

Bài giảng quy hoạch đô thị đô thị- Ths Bùi Thị Hoàng Lan

TR- ỜNG ĐẠI HỌC KINH TẾ QUỐC DÂN

KHOA MÃI TR- ỜNG VÀ Ầ Ầ TH

B Ầ M ẦN KINH T Ầ-QU ẦN L Ầ Ầ TH

BÀI GIẢNG

QUY HOẠCH ĐÔ THỊ

THS. BÙI THỊ HOÀNG LAN

cuu duong than cong. com

CH- ƠNG I

NHỮNG KHÁI NIỆM CƠ BẢN VỀ ĐÔ THỊ VÀ ĐÔ THỊ HÓA

A. ĐÔ THỊ

I. KHÁI NIỆM VƯỜI Ầ TH

ở n- ớc ta theo quy định số 132/HĐBT ngày 5 tháng 5 năm 1990 của hội đồng bộ tr- ờng (nay là chính phủ) quy định đô thị là các điểm dân c- có các yếu tố cơ bản sau đây:

1. Là trung tâm tổng hợp hay trung tâm chuyên ngành có vai trò thúc đẩy sự phát triển kinh tế xã hội của một đô thị nhất định
2. Quy mô dân số nhỏ nhất là 4000 ng- ời (đô thị núi có thể thấp hơn).
3. Tỷ lệ lao động phi nông nghiệp /60% trong tổng số lao động là nơi có sản xuất và dịch vụ th- ơng mại hàng hoá phát triển.
4. Có cơ sở hạ tầng và các công trình công cộng phục vụ dân c- đô thị.
5. Mật độ dân c- đ- ợc xác định tùy theo từng loại đô thị phù hợp với đặc điểm từng đô thị.

Nh- vậy *đô thị là điểm dân c- tập trung với mật độ cao, chủ yếu là lao động phi nông nghiệp, có hạ tầng cơ sở tích hợp, là trung tâm chuyên ngành hay tổng hợp, có vai trò thúc đẩy sự phát triển kinh tế xã hội của cả n- ớc, của một miền đô thị, của một đô thị, một huyện hoặc một đô thị trong đô thị trong huyện.*

Những đô thị là trung tâm tổng hợp khi chúng có vai trò và chức năng nhiều mặt về chính trị, kinh tế, văn hoá xã hội v.v...

Những đô thị là trung tâm chuyên ngành khi chúng có vai trò chức năng chủ yếu về một mặt nào đó nh- công nghiệp cảng, du lịch nghỉ ngơi, đầu mối giao thông v.v...

Việc xác định trung tâm tổng hợp hay chuyên ngành còn phải căn cứ vào *vị trí của đô thị* đó trong một đô thị nhất định. đô thị của đô thị bao gồm nội thành hay nội thị (gọi chung là nội thị) và ngoại ô hay ngoại thị. Các đơn vị hành chính ngoại ô bao gồm huyện và xã.

Về tỷ lệ lao động phi nông nghiệp ở điểm dân c- đô thị chỉ tính trong phạm vi nội thị. Lao động phi nông nghiệp bao gồm lao động công nghiệp và thủ công nghiệp, lao động xây dựng cơ bản, lao động giao thông vận tải, b- u điện tín dụng ngân hàng, lao động th- ơng nghiệp và dịch vụ công cộng, du lịch trong các cơ quan hành chính, văn hoá, xã hội, giáo dục, y tế, nghiên cứu khoa học và những lao động khác ngoài lao động trực tiếp về nông nghiệp.

Cơ sở hạ tầng đô thị là yếu tố phản ánh mức độ phát triển và tiện nghi sinh hoạt của người dân đô thị theo lối sống đô thị. Cơ sở hạ tầng đô thị gồm hạ tầng kỹ thuật (giao thông, điện, nước, cống rãnh, lao động thông tin, vệ sinh môi trường v.v...) và hạ tầng xã hội (nhà ở tiện nghi, các công trình dịch vụ công cộng văn hoá, xã hội, đào tạo, nghiên cứu khoa học (NCKH), cây xanh giải trí v.v...). Cơ sở hạ tầng đô thị được xác định dựa trên chỉ tiêu đạt được của từng đô thị ở mức tối thiểu. Ví dụ: Mật độ đường phố (km/km^2), chỉ tiêu cấp nước ($\text{lít/người} - \text{ngày}$), chỉ tiêu cấp điện sinh hoạt (Kwh/người), tỉ lệ tầng cao xây dựng v.v...

Mật độ dân cư là chỉ tiêu phản ánh mức độ tập trung dân cư của đô thị, nó được xác định trên cơ sở quy mô dân số nội thị trên diện tích đất đô thị nội thị (người/km^2 hoặc người/ha)

Ở nước ta hiện nay, theo thống kê mới nhất có gần 700 điểm dân cư đô thị. Mặc dù ở nhiều đô thị đó, nếu căn cứ vào các chỉ tiêu nêu trên thì chưa đạt đầy đủ các yêu cầu, nhưng hầu hết trong số đó là các thị trấn huyện lỵ hoặc các thị trấn sản xuất chuyên ngành, nó giữ vị trí là một trung tâm của một đô thị nhất định một điểm dân cư đô thị cũng như tính toán thống kê về dân số đô thị trong cả nước. Tính chất và lối sống đô thị ở đây còn chịu ảnh hưởng nhiều của lối sống nông thôn, song vị trí của nó là điểm đô thị phát triển.

Xét đến một khái niệm khác về đô thị thì sự hiện diện của một đô thị liên quan với các hiện tượng xã hội và kinh tế, những động lực của loài người. Cho nên nghiên cứu về đô thị không chỉ là nghiên cứu về cách thức và phương pháp xây dựng nên nó, dù rằng thoát nhìn thì đó là điều đập vào mắt ta trước tiên. Cần có sự tham gia và đóng góp của hàng loạt các chuyên gia ở nhiều bộ môn khác nhau: kinh tế học, địa lý học, nhân học, xã hội học, biểu tượng học, kiến trúc, xây dựng.

Đô thị nào dù lớn dù nhỏ cũng đồng thời là:

- *Một không gian vật thể*, tức là một tập hợp các công trình xây dựng kế tục và kế cận, được gọi là môi trường xây dựng, được phục vụ bởi mạng lưới của kỹ thuật hạ tầng, được bố trí một địa điểm nhất định của môi trường thiên nhiên ít nhiều đã bị khai thác cho các mục tiêu của hoạt động kinh tế - xã hội con người;

- *Một không gian kinh tế* mạnh, tức là một tập hợp các cơ sở sản xuất ở cả ba khu vực kinh tế chính quy (vả cả phi chính quy nữa);

- *Một không gian văn hoá - xã hội* có cấu trúc của đời sống vật chất, tinh thần và tâm linh của cộng đồng người liên kết với nhau bằng một lối sống chung để làm cho quần cư họ trở thành nơi chốn.

I.1. Đô thị □ không gian vật thể

- Đô thị tr- ớc hết là tụ hội các công trình xây dựng nên một địa điểm tự nhiên nào đó. Dù tạm thời, dù kiên cố các công trình tạo nên không gian vật thể của đô thị luôn phản ánh nhu cầu xã hội của cộng đồng ng- ời, các khát vọng mà họ v- ơn tới. Cho dù đ- ợc tạo tác một cách chính thống hay xây dựng theo kiểu cách dân gian, không gian đô thị bao giờ cũng quan niệm một cách chủ định.
- Đô thị không thể hình thành trong ngày một ngày hai ngay cả với những ph- ơng tiện đầy đủ hiện đại của ngày hôm nay. Cho nên đô thị là là tác phẩm của nhiều thế hệ thị dân, thậm chí của nhiều thời đại lịch sử. Những biến cố lớn của lịch sử một dân tộc th- ờng để lại dấu ấn trên gạch đá, trên những công trình cột mốc của đô thị, nhất là các đại đô thị của thủ đô. Những điểm son ấy dần dà đều trở thành những biểu t- ượng của cả dân tộc trên con đ- ờng xây dựng và bảo vệ đất n- ớc. Đô thị nhỏ có biểu t- ượng của đô thị nhỏ, thành phố lớn có biểu t- ượng của thành phố lớn. Ví dụ: Một cây đa, một cổng làng, một cái đình...đã quá đủ để tạo nên nơi — chốn - để — nhớ — về mỗi khi chúng ta đi xa. Còn với thủ đô thì khó mà kể ra hết: từ huyền thoại về cái tên Thăng Long gắn bó với hưng vong của đất nước đến “ngôi” chùa Một Cột, từ Văn Miếu đến Hồ G- ươm...đến 36 phố ph- ờng. Biểu t- ượng chính thống và biểu t- ượng dân gian, cả hai đan xen nhau qua các ngõ phố và thêu dệt nên biểu t- ượng của đất n- ớc...
- Cho nên các thời đại lịch sử bao giờ cũng để vết tích xây dựng đô thị lên các khu vực, các thành phần, các vành đai. Trong những ví dụ về đô thị “lịch sử” may mắn còn giữ lại chúng ta thường thấy có hạt nhân lịch sử. Sau đó là các vành đai “đồng tâm” khác kế tiếp nhau phát triển theo h- ớng li tâm. hoặc theo từng phần nh- tr- ờng hợp của Bắc Kinh. Các nhà xây dựng đô thị hiện nay luôn phải đối mặt với những vấn đề khá phức tạp trong việc đánh giá những giá trị lịch sử và văn hoá của các khu phố cổ và x- a cũ để tiến hành hoặc bảo tồn, hoặc hồi phục hoặc cải tạo các giá trị ấy.
- Nhưng không gian đô thị ngày nay không chỉ là cái phần “kiến trúc thượng tầng” biểu thị ra bên ngoài với các quần thể kiến trúc lớn, các đại lộ, các trục tổ hợp không gian, các công viên, các t- ượng đài, các trung tâm mua bán, các trụ sở, các nơi giải trí, các công trình thể thao, các khu nhà ở,...Đô thị còn là mạng l- ới cung cấp điện năng, cung cấp n- ớc sạch, thu gom và xử lý n- ớc bẩn, rác và phế liệu; là một hệ thống phức tạp các loại đ- ờng phố đảm bảo nối liền các khu chức năng của đô thị với nhau và liên kết đô thị với các đô thị khác trong đô thị ảnh h- ưởng và xa hơn nữa, ra toàn quốc; là hệ thống thông tin liên lạc nội hạt, đ- ờng dài và quốc tế,...tất cả đều là cơ sở hạ tầng biểu hiện bằng không gian vật thể dành cho mọi hoạt động

đô thị: lao động, ăn ở, đi lại, học hành, giao tiếp, tâm thức. Các cơ sở hạ tầng này đ- ợc phân biệt thành ba loại và do các chức năng giống nhau nên mỗi loại tạo nên một hệ thống chủ cấp bao gồm một hệ thống thứ cấp. Trong bất cứ đô thị lớn nhỏ nào bao giờ cũng có ba hệ thống hạ tầng: hệ thống hạ tầng sản xuất, hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hệ thống hạ tầng xã hội.

- *Hệ thống hạ tầng sản xuất*: bao gồm tất cả các cơ sở kinh tế — kỹ thuật rộng rãi nhất ngày nay, tức là cơ sở sản xuất ra hàng hoá công nghiệp và tiêu dùng (các khu công nghiệp, các khu chế xuất, các xí nghiệp, công nghiệp, các trang trại nông nghiệp, các xí nghiệp vừa và nhỏ, các hợp tác xã thủ công...) các cơ sở sản xuất ra thông tin khoa học và công nghệ (các viện và phòng thí nghiệm lớn, các công viên phần mềm, các cơ sở sản xuất thử nghiệm,...)
- *Hệ thống hạ tầng kỹ thuật*: bao gồm tất cả các cơ sở vật chất kỹ thuật của giao thông vận tải hàng hoá và khách đ- ờng sắt, đ- ờng bộ, đ- ờng thuỷ, đ- ờng hàng không, các cơ sở dịch vụ kỹ thuật cho giao thông, hệ thống đ- ờng vận tải và cung ứng điện năng cho sản xuất và tiêu dùng, hệ thống thu gom và xử lý rác, hệ thống thu gom và xử lý n- ớc bẩn, hệ thống thoát n- ớc m- a và hệ thống thông tin - b- u điện, viễn thông.
- *Hệ thống hạ tầng xã hội*: bao gồm tất cả các cơ sở vật chất của nhà ở cho mọi tầng lớp xã hội, các cơ sở sản xuất ra dịch vụ giáo dục và đào tạo (tr- ờng học các loại từ mẫu giáo đến đại học), các cơ sở sản xuất ra dịch vụ sức khoẻ và phòng chữa bệnh (bệnh viện các loại, các cơ sở khám chữa bệnh); các cơ sở dịch vụ giải trí, thông tin văn hoá, thể dục thể thao và du lịch (sân vận động, nhà thi đấu, sân bãi tập, các nhà hát, phòng hoà nhạc và ca nhạc, rạp chiếu phim, các hồ bơi, công viên và công viên n- ớc,...) các cơ sở dịch vụ ngân hàng và bảo hiểm.

I.2. Đô thị □ không gian kinh tế than cong. com

- Theo Colin CLARK thì toàn bộ nền kinh tế hiện đại của một quốc gia đ- ợc phân bố thành ba khu vực lớn, đó là *khu vực thứ nhất* (nông nghiệp, khai khoáng), *khu vực thứ hai* (công nghiệp) và *khu vực thứ ba* (dịch vụ và khoa học). Nếu ở xã hội nông nghiệp, nơi mà khu vực kinh tế giữ vị trí áp đảo và c- dân chủ yếu sống ở nông thôn, thì xã hội công nghiệp và khu vực kinh tế nông nghiệp chiếm giữ một vị trí chủ đạo và c- dân sống chủ yếu ở đô thị. Khu vực kinh tế thứ ba hình thành ngay trong lòng xã hội công nghiệp hay trong nền kinh tế tri thức, Sự chuyển đổi của dân

c- từ khu vực thứ hai sang khu vực thứ ba đ- ợc tiến hành ngay trong các đô thị. Cho nên kể từ khi bắt đầu công nghiệp hoá thì đô thị là nơi thuận lợi cho việc bố trí các cơ sở hạ tầng của sản xuất công nghiệp sau đó là cơ sở hạ tầng của nền kinh tế tri thức.

- Có thể khẳng định rằng chính *cuộc cách mạng công nghiệp* đã tạo cú hích cho sự tăng tr- ờng của đô thị, là nơi bố trí các cơ sở sản xuất công nghiệp, đồng thời cũng là nơi tiêu thụ sản phẩm của sản xuất công nghiệp. Công nghiệp đ- ợc lôi cuốn bởi đô thị, không chỉ vì nó có trong tay một lực l- ợng lao động dồi dào, dễ tái tạo, song công nghiệp — nhất là công nghiệp hàng tiêu dùng — còn tìm thấy tại đây những thị tr- ờng rộng lớn cho tiêu thụ, mà nếu không có nó thì làm sao mở rộng và tăng tr- ờng sản xuất. Cho nên đô thị đúng thực là nơi tụ hội của *các dòng chảy kinh tế*.
- Vấn đề sống còn của bố trí các nhà máy công nghiệp là phải bố trí ở nơi nào, địa điểm nào - u thế nhất trên quan điểm kinh tế vận tải. Ví dụ: các xí nghiệp tuyển than và tuyển quặng th- ờng đặt gần nơi khai thác, còn các xí nghiệp lọc dầu, hoá dầu, hoá lỏng khí đốt lại th- ờng đ- ợc bố trí ở gần cảng n- ớc sâu. ở Châu Âu, từ sau khi cạn kiệt các nguồn quặng tại chỗ, ng- ời ta phải lập các tổ hợp công nghiệp — Cảng vận lớn Fos, Le Havre và Rotterdam. Ng- ợc lại, các xí nghiệp lọc dầu lúc đầu ng- ời ta th- ờng bố trí ở gần cảng thị để tiện đón các tàu chở dầu mỏ, về sau ng- ời ta lại đặt chúng ở các thành phố đông dân c- để phân phối sản phẩm. Cho nên các xí nghiệp loại này đ- ợc cho là các xí nghiệp tiêu thụ nhiều đất nh- ng lại tạo ít công ăn việc làm.
- Các xí nghiệp công nghiệp không thể hoạt động nếu nh- không có các dịch vụ mà bất kỳ xí nghiệp riêng lẻ nào cũng không thể đầu t- vào đấy nếu không có sự trợ thủ đắc lực của cơ quan quản lý đô thị địa ph- ơng. Khu vực kinh tế dịch vụ (khu vực kinh tế thứ ba) ngày nay càng thu hút nhiều nhân công, bởi các hình thức hoạt động hết sức đa dạng và bao trùm cả hệ thống hạ tầng kỹ thuật lẫn các hệ thống hạ tầng xã hội vừa đề cập ở trên. Thật khó để liệt kê ra đây tất cả các hoạt động mà khu vực kinh tế này mang lại đời sống đô thị nói riêng và đời sống đô thị nói chung. Định nghĩa mà Colin CLARK đ- a ra đủ nói về tính đa dạng của khu vực kinh tế này cho dù đó là dịch vụ của những chuyên gia cá biệt (th- ơng gia, thầy thuốc, luật s- , kiến trúc s- ,...) hay là các dịch vụ tại các xí nghiệp (phòng nghiên cứu, tổ chức t- vấn, ngân hàng...) các hoạt động thứ ba này luôn đòi hỏi các tiếp xúc mặt - đối — mặt. Các hoạt động này th- ờng tạo nên mạng l- ới dịch vụ theo cách thức phụ trợ lẫn nhau. Ví dụ: cơ sở chữa bệnh bao giờ cũng cần có d- ợc sỹ, phòng thí nghiệm phân tích, bác sỹ chuyên khoa, văn phòng bảo hiểm bên cạnh, các cửa hàng mua bán lớn

(siêu thị) vẫn luôn cần có các tiểu thương như vậy “bám” nhằm lợi dụng sức cuốn hút của siêu thị để khai thác các khoản thiếu bổ sung hoặc để “tấn công” vào thị hiếu của người mua hàng thường “du hão” các tử trung bày trước khi quyết định mua. Buôn có bán có phường và đó là “nguyên lý” nằm trong xu thế hình thành những phố mua bán chuyên dụng, những đại lộ thương mại ở các thành phố lớn.

- Tính chất phức tạp, đa ngành, đa diện của khu vực kinh tế thứ ba đã khiến cho các nhà nghiên cứu ngày càng lưu tâm đến nó và đưa ra những cách thức tiếp cận và dự báo về triển vọng phát triển ở khu vực này. Trước hết bộ phận quan trọng nhất của dịch vụ khoa học và công nghệ cứ ngày càng phát triển theo hướng ngày càng trở thành lực lượng sản xuất trực tiếp. Thứ hai, công tác quản lý sản xuất cũng ngày càng phức tạp thêm, càng thu hút nhiều lực lượng lao động có khoa học về quản lý, nói khác đi quản lý trở thành một khoa học, một hệ thống các tri thức đặc thù, trong đó công việc nghiên cứu tiếp thị đóng vai trò không kém so với hai khâu truyền thống là nghiên cứu đổi mới công nghệ và quản lý nhân lực. Toàn bộ ba khâu ấy lại được đặt dưới tác động trực tiếp của tin học hoá, tức là ứng dụng công nghệ thông tin vào mọi khâu nghiên cứu khoa học, quản trị kinh doanh và phân phối sản phẩm: Nền kinh tế tri thức ra đời mà khâu quan trọng nhất của nó là quản lý và nghiên cứu phát triển mà trên thực chất đã trở thành một khu vực kinh tế mới.

I.3. Đô thị □ không gian văn hoá - xã hội

Chúng ta đã đi qua hai phương thức nhìn nhận đô thị như một không gian vật thể và như một không gian tinh tế. Như vậy chúng ta sẽ thấy, chúng ta không thể nào giải thích nổi sự phát triển đô thị nếu chỉ bằng lòng với cái đơn giản hoá quan niệm về đô thị theo kiểu xem đó như là một tập hợp các khu công nghiệp và khu nhà ở trên một địa hình của một đại điểm thuận lợi xen kẽ với các khu trung công nghiệp với các khu nhà ở trên một địa hình của một đại điểm thuận lợi với các khu vực trung tâm công cộng lớn nhỏ khác nhau, rồi “nối kết” chúng lại với nhau bằng hệ thống các con đường lớn nhỏ. Đô thị trên thực tế không bao giờ là một không gian trung hoà, đồng đẳng như một tờ giấy trắng hay một bãi đất hoang thích hợp cho xây dựng để cho các nhà kiến trúc và xây dựng lấp đặt nhà cửa, trường máy, cửa hàng, đường phố một cách thoải mái... rồi để ngời ta lo liệu mọi thứ.

- Bởi đô thị không phải là nơi hội tụ của những *con người kinh tế*. Đó phải là nơi sinh sống của *con người đô thị*. Đô thị luôn xuất hiện như là *không gian văn hoá - xã hội* của một cộng đồng người không chỉ gắn bó với nhau bằng một cuộc sống thường ngày mà còn bằng các quan hệ kết nối họ thành một xã hội của những con người không thể đánh đổi cho nhau với nỗi đam mê, các ham muốn, các mơ ước. Mỗi cá

nhân ở đây không phải là một cá thể trội mà là thành viên của một loạt các quan hệ xã hội, gia đình, chòm xóm, tập thể lao động, bạn bè, ng-ời thân, công đoàn, đảng phái, dân tộc, tổ quốc. Anh ta là ng-ời của một lứa tuổi nào đó, của một nhóm xã hội nào đó và với t- cách đó — tức là với một *vị thế xã hội* nhất định — các ứng c- xử cũng nh- các quan hệ mà anh ta gắn kết với đô thị sẽ khác đi, sẽ thay đổi.

- Với c- dân đô thị, đô thị là không gian, là một *tập hợp các nơi chốn*, vừa cụ thể vừa mang tính biểu tr-ng. Đó là nơi lao động và làm việc hàng ngày: với lứa tuổi nhi đồng, thiếu niên đó là các tr-ờng học từ thấp tới cao, với lứa tuổi thanh niên đó là các tr-ờng dạy nghề, các tr-ờng kỹ thuật, các tr-ờng nghệ thuật, các tr-ờng đại học, phòng thí nghiệm, x-ởng thiết kế, giảng đ-ờng... để họ đóng góp phần lao động của mình cho xã hội. Đó là nơi họ tham dự vào các hoạt động chung, nơi học giao tiếp với nhau vào những giờ rảnh rỗi. Karl Marx đã từng đánh giá rất cao giá trị thời gian rỗi đối với xã hội, coi đó là “thước đo sự giàu có của xã hội”: Tùy theo lứa tuổi, sở thích, trình độ học vấn, lối sống mà ng-ời đô thị th-ờng dùng thời gian rảnh rỗi vào ba mục tiêu khác nhau: giải trí, tìm kiếm thông tin và sáng tạo.
- Các hình thức giải trí (chơi đùa, xem biểu diễn, bắt phố, xem phim, đọc sách, dạo mát, câu cá,...) tìm kiếm thông tin (đọc báo, xem bảo tàng, tra cứu, nghe nói chuyện, dự hội thảo,...) Sáng tạo nghiệp d- (công tác xã hội, công tác từ thiện, chế tác công cụ, viết văn, vẽ tranh,...) đều hết sức phong phú và đa dạng. Tất cả lệ thuộc vào lứa tuổi, trình độ giáo dục, lối sống, mức sống, hoàn cảnh kinh tế, sở thích cá nhân, và sự hiện hữu của không gian nơi có các hoạt động để ng-ời có thể lựa chọn hình thức giao tiếp thích hợp. Càng có nhiều cá nhân có cùng sở thích họ sẽ gặp gỡ và tổ chức hoạt động.

II. QUY MÔ VÀ HÌNH THẠ ĐÔ TH

II.1. Quy mô đô thị.

- Nói tới quy mô đô thị là nói tới độ lớn của đô thị về số dân và về diện tích đất đô thị chiếm chỗ. Cho nên có *quy mô dân số* và *quy mô đất đô thị* của đô thị. Song, nói tới quy mô đô thị thì ng-ời ta nghĩ ngay đến quy mô dân số của nó. Bởi đơn giản là quy mô dân số của đô thị ngày càng lớn, càng đông thì đô càng trải rộng trên bề mặt đất đô thị. Quy mô đô thị vì thế trở thành chỉ báo xã hội quan trọng để t-ởng t-ợng ra những vấn đề đô thị . Càng lớn về mặt dân số bao nhiêu thì độ phức tạp của bài toán quy hoạch đô thị xây dựng và quản lý càng phức tạp bấy nhiêu. ở đây quy

luật “lượng biến thành chất” trước hết cần hiểu là số lượng dân cư càng đông thì đô thị càng sinh ra lắm vấn đề để giải quyết.

- Trong quy hoạch đô thị xây dựng đô thị, ng-ời ta căn cứ vào quy mô dân số để sắp xếp “trật tự” tiện cho việc tiến hành nghiên cứu quy hoạch đô thị xây dựng cũng nh- tiên liệu về quy cách giải quyết các vấn đề đô thị tại đây. Theo sự công nhận rộng rãi ở phần đông các n-ớc, ng-ời ta có một chuỗi các đô thị có quy mô số dân từ nhỏ tới lớn theo năm lớp sau đây:

- *Đô thị nhỏ*: là những quần c- đô thị có quy mô số dân từ 5.000 đến 10.000 ng-ời.

- *Đô thị trung bình*: gồm những quần c- đô thị có số dân từ 11.000 đến 200.000 ng-ời, trong đó:

- + *Đô thị trung bình nhỏ* có số dân từ 11.000 đến 50.000 ng-ời

- + *Đô thị trung bình vừa* có quy mô số dân từ 51.000 đến 100.000 ng-ời

- + *Đô thị trung bình lớn* có quy mô số dân từ 110.000 đến 200.000 ng-ời

- *Đô thị lớn* là những quần c- đô thị từ 210.000 ng-ời tới 500.000 ng-ời.

- *Đô thị cực lớn* là những quần c- đô thị từ 510.000 ng-ời tới 10.000.000 ng-ời.

- *Siêu đô thị* là những đô thị có số dân trên 10.000.000 ng-ời.

Đô thị có quy mô số dân lớn nhất của một quốc gia th-ờng hay gọi là đại đô thị (hay đại cực), và nếu đô thị ấy là duy nhất của một quốc gia vì nó đ-ợc xem là độc đáo. Khái niệm “đại cực” là cái quan trọng để xem xét về việc phân bố dân c- có đều đặn hay không, ng-ời ta hay nói tới hệ số đại cực của một đô thị, một quốc gia. Đó là tỷ lệ của số dân của thành phố đại cực trên số dân của thành phố đứng thứ hai sau nó “trong đô thị, trong quốc gia”. Chẳng hạn vào đầu năm 1975, Sài Gòn ngót nghét 5 triệu dân Cần Thơ , đô thị lớn thứ hai trong đô thị Nam Bộ thời ấy có số dân là 100.000 ng-ời thì hệ số đại cực là $5.000.000/100.000 = 50$ lần, nghĩa là dân c- đô thị tập trung quá mức vào Sài Gòn.

Ng-ời ta quy -ớc với nhau , hể hệ số đại cực từ 1-4 là tốt , từ 5-9 là tạm chấp nhận và trên 10 là không thể chấp nhận và cần có những biện pháp điều hoà dân số đô thị trong đô thị , trong quốc gia bằng cách hạ nhiệt hệ số đại cực.

II.2. Hình thể đô thị

Hình thức dàn trải và chiếm đất ấy của đô thị đ-ợc gọi là hình thể đô thị. Đô thị nào cũng vậy , dù lớn hay nhỏ , dù khác nhau ở sự phối hợp các chức năng, tùy theo tính chất và đặc thù của địa hình nơi đô thị đứng chân , cũng đều dàn trải không gian lên trên những diện tích đất đai nhất định theo những kiểu kiến thức rất khác nhau. Nói khác đi , đó

là cách thức chiếm đất của đô thị biểu thị sự phát triển đặc thù của từng đô thị những điều kiện địa lý tự nhiên, lịch sử phát triển và do sự tác động chủ định của con người.

Tuỳ theo đặc thù của sự dàn trải không gian trên mặt đất người ta phân biệt các nhóm hình thể đô thị tuỳ theo tâm vóc của chính đô thị (nhỏ, vừa, lớn, rộng), theo dạng thức tổ chức không gian (sao, tuyến, chuỗi, cụm, trùm, mạng) và theo mạng lưới để làm nền cho hình thể (ô cờ, hình ngôi sao, xuyên tâm, chia nhánh, vòng và tự do).

Nếu quan sát hình thể đô thị ở các giai đoạn phát triển khác nhau của đô thị thì thường khi mới hình thành, đô thị ở dạng tập trung, càng về sau mới phân tán phân tán ra ở dạng liên tục để tạo thành sao, tuyến hoặc ở dạng không liên tục để tạo thành chuỗi, cụm chòm hoặc mạng.

- Một trong những hình thể đô thị phổ biến đối với các đô thị cực lớn là các *chòm đô thị*, kể từ giữa thế kỷ XX trở lại đây. Về mặt hình thái chiếm đất đó là một tập hợp các đô thị lớn nhỏ có quan hệ với nhau về mặt lao động và dịch vụ theo nguyên tắc “sáng đi chiều về”, tức là các quan hệ hàng ngày. Một chòm đô thị bao giờ cũng có một đô thị lớn làm hạt nhân trung tâm ở giữa, thường được gọi là đô thị chính (đô thị mẹ) và một loạt các đô thị khách có quy mô dân số nhỏ hơn đô thị chính song có nhiệm vụ là điều hoà sự tăng trưởng của đô thị của chòm. Chính quá trình điều tiết sự tăng trưởng dân số của dân sự chính đã khiến người ta nghĩ ra việc lập các đô thị nhỏ chung quanh đô thị chính, phần lớn nằm dọc theo các xa lộ hoặc đường sắt dẫn về thành phố mẹ. Lúc đầu do thiếu đất trong phạm vi đô thị chính để xây dựng nhà ở nên người ta bố trí các khu dân cư xa ngoại thành, vào những quần thể mệnh danh là các thành phố ngủ, tức là người lao động phải vào thành phố chính để kiếm sống vào buổi sáng trên các toa xe lửa (hoặc tàu điện), rồi buổi chiều tối lại trở về ngoại thành để ngủ; cuộc sống của người lao động đô thị tại các thành phố cực lớn quả là quá cực nhọc, vì nó xoay quanh các trục tam giác “boulot — métro — dodo”.
- Năm 1944, một nhà quy hoạch đô thị xây dựng đô thị người Anh là Patrick Abercrombie, trong công trình nghiên cứu về điều hoà sự tăng trưởng dân cư đô thị London đã kiến nghị thành lập các đô thị vệ tinh. Bởi vì, việc xây dựng các khu ở kiểu các thành phố ngủ ở ngoại ô các thành phố cực lớn không giúp gì mấy cho việc điều hoà sự tăng trưởng tại đô thị chính. Không những thế, các thành phố ngủ lại làm tăng thêm các di động con thoi của dân cư lao động dọc theo các trục giao thông lớn ra vào thành phố. Dựa vào kiến nghị của P. Abercrombie, lần đầu mặt bằng quy hoạch đô thị xây dựng của đô thị ảnh hưởng của thành phố London dự

kiến xây dựng một loạt các đô thị vệ tinh chung quanh London để giãn dân cho nội thành London mà họ gọi là *đô thị mới*.

- Việc xây dựng các đô thị vệ tinh trở thành phương thức giải quyết các vấn đề phát triển không gian đô thị các thành phố cực lớn và siêu đô thị, tuy nhiên việc phân tán các đơn vị vệ tinh theo các vành đai ngoại thành (như kiểu London) có nguy cơ tạo nên cơ hội cho sự bành trướng xô bồ của thành phố, nhất là ở các vành đai kế cận nội thành, nếu việc điều phối và quản lý không tốt, cho nên có thêm một cách giải quyết mới: chòm hoá tức là biến các thành phố vệ tinh thành những chòm “con” nằm trong chòm “lớn”.

Vậy có gì khác nhau giữa đô thị vệ tinh và đô thị mới? Đô thị vệ tinh là những đô thị được lập ra trong phạm vi đô thị ảnh hưởng của thành phố cực lớn và có vai trò điều hoà tăng trưởng dân số của thành phố cực lớn ấy. Khác với thành phố ngủ, đô thị vệ tinh trong khi vẫn giữ quan hệ với thành phố chính, phụ thuộc phần nào vào thành phố chính nhưng chủ yếu vẫn tồn tại như một đô thị độc lập, tức có các cơ sở lao động và dịch vụ đời sống của riêng mình. Với chính sách thu hút đầu tư đúng đắn, với một phương pháp quy hoạch đô thị xây dựng đô thị khoa học, các đô thị Anh muốn đổi mới phương thức quy hoạch đô thị xây dựng đô thị, mà ở giữa những năm bản lề giữa hai thế kỷ XIX-XX nhà quy hoạch đô thị xây dựng đô thị nghiệp dĩ Ebenezer HOWARD từng mơ ước thông qua mô hình thành phố — vườn của mình. Do vậy khái niệm đô thị mới ở đây cần hiểu theo hai khía cạnh: Một là, đây là những đô thị mới thật, tức được bố trí trên những khu đất trống đó chưa có đô thị nào cả; và thứ hai là phương pháp quy hoạch đô thị xây dựng đô thị của chúng mới.

III. PHÂN LOẠI ĐÔ THỊ

Nhằm phục vụ cho công tác quản lý hành chính về đô thị cũng như để xác định cơ cấu và định hướng phát triển đô thị, đô thị được phân chia thành nhiều loại khác nhau.

Thông thường việc phân loại đô thị dựa theo tính chất quy mô và vị trí của nó trong mạng lưới đô thị quốc gia. Phân loại đô thị theo tính chất dựa vào yếu tố sản xuất chính và những hoạt động ở đô thị mang tính chất vượt trội về kinh tế, đặc biệt là trong sản xuất công nghiệp.

Ở nước ta theo quyết định số 132/ HĐBT ngày 5/5/1990 của hội đồng bộ trưởng về việc phân loại và phân cấp quản lý đô thị, đô thị được chia thành 5 loại:

III.1. Đô thị loại I

Là đô thị rất lớn, là trung tâm kinh tế, chính trị văn hoá - xã hội, khoa học kỹ thuật, du lịch dịch vụ, trung tâm sản xuất công nghiệp, đầu mối giao thông vận tải, giao dịch quốc

tế, có vai trò thúc đẩy sự phát triển của cả nước. Dân số đô thị có trên 1 triệu người, tỉ lệ phi nông nghiệp /90% tổng số lao động của thành phố. Mật độ dân số bình quân trên 15000 người/km², loại đô thị này có tỉ suất hàng hoá cao, cơ sở hạ tầng kỹ thuật và mạng lưới công trình công cộng xây dựng đồng bộ.

III.2. Đô thị loại II

Là đô thị lớn, là trung tâm kinh tế văn hoá - xã hội, sản xuất công nghiệp, du lịch dịch vụ, giao thông giao dịch quốc tế, có vai trò thúc đẩy sự phát triển của một đô thị. Dân số có từ 35 vạn đến dưới 1 triệu, tỉ lệ phi nông nghiệp /90% trong tổng số lao động, mật độ dân số bình quân trên 12000 người/km², sản xuất hàng hoá phát triển, cơ sở hạ tầng kỹ thuật và mạng lưới công trình công cộng được xây dựng nhiều mặt tiến tới đồng bộ.

III.3. Đô thị loại III:

Là đô thị trung bình lớn, là trung tâm kinh tế — chính trị — văn hoá - xã hội, là nơi sản xuất công nghiệp, thủ công nghiệp tập trung, dịch vụ - du lịch, có vai trò thúc đẩy phát triển của một đô thị hoặc từng lĩnh vực đối với đô thị. Dân số có từ 10 vạn đến 35 vạn, tỉ lệ phi nông nghiệp /80% trong tổng số lao động, mật độ trung bình trên 10.000 người/km² (đô thị núi có thể thấp hơn). Cơ sở hạ tầng kỹ thuật là mạng lưới công trình công cộng được xây dựng từng mặt.

III.4. Đô thị loại IV:

Là đô thị trung bình nhỏ, là trung tâm tổng hợp chính trị, kinh tế, văn hoá xã hội hoặc trung tâm chuyên ngành sản xuất công nghiệp, thủ công nghiệp, thương nghiệp, có vai trò thúc đẩy sự phát triển của một đô thị hay một đô thị trong đô thị. Dân số có từ 3 vạn đến 10 vạn (đô thị núi có thể thấp hơn), tỉ lệ lao động phi nông nghiệp /70% trong tổng số lao động. Mật độ dân số trên 8000 người/km² (đô thị núi có thể thấp hơn). Các đô thị này đã và đang đầu tư xây dựng từng phần hạ tầng kỹ thuật và công trình công cộng.

III.5 Đô thị loại V:

Là những đô thị nhỏ, là trung tâm kinh tế — xã hội hoặc trung tâm chuyên ngành sản xuất tiểu thủ công nghiệp v.v... có vai trò thúc đẩy sự phát triển của một huyện hay một đô thị trong huyện. Dân số có từ 4000 ÷ 30.000 người (ở đô thị núi có thể thấp hơn). tỉ lệ lao động phi nông nghiệp /60% trong tổng số lao động. Mật độ bình quân 6000 người/km², đang bắt đầu xây dựng một số công trình công cộng và cơ sở hạ tầng kỹ thuật.

Việc xác định vai trò chức năng của đô thị cần dựa vào tình hình hiện trạng và kết quả nghiên cứu phân bố phát triển lực lượng sản xuất, sơ đồ quy hoạch đô thị xây dựng đô thị hay liên đới đô thị. Mỗi đô thị có một không gian và địa giới riêng bao gồm nội thị và ngoại ô, tùy thuộc vào loại đô thị và đặc điểm tự nhiên của đô thị kế cận. Mỗi một đô thị có

một đô thị ngoại ô khác nhau, ngoại ô có chức năng hỗ trợ cho sự phát triển của đô thị, nội thị. Ng- ọc lại ngoại ô là vành đai chịu ảnh h- ưởng và tác động trực tiếp của nội thị về các hoạt động.

Do ảnh h- ưởng của địa giới hành chính, các đô thị đ- ợc quy định qua nhiều giai đoạn lịch sử khác nhau và đang có nhiều bất hợp lí. Nhiều đô thị đặc biệt là các đô thị loại I và các đô thị lớn có ranh giới ngoại ô, ngoại thị không đáp ứng nhu cầu phát triển của đô thị hiện đại cần đ- ợc điều chỉnh. Việc xác định ranh giới ngoại ô phải căn cứ vào đặc điểm hiện trạng và t- ơng lai phát triển của từng đô thị theo dự kiến quy hoạch đô thị xây dựng và phải đ- ợc Nhà n- ớc phê chuẩn. Các đô thị loại V không có đô thị ngoại ô, th- ờng là các thị trấn t- ơng đ- ơng cấp ph- ờng, xã và chủ yếu do huyện quản lý.

Việc xác định quy mô dân số và tỷ lệ lao động phi nông nghiệp của đô thị chỉ tiến hành trong phạm vi địa giới nội thị. Riêng miền núi, quy mô dân số đô thị loại III có thể quy định tối thiểu từ 8 vạn ng- ời, cho đô thị loại IV từ 2 vạn ng- ời và đô thị loại V là 2000 ng- ời.

Mật độ dân c- các đô thị ở miền núi có thể thấp hơn, tính cho đô thị loại III là 8000 ng- ời/km², loại IV là 6000 ng- ời/km² và loại V là 3000 ng- ời/km².

Tóm lại việc xếp loại một đô thị đ- ợc căn cứ vào 3 tiêu chuẩn cơ bản là vai trò chức năng, quy mô dân số và tỷ lệ lao động phi nông nghiệp của đô thị đó.

Bảng 1: Bảng tóm tắt về phân loại đô thị

Loại đô thị	Đặc điểm	Dân số	Mật độ dân c-
Đô thị loại I (Rất lớn)	Đô thị rất lớn, là trung tâm kinh tế, chính trị, văn hoá xã hội, khoa học kỹ thuật, du lịch, dịch vụ, giao thông, công nghiệp, giao dịch quốc tế, có vai trò thúc đẩy sự phát triển của cả n- ớc, có tỷ suất hàng hoá cao, có cơ sở hạ tầng kỹ thuật và mạng l- ới công trình công cộng đ- ợc xây dựng đồng bộ.	Trên 1 triệu ng- ời. Tỷ lệ lao động phi nông nghiệp > 90%	Trên 15000 ng- ời/km ²
Đô thị loại II (Lớn)	Đô thị lớn, là trung tâm kinh, văn hoá, xã hội, sản xuất công nghiệp, du lịch dịch vụ, giao thông, giao dịch quốc tế, có vai trò thúc đẩy sự phát triển của một đô thị.	Từ 35 vạn đến 1 triệu ng- ời. Tỷ lệ lao động phi nông nghiệp ≥ 90%	Trên 12000 ng- ời/km ²
Đô thị loại III	Đô thị trung bình lớn, là trung tâm chính trị, kinh tế văn hoá xã hội, là nơi sản xuất công nghiệp, tập	Từ 10 vạn đến 35 vạn ng- ời	Trên 10000 ng- ời/km ²

(Trung bình lớn)	trung du lịch, dịch vụ, có vai trò thúc đẩy phát triển của một đô thị hoặc từng lĩnh vực đối với đô thị sản xuất hàng hoá t-ơng đối phát triển. Cơ sở hạ tầng kỹ thuật và mạng l-ới công trình công cộng đ-ợc xây dựng từng mặt.	(miền núi có thể thấp hơn). Tỷ lệ lao động phi nông nghiệp $\geq 80\%$	(đô thị núi có thể thấp hơn).
Đô thị loại IV (Trung bình nhỏ)	Đô thị trung bình nhỏ, là trung tâm tổng hợp chính trị, kinh tế, văn hoá xã hội hoặc trung tâm chuyên ngành sản xuất công nghiệp, tiểu thủ công nghiệp, th-ơng nghiệp, có vai trò thúc đẩy sự phát triển của một đô thị hay một đô thị kinh tế. Đã và đang đầu t- xây dựng từng phần hạ tầng kỹ thuật và các công trình công cộng.	Từ 3 vạn đến 10 vạn ng-ời (miền núi có thể thấp hơn) tỷ lệ lao động phi nông nghiệp $\geq 70\%$	Trên 8000 ng-ời/km ² (đô thị núi có thể thấp hơn)
Đô thị loại V (Nhỏ)	Đô thị nhỏ, là trung tâm tổng hợp kinh tế — xã hội hoặc trung tâm chuyên ngành sản xuất tiểu thủ công nghiệp, th-ơng nghiệp, có vai trò thúc đẩy sự phát triển của một huyện hay một đô thị trong huyện. B-ớc đầu xây dựng đ-ợc một số công trình công cộng và hạ tầng kỹ thuật.	Trên 4000 đến 3 vạn ng-ời (miền núi có thể thấp hơn) Tỷ lệ lao động phi nông nghiệp $\geq 60\%$	Trên 6000 ng-ời/km ² (đô thị núi có thể thấp hơn).

