

TÀI LIỆU

Tên chuyên đề: Tái phát triển đô thị

Số tiết: 16

Phân bổ thời gian:

Thuyết trình
08 tiết

Thảo luận
08 tiết

Đi thực tế

Tổng cộng
16 tiết

PHẦN MỞ ĐẦU

1. MỤC ĐÍCH

Cung cấp cho học viên nền tảng kiến thức hiểu rõ tái phát triển đô thị để giảm bất bình đẳng không gian xã hội bằng cách cải thiện chất lượng cuộc sống trong mục tiêu cộng đồng và khu vực, mà còn ươm tạo, tăng cường và xúc tác cho kinh tế, xã hội lớn hơn và lợi ích môi trường cho toàn thành phố.

2. YÊU CẦU

- Hiểu rõ về các quy định, luật pháp và chính sách liên quan về tái phát triển đô thị
- Hiểu rõ tầm quan trọng của nguồn lực cho tái phát triển đô thị cũng như vai trò của Nhà nước đối với yêu cầu về nguồn lực cho tái phát triển đô thị

3. ĐỐI TƯỢNG, THỜI GIAN

3.1. Đối tượng

Khóa đào tạo, bồi dưỡng này được phát triển cho các nhóm đối tượng như sau:

- Nhóm 1: Cán bộ lãnh đạo UBND cấp tỉnh: Chủ tịch, Phó Chủ tịch UBND cấp tỉnh (bao gồm tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương) và cán bộ thuộc diện quy hoạch nguồn kế cận chức danh này.
- Nhóm 2: Cán bộ lãnh đạo UBND cấp huyện: Chủ tịch, Phó Chủ tịch UBND cấp huyện (bao gồm quận, huyện thuộc thành phố trực thuộc trung ương; thành phố, thị xã, huyện trực thuộc tỉnh) và cán bộ thuộc diện quy hoạch nguồn kế cận chức danh này.
- Nhóm 3: Công chức lãnh đạo, công chức chuyên môn liên quan tới lĩnh vực QLPTĐT ở cấp tỉnh.
- Nhóm 4: Công chức lãnh đạo, công chức chuyên môn liên quan tới lĩnh vực QLPTĐT ở cấp huyện.

3.2. Thời gian

Thời gian đào tạo, bồi dưỡng: 02 ngày (16 tiết)

PHẦN NỘI DUNG

I. TỔNG QUAN VỀ TÁI PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ

1.1. CASE STUDY 1: THẢO LUẬN VỀ TẦM QUAN TRỌNG CỦA TÁI PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ

Nghị quyết 06 của Bộ Chính trị về Quy hoạch, Xây dựng, Quản lý và Phát triển bền vững đô thị Việt Nam đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2045 cũng chỉ rõ “chất lượng đô thị hóa chưa cao, phát triển đô thị theo chiều rộng là chủ yếu... chất lượng hạ tầng đô thị chưa đáp ứng được yêu cầu phát triển dân số và kinh tế khu vực đô thị”. Để cải thiện điều kiện sống và hạ tầng hướng tới mục tiêu thực hiện quy hoạch tổng thể hệ thống đô thị Việt Nam, Bộ Xây dựng đã có các Chương trình Nâng cấp đô thị quốc gia giai đoạn 2009 - 2020.

Nghị quyết số 26/2022/UBTVQH15 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị quyết số 1210/2016/UBTVQH13 ngày 25 tháng 5 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về phân loại đô thị. Trong Nghị quyết nêu rõ Phân loại đô thị nhằm xác lập cơ sở đánh giá chất lượng đô thị; tổ chức, sắp xếp và quản lý, phát triển hệ thống đô thị, các khu vực nội thành, nội thị, ngoại thành, ngoại thị, thị trấn, khu vực dự kiến thành lập quận, phường; phản ánh đúng trình độ phát triển đô thị, đô thị hóa; làm căn cứ cho công tác quy hoạch, xây dựng, quản lý, hoạch định chính sách phát triển đô thị; thu hút đầu tư, nâng cao chất lượng và điều kiện sống đô thị.

Để cải tạo chỉnh trang và phát triển đô thị, Việt Nam đã có chính sách di dân, tái định cư, nhưng chưa cho thấy hiệu quả rõ rệt. Bởi vì rào cản đối với vấn đề di dân là khả năng chi trả cho nơi ở mới và việc đảm bảo sinh kế cũng như môi trường sống phù hợp của người dân. Trong bối cảnh đó, vấn đề mang tính giải pháp là tái định cư tại chỗ với việc cải tạo, tái cấu trúc sử dụng đất hiện hữu.

Hà Nội: Phân khu đô thị H1-3 tập trung kiểm soát, tái thiết đô thị và giảm số dân trên địa bàn.

Đồ án quy hoạch phân khu đô thị H1-3 bao phủ địa bàn 21 phường của quận Đống Đa gồm: Văn Miếu, Văn Chương, Cát Linh, Quốc Tử Giám, Hàng Bột, Ô Chợ Dừa, Nam Đồng, Quang Trung, Trung Liệt, Thổ Quan, Khâm Thiên, Trung Phụng, Phương Liên, Kim Liên, Trung Tự, Khương Thượng, Ngã Tư Sở, Thịnh Quang, Láng Thượng, Láng Hạ, Phương Mai và phường Nguyễn Du (quận Hai Bà Trưng). Tổng diện tích quy hoạch này là 994 ha, trong đó khu vực ga Hà Nội và vùng phụ cận có diện tích hơn 73 ha.

Cụ thể, quy hoạch sử dụng đất nêu rõ, nhóm nhà ở mới khi thực hiện tái thiết đô thị phải bảo đảm đồng bộ hạ tầng kỹ thuật, tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan, kết nối hài hòa với khu vực hiện hữu. Tiến hành cải tạo, chỉnh trang để kiểm soát phát triển. Đối với các khu chung cư cũ như Hào Nam, Kim Liên, Trung Tự, Khương Thượng, Nam Đồng, Nam Thành Công..., ranh giới phạm vi khu vực nghiên cứu, quy mô dân số, các chức năng sử dụng đất và chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc sẽ thực hiện theo dự án riêng, nhưng phải bảo đảm nguyên tắc giảm mật độ

xây dựng, tăng tầng cao công trình để bổ sung hạ tầng đô thị, công trình công cộng, không gian cây xanh, tạo lập môi trường sống tốt hơn cho người dân trên địa bàn. Các chung cư cũ riêng lẻ nằm xen cài trong khu dân cư hiện có khi cải tạo không được làm gia tăng dân số. Nhóm nhà ở hiện có được cải tạo, chỉnh trang, trong đó các trục giao thông và hạ tầng kỹ thuật chính khu dân cư bảo đảm mặt cắt ngang tối thiểu 4 m trên cơ sở các tuyến đường hiện trạng, hạn chế giải phóng mặt bằng, không san lấp hồ ao. Tại các quỹ đất công trống được ưu tiên bố trí các công trình sinh hoạt cộng đồng, vườn hoa, sân chơi. Quy hoạch cũng định hướng sau khi các cơ sở sản xuất công nghiệp, bệnh viện, trường đại học, cơ quan, đơn vị đóng trên địa bàn di dời ra khỏi khu vực nội thành, quỹ đất sẽ ưu tiên để xây dựng, phát triển công trình công cộng, không sử dụng để xây dựng chung cư cao tầng.



Quy hoạch phân khu đô thị H1-3 vừa được UBND thành phố Hà Nội phê duyệt tập trung kiểm soát, tái thiết đô thị và giảm số dân trên địa bàn

Đặc biệt, đồ án phân khu quy hoạch H1-3 đưa ra danh mục các dự án ưu tiên đầu tư để thực hiện mục tiêu kiểm soát quy mô dân số thông qua việc giảm dân số khi giải phóng mặt bằng thực hiện các dự án phát triển đô thị hơn 64 nghìn người, giảm dân cơ học hơn 52 nghìn người. Phấn đấu đến năm 2030, số dân trong khu vực này giảm còn 255 nghìn người. Đồng thời, đồ án quy hoạch nêu rõ một số dự án hạ tầng ưu tiên đầu tư đột đầu, như cải tạo các khu nhà tập thể xuống cấp; phát triển dịch vụ tại trung tâm các đơn vị ở, khu vực dân cư làng xóm hiện có; cải tạo, nâng cấp, xây dựng mới các trường học; hoàn chỉnh tuyến đường vành đai 1, 2, xây dựng các tuyến đường bổ sung bao quanh phân khu quy hoạch, đường trục lõi đô thị...

1.2. KHÁI NIỆM VỀ TÁI PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ

Thuật ngữ “tái phát triển đô thị”, thường được hoán đổi với ‘tái tạo đô thị’, “nâng cấp đô thị” và “làm sống lại đô thị”, “tái thiết đô thị” là một quá trình liên quan đến việc phục hồi các cấu trúc hiện có, tái phát triển các tòa nhà và địa điểm hoặc tái sử dụng đô thị đất đai. [Wang và cộng sự, 2014]

Tái phát triển đô thị là tên gọi của một tập hợp các biện pháp, chính sách và chương trình liên quan nhằm chuyển đổi tất cả các loại khu vực bị tàn phá thành các quận phù hợp với một kế hoạch thông minh cho tương lai của một trung tâm đô thị hoặc vùng đô thị. [Theo William L. Slayton, "Chuẩn bị cho Tái phát triển Đô thị, "trong State Government, tập 22]

Ở Việt Nam, trong Nghị định 11/2013 quy định:

Khu vực phát triển đô thị là một khu vực được xác định để đầu tư phát triển đô thị trong một giai đoạn nhất định. Khu vực phát triển đô thị bao gồm: Khu vực phát triển đô thị mới, khu vực phát triển đô thị mở rộng, khu vực cải tạo, khu vực bảo tồn, khu vực tái thiết đô thị, khu vực có chức năng chuyên biệt. [Khoản 1, điều 2]

Khu vực phát triển đô thị mở rộng là khu vực phát triển đô thị bao gồm cả khu vực đô thị hiện hữu và khu vực đô thị mới có sự kết nối đồng bộ về hạ tầng đô thị. [Khoản 3 điều 2]

Khu vực cải tạo đô thị là khu vực phát triển đô thị được đầu tư xây dựng nhằm nâng cao chất lượng đô thị hiện có nhưng không làm thay đổi cơ bản cấu trúc đô thị. [Khoản 4, điều 2]

Khu vực tái thiết đô thị là khu vực phát triển đô thị được đầu tư xây dựng mới trên nền các công trình cũ đã được phá bỏ của đô thị hiện hữu. [Khoản 6, điều 2]

Dự án đầu tư xây dựng khu đô thị hỗn hợp là các dự án đầu tư xây dựng khu đô thị trong đó có thể bao gồm các công trình xây dựng mới, công trình cải tạo chỉnh trang, tái thiết và bảo tồn, tôn tạo. [Khoản 9, điều 2]

Như vậy, Tái phát triển đô thị (cải tạo đô thị; tái thiết đô thị; nâng cấp đô thị): là một quy hoạch đô thị tích hợp công cụ và quy trình để thúc đẩy toàn diện và bền vững phát triển nội thành để thực hiện các mục tiêu phát triển bền vững (SDGs) và Chương trình đô thị mới.

