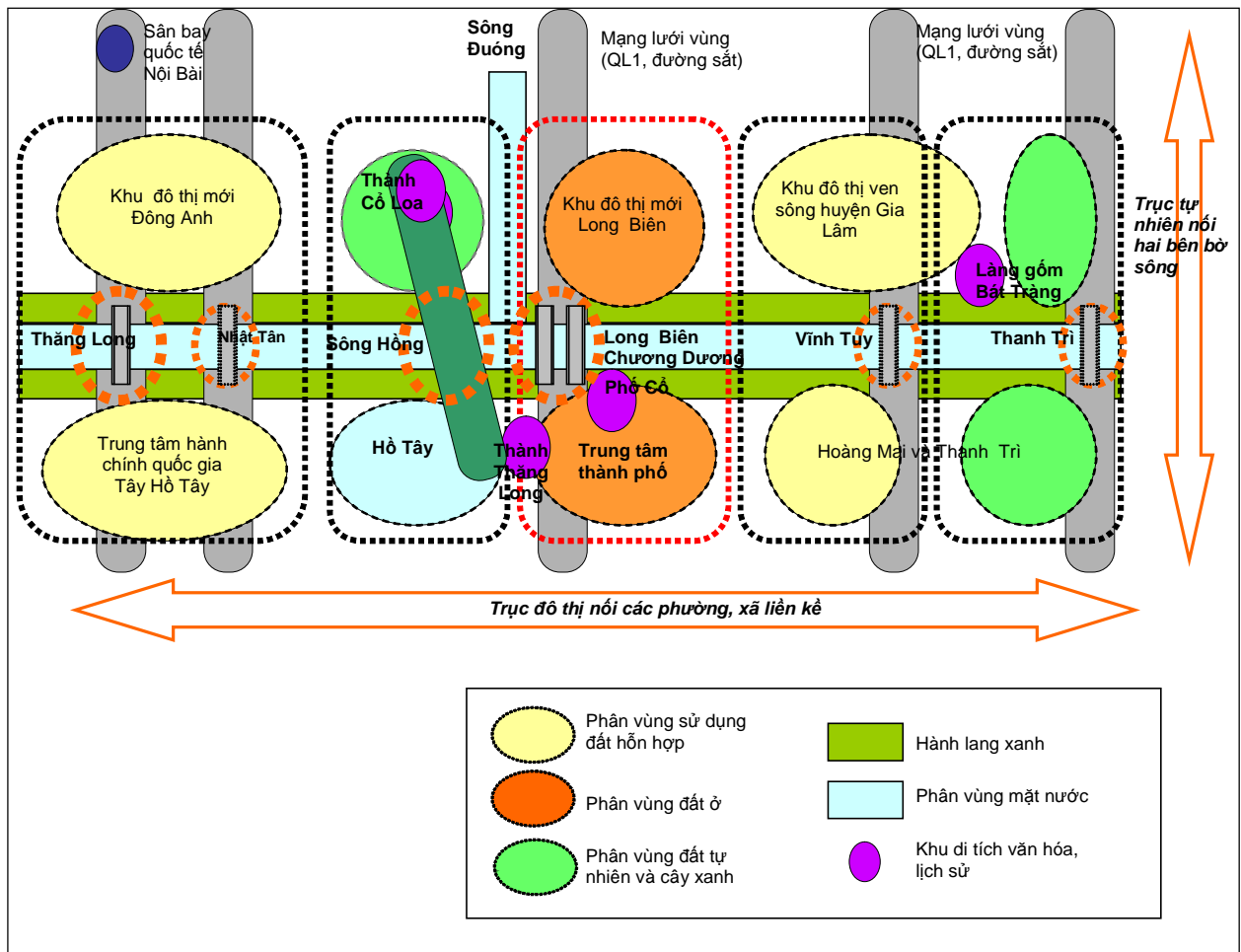
(4) Định hướng phát triển

Trong tương lai, toàn bộ khu vực ngoài đê sẽ không phục vụ mục đích ở để đảm bảo tính mạng cho người dân, bảo tồn môi trường và cảnh quan. Do các khu vực phía trong đê sẽ được phát triển với các khu vực dân cư và thương mại mới trong tương lai nên khu vực ngoài đê sẽ được bảo tồn làm không gian mở và đất nông nghiệp, đặc biệt là các khu vực nông thôn (xem Hình 3.3.3).

Phần lớn khu vực ngoài đê ở trung tâm đô thị hiện đã được sử dụng vào mục đích ở và công nghiệp. Những khu vực ưu tiên cho mục đích ở là những khu vực vi phạm Pháp lệnh đê điều nhằm đảm bảo đời sống cho người dân. Khu vực dân cư ở bờ sông, khu vực cầu và gần đường đê phải được di dời để đảm bảo an toàn và xây dựng không gian mở cho mục đích sơ tán.

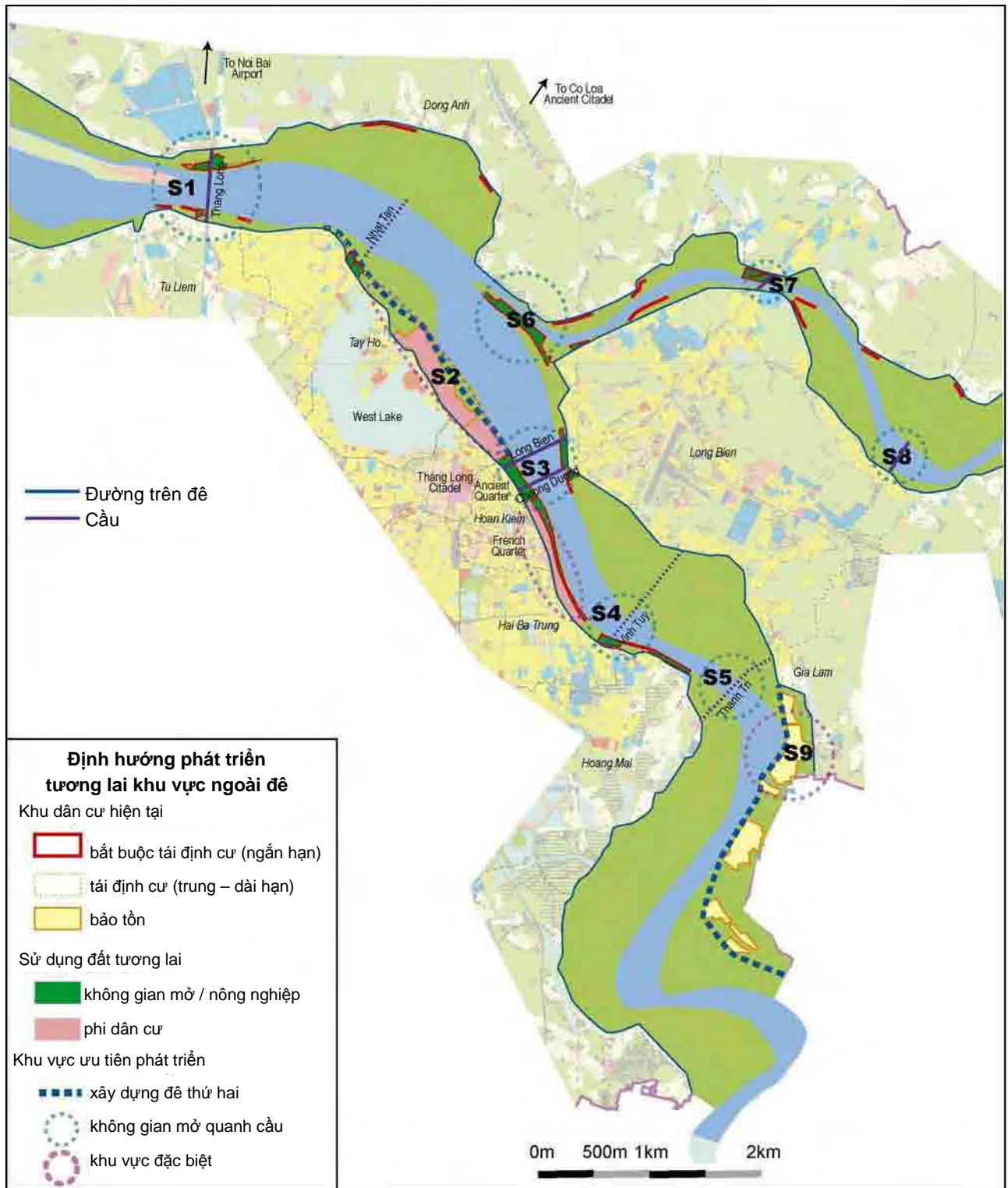
Một số khu vực có giá trị văn hóa, đặc biệt là khu vực làng gốm Bát Tràng. Để bảo tồn và bảo vệ những khu vực văn hóa này cho tương lai, Đoàn Nghiên cứu đề xuất xây dựng đê thứ hai quanh khu vực này. Do các phường Phúc Xá, Yên Phụ, Chương Dương Độ v.v. đã phát triển mạnh và có lịch sử lâu dài gắn liền với khu vực nội thành nên chức năng đô thị ở khu vực này sẽ được bảo tồn và những khu vực này sẽ được sử dụng cho mục đích phi dân cư và có được sự bảo vệ bởi đê thứ hai.