IV. PHÂN CẤP QUẢN LÝ ẢNH HƯỞNG

Việc phân loại đô thị tr-ớc tiên là để phục vụ cho công tác phân cấp quản lý đô thị, về mặt hành chính Nhà n-ớc đ-ợc cụ thể hóa nh- sau:

- Thành phố trực thuộc Trung - ương t-ơng đ-ợng cấp đô thị phải là đô thị loại I hoặc loại II do Trung - ương quản lý.
- Các thành phố thuộc đô thị, các thị xã t-ơng đ-ợng với cấp huyện đa số thuộc đô thị loại III và loại IV, một số ít có thể thuộc loại V và do đô thị quản lý.
- Các thị trấn t-ơng đ-ợng cấp xã thuộc đô thị loại V chủ ý do huyện quản lý.

Do tình hình phát triển không đồng đều giữa các đô thị trong toàn quốc và trong từng đô thị, cho nên vị trí vai trò và tính chất đô thị đối với từng đô thị cũng khác nhau. Trong nhiều tr-ờng hợp đặc biệt một số đô thị đ-ợc phân cấp quản lý cao hơn hoặc thấp hơn một bậc so với quy định trên. Ví dụ có đô thị loại IV nh-ng vẫn là thành phố, đô thị lỵ và có đô thị thuộc loại V nh-ng vẫn là thị xã do đô thị quản lý.

Một điều cần l-u ý trong phân loại và phân cấp quản lý đô thị ở n-ớc ta là tên gọi của đô thị. Để phân biệt loại và cấp quản lý cũng nh- quy mô và vị trí của từng đô thị ta

dùng 3 từ quen thuộc “Thành phố”, “Thị xã” và “Thị trấn”. Những năm gần đây có xuất hiện thêm nhiều “Thị tứ” được hiểu là trung tâm của các đơn vị cấp xã và liên xã.

Thị tứ ch- a phải là điểm dân c- đô thị, nh- ng tại đây lại tập trung nhiều loại công trình phục vụ công cộng về kinh tế văn hoá xã hội mang tính đô thị phục vụ cho ng- ời dân nông thôn. Nó là bộ mặt chính của làng xã, là điểm dân c- có màu sắc cả đô thị lẫn nông thôn nh- ng tính chất nông thôn vẫn là chính. ở đây có cả những dãy nhà ở tập trung của những ng- ời lao động phi nông nghiệp, bán nông nghiệp và cả nông nghiệp ở nông thôn. Đây là một hình thức đô thị hoá tại chỗ rất thích hợp với Việt Nam, nó sẽ là mầm mống của các điểm dân c- đô thị t- ong lai theo h- ớng đô thị hoá nông thôn.

Việc nâng cấp loại đô thị và cấp quản lí đô thị cũng nh- việc thành lập các đô thị mới phải đ- ợc tiến hành trên cơ sở lập hồ sơ và tờ trình xin phép Nhà n- ớc phê duyệt. Hồ sơ chính là luận chứng kinh tế — kĩ thuật xin thành lập đô thị mới. Trong luận chứng cần nêu rõ lí do thành lập đô thị mới và việc xác định tính chất vai trò chức năng, quy mô dân số, tỉ trọng lao động phi nông nghiệp, mật độ dân số đô thị... chủ yếu của 5 năm đầu phát triển đối chiếu với các chỉ tiêu quy định của Nhà n- ớc (Quyết định 132 — HĐBT ngày 5/5/1990).

B. ĐÔ THỊ HÓA

Hiểu một cách nôm na, đô thị hoá là biến thành đô thị — Cái biến thành đô thị? Tất nhiên chỉ có nông thôn biến thành đô thị, cụ thể hơn là quần c- nông thôn biến thành quần c- đô thị. nhưng động lực nào đã gây nên sự “biến thành” ngoạn mục đó?

I. KHƠI NIỆM ẦM THƠ HO

- Đô thị hóa là quá trình tập trung dân số vào các đô thị, là sự hình thành nhanh chóng các điểm dân c- đô thị trên cơ sở phát triển sản xuất và đời sống. Điều cần ghi nhận tr- ớc tiên là *đô thị hoá đã xảy ra khá sớm* trong lịch sử phát triển của loài người, từ thiên niên kỷ thứ tư trước công lịch (TCL), song cụm từ “đô thị hoá” lại mới chỉ xuất hiện vào những năm 20 của thế kỷ XX, nghĩa là loài ng- ời phải mất 5000 năm mới bắt đầu ý thức đ- ợc việc mình làm. Tuy vậy, theo một phát hiện của bà F. CHOAY thì thuật ngữ “đô thị hoá” đã ra đời từ 1867 trong một tác phẩm của kỹ s- ầu đ- ờng ng- ời Tây Ban Nha Ildefonso CERDA có tên là Teoria General de la Urbanizacion (Lí luận chung về đô thị hoá). Điều thú vị là, CERDA đã quan niệm đô thị hoá không chỉ là sự mở rộng đông thị, tăng dân số đô thị mà còn là quy hoạch đô thị xây dựng đô thị nữa. Và mọi nhận thức đó đ- ợc CERDA dự báo sẽ nằm trong khuôn khổ của một Khoa học về đô thị hoá cần đ- ợc xây dựng. Nh- ng phải đến năm 1967, ng- ời ta mới đánh giá đ- ợc những nhận định và phát

kiến mới mẻ và đúng đắn của CERDA không những về mặt lý luận quy hoạch đô thị xây dựng đô thị mà còn về thực tiễn xây dựng và cải tạo Barcelona. Nh- ng tr- ớc hết là sự sáng suốt và hiện đại của CERDA trong quan niệm về *đô thị hoá nh- một hiện t- ợng nhiều tâm và đa diện*: Kinh tế, xã hội, văn hoá và môi tr- ờng ở những biểu hiện cụ thể về phát triển thủ công nghiệp rồi công nghiệp, sản xuất hàng hoá, phân công lao động xã hội, chuyển đổi nơi ở và nghề nghiệp, thay đổi lối sống và mức sống, sự hình thành xã hội tiêu thụ, ...

- Với đa số những ng- ời không chuyên thì khía cạnh dễ nhận thấy nhất *đô thị hoá là sự tăng dần tỷ trọng của dân c- đô thị trên tổng dân số của một đô thị, một quốc gia, một châu lục hay của toàn thế giới*. Vì thế nên POKXISEVXKYI và HOKMAN mới định *nghĩa đô thị hoá là □ sự tăng trưởng nhân khẩu đô thị□* Nguồn cung cấp dân c- cho sự tăng tr- ởng nhân khẩu đô thị là nông thôn, cho nên ng- ời ta còn xem đô thị hoá là hiện t- ợng nhập c- vào đô thị làm cho đô thị tăng lên về số l- ợng và mở rộng về không gian: đô thị hoá là quá trình tập trung dân c- vào các đô thị và sự hình thành nhanh chóng các điểm dân c- đô thị do yêu cầu của công nghiệp hoá.
- Các nhà quy hoạch đô thị xây dựng và thiết kế đô thị, do chức năng nghề nghiệp, *đồng hoá hiện t- ợng đô thị hoá với sự mở rộng và phát triển không gian đô thị*. Họ cho rằng ch- a bao giờ quá trình đô thị hoá lại phát triển mạnh mẽ và bao quát các đô thị rộng lớn nh- ở thế kỷ XX. Dân số đô thị tăng lên hàng năm với sự xuất hiện các đô thị mới. Các thành phố cực lớn của trái đất mở rộng không ngừng. Do vậy nhiệm vụ nghề nghiệp của các nhà quy hoạch đô thị xây dựng đô thị là tìm các giải pháp không gian để đô thị ngày càng đáp ứng với sự tăng tr- ởng dân số dân số đô thị, mở rộng và phát triển đô thị và cuộc sống đô thị ngày càng thay đổi đa dạng. Môi tr- ờng sống của ng- ời dân đô thị vì thế phải thay đổi và cải tiến theo yêu cầu luôn biến động của cuộc sống. Nhiệm vụ của nhà quy hoạch đô thị xây dựng đô thị là phải làm sao tạo ra khuôn khổ cho môi tr- ờng sống mới đó, bởi đô thị là một cơ thể sống trong sự kết tụ của môi tr- ờng thiên nhiên, môi tr- ờng nhân tạo và môi tr- ờng xã hội.

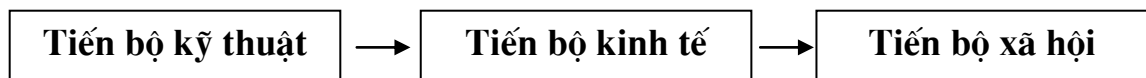
Tóm lại, đô thị hoá là hiện t- ợng xã hội liên quan tới những dịch chuyển kinh tế □ xã hội □ văn hoá - không gian □ môi tr- ờng sâu sắc gắn liền với những tiến bộ khoa học □ kỹ thuật tạo đà thúc đẩy sự phân công lao động, sự chuyển đổi nghề nghiệp và hình thành các nghề nghiệp mới đồng thời tạo ra nhu cầu dịch c- vào các trung tâm đô thị, đẩy mạnh sự phát triển kinh tế làm điểm tựa cho các thay đổi trong đời sống xã hội và văn hoá, nâng

cao mức sống biến đổi lối sống và hình thức giao tiếp xã hội...làm nền cho một sự phân bố dân cư- hợp lý nhằm đáp ứng những nhu cầu xã hội ngày càng phong phú và đa dạng để tạo thế cân bằng động giữa môi trường xây dựng môi trường xã hội và môi trường thiên nhiên.

II. SỰ PHÁT TRIỂN CỦA ẢO THỰC

Những điều vừa trình bày vẫn tất chỉ mới là sự mô tả những biểu hiện bên ngoài của tiến trình đô thị hoá. Sự mở rộng không gian đô thị, sự tập trung dân cư vào đô thị, sự tăng trưởng của mức sống, sự thay đổi của lối sống xét cho cùng là hệ quả của tiến trình đô thị hoá. Vậy nguyên nhân của tiến trình ấy nằm ở đâu? Và đâu là động lực của sự phát sinh đô thị?

Chúng ta xem sự thay đổi phương tiện sản xuất là tiền đề cho sự phát triển của kinh tế và khi mà kinh tế phát triển thì đó là tiền đề đảm bảo cho sự phát triển xã hội. Sự thay đổi phương tiện sản xuất tận gốc là nhờ vào cách mạng khoa học và công nghệ, ta tạm gọi là cách mạng kỹ thuật. Chúng ta diễn dịch điều đó theo sơ đồ sau:



Dựa vào quan điểm nhân quả ấy, chúng ta có cách thức phân kỳ nhằm xác định các điểm mốc quan trọng của các phát minh khoa học — công nghệ làm điểm tựa cho các tiến bộ kinh tế. Theo sự nghiên cứu của nhiều thức giả, qua suốt lịch trình của sự tiến hoá loài người, có ba phát minh quan trọng làm khởi điểm cho ba cuộc cách mạng kỹ thuật (CMKT)

Đó là CMKT I (còn gọi là cách mạng nông nghiệp) với biểu tượng là cái cuốc (hay cái cày hoặc cái xẻ quay), CMKT II (còn gọi là cách mạng công nghiệp) với biểu tượng là chiếc máy hơi nước do ông JWATT (Anh) phát minh năm 1780 và CMKT III (còn gọi là cách mạng khoa học — kỹ thuật) với biểu tượng là chiếc máy tính điện tử phát minh 1949.

Cuộc CMKT nào cũng là cách mạng về công nghệ, về công cụ và phương tiện sản xuất có khả năng đẩy mạnh sự tăng trưởng sản xuất và năng suất lao động làm đà cho tiến bộ kinh tế. Các thành quả của tiến bộ kinh tế là kích thích tố của sự thay đổi các quan hệ sản xuất, quan hệ xã hội và các giá trị văn hoá mà cộng đồng xã hội tạo ra sẽ làm nên cái gọi là nền văn minh. Như vậy, kết quả của ba cuộc CMKT đó là nền văn minh: văn minh I (hay văn minh nông nghiệp), văn minh II (hay văn minh công nghiệp), văn minh III (hay văn minh khoa học — kỹ thuật).

Quá trình đô thị hoá diễn ra song song với động thái phát triển không gian kinh tế- xã hội. Trình độ đô thị hoá phản ánh trình độ phát triển của lực lượng sản xuất, của nền văn hoá và phương thức tổ chức cuộc sống xã hội. Quá trình đô thị hoá cũng là một quá trình phát triển về kinh tế- xã hội và không gian kiến trúc. Nó gắn liền với tiến bộ của khoa học kỹ thuật và sự phát triển của các ngành nghề mới. Quá trình đô thị hoá gồm 3 giai đoạn:

- Thời kỳ tiền công nghiệp (hay đô thị hoá sơ khởi) tr- ớc thế kỷ XVIII: Đô thị hoá theo đúng nghĩa của nó xuất hiện vào thời điểm khi sản xuất thủ công nghiệp chuyển thành dạng sơ khai của sản xuất hàng hoá và cùng với nó là sự dịch c- của những ng- ời thợ thủ công và th- ơng nhân về các trung tâm đô thị.
- Thời kỳ công nghiệp (đến nửa thế kỷ XX): D- ới tác động của CMKT II (cách mạng công nghiệp) đô thị nh- nhận đ- ợc một xung lực mới do dòng ng- ời dịch c- từ khu vực kinh tế nông nghiệp sang khu vực công nghiệp đã làm xuất hiện nhiều đô thị mới và mở rộng các đô thị đã có: đây là giai đoạn của đô thị hoá mở rộng (hay đô thị hoá công nghiệp).
- Thời kỳ hậu công nghiệp: Nền văn minh III (văn minh khoa học — kỹ thuật) sẽ đ- a quá trình đô thị hoá đi vào chiều sâu và đó sẽ là đô thị hoá tăng c- ờng (hay đô thị hoá hậu công nghiệp).

Nh- vậy t- ơng ứng với ba cuộc CMKT và ba nền văn minh I, II, III chúng ta có ba giai đoạn đô thị hoá: đô thị hoá I, đô thị hoá II và đô thị hoá III.

III. DIỄN BIẾN CỦA ĐÔ THỊ HOÁ

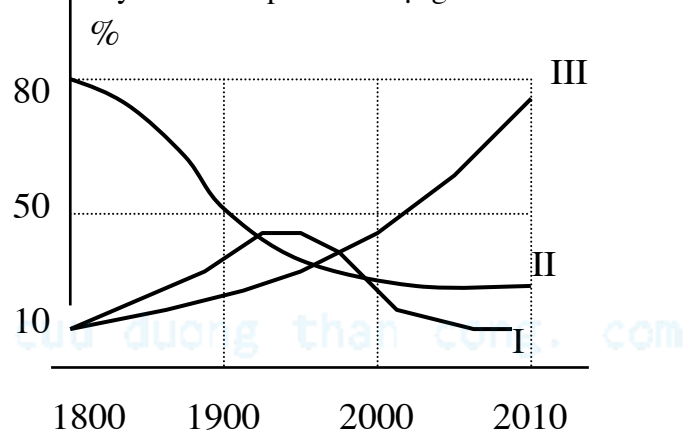
Nh- vậy đô thị hoá là cái động lực tổng toàn nằm ở bên trong mọi sự hình thành, phát triển thay đổi, thậm chí cả những bất cập những rối loạn, những bệnh hoạn của sự phát triển không gian đô thị. Nếu ta hiểu đô thị hoá là động lực của sự phát triển đô thị thì cái chính yếu sẽ không chỉ là cái vỏ vật chất — kỹ thuật tạo nên môi tr- ờng xây dựng mà phải là cái nội hàm, cái môi tr- ờng xã hội mà đô thị chứa chấp với những quan hệ đan xen hết sức phức tạp.

III.1. Đô thị hoá với cấu trúc lao động xã hội

- Đô thị hoá làm thay đổi vai trò của các khu vực kinh tế, Colin CLARK đã đề cập vấn đề này từ 1940, theo đó ta chia nền kinh tế hiện đại thành ba khu vực: khu vực nông nghiệp (còn gọi là khu vực I), khu vực công nghiệp (còn gọi là khu vực II) và khu vực dịch vụ và khoa học (còn gọi là khu vực III). Thế nh- ng phải đợi đến J.FOURASTIE, với lý thuyết ba khu vực kinh tế của mình thì sự thay đổi vai trò các khu vực kinh tế trong suốt quá trình đô thị hoá mới đ- ợc nghiên cứu thấu đáo. Dựa vào các t- liệu thống kê kinh tế ở các n- ớc phát triển ở Châu Âu và Chây Mỹ, FOURASTIE đã đ- a ra những nhận định mang tính quy luật của sự thay đổi trong các khu vực tùy theo giai đoạn đô thị hoá. Nhờ các tiến bộ khoa học kỹ thuật — công nghệ mà lao động ở khu vực I từ chỗ chiếm hơn 80% ở thời điểm bắt đầu công nghiệp hoá sẽ giảm dần trong suốt giai đoạn đô thị hoá công nghiệp để lập một tỉ

trọng ổn định khi bước vào nền văn minh III. ở khu vực II số lao động lúc đầu chỉ chiếm khoảng trên dưới 20% sẽ dần tăng lên để chiếm tối đa khoảng 40-50% vào thời kỳ cao điểm của nó, để sau đó bắt đầu tụt xuống dần rồi cũng đi vào ổn định ở cỡ 15-20% của tổng số lao động. Khu vực thứ III gọi tắt là khu vực dịch vụ sẽ dần dần tăng lên, bắt đầu từ giữa giai đoạn đô thị hoá công nghiệp và ngày càng chiếm vị trí chủ đạo trong cấu trúc lao động ở nền văn minh III. Những số liệu thống kê của một loạt các nước Anh, Mỹ, Pháp, Đức, Liên Xô (cũ) đã chứng minh cho những luận điểm lý thuyết ấy.

Hình 1: Mô hình về thuyết 3 thành phần lao động của Fourastier



- Về tính chất của lao động chúng ta thấy là có sự thay đổi theo hướng giảm dần của năng lực cơ bắp và tăng dần của năng lực trí tuệ trong suốt quá trình đô thị hoá. Nếu ở nền văn minh nông nghiệp lao động chủ yếu là lao động chân tay với sự trợ giúp của những công cụ lao động thô sơ, thì sang thời đại cơ giới hoá của nền văn minh công nghiệp, lao động đã thay đổi đáng kể nhờ vào sự trợ giúp của những máy móc ngày càng tinh xảo làm cho năng suất lao động không ngừng tăng lên. Việc nắm vững các bí quyết ngành nghề đều phải thông qua những trình đào tạo. ở cuối giai đoạn đô thị hoá công nghiệp tính chất của lao động dần dần chuyển sang lao động trí óc với sự trợ giúp của các “máy móc thông minh”. Từ đó chúng ta có thể đi tới nhận định rằng: *Đô thị hoá là quá trình chuyển đổi liên tục của cấu trúc và tính chất lao động xã hội theo hướng từ nông nghiệp sang công nghiệp từ công nghiệp sang dịch vụ và khoa học công nghệ, từ đơn giản đến phức tạp, từ hàm lượng trí tuệ nhỏ sang hàm lượng trí tuệ lớn, từ chân tay sang trí óc trên cơ sở của sự biến đổi công nghệ ngày càng nhanh và rộng khắp.*

III.2. Đô thị hoá và dịch c- xã hội

Sự thay đổi của cấu trúc và tính chất lao động liên quan tới một sự kiện xã hội gắn liền với quá trình đô thị hoá, đó là hiện tượng dịch chuyển c- xã hội. Thực chất của sự dịch chuyển c- xã hội có hai mặt là chuyển đổi nghề nghiệp - được gọi là dịch chuyển c- nghề nghiệp (còn gọi là dịch chuyển c- chiều đứng) — và chuyển đổi chỗ ở - được gọi là dịch chuyển c- địa lý (hay còn gọi là dịch chuyển c- chiều ngang). Hai hình thức dịch chuyển c- nổi rõ nhất trong quá trình đô thị hoá là dịch chuyển c- nông thôn - đô thị (vừa mang tính dịch chuyển c- địa lý và có tính dịch chuyển c- nghề nghiệp) và dịch chuyển c- đô thị - đô thị (thường chỉ là dịch chuyển c- địa lý).

- Bức tranh của dịch chuyển c- thực ra khá phức tạp trong sự đan xen nhiều hình thức dịch chuyển c- khác nhau. Thông thường ở giai đoạn đầu của công nghiệp hoá, hình thức dịch chuyển c- nông thôn - đô thị rất phổ biến và xảy ra với cường độ cao. Đến khi công nghiệp hoá đã đi vào chiều sâu, thì hình thức dịch chuyển c- đô thị - đô thị lại trở nên phổ cập. Bên cạnh đó phải kể đến các hình thức dịch chuyển c- khác như dịch chuyển c- tạm thời (còn gọi là dịch chuyển c- theo mùa), dịch chuyển c- con thoi (tức kiểu dịch chuyển c- đi đi về về và cả dịch chuyển c- xuất ngoại nữa, nhất là ở những nước đang phát triển hiện nay, khi số lao động di chuyển nhiều mà nguồn vốn đầu tư cho sự phát triển lại hạn hẹp. Cho nên có thể nói: *Đô thị hoá là quá trình dịch chuyển c- liên tục bao gồm dịch chuyển c- nghề nghiệp và dịch chuyển c- địa lý với các hình thái chủ yếu, lúc đầu là dịch chuyển c- nông thôn - đô thị sau đó là dịch chuyển c- đô thị - đô thị tạo nên bức tranh sinh động của di động xã hội.*

Từ đó ta thấy rằng chính sách đô thị hoá trên thực chất là chính sách điều hoà dòng chảy dịch chuyển c-, sao cho dòng chuyển c- không đổ xô về các thành phố lớn tạo nên cái mà người ta gọi là đô thị hoá biểu kiến (hay đô thị hoá giả tạo).

III.3. Đô thị hoá và môi trường đô thị

- Những biến động kinh tế — xã hội — văn hoá trong suốt quá trình đô thị hoá kéo theo những thay đổi lớn lao trong hệ thống phân bố dân cư, tức là cách thức dàn trải dân cư lên bề mặt đất đô thị của một đô thị. Dù rằng hệ thống phân bố dân cư là do con người nghĩ ra, nhiều khi tác động nh- tách rời với những diễn biến kinh tế — xã hội, những luận luôn luôn phản ánh các quá trình kinh tế — xã hội ấy. Thực ra hệ thống phân bố dân cư cần được xem là một bộ phận hữu cơ của các quá trình ấy.
- Ngược lại, tức là quan niệm hay tổ chức hệ thống phân bố dân cư nào đấy mà không dựa vào những xuất xứ kinh tế — xã hội — văn hoá thì không bao giờ đưa lại kết quả mong muốn, ở cái nghĩa mang lại hiệu quả thiết thực, dù đó là *hiệu quả kinh tế*

hay *hiệu quả xã hội*. Cách làm chủ quan và giáo điều ấy thực ra là sự thể hiện của quan niệm về *quyết định luận không gian*, theo đó sự tổ chức không gian theo một phương cách nào đó sẽ quyết định mọi thứ còn lại. Cách làm ấy thường căn cứ vào ý chí của một ai đấy, thường dưới dạng một mô hình không gian “lí tưởng” hay “chỉ thị” để làm ra những dự án “quy hoạch đô thị xây dựng” (dù đó là mạng lưới dân cư của một đô thị dự án quy hoạch đô thị xây dựng cho một thành phố hay quy hoạch đô thị xây dựng chi tiết cho một đoạn đường phố...) mà không hề quan tâm tới những dữ kiện kinh tế — xã hội của bản “quy hoạch đô thị xây dựng” ấy hoặc sẽ phải có những điều kiện nào để cho “dự án” ấy biến thành sự thật.

- Vấn đề là chỗ phải nắm vững những phát triển mang tính quy luật của môi trường không gian — là sự phản ánh của quá trình phát triển kinh tế — xã hội rồi thực thi lên không gian bằng những dự án khả thi với các độ dài thời gian khác nhau.

Đó đây chúng ta thử điểm qua *những quy luật phát triển không gian* □ *môi trường* theo tiến trình của đô thị hoá:

Về phương diện các yếu tố tạo thị — đã phân tích ở trên, đô thị hoá chịu sự tác động của sự biến đổi cấu trúc và tính chất lao động xã hội. Những biến đổi ấy là cơ sở để xác định yếu tố tạo thị qua các giai đoạn đô thị hoá. Vì thế:

Đô thị hoá là quá trình hình thành và đổi mới liên tục các yếu tố tạo thị xét về mặt kinh tế □ chính trị □ xã hội, cũng như các yếu tố kết tụ không gian, xét về văn hoá - xã hội của sự hình thành môi trường đô thị trong mối quan hệ nhiều chiều, biện chứng và phức tạp giữa chúng với nhau để tạo nên ba mô hình đại quát về không gian đô thị. Đó là các mô hình thủ công, mô hình công nghiệp và mô hình khoa học kỹ thuật tương ứng với ba giai đoạn đô thị hoá.

VI. SỰ PHÁT TRIỂN CỦA ẢNH HƯỞNG TRONG THẾ GIỚI

Có thể khẳng định một cách không e ngại, rằng lịch sử đô thị hoá trùng hợp với lịch sử nhân loại. Vì thế ở phần này sẽ trình bày không phải lịch sử đô thị hoá trên phạm vi toàn thế giới mà là sự đánh giá đại quát về quan hệ giữa đô thị hoá từ chặng đường đầu tiên của nó với sự phát triển của thế giới — ngôi nhà của cộng đồng loài người.

Tất nhiên chúng ta sẽ đề cập tới bốn khâu sau đây: 1. Khởi sự của đô thị hoá và quan hệ giữa nông nghiệp và văn minh giữa kinh tế và đô thị; 2. Đô thị hoá và phát triển ở Châu Âu trước khi có cách mạng công nghiệp; 3. Đô thị hoá và phát triển phân thế giới chịu tác động của cách mạng công nghiệp và 4. Đô thị hoá và phát triển ở thế giới thứ ba.

IV.1. Đô thị hoá xuất hiện khá sớm và đồng thời ở nhiều nơi

Sự xuất hiện ấy có cội nguồn từ sản xuất nông nghiệp bởi nông nghiệp không chỉ là điều kiện tiên quyết tuyệt đối cho sự xuất hiện của đô thị mà đó còn là mối quan hệ nhân quả ng-ợc: ở bất cứ nơi nào trên thế giới mà nông nghiệp từng xuất hiện, thì ở nơi ấy nhất thiết phải xuất hiện đô thị.

Sở dĩ nh- vậy là vì cuộc cách mạng đá mới mở đầu cho kinh tế trồng trọt đồng thời xảy ra ở nhiều nơi. Một nền nông nghiệp thực thụ đã hiện hữu từ 10.000 — 10.500 năm tr-ớc đây, tức 8000 — 8500 năm tr-ớc công lịch (TCL), ở 9 — 10 địa điểm (thậm trí có ng-ời còn gọi ra tới 12 địa điểm khác nhau tại Cựu thế giới và ở 2-3 địa điểm tại Tân Thế giới).

Vậy là không có đô thị nếu không có nông nghiệp, nh-ng cũng không có nông nghiệp nếu không có đô thị. Điều các nhà nghiên cứu ngày càng nghiệm thấy đúng, là đô thị hoá không thể khởi sự đ-ợc nếu không có sự tập trung c- dân và thặng d- l-ợng thực. Vì thế sự xuất hiện của nông nghiệp là động lực của sự xuất hiện đô thị, không sớm thì muộn. Nếu nông nghiệp đã xuất hiện ở đâu đó thì tối đa là 2000 năm sau tại đấy sẽ phải có đô thị hoá. Độ lệch pha giữa hai thời điểm xuất hiện nông nghiệp và xuất hiện đô thị tùy thuộc vào một loạt các hiện t-ợng trong đó độ phì nhiêu của đất đô thị và hiệu quả của ph-ơng thức canh tác là hai điều kiện quan trọng: nẩy l-ợng l-ợng thực d- thừa càng nhiều thì sự tập trung dân c- càng lớn và do đó đô thị hoá sẽ càng nảy sinh sớm hơn. Thêm vào đó sự hiện hữu của các điều kiện giao thông tự nhiên, nhất là sông ngòi, cũng góp phần đáng kể cho việc đẩy nhanh tiến trình đô thị hoá.

IV.2. Hành trình thất th-ờng của đô thị hoá

Đô thị hoá của nhân loại đã trải qua một chặng đ-ờng dài trên d-ới năm ngàn năm. Vào thời điểm chuyển giao giữa hai thiên niên kỷ thứ hai và thứ ba SCL, chúng ta đều biết rằng hơn một nửa nhân loại (55%) đã là thị dân. Vậy con đ-ờng tăng tr-ởng của đô thị hoá đã diễn ra nh- thế nào? Cái khó là ở chỗ con ng-ời chỉ nhận thức tầm quan trọng và xông vào trận tuyến nghiên cứu đô thị hoá mới đây thôi, ở đầu thế kỷ XX. Còn những ghi chép về tăng tr-ởng dân số cũng chỉ mới có từ thế kỷ thứ XVIII, nh-ng không phải ở tất cả cá đô thị, các n-ớc. Cho nên mọi đánh giá mang tính -ớc đoán về mức độ đô thị hoá trên thế giới thời tiền công nghiệp (tr-ớc năm 1800 CL) đều dựa vào sự đánh giá của DAVIS và HERRTS, theo đó vào năm 1800 có khoảng 3% dân số thế giới sống trong các quần c- đô thị có số dân từ 5000 ng-ời trở nên.

Trên thực tế vào năm 1800, số l-ợng thị dân trên thế giới -ớc tính khoảng 78-97 triệu ng-ời trên tổng dân số thế giới khoảng 940 triệu đến 1000 triệu ng-ời, nghĩa là mức

đô thị hoá là khoảng 8-10%. Xin đừng quên là vào thời đó ngay cả Châu Âu chứ ch- a phải toàn thế giới còn ch- a chịu tác động của công nghiệp hoá. Hơn thế Châu Âu vào năm 1000 ch- a hẳn đã đạt đ- ợc đô thị hoá thấp hơn năm 1800, và vì rằng cả Trung Quốc và Ấn Độ cũng ch- a chắc đã đ- ợc đô thị hoá vào năm 1800 nhiều hơn vào năm 1700, cho nên nhìn chung thế giới vào năm 1700 có mức độ đô thị hoá cao hơn năm 1800. Và xem xét mọi khía cạnh của sự việc, P.BAIROCH đi tới kết luận rằng vào năm 1500 thậm chí năm 1300 mức độ đô thị hoá trên toàn thế giới đã đạt con số xấp xỉ năm 1800. Cứ nh- thế cuối cùng, thế giới này đã đạt mức độ đô thị hoá khoảng 7-10% vào năm 2000 CL.

Chúng ta đặt chung các - ớc đoán của một loạt các nhà nghiên cứu DAVIS — HERTZ, DOXIADIS — PAPAIOANNOU và GRAUMAN bên cạnh các - ớc l- ợng và đánh giá của BAIROCH để có cái nhìn đại quát về mức độ đô thị hoá của thế giới.

Bảng 2: Mức độ đô thị hoá trên thế giới (%)

	1300	1500	1700	1800	1900	1950	1980
Các - ớc l- ợng tr- ớc đây							
DAVIS và	-	-	-	3.0	13.6	29.8	-
HERTZ							
DOXIADIS và	-	7.6	5.0	6.0	18.0	31.5	
PAPAIOANNOU							
GRAUMAN							
- Giả thiết thấp	4.1	4.6	5.0	5.0	13.2	28.0	-
- Giả thiết trung bình	4.7	5.1	5.4	5.3	13.6	28.6	-
- Giả thiết cao	5.3	5.6	5.8	5.5	14.0	29.2	-
BAIROCH	-	-	-	7.9	17.2	27.2	-

Các - ớc l- ợng hiện nay trên thế giới

Toàn thế giới	9.0	9.4	9.8	9.0	16.0	25.6	37.6
- Châu Phi	4.0	5.0	3.9	4.0	5.5	15.0	25.2
- Châu Mỹ	8.2	8.4	11.4	12.3	28.5	47.9	63.8
- Châu á	10.2	10.7	10.9	9.4	9.3	14.9	25.6
- Châu Âu	9.5	9.6	10.8	10.4	30.2	42.9	64.2
- Thế giới thứ ba	9.0	9.5	9.5	8.3	9.1	15.7	27.6
-Thế giới phát triển	9.0	9.2	10.8	10.8	29.7	46.1	65.4

Nếu chúng ta so sánh cá - ớc l - ợng của các tác giả khác nhau thì phải công nhận rằng các số liệu của BAIROCH quả là có phần táo bạo, bởi lấy thời điểm của 1700 chẳng hạn — thời điểm “cuối cùng” khi toàn thế giới chưa chịu tác động của công nghiệp hoá và những hệ lụy mà nó mang lại — thì trong khi DAVIS và HERTZ chỉ đạt mức độ đô thị hoá toàn cầu ở ng- ỡng 3%, các tác giả khác mạnh dạn hơn nh- ng cũng chỉ ở mức độ 5-6%, còn BAIROCH lại bạo gan đ- a lên tới 10%. Mặc dù có khoảng cách gấp hai hay ba lần các tác giả khác, nhưng BAIROCH lại tin rằng “các tìm tòi của tôi còn thấp hơn so với thực tiễn, tất nhiên không phải quá thấp, nh- ng khi tôi kiến nghị một độ gia tăng từ 9% đến 11% cho thời điểm năm 1700, tôi vẫn còn l- ợng lự rằng mức độ đô thị hoá 11 hay 12% hình nh- có vẻ hợp lý hơn đối với tôi d- ới ánh sáng của khối l - ợng đồ sộ các tư liệu tôi thu thập được”.

IV. 3. Một thế giới đô thị hoá luôn dao động

Mặc dù thế giới chúng ta từng đạt tới sự tăng tr- ờng đô thị rất sớm trong lịch sử, nh- ng quá trình đô thị hoá lại không ổn định theo thời gian, lại càng không nhất quán trong không gian. N- ớc Trung Hoa thế kỷ XIX lại có mức độ đô thị hoá kém hơn n- ớc Trung Hoa thế kỷ XII, bởi cho dù có sự hiện hữu của số l - ợng thị dân đông đảo, nh- ng dân số nói chung thời ấy tăng tr- ờng nhanh hơn dân số đô thị. Một tình hình t- ơng tự xảy ra với ITALIA. Với thế kỷ thứ hai công lịch, n- ớc ý có mức độ đô thị hoá cao hơn nhiều so với n- ớc ý của thế kỷ thứ bảy. Còn lục đại đen — Châu Phi — nhìn chung tiến trình đô thị hoá kém nhất so với phần còn lại của thế giới. Điều khá thú vị là Châu Mỹ — La tinh vào thế kỷ XVIII lại có mức độ đô thị hoá cao hơn Châu Âu, nh- ng rõ ràng nhất là so với n- ớc Nga nó cao hơn gấp đôi.

Tuy vậy không nên xem sự không ổn định của đô thị hoá có ý nghĩa là mạng l- ới đô thị bị biến mất vào thoái trào. Có một cái gì đó giống nh- quán tính trong cơ học ở hệ thống các đô thị và thậm chí ở từng đô thị riêng lẻ. Ngay cả khi một trong các kết luận đ- ợc đúc rút từ sự phân tích quá trình tiến hoá của đô thị thì đó cũng chỉ là tính chất cá thể

của lịch sử đô thị. Mỗi một đô thị có lịch sử của riêng mình và đối diện với một sự tổ hợp duy nhất các tình thế, mà điều đó thì thường khác với các đô thị khác trong mạng lưới. Và dù ở cấp độ nào của toàn hệ thống hay ở tầm của từng đô thị riêng lẻ, thì những dao động đôi khi rất đột ngột mà lại sâu sắc thường chùng nh- tách rời xu thế chung dài hạn, chính nó lại làm nên lịch sử của từng đô thị. Dẫu cho đô thị đôi khi đạt đến một quy mô nào đó rồi bỗng khựng lại thường chùng nh- không thể vượt qua cái ngưỡng ấy, song đô thị sẽ không bao giờ chết được cả. Và ngay cả khi cái chết xảy ra đi nữa, thì một đô thị mới hầu như toàn mạng lưới mới sẽ làm cái công việc lấp chỗ trống để lại ấy: đó là điều kiện làm nảy sinh một đô thị hay một mạng lưới đô thị độc đáo. Cho nên rất ít khi đô thị biến mất trong lịch sử.

IV. 4. B- ớc đột phá trong đô thị hoá do cách mạng công nghiệp mang lại.

Cuộc cách mạng công nghiệp xảy ra vào cuối thế kỷ XVIII đã được âm thầm chuẩn bị ba năm trước đó nhờ làn sóng Phục hưng tràn qua Châu Âu. Vào thế kỷ XIX người ta đã chứng kiến nhiều đổi thay kinh tế, công nghệ và văn hoá: tất cả đều nhằm vào những biến cố đột biến ở thế kỷ XVIII-XIX. Cho nên cuộc Cách mạng công nghiệp đánh dấu sự đột phá vào quá khứ tự nó đã nói lên tính chất tiên tiến của nó.

Từ năm 1300 tới năm 1800, số lượng thị dân trên toàn thế giới tăng nhiều nhất là gấp đôi và mức độ đô thị hoá có thể tăng lên một hay hai điểm. Từ năm 1300 đến 1800 thời kỳ có các dữ liệu đáng tin cậy hơn thì mức độ đô thị hoá cũng chỉ tăng gấp đôi, và ngược lại số dân cũng tăng lên gấp đôi. Thậm chí trong khoảng thời gian ch- a đầy 200 năm, từ 1800 tới 1980 số lượng dân đô thị tăng lên 20 lần và mức độ đô thị hoá tăng từ 9% lên 38%. Ngược lại tổng hơn cả là số lượng của các đô thị được coi là đô thị lớn trong ngữ cảnh của xã hội truyền thống (cụ thể là những đô thị có số dân cao hơn 100.000 người) có khả năng chỉ tăng lên gấp đôi giữa 1300 đến 1800 (tức từ con số 40-50 vào năm 1300 lên 80-90 vào năm 1800). Trong khi đó, số lượng các thành phố lớn tăng lên gấp 30 lần giữa 1800 và 1985 để đạt được số 2600 vào năm 1985.

Bảng 3: Dân số đô thị và số lượng thành phố lớn trên thế giới 1300-1800

	1300	1500	1700	1800	1900	1980
Dân số đô thị (triệu người)	41	45	68	87	26	1.670
Mức độ đô thị hoá (%)	9.0	9.4	9.8	9.0	16.0	37.6

Số lượng các thành phố có số dân tính theo 1000 người

100-200	35	41	54	57	153	1080
200-500	11	11	15	22	90	740
500-1000	1	2	7	5	38	250
1000-5000	-	-	-	2	10	20
5000-10.000	-	-	-	-	1	22
10.000 và lớn hơn	-	-	-	-	-	5

Tổng số l- ợng đô thị có dân

Nguồn: P.BAIROCH, tlđđ, tr 502

IV.5. Sự bùng nổ của đô thị hoá.

Thế kỷ XX, đặc biệt từ các thập kỷ thứ hai thứ ba trở đi, thế giới thứ ba ghi nhận, một sự tăng tr- ờng dân số đô thị mà tốc độ của nó ch- a đề biết tới trong lịch sử thế giới. Năm 1930 mới có khoảng 150 -160 triệu ng- ời sống trong các đô thị thế giới thứ ba, ấy vậy mà vào năm 1985 con số đó đã là 1,1-1,2 tỉ và năm 200 đã lên tới 1,7 -1,8 tỉ, trong số gần 3 tỉ dân c- đô thị thế giới. Nếu mức độ đô thị hoá vào năm 200 là 50% (tính chung cả thế giới) thì có nghĩa là Thế giới thứ ba đóng góp tới 2/3 số l- ợng thị dân, trong khi tính bình quân mức độ đô thị hoá tại đây mới chỉ đạt 34-35%. Thật không có từ ngữ nào sáng giá hơn để mô tả cho quá trình ấy về quy mô của hiện t- ợng lẫn bản chất của nó hơn là từ bùng nổ (explosion) hoặc lạm phát (inflation).

Sự tăng tr- ờng nhanh chóng với c- ờng độ cao số l- ợng dân c- đô thị cũng nh- tỉ lệ dân c- tập trung vào các trung tâm đô thị xảy ra gần nh- không có sự phát triển kinh tế t- ợng xứng đi kèm, tức là không có công nghiệp hoá. Tình hình lại càng nghiêm trọng hơn do tiến trình ấy xảy ra mà không có sự tăng tr- ờng nào về năng suất nông nghiệp. Tất cả những điều đó đã đ- ợc các nhà quan sát và nghiên cứu nhào nặn những từ ngữ nhằm mô tả hình thái lạ đời của đô thị hoá: nào đô thị đến tr- ớc hạn (cities before their time), bành tr- ợng đô thị (urban hypertrophy) tới đô thị hoá quá mức (hyperurbanization), đô thị hoá d- thừa (overurbanization), đô thị hoá giả tạo (pseudourbanization) đô thị hoá biểu kiến (fictive urbanization).

Vậy nguyên nhân của bùng nổ đô thị hoá là gì? Với tăng tr- ờng tự nhiên của dân số nói chung. Phải chăng sự tăng tr- ờng dân số nói chung phải chịu trách nhiệm? Chúng ta cho rằng đó không phải là bộ phận duy nhất phạm tội, song nguyên nhân chính là có lẽ nằm ở đây. Từ nửa sau của thế kỷ XX công nghệ d- ợc phẩm và cận d- ợc phẩm xâm nhập vào thế giới thứ ba, làm giảm đáng kể tỷ lệ tử vong ở trẻ con tại đây. Kết quả là mật độ dân

số nông thôn tăng lên, bởi hơn 70% dân c- tại thế giới thứ ba vẫn là c- dân nông nghiệp. Cứ mỗi 30 năm dân số lại tăng lên gấp đôi. Thanh niên nông thôn đứng tr- ớc một thử thách khác nghiệt: đất đô thị từ chối họ còn đô thị thì chào mời họ bằng sự hoà nhoáng của xã hội tiêu thụ đ- ợc du nhập từ thế giới phát triển.