1.3. VAI TRÒ CỦA TÁI PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ TRONG GIẢM BẤT BÌNH ĐẲNG VỀ KHÔNG GIAN VÀ THÚC ĐẨY LỢI ÍCH TOÀN ĐÔ THỊ

Tái phát triển đô thị đã được công nhận là một trong những giải pháp toàn diện và hiệu quả nhất các công cụ mà chính phủ có thể áp dụng để thúc đẩy hơn các thành phố toàn diện, kiên cường, an toàn hơn và bền vững

Tái tạo đô thị như một chìa khóa công cụ để giảm bất bình đẳng không gian xã hội bằng cách cải thiện chất lượng cuộc sống trong mục tiêu cộng đồng và khu vực, mà còn ươm tạo, tăng cường và xúc tác cho kinh tế, xã hội lớn hơn và lợi ích môi trường cho toàn thành phố.

Như vậy có thể tổng hợp lợi ích của tái phát triển đô thị như sau:



Lợi ích của tái phát triển đô thị

1.4. CÁC HÌNH THỨC TÁI PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ

Đô thị nén

Đô thị nén là đô thị có mô hình tổ chức không gian tập trung dựa trên ba đặc điểm cơ bản về không gian: mật độ và khoảng cách, liên kết không gian bằng hệ thống giao thông công cộng, đặc điểm tiếp cận tới việc làm và dịch vụ.

Đô thị thông minh

Đô thị thông minh (ĐTTM) là đô thị sử dụng công nghệ thông tin (CNTT) và truyền thông (ICT - Information Communication Technology) cùng mạng lưới thiết bị kết nối qua internet (Internet of Things - IoT) để làm nền tảng xây dựng đô thị đáng sống với quy hoạch bền vững, quản lý đô thị hiệu quả, minh bạch và có tính cạnh tranh đô thị cao về mọi mặt, kết nối và chia sẻ với các

đô thị lân cận... ĐTTM sẽ mang các đặc điểm chính là thành phố hiện đại, có nền kinh tế số, môi trường thông minh, quản trị thông minh, giao thông thông minh, năng lượng thông minh, y tế thông minh, giáo dục thông minh... cùng nhiều yếu tố thông minh khác, cung cấp dịch vụ, tiện ích tới người dân và doanh nghiệp, góp phần nâng cao chất lượng cuộc sống, tăng năng lực cạnh tranh của nền kinh tế.

Tại Việt Nam, hầu như chưa có bất kỳ văn bản hướng dẫn nào về mô hình triển khai các ĐTTM, hiện tại một số văn bản mới ở mức đề cập đến hoặc có ý liên quan đến việc này.

Đô thị tăng trưởng xanh

Tạo lập và phát triển đô thị tăng trưởng xanh ở Việt Nam nhằm thúc đẩy chuyển dịch mô hình tăng trưởng kinh tế đô thị theo hướng tăng trưởng xanh, nâng cao năng lực cạnh tranh, đảm bảo phát triển kinh tế khu vực đô thị nhanh, hiệu quả, bền vững, góp phần tạo việc làm, xóa đói, giảm nghèo, nâng cao đời sống vật chất và tinh thần của người dân, nâng cao năng lực chống chịu ứng phó biến đổi khí hậu của hệ thống các đô thị, đóng góp cho cam kết quốc gia về giảm phát thải khí nhà kính.

Đô thị sinh thái

Theo định nghĩa của tổ chức sinh thái đô thị của Australia thì “một thành phố đảm bảo cân bằng với thiên nhiên” hay cụ thể hơn là sự định cư cho phép các cư dân sinh sống trong điều kiện chất lượng cuộc sống nhưng chỉ sử dụng tối thiểu các nguồn tài nguyên thiên nhiên. Theo quan điểm thiết kế đô thị sinh thái thì đó là các đô thị mật độ thấp, dàn trải được chuyển đổi thành mạng lưới các khu dân cư đô thị mật độ cao hoặc trung bình có quy mô giới hạn được phân cách bởi các không gian xanh. Đô thị sinh thái liên quan đến hình thái đô thị nén hiệu quả năng lượng với các chức năng sử dụng hỗn hợp, mật độ cao hợp lý, sự tập trung dân cư ở trung tâm đô thị. Đây là những điểm quan trọng cho sự phát triển dân cư và việc làm trong đô thị cũng như vấn đề hiệu quả năng lượng. Theo đó đô thị sinh thái được kết nối bởi giao thông công cộng và điều kiện cho sự di chuyển giao thông phi cơ giới, hạn chế mở rộng các đường cho các phương tiện cơ giới cá nhân, bảo vệ hệ thống tự nhiên đô thị và khả năng sản xuất lương thực.

Chỉnh trang đô thị

Chỉnh trang đô thị: là sự chuyển đổi của một khu phố trong thành phố từ giá trị thấp sang giá trị cao. Chỉnh trang đô thị cũng được coi là một quá trình phát triển đô thị, trong đó một khu phố hay một phần của thành phố sẽ phát triển nhanh chóng trong một thời gian ngắn. Quá trình này thường được đánh dấu bằng các hiện tượng như giá nhà tăng cao hay sự di dời của cư dân trước đây của khu phố. *[Phân tích từ khái niệm đô thị trong Luật Quy hoạch đô thị 2009 sửa đổi, bổ sung năm 2020, để đưa ra khái niệm chỉnh trang đô thị]*

Tại Điều 23 Luật quy hoạch đô thị 2009 sửa đổi, bổ sung năm 2020 có quy định về nội dung nhiệm vụ quy hoạch chỉnh trang đô thị như sau: Trường hợp quy hoạch để cải tạo, chỉnh trang đô thị, nhiệm vụ quy hoạch phải xác định yêu cầu nghiên cứu để bảo đảm đô thị hoặc khu vực

lập quy hoạch phát triển cân bằng, ổn định, giữ gìn được không gian kiến trúc và nét đặc trưng của đô thị, nâng cao điều kiện sống của người dân.

Trong Luật Quy hoạch đô thị 2009 sửa đổi, bổ sung năm 2020 và Luật Đất đai 2013 quy định rất rõ về chỉnh trang đô thị, cụ thể:

Lập quy hoạch để cải tạo, chỉnh trang đô thị; phát triển khu đô thị mới và trục đường mới trong đô thị [Điều 31 Luật quy hoạch đô thị 2009 sửa đổi, bổ sung năm 2020]

1. Khi lập quy hoạch để cải tạo, chỉnh trang đô thị phải đánh giá hiện trạng sử dụng đất, công trình hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật, các yếu tố về văn hóa – xã hội, môi trường của đô thị, của khu vực lập quy hoạch để có giải pháp bổ sung, điều chỉnh hợp lý nhằm khai thác, sử dụng tiết kiệm, hiệu quả đất đô thị, bảo đảm yêu cầu sử dụng về hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật; giữ gìn, phát huy được bản sắc, không gian kiến trúc và cảnh quan đô thị.
2. Khi lập quy hoạch khu đô thị mới phải bảo đảm nguyên tắc sử dụng đất hợp lý, tiết kiệm, tận dụng hiệu quả hệ thống hạ tầng hiện có, gắn kết chặt chẽ giữa khu vực phát triển mới và đô thị hiện có; bảo đảm sự đồng bộ và hoàn thiện về hệ thống các công trình hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật và dịch vụ đô thị; hài hòa giữa các khu vực phát triển mới với các khu vực dân cư hiện có; bảo vệ tài nguyên thiên nhiên và gìn giữ bản sắc của các khu vực.

Nguyên tắc của việc sử dụng đất để chỉnh trang đô thị

Việc sử dụng đất để chỉnh trang, phát triển đô thị, khu dân cư nông thôn phải phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, quy hoạch xây dựng đô thị, quy hoạch xây dựng điểm dân cư nông thôn đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt và các quy chuẩn, tiêu chuẩn xây dựng do cơ quan nhà nước có thẩm quyền ban hành. [Khoản 2, Điều 146, Luật đất đai 2013]

Đất sử dụng để chỉnh trang, phát triển đô thị và khu dân cư nông thôn. [Điều 146, Luật đất đai 2013]

Các hình thức tái phát triển khác

- Cải tạo nhà chung cư

Dự án cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư là dự án tái định cư với mục đích nâng cấp chất lượng, mở rộng diện tích, điều chỉnh cơ cấu diện tích hiện có của nhà chung cư hoặc phá dỡ để xây dựng mới nhà chung cư và các công trình xây dựng khác (nếu có). Dự án cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư bao gồm dự án cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư và dự án cải tạo, xây dựng lại khu chung cư. [Điều 3, Nghị định 69/2021/NĐ-CP]

Trong Nghị định số 69/2021/NĐ-CP quy định rất rõ về cải tạo lại nhà chung cư, cụ thể:

Nguyên tắc thực hiện cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư

Việc cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư phải được triển khai thực hiện theo dự án, gắn với cải tạo, chỉnh trang đô thị, phù hợp với quy hoạch xây dựng, quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, chương trình phát triển nhà ở và kế hoạch cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư đã được cơ quan

có thẩm quyền phê duyệt.