Hình 3.3.2 Hướng dẫn phát triển khu vực gần sông Hồng



Nguồn: Đoàn Nghiên cứu HAIDEP

Hình 3.3.3 Định hướng phát triển tương lai khu vực ngoài đê sông Hồng



Nguồn: Đoàn Nghiên cứu HAIDEP

Bảng 3.3.1 Định hướng phát triển tương lai khu vực ngoài đề sông Hồng

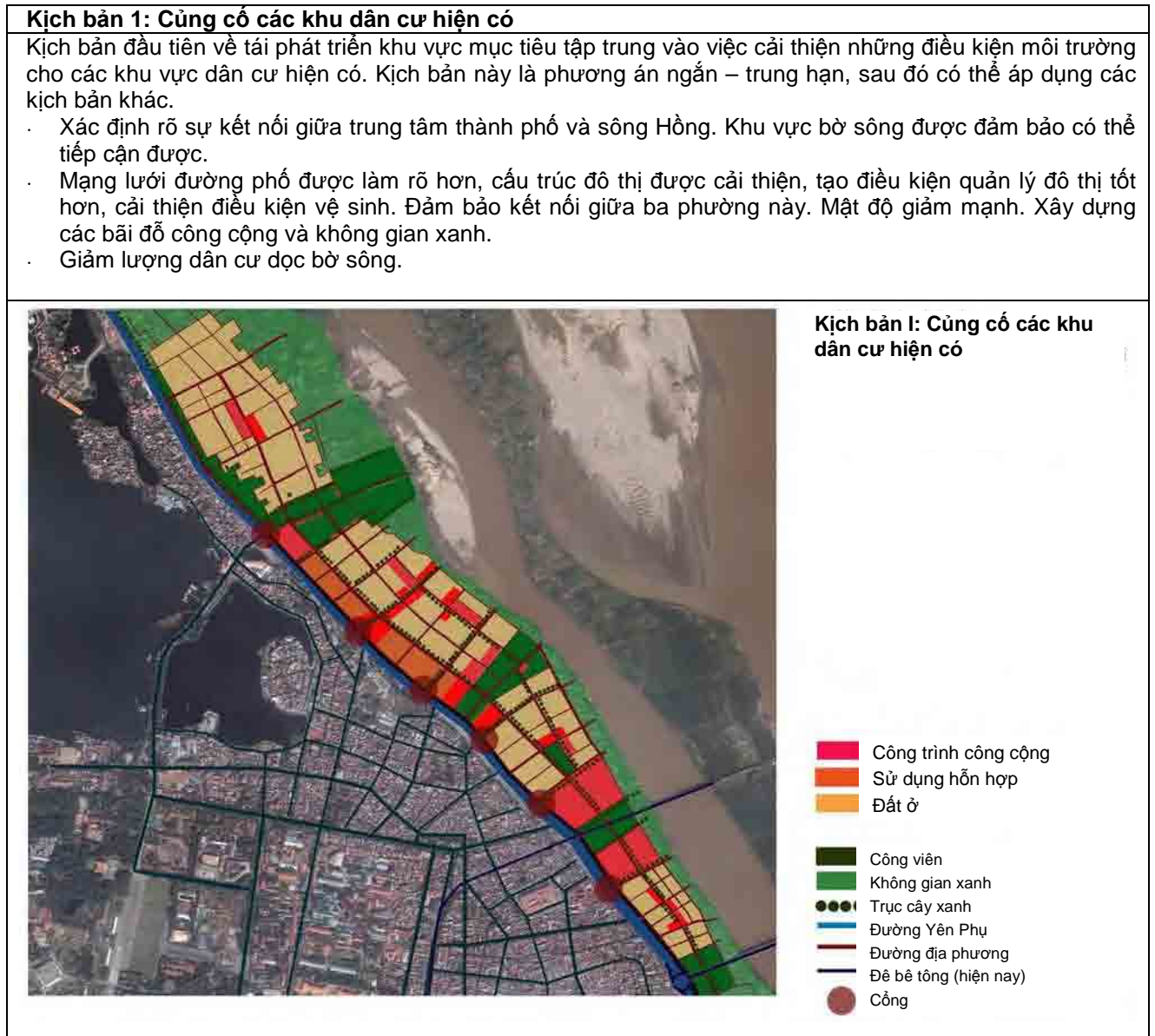
Phường/Xã			Quận/ Huyện	Tình hình sử dụng đất	Dân số				Khu vực và biện pháp ưu tiên	
Mã	Phân vùng	Tên			Tái định cư			Bảo vệ	Bảo vệ	Phát triển
					Cưỡng chế (ngắn hạn)	Tự nguyện (trung hạn)	Tự nguyện (dài hạn)			
L1	162	Đại Mạch	Đông Anh	A, O	867	0	498	0		
L1	163	Võng La			615	1,036	0	0	tái định cư tạo không gian mở	
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	Tạm Xá			-	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	Gia Lâm	T, I, O	937	562	375	0		
L4*	216	Yên Viên			76	955	258	0		
L4*	207	Thị trấn Yên Viên		2,557	205	0	0	tái định cư tạo không gian mở		
L5*	214	Đuống Hà		A	1,423	0	0	0		
L5*	212	Phù Đổng			370	2,212	645	0		
L5*	213	Trung Mậu	-		0	0	0			
L6*	209	Lệ Chi	Long Biên	A	0	5,780	1,445	0		
L6*	228	Kim Sơn	Gia Lâm		0	1,378	345	0		
L6*	226	Phù Thị			-	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	A	1,572	1,017	647	0	
L8*	117	Thượng Thanh	O		1,350	509	0	0	tái định cư tạo không gian mở	
L9*	119	Ngọc Thụy	A		2,113	3,275	2,007	0		
L10	112	Gia Lâm	O		3,064	1,501	0	0	tái định cư tạo không gian mở	
L11	121	Bồ Đề	O		597	2,458	0	0	tái định cư tạo không gian mở	
L12	122	Long Biên	O, A		0	2,014	504	0		
L12	124	Cự Khối			0	2,179	545	0		
L13	224	Đông Dư	Gia Lâm	R	0	2,099	0	525	xây đề thứ hai	
L14	208	Bát Tràng		R	3,448	799	0	2,831		
L15	217	Kim Lan		R	1,681	1,555	0	2,157		
L15	223	Vạn Đức		0	3,859	0	2,573			
R1	180	Thượng Cát	Từ Liêm	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 Nga	Tây Hồ	A	1,507	121	196	0		
R3	20	Phú Thượng			222	281	436	0		
R4	17	Nhật Tân	Tây Hồ	A	0	5,805	0	2,301	xây đề thứ hai	
R4	16	Từ Liêm			802	5,656	0	1,831		
R5	15	Yên Phụ	Tây Hồ	C	0	10,696	0	2,843	tái định cư tạo không văn hóa	
R5	1	Phúc Xá	Ba Đình		6,884	7,802	0	3,955		
R6	37	Phúc Tân	Hoàn Kiếm	O	13,589	1,241	0	0	tái định cư tạo không gian mở	
R7	38	Chương Dương Độ	Hai Bà Trưng	C	10,173	6,994	0	4,802	xây đề thứ hai	
R7	47	Bạch Đằng			6,868	6,651	0	4,100		
R8	48	Thanh Lương	Hoàng Mai	O	6,864	14,280	0	0	tái định cư tạo không gian mở	
R8	105	Thanh Trì			1,717	2,061	0	0	tái định cư tạo không gian mở	
R9	110	Lĩnh Nam	Thanh Trì	A, R	0	4,820	3,213	0		
R9	106	Trần Phú			-	0	0	0		
R9	107	Yên Sở			-	0	0	0		
R10	194	Yên Mỹ	A	0	3,261	2,174	0			
R10	195	Duyên Hạ		1,691	990	1,788	0			
R10	196	Vạn Phúc		0	4,178	2,785	0			
TỔNG				số lượng	78,657	112,506	25,123	27,917		
				%	32%	46%	10%	11%		

Nguồn: Đoàn Nghiên cứu HAIDEP

3) Các kịch bản và chức năng đề xuất cho khu vực hành động

Căn cứ vào định hướng phát triển của toàn khu vực, cần sử dụng khu vực hành động cho mục đích phi dân cư. Do phường Yên Phụ là một trong những khu vực có giá trị cao phù hợp với trục không gian xanh từ Cổ Loa đến Hồ Tây nên việc sử dụng đất có ý nghĩa rất lớn từ góc độ văn hóa, kinh tế và sinh thái. Nghiên cứu đã đề xuất một số kịch bản phát triển như trong Hình 3.3.4, 3.3.5 và 3.3.6.

Hình 3.3.4 Các kịch bản phát triển khu vực hành động <Kịch bản 1>



Hình 3.3.5 Các kịch bản phát triển khu vực hành động <Kịch bản 2>

Kịch bản 2: Không gian xanh và các hoạt động tạm thời

Kịch bản 2 đề xuất thay đổi căn bản khu vực này bằng cách xây dựng một công viên lớn dọc sông Hồng và cấm các hoạt động dân cư ở đây.

- Sẽ có cổng trên đê vào khu vực bờ sông.
- Khu vực này cho phép sử dụng hỗn hợp (công trình 2-3 tầng) và các hoạt động tạm thời, được tổ chức thành các làng, sử dụng những lối đi hiện có từ các khu dân cư ban đầu.