Còn có nguyên nhân khác làm cho thanh niên nông thôn muốn rời bỏ quê h- ơng. Đó là sự cách biệt trong thu nhập từ tiền công lao động bao giờ cũng - u tiên cho ng- ời đô thị. Giờ đây ở thế giới thứ ba sự cách biệt ấy càng lớn hơn bội phần so với ph- ơng Tây tr- ớc đây trong giai đoạn đầu của đô thị hoá công nghiệp. Tất cả điều đó là hệ quả của tính chất l- ỡng phân của nền kinh tế ở thế giới thứ ba: một trong những khía cạnh nổi bật của tính l- ỡng phân đó là sự khác biệt giữa năng suất lao động nông nghiệp và công nghiệp tại thế giới thứ ba. Trong khi nền nông nghiệp ở nhiều n- ớc vẫn còn ở trình độ rất thấp, thì tại đô thị ng- ời ta đã vận dụng những công nghệ gần bằng với những gì có ở các n- ớc phát triển. Cho nên cần suy nghĩ thêm về nhận định của Michael LIPTON về tình thế sau đây: “Mâu thuẫn quan trọng nhất đối với các n- ớc nghèo của thế giới ngày nay không nằm ở sự đối lập, lao động với t- sản. Cũng không ở quyền lợi của n- ớc ngoài với quyền lợi quốc gia. Nó nằm ở sự đối lập đô thị với nông thôn”.

Một nguyên nhân chủ yếu nữa nằm ở nền giáo dục. Thế giới này luôn luôn gặp phải những bất cập của giáo dục trong sự nghiệp phục vụ cho sự phát triển kinh tế về cả số l- ợng lẫn chất l- ợng. Vấn đề ấy lại càng gay gắt hơn đối với thế giới thứ ba, khi mà cùng lúc học phải chịu sức ép của ba trói buộc không dễ tháo gỡ: trình độ công nghệ cao của thế giới phát triển dội vào, trình độ học vấn quá thấp thậm chí nạn mù chữ hã còn hoành hành ở các n- ớc nghèo và đang phát triển, và mô hình giáo dục và đào tạo nhào nặn theo các c- ờng quốc thực dân cũ và mới, nhiều khi hoàn toàn không thích nghi với tình thế từng n- ớc. Điều đó khiến thế hệ bố mẹ gửi con em mình đi học ở các tr- ờng cấp đô thị hoặc các đô thị lớn, sau khi học đọc học viết ở các tr- ờng làng. Cho nên con cái nhà ai có điều kiện đi học xa thì nghiễm nhiên có điều kiện ra thành phố để kiếm việc làm; còn gia đình nào không có điều kiện ấy thì đành để con cái ở lại tiếp tục cuộc đời nh- bố mẹ chúng tr- ớc đây.

IV.6. Hậu quả của bùng nổ đô thị hoá.

Hậu quả là sự thiếu thốn l- ợng thực — thực phẩm là hậu quả nhãn tiền của bùng nổ đô thị ở thế giới thứ ba. Tuy nhiên, thiếu thốn l- ợng thực không phải là hệ quả tiêu cực duy nhất. Dòng dịch c- ào ạt đổ về đô thị mà kinh tế không phát triển làm cho nạn không có việc để làm càng trở nên trầm trọng — Cần phải nhất mạnh đến hiện t- ợng này và xin nhắc lại, đó là nạn không công ăn việc làm (hay còn gọi là thất nghiệp — unemployment - khác

với thiếu việc làm do nạn bành trướng khu vực dịch vụ tạo ra những chỗ làm “ảo” nhưng thực sự không đủ việc để làm).

Cũng cần nhận dạng sự bành tr- ớng của khu vực dịch vụ, tức khu vực thứ ba, một cách quá mức, khi nhiều nhà n- ớc non trẻ mới đ- ợc thành lập sau khi giành đ- ợc độc lập đã mô hình hoá theo các n- ớc phát triển tạo ra một bộ máy quản lý nhà n- ớc công kênh, đủ mâm đủ bát nh- ng không đủ việc, lại chồng chéo, ôm đồm...gây ra nạn quan liêu và cửa quyền, thực chất là âm báo...tạo nên một kiểu đô thị hoá biểu kiến, thậm chí có ng- ời còn gọi là đô thị hoá ký sinh (parasitic urbanization) đè nặng lên nền kinh tế non kém và nợ nần n- ớc ngoài chồng chất.

Một hệ quả nhãn tiền khác của đô thị hoá quá mức đến đ- thừa là các khu nhà ổ chuột, những quần cư tạm bợ của người nhập cư vào đô thị nhất là các đô thị lớn. “Theo quan điểm của c- dân đô thị, thì các khu ổ chuột là quần c- của đối nghèo chỉ mang lại cho đô thị các dịch vụ thấp kém nhất mà thôi. Còn đối với ng- ời dịch c- vào đô thị thì khu ổ chuột lại là b- ớc thành công ban đầu của họ trong sự tham dự vào quá trình đô thị hoá. ở ý nghĩa đó, các khu ổ chuột là quần c- quá độ để h- ớng tới một khu đô thị cao cấp hơn”. Quan điểm ấy của Liên Hiệp Quốc cho thấy rằng đến giữa những năm 60 các khu ổ chuột tại các thành phố lớn Thế giới thứ ba còn bị coi nh- những ung nhọt của đô thị cần tháo gỡ ngay lập tức. Nh- ng với nguồn lực còn hạn hẹp thì sự tháo gỡ th- ờng ít khi thành công, ngược lại nhà ổ chốt lại tiếp tục xuất hiện ở nơi khác. Cho nên thay vì cho “kỹ thuật máy ủi” người ta dùng món tiền dành cho tháo gỡ ấy vào chiến thuật nâng cấp (upgrading) bởi vì một khi có đ- ờng đi lại không lầy lội, có n- ớc máy, có điện thắp sáng thì các khu ổ chốt sẽ đỡ nhếch nhách hơn là các quần c- nông thôn nghèo nàn.

Đô thị hoá còn để lại cho môi tr- ờng hậu quả thảm hại. Các hậu quả của bùng nổ đô thị chỉ tác động lên Thế giới thứ ba, nh- ng hậu quả của đô thị hoá, nhất là đô thị hoá công nghệ lên môi tr- ờng sống thì tác động lên toàn thế giới trong đó có thế giới thứ ba. Hậu quả này nghiêm trọng tới mức ng- ời ta xem điểm giao thời giữa hai thiên niên kỷ II và III nh- là b- ớc ngoặt quan trọng trong lịch sử sinh thái của văn minh loài ng- ời. Lần đầu tiên, kể từ khi con ng- ời lập những quần c- nông nghiệp 12.000 năm tr- ớc đây, quy mô của hoạt động kinh tế của con ng- ời có khả năng làm thay đổi các hệ thống và quá trình sinh — vật lý theo những cách thức làm nguy hại cho sự ổn định sinh thái toàn cầu lẫn an sinh địa — chính trị thế giới chúng ta. Ví dụ: Phân bón nitrate nhân tạo dùng cho việc nâng cao năng suất l- ợng thực đã v- ợt xa l- ợng nitrate tự nhiên do các hoạt động vi sinh và các quá trình tự nhiên khác tạo ra. Các phế thải của kinh tế công nghiệp đã làm suy yếu ozone của tầng bình l- u và làm thay đổi thành phần của khí quyển của thời kỳ tiền công nghiệp...

Vào cuối thiên niên kỷ thứ hai và hiện Thế giới đang gánh chịu hậu quả của sự hỗn loạn sinh quyển: thay đổi khí hậu, nhiệt độ trái đất tăng lên làm các khối băng lớn ở hai cực tan ra khiến mực n-ớc biển dâng lên, rồi lụt lội, khô hạn...Nh- ng nói thế giới phải gánh chịu là nói chung, chứ thực ra kẻ gánh chịu phần lớn là những n-ớc đang phát triển và những n-ớc nghèo...tức là Thế giới thứ ba.

Bảng 4: Dự báo dân số đô thị và mức độ đô thị hoá toàn thế giới (1980 □ 2025)

	Dân số đô thị (triệu ng-ời)			Mức độ đô thị hoá (%)		
	1980	2000	2025	1980	2000	2025
Thế giới thứ ba	905	1781	3621	28	36	52
Châu Phi	106	288	609	24	35	38
Châu Mỹ — Latinh	231	410	640	64	75	82
Châu á	566	1081	2367	23	30	50
Các n-ớc phát triển	762	917	1067	65	66	71
Châu Âu	321	363	393	66	71	75
Liên Xô	161	214	262	61	66	71
Bắc Mỹ	162	194	232	64	65	67
Nhật Bản	91	102	108	78	79	82
Các n-ớc khác*	27	44	72	59	64	70
Toàn thế giới	1.66	2.698	4.688	38	44	57

(Nguồn: UNITED NATION, Urban and rural projections 1984. N.Y.1980)

* Các n-ớc nh- New Zealand, Australia và Nam Phi

Đó là dự báo do Liên Hiệp Quốc thực hiện vào năm 1984. Thế nh- ng nh- chúng ta đều biết, bất cứ dự báo nào cũng chứa đựng nhiều yếu tố không chắc chắn, cho nên dự báo càng v- on xa về phía t-ơng lai thì độ lệch càng lớn. Nh- ng dù có sai sót đi nữa (th- ờng là theo h- ớng giảm nhẹ hoặc đánh giá non) thì vào năm 2025 Thế giới sẽ có khoảng 8,0 tỷ - 8,5 tỷ dân số với khoảng 4,6 — 5 tỷ thị dân. Số dân c- mới và thị dân mới ấy đều đến từ các n-ớc thuộc thế giới thứ ba. Bởi ở các n-ớc thuộc thế giới phát triển hầu nh- ng- ời ta đã giải quyết đ- ợc vấn đề cân bằng dân số và dòng dịch c- nông thôn - đô thị coi nh- không đáng kể. Trong khi đó thì cả hai “đại sự” ấy còn là những vấn đề làm đau đầu các nhà hoạch định sách l- ọc ở các n-ớc Thế giới thứ ba. Nh- ng ngay trong Thế giới thứ ba thì tại Mỹ — La tinh, nơi đã có mức độ đô thị hoá vào cỡ yếu ớt, không đáng kể. Gánh nặng đô thị hoá đang đè lên Châu á và Châu Phi. Theo dự báo của Liên Hiệp Quốc thì mức độ đô thị hoá ở Châu Phi chỉ tăng lên có 3% trong 25 năm tới đây, từ 35% lên 38%, nghĩa là phần

còn lại tức Châu á phải ẽ l- ng ra để đỡ lấy gánh nặng ấy: mức độ đô thị hoá tại châu lục đông nhất thế giới này sẽ từ 30% năm 2000 lên 50% vào năm 2025.

Bảng 5: Tỷ lệ đô thị hoá trên thế giới

Khu vực	Tỷ lệ đô thị hoá (%)					Tỷ lệ tăng đô thị hoá hàng năm (%)		
	1970	1980	1990	2000	2010	1965-1970	1985-1990	2005-2010
Thế giới	37,2	41,2	45,2	51,1	56,5	2,7	3,1	2,3
Khu vực phát triển (thế giới thứ nhất)	66,6	70,2	72,6	74,9	77,9	1,8	0,8	0,7
Bắc Mỹ	73,8	73,9	75,2	77,3	80,2	1,6	1,0	0,9
Châu Âu	66,7	70,3	73,4	76,7	80,1	1,5	0,7	0,5
Nhật Bản	71,2	76,2	77,0	77,7	78,4	2,2	0,5	0,2
Úc/New Zealand	84,4	85,3	85,2	86,2	88,1	2,4	1,3	1,1
Liên Xô cũ	56,7	63,1	65,8	67,5	71,2	2,6	1,0	1,2
Các nước thế giới thứ ba	25,5	27,3	37,1	45,1	51,8	3,6	4,5	2,9
Châu Phi	22,9	28,0	33,9	40,7	47,4	4,7	5,0	4,2
Đông Phi	10,3	15,2	21,8	29,0	36,0	6,2	6,8	5,1
Trung Phi	24,8	31,6	37,8	45,6	53,4	5,5	5,1	4,6
Bắc Phi	36,0	39,9	44,6	51,2	57,7	3,9	4,0	3,1
Nam Phi	44,1	49,6	54,9	61,3	66,8	2,9	3,6	2,8
Tây Phi	19,6	25,9	32,5	39,8	47,3	5,8	5,5	4,6
Mỹ la tinh	57,3	65,4	71,5	76,4	79,9	4,0	2,9	1,9
đô thị Ca-ri-bê	45,7	53,2	59,5	64,8	69,2	3,5	2,6	1,7
Miền Trung Mỹ-La-tinh	54,0	60,6	66,0	70,6	74,7	4,6	3,2	2,2
Nam Mỹ	60,0	68,8	75,1	80,0	83,2	3,9	2,9	1,8
Châu Á	23,9	26,3	34,4	42,7	49,7	3,0	4,5	2,6
Đông Á	24,7	27,4	39,4	51,4	59,2	2,2	5,0	1,7
Đông Nam Á	20,2	24,0	29,9	36,9	44,4	3,9	4,2	1,2
Nam Á	19,5	23,2	27,3	32,8	39,9	3,6	4,0	3,6
Tây Á	43,2	51,5	62,7	70,3	74,9	5,3	4,6	2,8

Nguồn: UNDIESA 1991, các bảng A.1, A.5

Bảng 6: Tỷ lệ đô thị hoá (%) ở một số n- ớc có trình độ phát triển khác nhau.

N- ớc	1965	1975	1985	1995
Canada	69	75,6	76,4	77
Mỹ	68	73,7	74,5	76
Brasil	50	61,2	70,6	78,3
Pháp	66	73	73,1	73
Anh	86	88,7	88,8	89,5
Ni-giê-ri-a	13	23,4	31,1	39,3
Ai Cập	38	43,5	43,9	44,8
Nhật	67	75,7	76,7	77,6
Trung Quốc	18	17,3	22,5	30,3
Ấn Độ	18	21,3	24,3	26,8
Việt Nam	15	18,8	19,6	20,8

Bảng 7: Sự phát triển của 30 thành phố lớn nhất, 1950-2000

Thành phố	Dân số (nghìn ng- ời)			Tỷ lệ tăng tr- ờng hàng năm (%)		
Mexico City	3050	11610	25820	5,26	4,81	3,58
Tô-ky-ô	6736	17668	24172	4,86	1,52	1,26
Sao Pau-lô	2760	10290	23970	5,73	4,50	4,28
Can-cút-ta	4520	8250	16530	2,05	2,96	2,76
Bom-bay	2950	7170	16000	3,29	3,63	3,32
New-York	12410	15940	15780	1,36	-0,43	0,04
Sê-un	1113	6950	13770	6,67	4,99	3,88
Ri-ô de Ja-nê-i-rô	3480	5180	13260	3,86	2,55	2,37
Th- ợng Hải	10240	11590	13260	0,38	0,32	0,36
Gia -cát-ta	1820	5530	13250	4,14	4,20	3,52
Đê-li	1410	4630	13240	4,89	4,84	4,61
Bu-ê-nốt Ai-rét	5251	9290	13180	2,91	1,68	1,56
Ka-ra-chi	1040	4030	12000	5,48	4,98	5,20
Tê-hê-ran	1126	4267	11329	6,52	5,76	5,33
Bắc Kinh	6740	8910	11170	0,95	1,44	0,43
Đắc - ka	430	2350	11160	4,02	8,42	7,25
Cai-rô	3500	6250	11130	2,46	1,87	2,15
Bat-đa	579	3830	11125	4,35	5,10	4,23

Ô-sa-ka	3828	8649	11109	4,22	0,88	1,62
Ma-ni-la	1570	5040	11070	3,83	6,70	3,30
Lốt An-giơ-lét	4070	8960	10990	4,83	1,22	1,05
Băng- cốc	1440	4050	10710	4,18	4,30	4,05
Luân-đôn	10369	10310	10510	0,19	-0,54	0,10
Mát-xcơ-va	4841	7600	10400	2,68	1,44	1,79
Thiên Tân	5450	7430	9700	1,07	1,56	0,63
Li-ma	1050	3700	9140	5,01	4,71	4,25
Pa-ri	5525	8620	8720	2,59	0,66	0,04
La-gốt	360	3100	8340	6,60	7,51	5,34
Mi-lan	3637	6150	8150	2,05	2,18	1,14
Ma-đrat	1420	3770	8150	1,92	3,81	3,11

Nguồn: UNDIESA 1987d, 142-143, 148-260 (Third world cities, 1993)

cuu duong than cong. com

cuu duong than cong. com

Bảng 8: Các đô thị lớn nhất xếp theo quy mô dân số

Năm 1980		Năm 1990		Năm 2000	
Tên	Dân số (triệu ng- ời)	Tên	Dân số (triệu ng- ời)	Tên	Dân số (triệu ng- ời)
Tokyo, Nhật Bản	1,69	Mexico City, Mê- hi-cô	20,2	Mexico City, Mê- hi-cô	25,6
New York, Mỹ	1,56	Tokyo, Nhật Bản	18,1	Sao Paulo, Bra- xin	22,1
Mexico City, Mê- hi-cô	1,45	Sao Paulo, Bra-xin	17,4	Tokyo, Nhật Bản	19,0
Sao Paulo, Bra- xin	1,21	New York, Mỹ	16,2	Th- ợng Hải, Trung Quốc	17,0
Th- ợng Hải, Trung Quốc	1,17	Th- ợng Hải, Trung Quốc	13,4	New York, Mỹ	16,8
Buenos Aires, Ac-hen-ti-na	9,9	Los Angeles, Mỹ	11,9	Calcutta, ấn Độ	15,7
Los Angeles, Mỹ	9,5	Calcutta, ấn Độ	11,8	Bom Bay, ấn Độ	15,4
Calcutta, ấn Độ	9,0	Buenos Aires, Ac- hen-ti-na	11,5	Bắc Kinh, Trung Quốc	14,0
Bắc Kinh, Trung Quốc	9,0	Bombay, ấn Độ	11,2	Los Angeles, Mỹ	13,9
Rio De Janerio, Bra-xin	8,8	Seoul, Hàn Quốc	11,0	Jakarta, In-đô-nê- xi-a	13,7
Paris, Pháp	8,5	Bắc Kinh, Trung Quốc	10,8	Delhi, ấn Độ	13,2
Osaka, Nhật Bản	8,3	Rio de Janerio, Bra-xin	10,7	Buenos Aires, Ac- hen-ti-na	12,9
Seoul, Hàn Quốc	8,3	Thiên Tân, Trung Quốc	9,4	Lagos, Ni-giê-ri-a	12,9
Moscow, Nga	8,2	Jakarta, In-đô-nê- xi-a	9,3	Thiên Tân, Trung Quốc	12,7
Bom Bay, ấn Độ	8,1	Cairo, Ai Cập	9,0	Rio de Janerio, Bra-xin	12,5

London, Anh	7,7	Moscow, Nga	8,8	Dhaka, Băng-la-đet	12,2
Thiên Tân, Trung Quốc	7,3	Delhi, ấn Độ	8,8	Cairo, Ai Cập	11,8
Chicago, Mỹ	6,0	Osaka, Nhật Bản	8,5	Metro Manila, Phi-líp-pin	11,8
Jakarta, In-đô-ne-xxi-a	6,0	Paris, Pháp	8,5	Karachi, pa-ki-stan	11,7
		Metro Manila, Phi-líp-pin	8,5		

Nguồn: UNDIESA 1991, Table A.10

Chú ý: Dân số năm 2000 ở bảng 1.4 và bảng 1.5 của một số thành phố có sự khác nhau vì đây là số liệu dự báo từ những nghiên cứu khác nhau của Cơ quan Liên hợp quốc về kinh tế quốc tế và các vấn đề xã hội.

Bảng 9: Quy mô dân số của các đô thị có từ 8 triệu ng-ời trở lên (năm 2000)

Khu đô thị	N-ớc	Dân số (triệu ng-ời)					
		1950	1960	1970	1980	1990	2000
Ban-ga-lô	ấn Độ	0,8	1,2	1,6	2,8	5,0	8,2
Băng cốc	Thái Lan	1,4	2,2	3,1	4,7	7,2	10,3
Bắc Kinh	Trung Quốc	3,9	6,3	8,1	9,0	10,8	14,0
Bom bay	ấn Độ	2,9	4,1	5,8	8,1	11,2	15,4
Bu-ê-nốt Ai-res	Ac-hen-ti-na	5,0	6,8	8,4	9,9	11,5	12,9
Cai -rô	Ai Cập	2,4	3,7	5,3	6,9	9,0	11,8
Can-cút-ta	Ac-hen-ti-na	4,4	5,5	6,9	9,0	11,8	15,7
Đắc ca	Ai Cập	0,4	0,6	1,5	3,3	6,6	12,2
Đê-li	ấn Độ	1,4	2,3	3,5	5,6	8,8	13,2
Ix-tăm-bun	Thổ Nhĩ Kỳ	1,1	1,7	2,8	4,4	6,7	9,5
Ja-kac-ta	In-đô-nê-xi-a	2,0	2,8	3,9	6,0	9,3	13,7
ka-ra-chi	Pa-ki-stan	1,0	1,8	3,1	4,9	7,7	11,7
La-gô-s	Ni-giê-ri-a	0,3	0,8	2,0	4,4	7,7	12,9
Li-ma	Pê-ru	1,0	1,7	2,9	4,4	6,2	8,2
Lốt An-giê-les	Mỹ	4,0	6,5	8,4	9,5	11,9	13,9
Ma-ni-la	Phi-líp-pin	1,5	2,3	3,5	6,0	8,5	11,8

Mê-hi-cô Ci-ty	Mê-hi-cô	3,1	5,4	9,4	14,5	20,2	25,6
Mát-sơ-va	Nga	4,8	6,3	7,1	8,2	8,8	9,0
New York	Mỹ	12,3	14,2	16,2	15,6	16,2	16,8
Ô-sa-ka	Nhật Bản	3,8	5,7	7,6	8,3	8,5	8,6
Pa-ri	Pháp	5,4	7,2	8,3	8,5	8,5	8,6
Ri-ô de Ja-nê-rô	Bra-xin	2,9	4,9	7,0	8,8	10,7	12,5
Sao Pau-lô	Bra-xin	2,4	4,7	8,1	12,1	17,4	22,1
Sê-un	Hàn Quốc	1,0	2,4	5,3	8,3	11,0	12,7
Th- ợng Hải	Trung Quốc	5,3	8,8	11,2	11,7	13,4	17,0
Tê-hê-ran	I-ran	1,0	1,9	3,3	5,1	6,8	8,5
Thiên Tân	Trung Quốc	2,4	3,6	5,2	7,3	9,4	12,7
Tô-ky-ô	Nhật Bản	6,7	10,7	14,9	16,9	18,1	19,0

Nguồn: Mega - City growth and the future, 1994

cuu duong than cong. com

cuu duong than cong. com

Bảng 10: Đô thị hoá và sự phát triển kinh tế

Tên n- ớc	Tỷ lệ đô thị hoá (%)	GNP/đầu ng- ời năm 1988 (USD)	Tên n- ớc	Tỷ lệ đô thị hoá (%)	GNP/đầu ng- ời năm 1988 (USD)
Bỉ	97	14490	Bu-tan	5	180
V- ơng quốc Anh	92	12810	Bu-run-đi	7	240
I-xra-en	91	8650	Ru-an-đa	7	320
Hà Lan	88	14520	Bu-ki-na pha-xô	9	210
Ac-hen-ti-na	86	2520	Nê-pan	9	180
úc	86	12340	Ô-man	10	5000
Đức	86	18480	U-gan-đa	10	280
Đan Mạch	86	18450	Băng-la-đet	13	170
Chi lê	85	1510	Ê-ti-ô-pi	13	120
Uruguay	85	2470	Mala-uy	14	170
Niu-zi-lân	84	10000	Pa-pua-niu-ghi-nê	15	810
Thụy Điển	84	19300	Lào	18	180
Ve-nê-xu-ê-la	83	3250	Ni-giê	18	300
Tiểu v- ơng quốc A rập thống nhất	78	15770	Lê-xô-thô	19	420
Tây ban nha	77	7740	Ma-li	19	230
Nhật Bản	77	21020	Sri-lan-ca	21	420
Ca-na-đa	76	16960	Xi-đăng	21	480
A rập sê ut	76	6200	Thái Lan	21	1000
Bra-xin	75	2160	Bốt-xoa-na	22	1010
Pháp	74	16090	Kê-ni-a	22	370
Na uy	74	19990	Y-ê-men	23	640
Mỹ	74	19840	Ghi-nê	24	430
Hê-hi-cô	71	1760	Ma-đa-ga-xca	24	190
Cô-lôm-bia	69	1180	Mô-dăm-bich	24	100
Hàn Quốc	69	3600	To-gô	25	370
B.quân 25 n- ớc	81	11356	B.quân 25 n- ớc	17	553

Một khía cạnh quan trọng khác góp phần vào các vấn đề đô thị vốn đã rất nghiêm trọng ở Thế giới thứ ba: chúng tôi muốn nói đến vấn đề tập trung dân c- vào các thành phố

lớn, sự xuất hiện các thành phố cực lớn và siêu đô thị. Vào đầu thế kỷ XX trên thế giới mới chỉ có 11 đô thị cực lớn có số dân vượt mức 1 triệu người, hơn thế phần tuyệt đối trong số đó đều nằm ở các nước công nghiệp. Cuối thế kỷ XX số đô thị cực lớn có số dân vượt mức một triệu người đã là 400, trong số đó có tới 25 thành phố có số dân trên 10 triệu người (chỉ có 2 thành phố xấp xỉ con số 10 triệu). Như vậy hơn cả là 19/25 siêu đô thị ấy nằm ở các nước đang phát triển.

Không phải bình luận gì nhiều các siêu đô thị đã và đang gây không ít khó khăn cho các quốc gia, nhất là các nước đang phát triển có thu nhập thấp. Chúng ta không nên quên rằng siêu đô thị đầu tiên của nước Mỹ là New York, thành phố đầu tiên của thế giới đạt con số 10 triệu người vào năm 1927 — 1929 khi mà thu nhập quốc dân đã vào khoảng 1.700US\$/đầu người (tính theo giá trị thời ấy). Thành phố London của Anh đạt “chỉ tiêu” siêu đô thị vào năm 1949 — 1950, lúc ấy GNP/người của họ là 1.400US\$. Khi Tokyo “đạt” con số 10.000.000 người vào năm 1967 — 1968, thu nhập quốc dân tính theo đầu người của Nhật Bản là 1.600US\$, trong khi đại đa số các nước Thế giới thứ ba (trừ một số nước công nghiệp mới) đã có hoặc sắp có siêu đô thị đều có mức thu nhập từ 200 — 500US\$ là cùng. Cho nên cơ may để hạn chế những mặt tiêu cực của siêu đô thị là rất hạn chế đối với phần lớn các nước nghèo. Các đô thị khổng lồ sẽ tạo thêm những khó khăn mới cho các nước nghèo vốn đã chưa có lối thoát cho những vấn đề gay gắt đối với các nước đang phát triển như: chống đói nghèo, công nghiệp hoá trong khuôn khổ của toàn cầu hoá, điều hoà sự phát triển dân số...

Đó là những nét đại thể của tình hình đô thị hoá trên thế giới được phác hoạ dưới góc độ phát triển của nền kinh tế thế giới kể từ khi có đô thị hoá tiền công nghiệp cách nay đã 5.000 năm cho đến đô thị hoá công nghiệp cách đây mới chỉ 200 năm ở một loạt các nước Châu Âu và Bắc Mỹ, ngày nay trở thành các nước phát triển và tiến hành đô thị hoá hậu công nghiệp. Chúng ta cũng đã đề cập đến bùng nổ đô thị ở các nước thuộc thế giới thứ ba, mới bước vào con đường đô thị hoá công nghiệp cách nay mới 50 năm với những khó khăn không lường với sự bóc lột của các nước giàu tức các nước phát triển. Tuy toàn cầu hoá hiện nay có lợi cho các nước giàu hơn các nước nghèo, nhưng đó là xu thế không thể đảo ngược — do vậy các nước chậm phát triển phải biết chung sống với toàn cầu hoá để vươn lên hội nhập cùng thế giới.

Kết luận: quá trình ĐTH diễn ra là quá trình hình thành các yếu tố thúc đẩy xã hội phát triển như sau:

- Dân số đô thị tăng lên, mọi hoạt động chuyển sang lối sống công nghiệp ở thành thị. Năm 2005, tiên đoán dân số thế giới sống trong các đô thị là 5,1 tỉ người, chiếm 70% dân số toàn thế giới.

- Tỷ lệ phi nông nghiệp, công nghiệp, thương mại và dịch vụ tăng lên.
- ĐTH tạo ra động lực phát triển và tăng GDP, và muốn tăng GDP phải giải quyết vấn đề công nghiệp hóa.
- Quá trình ĐTH là quá trình nền văn minh đô thị được xác lập ngay trong lòng cộng đồng dân cư đô thị

cuu duong than cong. com

cuu duong than cong. com

CHƯƠNG II

CƠ SỞ LÝ THUYẾT QUY HOẠCH ĐÔ THỊ XÂY DỰNG ĐÔ THỊ

I. KHÁI NIỆM VỀ QUY HOẠCH ĂN THỜ XÂY DỰNG ĂN THỜ

Trong suy nghĩ của các nhà quy hoạch đô thị xây dựng đô thị Việt Nam hiện nay vẫn luôn cho rằng quy hoạch đô thị xây dựng là bố trí, sắp xếp các yếu tố không gian khác nhau của đô thị lên trên mặt bằng đô thị (d- ới dạng bản đồ không gian hai chiều). Điều đó có nghĩa là quy hoạch đô thị xây dựng là quy hoạch đô thị xây dựng không gian, là lập các bản vẽ quy hoạch đô thị xây dựng.

Điều đó dĩ nhiên đ- ợc "di truyền" từ cách hiểu của các nhà quy hoạch đô thị xây dựng đô thị Nga, thời Xô viết cũ, nơi các nhà quy hoạch đô thị xây dựng chúng ta đ- ợc đào tạo. Bởi từ plan của Nga cũng đ- ợc hiểu theo ba nghĩa (nh- vừa nói ở trên). ở nghĩa kế hoạch (hóa) ng- ời Nga dùng planirovanye, tức là hoạch định những điều cần làm, cân đối theo các chỉ tiêu và theo thời gian còn quy hoạch đô thị xây dựng là planirovka, tức bố trí sắp xếp trên mặt bằng đô thị. Nền kinh tế n- ớc Nga Xô viết là nền kinh tế kế hoạch hóa cao độ, trong đó có kế hoạch xây dựng và phát triển đô thị theo một hệ thống tầng bậc tới bảy cấp.

Ngày nay ở n- ớc Nga, nền kinh tế đã và đang chuyển đổi theo nguyên tắc thị tr- ờng, cho nên các yếu tố "kế hoạch" của xây dựng và cải tạo đô thị cũng đ- ợc trả về cho quy hoạch đô thị xây dựng đô thị. Do vậy công tác quy hoạch đô thị xây dựng đô thị (ở nghĩa ng- ời Mỹ hay dùng) đ- ợc gọi bằng thuật ngữ gradostroitelnoye planirovanie, còn planirovka đ- ợc sử dụng với nghĩa hẹp hơn, t- ơng đ- ơng với từ aménagement của Pháp).

Có lẽ định nghĩa quy hoạch đô thị xây dựng "cổ điển" nhất là của tr- ờng phái Anglo - Saxon đ- ợc T.JCARTWRIGHT diễn dịch nh- sau. "Tôi luôn có cảm giác rằng chìa khóa cho mọi quy hoạch đô thị xây dựng tốt nằm ở sự thừa nhận hai sự việc sau. Thứ nhất quy hoạch đô thị xây dựng là một hoạt động chung, chẳng hạn nh- nghiên cứu (khoa học) hay thiết kế, mà ng- ời ta có thể làm tốt hay xấu tùy theo các tiêu chí hoàn toàn độc lập với lĩnh vực chúng đ- ợc vận dụng vào, dù đó là một tổ chức, một đô thị hay thậm chí cả nền kinh tế quốc dân. Thứ hai, quy hoạch đô thị xây dựng là một hoạt động ở đó sự phán đoán trực giác và tính sáng tạo (nói gọn lại đó là "nghệ thuật") hãy còn có vai trò to lớn, ngay cả trong thời đại kỹ trị bậc nhất hiện nay".

Qua phát biểu của CARTWRIGHT chúng ta hiểu ra điều quan trọng sau đây: *quy hoạch đô thị xây dựng là một chức năng, đúng hơn là một kỹ năng không phải của các điều kiện bên ngoài mà của các phán đoán chủ quan*. Muốn quy hoạch đô thị xây dựng cho tốt cần phải có một ý niệm rõ ràng về điều cần phải thực thi. Bởi chúng ta quy hoạch đô thị

xây dựng là để đạt tới cái gì đó chúng ta coi là điều mong đợi và tránh những gì chúng ta xem là điều bất cần.

Một định nghĩa khác của một nữ giáo sư - ông Anh, Margaret ROBERTS lại cho rằng:

"Quy hoạch đô thị xây dựng" là tiến hành chọn lựa trong số những phương án cái nào tỏ ra rộng mở vào tương lai, rồi tìm cách bảo đảm cho sự thực hiện nó, điều đó lệ thuộc vào sự cung ứng các nguồn lực cần thiết... Vì rằng quy hoạch đô thị xây dựng là quá trình ra quyết định và là hoạt động cung ứng nguồn lực cho nên quy hoạch đô thị xây dựng mang tính chính trị, trong đó các phương án được lựa chọn sẽ không mang lại lợi ích một cách đồng đều và nhau đối với tất cả các thành viên của xã hội. Vì rằng cái duy nhất và rõ ràng về tương lai là cái không thể dự kiến được, cho nên điều cần nói là phải hạ thấp việc đặt trọng tâm vào các mục tiêu sử dụng đất cho tương lai xa phải lưu ý đúng mực vào những vấn đề nào khả dĩ có thể xử lý thành công trong thời gian ngắn theo một kiểu quy hoạch đô thị xây dựng "đối phó với những bất ngờ và uyển chuyển".

Như vậy đó, quy hoạch đô thị xây dựng luôn luôn là một "nghệ thuật" chọn lựa giữa các khả năng để lựa chọn. Có tới ít nhất chín "khoản" để chọn lựa (mà tự bản thân các mục tiêu để chọn lựa lại cũng là các biến số). Quy hoạch đô thị xây dựng đô thị là một quy trình khép kín gồm 9 khâu: (1) chọn lựa những mục tiêu dẫn tới sự đổi thay chúng ta mong đợi, các mục tiêu ấy sẽ là những đối tượng để chúng ta bố trí, xếp đặt và cân đối việc sử dụng đất; (2) chọn lựa những khả năng để cài đặt các bố trí và xếp đặt ấy thành các phương án mặt bằng rồi tiến hành lựa chọn phương án nào mang tính khả thi nhất là nhận được sự đồng thuận cao nhất; (3) chọn lựa các chính sách (kinh tế, xã hội, hành chính không gian, môi trường) có liên quan tới việc áp dụng các mục tiêu mang tính chiến lược của đồ án quy hoạch đô thị xây dựng chiến lược nói trên; (4) chọn lựa cơ chế và thiết chế cần thiết trên cơ sở đồng thuận với các đối tác của đồ án quy hoạch đô thị xây dựng chiến lược; (5) chọn lựa một chương trình hành động tức là thời gian biểu để từng bước thực hiện các mục tiêu của đồ án, lúc này đã trở thành một tập hợp các dự án quy hoạch đô thị xây dựng (hay dự án đô thị) được phân bố theo thời gian và theo tính chất; (6) chọn lựa các phương án của các dự án thực hiện; (7) thực hiện các dự án; (8) vận hành các dự án; (9) thẩm tra, đánh giá qua thực tiễn vận hành để rút kinh nghiệm và ... bắt đầu lại.

II. MỤC TIÊU VÀ NHIỆM VỤ CỦA QUY HOẠCH ĐẦU TƯ XÂY DỰNG ĐẦU TƯ

II.1. Mục tiêu của quy hoạch đô thị xây dựng đô thị

Quá trình hoạt động của cuộc sống xã hội gắn với các địa khu trên mặt đất, có sự phân công lao động đô thị trong đô thị, các quá trình hoạt động xã hội này diễn ra trong không gian, giữa nơi này và nơi khác, giữa đô thị này và đô thị khác có khác nhau. Cuộc sống xã hội của con người tồn tại và phát triển trong môi trường thiên nhiên và nhân tạo ở mỗi nơi khác nhau, nhưng tất cả, các quá trình đó nhất là các quá trình hoạt động kinh tế được diễn ra trên không gian đô thị theo những nguyên tắc nhất định

Mục tiêu của quy hoạch đô thị xây dựng đô thị là khai thác, sử dụng có hiệu quả các tiềm năng, tiềm lực và điều kiện của các đô thị, tạo lập hợp lý và có kế hoạch các mối quan hệ của các hoạt động và quá trình cuộc sống xã hội và của con người trong không gian đô thị, nhằm đẩy mạnh và phát triển sản xuất, nâng cao năng suất lao động, nâng cao và đáp ứng tốt nhất những nhu cầu vật chất và tinh thần của con người, bảo vệ môi trường và cảnh quan, duy trì cân bằng sinh thái.

Chế độ xã hội khác nhau thì mục tiêu, giải pháp và phương tiện thực hiện quy hoạch đô thị xây dựng đô thị, cũng khác nhau. Ở các nước tư bản chủ nghĩa, tuy ý tưởng của các nhà quy hoạch đô thị xây dựng là tiến bộ, song trên thực tế phải phục vụ cho quyền lợi của giai cấp tư sản cầm quyền và các tập đoàn tư bản, cho nên các đồ án quy hoạch đô thị xây dựng đô thị tiến bộ, ít được thực hiện, hoặc thực hiện không thành công. Còn ở các nước xã hội chủ nghĩa, quy hoạch đô thị xây dựng đô thị phục vụ cho sự phát triển kinh tế - xã hội, sự phồn vinh của quốc gia, nâng cao điều kiện sống, lao động, nghỉ ngơi của mọi tầng lớp nhân dân lao động, nên được nhân dân đồng tình ủng hộ và thực hiện.

II.2. Nhiệm vụ của quy hoạch đô thị xây dựng đô thị

Xuất phát từ các mục tiêu chiến lược, kế hoạch phát triển kinh tế - xã hội và phát triển ngành của các quốc gia và của các địa phương, quy hoạch đô thị xây dựng đô thị có những nhiệm vụ cơ bản sau:

I.2.1. Tạo lập cơ cấu chức năng và không gian đô thị hợp lý

Muốn bảo đảm sản xuất phát triển có tốc độ tăng nhanh, nâng cao năng suất lao động và hiệu quả kinh tế của vốn đầu tư - xã hội, đẩy mạnh phát triển và ứng dụng những tiến bộ khoa học - kỹ thuật, nâng cao đời sống vật chất và tinh thần của nhân dân, góp phần thực hiện các mục tiêu kinh tế - xã hội - ổn định chính trị - xã hội - an ninh, của quốc gia và của các địa phương, thì cơ cấu đô thị cần phải được quy hoạch đô thị xây dựng, xây dựng và phát triển hợp lý

II.2.2. Tạo lập môi trường sống và lao động tốt cho dân cư đô thị

Các chính sách kinh tế - xã hội - môi trường đặt ra những yêu cầu cao trong khai thác, phát triển các điều kiện và khả năng của không gian đô thị cũng như trong tổ chức lãnh đạo

quản lý các cấp, các ngành, vì vậy quy hoạch đô thị xây dựng đô thị cần phải tạo lập những điều kiện thuận lợi để phát triển và cân đối dân c-, lao động, liên kết hợp tác trong các hoạt động của đời sống xã hội. Đó là môi tr-ờng sống, lao động ổn định và phát triển bền vững, hài hoà cân đối giữa các chức năng lao động, ở, sinh hoạt, giao tiếp, nghỉ ngơi giải trí cũng nh- cac shd xã hội khác của con ng-ời trong các điểm dân c-. Do vậy trong quy hoạch đô thị xây dựng đô thị cần phải phân bố tổ chức hợp lý các đơn vị sản xuất, điểm dân c-, hạ tầng cơ sở sao cho khai thác có hiệu quả nhất đất đô thị, tài nguyên thiên nhiên, lao động của đô thị.

II.2.3. Phân bố hợp lý lực l-ợng sản xuất của đô thị trên cơ sở khai thác, sử dụng có hiệu quả và tiết kiệm tài nguyên thiên nhiên, tiềm năng và tiềm lực của đô thị.

Cùng với việc nâng cao điều kiện sống và lao động của dân c-, quy hoạch đô thị xây dựng đô thị cần phải tạo ra các cơ sở và điều kiện để phát triển sản xuất cả chiều rộng lẫn chiều sâu, nâng cao năng suất lao động xã hội thông qua các giải pháp phân bố hợp lý lực l-ợng sản xuất, phân bố hợp lý và có hiệu quả các dự án đầu t- và các công trình sản xuất công nghiệp lớn của đô thị, giảm chi phí và sức lao động trong sản xuất.

Phân bố hợp lý lực l-ợng sản xuất không có nghĩa đơn thuần là thay đổi các địa điểm sản xuất và dịch vụ hiện có, mà trên cơ sở các kế hoạch, dự án phát triển dài hạn, cần phải tập trung tất cả mọi khả năng và điều kiện để hợp lý hoá và hoàn thiện cơ cấu kinh tế và cơ cấu sản xuất đô thị của đô thị theo định h-ớng tổng hợp, có trọng tâm và chuyên môn hoá.

Các biện pháp hợp lý hoá đô thị trong đô thị cần h-ớng tới giảm bớt yêu cầu về tài nguyên, nguyên nhiên liệu và sử dụng có hiệu quả vốn đầu t-, đẩy mạnh chuyển giao công nghệ, ứng dụng tiến bộ khoa học kỹ thuật, tăng c-ờng liên kết hợp tác. Quy hoạch đô thị xây dựng xác định địa điểm cần đạt đ-ợc tính hiệu quả kinh tế và xã hội cao.

II.2.4. Góp phần tạo lập cơ cấu kinh tế đô thị hợp lý

Quy hoạch đô thị xây dựng đô thị cần phải cân đối tất cả các biện pháp, khả năng để tạo lập một nền sản xuất bền vững, ổn định và phát triển liên tục, đáp ứng những nhu cầu của xã hội về hàng hoá và dịch vụ, trên cơ sở khai thác hiệu quả tiềm năng, tiềm lực địa ph-ơng, các cơ sở sản xuất và dịch vụ cần phát triển với tỷ lệ hợp lý. Vì vậy trong quá trình quy hoạch đô thị xây dựng đô thị nhất thiết phải quy hoạch đô thị xây dựng hợp lý mạng l-ới cơ sở hạ tầng xã hội và kỹ thuật, nhằm phục vụ cho sự tăng tr-ởng của sản xuất và mức sống của nhân dân, đạt hiệu quả sử dụng tối - u.