Trường hợp phải phá dỡ khẩn cấp nhà chung cư do sự cố, thiên tai, cháy nổ mà nhà chung cư này chưa có trong kế hoạch cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư được phê duyệt thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh phải thực hiện ngay việc di dời các hộ gia đình ra khỏi nhà chung cư này, sau đó bổ sung trường hợp này vào kế hoạch cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư của địa phương.

Phạm vi dự án cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư, khu chung cư được xác định trong quy hoạch chi tiết hoặc trong nội dung chấp thuận chủ trương đầu tư dự án do cơ quan có thẩm quyền phê duyệt.

Nguyên tắc, nội dung phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư và bố trí chỗ ở tạm thời cho các chủ sở hữu, người sử dụng nhà chung cư

1. Việc xây dựng và thực hiện phương án bồi thường áp dụng cho các dự án cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư phải tuân thủ các nguyên tắc sau đây: Tuân thủ quy định tại Nghị định 69/2021/NĐ-CP; căn hộ tái định cư phải bảo đảm quy chuẩn, tiêu chuẩn kỹ thuật quốc gia về nhà chung cư theo quy định;
2. Nội dung phương án bồi thường bao gồm:
 - Name Tên và địa chỉ của chủ sở hữu, người sử dụng nhà chung cư;
 - Vị trí, diện tích nhà cũ; vị trí, diện tích nhà được bố trí tái định cư;
 - Giá bán nhà ở, giá cho thuê, cho thuê mua nhà ở tái định cư, các công trình khác (nếu có); giá trị nhà ở, công trình xây dựng khác (nếu có) bố trí tái định cư;
 - Giá tính để bồi thường nhà ở, công trình xây dựng khác (nếu có); giá trị nhà ở, công trình xây dựng khác (nếu có) được bồi thường;
 - Khoản tiền chênh lệch của chủ đầu tư hoặc chủ sở hữu phải thanh toán (nếu có);
 - Thời gian thực hiện dự án; thời gian hoàn thành việc bồi thường, hỗ trợ, tái định cư và bố trí chỗ ở tạm thời; thời gian bàn giao nhà tái định cư;
 - Việc bố trí chỗ ở tạm thời, chi phí hỗ trợ chỗ ở tạm thời;
 - Các nội dung quy định tại Điều 21, 22 và 23 của Nghị định 69/2021/NĐ-CP và các nội dung khác liên quan (nếu có)..

Thực hiện giải phóng mặt bằng, phá dỡ nhà chung cư

1. Việc thực hiện giải phóng mặt bằng dự án cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư được thực hiện theo quy định tại Nghị định 69/2021/NĐ-CP.

Xây dựng, cải tạo, mở rộng các khu, cụm công nghiệp

Quy hoạch xây dựng, cải tạo, mở rộng các khu, cụm công nghiệp phải đảm bảo các yêu cầu:

- Bảo vệ môi trường:
- Tổ chức sản xuất thuận lợi và hợp lý.
- Bố trí các công trình phù hợp với Điều kiện địa hình, địa chất, cảnh quan, hài hoà với các quần thể kiến trúc khác trong đô thị và đảm bảo các yêu cầu về phòng chống cháy nổ.
- Bố trí hợp lý mạng lưới kỹ thuật hạ tầng và cây xanh
- Sử dụng hợp lý đất đai.

Vị trí các xí nghiệp công nghiệp

Vị trí các xí nghiệp phải đảm bảo không gây ảnh hưởng xấu tới môi trường sống của khu dân cư:

- Những xí nghiệp có thải chất độc hại, có nguy cơ gây ô nhiễm môi trường phải ở cuối hướng gió chính, cuối các dòng sông, suối so với khu dân cư.
- Tùy theo tác động độc hại tới môi trường và khối lượng vận tải ra vào nhà máy mà bố trí

Dải cách ly vệ sinh

- Tùy theo mức độ độc hại về môi trường, giữa các công trình công nghiệp và khu dân cư phải có dải cách ly vệ sinh.
- Trong dải cách ly vệ sinh, tối thiểu 50% diện tích đất phải được trồng cây xanh và không quá 40% diện tích đất có thể được sử dụng để bố trí bãi đỗ xe, trạm bơm, trạm xử lý nước thải, trạm trung chuyển chất thải rắn.

Bãi phế liệu, phế phẩm

- Bãi phế liệu, phế phẩm công nghiệp phải được rào chắn và không làm ảnh hưởng xấu tới Điều kiện vệ sinh của các xí nghiệp xung quanh và không làm nhiễm bẩn môi trường.
- Bãi chứa các phế liệu nguy hiểm (dễ gây cháy nổ, dịch bệnh...) phải có biện pháp xử lý các chất độc hại và đảm bảo khoảng cách ly.

1.5. NHỮNG THÁCH THỨC HIỆN TẠI TRONG TÁI PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ

Thách thức về môi trường

Sự tăng trưởng đô thị không kiểm soát đã góp phần vào sự ô nhiễm môi trường và không gian sống. Ô nhiễm không khí, nước, và môi trường xung quanh đã ảnh hưởng tiêu cực đến sức khỏe và chất lượng cuộc sống của người dân. Việc quản lý rác thải và nước thải cũng đang gặp nhiều khó khăn, gây ra những vấn đề đáng lo ngại về môi trường.

Thách thức về kinh tế

Nguồn lực đầu tư phát triển: Phát triển đô thị thông minh yêu cầu phải có nguồn lực đầu tư lớn, trong khi ngân sách nhà nước còn hạn hẹp và phải chia sẻ cho nhiều lĩnh vực phát triển kinh tế xã hội khác nhau.

Thách thức về xã hội

Việt Nam chưa có luật quy định riêng về tái phát triển đô thị, các nội dung khái niệm về tái thiết đô thị “Khu vực tái thiết đô thị là khu vực phát triển đô thị được đầu tư xây dựng mới trên nền các công trình cũ đã được phá bỏ của đô thị hiện hữu.” – Nghị định 11 về Quản lý đầu tư Phát triển đô thị. Luật Quy hoạch đô thị (2009) mới cung cấp quy định một số các yêu cầu trong công tác quản lý cải tạo đô thị tại Điều 73: Quản lý cải tạo đô thị theo quy hoạch. Mặt khác trong dự thảo Luật Quản lý phát triển đô thị mới nêu Mục 3 về “Cải tạo, chỉnh trang đô thị”.

Sự chưa thống nhất về cơ sở pháp lý sẽ là một thách thức trong thực hiện các cơ chế chính sách đồng bộ, hợp lý, đảm bảo các quyền lợi hợp pháp của đối tượng bị ảnh hưởng, của nhà đầu tư và người dân và thực hiện chính sách của chính quyền đô thị.

Khảo sát: Bạn có hiểu về tái phát triển đô thị không?

1. Hiểu
2. Hiểu một chút
3. Không hiểu

II. KHUNG CƠ CHẾ, CHÍNH SÁCH HIỆN CÓ CHO TÁI PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ Ở VIỆT NAM

2.1. CÁC YÊU CẦU TRONG QUẢN TRỊ ĐỂ TÁI PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ

- Đổi mới tư duy quản trị từ lấy chính quyền làm trung tâm sang lấy công dân làm trung tâm.
- Thực hiện công khai thông tin để đảm bảo quyền được biết của công dân và tăng cường sự tham gia của công dân.
- Mở rộng lĩnh vực tham gia và đảm bảo sự tham gia của công dân trong tất cả các khâu của quá trình chính sách.
- Tăng cường vai trò tổ chức và hướng dẫn của chính quyền đối với sự tham gia của công dân.
- Hợp tác chặt chẽ với cộng đồng địa phương
- Tăng cường trách nhiệm giải trình của các chủ thể hoạch định chính sách.

2.2. QUẢN LÝ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ THEO QUY HOẠCH

- Ensuring Bảo đảm yêu cầu hoạch định và phát triển trên toàn bộ không gian lãnh thổ quốc gia, hướng đến mục tiêu phát triển bền vững gắn với bảo vệ môi trường, phòng, chống thiên tai và ứng phó với biến đổi khí hậu; phân bổ, khai thác và sử dụng hợp lý, hiệu quả nguồn tài nguyên thiên nhiên và bảo tồn các di tích lịch sử - văn hóa, di sản văn hóa, di sản thiên nhiên cho các thế hệ hiện tại và tương lai.
- Bảo đảm kết hợp hài hòa giữa lợi ích của nhà nước và lợi ích của cộng đồng; giữa lợi ích của các vùng, các địa phương.
- Nội dung của từng loại quy hoạch phải thống nhất, liên kết với nhau và được thể hiện bằng báo cáo quy hoạch và hệ thống sơ đồ, bản đồ, cơ sở dữ liệu về quy hoạch.

2.3. CÁC BÊN LIÊN QUAN (CHÍNH QUYỀN, NGƯỜI DÂN, DOANH NGHIỆP) TRONG TÁI PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ

Chính quyền trung ương

- Ban hành cơ chế, chính sách khuyến khích và huy động nguồn lực để thúc đẩy phát triển bền vững gắn với bảo vệ môi trường và ứng phó với biến đổi khí hậu theo quy hoạch phát triển và tái phát triển đô thị đã được quyết định hoặc phê duyệt.
- Ban hành kế hoạch, chính sách, giải pháp và bố trí nguồn lực thực hiện quy hoạch tổng thể quốc gia, quy hoạch không gian biển quốc gia và quy hoạch sử dụng đất quốc gia

Chính quyền địa phương và các ban ngành liên quan

- Cung cấp đường lối lãnh đạo chính trị cho sự phát triển quy hoạch đô thị và vùng lãnh thổ; đảm bảo tính liên kết với các quy hoạch ngành, quy hoạch không gian ở các vùng lãnh thổ khác nhau, để quy hoạch, quản lý thành phố diễn ra ở quy mô phù hợp;

Doanh nghiệp

- Tham gia vào việc chuẩn bị, triển khai, giám sát quy hoạch tái phát triển đô thị, giúp chính quyền địa phương xác định nhu cầu, ưu tiên của họ, và nếu có thể, đảm bảo quyền được tham vấn cho phù hợp với bộ khung pháp lý hiện hành.
- Tham gia vào quá trình huy động người dân vào hoạt động trưng cầu dân ý trong quy hoạch đô thị, đặc biệt là người nghèo, nhóm dễ bị tổn thương, không phân biệt lứa tuổi, giới tính, để phát triển đô thị một cách công bằng.