Kịch bản 2: Không gian xanh và các hoạt động tạm thời

-  Các hoạt động tạm thời (phi dân cư)
-  Công viên
-  Không gian xanh
-  Trục cây xanh
-  Đường Yên Phụ
-  Lối đi
-  Đê bê tông
-  Cổng

Hình 3.3.6 Các kịch bản phát triển khu vực hành động <Kịch bản 3>

Kịch bản 3: Xây dựng khu phát triển mới, nối Hà Nội tới bờ sông

Kịch bản này bắt nguồn từ ý tưởng xây dựng một con đê mới gần sông Hồng hơn, có thêm một khu vực được bảo vệ có thể phát triển được. Chiều rộng khu vực mới này là 120-170m. Con đê mới giống như thể hiện trong Kịch bản 2.

- Bỏ đê hiện nay, biến đường Yên Phụ thành một đại lộ đô thị. Khu vực mục tiêu hoàn toàn dính liền vào nội thành Hà Nội.
- Khu vực được bảo vệ cho phép xây dựng một số công trình công cộng có các chức năng văn hóa, thể thao, nghỉ dưỡng v.v. Những công trình này nằm trên trục chạy qua khu vực hướng về sông Hồng.
- Giữa sông Hồng và Hà Nội có ba trục chính là (i) hành lang đường An Dương ở phường Yên Phụ, (ii) hành lang đường Tân Ấp ở phường Phúc Xá nối trực tiếp với thành cổ và (iii) hành lang chợ Long Biên.
- Kịch bản này nhằm tạo dựng một hình ảnh mới cho thành phố Hà Nội. Khu vực được bảo vệ cho phép xây dựng một số dự án dân cư hay nhà ở hỗn hợp, ví dụ như các công trình cao tầng (8-15 tầng). Những công trình này bố trí dọc đại lộ Yên Phụ.
- Phân vùng sinh thái gần sông được xây dựng trên dấu tích các làng cổ. Khu vực này cho phép bố trí các cụm hoạt động tạm thời và có thể cho phép xây dựng một số ít biệt thự sang trọng (thiết kế phải phù hợp với điều kiện địa phương nhằm tránh những rủi ro về ngập lụt).



Kịch bản 3: Xây dựng khu phát triển mới nối Hà Nội tới bờ sông

- Mặt nước
- Công trình công cộng
- Hỗn hợp (mật độ cao)
- Đất ở (làng)
- Sử dụng tạm thời
- Đê sinh thái
- Không gian xanh
- Trục cây xanh
- Đường Yên Phụ
- Đường địa phương
- Cầu

3.4 Ý tưởng quy hoạch đối với dự án đề xuất

1) Cơ sở dự án

(1) Cơ sở

Như theo đề xuất, khu vực ngoài đê sẽ là khu vực không gian công cộng nhằm tăng cường các giá trị của sông Hồng và của thành phố nên cần thể hiện chi tiết phương án phát triển khu vực này trong tương lai. Vì vậy, cần xây dựng một Kế hoạch hành động bao hàm cả các kế hoạch xây dựng và tài chính thể hiện được mô hình phát triển tương lai để các cơ quan chức năng và người dân có được cái nhìn chung về giá trị của khu vực này cũng như về dòng sông, và có được sự đồng thuận về định hướng phát triển tương lai.

(2) Mục tiêu

Mục tiêu của dự án thí điểm này là đề xuất các kế hoạch chi tiết và cơ chế khả thi nhằm tái phát triển các khu vực dân cư đã xuống cấp nằm giữa đê và sông Hồng, cải thiện các giá trị ở khu vực này một cách toàn diện. Dự án này đặt ra mục tiêu đưa ra các đề xuất (mô hình và kế hoạch) về mô hình phát triển tương lai và cải tạo khu vực ngoài đê cho thành phố Hà Nội.

(3) Khu vực mục tiêu

Khu vực thực hiện dự án thí điểm là khu vực đường An Dương, phường Yên Phụ. Con đường này nối từ đường Yên Phụ ra sông Hồng. Khu vực hai bên đường cần được phát triển thành một hành lang, khu vực phía gần sông cần rộng hơn. Khu vực dự án cần cân nhắc vấn đề cải tạo nút giao và đường vào từ đường Yên Phụ.

(4) Mô hình chung

Các biện pháp can thiệp đề xuất cần có mục tiêu đảm bảo sự tiếp cận tới các không gian công cộng và không gian mở, hạn chế các chức năng dân cư. Mô hình cơ bản tuân thủ quy hoạch chung của thành phố (xem Bảng 3.4.1).

Bảng 3.4.1 Mô hình chung cho khu vực dự án trong quy hoạch chung thành phố

<p>Mục tiêu chung và cụ thể</p> <ul style="list-style-type: none"> • Phát triển Hà Nội một cách bền vững về kinh tế, xã hội, văn hóa, môi trường và chính trị, đảm bảo rằng về đẹp, nguồn lực và công trình của thành phố sẽ được duy trì cho các thế hệ tới. • Khuyến khích phát triển các khu vực giàu các yếu tố “cây xanh”, “mặt nước” và “văn hóa” • Khôi phục sông Hồng sao cho có thể tạo thành trục xương sống cho thành phố với các chức năng môi trường, văn hóa, xã hội và kinh tế. <p>Vai trò và chức năng của khu vực phát triển sông Hồng</p> <ul style="list-style-type: none"> • Phòng ngừa thảm họa: đảm bảo an toàn tính mạng, cải tạo cơ sở hạ tầng • Môi trường: trục môi trường, cảnh quan, mạng lưới mặt nước, không gian xanh, không gian mở • Xã hội: giải trí, nghỉ dưỡng, sự hòa đồng của các cộng đồng dân cư ven sông. • Văn hóa: Khu vực Thăng Long – Cổ Loa, các làng văn hóa, tuyến đường thủy sông Hồng. • Kinh tế: Phát triển đô thị cho mục đích phi dân cư, phát triển khu vực ven sông, nghỉ dưỡng và du lịch, vận tải thủy.
--

2) Mô hình và kế hoạch dự án

Trong bản quy hoạch chung đề xuất, thành phố trong tương lai sẽ mở rộng ở cả hai bên sông Hồng, con sông sẽ là xương sống của thành phố. Định hướng này cho thấy sự thay đổi mạnh mẽ về quy mô và cần phải xem xét lại cấu trúc của thành phố nói chung. Vai trò của sông Hồng cũng được nâng cao trên nhiều phương diện, con sông sẽ trở thành yếu tố nòng cốt của thành phố tương lai. Việc kết nối Hà Nội và con sông chính tạo nên thành phố cũng thể hiện được những giá trị về lịch sử, văn hóa và sinh thái.

Những khái niệm cơ bản của khu vực dự án và chức năng tương ứng như sau:

(1) Khu vực trung tâm văn hóa

Xây dựng một trục cây xanh văn hóa nối từ Hồ Tây tới thành Cổ Loa

(2) Vùng đệm

Gắn kết khu vực nội thành hiện tại với không gian sông Hồng

(3) Giá trị sinh thái

Cung cấp không gian mở, nghỉ dưỡng

(4) Phát triển kinh tế

Tạo cơ hội cho các hoạt động kinh doanh đảm bảo các yêu cầu về văn hóa và môi trường cho người dân và khách du lịch.

Khu vực hành động là một phần của trung tâm thành phố và là cửa ngõ dẫn tới những giá trị lịch sử của thành phố và tới trung tâm hành chính mới phía tây Hồ Tây. Khu vực hành động cũng có mối quan hệ với khu vực cổ xưa nhất của thành phố: thành Cổ Loa.

Trong khuôn khổ dự án này, dự án đề xuất xây dựng một “trung tâm văn hóa” cho Hà Nội ở khu vực này. Một mặt khu vực ngoài đê có nhiều tiềm năng và chức năng văn hóa, lịch sử, chính trị, kinh tế, xã hội, sinh thái v.v., mặt khác khu vực hành động nằm trên trục Thăng Long – Hồ Tây – Sông Hồng – Cổ Loa có thể được coi là là mảnh đất linh thiêng với các giá trị về tâm linh cho người dân Hà Nội.

3) Kế hoạch phát triển không gian của dự án

Trong kế hoạch đề xuất này, các công trình chính là một trung tâm văn hóa – tâm linh và một tháp cao. Tháp sẽ là một đài quan sát kiêm tháp truyền hình có chiều cao 300m. Hiện nay thành phố chưa có một tháp cao như thế hay một điểm ngắm cảnh công cộng nào, ngoại trừ từ nóc một số khách sạn. Tháp này sẽ là biểu tượng cho Hà Nội và sẽ góp phần vào giá trị kinh tế và tinh thần cho thành phố.