II.2.5. Tạo lập cảnh quan và bảo vệ môi tr-ờng

Quy hoạch đô thị xây dựng đô thị đặt ra kế hoạch tạo lập môi tr-ờng và cảnh quan thiên nhiên, bảo vệ môi tr-ờng (thiên nhiên, sinh thái). Trong quy hoạch đô thị xây dựng đô

thị, việc khai thác và sử dụng tài nguyên thiên nhiên phải đáp ứng được yêu cầu hình thành môi trường sống bền vững. Những ảnh hưởng do ô nhiễm và độc hại cần phải được loại trừ và hạn chế khi xác định vị trí xây dựng hoặc mở rộng các cơ sở sản xuất, nhất là trong các đô thị lớn mà ô nhiễm môi trường đã ở mức báo động, nhằm tạo nên sự nhất quán giữa hiệu quả kinh tế và hiệu quả xã hội, quy hoạch đô thị xây dựng mặt bằng, không gian hợp lý và môi trường đô thị phát triển bền vững.

III. NHỮNG ĐẶC THÙ CỦA QUY HOẠCH ĐẦU TƯ XÂY DỰNG ĐẦU TƯ

III.1. Tính không gian của tổ chức sản xuất xã hội

Phát triển xã hội một cách cân đối và có kế hoạch hợp lý bao gồm cả bố trí, phối hợp và tổ chức không gian có kế hoạch cuộc sống của xã hội. Những quan hệ của con người với môi trường thế giới thiên nhiên và nhân tạo là những điều kiện tồn tại của con người trong đô thị, trong đô thị. Sự liên kết và gắn kết không gian của mỗi quá trình xã hội hoặc nhân tạo thể hiện ở vị trí của nó trên mặt đất, ở các mối quan hệ của nó với môi trường mà nó được tạo dựng và các điều kiện kinh tế - xã hội, nơi nó hình thành và phát triển. Mặt khác, từ các mối quan hệ, liên kết tương hỗ giữa các quá trình ở các đô thị khác nhau, tạo nên tính hiệu quả về kinh tế và xã hội của mỗi đô thị.

Điều kiện sống và lao động của con người trong đô thị và nông thôn cũng phụ thuộc có tính quyết định vào vị trí giữa các nơi làm việc, ở, dịch vụ và nghỉ ngơi giải trí. Do đó việc lựa chọn địa điểm đầu tư xã hội trong quy hoạch đô thị xây dựng đô thị, không những phải để ý đến sự mở rộng đô thị phục vụ của công trình mà còn phải để ý đến cả các quan hệ địa điểm với các mạng lưới giao thông, và các yếu tố khác nữa, nghĩa là những điều kiện địa điểm cần phải phù hợp và đáp ứng tốt nhất các mục tiêu phục vụ của công trình, tạo nên sự nhất quán, cân đối và có hiệu quả. Đó là nhiệm vụ có tính quyết định của quy hoạch đô thị xây dựng đô thị.

III. 2. Sự phân công lao động đô thị.

Do những sự khác nhau về điều kiện tự nhiên, tài nguyên khoáng sản, cơ sở hạ tầng, công nghệ và tổ chức ngành... của các quá trình sản xuất mà có sự phân công lao động trong đô thị. Đó là sự phân công đô thị của sản xuất, của lao động trong xã hội. Các mối quan hệ trong lao động sản xuất ngày càng phát triển do tác động của những tiến bộ về khoa học kỹ thuật.

- Sự tập trung của ngành dẫn đến sự hình thành các khu sản xuất lớn, đã tác động vào sự chuyên môn hoá sản xuất của đô thị (chuyên môn hoá đô thị).

- Sự hợp tác của các ngành sản xuất (cả với quốc tế) sẽ dẫn đến sự liên kết giữa các đô thị với nhau (hợp tác đô thị)

Chuyên môn hoá đô thị là sự nổi trội của một đô thị, một đô thị về một ngành sản xuất hay dịch vụ nhất định. Những sản xuất và dịch vụ này cần phải có những điều kiện t-ong ứng trao đổi với các đô thị khác, ta th-ờng gọi là sản phẩm hay dịch vụ đặc biệt đối ngoại v.v... của đô thị hay của đô thị.

Chuyên môn hoá đô thị của đô thị không phải tuỳ ý phát triển. Để tránh tình trạng "độc canh", mỗi một đô thị, ngoài chuyên môn hoá,c ần phải phát triển kinh tế tổng hợp của đô thị đó

Tính tổng hợp đô thị là tổ chức cơ cấu kinh tế của đô thị, bao gồm tính đa dạng và tính nổi trội chính cần thiết và có hiệu quả của tái sản xuất đô thị đó. Do đó ngoài các cơ sở sản xuất chuyên môn hoá (có ý nghĩa đối ngoại) cần phải có các cơ sở hỗ trợ bổ sung, hay các cơ sở cung cấp, phục vụ cho nhân dân và sản xuất của đô thị (các ngành sản xuất phục vụ đô thị).

Tập trung hoá đô thị là quá trình và kết quả của tập trung trong không gian các cơ sở của nền sản xuất xã hội trong một địa khu nhất định. Nó phát triển trong mối quan hệ chặt chẽ với tập trung ngành và tập trung công nghệ sản xuất, cũng nh- với liên hợp đô thị. Đó là sự tập trung của các cơ sở sản xuất và dịch vụ, cũng nh- các cơ sở phục vụ lao động, hạ tầng, thiết bị vật t- v.v... của mỗi đô thị hay mỗi đô thị kéo theo cả các nơi ở, mạng l-ới giao thông, các trang thiết bị phục vụ c- dân của đô thị.

Hợp tác hoá đô thị đặc tr- ng cho mối quan hệ trao đổi sản xuất và dịch vụ giữa các đô thị, nó biểu hiện sự liên kết đan xen và cùng ảnh h-ởng của các nhà máy của các đô thị khác nhau trong quy mô quốc gia hay quốc tế. Việc tạo lập có kế hoạch và hợp lý các hình thức tổ chức của phân công lao động đô thị trong mỗi giai đoạn phát triển là một yếu tố quyết định cho việc nâng cao hiệu suất lao động. Cho nên quy hoạch đô thị xây dựng đô thị và quy hoạch đô thị xây dựng đô thị ở tất cả các cấp cần định h- ởng vào hợp lý hoá tổ chức không gian của lao động sản xuất xã hội.

Trên cơ sở tạo lập cân đối và có kế hoạch các quy trình tập trung hoá, liên hợp hoá và hợp tác hoá đô thị, các điều kiện và các quan hệ trong và giữa các đô thị đ- ợc phát triển. Những chênh lệch trong phát triển sản xuất và kinh tế giữa các đô thị khác nhau đ- ợc loại trừ dần trong quá trình xích lại gần nhau mang tính hệ thống thống nhất, không những trên quy mô đô thị, đô thị, quốc gia mà cả trên phạm vi quốc tế.

IV. SƠ HÌNH THÀNH VÀ PHÁT TRIỂN CỦA QUY HOẠCH ĐẦU THÂY DỰNG ĐẦU THAY MỘT SỐ N- ỚC TRÊN THAY GIỚI:

IV.1 Sự hình thành và phát triển của quy hoạch đô thị xây dựng đô thị ở Liên xô (cũ)

ở n- ớc Nga thời kỳ Xô viết ng- ời ta dùng các từ xây dựng đô thị (gradoxtroitelxtvo) và quy hoạch đô thị xây dựng (planirovka) giống nh- ở Pháp và Đức. Hãy so sánh:

Pháp: urbanisme	← →	aménagement urbain
Nga: gradoxtroitelxtvo	← →	planirovka goroda
Đức: Staedtebau	← →	Stadtplanung

Nền quy hoạch đô thị xây dựng đô thị và kiến trúc Nga đ- ợc xây dựng trên cơ sở nguồn lực sau đây: *chủ nghĩa cao - u* (suprematisme) Nga trong nghệ thuật đầu thế kỷ XX, về sau khoảng 1920 trở đi phát triển thành *chủ nghĩa cấu tạo*, tr- ờng phái Bauhaus Đức và *chủ nghĩa vị lai*. Song năng l- ợng tinh thần và sự hấp dẫn kinh tế lại là cách mạng tháng M- ời Nga vĩ đại và kế hoạch điện khí hóa toàn Nga do Krgigianovxkyi khởi thảo d- ối sự chỉ đạo của V.I.Lênin. Một trong những cú hích của cách mạng là sự tăng tốc trong nhịp điệu công nghiệp hóa đất n- ớc. Năm 1920, sau khi nội chiến kết thúc, một kế hoạch xây dựng các nhà máy điện để cung cấp năng lực cho công nghiệp ở nhiều đô thị khác nhau của n- ớc Nga. Những xí nghiệp công nghiệp lớn xuất hiện ở những đô thị mà tr- ớc đây ch- a đ- ợc đô thị hóa nh- ng lại ẩn chứa nhiều nguyên liệu ban đầu kéo theo việc xây dựng một số lớn các khu ở công nhân, thậm chí các thành phố bên cạnh các khu công nghiệp. Sự tăng tr- ờng nhanh chóng của công nghiệp luôn đi kèm theo với sự xây dựng mới hoặc mở rộng đô thị.

Vậy những luận điểm quan trọng nào nằm trong cơ sở của quy hoạch đô thị xây dựng đô thị Xô viết non trẻ? Có ba xuất phát điểm quan trọng sau đây:

- đặt lên hàng đầu mục tiêu *phá bỏ sự cách biệt giữa đô thị và nông thôn* mà chủ nghĩa t- bản thời kỳ công nghiệp hóa đã để lại.
- xem các thành phố lớn nh- là di sản tiêu cực mà chủ nghĩa t- bản để lại và phải tìm cách chặn đứng, không cho chúng bành tr- ớng ra. Theo h- ớng này, các kiến trúc s- đã vạch ph- ơng án kiểm toả cho thành phố Moxkva bằng một hệ thống các đô thị vệ tinh, có cái cách trung tâm thành phố chính tới 100km. Các thành phố lớn khác cũng đ- ợc nghiên cứu lập quy hoạch đô thị xây dựng theo h- ớng này và giải pháp đ- ợc họ xem nh- *xu thế phi - đô thị hóa*.
- xây dựng một chiến l- ợc *phân bố dân c- đều đặn* tức là tạo một mạng l- ới đô thị đồng đều trên cả đô thị rộng lớn của n- ớc Nga.

IV.1.1.Giai đoạn tr- ớc 1945

Nếu chúng ta biết rằng n- ớc Nga của những ng- ời bolsevik đã thừa kế một di sản suy tàn từ chế độ Sa hoàng nh- thế nào, chúng ta mới hiểu đ- ợc những điều họ thực hiện trong vòng m- ời năm là to lớn nh- ờng nào. Năm 1912 ở n- ớc Nga Sa hoàng chỉ có 17 đô

thị có hệ thống thoát nước, 35 thành phố có tàu điện (tramways). Moskva với 1.618.000 dân vào năm 1912 đến 1920 chỉ còn có 1.027.000 người. Những tàn phá do cuộc chiến tranh với Đức, rồi cuộc nội chiến (đội quân của Wrangel chỉ chịu thua vào năm 1920).

Tình hình đô thị hóa càng tệ hại hơn. Năm 1914 tỷ lệ đô thị hóa ở Nga là 14%, và nước Nga vẫn được coi là sân sau của chủ nghĩa tư bản. Thế mà nhờ vào cú hích công nghiệp hóa bắt đầu từ năm 1920 và chỉ hơn 5 năm sau, năm 1926, tỷ lệ ấy đã xấp xỉ 18% và 12 năm sau, năm 1932 đã là 32,8%. Nhưng đáng ngạc nhiên hơn cả là đến trước chiến tranh thế giới thứ II, nước Nga Xô viết đã đạt mức sản xuất công nghiệp tăng lên sáu lần.

IV.1.2. Giai đoạn sau 1945

Năm 1953, phương thức công nghiệp hóa xây dựng nhà ở lựa chọn là công nghiệp hóa chế tạo cấu kiện xây dựng để tối thiểu hóa các chu trình - cốt tại công trường do khí hậu ôn đới lạnh và hàn đới áp đặt. Vì thế họ đặt mũi nhọn vào xây dựng tiền chế, lúc đầu là các khối lớn, tiếp theo là các mảng lớn bán thành phẩm và cuối cùng là các khối hộp thành phẩm chế tạo sẵn, kể cả việc hoàn thiện bên ngoài và bên trong các bộ phận của căn hộ (nhà - phòng ngủ, phòng khách, phòng bếp, phòng vệ sinh).

Trong xu thế mở cửa, năm 1958 Liên Xô đồng ý cho Hiệp Hội kiến trúc sư quốc tế (IUA) mở đại hội lần thứ V ở Moskva, và có lẽ đó là lần đầu, kể từ 1932 các kiến trúc sư Liên Xô mới có dịp gặp gỡ với đồng nghiệp quốc tế để trao đổi và học tập lẫn nhau. Đề tài cụ thể lại là *quy mô tối ưu của đô thị* do kiến trúc sư BARANOV, báo cáo viên chính của đại hội đạo ấy đang là chủ nhiệm Ủy ban Xây dựng cơ bản Liên xô (Gostroi) trình bày. Tại đại hội bài tham luận của F.GIBBERD (nhà quy hoạch đô thị xây dựng đô thị người Anh, tác giả của bản quy hoạch đô thị xây dựng thành phố vệ tinh của London là Harlow rất nổi tiếng) đã mang lại cho các nhà kiến trúc Nga quan niệm về cấu trúc quy hoạch đô thị xây dựng các đô thị trung bình được xây dựng theo một *cấu trúc tầng bậc* ba cấp của các đơn vị đô thị mà GIBBERD đã vận dụng cho đô thị Harlow.

Hơn thế, từ nhiều năm nay người Nga đã dày công tìm tòi một thứ đơn vị cơ sở cho môi trường đô thị, mà những tín hiệu về nó đã xuất hiện từ những cuộc thảo luận của tổ chức ASNOVA và họ đã đặt cho nó cái tên cứng cỏi là *tiểu khu*. Trong quan niệm của họ, người Nga xem tiểu khu là nguyên tử của mô đô thị mà số dân phải từ 6000 - 10.000 dân đủ để cho phép lập một trường trung học. Đó cũng là quy mô của đơn vị láng giềng mà các nhà sáng chế ra nó từ C.PERRY với C.STEIN và F.GIBBERD, đã từng đề xuất.

Vậy là xây dựng nhà ở tiền chế và quan niệm tiểu khu ở là hai cột trụ cơ bản không thể thay thế của toàn bộ quan niệm và chính sách xây dựng đô thị ở nước Nga Xô viết những năm 60 và 70 của thế kỷ XX. Người ta xem tiểu khu là đơn vị quy hoạch đô thị xây

dựng cơ sở, của một chuỗi những đơn vị kế tiếp. Ng-ời ta tiến hành những cuộc điều tra xã hội học, rồi họ thống kê, giải trình, luận chứng cho *hệ thống quy hoạch đô thị xây dựng tầng bậc* bảy cấp của họ, cũng là bảy cấp đô thị, từ toàn Liên bang Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Xô viết (1), đô thị kinh tế (2), tiểu đô thị (3), thành phố (4), khu đô thị (5) đối với các thành phố cực lớn, khu nhà ở (6) và tiểu khu (7).

Hệ thống quy trình này về sau đ-ợc giới chức quy hoạch đô thị xây dựng gọi là *hệ thống quy hoạch đô thị xây dựng chỉ huy* thực ra chỉ có thể thực hiện đ-ợc trong điều kiện của n-ớc Nga Xô viết khi bộ ba các điều kiện tiên quyết sau đ-ợc bảo đảm trọn vẹn: (1) quyền sở hữu toàn dân về đất đô thị; (2) một nền kinh tế kế hoạch hóa ổn định; (3) một nền dân chủ tập trung. Thiếu một trong ba điều kiện, hệ thống quy hoạch đô thị xây dựng chỉ huy sẽ bị rối loạn ngay.

Bảng 11: Hệ thống quy hoạch đô thị xây dựng tầng bậc (bảy cấp) ở n-ớc Nga Xô viết

Các bậc của đơn vị đô thị, đối t-ợng của quy hoạch đô thị xây dựng	Loại hình đồ án quy hoạch đô thị xây dựng
1. Hệ thống thống nhất về phân bố dân c- của toàn Liên bang Cộng hòa xã hội chủ nghĩa xô viết (Cũ)	Tổng sơ đồ phân bố dân c- toàn Liên bang
2. Hệ thống phân bố dân c- đô thị kinh tế - mạng l-ới đô thị của n-ớc Cộng hòa hoặc của đô thị kinh tế của Cộng hòa Liên bang.	Sơ đồ phân bố dân c- của đô thị kinh tế
3. Hệ thống phân bố dân c- của tiểu đô thị kinh tế: mạng l-ới, đô thị của tiểu đô thị kinh tế, của tiểu đô thị hành chính, của đô thị ảnh h-ởng do chùm đô thị của thành phố cực lớn tạo ra.	Sơ đồ- đồ án quy hoạch đô thị xây dựng đô thị
4. Thành phố, đô thị, cụm công nghiệp, nhóm làng	Dự án quy hoạch đô thị xây dựng chung
5. Khu đô thị (đối với các thành phố cực lớn và lớn)	Đồ án quy hoạch đô thị xây dựng khu đô thị
6. Khu nhà ở	Đồ án khu nhà ở
7. Tiểu khu	Đồ án tiểu khu

Dù cho giới kiến trúc và đô thị ph-ơng Tây vốn đã không -a Liên Xô, th-ờng trách cứ họ về việc các đô thị thiếu vẻ đẹp, bởi các quần thể nhà ở th-ờng đ-ợc xây dựng bằng

ph-ong pháp tiên chế và theo các thiết kế điển hình. Nh-ng họ cũng phải thừa nhận *ba thành tựu* sau đây của quy hoạch đô thị xây dựng đô thị n-ớc Nga Xô viết:

1. N-ớc Nga rất thành công trong việc giải quyết vấn đề nhà ở, từ các thành phố lớn đến các thị trấn nhỏ và các nông trang tập thể. Họ thực hiện điều đó bằng ph-ong thức xây dựng hàng loạt. Bởi chỉ có ph-ong cách ấy thì mới đảm bảo ở một mặt là sự công x-ởng hóa các cấu kiện, thậm chí đến cả những khối hộp hoàn chỉnh ngay từ trong nhà máy, rút thời gian thi công tại hiện tr-ờng xuống đến mức tối thiểu. ở mặt khác với ph-ong thức ấy cần triển khai xây dựng những quần thể nhà ở lớn thì mới cùng lúc giải quyết một loạt vấn đề khác: (1) các quần thể nhà ở lớn đảm bảo cho các nhà máy sản xuất cấu kiện xây dựng hạ giá thành chế tạo cấu kiện, dẫn tới hạ giá thành xây dựng nhà ở; (2) chỉ có xây dựng các quần thể nhà ở lớn mới có thể giải quyết các nhu cầu khác nhau về thể loại căn hộ, về thể loại nhà (nhà điểm, nhà dài)...; (3) các quần thể nhà ở lớn cho phép giải quyết các công trình dịch vụ mua bán, y tế, giáo dục, giải trí kèm theo cũng nh- hệ thống hạ tầng kỹ thuật đô thị. Nhờ ph-ong thức đúng đắn ấy mà vấn đề nhà ở đô thị ở n-ớc Nga đ-ợc giải quyết, không có nạn nhà ở chuột ở các đô thị của họ.

2. Một vấn đề lớn khác của xây dựng đô thị là giao thông đô thị cũng đ-ợc Liên Xô giải quyết một cách rất ráo và có hiệu quả trên cơ sở triển khai giao thông công cộng và hạn chế đến mức tối đa giao thông cá nhân. Thành quả này rất đáng khâm phục và nhiều n-ớc ph-ong tây cũng học tập ph-ong thức giải quyết của Liên Xô tr-ớc đây để chỉnh sửa và phát triển giao thông đô thị của họ.

3. Về mặt lý luận quy hoạch đô thị xây dựng đô thị, n-ớc Nga Xô viết cũng có những thành tựu đáng kể, nhất là những năm 1928 - 1936 (nh- đô thị - tên lửa của LAĐOVXKYI), giải định c- của LEONIDOV, thành phố xã hội chủ nghĩa của MILYUTIN..) và những năm 1965 - 1980 (nh- các nhóm SKVARIKOV, nhóm XMOLIAR, nhóm GUTNOV, nhóm IKONNIKOV..)

IV.2.Sự hình thành và phát triển quy hoạch đô thị xây dựng đô thị ở Mỹ

IV.2.1. Giai đoạn phát triển của xu h-ớng đô thị Hippodamus của châu Âu

Năm 1682 Wiliam PENT quy hoạch đô thị xây dựng thành phố Philadelphia ở dạng của mạng ô cờ. Về sau ng-ời ta quy hoạch đô thị xây dựng khu Manhattan của thành phố New York cũng giống nh- hệ thống của Philadelphia. Năm 1733 OGLETHORPE vẽ quy hoạch đô thị xây dựng thành phố Savannah, bang Georgia cũng lại vận dụng mạng l-ới ô cờ ấy, có thêm những mảng cây xanh đây đó.

Nh-ng có lẽ mặt bằng đầu tiên của thủ đô Washington do Pierre LENFANT, kiến trúc s- ng-ời Pháp vẽ quy hoạch đô thị xây dựng là ngoại lệ so với các thành phố khác. Mặt

bằng mang tính chất baroque trên nền của hệ thống ô cờ nhắc ta nhớ lại khu Versailles của Paris nhiều hơn.

Vậy đó, hệ thống quy hoạch đô thị xây dựng các thành phố đầu tiên ở Mỹ giống hệt những gì Châu Âu đã làm ở thế kỷ XVII và XVIII và thực ra hầu như mọi thứ đều du nhập từ Châu Âu trong cuộc Âu hóa Châu Mỹ. Nếu có gì khác thì Châu Âu này muốn cho thành phố của họ nhiều không gian hơn, rộng mở hơn, thoáng đãng hơn, trong khi hình thức họ không hề muốn có "thành phố". Bởi những nguyên tắc định cư ở các đô thị ở Mỹ lại không phải là thị dân. Tại Mỹ, phải đợi tới khoảng giữa thế kỷ XIX tỷ lệ đô thị hóa mới nhỉnh hơn 20% một ít. và trạng thái tình cảm chống đô thị nói trên đã ảnh hưởng không ít tới nền quy hoạch đô thị xây dựng đô thị ở Mỹ: thành phố Savannah (Bang Georgia) nhắc tới ở trên là hình ảnh thu gọn của một thứ quy hoạch đô thị xây dựng đô thị như vậy. ở giữa đô thị đầm lầy của bang Georgia ngày nay ta đã phát hiện một thứ mặt bằng khoáng đạt như một đặc trưng mang tính tổ chức mà đất nước non trẻ mang lại cho đô thị.

Tuy sao chép lại các mặt bằng đô thị kiểu baroque Châu Âu, song ngày nay Mỹ vẫn có cái khác của mình, và khá rõ nét. ở Châu Âu các mặt bằng tổ chức theo kiểu baroque đều cơ sở trên ý niệm trải toàn bộ cơ thể đô thị theo những tiêu chí của một công trình quan trọng. Nói khác đi công trình trọng điểm hoặc nổi trội bao giờ cũng chế ngự toàn bộ tổng hợp của khu vực hoặc cả đô thị. Khu phố hoặc toàn mặt bằng đô thị được tổ chức dọc theo trục tổ hợp xuất phát từ công trình ấy. Toàn bộ quần thể phải được tổ chức sao cho không chỉ bảo đảm sự cân đối trên quan điểm hình học, mà còn phải tạo điều kiện để có được một cảnh nhìn bao quát lên toàn thể khu vực hay đô thị.

ở Mỹ, yêu cầu về sự cân đối trong tổ chức không gian cũng được đặt ra, tuy nhiên điều đó không đòi hỏi phải tuân thủ theo một trật tự hiển thị nào cả. Sự cấu tạo mạng ô vuông của đô thị ở Mỹ hình như có vẻ đứng đàng với những chuẩn tắc mỹ học của chủ nghĩa baroque (baroquism) Châu Âu: một con đường rộng hơn, một quảng trường nơi giao hội của hai con phố, một ngôi nhà điểm...tất cả chỉ đơn thuần hoặc ngẫu nhiên phá vỡ một chút ít cái mô đô thị đều đều mà không tạo ra bất cứ giá trị hiển thị (visual value) nào.

Mọi việc cứ như thế cho đến khi có sắc lệnh đất đô thị 1875 và sự can thiệp trực tiếp của Thomas JEFFERSON (1743 - 1826), vừa với tư cách là nhà kiến trúc, vừa với tư cách là nhà lãnh đạo quốc gia (tổng thống thứ ba của Hoa Kỳ).

IV.2.2. Giai đoạn phát triển của xu hướng trung tâm công nghiệp...đen và thành phố trắng.

Những năm tháng thanh bình và hạnh phúc của đô thị hóa ở Mỹ từng biết tới một sự nghiệp công nghiệp hóa to lớn và sự nhập cư ồ ạt từ Châu Âu tới vào cuối thế kỷ XIX và đầu thế kỷ XX. Nhờ vào sự phát triển của giao thông vận tải, thông tin - liên lạc, lao động giá rẻ, nguồn tài nguyên phong phú và không gian rộng mở mà Mỹ tăng

tr-ởng hết sức nhanh chóng, nh-ng đó lại là sự tăng tr-ởng xô bồ. Các đô thị công nghiệp bị ô nhiễm nặng nề trở thành xám xịt, không an toàn và không lành mạnh.

Sự phê phán nổi lên khắp nơi và củng cố cho những chỉ trích gắt gao của Lincoln STEFENS, ng-ời vào năm 1904 đã cho công bố tập sách "Nỗi ô nhục của đô thị" (The Shame of the Cities). Tuy nhiên sự kiện này đã kích thích cả một thế hệ các nhà hoạt động và cải cách xã hội và khiến các nhà quy hoạch đô thị xây dựng đô thị nhìn xa trông rộng phải nắm bắt lấy nguyện vọng của ng-ời tiêu dùng.

Nhà quy hoạch đô thị xây dựng tr-ởng và là kiến trúc s- của Hội chợ Thế giới ở Chicago năm 1893, còn gọi là Triển lãm Columbus (nhân kỷ niệm 400 năm ngày ông ta phát hiện ra Châu Mỹ) Daniel H.BURNHAM đã chọn ph-ơng thức xây dựng một thành phố trắng (White City) để đáp lại các trung tâm công nghiệp đen của n-ớc Mỹ (American dark industrial centers). Hội chợ có nhiệm vụ phát huy thanh thế của sức mạnh công nghiệp n-ớc Mỹ nên BURNHAM đã sử dụng lối kiến trúc cổ điển cùng một sân dạo chơi rộng nhìn ra mặt thoáng của hồ Michigan. Ông thức đô thị đồng nghiệp bằng câu ph-ơng ngôn về sau trở thành tuyên ngôn cho các nhà quy hoạch đô thị xây dựng: "Xin đừng quy hoạch đô thị xây dựng những cái vụn vặt; chúng không có ma lực để khuấy động bầu nhiệt huyết của con ng-ời. Hãy về những dự án lớn, bởi cái cao cả một khi đã đ-ợc ghi nhận sẽ không bao giờ chết".

Thành phố Trắng của Hội chợ Columbus đã mang tiếng vang lớn. Song điều quan trọng lớn là nó chỉ cho mọi ng-ời thấy rằng dự án quy hoạch đô thị xây dựng lớn và thực hiện đến nơi đến chốn sẽ mang lại cho ng-ời ta những gì.

Hàng loạt các thành phố lớn n-ớc Mỹ cũng noi theo g-ơng Chicago để tạo dựng những dự án quy hoạch đô thị xây dựng cho các quảng tr-ờng, sân cảnh, t-ơng đài, điểm mốc, các ngôi nhà nổi trội trở thành tiêu điểm của các trục đ-ờng...Xu thế ấy có sự cổ vũ của tr-ờng Beaux - Arts Paris, thánh địa của các nhà kiến trúc từng mơ t-ởng những công trình hoa lệ cho đô thị mình quy hoạch đô thị xây dựng. Dự án tổng thể hay thiết kế lớn (grand design) trong quy hoạch đô thị xây dựng đô thị n-ớc Mỹ đầu thế kỷ XX đ-ợc xem nh- là chuẩn mực xác nhận chất l-ợng cho sự tiến bộ của thành phố.

IV.2.3. Giai đoạn phát triển phong trào cải cách

"Trào l- u thành phố đẹp" có vẻ lãng mạn đấy, nh-ng phi thực tế. Sự cố gắng để biến đổi một đất n-ớc công nghiệp thành thành phố Athens của Pericles hay Roma của Caesar chỉ là không thực tế. Dĩ nhiên "trào l- u thành phố đẹp" cần đ-ợc xem là con chim én báo hiệu cho nền quy hoạch đô thị xây dựng đô thị hiện đại của Hoa Kỳ, bởi nó chỉ ra rằng, nếu ng-ời ta muốn thì mọi việc đều có thể ở trong tầm tay.

Cội rễ của thực hành quy hoạch đô thị xây dựng hiện đại ở Mỹ có thể xem nh- là sự thống nhất của các nghề thiết kế với các nhà cải cách xã hội bắt nguồn từ đầu thế kỷ XX: nhà kiến trúc, nhà kỹ thuật tay nắm tay với luật gia và ng- ời làm công tác xã hội để của cách các thành phố n- ớc Mỹ. Tầm g- ờng tuyệt vời của Patrick GEDDES từ một bác sĩ biến thành nhà quy hoạch đô thị xây dựng lối lạc đã thức đô thị mọi ng- ời thực tế hơn là sẽ với nhiều viễn cảnh đẹp đẽ mà lại có ít cơ hội để thực hiện.

Các hội đồng quy hoạch đô thị xây dựng lập ra khắp nơi trên n- ớc Mỹ rộng lớn. Rồi *phân đô thị quy hoạch đô thị xây dựng* bắt đầu. Các đạo luật về phân đô thị, nhà ở, sức khoẻ cộng đồng đ- ọc soạn thảo và công báo. Năm 1917 bắt đầu đào tạo quy hoạch đô thị xây dựng gia. Sau đó không lâu, cũng vào năm 1917, Viện quy hoạch đô thị xây dựng đô thị Mỹ (American City Planning Insitute) rồi chuyển thành Viện của các nhà quy hoạch đô thị xây dựng Mỹ (American Institue of Planners) đ- ọc thành lập ở Kansas City bao gồm tất cả các nhà chuyên môn quan tâm tới quy hoạch đô thị xây dựng. Cũng trong năm đó 52 ng- ời gồm 14 nhà kiến trúc phong cảnh, 13 kỹ s- , 5 kiến trúc s- , 6 luật s- , 4 nhà bất động sản, 2 nhà xuất bản và 8 ng- ời khác gặp nhau ở New York để trở thành thành viên hiến định của Viện (Hiệp hội) tự nguyện tham gia vào công cuộc đẩy mạnh tiến bộ của khoa học và nghệ thuật quy hoạch đô thị xây dựng đô thị.

Vậy là hai mối quan tâm tới thiết kế và cải cách xã hội đã đ- ọc hợp nhất để rèn đúc nên một ngành nghề mới, và nó tr- ởng thành rất nhanh. Tại cuộc meeting nhân kỷ niệm 16 năm thành lập Viện các nhà quy hoạch đô thị xây dựng Mỹ (gọi là AIP) ở Kansas City có tới 12.000 ng- ời đ- ọc công nhận là nhà (quy hoạch đô thị xây dựng) đô thị chuyên nghiệp. Năm 1978 AIP sát nhập với Hội các quan chức quy hoạch đô thị xây dựng Mỹ (American Society of Planning Officials) để trở thành một tổ chức mang tên Hiệp hội Quy hoạch đô thị xây dựng Mỹ (American Planning Asscociation), tổ chức này sau đó cũng "thu gom" luôn cả viện các nhà quy hoạch đô thị xây dựng Mỹ đ- ọc chứng nhận (American Institute of Certiffied Planners) để có tới 20.000 hội viên.

Hai cải cách lớn đã nhanh chóng có hiệu lực ngay từ đầu thế kỷ XX. Năm 1916 thành phố New York thông qua *Nghị định về phân đô thị toàn diện* (Comprehensive Zoning Ordinance) đầu tiên nhằm kiểm soát việc sử dụng đất cũng nh- chiều cao và khối tích các toà nhà. Năm 1922, Bộ Th- ơng mại Mỹ (US Department of Commesce) d- ối dự lãnh đạo của Herbert HOOVER H>C nhìn thấy sự kiểm soát đất đô thị cũng quan trọng và mang lại hiệu quả xã hội không thua kém sự phát triển kinh tế nên đã ban bố Đạo luật hợp pháp hoá việc phân đô thị theo tiêu chuẩn nhà n- ớc (Standard state Zoning enbling act), một mô hình theo đó các bang của Hoa Kỳ có thể trao quyền cho các thành phố đ- ọc ban bố những nghị định nh- vậy. Sau vụ kiện về bất động sản năm 1926, Tòa án tối cao Hoa Kỳ

(US Supreme Court) ủng hộ tính hợp hiến của việc phân đô thị quy hoạch đô thị xây dựng với các sắc lệnh và nghị định được thông qua và ban bố hầu như ở từng thành phố, đô thị và thị trấn ở Mỹ.

Từ 1920 Quy hoạch đô thị xây dựng đô thị bắt đầu phát triển ở Hoa Kỳ dưới ảnh hưởng của các quan niệm của GEDDES. Các cơ quan có thẩm quyền về quy hoạch đô thị xây dựng đô thị lần đầu tiên được thành lập ở Chicago, Washington, New York, Philadelphia. Năm 1931 đã có tới 67 cơ quan như vậy ở Mỹ.

Từ năm 1932 các cơ quan quy hoạch đô thị xây dựng tại Mỹ phát triển đến chóng mặt. Phong trào cải cách có tác động to lớn tới sự thành công của công tác quy hoạch đô thị xây dựng, và trên thực tế chỉ còn một vài đô thị ở miền Nam và Viễn Tây mới chưa có cơ quan quy hoạch đô thị xây dựng hay phân đô thị.

IV.2.4. Giai đoạn thoái trào

Năm 1930 cùng với khủng hoảng kinh tế ở Mỹ, công tác quy hoạch đô thị xây dựng rơi vào thoái trào. 800 hội đồng quy hoạch đô thị xây dựng trên khắp nước Mỹ đứng trước tình thế thiếu thốn tiền vốn trợ cấp để hoạt động. Họ là những nạn nhân đầu tiên chịu phải cú sốc của suy thoái kinh tế, có thể điều đó phản ánh tâm trạng hoài nghi rằng công tác quy hoạch đô thị xây dựng chỉ có thể được thừa nhận về mặt chính trị vào những thời kỳ thịnh vượng. Một số các hội đồng quy hoạch đô thị xây dựng "sống sót được nhờ vào sự lao động tự nguyện hoặc do các quỹ tư nhân cấp vốn; trong khi đó trách nhiệm quy hoạch đô thị xây dựng lại chuyển vào tay nhà nước.

Quy hoạch đô thị xây dựng lúc này lại tỏ ra là giải pháp cho các thất bại mà tình trạng tự do kinh doanh của nền kinh tế sinh ra. Quy hoạch đô thị xây dựng trở thành một bộ phận không thể thiếu của chính sách kinh tế - xã hội mới (New Deal), bởi chính quyền của tổng thống Roosevelt hồi đó tin rằng quy hoạch đô thị xây dựng quốc gia có khả năng hướng dẫn sự đầu tư của chính phủ nhằm chấm dứt suy thoái và ổn định nền kinh tế.

Chính Ủy ban quy hoạch đô thị xây dựng tài nguyên Quốc gia là cơ quan Trung ương được lập ra để thực hiện nhiệm vụ đó. Ủy ban cung cấp các nguồn lực tài chính và nhân lực như phân động viên cho những bang nào có lập ra cơ quan quy hoạch đô thị xây dựng bang. Các cơ quan quy hoạch đô thị xây dựng này phải thảo ra những dự án đủ sức để được cấp vốn. Vào năm 1940 hầu như tất cả các bang (trừ ba bang) đều thành lập cơ quan quy hoạch đô thị xây dựng bang để khởi thảo và thực hiện các dự án quy hoạch đô thị xây dựng toàn diện.

Phần lớn các cố gắng quy hoạch đô thị xây dựng cấp liên bang và cấp bang đều hướng vào giải quyết các vấn đề đô thị. Lý luận cho rằng các dự án tổng thể phải tạo ra tình huống để đầu tư cho kinh tế và sử dụng tài nguyên như một bộ phận của cố gắng quốc

gia. Ủy ban quy hoạch đô thị xây dựng tài nguyên quốc gia đã công bố hai báo cáo: vai trò của đô thị chúng ta trong nền kinh tế quốc dân (1937) và quy hoạch đô thị xây dựng đô thị và chính sách đất đô thị (1939) cả hai gộp lại tạo thành chính sách quy hoạch đô thị xây dựng đô thị quốc gia ch- a từng có tr- ớc hay. Hơn thế, cách thức tiến hành khá rõ ràng: một thứ quy hoạch đô thị xây dựng tích hợp từ trên xuống d- ới thông qua sự phối hợp của các cấp chính quyền .

Chính sách kinh tế - xã hội mới còn đề xuất ra ch- ơng trình các thị trấn (vành đai) xanh do cơ quan quản lý tái định c- nông thôn (Rural Resettlement Administration) xúc tiến. Cơ quan nào xây dựng ba thị trấn xanh, đó là Greenbelt (Bang Maryland), Greenhill (Bang Ohio) và Greendale (Bang Wisconsin). Thực ra đó lại là những thị trấn ngủ ở ngoại vi của Washington, Cincinnati và Milwaukee chứ không đ- ợc nh- những đô thị vệ tinh có sự sử dụng đất cân đối mà ng- ời Anh gọi là đô thị mới (New Towns) đ- ợc quan niệm và xây dựng theo tinh thần của quan niệm thành phố - v- ườn của HOWARD.

Có lẽ ch- ơng trình nhiều thành công nhất mà chính sách kinh tế - xã hội mới mang lại là sự hình thành và phát triển một hệ thống các dự án chống lũ, ch- ơng trình khai hoang và phát triển kinh tế do Cơ quan Quản lý thung lũng Tennessee (TVA) đ- ợc thực hiện. Một loạt các dự án nh- đập, hồ chứa n- ớc, nhà máy điện và đô thị mới cùng rất nhiều ch- ơng trình chính trị, kinh tế, xã hội... dành cho đô thị nông thôn kém phát triển ở miền Nam n- ớc Mỹ. Chính sách New Deal của Roosevelt rất đồ sộ, nh- ng rốt cuộc cái nhìn thấy đ- ợc lại chỉ là những dự án các toà nhà và công trình công ích tại các thành phố lớn.

IV.2.5. Giai đoạn tăng tr- ờng sau chiến tranh 1945 - 1960

Ngay sau khi chiến tranh kết thúc công tác quy hoạch đô thị xây dựng đô thị h- ớng về phía khôi phục và phát triển kinh tế: kinh tế muốn nắm lấy thời cơ nên giúp cho đô thị xem xét lại các vấn đề của mình.

Các ch- ơng trình quốc gia có ý nghĩa về mặt quy hoạch đô thị xây dựng đô thị luôn gắn liền với vấn đề nhà ở. Đạo luật về Nhà ở quốc gia (National Housing Act) năm 1949 định h- ớng việc giải quyết nhà ở bằng ph- ơng thức xây dựng nhà ở công cộng và các ch- ơng trình hỗ trợ cho tái phát triển đô thị, điều đó khích lệ các đô thị lập các dự án quy hoạch đô thị xây dựng và tự mình giải quyết các vấn đề đô thị của chính mình với sự trợ thủ của chính quyền liên bang về tài chính. Quy hoạch đô thị xây dựng đô thị nhờ đó mà lấy lại đ- ợc thế tr- ớc thời suy thoái, kết quả là các cơ quan quy hoạch đô thị xây dựng đô thị lại tăng thêm số l- ợng.

Thoạt đầu sự tái phát triển đô thị hầu nh- không có chỗ dựa nào về mặt quan niệm và lý luận. Thế nh- ng Coleman WOODBURY đã nhanh chóng góp phần đáng kể của mình. Vị giáo s- ở đại học Chicago này nhờ sự giúp đỡ tài chính và ủng hộ của tập đoàn

các hội nghề nghiệp, chỉ trong vòng ba năm từ 1948 tới 1951 ông đã chủ trì một cuộc nghiên cứu rộng lớn. Rất nhiều những khuyến cáo của ông sau đó đã hiện thân vào trong Đạo luật quốc gia về nhà ở 1954 (National Housing Act 1954), văn kiện xác định ph-ong thức tiếp cận cơ bản cho sự tái phát triển đô thị thời hậu chiến. Cũng năm ấy, Toà án tối cao Liên bang cũng ra quyết định ủng hộ tính hợp hiến của việc cải tạo đô thị chứa đựng trong đạo luật ấy.

Cơ sở sự tiếp cận cải tạo đô thị là những nguyên tắc giản đơn. Thành phố cần dọn dẹp các khu vực tàn lụi của mình, làm lại đ-ờng sá và khôi phục các dịch vụ công cộng (điện, n-ớc, hơi đốt) rồi bán các khu đất cho các nhà phát triển đô thị t- nhân với giá rẻ. Điều đó sẽ tạo điều kiện cho các nhà phát triển đ-a ra những dự án khả thi. Cái lợi mà thành phố sẽ nhận đ-ợc là đô thị sẽ thoáng đãng hơn, có điều kiện để tăng nguồn thu từ thuế địa ốc và dịch vụ công, cộng đồng đô thị trở nên an sinh hơn.

Để đảm bảo có những đồ án thiết kế tốt cho cải tạo đô thị và ch-ơng trình xây dựng nhà ở, chính phủ liên bang khích lệ các cộng đồng đô thị bằng những món trợ cấp t-ơng xứng cho các cộng đồng đô thị để họ có đ-ợc những bản đồ quy hoạch đô thị xây dựng toàn diện.

Biện pháp củ cà rốt và cây gậy ấy trong chủ tr-ơng cải tạo, xây dựng nhà ở và quy hoạch đô thị xây dựng đ-ợc phổ cập rộng rãi và đ-ợc cải tiến liên tục trong suốt hai thập kỷ 50 và 60 của thế kỷ XX. Chính phủ liên bang sử dụng các khoản trợ cấp nh- củ cà rốt để "nhử" các thành phố tiến hành các ch-ơng trình mà Quốc hội cho là cần thiết. Còn để thích ứng với sự trợ cấp của chính phủ liên bang, các thành phố phải tuân thủ theo những h-ớng dẫn của chính phủ trung - ơng và đó chính là cây gậy.