Người dân

- Người dân đóng vai trò quan trọng trong việc trao đổi về chính sách tái phát triển đô thị, thực hiện giới hạn bằng cách đề ra các phương án tái phát triển. Đồng thời, nhiệm vụ xây dựng chính sách và quyết định cuối cùng thuộc về chính phủ. Thu hút dân tham gia kế hoạch chính sách là mối quan hệ hai chiều tiên tiến giữa chính phủ và dân dựa trên nguyên tắc hợp tác.

2.4. CÁC CÔNG CỤ QUẢN LÝ VÀ ĐIỀU HÀNH TÁI PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ HIỆN NAY Ở VIỆT NAM

Quy hoạch

Quy hoạch đô thị là công cụ quan trọng và nền tảng để tối đa hóa tiềm năng cho việc xây dựng phát triển đô thị hiệu quả, bảo vệ nguồn tài nguyên, xác định các khu vực phát triển và bảo tồn, tăng cường an ninh, an toàn trong các thành phố/đô thị. Quy hoạch không hợp lý và không được thực thi có thể cản trở sự phát triển chung của đô thị.

Công cụ quản lý đất đai

Về công tác quản lý quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất

Xác định công tác quy hoạch sử dụng đất có vai trò rất quan trọng, phải đi trước một bước, làm cơ sở cho quy hoạch ngành, lĩnh vực, quy hoạch vùng và địa phương có liên quan đến sử dụng đất, tạo tính liên kết liên vùng; bảo đảm đồng bộ, thống nhất, tôn trọng tự nhiên.

Về kiểm soát, quản lý sử dụng quỹ đất

Sử dụng đất đúng quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất và đúng mục đích sử dụng đất.

Sử dụng đất tiết kiệm, có hiệu quả, bảo vệ môi trường và không làm tổn hại đến lợi ích chính đáng của người sử dụng đất xung quanh.

Về quản lý tài chính về đất đai và giá đất

Công tác quản lý tài chính về đất đai ngày càng hoàn thiện, nhất là quản lý về thuế chuyển quyền sử dụng đất, đấu giá quyền sử dụng đất, việc chuyển từ giao đất có thu tiền sử dụng đất sang cho thuê đất, góp phần tạo nguồn thu đáng kể cho ngân sách của địa phương..

Về quản lý việc bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi thu hồi đất

Việc bồi thường được thực hiện bằng việc giao đất có cùng mục đích sử dụng với loại đất thu hồi, nếu không có đất để bồi thường thì được bồi thường bằng tiền theo giá đất cụ thể của loại đất thu hồi.

Công cụ quản lý môi trường

- Environmental Quy chuẩn, tiêu chuẩn môi trường
- Quan trắc, giám sát môi trường
- Quản lý tài nguyên
- Kiểm soát chất thải

Công nghệ thông tin

Hệ thống thông tin địa lý (GIS) là một công cụ đánh giá cần thiết để đo lường, kiểm soát tính bền vững của đô thị giúp các cấp chính quyền ra quyết định một cách chính xác và hiệu quả nhất.

2.5. CÁC CHÍNH SÁCH ƯU ĐÃI CHO KHU VỰC TƯ NHÂN THAM GIA TÁI PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ

- Khuyến khích, hỗ trợ và ưu đãi đối với các dự án đầu tư phát triển đô thị
- Đổi đất lấy hạ tầng

Sau này Nhà nước đã không sử dụng chính sách đổi đất lấy hạ tầng nữa.

- Ưu đãi thuế và bảo đảm vay vốn
- Tái điều chỉnh/góp đất

2.6. CASE STUDY 2: TRAO ĐỔI THẢO LUẬN CÁC KINH NGHIỆM VỀ TÁI PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ TRÊN THẾ GIỚI

Singapore

Được công nhận bởi pháp luật Singapore, hình thức Giao Dịch Tập Thể là một chính sách theo Đạo luật Quyền sở hữu đất đai (Strata) nhằm kích thích sự tham gia của khối tư nhân vào quá trình tái phát triển. Việc mua bán tập thể yêu cầu có sự đồng thuận của đa số chủ sở hữu, thay

vì tất cả, để bán toàn bộ tòa nhà.



Đô thị Singapore

Đối với tòa nhà dưới 10 năm tuổi, cần có sự đồng thuận của ít nhất 90% chủ sở hữu theo giá trị cổ phần và yêu cầu phần diện tích sở hữu chung. Đối với tòa nhà từ 10 năm trở lên, cần có sự đồng ý của ít nhất 80% chủ sở hữu theo giá trị cổ phần và cũng yêu cầu phần diện tích sở hữu chung.

Tuy nhiên, các khoản đền bù tài chính cần phải đủ cao để thuyết phục chủ sở hữu sẵn sàng bán. Thị trường mua bán tập thể ở Singapore sôi động và được xem là cách phổ biến để lấp đầy lại các quỹ đất.

Nhật bản: Kinh nghiệm chỉnh trang đô thị

Tái thiết, cải tạo những khu đô thị cũ thành những khu đô thị mới tại Nhật Bản trên cơ sở 3 quan điểm chính:

- Có nguồn tài chính làm nguồn lực để phát triển đô thị (1 loại thuế)
- Sử dụng các biện pháp bồi thường phù hợp theo thủ tục dân sự để có tính cưỡng chế cao
- Có cơ chế khuyến khích sự tham gia của tư nhân vào sự phát triển đô thị.

Các thửa đất có thể được chia lại và nhập lại với nhau. Một phần đất sử dụng cho mục đích xây dựng các công trình công cộng. Sau khi hoàn tất việc điều chỉnh về quy hoạch, phần đất cho xây dựng đô thị có thể giảm đi nhưng xét về tổng thể giá trị đất tăng lên.

Quy hoạch điều chỉnh đất đai như trên được thực hiện rộng rãi trên toàn Nhật Bản, trong đó thực hiện với 1/3 đất đô thị, 1/2 đất công viên, 1/4 đất làm đường, 1/3 khu vực quảng trường phía trước nhà ga chính trên toàn Nhật Bản, 970 nhà ga được điều chỉnh quy hoạch đất theo

phương thức này

Trong đó khoảng 1/2 của chi phí phục vụ cho phát triển đô thị lấy từ nguồn hỗ trợ của chính quyền trung ương và địa phương, 25% còn lại lấy từ các quỹ tiền từ việc bán đất sau khi có sự sắp xếp, điều chỉnh có sự gia tăng thêm, 21% là những khoản mà các đơn vị tư nhân tham gia góp vốn, tạo ra nguồn lực cho phát triển đô thị tại Nhật Bản những năm vừa qua.

Kết quả của việc tái thiết, điều chỉnh đô thị là tạo ra một khu vực quy hoạch chỉnh trang, có quỹ đất xây dựng các công trình công cộng, có khả năng cung cấp các khu nhà ở đô thị có chất lượng cao, có quảng trường, đường sá, công viên, nâng cao hiệu quả sử dụng đất lên tới 6,6 lần. Hằng năm tại Nhật Bản triển khai khoảng 150 dự án dạng này.

Để đạt được thành công này vấn đề then chốt chính là: trước khi tái quy hoạch, đối với những khu vực đất của tư nhân, Nhật Bản tạm thời di dời họ để quy hoạch lại đất, tạo ra một phần đất phục vụ cho công trình công cộng và sau đó xây dựng những khu nhà chung cư cao cấp. Khi dự án hoàn thiện, những hộ chủ sở hữu đất trước đây có quyền sở hữu căn hộ ở những tòa nhà chung cư này.

Rõ ràng, cơ chế chuyển quyền sở hữu đất đai của Nhật Bản cho thấy, về mặt giá trị sở hữu của người dân không có gì thay đổi, thậm chí được tăng thêm vì phần quy hoạch được chỉnh trang. Bên cạnh đó, những diện tích nhà ở chung cư được xây dựng thêm sẽ bán đi nhằm làm nguồn kinh phí cho tái phát triển đô thị. Hay nói cách khác, dự án chỉnh trang đô thị thành công phụ thuộc rất nhiều vào việc nhanh chóng xử lý giá trị

Bài học cho Việt Nam

Để huy động nguồn lực đất đai thông qua các công cụ thu hồi giá trị cần căn cứ vào điều kiện thực tế của mỗi khu vực/địa bàn đô thị và được xem xét điều chỉnh bởi các bên có liên quan, thời gian và quy mô,... Tuy nhiên, về cơ bản phương thức và cơ chế thu hồi giá trị đất đai bền vững là cần dựa trên sự phát triển, bên cạnh dựa vào cơ sở thuế và phí. Theo đó, để thu hồi được giá trị đất một cách tối ưu, cơ quan QLNN cần tạo ra giá trị đất gia tăng trước khi thu hồi giá trị. Nói cách khác, Nhà nước cần phải kiến tạo những điều kiện sự phát triển của đất đai trước khi tiến hành các biện pháp thu hồi giá trị.

Các công cụ thu hồi có thể được áp dụng: Dưới tác động của thị trường đất đai/BDS, về cơ bản, các công cụ tái điều chỉnh đất đai và tái phát triển đô thị là hai công cụ chính nên ưu tiên xem xét. Cả hai công cụ dường như là sẽ đảm bảo sự tham gia và đồng thuận của cộng đồng dân cư. Tuy nhiên, quá trình thỏa thuận để đạt được sự đồng thuận có thể sẽ tốn thời gian và nguồn lực.