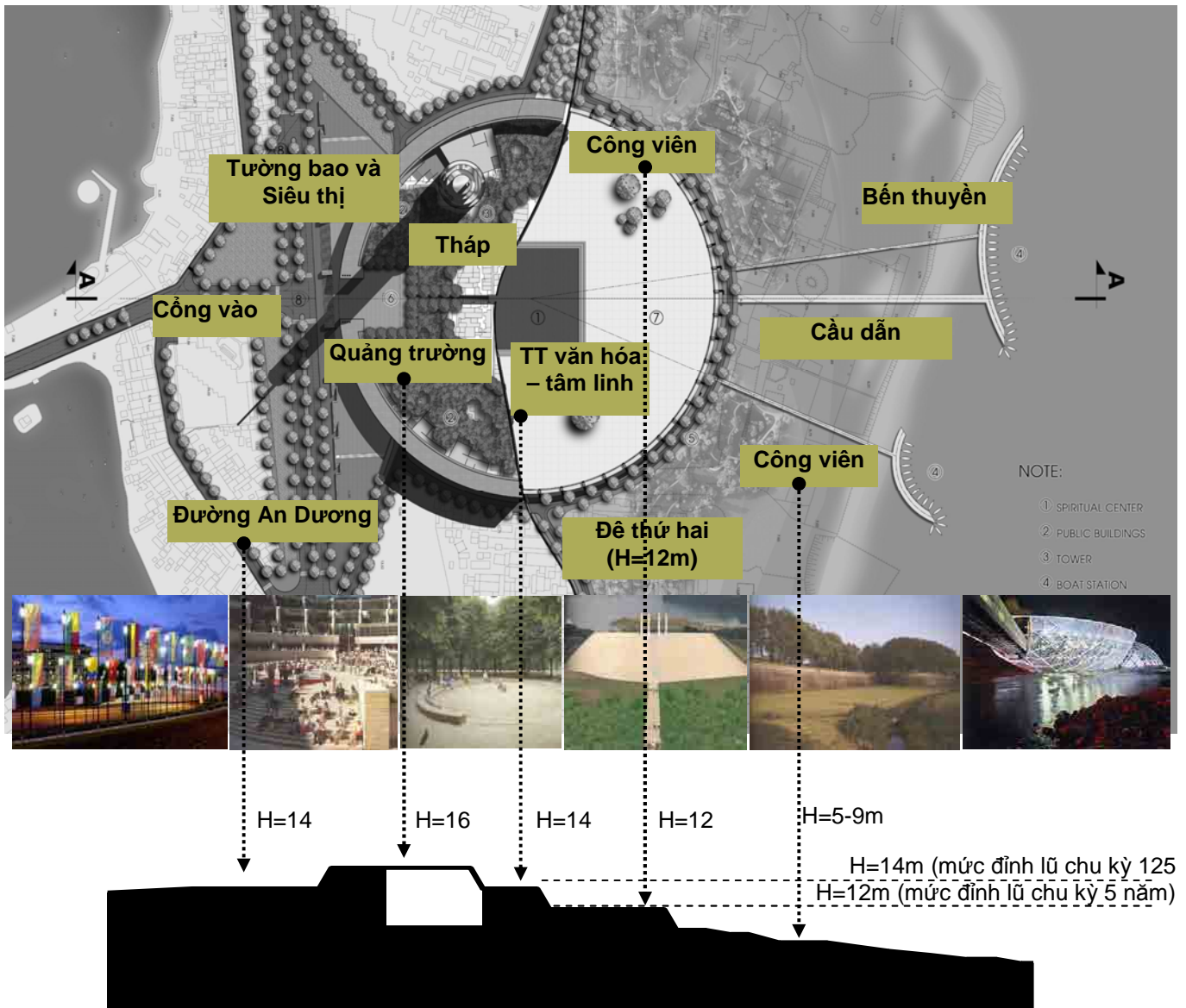
Tại trung tâm này, người dân có thể cảm nhận được sự hòa hợp giữa các yếu tố mang tính cội nguồn của thành phố như Thăng Long, Hồ Tây, Sông Hồng và Cổ Loa. Các hoạt động và chức năng ở khu vực này sẽ là:

- (i) Tiếp cận dễ dàng, an toàn từ đường Thanh Niên và đường An Dương (đường đê) vào trung tâm
- (ii) Khu vực mua sắm và giải trí ở cạnh tường trung tâm (tròn)
- (iii) Tháp có sàn ngắm cảnh và ăng-ten TV
- (iv) Trung tâm này nhìn ra công viên sinh thái và sông Hồng, tạo cảm giác thư thái
- (v) Công viên sinh thái nối khu vực đô thị và tự nhiên
- (vi) Bến thuyền chạy trên sông Hồng

Hình 3.4.1 Mặt bằng trung tâm văn hóa – tâm linh



Hình 3.4.2 **Bố trí công trình trong trung tâm văn hóa – tâm linh**



Nguồn: Đoàn Nghiên cứu HAIDEP

4) Đánh giá

(1) Lợi ích của dự án

Sau khi hoàn thành dự án này, khu vực tư nhân, ví dụ như các công ty truyền thông, sẽ có thể sử dụng tháp này và người dân thành phố cũng như khách du lịch có thể ngắm cảnh từ đỉnh tháp, mua sắm tại khu vực thương mại mới hay tận hưởng môi trường tự nhiên ở công viên sinh thái và sông Hồng. Dự án này cũng giúp thành phố thực hiện được các chính sách đảm bảo cuộc sống của người dân khu vực ngoài đê, cải thiện dịch vụ công cộng và công trình, khôi phục các giá trị của sông Hồng. Nói cách khác, dự án này có thể mang lại lợi ích cho nhiều bên như chính phủ, chủ đầu tư (tư nhân), người dân thành phố nói chung và người dân ở khu vực nói riêng.

Cho đến nay thành phố vẫn chưa có nơi nào để người dân tập trung tham gia các hoạt động thương mại có kết hợp với các điều kiện sinh thái và tự nhiên được đảm bảo. Dự án này sẽ là biện pháp tốt cho dự án phát triển khu vực ven sông của thành phố Hà Nội và sẽ góp phần nâng cao giá trị của sông Hồng. Ngoài ra, dường như người dân thành phố sẽ chào đón mô hình “trung tâm văn hóa – tâm linh” đại diện cho sông Hồng, Hồ Tây, thành cổ Loa, do các khu vực văn hóa quan trọng cho thành phố và trung tâm này sẽ được nhập thành một thể thống nhất.

Nói tóm lại, các lợi ích do dự án mang lại là khá rõ ràng về các khía cạnh kinh tế, xã hội, văn hóa và kinh tế.

(2) Đánh giá

(a) Tính hữu hiệu

Những lợi ích của dự án này không chỉ là lợi ích kinh tế từ các hoạt động thương mại mà còn là các lợi ích về văn hóa, xã hội và sinh thái. Khi khu vực này được sử dụng trở lại cho mục đích công cộng thì sẽ tạo ra được sự bình đẳng xã hội và người dân sẽ có cơ hội hưởng thụ sự sung túc cùng với môi trường tự nhiên. Như đã đề cập, dự án này có thể thỏa mãn mục tiêu đề gia là cải thiện các giá trị của khu vực sông Hồng một cách toàn diện.

(b) Tính hiệu quả

Dự án này sẽ do khu vực tư nhân khởi xướng. Mặc dù quá trình thu hồi đất và tái định cư có thể mất nhiều thời gian nhưng quá trình thực hiện dự án và khai thác mang lại doanh thu sẽ được thực hiện sớm.

(c) Tác động

Dự án này sẽ khiến người ta nhìn lại vai trò và giá trị của sông Hồng cũng như khu vực ven sông. Khi cả chính quyền và người dân đã lại thấy được những giá trị này thì nhận thức chung về văn hóa và môi trường thành phố sẽ được cải thiện. Tác động của dự án này không chỉ là thu hút các dự án phát triển đô thị mà còn là tăng cường nhận thức về những giá trị văn hóa và tự nhiên.

(d) Sự phù hợp

Do khu vực nhà nước không có đủ năng lực tài chính để đầu tư thêm vào các dịch vụ công cộng nên dự án này sẽ do khu vực tư nhân thực hiện. Chủ đầu tư, người dân và khách du lịch đều có thể hưởng những lợi ích từ dự án này mang lại. So với các dự án khác mà các chủ đầu tư tư nhân (bao gồm cả chủ đầu tư nước ngoài) tham gia đầu tư cho số lượng người hưởng lợi hạn chế thì những lợi ích và tác động của dự án này sẽ lớn hơn nhiều. Do đó, dự án này được coi là phù hợp và thích đáng.

(e) Tính bền vững

Về tính bền vững tài chính, tiền cho thuê sử dụng sàn thương mại và thu nhập từ tháp truyền hình sẽ vẫn tiếp tục là nguồn thu cho một thời gian dài. Các chi phí xây dựng và quản lý dự án có thể đảm bảo bằng những nguồn thu này chứ không cần Nhà nước thực hiện đầu tư ban đầu. Về tính bền vững của các khía cạnh khác, việc sử dụng khu vực dự án sẽ linh hoạt đối với cả khu không gian mở và không gian thương mại để có thể tổ chức nhiều loại sự kiện khác nhau nhằm thu hút khách tham quan. Khía cạnh bền vững quan trọng nhất là môi trường sông Hồng và khu vực ven sông. Do dự án này có mục tiêu cải thiện môi trường ở khu vực này nên công viên sinh thái sẽ đóng vai trò duy trì hệ sinh thái cho dòng sông, đồng thời việc giáo dục thế hệ sau cũng có vai trò quan trọng. Tính bền vững của dự án này sẽ vẫn được đảm bảo khi người dân hiểu đúng ý nghĩa và mục tiêu của “trung tâm văn hóa – tâm linh” này.

5) Cơ chế thực hiện

Dự án này sẽ do tư nhân khởi xướng nhưng không chỉ bao gồm những công việc của khu vực tư nhân mà còn cần có sự tham gia của khu vực nhà nước như xây dựng không gian và công trình công ích cũng như tổ chức kè bờ và cải tạo bờ sông.