Chính sách ấy, tuy vậy, lại sinh ra lắm vấn đề. Quy hoạch đô thị xây dựng đô thị dựa vào đấy để rút gọn nhiệm vụ của mình vào việc làm sao cho t-ơng xứng với trợ cấp của chính phủ liên bang. Nếu nh- thành phố muốn có ngân này nhà ở cần xây dựng thì họ phải tìm cách "chế biến" các dự án sao cho có sức thuyết phục về nhu cầu phải xây dựng ngân ấy nhà ở. Thêm vào đó, rất nhiều ch-ơng trình cải tạo lại đặt trọng tâm vào chỉ mỗi một khía cạnh không gian đô thị. Việc xây dựng phát triển nhà ở hàng loạt đ-ợc giải quyết theo kiểu xem đó nh- ph-ơng thuốc cho bách bệnh có khả năng mang lại câu trả lời cho mọi vấn đề xã hội và kinh tế gay gắt của ng-ời nghèo và ng-ời có thu nhập thấp.

T-ơng tự nh- vậy các vấn đề sử dụng sự tài trợ của chính quyền liên bang cho các dự án công trình công cộng khác - rõ ràng nhất là trong ch-ơng trình đ-ờng cao tốc quốc phòng xuyên liên bang (Interstate Defense Highway Program). Ch-ơng trình ấy cung cấp cho các chính phủ các bang và địa ph-ơng tới 90% kinh phí xây dựng các tuyến đ-ờng cao tốc kỹ thuật cao, ít cắt nhau để nối liền các thành phố cực lớn của n-ớc Mỹ. Quốc hội

thông qua chương trình năm 1956 nhân danh sứ mạng phòng thủ quốc gia (tức là cải tiến công tác hậu cần khi cần sơ tán các thành phố lớn) và cho phép trợ cấp một món tiền 60 tỷ đô la bằng cách tạo ra Quỹ uỷ thác thuế xăng dầu quốc gia. (National Gasoline Tax Trust Fund). Đánh hơi thấy món tiền dành cho chương trình khám phá và khối lượng công ăn việc làm tạo ra nhân dấy và được sự hỗ trợ của chính quyền các bang, các thành phố đua nhau quy hoạch đô thị xây dựng hệ thống các đường cao tốc. Chỉ trong vòng một thập kỷ thôi, mà các vấn đề bây giờ ai cũng biết tới về nạn phát triển xô bồ ra các đô thị ngoại thị, về sự tàn lụi của các quan hệ láng giềng, về nhu cầu năng lượng, về sự ngự trị của giao thông ô tô... bắt đầu lộ diện. Các thành phố đã hưởng ứng sự khích lệ của chính phủ liên bang bằng cái giá của sự xuống cấp của chất lượng cuộc sống đô thị. Các khu trung tâm của thành phố thì tàn tạ, trong khi các đô thị ngoại thành và các khu vực quanh các trung tâm mua sắm và trung tâm văn phòng lại tăng trưởng.

IV.2.6. Chủ nghĩa cấp tiến và phong trào biên hồ những năm 60

Các sinh viên và các nhà quy hoạch đô thị xây dựng trẻ bắt đầu từ chối cách thức xem quy hoạch đô thị xây dựng chỉ là tìm các giải pháp không gian thuần túy mà lẽ ra phải là giải quyết các vấn đề đô thị. Một số người chọn lựa cách *tiếp cận hệ thống* (systems approach) do kinh nghiệm của công nghiệp hàng không vũ trụ mang lại để thay thế cho cách tiếp cận *quy hoạch đô thị xây dựng vật thể* (physycal planning) hiện hành.

Thế nh- ng phần lớn các nhà quy hoạch đô thị xây dựng cấp tiến lại đòi hỏi phải định nghĩa lại công việc quy hoạch đô thị xây dựng và thiết kế đô thị mà mục tiêu phải là bình đẳng, công bằng xã hội, phân chia lại tài sản và quyền lực.

B- ớc nhảy vọt trong quan niệm của các nhà quy hoạch đô thị xây dựng cấp tiến là một loạt cách thức tiếp cận, biện pháp và kỹ thuật mới mà trụ cột trong số đó là *quy hoạch đô thị xây dựng xã hội* hay *quy hoạch đô thị xây dựng biện hộ*. Điều đó có nghĩa là các nhà quy hoạch đô thị xây dựng phải là người đại diện cho những nhóm xã hội bị thua thiệt nhất trong công việc khớp nối các nhu cầu, trong việc tìm giải pháp quy hoạch đô thị xây dựng và thiết kế đô thị. Bằng cách tận dụng các kỹ thuật quy hoạch đô thị xây dựng cũng như các kỹ năng nghề nghiệp khác, nhà quy hoạch đô thị xây dựng biện hộ chỉ đại diện cho các quyền lợi của một nhóm xã hội đặc biệt nào đó chứ không phải là quyền lợi chung của các tầng lớp đại chúng. Cho nên nhờ sự hỗ trợ của các nhà quy hoạch đô thị xây dựng biện hộ ấy mà các nhóm bị thiệt thòi có thể ganh đua với các nhóm có thế lực lớn trong các cuộc bàn thảo về quy hoạch đô thị xây dựng để đi tới quyết định.

IV.2.7. Giai đoạn tái định hình của những năm 70

Chính quyền Nixon nhanh chóng "tháo dỡ" chương trình cải tạo xây dựng nhà ở và quy hoạch đô thị xây dựng từng rôm rả một thời kể từ 1950 và thay thế bằng chương trình

chia sẻ thu nhập (Revenue Sharing Program) mà nội dung nổi bật là trả quyền quyết định cho các thành phố.

Dần dà ng-ời ta mới lại hiểu rằng vấn đề phân quyền cho địa ph-ơng không có nghĩa chỉ là sự phân quyền về quy hoạch đô thị xây dựng đô thị, bởi ng-ời ta quan niệm rằng đó chỉ là giải pháp không gian mà không dành đủ sức lực cho việc biến những giải pháp ấy thành hiện thực. Nghĩa là những khía cạnh lâu nay đ-ợc xem là "ngoại vi" của giải pháp không gian nh- dự trù và tìm kiếm ngân sách (nguồn tài lực), nguồn nhân lực khả dĩ đáp ứng việc soạn thảo quy hoạch đô thị xây dựng và bảo đảm thực hiện, rồi các vấn đề về hạ tầng kỹ thuật đi kèm theo cũng nh- những việc "lặt vặt" do tác động của dự án quy hoạch đô thị xây dựng lên khu vực giáp ranh với khu đất của dự án v.v... Tất cả cái đó đều thuộc phạm vi quản lý dự án đô thị.

Nói khác đi phải kết hợp quy hoạch đô thị xây dựng với quản lý đô thị. Cho đến lúc này hai bộ phận quy hoạch đô thị xây dựng và thực hiện quy hoạch đô thị xây dựng đều tách rời nhau ra, bởi một dự án quy hoạch đô thị xây dựng nào đó khởi thảo xong là giao cho một cơ quan khác thực hiện. Hệ thống mới đòi hỏi phải kết nối hai khâu quy hoạch đô thị xây dựng và thực hiện. Hệ thống mới đòi hỏi phải kết nối hai khâu quy hoạch đô thị xây dựng và thực hiện, tức là phải xem khâu quy hoạch đô thị xây dựng là một bộ phận của công tác quản lý đô thị. Nói cách khác quy hoạch đô thị xây dựng không chỉ là vạch ra các giải pháp không gian mà còn phải chịu trách nhiệm cả khi giải pháp ấy đ-ợc thực hiện và vận hành, nghĩa là quy hoạch đô thị xây dựng phải mang tính hành động, (*quy hoạch đô thị xây dựng h-ớng về hành động- action planning*).

IV.2.8. Quy hoạch đô thị xây dựng đô thị và kinh doanh đô thị những năm 80

Những năm 80 đánh dấu một thời kỳ mà sự thay đổi trong quan niệm và ý t-ởng quy hoạch đô thị xây dựng đô thị đã tác động đến quá trình giải quyết các vấn đề đô thị kể từ thời New Deal (chính sách mới về kinh tế - xã hội). Chính quyền liên bang lúc này, dựa vào các ý kiến của các chuyên gia quy hoạch đô thị xây dựng tại các tr-ờng đại học lớn n-ớc Mỹ đã c-ơng quyết chống lại việc kiểm soát và dính líu của chính quyền liên bang vào quy hoạch đô thị xây dựng đô thị. Họ muốn trả trở lại mọi ch-ơng trình quy hoạch đô thị xây dựng và phát triển đô thị cho các bang và chính quyền địa ph-ơng.

Nhiều nhà khoa học còn lên tiếng mạnh mẽ rằng quy hoạch đô thị xây dựng đô thị không phải là tạo ra bộ mặt đô thị mà tạo ra cuộc sống đô thị cho nên không chỉ giải quyết vấn đề *quy hoạch đô thị xây dựng vật thể* (quy hoạch đô thị xây dựng không gian) mà còn cả vấn đề *quy hoạch đô thị xây dựng kinh tế và quy hoạch đô thị xây dựng xã hội và quy hoạch đô thị xây dựng môi tr-ờng*.

Do đó từ những năm 80 đánh dấu một bước chuyển mình quan trọng trong quy hoạch đô thị xây dựng phát triển đô thị. Nó được xem là một ngành kinh doanh (business). Cho nên quy hoạch đô thị xây dựng đô thị bây giờ liên quan tới những chương trình của các địa phương bằng cách khuyến khích sự tham dự của các nhà phát triển nhà - đất tư nhân. Nói cách khác đây là thời kỳ cộng sự công - tư (public - private partnership) trong quy hoạch đô thị xây dựng đô thị. Điều đó có nghĩa là từ nay trở đi cả chính quyền (bang, địa phương) cùng các doanh nghiệp sẽ nắm tay quy hoạch đô thị xây dựng và xây dựng đô thị trên cơ sở của cộng tác. Đó là một tiến bộ khá quan trọng, bởi vì lịch sử quy hoạch đô thị xây dựng đô thị Hoa Kỳ cho thấy rằng cả chính quyền, cả tư nhân đều không thể chỉ tự riêng mình quy hoạch đô thị xây dựng đô thị.

Từ nay trở đi các doanh nghiệp (tư nhân) bước vào cộng tác với chính quyền trong việc thực hiện các dự án quy hoạch đô thị xây dựng đô thị. Các nhà doanh nghiệp sẽ thuê các nhà quy hoạch đô thị xây dựng đô thị để làm cầu nối với các đối tác công, và bằng cách đó mở ra một hướng hoạt động mới của nhà quy hoạch đô thị xây dựng. Từ nay trở đi nhà quy hoạch đô thị xây dựng sẽ đóng vai trò mới, quan trọng hơn trong quá trình đi tới quyết định bằng cách cung ứng cho chính quyền bang, thành phố những khuyến cáo mang tính khoa học và kỹ thuật quy hoạch đô thị xây dựng có chất lượng.

V. NHỮNG XU THẾ VÀ QUAN NIỆM VỀ QUY HOẠCH ĐÔ THỊ XÂY DỰNG ĐÔ THỊ

V.1. Lí luận về thành phố không tư tưởng:

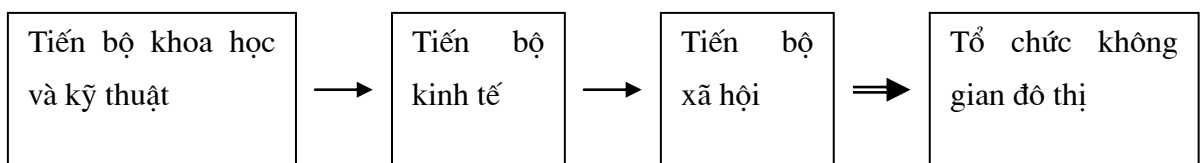
Cuối thế kỷ XVIII và đầu thế kỷ XIX xã hội phong kiến và dân chủ Châu Âu đứng trước một thời kỳ sôi động mới. Cuộc cách mạng tư sản Pháp 1789 - 1794 đã lay chuyển và phá vỡ nền tảng của chế độ phong kiến Tây Âu chuyển chính quyền vào tay giai cấp tư sản. Tiếp đó các cuộc cách mạng tư sản nổ ra ở một số nước khác như ở Bỉ năm 1830, ở Ba Lan, ý năm 1831, ở Anh năm 1832 v.v... đã đưa giai cấp tư sản lên nắm chính quyền. Những biến động xã hội đó đã làm rạn nứt và cuối cùng đánh đổ hệ thống quân chủ phong kiến Châu Âu, tạo điều kiện thuận lợi cho sự ra đời và phát triển của cuộc cách mạng công nghiệp. Máy hơi nước xuất hiện năm 1825, nhà máy điện, lò luyện thép 1885 v.v... đã thúc đẩy sự phát triển nhảy vọt về công nghiệp, dẫn đến những biến động lớn trong sản xuất và xã hội. Cách mạng công nghiệp không những đã thúc đẩy những biến động kinh tế, xã hội ở Châu Âu vào thế kỷ XIX mà còn là nguyên nhân chủ yếu của sự phát triển đô thị, tăng nhanh tốc độ đô thị hoá ở Châu Âu lúc bấy giờ. Sự thay đổi tính chất, việc tăng nhanh quy mô dân số và đất đô thị của các đô thị đã vượt quá giới hạn cho phép, dẫn đến nhiều hiệu quả tiêu cực trong các đô thị như: cơ cấu thành phố không hợp lý, giao thông tắc nghẽn, nhà ở thiếu thốn, chật chội, không đảm bảo điều kiện vệ sinh. Mặt khác tình trạng đầu cơ

xây dựng đã làm ảnh hưởng rất lớn đến việc bố trí, tổ chức xây dựng các khu dân cư ở đô thị.

Hậu quả xấu của sự phát triển chủ nghĩa tư bản về các mặt xã hội, chính trị đã trở nên sâu sắc từ giữa thế kỷ XIX. Xu hướng cách mạng xã hội nhằm xoá bỏ những hiện tượng đó với mục đích giải phóng con người, trước tiên là giai cấp công nhân lao động đã được phát triển rộng rãi trong mọi tầng lớp xã hội. Sự khủng hoảng trong công tác xây dựng đô thị của chủ nghĩa tư bản thế kỷ XIX đã làm xuất hiện nhiều ý kiến đề xuất mang tính chất cải cách xã hội đô thị, không những chỉ của các nhà chuyên môn ngành xây dựng đô thị, mà của cả các nhà hoạt động chính trị, xã hội, kinh tế và văn hoá.

Mức độ nghiên cứu và đề xuất của các tác giả không giống nhau, càng về sau những lý luận và mô hình càng có xu hướng mở rộng phạm vi nghiên cứu đến tỷ lệ đô thị, thậm chí đến tỉ lệ quy hoạch đô thị xây dựng toàn quốc. Đây cũng là vấn đề thực tế cho sự phát triển rất nhanh của quá trình đô thị hoá và sự bùng nổ dân số cùng với sự đe dọa trầm trọng bởi sự xuống cấp ở môi trường trên phạm vi toàn cầu.

Tiến bộ khoa học đã thúc đẩy nhanh sự tiến độ về kinh tế. Tiến bộ về kinh tế đã làm thay đổi các quan hệ về xã hội theo hướng hiện tại. Từ đó con người phải đi tìm cho mình một cơ cấu tổ chức không gian thích hợp trong cuộc sống hiện đại, trước tiên cho nơi ở của mình là các điểm dân cư đô thị và nông thôn.



Các đề xuất về tổ chức không gian đô thị thường tập chung vào các xu hướng sau đây:

- Phương án thiết kế và những đề xuất cụ thể cho sự phát triển của từng loại đô thị hay từng đô thị.
- Các dự đoán khoa học và dự báo phát triển đô thị tương lai mang tính định hướng chiến lược và xã hội kinh tế học đô thị.

Các mô hình lý thuyết với các dạng phát triển của đô thị v.v...

V.1.1.1. Lý luận của Robert Owen (1771 — 1858).

Mô hình đô thị không tưởng của Robert Owen dựa trên cơ sở tổ chức xã hội thành các tập đoàn nhỏ (khoảng 1200 người) mang tính chất độc lập cao. Con người sống trong các tập đoàn xã hội của Robert Owen là con người biết lao động toàn diện: chân tay và trí óc, lao động trên đồng ruộng và trong nhà máy, còn lại hoạt động đời sống, sinh hoạt văn hoá giáo dục.... đều được tổ chức tập thể. Robert Owen dự kiến xây dựng đô thị thành các

điểm dân c- nhỏ. Mỗi điểm đ- ợc bố trí theo hình vuông chứa khoảng 1.200 ng- ời. Nhà ở kiểu tập thể đ- ợc xây dựng kín bốn cạnh, phía trong bố trí các công trình phục vụ công cộng nh- nhà trẻ, tr- ờng học, bệnh viện, hội tr- ờng, nhà ăn, th- viện, phòng hoà nhạc, sân chơi thể thao,...., bên ngoài đ- ợc bao bọc bởi khoảng 1000 - 1500 acrec⁽¹⁾ đất công nghiệp. Ngoài khu vực canh tác đ- ợc bố trí các nhà máy, các x- ưởng thủ công. Thành phố của Robert owen mang tính chất thôn xã, mọi ng- ời không những chỉ tham gia sản xuất trong các nhà máy, công trình phục vụ, mà còn luân phiên lao động trên đồng ruộng. Robert owen đã thí nghiệm lí luận của mình trong thực tế, năm 1825 Robert owen đã mua 30.000 acrec ở bang Indian (Mĩ) để xây dựng ở đó thành phố điển hình "Newharmony" nhưng sau ba năm ý đồ đó không thành công.

V.1.2. Lí luận của Francois Marie Charles Fourer (1772 -1837)

Lý luận xây dựng đô thị Fourier dựa trên cơ sở chủ nghĩa xã hội không t- ờng - tổ chức các điểm dân c- mới theo kiểu hàng xóm công xã có khả năng tự cung cấp và tổ chức cuộc sống xã hội, tập thể. Theo quan điểm của Fourier các điểm dân c- mới này sẽ thay thế các thành phố, các điểm dân c- thôn xóm quen thuộc. Mỗi một đơn vị đô thị của Fourer có số dân khoảng 1.600 ng- ời trong đó nhà ở đ- ợc tổ chức theo kiểu tập thể và có đầy đủ các công trình phục vụ công cộng. Nhà ở và công trình phục vụ công cộng đ- ợc tổ chức theo dạng công trình liên hợp, nối với nhau bằng hệ thống nhà cầu kín có s- ời ấm để có thể thuận lợi trong mọi điều kiện thời tiết. Bên ngoài thành phố của Fourer là đất đi canh tác nông nghiệp và khu vực nhà ở khoảng 2000 ha (bình quân 1,25 ha/ng- ời) để sản xuất và xây dựng các biệt thự cho những ng- ời muốn sống độc lập.

Trung tâm thành phố của F,M.C. Fourer gồm:

1. Quảng tr- ờng chính
2. Sân mùa đông
3. Nhà dùng cho các công việc sản xuất nông nghiệp
4. Hiên cột
5. Hành lang
6. Nhà thờ
7. Nhà khách
8. Nhà sửa chữa dụng cụ đóng bàn ghế
9. Phòng học nhạc

T- t- ờng của Owen và Fourer đã đ- ợc kế tục trong các lí luận quy hoạch đô thị xây dựng sau này đặc biệt là lí luận về quy hoạch đô thị xây dựng đơn vị ở trong mô hình tổ chức xã hội ở đô thị mới.

⁽¹⁾ 1.1. acre = 4047 m² gần bằng 0,4 ha

V.1.3. Lí luận của William Morris (1834 — 1896)

William Morris là Kiến trúc sư, nhà nghệ sĩ và cũng là nhà hoạt động xã hội của nước Anh. Ông đã tiếp thu ý kiến của Robert Owen và F.M.C Fourier, cổ động cho t-ởng xoá bỏ sự cách biệt giữa đô thị và nông thôn. Quan điểm xây dựng đô thị của William Morris là xây dựng phân tán trên toàn bộ đất nước các điểm dân cư nhỏ. Ông xác minh cho ph-ơng án của mình rằng điện là nguồn động lực cơ bản cho mọi hoạt động, sẽ đi đến tất cả các điểm dân cư trong toàn quốc và đến tận mọi nhà, cho nên ở đó sẽ là chỗ và cũng là nơi làm việc của mọi người. William Morris là một trong những người phản đối mạnh mẽ sự phát triển xây dựng thành phố lớn, đề cao mối quan hệ giữa con người và thiên nhiên và đã nhìn thấy vai trò quan trọng của việc phát triển các thành phố nhỏ.

V.2. Lí luận thành phố - vườn và thành phố vệ tinh của Ebenezer Howard (1850 □ 1928).

Lí luận thành phố - vườn và thành phố vệ tinh của Ebenezer Howard - Kiến trúc sư người Anh là một cống hiến lớn cho lí luận quy hoạch đô thị xây dựng đô thị hiện đại.

Ebenezer Howard đã phê phán những hiện tượng xã hội, văn hoá, kinh tế của các thành phố công nghiệp ở nước Anh và đã rút ra kết luận rằng: Nguyên nhân cơ bản của các hiện tượng xấu là do sự tập trung dân cư mang tính chất "đô thị - nông thôn" độc lập, tự cung, tự cấp, một hình thức công xã kết hợp giữa đô thị và nông thôn.

Thành phố vườn của Ebenezer Howard được đề x-ớng năm 1896. Ý đồ t-ởng của thành phố vườn và thành phố vệ tinh được Ebenezer Howard trình bày trong hai tác phẩm "Ngày mai - con đường hoà bình tới cảnh cách xã hội" và Thành phố vườn tương lai". Trong đó đề cập đến vấn đề thay đổi cơ cấu tổ chức và hướng giải quyết về không gian của thành phố. Cụ thể là:

- Phân bố lại dân cư đô thị thành đơn vị thành phố vệ tinh tập hợp xung quanh thành phố trung tâm hay gọi là thành phố mẹ, quy mô lớn nhất là 58.000 người.
- Thành phố vườn là những đơn vị thành phố vệ tinh, có quy mô dân số khoảng 32.000 người, quy mô đất đô thị khoảng 400 ga với nhà ở và gia đình thấp tầng có vườn.
- Thành phố được bao quanh bởi các khu cây xanh và đất đô thị sản xuất nông nghiệp.
- Các đơn vị thành phố liên hệ với nhau bằng các tuyến đường sắt chạy nhanh và các tuyến ô tô khác.
- Các thiết bị và cơ sở phục vụ bảo đảm yêu cầu của toàn dân, tạo điều kiện cho cuộc sống văn hoá, xã hội thành phố phát triển.
- Đất đai xây dựng thuộc quyền sở hữu chung, tạo điều kiện thuận lợi cho việc phát triển xây dựng toàn thể các điểm dân cư.

Năm 1940, theo Ebenezer Howard, R. Uwin và Parker thiết kế xây dựng thành phố v- ờn thứ hai cách London 25 km (hình 26).

Lí luận thành phố v- ờn và thành phố vệ tinh của Ebenezer Howard đã có ảnh h- ớng lớn đến với thế giới, đặt nền tảng phát triển cho lí luận quy hoạch đô thị xây dựng đô thị hiện đại.

V.3. Lí luận thành phố chuỗi và cá xu thế phát triển của nó.

V.3.1. Lí luận của Aturo Soria Y Mata (1844 — 1920)

Tác giả đầu tiên về lí luận quy hoạch đô thị xây dựng thành phố theo hệ thống chuỗi là Aturo Soria Y Mata, ng- ời Tây Ban Nha. Tháng 3/1882 ở thành phố Mađơrit (thủ đô Tây Ban Nha) xuất hiện một loạt các bài báo của Aturo Soria Y Mata giới thiệu về ý đồ tổ chức quy hoạch đô thị xây dựng đô thị theo hệ thống chuỗi. Theo Aturo Soria Y Mata thành phố phát triển dọc theo các trục giao thông chính với chiều dài không hạn chế, còn chiều rộng của dãy công trình xây dựng dọc hai bên đ- ờng khoảng vài trăm mét. Trục giao thông ở giữa rộng khoảng 40m đ- ọc trang bị bằng các ph- ơng tiện giao thông cơ giới: có thể là đ- ờng sắt, tàu điện, ô tô cùng với hệ thống kỹ thuật đô thị khác. Nhà ở đ- ọc tổ chức theo kiểu gia đình thấp tầng có v- ờn riêng, quan điểm này phù hợp với quan điểm của nhiều nhà lí luận đô thị lúc bấy giờ. Cách giải quyết nh- vậy nhằm mục tiêu đạt đ- ợc cuộc sống đô thị gần gũi với thiên nhiên, khai thác đ- ợc những - u điểm của hình thức thôn xóm, đồng thời lại gắn liền với điều kiện kỹ thuật hiện đại trong sản xuất và sinh hoạt đô thị

Sau 10 năm công bố lý thuyết quy hoạch đô thị xây dựng thành phố chuỗi, năm 1891 Soria Y Mata bắt đầu thực hiện ý đồ xây dựng thành phố chuỗi của mình dọc theo tuyến đ- ờng sắt của thủ đô Madrid. Thành phố chuỗi đầu tiên có tên gọi là "Ciudad Lineal". Do gặp nhiều khó khăn về kinh phí xây dựng nên đến năm 1894 mới xây dựng đ- ợc một đoạn dài 5200m trong tổng số chiều dài dự kiến là 48km bao quanh thành phố Madrid

Mặc dù ph- ơng án của Soria Y Mata không đ- ợc thực hiện hoàn chỉnh, nh- ng về mặt lý luận cũng nh- thực tiễn xây dựng đô thị, Soria Y Mata đã có một sự đóng góp to lớn. ý đồ t- t- ờng quy hoạch đô thị xây dựng đô thị theo hệ thống chuỗi trên thế giới ngày càng đ- ợc phát triển và củng cố với nhiều hình thức xã hội phong phú và nhiều dạng tổ chức không gian quy hoạch đô thị xây dựng khác nhau

V.3.2. Lí luận hệ thống chuỗi công trình liên tục

Quan điểm chỉ đạo ở đây là xây dựng thành phố theo những hệ công trình liên tục kéo dài. Mọi hoạt động sinh hoạt ăn, ở, đi lại và làm việc đều đ- ợc tổ chức trong cùng một công trình. Ví dụ đầu tiên về loại thành phố này là ph- ơng án thiết kế của Edowaga Sambole (Mỹ) năm 1910 đ- ợc gọi là thành phố - đ- ờng. Đây là một công trình kéo dài, cao

ba tầng. Tầng hầm tổ chức đường xe lửa, đường đi bộ ở tầng trên cùng có mái che, tầng giữa là nhà ở, có xen kẽ các công trình phục vụ công cộng

Hai mươi năm sau, năm 1930 Le Corbusier đã áp dụng ý đồ quy hoạch đô thị xây dựng chuỗi công trình liên tục trong quy hoạch đô thị xây dựng mở rộng thành phố Angiê (thủ đô Angiêri). Đó là một công trình cao 10 tầng, có đường giao thông trên mái được tổ chức kéo dài như một bức tường thành dọc theo bờ biển Địa Trung Hải.

Le Corbusier còn đề xuất các phương án xây dựng thành phố theo kiểu chuỗi công trình liên tục cho một số thành phố bờ biển Nam Mỹ như: Montevideo, Sao Paulo và Rio de Janeiro.

V.3.3. Lý luận hệ thống chuỗi công trình liên tục nhiều nhánh

Đây là sự tiếp tục của quan điểm xây dựng đô thị theo hệ thống chuỗi công trình liên tục ở mức độ cao hơn trong đó vấn đề tổ chức đường phố đi bộ tách khỏi đường giao thông cơ giới được coi trọng. Quan điểm đó lần đầu tiên được trình bày trong phương án quy hoạch đô thị xây dựng cải tạo thành phố London 1952 của Alice và Peter Smithson, đã được công bố năm 1953 tại đại hội kiến trúc sư Quốc tế (CIAM). Các tác giả đã nêu lên hình thức tổ chức đường phố mới gọi là "Con đường nội bộ mới" bố trí ngay trong các công trình nhà ở được xây dựng thành những chuỗi liên tục có nhiều nhánh.

Các công trình công cộng tổ chức gần đầu mối giao thông cơ giới, được nối với nhà ở bằng đường phố đi bộ, tạo thành một tổng thể thống nhất, có lối bố cục không gian phong phú

Trong thực tế, phương án của anh em Smithson không được thực hiện, nhưng đã có một đóng góp mới đối với phát triển lý luận quy hoạch đô thị xây dựng đô thị hiện đại, đặc biệt là vấn đề tổ chức không gian quy hoạch đô thị xây dựng dựa trên cơ sở của hệ thống đi bộ trong khu ở.

Tiếp theo phương án của Smithson là phương án quy hoạch đô thị xây dựng khu phố mới 100.000 người ở Le Mireil năm 1961 do một nhóm kiến trúc sư gồm Candilis, Josic và Woods thiết kế. Phương án này được giải nhất trong cuộc thi quy hoạch đô thị xây dựng và được chọn để xây dựng. Giá trị nổi bật của phương án ở chỗ giải quyết vấn đề tổ chức không gian quy hoạch đô thị xây dựng phong phú với nhiều hình khối kiến trúc khác nhau, gắn liền công trình với cây xanh và thiên nhiên một cách thích đáng, mặc dù mức độ xây dựng tập trung rất cao.

V.3.4. Lý luận hệ thống thành phố dải

Đây là sự phát triển tiếp tục của hệ thống thành phố chuỗi ở mức độ cao hơn phù hợp với tính chất hiện đại của các thành phố sản xuất công nghiệp và sự phát triển nhanh chóng của quá trình đô thị hoá trong nửa đầu thế kỷ XX. Hệ thống thành phố dải là hệ

thống trong đó các công trình đ- ợc tổ chức thành từng dải chức năng khác nhau song song theo trục giao thông chính, đ- ợc trang bị đầy đủ các công trình kỹ thuật đô thị. Chiều rộng của dải công trình đ- ợc không chế, còn chiều dài phát triển tùy theo yêu cầu của thành phố. ý đồ xây dựng thành phố theo hệ dải đ- ợc Gonzales Castil trình bày lần đầu tiên năm 1991 ở Bỉ. Hệ thống dải đã trở thành mô hình đô thị hoá của Bỉ vào những năm hai m- ời. Sau đó hệ thống dải đã đ- ợc Hinber Sêimnr và Newtra nghiên cứu áp dụng cho nhiều thành phố khác

ở Liên Xô cũ, từ năm 1929 - 1930 đã xuất hiện nhiều ph- ơng án quy hoạch đô thị xây dựng theo hệ thống dải, điển hình nhất là ph- ơng án quy hoạch đô thị xây dựng thành phố Stalingrat, nay là Volgograd của N.A. Milutin đặt trên cơ sở nền móng cho mô hình quy hoạch đô thị xây dựng theo hệ thống dải.

Milutin quy hoạch đô thị xây dựng thành phố theo từng dải chức năng dọc theo sông Vônga dài 70km với chiều rộng của dải không quá 5km. Milutin đã vận dụng thành công lý luận thành phố dải vào điều kiện thực tế, đặc biệt lợi dụng điều kiện tự nhiên thuận lợi để tổ chức cơ cấu quy hoạch đô thị xây dựng hợp lý về các mặt tổ chức sản xuất và đời sống.

Những năm gần đây nhiều ph- ơng án quy hoạch đô thị xây dựng đô thị và quy hoạch đô thị xây dựng nhiều n- ớc đ- ợc nghiên cứu theo h- ớng phát triển của hệ thống quy hoạch đô thị xây dựng dải. Trong ph- ơng án quy hoạch đô thị xây dựng không gian toàn quốc của Ba Lan, ng- ời ta xác định h- ớng phát triển t- ơng lai của đô thị theo hệ thống cải và cụm, dựa trên các đô thị hiện có và dọc các trục giao thông chính trong toàn quốc.

Quy hoạch đô thị xây dựng đô thị theo hệ thống chuỗi và dải có nhiều - u điểm căn bản nh- ng cũng có nhiều hạn chế cần chú ý. Việc kéo dài thành phố là một trở ngại lớn trong công tác thi công, xây dựng, quản lý. Trong thực tế phát triển, hệ thống quy hoạch đô thị xây dựng chuỗi và dải th- ờng không đ- ợc ý đồ ban đầu về khống chế chiều rộng do sự phát triển một cách tự nhiên về bề dày của hệ thống. Chuỗi "Ciudad Lineal" của Soria Y Mata thiết kế và xây dựng năm 1891 là một ví dụ điển hình. Quá trình phát triển thành phố Madrid đã làm mất tính độc đáo ban đầu của nó và hiện nay chỉ còn một về dải hiện trên bản đồ thành phố.

V.4. Lý luận thành phố công nghiệp

Cuộc cách mạng công nghiệp đã thúc đẩy nhanh chóng sự hình thành nhiều đô thị công nghiệp ở Anh và Pháp. Cơ cấu đô thị cũ không còn phù hợp với yêu cầu mới, đòi hỏi phải có một cơ cấu khác phù hợp với tính chất sản xuất của thành phố. Năm 1901 Tony Garnie đã đề xuất ph- ơng án mới về quy hoạch đô thị xây dựng thành phố công nghiệp. Lần đầu tiên cơ cấu tổ chức một thành phố công nghiệp đ- ợc xuất hiện, trong đó các khu

nhà ở, khu công nghiệp, khu vực giải trí, giao thông vận tải và các hệ thống cây xanh được bố trí hợp lý, rõ ràng. Quy mô thành phố được xác định khoảng 35.000 - 40.000 người. Tony Garnie đã đề xuất một số khái niệm cụ thể về vấn đề tổ chức và phân loại giao thông; tổ chức khu ở theo các lô phố phù hợp với điều kiện khí hậu và tự nhiên. Cách đặt vấn đề và giải quyết vấn đề thành phố công nghiệp sau này và là một trong những lý luận cơ sở của quy hoạch đô thị xây dựng đô thị hiện đại. Quan điểm quy hoạch đô thị xây dựng của Tony Garnie đã được ứng dụng trong quá trình cải tạo thành phố Lyon ở Pháp (1904 - 1917).

Trước đó vào năm 1879 Pullman đã thiết kế thành phố công nghiệp nh- ng ph-ong án đơn giản, chỉ tổ chức các cụm xí nghiệp và khu nhà ở công nhân bên cạnh mà không có những đề xuất đáng kể (hình 34). Qh thành phố công nghiệp cũng đã được Le Corbusier mô hình hoá trên cơ sở lý luận quy hoạch đô thị xây dựng thành phố chuỗi và dải vào năm 1942.

V.5. Le Corbusier với lý luận quy hoạch đô thị xây dựng đô thị hiện đại

Tên thực tế của ông là Charles Edouard Jeanneret (1887 - 1965), ông là nhà kiến trúc s- toàn diện, nhà lý luận kiến trúc và quy hoạch đô thị xây dựng chức năng. Le Corbusier xác định "Nhà là cái máy để ở", ông coi "điều kiện ở, lao động, nghỉ ngơi và đi lại bằng ô tô và đi bộ của con người là chức năng cơ bản của thành phố". Ông là một trong những người đã thảo ra công - ớc Athènes (Aten).

- Ph-ong án thiết kế mở rộng thành phố Angiê theo hệ thống dải công trình liên tục năm 1930. Đó là công trình cao 10 tầng kéo dài nh- một bức t-ờng thành dọc bờ biển Địa Trung Hải.
- Ph-ong án cải tạo Angiê được Le Corbusier nghiên cứu hiện thực hơn vào những năm 1941-1944 và được gọi là thành phố công nghiệp, rất giống với thành phố dải của Milutin đề cập năm 1930 cho thành phố Volgograd.
- Năm 1943 Le Corbusier đã đề cập đến dải thành phố trên toàn Châu Âu "Cité linéaire industrielle".

Trong lý thuyết 3 quần c- nhân chủng Le Corbusier có lẽ chịu ảnh h-ởng của thuyết 3 thành phần lao động được thể hiện trong cấu trúc không gian.

Lịch sử kiến trúc và quy hoạch đô thị xây dựng hiện đại thế giới luôn gắn bó tên tuổi nhà kiến trúc s- người Pháp Le Corbusier. Ông có nhiều đóng góp và đề xuất mạnh dạn về ph-ong diện lý thuyết cũng nh- thực tiễn trong quy hoạch đô thị xây dựng và kiến trúc. Trong các ph-ong án của Le Corbusier nổi bật quan điểm sáng tác các công trình quy mô lớn có tính tập thể cao. Về nội dung sử dụng công trình cũng nh- về tổng thể quy hoạch đô thị xây dựng thành phố có sự phối hợp chặt chẽ, ví dụ: ph-ong án cải tạo một phần trung tâm thành phố Paris 3 triệu dân được gọi là ph-ong án quy hoạch đô thị xây dựng VOISIN

năm 1925. Trong ph- ơng án này Le Corbusier bố trí các công trình cao 66 tầng tập hợp thành cụm ở trung tâm nằm trong dải cây xanh lớn, xung quanh khu vực nhà nhiều tầng là khu vực nhà ở ít tầng hơn (8 tầng) đ- ợc tổ chức theo hình thức chuỗi không liên tục với mật độ 300 ng- ời/ha.

Mặc dù ý đồ không đ- ợc thực hiện, Le Corbusier cũng đã cung cấp cho lý luận quy hoạch đô thị xây dựng đô thị thế giới một tầm nhìn mới, đặc biệt là trong quy hoạch đô thị xây dựng các thành phố lớn.

V.6. Lý luận phát triển thành phố theo đơn vị.

Khi nói đến hệ thống phát triển thành phố theo đơn vị thì chúng ta phải hiểu đ- ợc tính chất quy mô của từng loại đơn vị. Đơn vị phát triển của thành phố có thể là một đơn vị có cơ cấu chức năng hay một tế bào trong quy hoạch đô thị xây dựng của thành phố. Nó cũng có thể là một đơn vị ở hoàn chỉnh hay một đơn vị đô thị. Các nhà lý luận đô thị nghiên cứu các đơn vị trong đô thị th- ờng căn cứ trên cơ sở phân bố chức năng phục vụ hay sản xuất ở đô thị. Gần đây nhiều nhà quy hoạch đô thị xây dựng có xu h- ớng đi tìm các đơn vị đô thị trong hệ thống phát triển dân c- của đô thị hay một chùm đô thị, hay còn gọi là đơn vị đô thị trong đô thị, trong hệ thống mạng l- ối dân c- hay trong quy hoạch đô thị xây dựng đô thị.

Nguyên tắc cơ bản của lý luận phát triển thành phố theo đơn vị là nghiên cứu xây dựng các đơn vị ở "Unité d habitation" tối - u và trên cơ sở đó các đơn vị sẽ đ- ợc nhân lên dần tùy theo quy mô và sự phát triển t- ơng lai của thành phố.

V.6.1. Lý luận đơn vị láng giềng của Clarence Perry.

Quan niệm tổ chức khu ở thành phố theo các đơn vị ở đ- ợc đề cập tới trong cuộc thi quy hoạch đô thị đô thị xây dựng ở Chicago năm 1916 và đã đ- ợc Clarence Perry (ng- ười Mỹ) phát triển hoàn chỉnh hơn năm 1923.

Theo Perry, đơn vị ở láng giềng (neighbourhood unit) có quy mô đủ lớn để có thể đặt ở đó một tr- ường học phổ thông cơ sở có quy mô khoảng 1.000 đến 1.200 học sinh với bán kính phục vụ không quá 1/4 dặm Anh (400m). Tr- ường học là một thành phần quan trọng của việc giáo dục công cộng ở đơn vị láng giềng, bởi vì nó là yêu cầu phổ cập nhất đối với mọi gia đình trong đô thị. Không một gia đình nào lại không muốn cho con mình đến tuổi đi học đ- ợc đến tr- ường và cũng chẳng ai lo lắng hơn những ng- ời mẹ, ng- ời cha khi ở nơi làm việc đối với những đứa con mình ở nhà nếu không đ- ợc đảm bảo chu đáo đến tr- ường học. Không những họ chỉ nghĩ đến đưa con đến tr- ường học mà thôi, mà còn phải nghĩ đến cả lối đi của nó từ nhà tới tr- ường và từ tr- ường về nhà có đ- ợc an toàn không? Cái suy nghĩ t- ơng tâm th- ường đó, nh- ng lại rất hệ trọng đối với các nhà đô thị, cần thiết phải

làm và tìm cách giải quyết thế nào cho người dân đô thị an tâm với cuộc sống và lao động hàng ngày.

Trên cơ sở đó Perry đã đề nghị xây dựng đô thị thành các đơn vị ở và coi là "đơn vị láng giềng". Perry quan niệm thành phố là tập hợp của nhiều đơn vị ở nhỏ và là đơn vị láng giềng được là cơ sở đơn vị. Mỗi một đơn vị ở là một cộng đồng dân cư nhỏ và phù hợp với điều kiện và quan hệ xã hội, được trang bị đầy đủ các điều kiện phục vụ cho nhu cầu cuộc sống của người dân đô thị. Quy mô dân số của đơn vị ở xác định dựa vào quy mô của trường học phổ thông cấp cơ sở, quy mô 1000 học sinh tương ứng với 5000-6000 dân. Đường giao thông cơ giới không được tổ chức đi xuyên qua đơn vị ở để đảm bảo điều kiện nghỉ ngơi, giải trí và trẻ em đi lại an toàn. 1/10 diện tích đơn vị ở dành để trồng cây xanh.

Quan niệm xây dựng thành phố theo đơn vị của C.Perry được phổ biến rộng rãi và ứng dụng ở nhiều nước trên thế giới. Thành phố Harlow ở Anh do kiến trúc sư F.Gibberd thiết kế và xây dựng năm 1944 theo quan điểm tổ chức thành các đơn vị tiểu khu nhà ở. Harlow là thành phố 80.000 dân, cách London 37 km được thành 4 đơn vị khu nhà ở, mỗi khu nhà ở có từ 2-4 tiểu khu với số dân khoảng 20.000 người và bán kính phục vụ khoảng 800 m. Mỗi tiểu khu nhà ở có số dân từ 4000-7000 được trang bị một trường học phổ thông và các cửa hàng phục vụ nhu cầu hàng ngày của người dân. Trường học được bố trí trong các khu cây xanh cùng với các sân bãi tập thể dục do tính chất tập thể của chủ nghĩa tập thể, nhiều ý đồ thiết kế không được thực hiện hoàn hảo (hình 39).