Khảo sát: Khó khăn mà địa phương đang gặp phải trong tái phát triển đô thị?

1. Quy hoạch
2. Nguồn lực tài chính
3. Nguồn lực đất đai
4. Sự đồng thuận của dân
5. Khác

III. ĐÁNH GIÁ BỐI CẢNH TÁI PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ Ở VIỆT NAM

3.1. BỐI CẢNH KINH TẾ ĐÔ THỊ CỦA THÀNH PHỐ CẦN TÁI PHÁT TRIỂN VÀ VÙNG PHỤ CẬN

Quản lý nhà nước về kinh tế đô thị

Thể chế và hoạt động thống kê phục vụ quản lý kinh tế đô thị đang là rào cản lớn trong việc xây dựng hệ thống cơ sở dữ liệu về kinh tế cho đô thị. Bởi, hiện nay, Việt Nam chưa có một văn bản pháp luật cụ thể quy định về công tác thu thập dữ liệu kinh tế đô thị nói riêng và đô thị nói chung, dẫn đến dữ liệu thu thập vẫn còn mang tính chung chung hoặc thiếu dữ liệu. Các chỉ tiêu thống kê đánh giá phát triển kinh tế đô thị phục vụ các mục tiêu khác nhau, do đó, phương pháp thu thập, tính toán dữ liệu chưa được chuẩn hóa cho mục đích thực hiện.

Liên kết, hợp tác kinh tế vùng đô thị

Các đô thị phát triển dẫn đến các vùng lân cận cũng phát triển theo, chính vì vậy, việc liên kết và hợp tác kinh tế giữa các đô thị với nhau và giữa đô thị với khu vực ngoài đô thị cũng đang trở thành một hướng đi mới để mang lại sự phát triển cho kinh tế đô thị, cũng như hình thành mô hình kinh tế đô thị “cộng sinh” - các đô thị nương nhờ vào nhau và tương trợ cho nhau cùng phát triển, từ đó, kinh tế vùng, miền, lãnh thổ ngày một bền vững. Tiêu biểu có thể kể đến mô hình phát triển kinh tế đô thị của TP. Hồ Chí Minh khi đặt kết nối vùng để phát triển kinh tế biển, cảng biển, logistics gắn với chuỗi đô thị biển tại vịnh Cần Giờ.

Chịu tác động từ nền kinh tế thị trường

Phần lớn sự phát triển của nền kinh tế đô thị đều dựa trên nền tảng phát triển của các doanh nghiệp, trong khi hầu hết các doanh nghiệp Việt Nam có quy mô nhỏ và vừa, thường tập trung tại các đô thị. Những doanh nghiệp này đều có trình độ công nghệ thấp, năng lực tài chính hạn chế. Điều này dẫn tới các nền kinh tế đô thị đứng trước tác động trực tiếp, nhanh chóng từ những biến động kinh tế từ môi trường bên ngoài, từ những biến động trên thị trường về giá cả, lãi suất, tỷ giá hối đoái...

3.2. XU HƯỚNG NHÂN KHẨU HỌC, HÀNH VI TIÊU DÙNG, SỰ PHÁT TRIỂN CỦA DỊCH VỤ VÀ NHU CẦU BÁN LẺ

Một thách thức lớn với tổ chức chính quyền địa phương đó là quy mô dân số. Quy mô dân số luôn được xác định là căn cứ khi xác lập đơn vị hành chính (nhất là đối với việc thành lập chính quyền đô thị ở mỗi cấp địa phương).

Tốc độ đô thị hóa nhanh khiến cho số dân thành thị cũng tăng nhanh chóng, đạt 34 triệu người vào cuối năm 2020, chiếm khoảng 35% tổng dân số cả nước. Tỷ lệ tăng dân số bình quân khu vực thành thị giai đoạn 2011-2020 là 2,64%/năm, gấp hơn 2 lần tỷ lệ tăng dân số của cả nước và gấp 6 lần tỷ lệ tăng dân số khu vực nông thôn. Trong đó, yếu tố di cư góp phần làm dân số khu vực thành thị tăng thêm 1,3 triệu người, chiếm 3,8% dân số thành thị. Đặc biệt, nhờ có sự

chuyển đổi từ xã thành phường, thị trấn của nhiều địa phương góp phần chuyển 7,7 triệu người đang là cư dân nông thôn thành cư dân thành thị, tương đương gần 22,6% dân số thành thị của cả nước năm 2020.

Hiện nay các đô thị Việt Nam chưa được liên kết với nhau để tạo thành một hệ thống đồng bộ. Khác với thế giới, các đô thị Việt Nam thường hình thành với đô thị hạt nhân bao quanh là một vùng nông thôn rộng lớn mang nặng cơ cấu truyền thống văn hóa làng, xã với mật độ dân trí không cao. Ngày càng có sự đối lập giữa các khu vực đô thị mới với các tòa chung cư cao tầng hiện đại, tiện nghi, sang trọng và các xóm nhà ở lụp xụp, tạm bợ của người nghèo và người nhập cư. Phân hóa giàu – nghèo trong đô thị và giữa đô thị với nông thôn ngày càng sâu sắc.

3.3. MÔ HÌNH VÀ CẤU TRÚC PHÁT TRIỂN KHÔNG GIAN ĐÔ THỊ, QUY HOẠCH VÀ THỰC TRẠNG SỬ DỤNG ĐẤT ĐÔ THỊ

Phần lớn đô thị của nước ta được chuyển hóa từ nông thôn, từ những trung tâm chính trị, kinh tế khu vực, ít có đô thị được quy hoạch, thiết kế và xây dựng mới hoàn toàn.

Quy hoạch sử dụng đất là việc phân bổ và khoanh vùng đất đai theo không gian sử dụng cho các mục tiêu phát triển kinh tế – xã hội, quốc phòng, an ninh, bảo vệ môi trường và thích ứng biến đổi khí hậu trên cơ sở tiềm năng đất đai và nhu cầu sử dụng đất của các ngành, lĩnh vực đối với từng vùng kinh tế – xã hội và đơn vị hành chính trong một khoảng thời gian xác định.

Nhiều nơi lập quy hoạch đô thị, quy hoạch nông thôn mới; chưa đồng bộ với quy hoạch sử dụng đất; việc bố trí quỹ đất phát triển nhà ở thương mại, khu đô thị, khu dân cư; chưa phù hợp nhu cầu thực tiễn. Bên cạnh đó, trong quá trình thực hiện các dự án khu dân cư; khu đô thị chưa quan tâm bố trí quỹ đất xây dựng nhà ở xã hội, tái định cư; suất đầu tư chưa đa dạng, diện tích lô đất chưa phù hợp với điều kiện của người dân; nhất là vùng nông thôn.

Hiện nay, tại Việt Nam trong cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư thì vấn đề về cơ chế đất đai đã được quy định rõ tại Nghị định số 69/2021/NĐ-CP.

3.4. HẠ TẦNG KỸ THUẬT ĐÔ THỊ.

Giao thông đô thị

Kết cấu hạ tầng giao thông đô thị được cải thiện thể hiện trên các mặt: Nhiều con đường mới được xây dựng, chất lượng đường đô thị dần tốt hơn, các đô thị loại III trở lên đã có hầu hết các tuyến đường chính được rải nhựa, nâng cấp và được xây dựng tương đối đồng bộ với hệ thống thoát nước, hệ đường, chiếu sáng và cây xanh.

Tuy vậy, tỷ lệ đất giao thông và vận chuyển hành khách bằng phương tiện giao thông công cộng tại các đô thị vẫn ở mức thấp. Tỷ lệ đất giao thông trung bình của hai thành phố lớn là Hà Nội và TP. Hồ Chí Minh mới chỉ đạt khoảng 9% (chỉ tiêu quy định là 20 - 26%); Tỷ lệ vận chuyển hành khách công cộng tại Hà Nội đạt 15%, TP. Hồ Chí Minh đạt khoảng 10%, Đà Nẵng và Hải Phòng khoảng 3% (mục tiêu đặt ra đạt khoảng 25 - 30% vào năm 2020).

Cấp nước đô thị

Chủ trương xã hội hóa ngành nước đã thu hút được nhiều doanh nghiệp, thành phần kinh tế tham gia đầu tư xây dựng và vận hành các công trình cấp nước; có trên 95% doanh nghiệp cấp nước hoạt động theo mô hình công ty cổ phần.

Đến nay hầu hết các đô thị tỉnh lỵ (63 tỉnh thành) đều đã và đang có các dự án đầu tư cải tạo, nâng cấp mở rộng hệ thống cấp nước.

Chưa có hệ thống thoát nước thải riêng

Trong số 63 đô thị tỉnh lỵ đã có 32 đô thị có các dự án về thoát nước và vệ sinh môi trường từ nguồn vốn ODA. Nhiều dự án lớn được triển khai tại Hà Nội, TP.HCM, Đà Nẵng, Hải Phòng... bước đầu phát huy có hiệu quả, góp phần làm giảm mức độ ngập úng tại các đô thị.

Chất thải rắn ngày càng diễn biến phức tạp

Chất thải rắn ở đô thị ngày càng có những diễn biến phức tạp. Chất thải từ các nguồn như sản xuất nông nghiệp, công nghiệp, giao thông vận tải, xây dựng, y tế, làng nghề và sinh hoạt đô thị đang ngày càng tăng nhanh về chủng loại, số lượng và tính độc hại. Tổng lượng chất thải rắn sinh hoạt phát sinh trung bình đạt 21.000 tấn/ngày. Chôn lấp vẫn là hình thức phổ biến với số lượng trung bình 1 bãi chôn lấp đô thị.