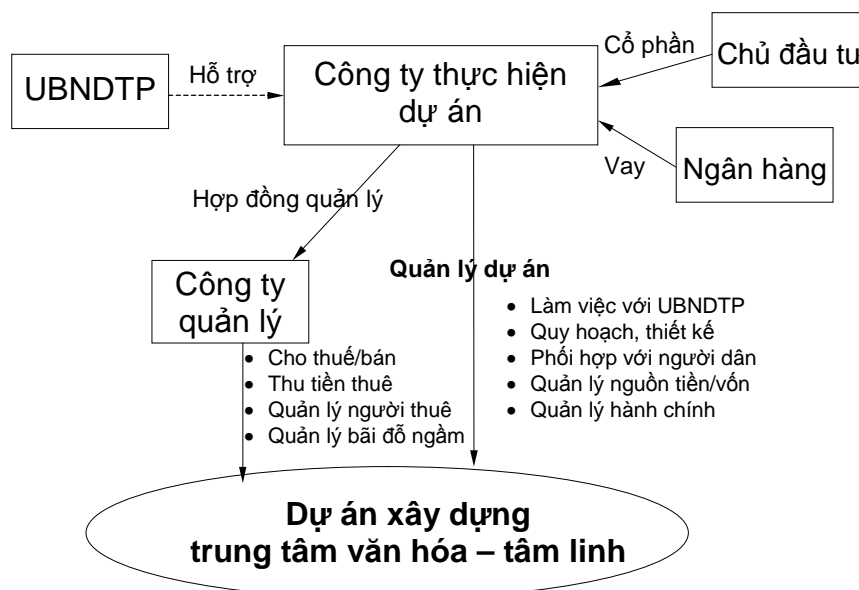
Để thực hiện được và quản lý tốt dự án này cần làm rõ các chi phí xây dựng và quản lý, các bên tham gia đầu tư và quản lý cũng như các biện pháp quản lý cụ thể. Điều kiện đảm bảo tính khả thi của dự án là mức độ tham gia của khu vực tư nhân.

Để thực hiện dự án này, cần thành lập một công ty đặc biệt (Hình 3.4.3). Công ty này sẽ chịu trách nhiệm quản lý toàn bộ dự án, bao gồm (i) làm việc với UBND thành phố, (ii) lập quy hoạch/thiết kế, (iii) phối hợp với người dân (tái định cư, tìm kiếm sự đồng thuận, v.v.), (iv) quản lý nguồn tiền/vốn, và (v) quản lý hành chính nói chung.

Công ty này ký hợp đồng thầu phụ với công ty quản lý tài sản khác thực hiện những nhiệm vụ sau: (i) cho thuê/bán các tầng để thuê/bán, (ii) thu tiền thuê từ người thuê, (iii) quản lý đối tượng thuê, và (iv) quản lý bãi đỗ ngầm.

Chủ đầu tư sẽ đầu tư 20% cho toàn bộ chi phí dự án. Số chi phí còn lại sẽ dùng tiền vay ngân hàng và có thể là hỗ trợ một phần từ thành phố, nếu cần, để thực hiện đầu tư vốn ban đầu.

Hình 3.4.3 Cấu trúc dự án



Nguồn: Đoàn Nghiên cứu HAIDEP

Công ty sẽ được thanh lý sau 14 năm hoạt động (10 năm kể từ khi hoàn tất dự án) bằng cách bán tài sản ra thị trường để chủ đầu tư thu hồi lượng đầu tư của mình.

Diện tích sàn cho thuê/bán chủ yếu chủ yếu là diện tích quảng trường (khoảng 70.000 m²), ở đây sẽ xây dựng một trung tâm mua sắm. Doanh thu được tính căn cứ từ diện tích sàn nói trên và các mức phí đơn vị. Tiền vé vào ngắm cảnh (5 USD/người) và tiền phí đỗ xe (5 USD/xe/ngày) sẽ là nguồn thu để bù đắp chi phí xây dựng và quản lý.

Có thể giả định rằng thời gian thiết kế và xây dựng sẽ mất khoảng bốn năm, chi phí cho mỗi năm được phân bổ theo tỷ lệ đã nói ở trên. Chi phí khai thác và bảo trì được tính căn cứ theo các mức doanh thu.

Nguồn tài chính cho dự án này là (i) cổ phần của chủ đầu tư, (ii) vốn vay ngân hàng, và (iii) vốn hỗ trợ của thành phố Hà Nội.

Nguồn vốn hỗ trợ của thành phố nhằm đảm bảo cho mức lợi nhuận đủ cao cho tư nhân tham gia đầu tư, cụ thể là tỷ lệ nội hoàn vốn lớn hơn 20%. Công ty thực hiện dự án sẽ sở hữu tài sản của toàn bộ chi phí dự án, có nghĩa rằng dự án này hoàn toàn khả thi đối với tư nhân.

Quá trình mô phỏng tình hình tài chính được thực hiện căn cứ vào (i) báo cáo lợi nhuận và thu lỗ, (ii) báo cáo luồng tiền, và (iii) kết quả đánh giá tài chính (đánh giá về các chỉ tiêu lợi nhuận).

Kết quả mô phỏng hai trường hợp nghiên cứu tình huống được thể hiện trong Bảng 3.4.2. Tình huống 1 là tình huống các chủ đầu tư tư nhân, ví dụ như các công ty truyền thông, sẽ chịu phần lớn gánh nặng tài chính của dự án, còn tình huống 2 là cả khu vực nhà nước và tư nhân cùng chia sẻ bình đẳng chi phí của dự án này.

Bảng 3.4.2 Tóm tắt kết quả mô phỏng tình hình tài chính

		Tình huống 1	Tình huống 2
Điều kiện			
Mức độ tham gia của Nhà nước		Ít	Nhiều
Mức độ tham gia của tư nhân		Nhiều	Ít
Mục đích sử dụng lợi ích thu được		Tư nhân và Thương mại	Công cộng (cơ sở hạ tầng, xây dựng đề thứ hai, bồi thường)
Giả định			
Nguồn tài chính	Vốn của chủ đầu tư	20%	30%
	Vay ngân hàng		
	Hỗ trợ của UBND	10%	50%
Khấu hao tài sản của công ty		90%	50%
Mức giá cho thuê tại quảng trường	Ngoài trời	20 USD/m ²	
	Tầng trệt khu mua sắm	70 USD/m ²	
	Tầng hai khu mua sắm	50 USD/m ²	
Đánh giá lợi nhuận			
Tỷ lệ nội hoàn của dự án		15,4\$ (trên 12,6% WACC)	23,4% (trên 16,7% WACC)
Tỷ lệ nội hoàn vốn		23,2%	32,3%
Mức thanh toán nợ		Lớn hơn 1	Lớn hơn 1

Nguồn: Đoàn Nghiên cứu HAIDEP

Luồng tiền mặt ròng cho hầu hết các năm đều có giá trị âm do phải trả nợ vào năm thứ 5 và năm thứ 14 khi công ty bán tài sản ra thị trường. Giá trị bán ra của tài sản do công ty sở hữu trong năm cuối cùng được coi là giá trị tài sản ghi sổ còn lại chi cho mức khấu hao là 90% ở tình huống 1 và 50% ở tình huống 2.

Các chỉ tiêu lợi nhuận của tình huống 1 và tình huống 2 như sau:

- (i) Tỷ lệ nội hoàn dự án lớn hơn chi phí vốn trung bình (WACC) của nguồn vốn huy động cho dự án.
- (ii) Tỷ lệ nội hoàn vốn lớn hơn mức ngưỡng đầu tư tư nhân là 20%.
- (iii) Các tỷ lệ thanh toán nợ lớn hơn 1,0 cho tất cả các năm, ngoại trừ ba năm cuối, nhưng tự dự án có thể tạo ra đủ luồng tiền để thanh toán nợ.
- (iv) Dự án được đánh giá từ các chỉ tiêu lợi nhuận áp dụng cho đầu tư tư nhân và có thể thấy rằng dự án này sẽ mang lại lợi nhuận nếu Nhà nước có hỗ trợ nhất định trong đầu tư vốn.

Các tiêu chí lựa chọn phương án tùy thuộc vào mức độ tham gia của Nhà nước và tư nhân. Nếu dự án này do tư nhân khởi xướng, ví dụ như các công ty truyền thông, như tình huống 1 thì tháp này sẽ vừa là tháp truyền hình vừa là tháp ngắm cảnh. Chủ đầu tư có thể có doanh thu từ việc bán vé vào tháp và cho thuê các diện tích thương mại. Nguồn tài chính sẽ được lấy các lợi ích của dự án. Nếu chính phủ có thể hỗ trợ đủ vốn như trong trường hợp 2 thì dự án này sẽ mang dáng dấp dự án công hơn là đầu tư tư nhân và do đó lợi ích thu được sẽ phục vụ các công trình, không gian công cộng và các mục đích khác như xây dựng đề thứ hai, bồi thường tái định cư v.v.

Xét về khía cạnh lợi ích xã hội vẫn còn một vấn đề khác cần giải quyết để khiến dự án này có tính khả thi, đó là làm thế nào đảm bảo được sự bình đẳng về chia sẻ rủi ro và lợi ích giữa các bên liên quan.

Dự án này sẽ khả thi khi có được sự bình đẳng về chia sẻ rủi ro và lợi ích như minh họa trong Hình 3.4.4. Các bên liên quan đều được hưởng lợi ích và chịu những rủi ro tương ứng khi tham gia dự án.