Quy hoạch đô thị xây dựng đô thị dựa trên cơ sở của các đơn vị tiểu khu và khu nhà ở đã được phát triển và xây dựng một cách hoàn hảo ở Liên Xô cũ và các nước XHCN Đông Âu cũ với đầy đủ nội dung phục vụ phù hợp với tính chất tập thể và cuộc sống mới. Đến nay mặc dù đơn vị tiểu khu nhà ở vẫn còn có nhiều ý kiến bàn cãi, nhưng cái vị trí logic để xây dựng một đơn vị ở kiểu láng giềng như tiểu khu nhà ở vẫn tiếp tục tồn tại dưới nhiều hình thức khác nhau.

V.6.2. Các xu hướng phát triển đô thị theo hệ thống quy hoạch đô thị xây dựng đơn vị đô thị của E.Gloeden

Xu hướng phát triển quy hoạch đô thị xây dựng thành phố theo các đơn vị có chức năng khác nhau đã được Gloeden đề cập đến năm 1923.

Sự thực mà nói, các đơn vị ở của thành phố được xây dựng theo kiểu phân chia ra các lô đất. Nó không hình thành rõ là đơn vị nhưng trong cơ cấu không gian đây là một đơn vị về đất đô thị, mặc dù chức năng của nó không được xác định rõ rệt.

Đơn vị ở của E.Gloeden được hình thành như một quy mô khoảng 800.000 dân phát triển theo hướng tâm. Trung tâm của đơn vị nằm trên đầu mối giao thông chính theo hệ tam

giác. Sự cấu tạo của hệ thống này t-ong đối tự do. Các đơn vị tập hợp với nhau có thể theo dạng tuyến - chuỗi, cũng có thể theo dạng đi vãng. Mỗi đơn vị đ-ợc phát triển theo một chức năng phục vụ riêng. Nhìn qua về sơ đồ ta thấy cũng có những nét logic của nó trong cơ cấu chức năng, nh-ng với quy mô 100.000 dân một đơn vị và đ-ợc thể hiện trong chi tiết một số bộ phận thì có vẻ không hiện thực trong quan hệ giữa các đơn vị cũng nh- giữa các đơn vị với các bộ phận khác, nhất là sản xuất công nghiệp với giao thông đ-ờng sắt.

Trong thực tế cơ cấu quy hoạch đô thị xây dựng thành phố v-òn E.Howard cũng theo hình thức tổ chức các đơn vị nh-ng các đơn vị của Howard nhỏ hơn và hiện thực hơn.

V.6.3. Lí luận về thành phố phát triển theo đơn vị hình học

Các thành phố của hệ thống giao thông. Ta có thể hệ thống hoá theo các dạng sau đây:

- Dạng ô bàn cờ: Dạng này chủ yếu dựa theo hệ thống mạng l-ới đ-ờng ô bàn cờ cách nhau 800-1200m hình thành các lô đất. Trong mỗi lô đất là một đơn vị ở bao gồm nhiều tiểu khu hợp lại có trung tâm phục vụ và v-òn cây xanh riêng. Ví dụ: Thành phố Chandigarh của ấn Độ do Le Corbusier thiết kế là thành phố theo đơn vị ô bàn cờ, mỗi lô đất là một khu nhà ở, có trung tâm phục vụ ở bên trong.
- Dạng phát triển các đơn vị trên cơ sở hệ thống giao thông hình học lục lăng: Dạng này phát triển theo 2 hình thức khác nhau:
 - Hình thức thứ nhất: mỗi đầu mối giao thông là một trung tâm phục vụ của một đơn vị phát triển theo một chức năng
 - Hình thức thứ 2: các đơn vị ở bố trí dọc theo các trục giao thông, trung tâm phục vụ th-ơng mại, bố trí dọc đ-ờng giao thông, trung tâm giáo dục và tổ chức nghỉ ngơi bên trong theo từng đơn vị có v-òn cây xanh. Điển hình là loại này là các ph-ơng án của WCerry và Zielinshe (Ba Lan)
- Dạng phát triển theo hệ thống tam giác và tam giác lục lăng xen kẽ: dạng này cũng có 2 h-ớng rõ rệt:

Kiểu tập trung h-ớng tâm và phát triển theo tuyến dọc theo các đ-ờng nội bộ bên trong. Hệ thống này có -u điểm là các đơn vị đô thị có quy mô không lớn, khoảng 2 vạn dân, phát triển xen kẽ giữa đô thị và nông thôn. Tùy theo điều kiện cụ thể của địa hình có thể phát triển theo h-ớng tâm hoặc theo hệ thống chuỗi. Mỗi đơn vị là một tổng thể ở và sản xuất. Hệ thống giao thông tam giác đối ngoại và giao nhánh đối nội nối liền các đơn vị với nhau trong một cụm đô thị theo quan điểm đô thị bền vững.

Trong quá trình phát triển đô thị, xu h-ớng thành phố tĩnh đã chuyển sang xu h-ớng động và nửa tĩnh nửa động trên cơ sở xây dựng các đơn vị ở và đơn vị đô thị. Việc xác định

h- ớng phát triển thành phố động trên cơ sở của sự phát triển các đơn vị đang là xu thế đ- ợc nhiều ng- ời quan tâm.

V.6.4. Walter Christaller và lý luận phân bố các điểm dân c-

Năm 1933 cuốn sách của Christaller xuất bản trình bày lý luận về sự phân bố hợp lý các điểm dân c- và sự phân cấp của nó. Đây cũng là sự tổng hợp đầu tiên về lý luận phân bố dân c- theo một hệ thống, trong đó phản ánh đ- ợc những nguyên tắc về kinh tế và xã hội không phụ thuộc vào địa điểm và thời gian đ- ợc phản ánh.

Có thể nói, chỉ trong vài năm lý luận đó đã đ- ợc phổ cập trên toàn quốc tế và đã đ- ợc sự quan tâm của các nhà địa lý dân c- , các nhà kinh tế và quy hoạch đô thị xây dựng. Lý luận Christaller đến nay vẫn đang là vấn đề trao đổi thực nghiệm và phát triển. Luận chứng cơ bản của Christaller là:

- Mỗi một điểm dân c- (nông thôn hay thành thị) đều liên hệ chặt chẽ với một đô thị xung quanh. Nó ảnh h- ớng trực tiếp đến điểm dân c- đó và ng- ợc lại điểm dân c- tác động lại đô thị xung quanh.
- Mỗi một điểm dân c- lại có một đơn vị khác cao hơn chịu ảnh h- ớng và tác động qua lại cùng với đô thị xung quanh

Bảng 12: Phân cấp hệ thống dân c- của Chritaller

TT	Tên điểm dân c- theo Chritaller		Tiếng Việt	Phạm vi ảnh h- ớng
	Từ gốc	Viết tắt		
1	Markt - ort	M-ort	Làng xã	Trung bình 6 xóm
2	Amt - ort	A-ort	Thị trấn	3M-ort
3	Kreis - ort	K-ort	Thị trấn huyện	3A-ort
4	Besirt - ort	B-ort	Thị trấn, trung tâm, tiểu đô thị	3K-ort
5	Gau - ort	G-ort	Thành phố, đô thị lị	3B-ort
6	Previns - ort	P-ort	Thành phố, trung tâm miền	3G-ort
7	Land - ort	L-ort	Thành phố thủ đô toàn quốc, bang	2P-ort

Một đặc điểm thiết thực của lý luận Chritaller là việc phân biệt rõ giữa điểm dân c- nông thôn và thành thị. Ông chỉ công nhận có 2 điểm dân c- nông thôn gồm các thôn xóm lẻ tẻ không có điểm phục vụ và loại hệ thống các xã (M-ort) có điểm phục vụ (chợ)

Lý luận Christaller xác định sự phân cấp trong hệ thống dân c- . Lý luận này đã đ- ợc chính thức áp dụng để thiết kế cải tạo hệ thống dân c- không những ở n- ớc Đức quốc xã Hít le mà ở cả một n- ớc phụ thuộc Đức lúc bấy giờ.

V.6.5. Christaller Alexander và "cấu trúc phi tầng bậc"

C. Alexander (Giáo sư - Tiến sĩ kiến trúc và là một nhà toán học Mỹ) trong nhiều năm đã tích cực nghiên cứu tìm phương pháp mới trong quy hoạch đô thị xây dựng đô thị. Năm 1965, C. Alexander đã phân tích, phê phán cấu trúc tầng bậc là cấu trúc cây, mà đô thị lại không phải là cây. Trong tác phẩm nổi tiếng "A city is not a tree" (Architectural Forum - 1965). Để xác minh cho các quan niệm mới trong quy hoạch đô thị xây dựng đô thị, đồng thời để xác định các đại lượng trong việc ứng dụng toán học vào quy hoạch đô thị xây dựng đô thị.

Vấn đề cốt lõi nhất trong luận điểm của Alexander là phê phán quan điểm và giải pháp quy hoạch đô thị xây dựng của các thành phố hiện đại có cơ cấu phân khu chức năng một cách quá rành mạch, những điều kiện là logic, nhưng lại không biện chứng, không phù hợp với biện chứng cuộc sống luôn luôn sinh động và hiện thực trong các đô thị. Ông cho rằng sự vật, mọi hiện tượng, mọi quan hệ của các phần tử, các hệ thống hoặc phân hệ được chứa đựng trong một thành phố luôn luôn có sự liên hệ chằng chéo lên nhau. Điều đó không thể nào và không bao giờ có thể phù hợp với các vỏ bọc mà có vẻ mặt mà ngăn nắp trật tự "Hierarchy" mà các nhà kiến trúc quy hoạch đô thị xây dựng để nhìn thấy, để nhận biết, để công nhận đấy là logic.

Alexander phân tích hàng loạt các quan niệm có trong cấu trúc tầng bậc của các đô thị đã thiết kế và xây dựng mang nặng cá tính nhân tạo để đi đến những biểu tượng của một thành phố tự nhiên bán liên hợp và ông đã xác định rằng "một thành phố sinh động phải là một bán liên hợp"

Theo Alexander mô hình toán học của cấu trúc phi tầng bậc là:

- Trung tâm tuyến kết hợp với đi bộ là chính
- Trung tâm hàng ngày cũng kết hợp với trung tâm tuyến và đô thị cũng phải qua trung tâm tuyến

Trong cơ cấu phi tầng bậc của trung tâm phục vụ không mang tính chất khép kín mà có sự chằng chéo hỗ trợ lẫn nhau trong phục vụ, nhờ sử dụng hết công suất và tăng thêm sự giao tiếp và sự lựa chọn nơi giao tiếp phù hợp với sở thích của mình

Cấu trúc phi tầng bậc đã được ứng dụng trong quy hoạch đô thị xây dựng của một số thành phố như Vellingby, một thành phố vệ tinh gần Stockholm, thành phố Pulomas ở Indonexia, thành phố Aria - Baklm của Iraq do Liên Xô giúp, Le Mieril ở Pháp...

Nói chung các thành phố trên đều ở dạng quy mô nhỏ, cơ cấu phi tầng bậc chưa được biểu hiện rõ nét trong các thành phố lớn. Alexander đã phê phán nhiều và có vẻ cực đoan về cơ cấu tầng bậc, nhưng cũng chưa có được giải đáp cụ thể với một mô hình không gian theo cấu trúc phi tầng bậc của mình.

VI. BA PHẠM TRÙ CỦA QUY HOẠCH ĐẦU TƯ XÂY DỰNG ĐẦU TƯ

Quy hoạch đô thị xây dựng đô thị ngày nay bao quát một loạt các công đoạn và thao tác có liên quan tới các lý thuyết và nghiên cứu khoa học, tới công tác dự báo và quy hoạch đô thị xây dựng, tới việc triển khai trên thực tế, tới việc đúc rút kinh nghiệm sau khi đi-a công trình vào vận hành...và tất cả đều phải tuân thủ những quy định ngặt nghèo của nhà nước và xã hội, biểu thị qua các luật lệ, pháp lệnh và chế tài. Cho nên cần phải phân loại các hoạt động nhiều mặt ấy nhằm chuyên môn hóa các nhà quy hoạch đô thị xây dựng đô thị vào từng mảng công việc và nhất là đào tạo nguồn nhân lực đáp ứng các yêu cầu hoạt động đối với từng mảng ấy.

Thứ nhất, là *quy hoạch đô thị xây dựng đô thị lý thuyết* (hay lý luận quy hoạch đô thị xây dựng đô thị) bao gồm các hoạt động nghiên cứu lý luận làm cơ sở khoa học cho các nguyên tắc, mô hình, quy chuẩn, luật lệ...để vận dụng vào công việc dự báo, quy hoạch đô thị xây dựng, triển khai quy hoạch đô thị xây dựng vào thực tiễn, đánh giá và rút kinh nghiệm trong quy hoạch đô thị xây dựng đô thị.

Thứ đến là *quy hoạch đô thị xây dựng đô thị thực hành* bao gồm các hoạt động quy hoạch đô thị xây dựng và thiết kế đô thị, triển khai thực hiện và đúc rút kinh nghiệm. Đô thị học thực hành cập vấn đến các dự án quy hoạch đô thị xây dựng và dự án đô thị và soạn thảo ra những tài liệu quy hoạch đô thị xây dựng dưới dạng các sơ đồ quy hoạch đô thị xây dựng, đồ án quy hoạch đô thị xây dựng và dự án đô thị làm chỗ dựa cho việc vận dụng và triển khai xây dựng.

Cuối cùng đó là *quy hoạch đô thị xây dựng đô thị quy chế* bao gồm các hoạt động nhằm đề xuất những cơ sở pháp lý, những luật lệ, chủ trương, chính sách, quy phạm, tiêu chuẩn, cũng như các thiết chế, định chế và cơ chế trong quy hoạch đô thị xây dựng đô thị và quản lý đô thị.

Ba phạm trù này của quy hoạch đô thị xây dựng đô thị liên kết với nhau, bổ sung và hỗ trợ cho nhau để cùng đồng thời thực hiện mục tiêu duy nhất: sự hoạt động có hiệu quả của đô thị với vai trò là trung tâm kinh tế, chính trị, khoa học kỹ thuật, văn hóa...và một môi trường sống lành mạnh đủ sức chống đỡ với mọi biến cố trong quá trình phát triển.

Dĩ nhiên quy hoạch đô thị xây dựng đô thị lý thuyết luôn đóng vai trò hướng dẫn của nó trong việc tạo ra những cơ sở khoa học cho quy hoạch đô thị xây dựng đô thị thực hành và quy hoạch đô thị xây dựng đô thị pháp quy. Ngược lại quy hoạch đô thị xây dựng đô thị lý thuyết cũng phải quan sát quá trình hình thành không gian đô thị và cách thức ngược lại ta sử dụng nó để qua đó đọc được những kết quả tích cực lẫn những hệ quả tiêu cực và đúc rút những bài học. Và đó cũng là khu vực mà quy hoạch đô thị xây dựng đô thị lý

thuyết phải quan tâm với, bởi chỉ có qua việc kinh nghiệm về những sai lầm của quá khứ, chúng ta mới mở đ- ọc con đ- ờng mới để tiến lên.

VI.1. Các lý luận quy hoạch đô thị xây dựng đô thị cơ bản (Quy hoạch đô thị xây dựng đô thị lý thuyết)

Quy hoạch đô thị xây dựng đô thị vừa là một khoa học vừa là nghệ thuật tạo tác không gian, nghĩa là t- duy về đô thị vừa mang tính duy lý lại vừa mang tính duy cảm, do đó các lý luận về đô thị vừa có thể dựa vào những dữ liệu quan sát từ thực tiễn để suy luận, vừa có thể căn cứ vào kinh nghiệm thực tế rồi đ- a ra giải pháp dựa vào trực giác nghề nghiệp.

Bên cạnh đó bản thân đô thị vừa là một hệ thống không gian với các chức năng khác nhau, lại vừa là một cộng đồng xã hội bao gồm nhiều tập thể xã hội khác nhau. Thế nghĩa là lý luận đô thị có thể phát triển theo h- ớng bảo đảm sự hoạt động suôn sẻ của các chức năng, lại vừa có thể theo h- ớng bảo đảm sự h- ớng tác giữa các nhóm xã hội để tạo nên bản sắc của đô thị. D- ối đây là một số kiểu phân loại để chúng ta tham khảo.

VI.1.1. Lý luận quy hoạch đô thị xây dựng của Allan G.GELDT

Sau khi nhận xét rằng đã có hàng chục các cố gắng để soạn thảo một lý thuyết duy nhất cho quy hoạch đô thị xây dựng đô thị song không có lý thuyết nào đ- ọc công nhận, bởi thực tiễn vô cùng phức tạp và qua nhiều biến số cho nên không nên chờ đợi sự ra đời của một lý luận nh- vậy. Ng- ọc lại có hàng chục những lý thuyết quy hoạch đô thị xây dựng mà mỗi một trong số đó cố gắng soi rọi hoặc vào bản chất của quy hoạch đô thị xây dựng, hoặc quy hoạch đô thị xây dựng đ- ọc thực hành nh- thế nào, hoặc vị thế nào dành cho quy hoạch đô thị xây dựng trong đời sống xã hội.

Theo A.FELDT thì có *hai loại các lý thuyết quy hoạch đô thị xây dựng*. Loại thứ nhất bao gồm các lý thuyết giải thích các hệ thống xã hội hoạt động nh- thế nào, và vì thế loại này mang tên *các lý thuyết quy hoạch đô thị xây dựng hoạt động (của) hệ thống*. Nhóm các lý thuyết thứ hai chủ yếu tìm kiếm các ph- ơng pháp, các cách thức, các kỹ thuật nhằm thay đổi hệ thống xã hội, cho nên đ- ọc mệnh danh là *các lý thuyết quy hoạch đô thị xây dựng thay đổi hệ thống*.

a. Các lý thuyết quy hoạch đô thị xây dựng hoạt động của hệ thống

Các lý thuyết hoạt động của hệ thống đ- ọc xây dựng trên giả thiết rằng các hệ thống xã hội đều vô cùng phức tạp và gồm nhiều thực thể (entities) t- ơng thuộc lẫn nhau, và sự hoạt động của cả hệ thống chỉ có thể biết đ- ọc thông qua sự hoạt động của từng thực thể.

Chỉ cần một thay đổi nhỏ trong bất cứ bộ phận nào của hệ thống phức hợp ấy cũng nhất thiết sẽ dẫn tới một loạt các thay đổi thứ yếu hoặc điều chỉnh trong toàn bộ hệ thống.

Điều quan trọng là các thay đổi thứ yếu ấy lại xảy ra không theo dự định hay dự báo và do vậy thường gây nên những hệ quả không lường trước được và không theo mong muốn. Một hệ thống là một tập hợp các thành tố lệ thuộc lẫn nhau với một độ khép kín, một độ liên kết và một độ ổn định nào đó.

- Độ khép kín (closure) chỉ ra mức độ phụ thuộc vào bên ngoài mà sự dãn trải rộng hẹp của hệ thống lại tùy thuộc vào các bộ phận của hệ thống không tương tác với các bộ phận của ngoài hệ thống.
- Độ liên kết (connectivity) đo lường các quan hệ thuộc tương hỗ nội tại, theo đó các bộ phận cấu thành hệ thống sẽ tương tác với nhau.
- Độ ổn định (stability) quy dẫn về chiều dài thời gian theo đó toàn bộ hệ thống tiếp tục hiện hữu mà không có sự thay đổi quan trọng hay sự phá vỡ nào. Sự ổn định trong hoạt động của hệ thống khá khác nhau. Có hệ thống chỉ hoạt động trong một vài giờ; song có hệ thống lại kéo dài sự sống hàng thế kỷ.

Hệ thống nào cũng tăng trưởng và phát triển, mà đã thế thì hệ thống càng trở nên phức tạp hơn. Có nghĩa là các bộ phận cấu thành của hệ thống càng trở nên "chuyên môn hóa" hơn và do các tương tác cũng tăng tiến cả ở bên trong lẫn bên ngoài hệ thống. Điều đó đưa độ liên kết tăng lên và độ khép kín giảm xuống. Và độ ổn định do vậy có thể thoái bộ chừng nào hệ thống còn lệ thuộc nhiều vào sự ứng đối tương xứng của từng bộ phận cấu thành hệ thống cũng như sự diễn biến của từng tương tác làm nên sự cố.

Độ ổn định của hệ thống phức tạp cũng có thể tăng trưởng nếu chúng ta tiến hành biện pháp cứu vãn nào đó để chống lại sự cố...tức là cố gắng làm chủ lấy hệ thống. Những cách thức cứu vãn có thể là tăng cường thêm các bộ phận cấu thành, đơn giản hóa các yếu tố cấu thành để dễ bề thay thế, xây dựng các cơ chế phản hồi, làm cho hệ thống đơn giản hơn bằng phi tập trung hóa.

b. Các lý thuyết thay đổi hệ thống

Các lý thuyết này lý giải cho việc các thay đổi cần đưa vào hệ thống (như thay đổi về các yếu tố cấu thành, thay đổi quan hệ tương tác v.v...) như thế nào? khi nào? và vì sao?. Chính vì thế mà trong quy hoạch đô thị xây dựng đô thị, nhất là ở trường phái Anglo - Saxon chúng ta còn gọi là các lý thuyết quyết định (decision theories). Các lý thuyết này xuất phát từ các truyền thống thực chứng luận (positivism) của thế kỷ XVIII - XIX, khi mà các phương pháp khoa học tự nhiên đã đưa tới những kết quả nhất định trong việc kiểm soát các lực tự nhiên khiến các nhà khoa học xã hội tin rằng họ có thể vận dụng các cách tiếp cận tương ứng vào các hệ thống xã hội. Kết quả là một sự mở rộng trong khoa học xã hội các thí nghiệm luận mà bà CHOAY gọi là tiền quy hoạch đô thị xây dựng đô thị, tìm kiếm

sự cải thiện điều kiện sống của con người thông qua sự quy hoạch đô thị xây dựng hợp lý, đôi khi còn chưa rõ về ph-ong tiện và cả mục tiêu cần đi tới.

VI.1.2. Lý luận quy hoạch đô thị xây dựng của Phyl HEYWOOD

HEYWOOD cho rằng sự phân biệt giữa lý luận và thực hành là giả dối. Thực hành sẽ chẳng có ý nghĩa gì nếu nó không hướng một cách minh bạch vào những mục tiêu đã được xác định. Lý thuyết sẽ vô bổ nếu nó không hướng dẫn cho thực hành. Chúng ta không thể mở nổi cánh cửa nếu không có một lý thuyết từng chìm sâu vào vô thức chúng ta nói về mối quan hệ giữa hoạt động của đòn bẩy tay nắm cửa với sự kiểm soát chốt cửa.

Cũng vậy, chúng ta không thể soạn thảo một bản quy hoạch đô thị xây dựng cho đô thị nếu không có các lý thuyết chi li về việc sử dụng đất đô thị cho các mục tiêu khác nhau, về hành vi của các dòng vận chuyển, về bố trí các trung tâm, về sự lựa chọn mà nhân dân sẽ làm...đó sẽ là lý luận trong quy hoạch đô thị xây dựng.

Chúng ta cũng cần có lý luận để cho các dự án quy hoạch đô thị xây dựng mạng tại hiệu quả thiết thực, nghĩa là có được các quyết định đúng đắn trong việc giải quyết các vấn đề đô thị. Các yêu cầu về tính hiệu quả của công tác quy hoạch đô thị xây dựng đòi hỏi phải có lý luận của quy hoạch đô thị xây dựng. Và tất nhiên để cho môi trường đô thị có chất lượng phản ánh các giá trị nhân văn và xã hội của con người đòi hỏi phải có các lý luận cho quy hoạch đô thị xây dựng.

Lý luận trong quy hoạch đô thị xây dựng mô tả và giải thích bản chất của thế giới các quần thể đô thị ở quanh ta, cho nên nó còn được gọi là *lý luận (về) bản chất của đô thị và quy hoạch đô thị xây dựng đô thị*.

Lý luận của quy hoạch đô thị xây dựng phân tích về những gì mà nhà đô thị phải làm, về những phương pháp tiếp cận họ lựa chọn, do vậy chùng các lý thuyết này được gọi là *lý luận (về) thủ tục làm quy hoạch đô thị xây dựng đô thị*.

Còn lý luận cho quy hoạch đô thị xây dựng là tất cả những ý tưởng, chủ thuyết, lý thuyết, mô hình, quy tắc...mà nội dung đều mang nặng tính chính trị, xã hội, nhân văn hoặc không tưởng (về xã hội hoặc kỹ thuật) hoặc triết luận để từ đó mà làm nên không gian đô thị có chất lượng mong muốn, cho nên nhóm các lý luận này được gọi là *lý luận (về) chuẩn tắc quy hoạch đô thị xây dựng đô thị*.

Lại còn tùy theo tính chất của bất kỳ thứ lý thuyết nào trong ba "khu vực" trên mà HEYWOOD chia tất cả các lý luận thành hai nhóm *lý luận miêu tả* (mô tả về bản chất sự việc hay hiện tượng, lý thuyết - descriptive theories) và *lý luận chỉ dẫn* (các nguyên lý, quy tắc, chỉ thị hướng dẫn làm cái gì đó - prescriptive theories).

Bảng 13: Phân loại các lý luận quy hoạch đô thị xây dựng đô thị của P.HEYWOOD

Phạm trù lý luận	Lý luận mô tả	Lý luận chỉ dẫn
Bản chất	Cơ sở trên địa lý học, kinh tế học có quan h với các kỹ thuật quy hoạch đô thị xây dựng	
Lý luận trong quy hoạch đô thị xây dựng	<ul style="list-style-type: none"> - Hình thái quần c- - Lý thuyết tăng tr- ởng đô thị - Lý thuyết các điểm trung tâm - Lý thuyết các cơ sở kinh tế đô thị - Các mô hình đầu vào/đầu ra - Lý thuyết tri giác - bản đồ trí tuệ. - Phân tích giá thành/lãi suất - Lý thuyết ng- ỡng 	<ul style="list-style-type: none"> - Lý thuyết quan hệ lắng nghe - Mô hình cấu trúc đô thị chính sách phân đô thị. - Mô hình việc làm - Các lý luận về thiết kế đô thị:: hình mẫu, hình thái, khung cảnh. - Các mô hình khả thi
Thủ tục	Cơ sở trên các khoa học tự nhiên và khoa học về chính sách	
Lý luận của quy hoạch đô thị xây dựng	<ul style="list-style-type: none"> - Lý thuyết quyết định/lý thuyết tổ chức. - Lý luận hệ thống học/điều khiển học. - Lý thuyết quy hoạch đô thị xây dựng vật thể và thiết kế 	<ul style="list-style-type: none"> - Lý thuyết tối - u hóa - Lý thuyết quy hoạch đô thị xây dựng toàn diện - Phân tích hệ thống trong quy hoạch đô thị xây dựng - Lý thuyết quy hoạch đô thị xây dựng có mục tiêu - Lý thuyết lựa chọn công nghiệp - Lý thuyết quy hoạch đô thị xây dựng tiệm tiến
Chuẩn tắc	Cơ sở trên các nghiên cứu xã hội, kinh tế học, chính trị học, triết học	
Lý luận cho quy hoạch đô thị xây dựng	<ul style="list-style-type: none"> - Lý luận t- ơng tác xã hội (Rousseau, More, Kropotkin) - Lý thuyết tăng tr- ởng kinh tế (Smith, Rostow, Keynes). - Chủ nghĩa duy vật biện chứng (Marx, Engels, Lênin và các nhà macxit) 	<ul style="list-style-type: none"> - Mô hình xã hội hữu cơ (Owen, Howard, Mumford) - Các mô hình động học xã hội và quy hoạch đô thị xây dựng dự báo - Các mô hình biến đổi cấu trúc và quy hoạch đô thị xây dựng chỉ thị - Quy hoạch đô thị xây dựng can

	<ul style="list-style-type: none"> - Chủ nghĩa thực dụng và kinh tế học phúc lợi - Lý luận công bằng xã hội (Locke, Paine, Godwin - Rawls) 	<p>thiệp, chủ nghĩa t- bản phúc lợi, mô hình kinh tế hỗn hợp.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Quy hoạch đô thị xây dựng tham dự, quy hoạch đô thị xây dựng theo nhu cầu xã hội, quy hoạch đô thị xây dựng biện hộ, quy hoạch đô thị xây dựng t- ơng trợ, quy hoạch đô thị xây dựng phân biệt tích cực.
--	--	--

[Nguồn: Phil HEYWOOD, 1995, Theories for Planning, QUF, Queensland, p.2]

VI.1.3. Lý luận quy hoạch đô thị xây dựng đô thị của Francoise CHOAY

Là giáo s- ở Viện Đô thị học Paris (Institut D' Urbanisme de Paris) trong khuôn viên Tr- ờng đại học Tổng hợp Quốc gia Paris VIII, Saint Denis, và là nhà lý luận đô thị nổi tiếng trong quyển sách không kém nổi tiếng của mình, Đô thị học, không t- ơng và thực tiễn, bà F.CHOAY đã tiến hành phân loại các lý luận quy hoạch đô thị xây dựng đô thị một cách đầy thuyết phục.

Bà chỉ tập trung vào phân tích các lý luận và mô hình đô thị phục vụ cho quy hoạch đô thị xây dựng vật thể và thiết kế đô thị mà không đi vào các lý thuyết quy hoạch đô thị xây dựng (planning theories) theo tr- ờng phái Anglo - Saxon mà chúng tôi vừa trình bày ở trên (A.FELDT, P. HEYWOOD). Tr- ớc hết bà chia các lý luận quy hoạch đô thị xây dựng đô thị ra làm 5 nhóm lớn: nhóm thứ nhất bà gọi tên là *tiền quy hoạch đô thị xây dựng đô thị* (Pré - urbanisme), nhóm thứ hai - *quy hoạch đô thị xây dựng đô thị* (urbanisme), nhóm thứ ba *đô thị kỹ thuật* (technotopie), nhóm thứ t- - *đô thị nhân văn* (anthropopolis) và nhóm thứ năm - *triết luận về đô thị* (philosophie de la ville). Đến l- ợt mình, nhóm 1 (tiền quy hoạch đô thị xây dựng đô thị) lại đ- ợc chia thành ba tiểu nhóm (1) tiến bộ luận (progressiste) (2) văn hóa luận (culturaliste) và (3) không mô hình (sans modèle). Cũng vậy, nhóm 2 (quy hoạch đô thị xây dựng đô thị) cũng chia thành ba tiểu nhóm (1) tiến bộ luận (2) văn hóa luận và tự nhiên luận (naturaliste) với đại diện duy nhất là Feanck Lloyd WRIGHT.

Phải thừa nhận rằng bảng phân loại của bà CHOAY đã phản ánh đúng cách nhìn nhận của tr- ờng phái quy hoạch đô thị xây dựng đô thị Pháp - Nga, tức là *không đ- a các lý luận về quy hoạch đô thị xây dựng kinh tế lẫn quy hoạch đô thị xây dựng xã hội vào trong lãnh đạo của quy hoạch đô thị xây dựng đô thị*.

Song cái - u điểm lớn nhất của cách phân loại của bà CHOAY kiến nghị là bà tách bạch ra đ- ợc hai xu h- ớng quan trọng là văn hóa luận và nhân văn luận của lý luận quy hoạch đô thị xây dựng đô thị thế kỷ XX, bắt đầu từ các nhà lý luận nghệ thuật nh- PUGIN

và RUSKIN một cách rụt rè, rồi chứng chắc hơn bằng các mô hình đô thị của SITTE, HOWARD... để v-on lên một cách mạnh mẽ và đầy thuyết phục bắt nguồn từ những nghiên cứu nhân học văn hóa của LEVIS - STRAUSS, HALL và RAPOPORT.. rồi hình thành những xu h- ớng đô thị nhân văn của GEDDES, MUMFORD, LYNCH, JACOBS... chống lại những chuẩn tắc của quy hoạch đô thị xây dựng đô thị công năng luận của LE CORBUSIER.

Bà CHOAY cũng dành nhiều chỗ cho tiền quy hoạch đô thị xây dựng đô thị của các nhà không t- ờng xã hội thế kỷ XVI - XIX, song lại bỏ qua cả một trào l- u kế tục xu thế đô thị kỹ thuật của HÉNARD, BUCHANAN... để trở thành sùng bái kỹ thuật (technolatrie) từng khuấy động một thời (khoảng 1960 - 1970).

VI.1.4. Phân loại các lý luận quy hoạch đô thị xây dựng đô thị để thao tác

Có điểm qua các cách phân loại nh- trên chúng ta mới càng thấy rõ hai tr- ờng phái quy hoạch đô thị xây dựng đô thị một bên là Pháp - Nga và bên kia là Anh - Mỹ. Mỗi bên đều có thế mạnh của mình.

Bên Pháp - Nga các phát biểu lý thuyết về đô thị đều h- ớng về phía hình thái đô thị, tức là trọng tâm của các lý luận đều xoay quanh cái đô thị vật thể, cái đô thị không gian hay nói nh- KLOSTERMAN, các lý luận này đề cập tới các quan hệ khái quát nhất giữa các giá trị nhân văn và hình thái quần c- . Đó chính là các lý luận (về) chuẩn tắc hay lý luận cho quy hoạch đô thị xây dựng.

Bên Anh - Mỹ lại mạnh về các phát biểu lý luận thuộc quy hoạch đô thị xây dựng đô thị, th- ờng đ- ợc gọi là lý luận quy hoạch đô thị xây dựng (planning theories) mà trong bảng phân loại của Phil HEYWOOD chúng đ- ợc gọi là lý luận (về) thủ tục hay lý luận của quy hoạch đô thị xây dựng, còn trong cách phân loại của Allan FELDT thì đó là lý luận quyết định (decision theories). Kevin LYNCH cho rằng các lý luận này tự khẳng định rằng các quyết định về sự phát triển đô thị cần tiến hành là phức tạp đến nh- ờng nào. Bởi theo ông đô thị cần đ- ợc xem nh- một quyển tiểu thuyết với một mớ các quan hệ nhằng nhịt giữa các nhóm xã hội, nh- một lĩnh vực sản xuất và phân phối không gian, nh- một tr- ờng các lực vật lý, nh- một vũ đài của các mâu thuẫn cần có một loạt các quyết định có liên quan với nhau.

Còn một nhóm lý luận nữa cũng khá đông đảo gồm các nhà văn, triết gia nh- ng nhiều hơn cả là các nhà kinh tế, các nhà địa lý, các nhà nghiên cứu lịch sử (tất nhiên là cả các nhà kiến trúc và đô thị nữa), nhất là các nhà xã hội học và nhân học văn hóa, nhân học đô thị... cũng quan tâm đ- a ra những lập luận của mình về bản chất của sự việc, vì thế ng- ời ta mới gọi nhóm lý luận này là lý luận (về) bản chất. Nh- ng có hai "thứ" bản chất: (1) bản chất của đô thị và (2) bản chất của công tác quy hoạch đô thị xây dựng. Kevin

LYNCH coi sự hoạt động trôi chảy của mọi hoạt động đô thị là "chức năng cần có", cho nên ông gọi nhóm các lý luận này là lý luận chức năng (functional theories), còn Phil HEYWOOD lại tìm thấy bản chất kinh tế học, địa lý học và xã hội học của công tác quy hoạch đô thị xây dựng nên ông gọi nhóm lý luận này là các lý luận trong quy hoạch đô thị xây dựng.

- Một là, có ba nhóm các lý luận đô thị (học) (urban theories) là (1) lý luận (về) bản chất (substantive theories), (2) lý luận (về) quy hoạch đô thị xây dựng (planning theories) và (3) lý luận (về) chuẩn tắc (normative theories) hình thái đô thị.

- Hai là, lý luận (về) bản chất cũng đ- ợc chia ra làm hai nhánh (1) nhánh lý luận (về) bản chất quy hoạch đô thị xây dựng và (2), nhánh lý luận (về) bản chất đô thị.

Cho đến ngày hôm nay, do quá trình tích tụ hóa cũng nh- khu biệt hóa trong các khoa học tự nhiên, khoa học xã hội nhân văn, khoa học ứng dụng phản xạ vào trong quy hoạch đô thị xây dựng đô thị, cho nên lý luận quy hoạch đô thị xây dựng đô thị khá phong phú, và hết sức phức tạp bởi chúng đ- ợc xây dựng trên cơ sở những luận điểm khác nhau, thậm chí đối chọi nhau. Và chỉ có sự đối đầu với nhau trong thực tiễn mới cho phép chúng ta đánh giá tính hữu hiệu và sức sống của những luận thuyết đích thực.

VI.2. Quy hoạch đô thị xây dựng đô thị thực hành

Phạm trù quy hoạch đô thị xây dựng đô thị thực hành chính là bề nổi của quy hoạch đô thị xây dựng đô thị. Rõ ràng thông qua thực hành xây dựng cải tạo và quản lý đô thị mà hai phạm trù khác là quy hoạch đô thị xây dựng đô thị lý luận và quy hoạch đô thị xây dựng đô thị pháp quy cũng dần dần thành theo. Và khi mà cả ba phạm trù đã thành hình và phát triển theo đà đi tới của xã hội và của khoa học - công nghệ, thì mỗi phạm trù cũng từng b- ớc khoanh đô thị những nhiệm vụ của riêng mình để giúp cho sự phát triển nội tại của các phạm trù còn lại và điều đó có nghĩa là quy hoạch đô thị xây dựng đô thị nói chung cũng phát triển.

Nh- đã nói ở trên, quy hoạch đô thị xây dựng đô thị (hay quy hoạch đô thị xây dựng đô thị theo cách hiểu Anh/Mỹ) bắt nguồn từ một thực hành xã hội (social praxis) nhằm tạo ra môi tr- ờng ở của con ng- ời. Thực hành xã hội là hành động của nhóm xã hội nào đó, có khi là cả cộng đồng xã hội ấy cùng hành động với nhau. Để cho thực sự cùng nhau hành động thì cộng đồng xã hội ấy phải biết tới các lý do của hành động, các tình huống cho phép hành động, các hoạch định của quá trình hành động, rồi sau đó chính là công cuộc hành động.

Bây giờ ta chỉ cần thay hành động bằng dự án, lý do bằng mục tiêu, tình huống bằng ph- ơng tiện, hoạch định bằng thiết kế. Quy hoạch đô thị xây dựng trên thực tế là một

thứ trò chơi (bạn đọc hãy so sánh với lý thuyết trò chơi trong toán học), một kiểu tung hứng giữa ba "cục bi" mục tiêu, ph- ơng tiện, thiết kế để thực hiện một dự định nào đó, từ những chuyện nhỏ trong cuộc sống gia đình... cho tới "cuộc chiến tranh giữa các vì sao". Không có bất cứ hành động xã hội nào mà không có quy hoạch đô thị xây dựng. Quy hoạch đô thị xây dựng là để hành động và hành động là để làm thay đổi một khía cạnh nào đó trong đời sống xã hội. Và "xã hội" ở đây xin đ- ọc hiểu là một nhóm nhỏ nh- gia đình, một tập thể xã hội nh- nhà máy, một cộng đồng xã hội nh- làng xã, một cộng đồng sắc tộc nh- cộng đồng ng- ời Êđê, một cộng đồng thiểu số trong đô thị nh- cộng đồng ng- ời Hoa ở thành phố Hồ Chí Minh, một cộng đồng xã hội của thành phố lớn và cuối cùng cộng đồng xã hội quốc gia.

Điều ng- ời ta hay lầm lẫn là quan niệm rằng công tác quy hoạch đô thị xây dựng đô thị chỉ là việc lập các mặt bằng quy hoạch đô thị xây dựng khác nhau, hết "quy hoạch đô thị xây dựng chung" rồi đến "quy hoạch đô thị xây dựng chi tiết" - theo đó "quy hoạch đô thị xây dựng chung" đ- ọc hiểu là "quy hoạch đô thị xây dựng định h- ớng phát triển không gian đô thị" cho thời gian dài, 15-20 năm, còn "quy hoạch đô thị xây dựng chi tiết" là quy hoạch đô thị xây dựng để xây dựng. Hiểu nh- vậy cho nên làm "quy hoạch đô thị xây dựng chung" xong thì cũng chính cơ quan làm "quy hoạch đô thị xây dựng chung" ấy lại tiếp tục làm "quy hoạch đô thị xây dựng chi tiết" trên toàn bộ thành phố để xây dựng... và công bố trên báo chí để mọi ng- ời dân biết và... thực hiện.

Trên thực tế, mỗi loại mặt bằng quy hoạch đô thị xây dựng tùy theo tính chất nó là sơ đồ, là đồ án hay là thiết kế mà các thông tin cài vào các "mặt bằng" ấy sẽ rất khác nhau về khả năng chuyển tải những dữ kiện của các vấn đề đô thị đặt ra cho các t- liệu quy hoạch đô thị xây dựng.

Các sơ đồ quy hoạch đô thị xây dựng, đồ án quy hoạch đô thị xây dựng, quy hoạch đô thị đô thị xây dựng xét cho cùng chỉ là những giả định (assumption) về không gian đô thị, tức là một thực tế ảo và không nên đánh đồng với chúng với thực tiễn không gian đô thị trong đời thực. Dựa vào các t- liệu quy hoạch đô thị xây dựng ấy để đánh giá về chất l- ượng của không gian đô thị t- ơng lai là một sai lầm. Bởi chất l- ượng không gian đô thị không thể đánh giá bằng các bản vẽ quy hoạch đô thị xây dựng hay kiến trúc đã dành, và ngay cả khi nó đã hiện thân thành những công trình hoàn chỉnh cũng chỉ có thể đánh giá chúng về chất l- ượng xây cất thôi, còn việc đánh giá chất l- ượng toàn diện chỉ có thể thực hiện khi nào dự án đã thực hiện xong và không gian đô thị đã vận hành.

VI.2.1. Các nhân tố quyết định không gian đô thị

Thực ra quan điểm xem công tác quy hoạch đô thị xây dựng đô thị chỉ là việc lập các mặt bằng quy hoạch đô thị xây dựng khác nhau là phản ánh của một kiểu tự duy đô thị trong đó ng-ời ta xem không gian đô thị quyết định hết thảy. Quan điểm này đ-ợc đặt tên là *quyết định luận không gian*. Nó lấy việc tổ chức không gian làm nhân tố quyết định mọi thứ còn lại: cứ việc xây cất cho hiện đại vào, theo những kỹ thuật tiên tiến nhất (quyết định kỹ thuật) và bằng vốn đầu t- nhiều nhất (quyết định luận tài chính) thì mọi việc còn lại sẽ đ-ợc giải quyết. Việc xây dựng và cải tạo đô thị nếu tiến hành theo quan điểm này thì đó sẽ chỉ mang lại công ăn việc làm cho các kiến trúc s- và kỹ s- xây dựng mà thôi.