Chất lượng chiếu sáng đô thị chưa cao

Hiện nay tất cả các đô thị của Việt Nam đều có điện chiếu sáng với mức độ khác nhau. Tại các đô thị loại đặc biệt và loại I như Hà Nội, TP.HCM, Hải Phòng, Đà Nẵng... có 95-100% các tuyến đường chính được chiếu sáng, các đô thị loại II, III (Việt Trì, Thái Nguyên, Nam Định, Thanh Hoá, Vinh, Quy Nhơn, Nha Trang, Buôn Ma Thuột...), tỷ lệ này chiếm gần 90%. Các đô thị loại IV và loại V tập trung chiếu sáng đường phố chính chủ yếu là những đoạn quốc lộ, tỉnh lộ đi qua đô thị..

Cây xanh đô thị

Trong thời gian qua, mặc dù công tác phát triển cây xanh đô thị đã được các cấp, các ngành đặc biệt quan tâm. Diện tích cây xanh đô thị từng bước tăng dần cả về số lượng và chất lượng, cây trồng đặc biệt ở các đô thị lớn ngày càng phong phú.

Tuy nhiên, tỷ lệ bình quân diện tích đất cây xanh trên đầu người còn thấp, phần lớn dưới 10m²/người (Hà Nội đạt 5,54m²/người). Tỷ lệ diện tích đất cây xanh trên diện tích đất tự nhiên đô thị cũng thấp so với các đô thị trong khu vực và trên thế giới.

3.5. CASE STUDY 3: THẢO LUẬN CHÍNH SÁCH TÁI THIẾT ĐÔ THỊ CỦA HÀN QUỐC

Bối cảnh ra đời chính sách tái thiết đô thị ở Hàn Quốc

Hàn Quốc là quốc gia có tỷ lệ dân cư sống ở đô thị chiếm tới 90% dân số cả nước. Cùng với quá

trình hình thành các đô thị mới, đặc biệt là các đại đô thị, đô thị thông minh, chức năng kinh tế - xã hội của các đô thị cũ ngày càng bị suy giảm, thoái trào. Biểu hiện cụ thể của tình trạng thoái trào tại các đô thị cũ của Hàn Quốc là dân số tại các đô thị cũ suy giảm và xuất hiện hiện tượng phân hóa tương đối lớn về kinh tế, dân số giữa các đô thị cũ và vùng thủy đô, đô thị lớn và các thành phố công nghiệp. Tại các đô thị cũ, hạ tầng bị xuống cấp nghiêm trọng, kinh tế suy giảm và nảy sinh một số vấn đề xã hội.

Với mục tiêu cải thiện chất lượng sống tại các đô thị thoái trào và góp phần vào việc phát triển đồng đều trên toàn lãnh thổ, giảm bớt chi phí cho giải quyết các vấn đề như mâu thuẫn giữa các tầng lớp dân cư, tình trạng dân số già, giải quyết việc làm và nhà ở cho người trẻ tuổi, đảm bảo môi trường sống an toàn, sạch đẹp, tiện nghi, Hàn Quốc đã thực hiện: Một là, xây dựng và tổ chức thực thi chính sách để hồi sinh các đô thị. Hai là, mục tiêu đảm bảo phát triển đồng đều giữa các vùng miền, giải quyết vấn đề dân số già, cải thiện đời sống cư dân, đảm bảo điều kiện sống cho người trẻ.

Nội dung chính sách tái thiết đô thị của Hàn Quốc

Chính sách tái thiết đô thị của Hàn Quốc trải qua 2 lần thay đổi và trải qua 3 giai đoạn phát triển. Giai đoạn thứ nhất là giai đoạn chuẩn bị với các hoạt động tái thiết chỉnh trang hạ tầng đô thị. Giai đoạn thứ 2 là giai đoạn cất cánh với việc soát xét lại các dự án tái thiết cũ và hình thành mô hình “Xây dựng khu phố”. Sau khi có luật hồi sinh đô thị, chính sách tái thiết đô thị có những thay đổi lớn bước vào giai đoạn thứ ba là giai đoạn tăng trưởng với việc hoạch định, xây dựng chiến lược, quy hoạch để thực hiện chiến lược hồi sinh đô thị, các dự án hồi sinh đô thị được chi tiết hóa để có thể triển khai trên thực tế.

Giai đoạn 2000 đến nay, Hàn Quốc đã ban hành một số luật và các hành động cụ thể để thực hiện chính sách tái thiết đô thị.

Các dự án thực hiện từ năm 2000 đến nay được chia thành 57 mẫu dự án và được phân loại thành 5 mô hình tái thiết chính tùy thuộc vào tính chất, quy mô và điều kiện hỗ trợ.

Mô hình hồi sinh khu phố

Mô hình này thường được thực hiện trên diện tích khoảng 50.000 m² với mức hỗ trợ 5 tỷ Won trong vòng 3 năm.

Mô hình hỗ trợ nhà ở

Mô hình được áp dụng cho các khu vực có diện tích từ 50.000 m² đến 100.000m², vốn hỗ trợ 10 tỷ won trong 4 năm.

Mô hình vùng ven

Mô hình được áp dụng cho các khu vực có diện tích từ 100.000-150.000m², vốn hỗ trợ 10 tỷ won trong 4 năm. Mô hình này áp dụng với các khu vực mà nhà ở và hoạt động kinh doanh thương mại nằm cùng một khu vực.

Mô hình đô thị trung tâm

Mô hình được áp dụng cho các khu vực có diện tích khoảng 200.000m², vốn hỗ trợ 15 tỷ Won trong 5 năm. Đối tượng hướng tới là các khu vực có dịch vụ công yếu kém, và hoạt động kinh doanh thương mại thoái trào trầm trọng.

Mô hình hồi sinh kinh tế

Mô hình này áp dụng cho các khu vực thoái trào nghiêm trọng về kinh tế, khôi phục năng lực cạnh tranh của đô thị nhằm thúc đẩy kinh tế địa phương thông qua việc khôi phục lại chức năng công nghiệp đã thoái trào trong đô thị.

Bài học kinh nghiệm cho Việt Nam

Thứ nhất, mô hình triển khai dự án tái thiết đô thị ở Hàn Quốc rất đa dạng. Mỗi mô hình được xây dựng phù hợp với từng loại đô thị, phù hợp với thực tiễn bất cập đang diễn ra tại mỗi đô thị. Với 5 mô hình tái thiết cơ bản là hồi sinh khu phố, hỗ trợ nhà ở, mô hình vùng ven, mô hình đô thị trung tâm, mô hình hồi sinh kinh tế, 500 đô thị và khu dân cư ở Hàn Quốc đã được tái thiết trở lại.

Thứ hai, quá trình tái thiết đô thị ở Hàn Quốc có sự tham gia của chính quyền Trung ương, địa phương, người dân và các tổ chức xã hội.

Thứ ba, nguồn tài chính thực hiện tái thiết đô thị chủ yếu từ nhà nước và doanh nghiệp nhà nước.

Thứ tư, các dự án tái thiết đô thị được xây dựng vừa dựa trên năng lực của người dân tại khu vực vừa hướng tới nâng cao nhận thức, năng lực, kỹ năng của người dân.

Thứ năm, các dự án tái thiết đô thị được thiết kế với nhiều tiểu dự án hỗ trợ phát triển hạ tầng, hỗ trợ khởi nghiệp, hỗ trợ nhà ở, hỗ trợ phát triển kinh tế... Các dự án tái thiết đô thị được xây dựng dựa trên khai thác tối đa lợi thế phát triển của mỗi khu vực, đó là lợi thế về thực hiện hoạt động thương mại, đặc sắc về lịch sử, văn hóa, hoặc lợi thế phát triển các ngành kinh tế. Các dự án có quy mô nhỏ nhưng gắn kết trực tiếp với đời sống người dân, thiết thực với người dân. Các dự án được triển khai thí điểm, thực hiện ở các khu vực khác.

IV. QUY TRÌNH THỰC HIỆN TÁI PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ

4.1. GIAI ĐOẠN 1. ĐÁNH GIÁ

Giai đoạn này nhằm mục đích hiểu và đánh giá bối cảnh và các khu vực lân cận mà kế hoạch sẽ được thực hiện. được phát triển, bao gồm các khung pháp lý và quy hoạch hiện tại, các nguồn lực sẵn có, và kế hoạch và các mục tiêu của quá trình.

Trong giai đoạn này gồm các bước sau:

Bước 1: Xác định lĩnh vực phân tích và quy mô công việc khác nhau.

Bước 2: Thiết lập khung phân tích rộng ban đầu hoặc các chủ đề điều tra.

Bước 3: Xác định danh sách nội dung của phân tích.

Bước 4: Xem lại bản đồ hiện có và các kế hoạch được thu thập trong khối bối cảnh hóa.

Bước 5: Thu thập dữ liệu từ các văn phòng thành phố, địa phương hoặc quốc gia, viện hàn lâm và/hoặc các trang web nguồn mở.

Bước 6: Sắp xếp dữ liệu theo các chủ đề được trình bày trong Nghiên cứu tại bàn và thực địa

Bước 7: Bản đồ và Danh sách kiểm tra dữ liệu.

4.2. GIAI ĐOẠN 2. LẬP KẾ HOẠCH

Mục tiêu của giai đoạn thứ hai là phát triển một tầm nhìn chung, một tập hợp các chiến lược và các dự án cung cấp hỗ trợ về không gian và kỹ thuật cho quy hoạch tương lai của thành phố. Giai đoạn này bao gồm ba cấp độ của kế hoạch không gian: kế hoạch phát triển chiến lược, kế hoạch quản lý đất đai và kế hoạch khu phố, có thể được phát triển độc lập hoặc cùng nhau.