Dự án này cần được thiết kế một cách cẩn trọng trên cơ sở cân nhắc sự cân bằng giữa rủi ro và lợi ích của từng bên tham gia. Cần phải đảm bảo sự bình đẳng đối với tất cả các bên. Đánh giá những lợi ích tài chính hữu hình như đã bàn trong báo cáo này không phải là chuyện khó. Ngoài ra cũng có thể dễ dàng đánh giá chi phí (rủi ro) tài chính của dự án. Tuy nhiên, cần đánh giá nghiêm túc và kỹ lưỡng những lợi ích cũng như chi phí xã hội mà mỗi bên liên quan phải thực hiện khi xác định sự bình đẳng về chia sẻ rủi ro và lợi ích giữa các bên.

Hình 3.4.4 Chia sẻ rủi ro và lợi ích

	Công (người dân)	Nhà nước	Người dân địa phương	Chủ đầu tư	Người sử dụng đất	Người thuê đất
Rủi ro (Chi phí)	<ul style="list-style-type: none"> • Trả phí 	<ul style="list-style-type: none"> • Hỗ trợ vốn 	<ul style="list-style-type: none"> • Tái định cư 	<ul style="list-style-type: none"> • Góp vốn • Đầu tư 	<ul style="list-style-type: none"> • Góp đất 	<ul style="list-style-type: none"> • Trả tiền thuê
Lợi ích	<ul style="list-style-type: none"> • Có không gian và môi trường công cộng tốt hơn 	<ul style="list-style-type: none"> • Có dịch vụ và công trình công cộng tốt hơn 	<ul style="list-style-type: none"> • Môi trường sống an toàn • Dịch vụ tốt hơn 	<ul style="list-style-type: none"> • Lợi nhuận • Lợi ích đầu tư 	<ul style="list-style-type: none"> • Tăng giá trị đất 	<ul style="list-style-type: none"> • Phát triển kinh doanh, lợi nhuận

Nguồn: Đoàn Nghiên cứu HAIDEP

Bảng 3.4.3 Các giả định để đánh giá trong Tình huống 1

I. Giả định									
1. Diện tích sàn									
		Tổng		Ròng					
1) Tổng diện tích dự án			m ²		m ²				
2) Diện tích công trình mới			0%		70.000		100%		
3) Diện tích cho thuê					30.000		49%		
		Ngoài trời			20.000		26%		
		T1 siêu thị			20.000		26%		
		T2 siêu thị			20.000		26%		
		Tổng	0		70.000		100%		
2. Các mức phí đơn vị									
1) Giá bán: Diện tích thương mại	T1				0	m ² /month	0 US\$		
	T2				0		0		
	T3-T7				0		0		
2) Giá cho thuê: Diện tích thương mại	Ngoài trời				320.000		20		
	T1 siêu thị				1.120.000		70		
	T2 siêu thị				800.000		50		
3. Yêu cầu đầu tư vốn									
Công viên		131.137.400.000	đ		8.196.088	US\$			
Tháp		1.600.000.000.000	đ		100.000.000	US\$			
Các chi phí khác		7.407.116.112	đ		462.945	US\$			
Dự phòng		86.556.870.000	đ		5.409.804	US\$			
Tổng phụ		1.825.101.386.112	đ		114.068.837	US\$	@	5,0%	16.000 /US\$
Lãi suất thời gian xây dựng		283.983.298.566			17.748.956				
Hỗ trợ vốn của Nhà nước		-912.550.693.056			-57.034.418				
Tổng		1.196.533.991.622			74.783.374				
4. Phân bổ từng năm									
Năm 1			10%						
Năm 2			30%						
Năm 3			40%						
Năm 4			20%						
Tổng			100%						
5. Doanh thu									
1) Bán ra năm thứ 5		0	đ		0	US\$			
2) Cho thuê diện tích sàn thương mại		48.000.000.000	đ/tháng		3.000.000	US\$/tháng			
3) Cho thuê diện tích ở		0	đ/tháng		0	US\$/tháng			
4) Khấu hao									
- Thương mại		50%							
- Ở		30%							
5) Bãi đỗ ngầm		48.000	đ/xe		2.000	ô tô + xe máy/ngày		3,0	US\$/xe
6) Vé vào tháp		80.000	đ/người		3.000	người/ngày		5,0	US\$/người
6. Chi phí khai thác và quản lý									
1) Tiền thuê công ty quản lý các vấn đề như cho thuê, thu tiền thuê, bãi đỗ ngầm v.v.				đ/tháng				70%	doanh thu
2) Chi phí quản lý công ty thực hiện dự án								5%	doanh thu
3) Các chi phí khác									
Tổng									
7. Tài chính									
						US\$			
1) Góp vốn		239.306.798.324	đ		14.956.675			20%	tổng yêu cầu vốn
2) Vay		957.227.193.298	đ		59.826.700				
3) Lãi suất vay			10,0%			Vay ngắn hạn		8,0%	
4) Thời gian trả nợ			10	năm					
5) Thời gian gia hạn			4	năm			WACC		15,59%
8. Thuế									
1) Thuế thu nhập doanh nghiệp								30%	lợi nhuận trước thuế
2) Thuế giá trị gia tăng									
3) Thuế khác									
9. Khấu hao									
Tỷ lệ công ty sở hữu		50%						%	năm
Giá trị tài sản khấu hao									Giá trị còn lại
	Công trình	605.898.090.000	đ		70%	40		10%	
	Thiết bị	259.670.610.000			30%	15		10%	
Khấu hao/năm	Công trình	13.632.707.025							
	Thiết bị	15.580.236.600							
10. Hỗ trợ vốn của Nhà nước									
								năm 2	năm 3
								30%	40%
% tổng chi phí dự án trước khi trả	50%	912.550.693.056	đ		273.765.207.917			365.020.277.222	273.765.207.917

Nguồn: Đoàn Nghiên cứu HAIDEP

Bảng 3.4.4 Kết quả mô phỏng tình hình tài chính – Tình huống 1

III. Báo cáo Lợi nhuận và Thu nhập	(in VND Million)														
	Năm 1	Năm 2	Năm 3	Năm 4	Năm 5	Năm 6	Năm 7	Năm 8	Năm 9	Năm 10	Năm 11	Năm 12	Năm 13	Năm 14	Total
1. Doanh thu															
1) Doanh thu từ bán tài sản					843.322	927.654	1.020.419	1.122.461	1.234.707	1.358.178	1.493.986	1.643.395	1.807.735	1.988.508	3.891.375
2) Cho thuê thương mại					0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
3) Cho thuê điện tích ở					51.302	56.432	62.075	68.283	75.111	82.622	90.885	99.973	109.971	120.968	817.623
4) Phí đỗ xe					128.255	141.081	155.189	170.708	187.778	206.566	227.212	248.933	274.926	302.419	2.044.057
5) Vệ sinh cửa					1.022.679	1.125.167	1.237.683	1.361.452	1.497.597	1.647.357	1.812.082	1.993.301	2.192.632	2.404.219	20.193.429
Tổng					626.237	688.860	767.746	833.521	916.873	1.009.560	1.109.416	1.220.358	1.342.304	1.476.633	9.980.598
2. Chi phí hoạt động và quản lý					44.731	49.204	54.125	59.537	65.491	72.040	79.244	87.168	95.885	105.474	712.000
3. Chi phí đầu tư					670.968	738.065	811.871	893.058	982.364	1.080.600	1.186.679	1.307.526	1.438.279	1.582.107	10.693.498
4. Các chi phí khác					29.213	29.213	29.213	29.213	29.213	29.213	29.213	29.213	29.213	29.213	292.129
Tổng					322.698	357.889	396.599	439.181	486.020	537.543	594.213	656.562	725.140	796.902	9.207.802
5. Lợi nhuận từ khai thác					95.723	89.717	83.110	75.842	67.848	59.055	49.382	38.741	27.037	14.162	600.616
6. Lợi nhuận trước thuế					226.975	268.173	313.490	363.338	418.172	478.489	544.837	617.821	698.103	787.788	8.607.186
7. Thuế					68.093	80.452	94.047	109.002	125.452	143.547	163.451	185.346	209.431	240.336	2.582.156
8. Lợi nhuận sau thuế					158.883	187.721	219.443	254.337	292.720	334.942	381.386	432.475	488.672	547.451	6.025.030
III. Báo cáo lương tiền															
1. Lương tiền khai thác					158.883	187.721	219.443	254.337	292.720	334.942	381.386	432.475	488.672	547.451	6.025.030
2) Khoản hao					29.213	29.213	29.213	29.213	29.213	29.213	29.213	29.213	29.213	29.213	292.129
Tổng					188.096	216.934	248.656	283.550	321.933	364.155	410.599	461.688	517.885	576.664	6.317.160
2. Lương tiền đầu tư															
1) Đầu tư vốn					-182.510	-182.510	-182.510	-182.510	-182.510	-182.510	-182.510	-182.510	-182.510	-182.510	-1.825.101
2) Đầu tư khác					-165.745	-530.766									-210.085
Tổng					-348.255	-713.276	-182.510	-182.510	-182.510	-182.510	-182.510	-182.510	-182.510	-182.510	-1.935.186
3. Lương tiền					182.510	187.721	219.443	254.337	292.720	334.942	381.386	432.475	488.672	547.451	6.025.030
1) Vốn góp					273.765	273.765	273.765	273.765	273.765	273.765	273.765	273.765	273.765	273.765	2.737.650
2) Vốn hỗ trợ của Nhà nước					241.076	459.151									700.227
3) Vay ngân hàng															
4) Trả nợ															
Tổng					514.841	732.916	273.765	273.765	273.765	273.765	273.765	273.765	273.765	273.765	3.437.877
4. Lương tiền tổng					182.510	514.841	273.765	273.765	273.765	273.765	273.765	273.765	273.765	273.765	3.437.877
5. Tổng lương tiền bằng					182.510	514.841	273.765	273.765	273.765	273.765	273.765	273.765	273.765	273.765	3.437.877
IV. Bảng giá tài chính															
1. Tỷ lệ nội hoàn dự án					24.3%	24.3%	24.3%	24.3%	24.3%	24.3%	24.3%	24.3%	24.3%	24.3%	24.3%
Lương tiền					24.3%	24.3%	24.3%	24.3%	24.3%	24.3%	24.3%	24.3%	24.3%	24.3%	24.3%
2. Tỷ lệ nội hoàn vốn góp					38.0%	38.0%	38.0%	38.0%	38.0%	38.0%	38.0%	38.0%	38.0%	38.0%	38.0%
Lương tiền					38.0%	38.0%	38.0%	38.0%	38.0%	38.0%	38.0%	38.0%	38.0%	38.0%	38.0%
3. Tỷ lệ trả nợ															
V. Yêu cầu hỗ trợ vốn															
1. Lương vốn hỗ trợ cần có					912.551	912.551	912.551	912.551	912.551	912.551	912.551	912.551	912.551	912.551	9.125.510
50%					456.275	456.275	456.275	456.275	456.275	456.275	456.275	456.275	456.275	456.275	4.562.755
6. Yêu cầu hỗ trợ khác															
VI. Giá định															
1. Mức tăng					1.46	1.61	1.77	1.95	2.14	2.36	2.59	2.85	3.14	3.45	34.5
2. Tình toán vay (dài hạn)					1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	884.599
Trả lãi					89.717	89.717	83.110	75.842	67.848	59.055	49.382	38.741	27.037	14.162	884.599
Gốc					60.062	66.068	72.675	79.942	87.936	96.730	106.403	117.043	128.747	141.622	957.227
Tổng (lãi + gốc)					157.779	155.784	155.784	155.784	155.784	155.784	155.784	155.784	155.784	155.784	1.841.826
Cần đổi khoản vay					897.166	831.098	758.423	678.481	590.545	493.815	387.413	270.369	141.622	0	0
Giải ngân khoản vay					241.076	459.151	257.000	257.000	257.000	257.000	257.000	257.000	257.000	257.000	2.570.000
Dư					241.076	700.227	957.227	957.227	957.227	957.227	957.227	957.227	957.227	957.227	9.572.227
3. Giá trị còn lại					893.338	854.125	824.912	795.699	766.466	737.273	708.060	678.847	649.634	620.421	6.025.030
Giá trị tài sản của công ty trên sổ sách cuối dự án					893.338	854.125	824.912	795.699	766.466	737.273	708.060	678.847	649.634	620.421	6.025.030
Giá trị tài sản của công ty trên thị trường cuối dự án					128.034	150.866	175.981	203.608	233.987	267.495	304.196	344.645	389.138	434.645	4.562.755
Mức khấu hao					128.034	278.900	454.881	658.489	892.466	1.159.912	1.464.108	1.808.753	2.197.690	2.641.935	28.125.510
4. Tình toán vay (ngắn hạn)					0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Trả lãi					0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Lương tiền công					128.034	150.866	175.981	203.608	233.987	267.495	304.196	344.645	389.138	434.645	4.562.755
Lương tiền tích lũy					128.034	278.900	454.881	658.489	892.466	1.159.912	1.464.108	1.808.753	2.197.690	2.641.935	28.125.510
Cần đổi					0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Vay					0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Trả nợ					0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