Theo một quan điểm khác, hầu nh- là đối cực của quan điểm trên là quyết định luận kinh tế - theo nghĩa tiết kiệm tối đa những dự án lớn có tác động nhiều mặt lên đời sống đô thị, tạo ra những thay đổi xã hội và hiệu quả xã hội trông thấy. Ng-ợc lại họ có loay hoay với những dự án "chữa cháy", bù chỗ này đắp chỗ nọ, tạo những hiệu quả tạm thời tại chỗ mà tác động ra toàn thành phố thì chẳng có mấy. Cách thức này không thể tạo ra những b-ớc đột phá lớn có khả năng đ- a lại những cơ hội cho các dự án dây chuyền khác. Tiền của bị phân tán, ph-ơng tiện đ-ợc chia đều, không gian đô thị bị chấp vá đó là những mặt yếu của quan điểm này trong quy hoạch đô thị xây dựng và xây dựng đô thị.

Lại có một quan điểm thứ ba đ-ợc mệnh danh là quyết định luận xã hội, trong đó mọi dự án đô thị đều đ-ợc xuất phát từ các nhu cầu xã hội. Tr-ớc khi tiến hành soạn thảo dự án, ng-ời ta làm các cuộc điều tra khác nhau nhằm quan sát, tìm hiểu và đánh giá đầy đủ các nhu cầu, sở thích, nguyện vọng của đối t-ợng mà dự án sẽ phục vụ. Thực ra đây chính là điều mà trong các ngành kinh doanh khác ng-ời ta gọi là tiếp thị: môi tr-ờng ở đô thị ở nền kinh tế thị tr-ờng là một mặt hàng và những ng-ời bán hàng (các chủ đầu t- , các công ty bất động sản) không thể bán cái mình có mà phải bán cái ng-ời ta cần.

Quan điểm này lấy lợi ích của ng-ời tiêu dùng (mà ở đây là ng-ời ở) làm đích, cho nên mới nảy sinh ph-ơng thức, còn gọi là ph-ơng pháp quy hoạch đô thị xây dựng tham dự.

Câu hỏi đặt ra bây giờ là: liệu quyết định luận nào sẽ giữ vai trò then chốt trong việc giải quyết các vấn đề đô thị? Ng-ời ta có thể chọn câu trả lời theo quyết định luận thứ ba - quyết định luận xã hội. Thế nh- ng các dự án đô thị là hết sức đa dạng, cho nên quyết định luận xã hội th-ờng chỉ thích hợp khi vấn đề đô thị cần phải quyết là vấn đề nhà ở hay các dịch vụ đô thị.

Phần lớn các dự án đô thị đòi hỏi khi thì thiên về quyết định luận kinh tế, khi thì thiên về quyết định luận kỹ thuật, khi thì cả ba khâu kinh tế - kỹ thuật - xã hội đồng thời cùng tác động, mà đó là gì nếu không là *quyết định luận chính trị*. Những ng-ời có quyền ra quyết định (đại diện chính quyền , đại biểu dân cử, chủ đầu t-) luôn phải so đo, đối

chiếu, để không có những quyết định thiên lệch, có lợi cho một bên nào đó trong số các người (cùng) hành động (actors) trong hành vi xây dựng và cải tạo đô thị.

VI.2.2. Ba khung độ không gian và tỉ lệ quy hoạch đô thị xây dựng đô thị

Mọi vấn đề quy hoạch đô thị xây dựng đô thị đều giải quyết theo ba khung độ không gian (1) khung độ không gian vĩ mô gồm các đô thị khác nhau, từ đô thị quốc gia: đô thị trọng điểm kinh tế, đô thị, tới đô thị ảnh hưởng của thành phố cực lớn; (2) khung độ không gian trung mô gồm nội thị và các thành phố cực lớn, đô thị nói chung, làng, bản... và (3) khung độ không gian vi mô gồm có các phường khu ở, cụm công trình, quảng trường, quần thể kiến trúc.

Ba khung độ không gian vĩ mô, trung mô và vi mô đề ra những yêu cầu khác nhau đối với các tỉ lệ quy hoạch đô thị xây dựng. Nếu chúng ta hiểu "tỉ lệ quy hoạch đô thị xây dựng" là tất cả các sản phẩm của công tác quy hoạch đô thị xây dựng thường gồm hai bộ phận: *tỉ lệ đồ bản* và *tỉ lệ thuyết minh*. Tỉ lệ đồ bản xuất hiện dưới dạng hoặc sơ đồ quy hoạch đô thị xây dựng hoặc đồ án quy hoạch đô thị xây dựng, hoặc đồ án thiết kế.

Các thông số quy hoạch đô thị xây dựng sẽ có độ chính xác ngày càng tăng khi đi từ sơ đồ quy hoạch đô thị xây dựng sang đồ án quy hoạch đô thị xây dựng rồi từ đồ án quy hoạch đô thị xây dựng sang đồ án thiết kế. Điều đó có nghĩa là các thông số của các yếu tố không gian chỉ là áng chừng, gợi ý. Cả đồ án quy hoạch đô thị xây dựng tổng thể cũng chưa phải đã có những thông số quy hoạch đô thị xây dựng hoặc giải pháp quy hoạch đô thị xây dựng chính xác. Phải đợi tới giai đoạn của các dự án đô thị thì các thông số quy hoạch đô thị xây dựng mới được xác định đầy đủ và chính xác.

Mức độ chính xác của các thông số quy hoạch đô thị xây dựng cũng quy định cả tỷ lệ của các bản đồ quy hoạch đô thị xây dựng. Ở giai đoạn các sơ đồ quy hoạch đô thị xây dựng cấu trúc (quy hoạch đô thị xây dựng quốc gia, quy hoạch đô thị xây dựng đô thị, đô thị và đô thị ảnh hưởng của thành phố cực lớn) thì tỷ lệ là từ 1: 500.000 tới 1: 50.000 tùy theo quy mô diện tích và tính chất của đô thị. Nhưng ở giai đoạn đồ án quy hoạch đô thị xây dựng tổ chức không gian đô thị, đồ án quy hoạch đô thị xây dựng hướng dẫn, đồ án quy hoạch đô thị xây dựng chung) thì tuy giải pháp quy hoạch đô thị xây dựng ở đây chủ yếu vẫn là quy hoạch đô thị xây dựng cấu trúc nghĩa là các thông số quy hoạch đô thị xây dựng cũng chưa có độ chính xác cao, song tỷ lệ của đồ bản thông thường phải là 1: 5000. Tuy nhiên, đối với các thành phố cực lớn, nhất là những siêu đô thị thì nếu thực hiện bản đồ cấu trúc quy hoạch đô thị xây dựng sử dụng đất theo yêu cầu tỷ lệ 1: 5000 thì bản đồ bị xé lẻ thành nhiều mảnh, rất khó quan sát cấu trúc sử dụng đất. Trong trường hợp đó, đồ án quy hoạch đô thị xây dựng tổng thể buộc phải thực hiện theo tỷ lệ 1: 10.000, 1: 20.000, thậm

chỉ 1: 25.000 trên một bản đồ không chia mảnh để dễ nhìn; nh- ng ở những "điểm mốc" quan trọng (trung tâm thành phố, đầu nối giao thông, bến cảng, sân bay v.v...) buộc phải thực hiện ở tỷ lệ 1: 5000, tức tỷ lệ bắt buộc của đồ án quy hoạch đô thị xây dựng chung, để minh họa cho rõ đồ án quy hoạch đô thị xây dựng tổng thể một khi nó buộc phải thực hiện ở tỷ lệ nhỏ hơn 1: 5000.

VI.2.3. Quy hoạch đô thị xây dựng hành động, quy hoạch đô thị xây dựng cấu trúc, quy hoạch đô thị xây dựng pháp chế, quy hoạch đô thị xây dựng thực hiện

- a) Quy hoạch đô thị xây dựng hành động: Chín khâu lớn của quy trình quy hoạch đô thị xây dựng đã nêu ở phần I có thể chia thành ba nhóm công việc chính của toàn bộ quy trình hay ba công đoạn của quy hoạch đô thị xây dựng hành động: (1) công đoạn quy hoạch đô thị xây dựng chiến lược (hay sách lược); (2) công đoạn quy hoạch đô thị xây dựng chiến thuật và (3) công đoạn thực hiện.

Ba công đoạn này nói rõ tính chất của phương pháp quy hoạch đô thị xây dựng (planning method) đang được vận dụng hiện nay trên khắp thế giới là quy hoạch đô thị xây dựng hành động để nhấn mạnh tính chất hướng tới hành động của công tác quy hoạch đô thị xây dựng đô thị hiện đại.

Quy hoạch đô thị xây dựng hành động không chỉ có đặc trưng kết liên ba công đoạn lại với nhau thành một chuỗi liên hoàn mà còn phải đặt cả ba công đoạn ấy dưới sự tác động đồng thời của bốn nguồn lực (ressources) đó là tài lực, tín lực, nhân lực và quyền lực.

Rõ ràng không có tiền của, không có vốn thì không làm được gì và mọi dự án dù hay ho đến mấy cũng sẽ trở thành không tồn tại hay duy ý chí. Tài lực do vậy là then chốt của mọi quy hoạch đô thị xây dựng.

Cũng vậy, làm sao có thể làm ra quy hoạch đô thị xây dựng rồi thực hiện quy hoạch đô thị xây dựng nếu không có nguồn thông tin kinh tế, xã hội, văn hóa và khoa học, trong đó có khoa học về quy hoạch đô thị xây dựng. Tín lực vì thế trở thành nguồn lực thiết yếu của công tác quy hoạch đô thị xây dựng không có thông tin quy hoạch đô thị xây dựng sẽ chỉ là mơ ước viễn tưởng.

Muốn làm bất cứ việc gì đều phải có những người biết việc. Không học việc, không được đào tạo thì không làm được việc gì cả. Nguồn nhân lực có tri thức và tri thức ấy luôn được đổi mới là điều kiện không thể thiếu để giải quyết có hiệu quả các vấn đề đô thị.

Cuối cùng đó là quyền lực: quyền lực ở đây được hiểu nh- là quyền được ra các quyết định. Bởi vì xét cho cùng quy hoạch đô thị xây dựng trên thực chất là quá trình ra các quyết định (xin xem lại định nghĩa của bà Margaret ROBERTS ở trên). Mà quyết định nào cũng là quyết định chính trị. Do vậy những người được quyền ra quyết định là những người

đ- ọc cử ra hoặc đ- ọc trao quyền làm công việc đó Nhà chuyên môn - tức là nhà quy hoạch đô thị xây dựng - chỉ có "quyền" nói thật, nói đầy đủ các - u, nh- ọc điểm cũng nh- các hệ luy của các ph- ơng án họ đề xuất để giúp cho việc ra quyết định đúng đắn.

- b) Quy hoạch đô thị xây dựng cấu trúc, quy hoạch đô thị xây dựng pháp chế, quy hoạch đô thị xây dựng thực hiện.

Nh- đã thấy ở mục VI.2.2 suốt giai đoạn quy hoạch đô thị xây dựng chiến l- ọc mà phạm vi bao quát của nó bao trùm lên tới ba - bốn khung độ không gian toàn quốc, đô thị, đô thị (kể cả đô thị ảnh h- ưởng của thành phố) đô thị. Tất cả đều là những sơ đồ quy hoạch đô thị xây dựng cấu trúc mang tính chiến l- ọc phát triển không gian đô thị d- ới dạng quy hoạch đô thị xây dựng cấu trúc sử dụng đất của thành phố. Vì thế các sơ đồ quy hoạch đô thị xây dựng toàn quốc, đô thị, đô thị và bản đồ quy hoạch đô thị xây dựng sử dụng đất của thành phố đều mang tính chất của *quy hoạch đô thị xây dựng cấu trúc*.

Một khi các sơ đồ quy hoạch đô thị xây dựng cấu trúc hoặc đồ án quy hoạch đô thị xây dựng tổng thể nhận đ- ọc sự đồng thuận và phê duyệt của các cơ quan có thẩm quyền thuộc các khung độ hành chính t- ơng ứng thì tất cả các sơ đồ quy hoạch đô thị xây dựng và đồ án quy hoạch đô thị xây dựng ấy đều mang tính chất của những t- liệu pháp chế hay còn gọi là *quy hoạch đô thị xây dựng pháp chế*, và chỉ có các cơ quan có thẩm quyền xét duyệt mới đ- ọc quyền thay đổi và quyết định lại, cho dù các thông số quy hoạch đô thị xây dựng chỉ mang tính chất h- ướng dẫn.

ở giai đoạn quy hoạch đô thị xây dựng hành động (mà thông th- ờng có các b- ớc quy hoạch đô thị xây dựng chiến thuật, tức lập các ch- ơng trình hành động và sau đó là các dự án đô thị) th- ờng xảy ra hai tr- ờng hợp.

Một là, nếu đã có sản phẩm của quy hoạch đô thị xây dựng pháp chế tức là có quy hoạch đô thị xây dựng sử dụng đất đ- ọc phê duyệt thì con đ- ờng đi là quy hoạch đô thị xây dựng chiến thuật rồi các dự án đô thị.

Hai là, khi ch- a có quy hoạch đô thị xây dựng pháp chế trong sử dụng đất thì vẫn có thể có quy hoạch đô thị xây dựng hành động tức đi thẳng vào những dự án đô thị đơn lẻ, lúc bấy giờ tính chất hành động của các dự án đô thị ấy đã giúp cho nó có cái tên là giai đoạn *quy hoạch đô thị xây dựng thực hiện*.

VI.2.4. Các dự án đô thị

Các dự án đô thị là giai đoạn triển khai ch- ơng trình hành động của quá trình quy hoạch đô thị xây dựng chiến thuật. Nói khác đi giai đoạn quy hoạch đô thị xây dựng hành động bắt đầu bằng quy hoạch đô thị xây dựng chiến thuật nhằm lập trình để thực hiện hóa

cũng là - u tiên hóa (prioritize) các dự án đô thị trong kế hoạch xây dựng theo trình tự tiệm tiến các mục tiêu đề ra trong quy hoạch đô thị xây dựng tổng thể.

Sau khi đã lập đ- ọc ch- ơng trình và dự kiến sơ bộ quy mô, tính chất, thời gian thực hiện, cơ quan thiết kế, cơ quan xây lắp thí bắt đầu giai đoạn các dự án đô thị. Cần làm rõ khái niệm dự án đô thị. Do đã đ- ọc lập trình và - u tiên hóa nên các dự án này phải mang tính khả thi (feasability) về mặt kinh tế, xã hội, công nghệ, kỹ thuật... Dự án đô thị có thể thuộc các lĩnh vực hạ tầng sản xuất, hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội. Tùy theo phạm vi đất bao quát của dự án mà nó có thể là dự án điểm (khi công trình trải ra trên một địa điểm tập trung 1-2 hecta trở xuống), dự án tuyến khi công trình (đ- ờng điện cao thế, đ- ờng ống dẫn n- ớc, thoát n- ớc bản, cải tạo kênh thoát n- ớc, đ- ờng thành phố v.v...) trải dài theo tuyến và dự án diện khi công trình trải ra trên diện rộng hàng chục hecta.

ở giai đoạn này công tác quy hoạch đô thị xây dựng và thiết kế thuộc lĩnh vực thiết kế đô thị và quy hoạch đô thị xây dựng ở đây là bố trí các yếu tố quy hoạch đô thị xây dựng (nhà, công trình, kiến trúc nhỏ...) lên trên mặt bằng khu đất, vì vậy nó đ- ọc mệnh danh là quy hoạch đô thị xây dựng (hay quy hoạch đô thị xây dựng địa điểm). Các bản vẽ quy hoạch đô thị xây dựng này, th- ờng đ- ọc thực hiện với tỷ lệ bắt buộc là 1:500.

Các dự án đô thị về xây dựng nhà ở cải tạo các khu ở cũ giải quyết nhà ở cho ng- ời nghèo v.v... là những dự án ở đó các nhu cầu và nguyện vọng của ng- ời ở, vừa với t- cách là ng- ời tiêu dùng, lại vừa với t- cách là đối tác (hay ng- ời cùng hành động) nên một lễ phượng pháp quy hoạch đô thị xây dựng đ- ọc gọi là quy hoạch đô thị xây dựng tham dự đ- ọc vận dụng rộng rãi và mang lại nhiều hiệu quả thiết thực.

VI.3. Quy hoạch đô thị xây dựng đô thị pháp quy

Trong suốt tiến trình lịch sử của xã hội loài ng- ời, vấn đề xây dựng quần c- luôn là mối quan tâm của cả cộng đồng làm cho nơi ở chung của cộng đồng trở thành nơi chốn gắn bó với cuộc sống của từng thành viên cộng đồng là điều mà ai cũng mong muốn.

Ngày nay từ kiến trúc tới xây dựng quần c- (đô thị - nông thôn) đều đã trở thành những thiết chế xã hội và kinh tế, cho nên cần có những quy tắc, chuẩn tắc, luật lệ, cấm đoán và chế tài để điều phối công tác quy hoạch đô thị xây dựng, xây dựng và quản lý môi tr- ờng sống chung của cộng đồng. Phạm trù này của quy hoạch đô thị xây dựng đô thị đ- ọc mệnh danh là *quy hoạch đô thị xây dựng đô thị pháp quy*.

Từ đó có thể định nghĩa *quy hoạch đô thị xây dựng đô thị pháp quy* là phạm trù các công cụ pháp chế nhằm điều phối toàn bộ công tác quy hoạch đô thị xây dựng đô thị, từ quy hoạch đô thị xây dựng cho tới thực hiện, từ sự phân bổ ngân sách cho các công trình công cộng (các đ- ờng ống n- ớc, thoát n- ớc, giao thông...chính) tới các dự án hạ tầng kỹ

thuật cho tới việc tr- ng mua các khu đất dành cho lợi ích công cộng, từ việc kiểm soát công tác sử dụng đất cho tới cấp phép xây dựng công ích và t- ích.

Rõ ràng, không có công cụ pháp quy thì không thể nào xây dựng và lập đ- ợc trật tự cho không gian đô thị. Bởi vì đô thị là nơi không những chỉ có những lợi quyền công ích và lợi quyền t- ích mà còn là nơi xung đột lợi ích của ngay chính những "đối tác" tham gia công tác xây dựng và quản lý đô thị.

VII. CÁCH PH- ƠNG PHÁP QUY HOẠCH ẮC THXÂY DỰNG ẮC THC B N

VII.1. Khái niệm:

Ph- ơng pháp quy hoạch đô thị xây dựng đô thị là tác phong công tác của nhà quy hoạch đô thị xây dựng, là lối xử lý vấn đề, là cách thức anh ta chọn các ph- ơng pháp tiếp cận.

Để đi tới một cái đích nào đó, ng- ời đầu tiên tự vạch ra lối đi của mình và lối đi ấy trở thành đ- ờng đi. Ng- ời thứ hai có thể cũng đi theo con đ- ờng ấy nh- ng với lối đi của riêng mình. Điều đó là cần thiết, nhất là trong quy hoạch đô thị xây dựng, khi các "bài toán" khá khác nhau, không chỉ về độ khó dễ mà còn ở chỗ mục tiêu cần đạt tới khá khác nhau, ngay cả những bài toán cùng loại và có thể cùng một ph- ơng pháp tiếp cận.

VII.2. Phân loại các ph- ơng pháp quy hoạch đô thị xây dựng đô thị

Có nhiều cách phân loại khác nhau, d- ới đây liệt kê ra một số cách phân loại sau đây:

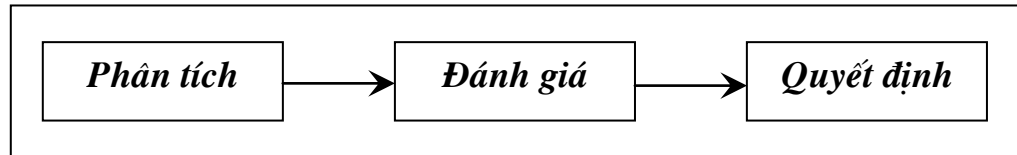
VII.2.1. Phân loại ph- ơng pháp quy hoạch đô thị xây dựng của CARTWRIGHT

Một quy hoạch đô thị xây dựng tốt là hàm số không phải của những điều kiện bên ngoài mà của sự phán xét chủ quan của nhà quy hoạch đô thị xây dựng: một quy hoạch đô thị xây dựng tốt luôn lệ thuộc vào việc anh có ý t- ờng rõ ràng về điều anh định thực hiện. Cho nên CARTWRIGHT đã chia các vấn đề quy hoạch đô thị xây dựng ra làm bốn loại vấn đề quy hoạch đô thị xây dựng cơ bản t- ơng ứng với 4 ph- ơng pháp quy hoạch đô thị xây dựng đô thị sau đây.

- Các vấn đề đơn giản- quy hoạch đô thị xây dựng th- lại
 - Các vấn đề tổ hợp- quy hoạch đô thị xây dựng tiệm tiến.
 - Các vấn đề phức hợp- quy hoạch đô thị xây dựng thích nghi.
 - Các vấn đề biến hóa- quy hoạch đô thị xây dựng tiến trình.
- a) *Vấn đề đơn giản (simple problems)* là vấn đề chúng ta có thể nắm bắt trọn vẹn, cả về tầm bao quát lẫn ở từng chi tiết. Chúng ta có thể nhận dạng mọi nhân tố nổi trội và phân tích chúng trọn vẹn để có thể đoán định sự đáp trả hay can thiệp

bằng các biện pháp quy hoạch đô thị xây dựng. Và nhờ đó mà chúng ta có thể theo một "thủ tục" các nhà quy hoạch đô thị xây dựng vẫn thường - a thích, đó là:

- (1) Phân tích mọi khả năng hành động;
- (2) Đánh giá các hệ quả của từng khả năng; rồi
- (3) Quyết định theo phương án tối - u.



Hình 2: Sơ đồ quy hoạch đô thị xây dựng thường dành cho các vấn đề đơn giản

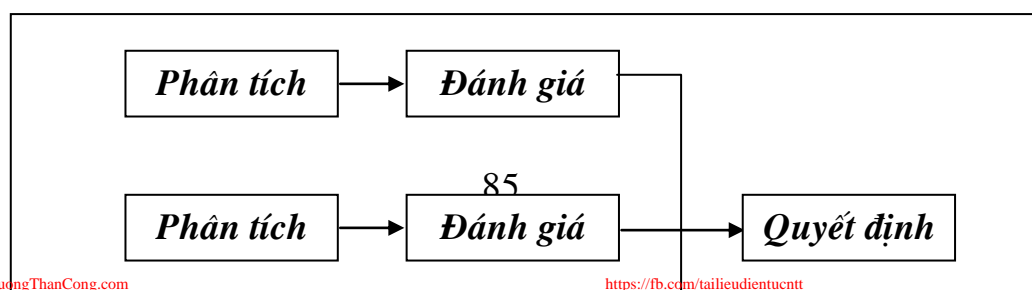
và phương pháp quy hoạch đô thị xây dựng này được CARTWRIGHT gọi là quy hoạch đô thị xây dựng thường (hay quy hoạch đô thị xây dựng bàn giấy).

- b) Các vấn đề tổ hợp (Compound problems) thường không gọn ghẽ và ngăn nắp như vấn đề đơn giản. Đó là những vấn đề mà ở từng phần riêng lẻ có thể hiểu và nắm bắt được đến mức chi tiết, nhưng khi chúng tương tác với nhau thì tác động tiềm tàng của các nhân tố cộng thêm không thể nào đoán định trước được.

Đối với các vấn đề tổ hợp chúng ta có thể giả thiết rằng chúng ta nhận dạng được một số các vấn đề nổi trội của nó và nghiên cứu kỹ càng chúng để có khả năng đoán định rằng chúng sẽ đáp trả như thế nào một khi có sự can thiệp của chúng ta.

Có lẽ do chúng ta không thể nhận diện tất cả các nhân tố nổi trội hay ít nhất chúng ta không thể nhận diện ra chúng cùng lúc, cho nên vì thế chúng ta không thể đoán định ra tất cả các quan hệ tương hỗ có thể xảy ra. Do vậy, con đường phải đi có lẽ là nên xem vấn đề tổ hợp đúng là một tổ hợp của nhiều vấn đề đơn giản. Và nhờ đó giải pháp có thể là từng mảnh, từng đoạn rồi cuối cùng gộp lại, tổng hợp lại để trở thành giải pháp tổng quát.

Chúng ta có thể gọi đó là phương pháp quy hoạch đô thị xây dựng tiệm tiến. Là bởi vì các vấn đề tổ hợp luôn xuất hiện như là các vấn đề "đa mục tiêu" (multiple objective problems) tức là những vấn đề đòi hỏi phải đồng thời đạt được các mục tiêu khác nhau. Bản chất của từng mục tiêu và cả cách thức để đi tới mục tiêu ấy khá rõ ràng thách thức đối với nhà quy hoạch đô thị xây dựng chính là ở chỗ từ bỏ việc đạt mục tiêu này để đổi lấy việc đạt mục tiêu khác.

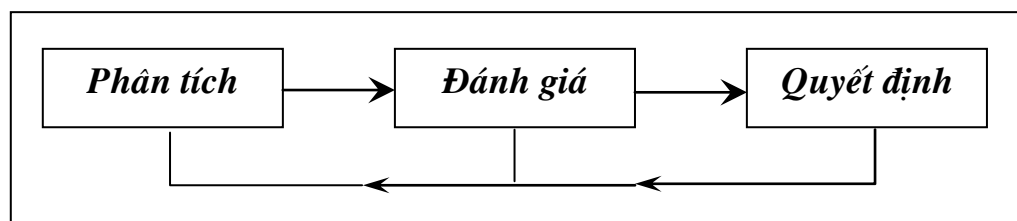


Hình 3: Sơ đồ quy hoạch đô thị xây dựng tiệm tiến dành cho các vấn đề tổ hợp

- c) Các vấn đề phức hợp (complex problems) lại có những khó khăn kiểu khác. Đó là những vấn đề mà ở tầm bao quát có vẻ nh- rõ ràng, nh- ng đi vào chi tiết lại tỏ ra khá mập mờ. Chúng ta có cảm giác hiểu đ- ọc các nhân tố nổi trội của nó nh- ng chúng lại không cho phép nghiên cứu đầy đủ, ít nhất là để có thể dựa vào đó nhằm đ- a ra các giải pháp can thiệp. Vấn đề phức hợp do vậy là bề nổi của vấn đề tổ hợp.

Tính phức hợp sinh ra từ chỗ các vấn đề đều chuyển tải các giá trị khác nhau, nhiều khi mâu thuẫn nhau, xuất phát từ các nhóm ng- ời có lợi quyền khác nhau. Cho nên vấn đề phức hợp th- ờng xuyên xuất hiện nh- là vấn đề đa lợi quyền (multiple interest problem). Do bản chất của vấn đề là nh- thế nào cho nên không thể tiến hành bất cứ sự phân tích đầy đủ nào và từ đó mà đánh giá rồi đi tới kết luận một mạch.

Tuy nhiên mọi việc sẽ khác nếu chúng ta thử đ- a ra quyết định can thiệp. Sau đó chúng ta sẽ phân tích và đánh giá theo kiểu vừa hành động vừa nghiên cứu. Quá trình quy hoạch đô thị xây dựng vì vậy sẽ không là tuyến tính mà lặp đi lặp lại. Và ph- ơng pháp quy hoạch đô thị xây dựng đó đ- ọc mô tả nh- là quy hoạch đô thị xây dựng thích nghi mà F.EMERY và E.TRIRT đã mô tả.



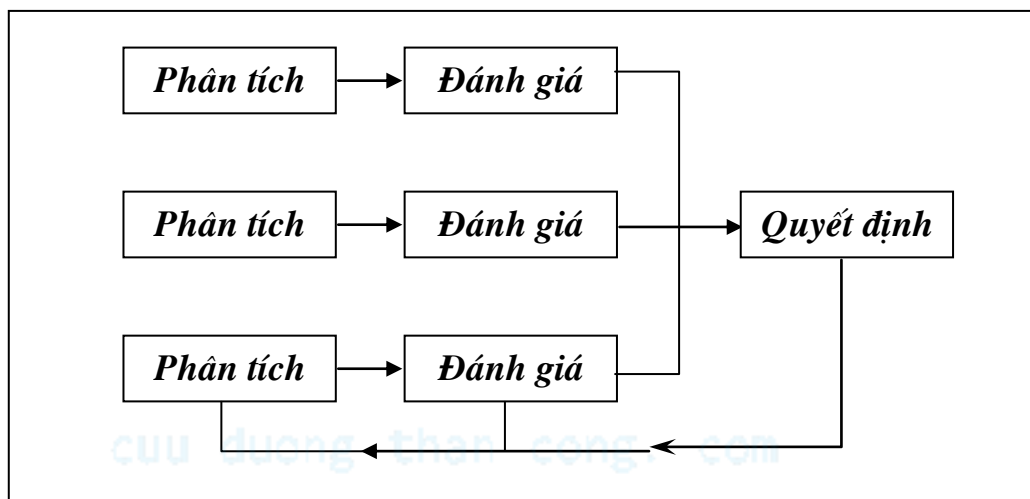
Hình 4: Sơ đồ quy hoạch đô thị xây dựng thích nghi đối với các vấn đề phức hợp

- d) Vấn đề biến hóa (meta - problems) là những vấn đề mà cả ở tầm bao quát lẫn ở chi tiết đều không có gì rõ ràng cả. Chúng có đầy đủ những đặc tính của các vấn đề tổ hợp và phức hợp cộng lại với nhau. Giống nh- vấn đề tổ hợp ở chỗ nhiều nhân tố mới sẽ xuất hiện và sẽ phải tính tới một khi bắt tay vào quy hoạch đô thị xây dựng. Giống nh- vấn đề phức hợp ở chỗ ngay cả những nhân tố chúng ta biết đ- ọc đó nh- ng không thể hiểu chúng đầy đủ. Giả thiết duy nhất đối với một

vấn đề biến hóa là có những giây liên hệ giữa các nhân tố, vì thế nên tập trung vào đây một cách "tập thể".

Nói khác đi vấn đề biến hóa là sự phối hợp của cả hiện t- ợng đa mục tiêu và hiện t- ợng đa quyền lợi trong đó. Cho nên để đ- ợng đầu với vấn đề biến hóa chúng ta phải hoàn toàn tập trung vào tiến trình. Mục tiêu là tạo ra một quá trình liên tục để ra các quyết định, mà cùng với thời gian sẽ đ- a chúng ta vào h- ớng mà chúng ta muốn đạt tới. Điều chúng ta chờ đợi trong quy hoạch đô thị xây dựng khi đối diện với vấn đề biến hóa là một loạt các cải thiện chúng ta hy vọng không làm cho tình thế xấu thêm. Cho nên chúng ta *cần một tiến trình vừa tiệm tiến vừa thích nghi*.

Tiệm tiến là để mở ra những tiến triển mới, những nhân tố mới không tiên đoán đ- ợc. Còn thích nghi là để mà học kinh nghiệm của các cố gắng liên tục trong giải quyết vấn đề. Vì lẽ đó mà phương pháp quy hoạch đô thị xây dựng đ- ợc mệnh danh là quy hoạch đô thị xây dựng tiến trình. Và tiến trình ấy phải là một tiến trình rộng mở cho sự tham dự của tất cả những ai có thể ảnh h- ớng tới và những ai có thể bị ảnh h- ớng bởi vấn đề. Vì rằng đối với vấn đề biến hóa sự phân tích toàn diện và đánh giá các mục tiêu là không thể làm đ- ợc, cho nên nhà quy hoạch đô thị xây dựng lệ thuộc vào nguồn thông tin từ những ng- ời có liên quan để biết họ nghĩ gì về những gì họ sẽ đ- ợc h- ớng và những gì họ chịu nhiệt trong lợi quyền.



Hình 5: Sơ đồ quy hoạch đô thị xây dựng tiến trình đối với vấn đề biến hóa

VII.2.2. Phân loại ph- ơng pháp quy hoạch đô thị xây dựng đô thị của A.G.FELDT

ở phần tr- ớc, khi nói về phân loại các lý thuyết quy hoạch đô thị xây dựng đô thị ở Hoa Kỳ, chúng tôi có đề cập tới việc họ phân chia các lý luận quy hoạch đô thị xây dựng thành hai nhóm: nhóm các lý thuyết hoạt động của hệ thống (theories of system operations)

và nhóm lý thuyết thay đổi của hệ thống (theories of system change). Trên thực tế các phương thức quy hoạch đô thị xây dựng đô thị thường xuất phát từ hệ phương pháp luận này. Bởi "quy hoạch đô thị xây dựng là một hoạt động phổ cập, một kỹ năng sống còn bao hàm cả sự xem xét tới các hậu quả trực tiếp khi có sự lựa chọn cuối cùng giữa các phương án". Trong cuộc sống của mỗi người, ai làm việc gì mà chẳng hoạch định, chẳng thiết kế, chẳng lựa chọn các bước đi cho công việc. Tuy nhiên quy hoạch đô thị xây dựng đô thị có những khía cạnh đặc thù của nó, khái quát như sau:

- (1) Quy hoạch đô thị xây dựng đô thị chủ yếu liên quan tới những vấn đề công ích bao trùm một loạt các nhóm khách hàng có lợi quyền khác nhau.
- (2) Đó là một hoạt động có chủ tâm, có tính toán do một số người được đào tạo về chuyên môn đặc biệt gọi là nhà quy hoạch đô thị xây dựng đảm trách;
- (3) Cái đích và mục tiêu của quy hoạch đô thị xây dựng cũng như các phương tiện nhằm thực hiện chúng đều không có gì chắc chắn.
- (4) Các nhà quy hoạch đô thị xây dựng đô thị cũng nhiều lúc tự mình quyết định; tuy nhiên chủ yếu họ thảo ra và trình bày các phương án và các khuyến cáo để cho những người được cử ra hay được chỉ định ra quyết định.
- (5) Các nhà quy hoạch đô thị xây dựng đô thị sử dụng rất nhiều các công cụ đặc biệt cùng các phương pháp để phân tích và trình bày các giải pháp.
- (6) Kết quả của phần lớn các hoạt động quy hoạch đô thị xây dựng đô thị chỉ thực sự lộ diện sau 5 đến 20 năm kể từ khi quyết định được đưa ra, từ đó các thông tin phản hồi mới có làm cho các hoạt động sửa chữa hết sức khó khăn.

Như vậy, trong mọi bài toán quy hoạch đô thị xây dựng, mục tiêu cần đạt tới cũng như phương tiện cần có để thực hiện các mục tiêu đề ra là hai nhóm điều kiện để cho bài toán quy hoạch đô thị xây dựng đi tới thành công. Cho nên mức độ rõ ràng (clarity) tức là tính chất xác định của các mục tiêu lẫn các phương tiện sẽ làm nảy sinh ra bốn phương pháp quy hoạch đô thị xây dựng, đó là:

- phương pháp quy hoạch đô thị xây dựng đô thị duy lý luận
- phương pháp quy hoạch đô thị xây dựng đô thị tiệm tiến luận
- phương pháp quy hoạch đô thị xây dựng đô thị không tương đương luận
- phương pháp quy hoạch đô thị xây dựng đô thị giám phương luận.

Bảng 14: Phân loại bốn phương pháp quy hoạch đô thị xây dựng theo FELDT

	Sự rõ ràng về các mục tiêu	
	Cao	Thấp

Sự rõ ràng về ph-ơng tiện		
Cao	Duy lý	Giám ph-ơng
Thấp	Không t-ởng	Tiêm tiến

Nguồn: Catanese anthony, 1988, Urban planning, Mc Graw Hill Inc, p44.

a) *Quy hoạch đô thị xây dựng duy lý*: khi cả mục tiêu lẫn ph-ơng tiện đều đ-ợc xác định rõ ràng thì công tác quy hoạch đô thị xây dựng có thể đi theo mô hình duy lý (luận). Mô hình quy hoạch đô thị xây dựng này đi theo bốn b-ớc:

- Phân tích hệ thống và các vấn đề của nó
- Trình bày các giải pháp (ph-ơng án) cho các vấn đề ấy
- Đánh giá các hệ quả có thể xảy ra đối với từng giải pháp
- Kiến nghị đối với ph-ơng án khả dĩ nhất và giải thích vì sao đây là khả năng hợp lý nhất để đạt tới cái đích đang tìm kiếm.

Rõ ràng ph-ơng pháp quy hoạch đô thị xây dựng này đặt trọng tâm công việc vào các kỹ thuật thu thập t- liệu, đo l-ờng các thông số và phân tích một cách cẩn trọng tất cả các thông tin ấy.

b) *Quy hoạch đô thị xây dựng không t-ởng*. Truyền thống không t-ởng luận đã có rất lâu đời và từng tạo đ-ợc sự kính nể trong quy hoạch đô thị xây dựng đô thị. Phwơng pháp quy hoạch đô thị xây dựng này tìm kiếm cách thức hun đúc sức t-ởng t-ợng của công chúng bằng cách kiến nghị những kiểu tiếp cận mới nh-ng chung chung kiểu nh- Daniel BURNHAM, nhà quy hoạch đô thị xây dựng nổi tiếng của Chicago... từng tuyên bố: "Xin đừng quy hoạch đô thị xây dựng những cái vụn vặt, chúng không có ma lực để khuấy động bầu nhiệt huyết của con ng-ời. Hãy về những dự án lớn, bởi cái cao cả một khi đ-ợc ghi nhận sẽ không bao giờ chết".

Trong ph-ơng thức tiếp cận không t-ởng luận, mục tiêu bao giờ cũng đ-ợc lớn tiếng công bố, thế nh-ng các ph-ơng tiện thì ng-ợc lại, quá - không rõ ràng. Thông th-ờng, trong con mắt của các chuyên gia thiết thực, không t-ởng luận xuất hiện nh- những dự án duy ý chí khía các điều kiện để thực hiện không đ-ợc ấn định hoặc không có khả năng ấn định rõ ràng.

Trong lịch sử quy hoạch đô thị xây dựng, sự nhiệt tình của một vài ng-ời giàu tâm huyết kiểu nh- Ebenezer HOWARD với ý t-ởng thành phố v-òn đều gặt hái ít nhiều thành công; nh-ng nhìn chung các nhà quy hoạch đô thị xây dựng theo tr-ờng phái không t-ởng luận đều xuất phát từ quan điểm cho rằng cứ tạo ra không gian, rồi không gian ấy sẽ mang lại hiệu quả xã hội. LE CORBUSIER là một ng-ời nh- thế.

- c) *Quy hoạch đô thị xây dựng giám ph-ong*. Ph-ong thức quy hoạch đô thị xây dựng này có đặc điểm là ph-ong pháp và kỹ thuật vận dụng đều rõ ràng nh- ng mục tiêu thì lại không xác định rõ, thậm chí không biết. Ng- ời ta th- ờng ví cách thức này nh- thứ "quy hoạch đô thị xây dựng vì quy hoạch đô thị xây dựng" tức làm quy hoạch đô thị xây dựng "tự nó", áp dụng đủ các ph-ong pháp hay kỹ thuật ng- ời ta vẫn th- ờng dùng và xem đó là ph-ong thức tốt. NG- ời ta thu thập đủ thứ t- liệu, điều tra khảo sát rất công phu, nh- ng những dữ liệu đã xử lý ấy dùng vào việc gì thì lại không biết, bởi các mục tiêu, các đích đến của bài toán quy hoạch đô thị xây dựng không đ- ọc phát biểu minh bạch, chính xác.

Cũng ở đây nữa, ng- ời ta tổ chức lấy ý kiến, nghe các phát biểu của ng- ời dân, của các chuyên gia, của các tổ chức xã hội...nh- ng rồi lại không biết sử dụng các kết quả thăm dò ấy vào đâu cả. Ph-ong pháp và kỹ thuật chỉ phát huy tác dụng khi nào có mục tiêu đ- ọc xác định rõ. Cho nên phong cách giám ph-ong chỉ mang lại hiệu quả cho công tác quy hoạch đô thị xây dựng khi các mục tiêu đ- ọc minh định rõ ràng, cẩn thận, chứ không trôi nổi, chung chung.

- d) *Quy hoạch đô thị xây dựng tiệm tiến*: một tình thế hay gặp trong các bài toán quy hoạch đô thị xây dựng là cả mục tiêu cần đạt tới lẫn ph-ong tiện phải đ- ọc vũ trang đều ở trạng thái không rõ ràng. Phần lớn c- dân đều mong muốn đô thị phải là nơi sinh sống an toàn, thuận tiện, song rất nhiều ng- ời cũng không t- ờng t- ờng đ- ọc hoặc hình dung ra thế nào là một đô thị tốt và lại càng không có chút ý t- ờng nào về việc làm sao để đạt tới cái "tốt" đó.

Charles LINDBLOOM đã mô tả một kiểu ra quyết định tr- ớc những tình thế nh- vậy bằng cách tạo ra một loạt các b- ớc tiệm tiến nhắm về phía t- ơng lai và về phía...những điều ch- a lộ dạng. Ông ta gọi cách thức làm quy hoạch đô thị xây dựng này là tiệm tiến luận (incrementalism), nh- ng nó lại đ- ọc biết đến d- ới cái tên "mày mò cho đến khi xong việc" (muddling through). Quả thực ông ta đã vẽ nên bức tranh sống động đầy chất hiện thực của điều vẫn hằng xảy ra với các giới thức vạch chính sách và ra quyết định; những nhà làm luật và các nhà t- vấn của họ (kể cả các nhà quy hoạch đô thị xây dựng) th- ờng đối diện với hàng "núi" thông tin, nhu cầu, đòi hỏi, các vấn đề tr- ớc mắt cần giải quyết ngay...song lại có ít thời gian, tiền của hay cả kiến thức để làm việc đó. Nghĩa là...một phản đề của ph-ong thứ duy lý.

Ph-ong thức của LINDBLOOM và những ng- ời đồng chí h- ớng với ông bị phê phán khá nhiều, bởi họ bị lên án đã từ bỏ con đ- ờng duy lý để đổi lấy những thủ đoạn tr- ớc sức ép thời gian. Những kẻ phê phán cho rằng tiệm tiến luận không phải là một ph-ong

thức quy hoạch đô thị xây dựng mà chỉ là sự mô tả tình trạng khi không có quy hoạch đô thị xây dựng.

Nh- ng nếu nhìn kỹ chúng ta sẽ thấy rằng quy hoạch đô thị xây dựng tiệm tiến là cái gì đó cao hơn, v- ợt ra khỏi sự mô tả quang cảnh lộn xộn trong quy hoạch đô thị xây dựng. các nhà phê phán cũng thừa nhận rằng, con đ- ờng "hợp lý" nhất tr- ớc tình thế khi mọi thứ đều không có gì rõ ràng cả lại là...cần phải từ tốn mày mò ra từng khâu để giải quyết tuần tự. Các dự án lớn và phức tạp cần tới sự phân tích xa rộng mà cả quần chúng lẫn các nhà hoạch định chính sách đều không thấu hiểu vấn đề chỉ làm tốn phí thời gian mà thôi. Trong tr- ờng hợp có nên tiến hành từng b- ớc nhỏ rồi thực hiện để xem chúng có cải thiện hoặc làm xấu thêm tình thế để liệu bề ứng đối.