Kế hoạch Phát triển Chiến lược: Phát triển kế hoạch toàn thành phố bằng cách xác định tầm nhìn tương lai có sự tham gia, mục tiêu và chỉ tiêu, chiến lược phát triển không gian và các dự án chiến lược, bao gồm các bước:

Bước 1: Hội thảo tầm nhìn chiến lược

Bước 2: Khung giám sát và đánh giá

Bước 3: Không Gian Hóa Tầm Nhìn Chiến Lược

Bước 4: Cấu trúc phát triển bền vững

Bước 5: Chiến lược không gian

Bước 6: Chiến lược Tác động Môi trường và Xã hội cho Quy hoạch Thành phố

Bước 7: Hội thảo Dự án Chiến lược và Xúc tác

Bước 8: Tiền vận hành

Bước 9: Công khai kế hoạch

4.3. GIAI ĐOẠN 3. VẬN HÀNH

Mục tiêu của giai đoạn thứ ba là thiết lập một loạt các hành động và kích hoạt các cơ chế để tạo điều kiện việc thực hiện kế hoạch.

Lập dự án: Nhằm mục đích hợp nhất các thông tin phù hợp nhất cho tất cả các chiến lược dự án và xác định thứ tự tốt nhất để thực hiện dự án có tính đến cách tiếp cận, phát triển kỹ thuật, mục tiêu, lợi ích, ngân sách, cơ chế tài chính và nghiên cứu khả thi. Gồm các bước sau:

Bước 1: Chuẩn bị dự án và nghiên cứu tiền khả thi

Bước 2: Hội thảo ưu tiên có sự tham gia

Bước 3: Ưu tiên các dự án

Bước 4: Xây dựng Bảng dự án chiến lược

Bước 5: Trình bày và Xác nhận Kết quả

4.4. GIAI ĐOẠN 4. THỰC HIỆN

Sau khi quy hoạch tái thiết đô thị được thông qua như một tài liệu ràng buộc về mặt pháp lý, giai đoạn Thực hiện nhằm thiết lập tất cả các cơ chế cần thiết để thực hiện các hành động và dự án chiến lược của cũng như định hướng phát triển đô thị trong tương lai.

Triển khai cơ chế: Mục tiêu của khối là dành cho chính phủ có trách nhiệm cơ quan có thẩm quyền phê duyệt kế hoạch và đảm bảo rằng có một kế hoạch rõ ràng quy trình phối hợp và kế hoạch công tác để thực hiện của kế hoạch, bao gồm cả đầu tư và huy động nguồn lực. Gồm các bước sau:

Bước 1: Phê duyệt kế hoạch

Bước 2: Quản lý dự án

Bước 3: Kế hoạch làm việc

Bước 4: Huy động nguồn lực

Bước 5: Thực hiện các Dự án và Hành động của Kế hoạch

Theo dõi chiến lược: DXây dựng và thiết lập cơ chế đảm bảo tính bền vững của quá trình lập

kế hoạch và việc thực hiện kế hoạch, như cũng như các cơ chế giám sát, đánh giá và báo cáo về tiến độ của kế hoạch và dự án. Gồm các bước sau:

Bước 1: Đánh giá các dự án của Kế hoạch và hành động

Bước 2: Xã hội hóa, phản hồi và học tập cơ chế

Bước 3: Những cải tiến gia tăng đối với quy trình lập kế hoạch

4.5. CASE STUDY 4: DỰ ÁN TÁI THIẾT ĐÔ THỊ KHU VỰC BÌNH HIỀN

Giới thiệu dự án

Dự án Tái thiết đô thị khu vực Bình Hiền thuộc Quận Hải Châu, Đà Nẵng có quy mô 3ha là một bước mở đầu, là mô hình thí điểm đầu tiên của cả nước để khởi động công cuộc tái thiết đô thị rộng khắp trên địa bàn quận Hải Châu và TP. Đà Nẵng



Khu vực quy hoạch để thí điểm tái thiết đô thị tại quận Hải Châu

Mục tiêu dự án Tái thiết đô thị khu vực Bình Hiền

Mục tiêu chính của dự án này là quy hoạch tái thiết khu vực Bình Hiền theo mô hình đô thị nén, với mục tiêu thay đổi diện mạo của khu dân cư hiện trạng, đồng thời nâng cao đời sống cũng như đẩy mạnh phát triển kinh tế – xã hội của quận Hải Châu nói riêng và TP. Đà Nẵng nói chung.

Hiệu quả về mặt xã hội của dự án:

Đối với Nhà nước: Quy hoạch nâng cấp khu dân cư ngay khu vực trung tâm thành phố lên một

tầm cao mới đảm bảo hiệu quả về vấn đề xây dựng hình ảnh của TP. Đà Nẵng trong thời kỳ mới. Tạo điểm nhấn của Đà Nẵng và hình thành một khu đô thị kiểu mới.

Đối với người dân: Trong xã hội hiện đại, cùng với sự phát triển mạnh về kinh tế và nhịp sống xã hội, nhu cầu về nơi lưu trú kết hợp nghỉ ngơi là điều tất yếu, không gian sống tiện nghi sẽ giúp con người phát huy tính sáng tạo, lao động và tận hưởng cuộc sống. Cùng với sự đổi mới, nền kinh tế của Đà Nẵng ngày càng tăng trưởng, điều kiện làm việc và chất lượng sống của người dân ngày càng tăng cao; Được sinh sống với môi trường sống tốt hơn; Được tái định cư tại chỗ và gia tăng thêm việc kinh doanh mua bán của cư dân trong khu vực qua các căn nhà Shophouse hoặc ki-ốt thương mại...

Đối với Nhà đầu tư: Chung tay tham gia cùng với các cấp chính quyền của TP. Đà Nẵng nhằm đẩy mạnh việc phát triển thành phố một cách tốt đẹp hơn; Tạo môi trường tốt cho việc đầu tư chung của nhà đầu tư nói riêng và Nhà nước nói chung đối với việc tái thiết đô thị của Đà Nẵng trong tương lai.

Kế hoạch

Việc tái thiết đô thị được lên kế hoạch một cách chi tiết và có chiều sâu.

Quan điểm nhất quán, mục tiêu xuyên suốt của dự án này là đảm bảo hài hòa lợi ích của Nhà nước – Người dân – Doanh nghiệp; chính quyền ưu tiên bố trí tái định cư tại chỗ và tạo điều kiện tốt nhất cho người dân trong vùng dự án buôn bán, kinh doanh.

Tái thiết hạ tầng giao thông

Trong quá trình tái thiết đô thị, quận Hải Châu tập trung vào tái thiết giao thông thông qua việc tháo gỡ các điểm nghẽn về giao thông hiện nay trên địa bàn, khơi thông nhiều tuyến đường, tạo điều kiện cho người dân lưu thông nhanh chóng.

Dễ nhận thấy, việc tái thiết đô thị tại quận Hải Châu với bước khởi đầu là Khu đô thị Bình Hiên đều hướng đến mục tiêu chung là nâng cao chất lượng cuộc sống, tính tiện nghi, các giá trị bền vững đối với cư dân đô thị. Tuy nhiên, chuyện tái thiết đô thị ở Hải Châu đã nhiều lần được đề cập, song những vấn đề nhạy cảm về giải tỏa, đền bù, bố trí tái định cư ở khu vực có mật độ dân số đông, nhà cửa nhỏ và san sát nhau, nhiều thế hệ sinh sống chung trong một không gian chật hẹp, công việc người dân trong vùng dự án chủ yếu dựa vào các điểm kinh doanh, buôn bán lân cận... là một bài toán nan giải. Tuy nhiên, với cơ chế, chính sách và phương án quy hoạch, đầu tư, xây dựng, lựa chọn nhà đầu tư có tiềm năng... và trên hết các phương án đền bù, tái định cư được công khai, minh bạch, tiện ích đô thị được nâng cao, vấn đề an sinh xã hội được đảm bảo, chắc chắn sẽ nhận được sự đồng thuận của người dân.

V. NGUỒN LỰC THỰC HIỆN TÁI PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ Ở VIỆT NAM

5.1. VAI TRÒ VÀ YÊU CẦU VỀ NGUỒN LỰC TÀI CHÍNH CHO TÁI PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ

Nguồn lực tài chính một yếu tố quan trọng khác để phát triển kinh tế. Quỹ đầu tư có thể đầu tư vào các doanh nghiệp và các dự án kinh tế. Các quốc gia có một hệ thống tài chính phát triển và thị trường chứng khoán phát triển sẽ cung cấp nhiều nguồn vốn cho doanh nghiệp và hỗ trợ sự phát triển của các ngành kinh tế khác nhau. Sự phát triển của các ngành kinh tế phụ thuộc vào khả năng huy động vốn từ các nguồn khác nhau như vốn nội địa, vốn FDI, tín dụng ngân hàng, thị trường chứng khoán.

Tài chính đô thị có vai trò quan trọng trong việc cung cấp hàng hóa và dịch vụ của chính quyền địa phương.

Một kế hoạch tài chính phù hợp để cải thiện khả năng chi trả và tiết kiệm chi phí cho người dân. Sự thành bại trong việc triển khai quy hoạch đô thị phụ thuộc vào nguồn ngân sách cho quy hoạch đó, bao gồm cả khả năng đầu tư công trong giai đoạn khởi đầu để tạo ra lợi ích kinh tế, tài chính và để trang trải cho chi phí vận hành.

5.2. QUẢN LÝ, THU HÚT VÀ PHÁT HUY HIỆU QUẢ VỐN ĐẦU TƯ TÁI PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ

Ở Việt Nam chỉ một số đô thị lớn như TP Hồ Chí Minh, Thủ đô Hà Nội... có những cơ chế đặc biệt, được giữ lại một tỷ lệ nguồn thu để phát triển đô thị, còn hầu hết các đô thị đều thực hiện theo nguồn lực phân bổ từ Trung ương, tỉnh. Việc phân bổ các nguồn tài chính đầu tư từ ngân sách trung ương và địa phương thường rất hạn chế, chỉ đạt khoảng 20-30% so nhu cầu thực tế. Do đó, nguồn lực chủ yếu được huy động từ ngoài ngân sách.