Nguồn: Đoàn Nghiên cứu HAIDEP

Bảng 3.4.5 Các giả định để đánh giá trong Tình huống 2

I. Giả định						
1. Diện tích sàn						
		Tổng		Ròng		
1) Tổng diện tích dự án			m ²		m ²	
2) Diện tích công trình mới			0%	70.000	100%	
3) Diện tích cho thuê	Ngoài trời			30.000	49%	
	T1 siêu thị			20.000	26%	
	T2 siêu thị			20.000	26%	
	Tổng	0		70.000	100%	
2. Các mức phí đơn vị						
					m ² /tháng	
1) Giá bán: Diện tích thương mại	T1			0	0 US\$	
	T2			0	0	
	T3-T7			0	0	
2) Giá cho thuê: Diện tích thương mại	Ngoài trời			320.000	20	
	T1 siêu thị			1.120.000	70	
	T2 siêu thị			800.000	50	
3. Yêu cầu đầu tư vốn						
Công viên		131.137.400.000	đ	8.196.088	US\$	
Tháp		1.600.000.000.000	đ	100.000.000	US\$	
Các chi phí khác		7.407.116.112	đ	462.945	US\$	
Dự phòng		86.556.870.000	đ	5.409.804	US\$	5,0%
Tổng phụ		1.825.101.386.112	đ	114.068.837	US\$	@ 16.000 /US\$
Lãi suất thời gian xây dựng		218.080.075.164		13.630.005		
Hỗ trợ vốn của Nhà nước		-912.550.693.056		-57.034.418		
Tổng		1.130.630.768.220		70.664.423		
4. Phân bổ từng năm						
Năm 1		10%				
Năm 2		30%				
Năm 3		40%				
Năm 4		20%				
Tổng		100%				
5. Doanh thu						
1) Bán ra năm thứ 5		0	đ	0	US\$	
2) Cho thuê diện tích sàn thương mại		48.000.000.000	đ/tháng	3.000.000	US\$/tháng	
3) Cho thuê diện tích ở		0	đ/tháng	0	US\$/tháng	
4) Khấu hao						
- Thương mại		50%				
- Ở		30%				
5) Bãi đỗ ngầm		48.000	đ/xe	2.000	ô tô + xe máy/ngày	3,0 US\$/xe
6) Vé vào tháp		80.000	đ/người	3.000	người/ngày	5,0 US\$/người
6. Chi phí khai thác và quản lý						
1) Tiền thuê công ty quản lý các vấn đề như cho thuê, thu tiền thuê, bãi đỗ ngầm v.v.			đ/tháng			70% doanh thu
2) Chi phí quản lý công ty thực hiện dự án						5% doanh thu
3) Các chi phí khác						
Tổng						
7. Tài chính						
					US\$	
1) Góp vốn		339.189.230.466	đ	21.199.327		30% tổng yêu cầu vốn
2) Vay		791.441.537.754	đ	49.465.096		
3) Lãi suất vay		10,0%		Vay ngắn hạn		8,0%
4) Thời gian trả nợ		10	năm			
5) Thời gian gia hạn		4	năm		WACC	17,47%
8. Thuế						
1) Thuế thu nhập doanh nghiệp						30% lợi nhuận trước thuế
2) Thuế giá trị gia tăng						
3) Thuế khác						
9. Khấu hao						
				%	năm	Giá trị còn lại
Tỷ lệ công ty sở hữu		50%				
Giá trị tài sản khấu hao	Công trình	605.898.090.000	đ	70%	40	10%
	Thiết bị	259.670.610.000		30%	15	10%
Khấu hao/năm	Công trình	13.632.707.025				
	Thiết bị	15.580.236.600				
10. Hỗ trợ vốn của Nhà nước						
				năm 2	năm 3	năm 4
% tổng chi phí dự án trước khi trả		50%	đ	30%	40%	30%
		912.550.693.056		273.765.207.917	365.020.277.222	273.765.207.917

Nguồn: Đoàn Nghiên cứu HAIDEP

Bảng 3.4.6 Kết quả mô phỏng tình hình tài chính – Tình huống 2

	(tính đồng)														Total
	Năm 1	Năm 2	Năm 3	Năm 4	Năm 5	Năm 6	Năm 7	Năm 8	Năm 9	Năm 10	Năm 11	Năm 12	Năm 13	Năm 14	
II. Báo cáo Lợi nhuận và Thu lỗ															
1. Doanh thu															
1) Doanh thu từ bán tài sản					843.322	927.654	1.020.419	1.122.461	1.234.707	1.358.178	1.493.996	1.643.395	1.807.735	4.147.136	
2) Cho thuê thương mại					0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
3) Cho thuê điện tích ở					51.302	56.432	62.075	68.283	75.111	82.622	90.885	99.973	109.971	817.623	
4) Phí đỗ xe					128.255	141.061	155.189	170.708	187.778	206.556	227.212	249.933	274.926	2.044.057	
5) Vé vào cửa					1.022.879	1.125.167	1.237.683	1.361.452	1.497.597	1.647.357	1.812.092	1.993.301	2.192.632	20.448.190	
Tổng	0	0	0	0	626.237	688.860	757.748	833.521	916.873	1.008.560	1.109.416	1.220.358	1.342.904	9.980.698	
2. Chi phí khai thác và quản lý					44.731	49.204	54.125	59.537	65.491	72.040	79.244	87.188	95.985	772.900	
3) Chi phí quản lý hành chính					670.968	738.065	811.871	893.058	982.964	1.080.600	1.188.660	1.307.526	1.438.279	10.693.498	
4) Các chi phí khác					29.213	29.213	29.213	29.213	29.213	29.213	29.213	29.213	29.213	292.213	
Tổng	0	0	0	0	322.688	357.869	396.599	439.181	486.020	537.543	594.219	656.562	725.140	9.463.562	
5. Trả lãi					79.144	74.178	68.716	62.707	56.097	48.827	40.829	32.032	22.354	11.709	
6. Lợi nhuận trước thuế					243.554	283.711	327.884	376.474	429.923	488.717	553.390	624.531	702.785	8.966.969	
7. Thuế					73.066	85.113	98.965	112.942	128.977	146.615	166.017	187.359	210.836	2.690.091	
8. Lợi nhuận sau thuế					170.488	198.598	229.519	263.532	300.946	342.102	387.373	437.171	491.950	6.276.879	
III. Báo cáo dòng tiền															
1. Dòng tiền khai thác															
1) Lợi nhuận sau thuế					170.488	198.598	229.519	263.532	300.946	342.102	387.373	437.171	491.950	6.276.879	
2) Khấu hao					29.213	29.213	29.213	29.213	29.213	29.213	29.213	29.213	29.213	292.213	
Tổng					199.701	227.811	258.732	292.745	330.159	371.315	416.586	466.384	521.163	6.569.098	
2. Dòng tiền đầu tư															
1) Đầu tư vốn					-182.510	-547.530	-730.041	-969.468	-1.301.010	-1.735.603	-2.266.648	-2.913.338	-3.689.320	-18.251.010	
2) Đầu tư khác					-182.510	-560.540	-799.509	-1.060.623	-1.429.539	-1.913.338	-2.500.000	-3.150.000	-3.880.000	-20.043.181	
Tổng					-365.020	-1.108.070	-1.529.550	-2.030.091	-2.730.549	-3.649.941	-4.766.648	-6.063.338	-7.569.320	-38.294.191	
3. Dòng vốn															
1) Vốn góp					156.679	156.679	385.020	273.765	273.765	273.765	273.765	273.765	273.765	339.189	
2) Vốn hỗ trợ của Nhà nước					130.086	130.086	434.488	226.858	226.858	226.858	226.858	226.858	226.858	912.551	
3) Vay ngân hàng					0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
4) Trả nợ					0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Tổng					186.765	286.765	819.508	500.623	500.623	500.623	500.623	500.623	500.623	1.251.740	
4. Dòng tiền ròng					0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
5. Tăng giảm tiền ròng					0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
IV. Bảng giá tài chính															
1. Tỷ lệ nợ hoàn dự án															
2. Tỷ lệ hoàn vốn góp															
3. Tỷ lệ trả nợ															
V. Yêu cầu hỗ trợ vốn															
1. Lượng vốn hỗ trợ cần có															
2. Lượng vốn hỗ trợ cần có															
3. Tỷ lệ trả nợ															
Gia đình															
1. Mức tăng	10%				1,46	1,61	1,77	1,95	2,14	2,36	2,59	2,85	3,14	3,45	
2. Tình bán vay (dài hạn)															
3. Trả lãi					79.144	74.178	68.716	62.707	56.097	48.827	40.829	32.032	22.354	11.709	
Góc					49.659	54.625	60.088	66.097	72.706	79.977	87.975	96.772	106.449	117.094	
Tổng (lãi + góc)					128.803	128.803	128.803	128.803	128.803	128.803	128.803	128.803	128.803	128.803	
Cần đổi khoản vay					741.782	687.157	627.069	560.973	488.266	408.290	320.315	223.543	117.094	0	
Giải ngân khoản vay					130.086	434.488	226.858	226.858	226.858	226.858	226.858	226.858	226.858	226.858	
Dư					130.086	564.584	791.442	912.551	883.338	854.125	824.912	795.699	766.486	737.273	
3. Giá trị cần lại					0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Giá trị tài sản của công ty trên sổ sách cuối dự án					150.041	173.185	198.644	226.648	257.453	291.338	328.611	369.612	414.714	3.367.320	
Giá trị tài sản của công ty trên thị trường cuối dự án					150.041	323.227	521.871	748.519	1.005.971	1.297.309	1.625.971	1.995.533	2.410.247	5.777.566	
Mức khấu hao					0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
4. Tình bán vay (ngắn hạn)															
5. Trả lãi					173.185	198.644	226.648	266.488	313.338	369.612	437.373	516.384	608.000	7.146.673	
Lượng tiền ròng					0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Lượng tiền tích lũy					0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Cần đổi					0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Vay					0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Trả nợ					0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	

Nguồn: Đoàn Nghiên cứu HAIDEP

4 KẾT LUẬN VÀ KIẾN NGHỊ

4.1 Kết luận

Điều quan trọng là luôn cân nhắc việc khôi phục và phát triển khu vực ngoài đê sông Hồng từ các góc độ kinh tế, văn hóa, xã hội và môi trường. Là một phần của không gian sông Hồng, các chức năng của khu vực này sẽ được cải thiện và gắn kết vào các khu vực quan trọng khác, tạo ra một trục đô thị thống nhất.

Khu vực ngoài đê có nhiều tiềm năng, góp phần vào quá trình tăng trưởng của thành phố về kinh tế, văn hóa và sinh thái. Tuy nhiên những vấn đề bức xúc hiện nay về an toàn, trật tự xã hội và môi trường cần được giải quyết trước tiên.

Trong tương lai, khu vực này sẽ là không gian mở hoặc đất nông nghiệp ở khu vực nông thôn. Đất ở khu vực trung tâm thành phố sẽ là tài sản thiên nhiên – sinh thái quý giá của thành phố trong quá trình đô thị hóa. Một số khu vực gần các trục đường chính và cầu sẽ được chuyển thành không gian mở để phòng trường hợp phải sơ tán và để bảo vệ cảnh quan. Một số làng nghề truyền thống và các công trình tôn giáo sẽ được bảo tồn làm tài sản văn hóa cho thành phố.

Ở đô thị nơi có các biện pháp an toàn phù hợp, một số khu vực sẽ được khôi phục gắn liền với nội thành. Dự án đề xuất – biểu tượng của sông Hồng – sẽ khiến người dân suy nghĩ và nhìn nhận lại giá trị của dòng sông này.

Sau khi bảo tồn và phát triển khu vực ngoài đê, cả chính quyền và người dân đều đạt được những vấn đề sau: (i) đảm bảo an toàn cuộc sống và quản lý dòng sông hiệu quả bằng cách cấm các mục đích sử dụng làm đất ở, (ii) bảo tồn và khôi phục được văn hóa truyền thống, các ngành nghề truyền thống và các giá trị tự nhiên, (iii) khuyến khích được các hoạt động phi dân cư và đóng góp vào sự phát triển của các hoạt động đô thị, và (iv) tăng cường cải tạo một cách phù hợp các khu vực dân cư xuống cấp hoặc trái phép.

4.2 Kiến nghị

Sửa đổi Pháp lệnh Đê điều: Pháp lệnh đê điều cần được sớm điều chỉnh để có thể vừa đảm bảo được sự an toàn cho đê và đảm bảo điều kiện thoát lũ, đồng thời có thể thỏa mãn được nhu cầu hợp thức hóa quyền sử dụng đất và sở hữu nhà ở cho những người đã định cư trên đất ổn định. Cũng cần phải có định nghĩa rõ ràng về các công trình xây dựng trái phép căn cứ vào những tiêu chí cụ thể, có kế hoạch di dời và cải thiện chất lượng cuộc sống cho những hộ sẽ bị ảnh hưởng bởi định nghĩa đó.

Tìm kiếm sự đồng thuận về việc xây dựng đê thứ hai: Để có thể sử dụng khu vực ngoài đê một cách hiệu quả, cần xây dựng một con đê thứ hai (H=12m) nằm giữa đê hiện tại và mép sông ở một số khu vực ưu tiên. Trong khuôn khổ dự án này, Đoàn Nghiên cứu đề xuất xây dựng đê mới quanh các phường và các làng nghề ngoài đê. Vị trí của đê thứ hai này sẽ được thảo luận chi tiết hơn giữa các bên liên quan, căn cứ vào các điều kiện và tác động kinh tế – xã hội từ việc tái định cư và xây dựng đê.

Kế hoạch sử dụng đất chi tiết: Khu vực ngoài đê thứ hai sẽ là không gian mở, còn khu vực nằm giữa hai đê sẽ được sử dụng cho mục đích phi dân cư. Mục đích sử dụng đất sẽ được xác định cho từng khu vực cụ thể trên cơ sở cân nhắc mối quan hệ với khu vực xung quanh cũng như các giá trị về lịch sử và tự nhiên.

Kế hoạch di dời: Về vấn đề di dời, những công trình vi phạm Pháp lệnh đê điều hiện tại sẽ bị buộc phải di dời để đảm bảo điều kiện an toàn và điều kiện pháp lý. Cần tiến hành điều tra chi tiết về điều kiện pháp lý tại các khu vực dân cư. Thứ tự ưu tiên thực hiện là (i) cưỡng chế di dời đối với các trường hợp vi phạm (khoảng 79.000 người, chiếm 32% tổng số người tái định cư), (ii) xây dựng đê thứ hai (khoảng 28.000 người, 11%), (iii) khuyến khích tái định cư tự nguyện có hỗ trợ trong giai đoạn trung hạn (khoảng 113.000 người, 46%), và (iv) khuyến khích tái định cư tự nguyện trong giai đoạn dài hạn (khoảng 25.000 người, 10%). Nói cách khác, Nhà nước cần bắt đầu xem xét các phương án và vấn đề về bồi thường cho khoảng 80.000 người và xem xét sự cần thiết phải xây dựng đê thứ hai.