Nguồn lực tài chính đô thị khối tư nhân là nguồn thu lợi nhuận thông qua các hoạt động sản xuất, kinh doanh, dịch vụ, ngân hàng và kinh doanh bất động sản (chênh lệch địa tô), đầu cơ bất động sản... Nguồn lực tài chính tư nhân tập trung đầu tư vào các lĩnh vực kinh doanh, sản xuất và thương mại, hạ tầng đô thị có lợi nhuận, bất động sản... Hiện, cả khối nhà nước và tư nhân ở nhiều đô thị đang khai thác nguồn lực chủ yếu từ giá trị sử dụng của đất, từ cho thuê đất, đấu thầu chuyển nhượng đất... nhưng đây chỉ là nguồn lực khá lớn trước mắt. Đất đai chỉ có hạn, do đó cần có chiến

Quản lý nhà nước về huy động vốn đầu tư tái phát triển đô thị là việc Nhà nước xây dựng cơ chế huy động vốn nhằm đáp ứng được tiến độ đầu tư, đảm bảo tập trung, hiệu quả; khai thác tối đa các nguồn thu từ đất, đặc biệt là các dự án phát triển khu dân cư mới; vận dụng các cơ chế xã hội hóa đầu tư, huy động vốn bằng nhiều hình thức; vận động các nguồn vốn hỗ trợ phát triển (ODA), khuyến khích các nhà đầu tư (cá nhân, tổ chức...) đầu tư phát triển đô thị.

5.3. CÔNG CỤ ĐÁNH GIÁ HIỆU QUẢ CÁC DỰ ÁN TÁI PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ

Ở Việt Nam Nhà nước đã ban hành Bộ chỉ tiêu xây dựng đô thị tăng trưởng xanh theo đó có 24 chỉ tiêu được chia thành 4 nhóm: i) Nhóm chỉ tiêu kinh tế (gồm 5 chỉ tiêu nhằm đánh giá

hiệu quả tăng trưởng kinh tế về sử dụng năng lượng và tài nguyên thiên nhiên trong đầu tư xây dựng và phát triển đô thị); ii) Nhóm chỉ tiêu môi trường (gồm 10 chỉ tiêu nhằm đánh giá về chất lượng môi trường và cảnh quan đô thị, mức độ áp dụng các giải pháp sử dụng tiết kiệm, hiệu quả năng lượng, sử dụng năng lượng tái tạo, bảo vệ môi trường và giảm thiểu ô nhiễm, xả thải, phát thải khí nhà kính trong phát triển đô thị); iii) Nhóm chỉ tiêu xã hội (gồm 4 chỉ tiêu nhằm đánh giá về hiệu quả nâng cao chất lượng và điều kiện sống của người dân đô thị); iv) Nhóm chỉ tiêu thể chế (gồm 5 chỉ tiêu nhằm đánh giá về công tác quản lý, chỉ đạo, điều hành của chính quyền đô thị đối với công tác xây dựng đô thị tăng trưởng xanh).

Theo quyết định 1659/QĐ-TTg của Thủ tướng Chính phủ ngày 7/11/2012 phê duyệt Chương trình phát triển đô thị quốc gia giai đoạn 2012-2020 đã đặt ra mục tiêu tăng tỷ lệ đô thị hóa toàn quốc đạt 45% vào năm 2020 với dự kiến hơn 900 đô thị trên toàn quốc. Đặc biệt nhấn mạnh vào chất lượng đô thị với 7 nhóm tiêu chuẩn; i) Nhà ở (diện tích sàn nhà ở bình quân, tỷ lệ nhà kiên cố); ii) Giao thông (tỷ lệ đất giao thông so với diện tích đất xây dựng đô thị, tỷ lệ vận tải hành khách công cộng); iii) Cấp nước (tỷ lệ cấp nước sạch, tiêu chuẩn cấp nước sinh hoạt); iv) Thoát nước (Tỷ lệ bao phủ của hệ thống thoát nước, xử lý nước thải, tỷ lệ thất thoát nước); v) Chất thải rắn (thu gom xử lý CTR sinh hoạt, công nghiệp, y tế); vi) Chiếu sáng (đường phố chính, ngõ hẻm chiếu sáng); vii) Cây xanh (bình quân đất cây xanh đô thị, cây xanh công cộng khu vực nội thị).

Nghị quyết số 1210/2016/UBTVQH13 của Ủy ban thường vụ quốc hội về phân loại đô thị; đánh giá phân loại đô thị theo 5 tiêu chí và cụ thể hóa bằng 59 tiêu chuẩn.

5.4. CASE STUDY : THẢO LUẬN VỀ CÁC HÌNH THỨC THU HÚT VỐN ĐẦU TƯ TÁI PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ.

Nhật Bản: Huy động nguồn lực tài chính từ đất đai phục vụ đầu tư cơ sở hạ tầng đô thị

Nhật bản có hai quy hoạch cung cấp định hướng chiến lược là: Quy hoạch chiến lược không gian quốc gia và quy hoạch sử dụng đất quốc gia. Ở cấp địa phương (cấp tỉnh), trong hệ thống các quy hoạch, quy hoạch đô thị có 3 sản phẩm chính: quy hoạch sử dụng đất, quy hoạch hạ tầng và danh mục các dự án phát triển. Trong đó, quy hoạch sử dụng đất đóng vai trò nền tảng trong các đồ án quy hoạch đô thị, phản ánh rõ được các khu vực phát triển đô thị và khu vực hạn chế phát triển đô thị. Ở đơn vị hành chính cấp dưới (cấp quận/huyện), tại mỗi khu vực quy hoạch (phát triển hoặc hạn chế phát triển), quy hoạch cũng thể hiện rõ từng thửa đất và có các quy định ràng buộc chặt chẽ trong thiết kế kỹ thuật phát triển, xây dựng công trình đô thị

Đề án tái phát triển đô thị chủ đất cùng với một nhà phát triển thành lập một thực thể hợp tác để hợp nhất các lô đất và phát triển các tòa nhà cao tầng với khả năng tiếp cận tiếp và không gian mở. Đồng thời, chính quyền địa phương cho phép chuyển đổi mục đích sử dụng đất xung quan khu vực trung chuyển, tăng hệ số sử dụng đất, mật độ xây dựng, cho phép xây dựng các bất động sản thương mại, các tòa nhà cao cấp và hỗn hợp,... Có sự thỏa thuận theo quy định cho phép chủ sở hữu đất/bất động sản chuyển nhượng hoặc bán một phần “quyền phát triển” không sử dụng cho một lô đất liền kề hoặc cho một chủ đất trong khu vực dự án đã được phê duyệt đầu tư.

Thượng hải- Trung Quốc

Tại Trung Quốc, thành phố Thượng Hải - một trong những trung tâm kinh tế và dân số lớn của Trung Quốc, đã trải qua quá trình mở rộng đô thị và tái phát triển khu vực trung tâm thành phố từ những năm 1990. Để tăng tốc độ thực hiện và có nguồn lực thực hiện, thành phố đã có kế hoạch cho thuê đất để làm nhà ở cho người nước ngoài, bên cạnh việc tổ chức các không gian thương mại, bán lẻ, phục vụ ăn uống và giải trí gần với các đặc điểm văn hóa, lịch sử.

Đây được coi như ra như một dự án thí điểm nhằm thu hút đầu tư nước ngoài vào các dự án tái tạo đô thị. Bài học kinh nghiệm của Thượng Hải từ công tác tái thiết đô thị, đó là phải đạt được sự đồng thuận trong các ý tưởng và ưu tiên của chính quyền địa phương, cũng như các bên liên quan ngay từ đầu; cân bằng giữa chi phí và lợi ích dài hạn của một khu vực đặc biệt trong quá trình chỉnh trang và tái phát triển; di sản văn hóa phải được coi là một tài sản, có thể nâng cao bản sắc của một đô thị, làm gia tăng giá trị tài sản.

Khảo sát

1. Theo bạn doanh nghiệp có vai trò thế nào trong tái thiết đô thị?

- a. Rất quan trọng
- b. Quan trọng
- c. Bình thường
- d. Không quan trọng

2. Điều gì thu hút các doanh nghiệp tham gia dự án tái phát triển đô thị?

- a. Ưu đãi của chính phủ
- b. Vì cộng đồng
- c. Cả hai điều trên

3. Tại địa phương bạn có dự án tái phát triển nào mà doanh nghiệp tham gia không?

- a. Có
- b. Không

4. Hãy chia sẻ một chút về dự án tái phát triển tại địa phương mà bạn biết?

TAI LIỆU THAM KHẢO

1. Bộ Chính trị (2022), *Nghị quyết số 06-NQ/TW về quy hoạch, xây dựng, quản lý và phát triển bền vững đô thị Việt Nam đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2045.*

<https://thuvienphapluat.vn/van-ban/Xay-dung-Do-thi/Nghi-quyet-06-NQ-TW-2022-xay-dung-phat-trien-ben-vung-do-thi-Viet-Nam-2030-2045-502037.aspx>

2. Bộ xây dựng (2023), *Nghị định số 03/VBHN-BXD về quản lý đầu tư phát triển đô thị*

<https://thuvienphapluat.vn/van-ban/Dau-tu/Van-ban-hop-nhat-03-VBHN-BXD-2023-Nghi-dinh-quan-ly-dau-tu-phat-trien-do-thi-569267.aspx>

3. Chính phủ (2013), *Nghị định số 11/2013/NĐ-CP, về Quản lý đầu tư phát triển đô thị*

<https://thuvienphapluat.vn/van-ban/Xay-dung-Do-thi/Nghi-dinh-11-2013-ND-CP-quan-ly-dau-tu-phat-trien-do-thi-164736.aspx>

4. Chính phủ (2023), *Nghị định số 35/2023/NĐ-CP, sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định thuộc lĩnh vực quản lý nhà nước của bộ xây dựng*

<https://thuvienphapluat.vn/van-ban/Bo-may-hanh-chinh/Nghi-dinh-35-2023-ND-CP-sua-doi-cac-Nghi-dinh-thuoc-linh-vuc-quan-ly-nha-nuoc-516212.aspx>

5. UN Habitat (2020), *The Value of Sustainable Urbanization/ Giá trị của đô thị hóa bền vững*

https://unhabitat.org/sites/default/files/2020/10/wcr_2020_report.pdf