Một loạt các kỹ thuật nh- các dự án thí điểm (pilot projects) các thử nghiệm (experimentations) sẽ giúp cho việc đánh giá và rút ra các thông tin phản hồi về tính hiệu quả của chúng để mạnh dạn đi các b- ớc tiếp theo.

VII.2.3. Phân loại phương pháp quy hoạch đô thị xây dựng của Jean - Paul LACAZE

Nhà quy hoạch đô thị xây dựng có nguồn gốc kỹ s- cầu - đ- ờng này vào năm 1979 đã từng phân định có ba ph- ơng thức quy hoạch đô thị xây dựng (mà ông ta gọi là modes d'urbanisme) đó là tổ hợp (không gian) đô thị (composition urbaine), quy hoạch đô thị xây dựng kinh tế (planification économique) và quy hoạch đô thị xây dựng đô thị tham dự (urbanisme de participation).

Cũng tác giả này vào năm 1990 đã gọi cách tiếp cận các vấn đề đô thị là ph- ơng pháp (méthode) và cho rằng có đến năm "ph- ơng pháp" khác nhau, đ- ọc ông tập hợp lại trong một bảng phân tích so sánh:

Bảng 15: Các ph- ơng pháp quy hoạch đô thị xây dựng đô thị (theo J.P.LACAZE)

Loại ph- ơng pháp	Mục tiêu chính	Tính chất nổi trội của k/gian	Tâm (th- ớc) chủ yếu	Giá trị quy dẫn	Lĩnh vực hoạt động	Quyết đ- ịnh luận
Quy hoạch đô thị xây dựng chiến l- ợc	Thay đổi cấu trúc không gian đô thị	Cực kinh tế	Thời gian	Hiệu quả lãi suất	Kỹ s- kinh tế	Kỹ (technocrat)
Quy hoạch đô thị xây dựng không gian	Xây dựng các khu ở mới	Địa điểm xây dựng	Không gian	Giá trị mỹ cảm và văn hóa	Kiến trúc s- đô thị Nhà quy hoạch đô thị xây	Tự (autocrat)

					dựng	
Quy hoạch đô thị xây dựng tham dự	Nâng cao đời sống hàng ngày của ng-ời ở	Không gian quả quan hệ xã hội	Con ng-ời	Sở hữu không gian và giá trị sử dụng	Nhà xã hội học, hoạt não viên	Dân chủ
Quy hoạch đô thị xây dựng quản lý	Tăng c-ờng chất l-ợng dịch vụ hiện hữu	Tập trung các mạng dịch vụ	Dịch vụ	Thích nghi với nhu cầu quan hệ giá cả/hiệu quả	Các nhà quản lý	Quản trị
Quy hoạch đô thị xây dựng giao tế	Lôi kéo các cơ quan xí nghiệp	Hình ảnh tổng thể	Các khía cạnh biểu tr- ng	Tính chất thu hút sự chú ý	Kiến trúc s- chuyên gia về giao tế	Nhân c- hóa

[Nguồn: LACAZE Jean Paul, (1990), 1998 Methodes de l'urbanisme, PUF, Paris, p.16]

Trong cách phân loại các ph-ơng pháp quy hoạch đô thị xây dựng của CARTWRIGHT tiêu chí chủ yếu là độ phức tạp của vấn đề cần tiếp cận, và nh- ta đã biết ông ta đã chia ra các bài toán thành bốn loại theo bốn cấp độ phức tạp cùng bốn phương pháp quy hoạch đô thị xây dựng từ thấp lên cao: (1) quy hoạch đô thị xây dựng thu lại, (2) quy hoạch đô thị xây dựng tiềm tiến, (3) quy hoạch đô thị xây dựng thích nghi, (4) quy hoạch đô thị xây dựng tiến trình.

Trong cách phân loại của FELDT chúng ta nhận thấy ông đã cùng lúc đ- ra hai tiêu chí: sự minh định của mục tiêu và sự minh định của ph-ơng tiện và tùy theo sự phối hợp hai mức độ cao thấp của hai tiêu chí ấy mà chúng ta có bốn ph-ơng pháp quy hoạch đô thị xây dựng: (1) quy hoạch đô thị xây dựng duy lý, (2) quy hoạch đô thị xây dựng tiềm tiến, (3) quy hoạch đô thị xây dựng không t-ởng, (4) quy hoạch đô thị xây dựng giám ph-ơng.

Còn LACAZE nh- chúng ta thấy ở bảng 14 lại phân loại các ph-ơng pháp quy hoạch đô thị xây dựng theo đến sáu tiêu chí: mục tiêu chủ yếu, khía cạnh nổi trội của không gian, tầm vóc chủ yếu, giá trị quy dẫn, ngành chuyên môn chính và tiêu chí quyết định. Và căn cứ trên sáu tiêu chí ấy ông đã phân biệt năm ph-ơng pháp quy hoạch đô thị xây dựng: quy hoạch đô thị xây dựng chiến l-ợc, quy hoạch đô thị xây dựng không gian, quy hoạch đô thị xây dựng tham dự, quy hoạch đô thị xây dựng quản lý và quy hoạch đô thị xây dựng giao tế.

Tuy LACAZE dựa vào tới sáu tiêu chí, nh- vừa trình bày ở trên, song trên thực tế tiêu chí đầu tiên, tức mục tiêu chủ yếu của vấn đề đô thị là dấu hiệu chính để ông ta tiến hành phân loại các ph- ơng pháp quy hoạch đô thị xây dựng, còn 5 tiêu chí còn lại thực ra lại là những "tính chất" đặc hữu của "mục tiêu chủ yếu" mà thôi.

Nếu chúng ta xem kỹ các "mục tiêu chủ yếu" ở bảng 14 của LACAZE, thì thấy rằng đó chính là các chức năng của công tác quản lý đô thị, hay thực ra đó là các nhiệm vụ của quy hoạch đô thị xây dựng đô thị.

Tham khảo lại CATANESE và SNEIDER ta thấy họ nêu lên tới tám nhiệm vụ của quy hoạch đô thị xây dựng đô thị: (1) quy hoạch đô thị xây dựng sử dụng đất, (2) phát triển nhà - đất, (3) hạ tầng kỹ thuật, (4) quy hoạch đô thị xây dựng môi tr- ờng, (5) quy hoạch đô thị xây dựng giao thông đô thị (6) quy hoạch đô thị xây dựng nhà ở, (7) bảo tồn các giá trị lịch sử, (8) quy hoạch đô thị xây dựng công nghệ.

Còn trong cẩm nang quản lý đô thị của Liên hiệp quốc dành cho các n- ớc đô thị Châu á - Thái Bình D- ơng, chúng ta đọc thấy có 6 nhiệm vụ: (1) đất đô thị, (2) môi tr- ờng, (3) Hạ tầng kỹ thuật, (4) Nhà ở và dịch vụ đô thị, (5) dịch vụ xã hội, (6) phát triển kinh tế.

So sánh tám nhiệm vụ bàn tới trong công trình của CANTANESE (Hoa Kỳ) và sáu nhiệm vụ theo đề xuất của LEMAN (dành cho các n- ớc đang phát triển ở Châu á), với năm "nhiệm vụ chủ yếu" của các "ph- ơng pháp" quy hoạch đô thị xây dựng do LACAZE (Pháp) thì rõ ràng chúng không có gì khác nhau, ngoại trừ thứ tự - u tiên và cách diễn đạt. Cho nên ta có thể khẳng định rằng các ph- ơng pháp quy hoạch đô thị xây dựng mà LACAZE đề xuất đều do các nhiệm vụ của quy hoạch đô thị xây dựng quy định. Mà các nhiệm vụ ấy cũng quanh quẩn từ 5 - 7 cho tất cả các n- ớc phát triển cũng nh- đang phát triển, duy chỉ có thứ tự - u tiên là khác nhau, tùy theo tình hình của từng khu vực, từng n- ớc. Do cách nhìn nhận về ph- ơng pháp quy hoạch đô thị xây dựng nh- vậy cho nên có thể nói rằng LACAZE đã tùy theo tính chất của bài toán quy hoạch đô thị xây dựng để chọn lấy ph- ơng thức tiếp cận với riêng nó.

VII.3. Các ph- ơng pháp quy hoạch đô thị xây dựng đô thị đ- ợc sử dụng hiện nay

Sự tiến hóa trong ph- ơng pháp quy hoạch đô thị xây dựng (Evolution of Planning) đã diễn ra từ Quy hoạch đô thị xây dựng tổng thể (Master Planning) thập niên 1960 đến Quy hoạch cơ cấu (structure Planning) thập niên 1970, đến Quy hoạch đô thị xây dựng chiến l- ợc (Strategic Planning) thập niên 1980 và đến Quy hoạch đô thị xây dựng chiến l- ợc hợp nhất (Integraated Strategic Planning) thập niên 1990.

VII.3 1. Quy hoạch đô thị xây dựng tổng thể (master planning)

a) Quá trình lịch sử của quy hoạch đô thị xây dựng tổng thể

Trong các nền văn hóa phương Tây cũng như phương Đông, quy hoạch đô thị xây dựng tổng thể có quá trình lịch sử hơn 2500 năm. Nó được sử dụng ban đầu như một công cụ để xây dựng các thành phố hoặc để đẩy mạnh phát triển các thành phố mới trong đô thị mới chiếm được.

Quy hoạch đô thị xây dựng tổng thể sau đó trở nên quan trọng đối với các đế quốc trong việc xây dựng các thủ đô và thủ phủ bởi nó đã tạo ra một hình thức đô thị để phô bày vẻ uy nghi và quyền lực (Paris, Bắc Kinh, Berlin, Washington).

Hình thức quy hoạch đô thị xây dựng đô thị này có khuynh hướng trở thành mô hình phát triển tràn lan sau thời chiến thứ II và phản ánh nền kinh tế theo kế hoạch kinh tế tập trung trong tay Nhà nước. Mô hình này cũng tùy thuộc vào nguồn tài chính của chính quyền trung ương và năng lực của cơ quan công quyền trong việc kiểm soát hầu hết các hoạt động đô thị. Quy hoạch đô thị xây dựng tổng thể hiện hữu trong các nước thuộc Tổ chức hợp tác và phát triển kinh tế (OECD), đô thị của các nước này có đặc trưng là tăng trưởng chậm, các hộ gia đình có thu nhập cao. Hình thức quy hoạch đô thị xây dựng này được các nước phát triển xuất cảng sang những nước đang phát triển như là di sản thuộc địa. Tại các nước mới này, lối quy hoạch đô thị xây dựng cổ điển đó vẫn hiện hữu, đặc biệt trong thập niên 1940 và 1950 khi mà các khu vực đô thị còn tương đối nhỏ.

Quy hoạch đô thị xây dựng tổng thể nhấn mạnh đến sự phát triển sử dụng đất tự nhiên, sự lưu thông hiệu quả của hàng hóa và dịch vụ, sự kiểm soát thị trường đất và thị trường vốn.

Toàn cầu hóa và tái cấu trúc lại nền kinh tế các nước đã khiến quy hoạch đô thị xây dựng tổng thể trở thành một công cụ lỗi thời đối với các nhà quy hoạch đô thị xây dựng.

b) Lý thuyết và quan niệm về quy hoạch đô thị xây dựng tổng thể

Tổ chức để phát triển đô thị tốt đẹp nhất phải xoay quanh các hệ thống quy hoạch đô thị xây dựng gồm có các thứ bậc liên quan đến sử dụng đất, giao thông, quản lý và hoạt động kinh tế:

- Quy hoạch đô thị xây dựng tổng thể xem công tác quy hoạch đô thị xây dựng sử dụng đất có thể quyết định và chi phối các mô hình kinh tế tương lai bao gồm việc làm và hoạt động công nghiệp.
- Quy hoạch đô thị xây dựng tổng thể đặt ra các tiêu chuẩn định mức bình quân về thiết kế đô thị, vị trí, mật độ, diện tích sàn, cho các hoạt động sử dụng đất.
- Quy hoạch đô thị xây dựng tổng thể đòi hỏi sự kiểm soát mạnh mẽ của Nhà nước đối với các thị trường lao động và thị trường đất đô thị.

- Quy hoạch đô thị xây dựng tổng thể xem sự tăng trưởng và phát triển luôn liên tục, ít chú ý đến quản lý đô thị.
- Quy hoạch đô thị xây dựng tổng thể phần lớn là trách nhiệm của chính quyền .

Quy hoạch đô thị xây dựng tổng thể/ quy hoạch đô thị xây dựng theo luật pháp (Master plans/ Statutory plans) bao gồm: bản đồ và thuyết minh diễn giải chỉ rõ cách sử dụng được cho phép đối với các phần đất riêng trong khu vực hoặc từng tự theo luật đã xác định, cụ thể là các loại sử dụng đất, mật độ, chiều cao công trình, độ lùi và các tiêu chuẩn cụ thể khác. Các quy hoạch đô thị xây dựng như vậy thường được áp dụng trong phạm vi toàn thành phố và hình thành cho các hệ thống pháp lý kiểm tra sự phát triển và các tiến hành.

c) *Quy hoạch đô thị xây dựng tổng thể trong bối cảnh chủ nghĩa xã hội và chủ nghĩa tư bản*

Chủ nghĩa tư bản và Chủ nghĩa xã hội có các phương pháp quy hoạch đô thị xây dựng tổng thể khác nhau. Cả nền kinh tế tư bản chủ nghĩa và nền kinh tế xã hội chủ nghĩa đều có hai phương pháp quy hoạch đô thị xây dựng khác nhau.

- Quy hoạch đô thị xây dựng tổng thể tư bản chủ nghĩa:
 - Kiểu quy hoạch đô thị xây dựng châu Âu (Tây Âu).
 - Kiểu quy hoạch đô thị xây dựng Mỹ.
- Quy hoạch đô thị xây dựng tổng thể xã hội chủ nghĩa
 - Kiểu quy hoạch đô thị xây dựng xã hội chủ nghĩa phía Đông (Liên Xô trước đây).
 - Kiểu quy hoạch đô thị xây dựng xã hội chủ nghĩa Châu Âu (Đông Âu).

(1) Quy hoạch đô thị xây dựng tổng thể tư bản chủ nghĩa

Quy hoạch đô thị xây dựng tổng thể kiểu châu Âu (như ở Pháp và Anh) xuất phát từ mối quan tâm ngày càng gia tăng về sức khỏe và sự thoải mái cho cộng đồng. Lối quy hoạch đô thị xây dựng này được thực hiện nhờ sự tập trung quyền lực của chính quyền trung ương và chính quyền thường can thiệp vào các vấn đề đô thị thông qua các quy định sử dụng đất chặt chẽ và các tiêu của khu vực công, họ thường chú đến thiết kế các công trình công cộng. Trọng tâm ban đầu là các quy định và tiêu chuẩn để đảm bảo việc tổ chức không gian thích hợp. Tiếp theo là phong trào xây dựng các "thành phố vườn - garden city" vào cuối thế kỷ XIX và đầu thế kỷ XX, các quy hoạch đô thị xây dựng hạ tầng được chú trọng, được sử dụng đất rộng rãi vào các công trình với nhiều mục đích sử dụng hỗn hợp.

Hệ thống quy hoạch đô thị xây dựng tổng thể kiểu Mỹ phát triển theo nguyên tắc phân khu, với sự tách biệt nghiêm ngặt về sử dụng đất các tiêu chuẩn quy hoạch đô thị xây dựng phân đô thị, phân định rõ các hoạt động và mật độ sử dụng đất. Quy hoạch đô thị xây dựng đ- ợc định h- ớng chú ý về giao thông vận tải cá nhân, xây dựng các khu dân c- có mật độ thấp và có các bộ Luật Xây dựng nghiêm ngặt. Tr- ờng phái này nhấn mạnh phân bố sử dụng đất và các quy định kiểm soát việc chia nhỏ miếng đất phù hợp với giá trị và truyền thống mạnh mẽ về quyền t- hữu.

Với những đặc điểm nêu trên, ng- ời ta thấy quy hoạch đô thị xây dựng Châu Âu có vẻ uyển chuyển hơn nhiều so với quy hoạch đô thị xây dựng kiểu Mỹ.

Quy hoạch đô thị xây dựng tổng thể thời kỳ đầu của các n- ớc Châu á th- ờng có khuynh h- ớng nghiêng về lối quy hoạch đô thị xây dựng Châu Âu thời thực dân, đặc biệt là Anh và Pháp.

(2) Quy hoạch đô thị xây dựng tổng thể xã hội chủ nghĩa

Quy hoạch đô thị xây dựng tổng thể xã hội chủ nghĩa Châu Âu đ- ợc phát triển ở Liên Xô tr- ớc đây, nó chịu ảnh h- ưởng mạnh mẽ bởi các ý t- ưởng của Le Corbusier và phong trào Quaker. Khuynh h- ớng này dẫn đến việc xây dựng các thành phố tập trung cho nhà máy dành cho công nhân giống nh- Port Sunlight ở Anh. Các quy hoạch đô thị xây dựng này nhấn mạnh đến các cơ sở của các nhà máy phục vụ quốc phòng, các khu công nghiệp thực phẩm. Thành phố th- ờng đ- ợc phát triển với mật độ cao các quảng tr- ờng và các hệ thống giao thông công cộng. Công tác quy hoạch đô thị xây dựng thành phố bị chi phối bởi sự hoạch định của trung - ơng về sản xuất và phân phối.

Kiểu quy hoạch đô thị xây dựng xã hội chủ nghĩa Đông Âu nặng về sự phân cấp xây dựng thị trấn mới. Quy hoạch đô thị xây dựng tổng thể Đông Âu đặt trọng tâm vào việc xây dựng các cộng đồng nông thôn và các trung tâm công nghiệp thủ đô và các thành phố lớn đ- ợc quy hoạch đô thị xây dựng, song do nguồn nhân lực, vốn và cơ sở hạ tầng của các quốc gia này hạn chế nên không xây dựng đ- ợc gì nhiều để đáp ứng các nhu cầu về nhà ở và nhu cầu giải trí của xã hội.

d) Lý do thất bại của quy hoạch đô thị xây dựng tổng thể (The failure of Comprehensive Master Planning)

Vào năm 1970 quy hoạch đô thị xây dựng tổng thể ở Tây bán cầu và Đông bán cầu đều thất bại.

(1) Không đáp ứng đ- ợc tình hình mới

- Toàn cầu hóa sản xuất và th- ơng mại, quy hoạch đô thị xây dựng tổng thể đã không đáp ứng kịp thời. Các bản quy hoạch đô thị xây dựng thông th- ờng đòi hỏi nhiều thời gian và cực kỳ tốn kém. Các tiêu chuẩn quy hoạch đô thị xây dựng thông

th- ờng đòi hỏi nhiều thời gian và cực kỳ tốn kém. Các tiêu chuẩn quy hoạch đô thị xây dựng quá cao và tất tốn kém không đủ khả năng để trang trải. Việc soạn thảo quy hoạch đô thị xây dựng th- ờng đ- ọc tính bằng năm và đôi khi hàng thập niên ở những nơi mà quy hoạch đô thị xây dựng phải đ- ọc thông qua thành luật quy định xây dựng.

- Không đáp ứng đ- ọc yêu cầu của một đô thị có sự tăng tr- ờng dân số nhanh chóng thu nhập thấp đã v- ợt quá các nguồn lực về tài chính, nhân sự và tổ chức của Chính phủ, đặc biệt là cấp chính quyền thành phố. Hậu quả của những khiếm khuyết này là đa số tăng tr- ờng đô thị giờ đây đang diễn ra bên ngoài luật lệ quy hoạch đô thị xây dựng. Các cơ sở kinh doanh không chính thức càng thống ngự các khu đô thị mới, dựa vào ph- ơng thức tự cứu lấy mình đã dẫn tới việc lấn chiếm bất hợp pháp và sự tràn ngập các hộ có thu nhập thấp làm suy yếu các dịch vụ đô thị cho đến việc các nhà phát triển và các cá nhân có thu nhập cao có nhu cầu về cung cấp điện n- ớc và hệ thống cống rãnh thì lại thiếu nguồn cung cấp từ khu vực công cộng. ước tính cho thấy rằng nhiều thành phố trong các n- ớc đang phát triển 40% - 50% c- dân đang sống trong các khu ổ chuột và các khu định c- bất hợp pháp (UNCHS 1987). Nơi nào các nhà quy hoạch đô thị xây dựng đô thị trong thành phố chỉ trông cậy vào ph- ơng pháp quy hoạch đô thị xây dựng "cổ truyền", vai trò của họ th- ờng chỉ giới hạn ở mức phục vụ cho thiểu số công dân có quyền thế, có thu nhập cao và các nhà quy hoạch đô thị xây dựng này ít khi cố gắng đề cập đến xây dựng và cung cấp dịch vụ cho các khu bất hợp pháp hoặc phớt lờ toàn bộ các khu vực này. Nh- vậy làm đảo lộn toàn bộ quy trình phát triển truyền thống: quy hoạch đô thị xây dựng - dịch vụ - xây dựng - c- ngụ.

(2) Thiếu phối hợp các chiến l- ược về tài chính, hạ tầng và kinh tế xã hội để phát triển đô thị

- Có rất ít các bản quy hoạch đô thị xây dựng tổng thể đề cập đến khía cạnh tài chính trong các ch- ơng trình và dự án mà bản quy hoạch đô thị xây dựng đề xuất.
- Các bản quy hoạch đô thị xây dựng th- ờng không phản ánh đầy đủ các - u tiên, các nguồn lực hạn chế và các ch- ơng trình của các cơ quan trực tiếp xây dựng và quản lý cơ sở hạ tầng. Ngay cả khi các bản quy hoạch đô thị xây dựng này cố gắng phối hợp hàng loạt các đề xuất hạ tầng cơ sở với các tổ chức trực tiếp thực thi thì vẫn th- ờng có các vấn đề nảy sinh bởi vì hệ thống quy hoạch đô thị xây dựng của các ngành ngang hàng nhau không liên quan chặt chẽ đối với hệ thống phân bổ các nguồn lực từ trên xuống d- ưới. Trong nhiều tr- ờng hợp, bộ máy công tác quy hoạch đô thị xây dựng không có đ- ọc quyền lực để điều phối các cơ quan thực thi, bản

thân các tổ chức này ít khi cam kết thực thi bản quy hoạch đô thị xây dựng không gian. Vì thế các nhà quy hoạch đô thị xây dựng lâm vào tình thế bất lợi vì không có hoặc có rất ít nguồn lực tài chính để thực hiện công việc.

- Nhà quy hoạch đô thị xây dựng phải dựa phần lớn vào khả năng thuyết phục để có được sự cộng tác và hỗ trợ cho quy hoạch đô thị xây dựng mặt bằng. Thiếu phối hợp trở nên trầm trọng hơn thường xảy ra ở nơi tiến trình phát triển để tài trợ bằng ngân sách, dẫn động rất ít đến các mục tiêu và chính sách phát triển về không gian.
- Kiểu quy hoạch đô thị xây dựng tổng thể cổ điển cho thấy mối quan hệ không vững chắc giữa các sáng kiến về kinh tế và các sáng kiến về quy hoạch đô thị xây dựng không gian trong công cuộc đẩy mạnh phát triển đô thị. Sự thiếu vững chắc này phần nào là do thiếu hiểu biết thường tận về các cơ chế thực tế trong nền kinh tế đô thị (thí dụ, như sự nối kết giữa việc làm chính thức và việc làm chui), và một phần là do nhiều quyết định ảnh hưởng đến nền kinh tế đô thị thực tế tùy thuộc vào các mục tiêu và chính sách của cả đô thị và của cả cấp đô thị thấp hơn.
- Cơ sở kinh tế tạo ra của cải để hỗ trợ cho việc xây dựng, phục vụ các ý tưởng quy hoạch đô thị xây dựng tổng thể đã không được xem xét như một phần quan trọng của tiến trình quy hoạch đô thị xây dựng.
- Các quy hoạch đô thị xây dựng tổng thể của Đông Âu bị chi phối bởi sự hoạch định, trung ương thường quy định nhu cầu sản xuất song sản xuất thường thoát ly nhu cầu thực tế. Do vậy một số sản phẩm thì quá thừa, ngược lại một số sản phẩm cần thiết lại thiếu và cơ sở không có sự chọn lựa sản phẩm khác.
- Các quy hoạch đô thị xây dựng đã không đem lại sự thay đổi nhiều về xã hội, công nghệ môi trường.

(3). Phương pháp hai chiều (A Two - Dimension Approach) về quy hoạch đô thị xây dựng phát triển đô thị

- Trong phương pháp quy hoạch đô thị xây dựng tổng thể thì "quy hoạch đô thị xây dựng" là một cứu cánh chứ không phải là một thành phần trong việc quản lý đô thị. Phương pháp 2 chiều này bắt nguồn từ quan điểm cho rằng việc lập quy hoạch đô thị xây dựng là một tiến trình mang tính "Kỹ trị" chứ cơ bản không phải là tiến trình "Chính trị" và dẫn tới việc hình thành các chính sách và chương trình vốn thường bị các nhà chính trị và cộng đồng phớt lờ hoặc bác bỏ. Thường các nhà quy hoạch đô thị xây dựng đô thị tại các nước phát triển và đang phát triển đều ít hiểu biết về một thành phần chủ chốt của bất kỳ một quy hoạch đô thị xây dựng tổng thể nào, đó là hàng loạt hoạt động trong thế giới thực của thị trường đất đô thị (giá đất, các tác

động đối với cung cầu, "các tác nhân" trên thị trường, .v.v...). ở nơi nào mà hầu hết sự phát triển xảy ra bên ngoài khu vực chính thức, thì những lỗ hổng về thông tin nhất- thể còn lớn hơn. Những lỗ hổng về hiểu biết và thông tin đó dẫn tới các quy hoạch đô thị xây dựng không có sự tương xứng giữa nguồn cung cấp đất đô thị với khả năng mua đất, không tính đến ảnh hưởng của việc đầu tư cơ sở hạ tầng đối với các giá đất và bỏ qua các nguy hiểm tiềm năng về môi trường nhất- định cơ trên đô thị đất có thể bị lũ lụt.

- Thứ- ông bỏ qua tác động của quyền sở hữu tài sản không rõ ràng đối với các chiến lược mở rộng đô thị. Quyền sở hữu tài sản không rõ ràng là kết quả của chính sách địa chính, sổ sách về quyền chiếm dụng đất và đăng ký không thích đáng và sự hiện hữu các hệ thống về quyền chiếm dụng đất chính thức và không chính thức.

(4). Các quy định về quyền sử dụng đất không thích hợp

- Thứ- ông dựa vào các quy định cứng nhắc, sử dụng các chính sách và tiêu chuẩn về phân đô thị sử dụng đất. Các quy định này tạo ra nhiều chi phí hơn là có lợi cho cộng- dân và doanh nghiệp. Song song với những quy định quá mức đó, thứ- ông thiếu những quy định có hiệu quả để- ợc thiết kế nhằm giải quyết các khu vực nhạy cảm về mặt môi trường nhất- khu vực có độ dốc nghiêng, đô thị đất trũng, và các đô thị đất dễ xảy ra động đất. Trong cả 2 tình huống, ph- ơng pháp quy hoạch đô thị xây dựng cổ điển hiếm khi quan tâm đến vấn đề then chốt là tác động đối với các hộ gia đình có thu nhập thấp.
- Đ- a ra quá nhiều biện pháp kiểm soát nhất- : quy định về độ lớn tối thiểu của lô đất, hạn chế về mật độ, lộ giới, quyền sở hữu đất tối đa, bề rộng của đ- ờng, vật liệu xây dựng để- ợc phép sử dụng, tỷ lệ mặt bằng nền nhà, các nối kết bắt buộc với hệ thống n- ớc và vệ sinh, .v.v...có thể có ảnh hưởng làm tăng giá đất và tài sản làm giảm khả năng cộng đồng có để- ợc chỗ ở. Kết quả là các hộ gia đình và các doanh nghiệp bắt buộc phải di chuyển vào các khu vực không chính thức và không bị kiểm soát, thứ- ông nằm ở những địa điểm nhạy cảm về môi trường.

(5). Những khiếm khuyết về định chế (Institutional Shortcomings)

- Khuôn khổ hành chính: (i) Trong nhiều trường hợp, trách nhiệm quy hoạch đô thị xây dựng không gian toàn của của Chính phủ trung- ương thứ- ông để- ợc chuyển từ bộ này sang bộ khác. Điều này thứ- ông dẫn tới các cơ quan quản lý và xây dựng cơ sở hạ tầng và các công ty phát triển hạ tầng t- nhân thứ- ông lách cấp thẩm quyền quy hoạch đô thị xây dựng; (ii) Khó khăn về phối hợp và c- ơng chế thực thi do đó quy hoạch đô thị xây dựng có khuynh hướng theo sau sự phát triển; (iii) Quy trình phê duyệt đối với quy hoạch đô thị xây dựng thứ- ông tập trung quá mức, mất thời gian và

phiên hà và điều này thể hiện nh- một vật cản khác với tiến trình lập quy hoạch đô thị xây dựng và thực thi quy hoạch đô thị xây dựng hữu hiệu.

- Vai trò của Nhà n- ốc và khu vực t- nhân: (i) Việc Chính phủ Trung - ơng th- ờng không muốn tăng quyền hạn và nguồn lực cần thiết cho các thành phố tự quản lý, đã dẫn tới mâu thuẫn gia tăng giữa khu vực t- nhân và Nhà n- ốc. Do vậy, các công ty phát triển đất đô thị và cộng đồng nói chung ngày càng không thể dựa vào việc cung cấp hạ tầng cơ sở và dịch vụ của khu vực Nhà n- ốc và chỉ nhìn thấy một hệ thống quản lý đất đô thị không thích hợp và bất lợi. Khi ngày càng có tỷ lệ cao hơn các hộ gia đình ở đô thị gia nhập vào khu vực quy hoạch đô thị xây dựng không chính thức, thì mâu thuẫn giữa các nhà quy hoạch đô thị xây dựng và cộng đồng địa ph- ơng tăng lên đối với vấn đề chủ chốt nh- sử dụng đất; (ii(\) Sự tách biệt quy hoạch đô thị xây dựng khỏi sự đánh giá về tài nguyên và thiếu vắng sự nhất trí của cộng đồng trong tiến trình lập quy hoạch đô thị xây dựng. Thông th- ờng, các quy hoạch đô thị xây dựng tổng thể đ- ợc soạn thảo bởi các nhà quy hoạch đô thị xây dựng chuyên nghiệp/ các nhà t- vấn làm việc trong các cơ quan tách biệt khỏi luồng thông tin cộng đồng và chỉ cuối tiến trình soạn thảo quy hoạch đô thị xây dựng mới cho thảo luận chiếu lệ; (iii) Sự thiếu chắc chắn còn do vai trò chủ đạo truyền thống của khu vực công so với khu vực t- và so với khu vực t- thì hệ thống quy hoạch đô thị xây dựng này có khuynh h- ớng tạo nên sự phản ứng lại thay vì tạo thoái độ dự phòng.
- Tầm nhìn và khả năng bền vững (Time Horizons and Sustainability): Quy hoạch đô thị xây dựng tổng thể th- ờng có tầm nhìn chiến l- ợc 20 - 30 năm tới, nh- ng hiếm khi thể hiện việc đáp ứng mục tiêu phát triển bền vững. Trong khi đó việc bảo toàn cả nguồn lực thiên nhiên lẫn nhân toạ là một chủ đề quen thuộc đối với nhà hoạch định ít nhất ở các n- ốc đang phát triển, việc kết hợp tốt đẹp giữa việc sử dụng nguồn lực một cách bền vững trong phát triển đô thị mới trở nên quan trọng trong thời gian rất gần đây. Do vậy quy hoạch đô thị xây dựng không bền vững về mặt môi tr- ờng. Mối quan hệ này thậm chí còn trở nên rắc rối hơn khi các mục tiêu phát triển bền vững ra đời.

(6). Những lý do khác

- Quy hoạch đô thị xây dựng tổng thể th- ờng không hiệu quả vì quá chú trọng đến việc lập quy hoạch đô thị xây dựng hơn là thực hiện quy hoạch đô thị xây dựng và tiến trình quy hoạch đô thị xây dựng hơn là thực hiện quy hoạch đô thị xây dựng và tiến trình quy hoạch đô thị xây dựng chậm và tốn kém.

- Cần xem xét lại các hệ thống quy hoạch đô thị xây dựng đô thị dựa trên các quan điểm hiện thực về việc có thể xem công tác quy hoạch đô thị xây dựng nh- một quá trình tiếp diễn chứ không phải là hoạt động cuối cùng. Hậu quả đơn thuần của những bất cập nêu trên là ngày nay phần lớn sự tăng tr- ờng đô thị tại các n- ớc phát triển đều có trong khu vực định c- không chính thức.
- Ng- ời ta nhận ra là quy hoạch đô thị xây dựng cần phải uyển chuyển hơn và phải tổng hợp thay vì chỉ chuyên ngành.

VII.3.2. Quy hoạch đô thị xây dựng cơ cấu (STRUCTURE PLANNING)

a) Quá trình lịch sử của quy hoạch đô thị xây dựng cơ cấu:

Tr- ớc những khiếm khuyết của quy hoạch đô thị xây dựng tổng thể/ cổ điển và gần đây hơn là nhằm giải quyết yêu cầu phát triển đô thị bền vững, nhiều n- ớc đã chấp nhận thực hiện các kiểu quy hoạch đô thị xây dựng cơ cấu. Do nhu cầu phát triển các thành phố mới ở n- ớc Anh trong thập niên 1950 đã dẫn đến hình hành quy hoạch đô thị xây dựng cơ cấu.

b) Lý thuyết về quy hoạch đô thị xây dựng cơ cấu:

Quy hoạch đô thị xây dựng cơ cấu nhấn mạnh đến các điểm sau đây:

- Đề cập đến ý định phát triển đất đô thị dài hạn và uyển chuyển hơn là nói rõ loại hình xây dựng cụ thể trong bản quy định; Bản quy hoạch đô thị xây dựng cho thấy cơ cấu và h- ớng phát triển trong t- ơng lai và bỏ quy hoạch đô thị xây dựng chung cuộc (chi tiết) lại trong tiến trình sau đó.
- Cơ sở cho kế hoạch hành động nhằm h- ớng dẫn tài trợ và phân định các giai đoạn phát triển.
- Sự tham gia của công chúng vào trong tiến trình quy hoạch đô thị xây dựng để đảm bảo việc thiết kế các khu cộng đồng phải đáp ứng các nhu cầu của con ng- ời, nhu cầu kinh doanh và chức năng khác.
- Các kế hoạch đ- ợc phối hợp bởi các liên tổ chức (Inter - Organizational).

Quy hoạch đô thị xây dựng cơ cấu đ- ợc n- ớc Anh chính thức đ- a ra năm 1968 và tr- ớc tiên có ý định cung cấp các chỉ dẫn tổng quát về phát triển không gian và các chức năng sử dụng cho t- ơng lai cũng nh- khuôn khổ cho các quy hoạch đô thị xây dựng địa ph- ơng chi tiết hơn và điều hệ thống thứ hai là cơ sở để kiểm soát sự phát triển, có xem xét đến bối cảnh toàn đô thị, các vấn đề giao thông nhà ở và môi tr- ờng. Các quy hoạch đô thị xây dựng cơ cấu ban đầu nhấn mạnh nhiều đến việc mô hình hóa trên máy tính các hệ thống sử dụng đất/ giao thông v.v... Các quy hoạch đô thị xây dựng cơ cấu giải quyết một

loạt vấn đề phát triển xã hội, kinh tế và các cơ sở vật chất so với quy hoạch đô thị xây dựng tổng thể, quy hoạch đô thị xây dựng tổng thể, quy hoạch đô thị xây dựng cơ cấu dự trù một cơ sở mềm dẻo hơn cho việc lập các quy hoạch đô thị xây dựng địa phương chi tiết. Tuy nhiên, có hai yếu tố hạn chế tính hiệu quả của các quy hoạch đô thị xây dựng cơ cấu ở Anh: (i) Sự phân chia trách nhiệm quy hoạch đô thị xây dựng địa phương giữa chính quyền cấp hạt (đơn vị chính quyền địa phương lớn nhất Anh) và cấp địa phương thường dẫn đến mâu thuẫn; (ii) Hạn chế của quy hoạch đô thị xây dựng cơ cấu đối với các vấn đề sử dụng đất khi có các mối quan ngoại về đô thị nổi lên như: sút giảm về kinh tế, tình trạng xã hội nghèo khổ và sự cải tạo đô thị, thì quy hoạch đô thị xây dựng cơ cấu hay trở nên không thích ứng được. Phương pháp quy hoạch đô thị xây dựng cơ cấu được sử dụng tại một số nước khác, thí dụ như của Malaysia cho ta một tổng kết tốt về ưu và nhược điểm của phương pháp này.

Phương pháp quy hoạch đô thị xây dựng cơ cấu thường là phương pháp cải tiến đáng kể so với các phương pháp cổ điển (quy hoạch đô thị xây dựng tổng thể), với điều kiện là chúng ta có thể tạo ra kết quả nhanh chóng và không đòi hỏi nhiều nguồn lực của chính quyền địa phương. Thí dụ, việc điều chỉnh của quy hoạch đô thị xây dựng cơ cấu/địa phương đang được áp dụng cho Dhaka, Bangladesh nhằm đưa ra hướng dẫn khẩn cấp cho thành phố đang mở rộng nhanh chóng, mà đối với thành phố này bản quy hoạch đô thị xây dựng tổng thể hiện hữu hoàn toàn lỗi thời.

Nói tóm lại, phương pháp quy hoạch đô thị xây dựng cơ cấu cải tiến có thể là một công cụ có giá trị đối với việc quy hoạch đô thị xây dựng không gian toàn bộ đô thị: nó phải hướng về hành động, nêu bật được các vấn đề then chốt và xác định các khu vực mà ở đó phát triển và thay đổi phải diễn ra trong phạm vi các chính sách, hướng dẫn linh hoạt và khái quát. Phương pháp quy hoạch đô thị xây dựng cải tiến không đòi hỏi thời gian và nỗ lực quá mức trong việc thu nhập dữ liệu và không mang tính chất tĩnh tại, xơ cứng. So sánh với phương pháp quy hoạch đô thị xây dựng cơ cấu thì phương pháp phân đô thị cứng nhắc, không linh hoạt trong quy hoạch đô thị xây dựng tổng thể cổ điển gây khó khăn nhiều cho phát triển linh hoạt và thường ngăn trở việc thực hiện một cách chính xác các dự án cấp bách nhất cần cho việc nâng cấp và mở rộng thành phố và không thể xử lý các thay đổi không có dự kiến trước.

Quy hoạch đô thị xây dựng cơ cấu/ Quy hoạch đô thị xây dựng hướng dẫn/ Quy hoạch đô thị xây dựng cấu trúc/ Quy hoạch đô thị xây dựng chỉ dẫn (Structure Plans/Guide Plans/Framework Plans/Indicative Plans) bao gồm các bản đồ và thuyết minh diễn giải, nó linh hoạt rộng rãi hơn quy hoạch đô thị xây dựng tổng thể, nó xác định độ rộng lớn và chiều hướng phát triển đô thị, nó bao gồm cả hệ thống cơ sở hạ tầng và vị trí của các tiện ích chủ yếu như là sân bay, bệnh viện, trường học. Nó không cố gắng xác định cụ thể các

chi tiết từng lô đất sử dụng hoặc các hình dạng cụ thể về đ- ờng sá của địa ph- ơng, nh- ng nhận dạng các khu vực đó mà sự phát triển và thay đổi sẽ đ- ợc địa ph- ơng làm chi tiết hơn và quy hoạch đô thị xây dựng chi tiết cần đ- ợc tiến hành, quy hoạch đô thị xây dựng cơ cấu sẽ không cần quá mức cố gắng để thu thập dữ liệu, cũng không tĩnh tại và có thể cập nhật theo yêu cầu thay đổi.

c) Lý do thất bại của quy hoạch đô thị xây dựng cơ cấu

- Sự toàn cầu hóa đã thách thức các lý thuyết quy hoạch đô thị xây dựng theo hệ thống thứ bậc định sẵn vị trí cho các hoạt động kinh tế trong thành phố và đô thị.
- Trọng tâm quy hoạch đô thị xây dựng cơ cấu vẫn là kiểm soát phát triển thay vì quản lý phát triển, quản lý phát triển chính là phần quan trọng trong quy hoạch đô thị xây dựng.
- Quy hoạch đô thị xây dựng cơ cấu đã không có chỗ để bàn đến các khía cạnh phi không gian của sự phát triển chẳng hạn nh- nhân lực, tài nguyên thiên nhiên, quy hoạch đô thị xây dựng môi tr- ờng, xã hội và tài chính.
- Quy hoạch đô thị xây dựng cơ cấu phần lớn do tổ chức thuộc khu vực công kiểm soát và tiến trình quy hoạch đô thị xây dựng này chậm đáp ứng với những thay đổi kinh tế, xã hội và môi tr- ờng.
- Quy hoạch đô thị xây dựng cơ cấu đòi hỏi Chính phủ phải xây dựng cơ sở hạ tầng, điều mà ở nhiều nơi Chính phủ không còn đủ khả năng để thực hiện. Mặc dù có những nh- ợc điểm trong việc chuẩn bị và thực hiện đúng các quy hoạch đô thị xây dựng cơ cấu vẫn có thể là công cụ hiện hữu cho việc quy hoạch đô thị xây dựng không gian với điều kiện chính là những định h- ớng cho việc quản lý Nhà n- ớc về đô thị.

VII.3.3. Quy hoạch đô thị xây dựng chiến l- ợc (STRATEGIC PLANNING)

a) Quá trình lịch sử của quy hoạch đô thị xây dựng chiến l- ợc

Quy hoạch đô thị xây dựng chiến l- ợc ra đời ở Mỹ trong thập niên 60 với nhiệm vụ h- ớng dẫn các tập đoàn/ công ty điều chỉnh tổ chức để cạnh tranh trong môi tr- ờng kinh doanh đang thay đổi mau chóng trong xu toàn cầu hóa.

Nó bị chi phối bởi các tập đoàn/công ty ph- ơng Tây ngày càng gia tăng sự quan tâm là làm thế nào đối phó với sự cạnh tranh phát xuất từ Nhật Bản và Đông á.

Trong thập niên 70 quy hoạch đô thị xây dựng chiến l- ợc đã đ- ợc các chính quyền chấp nhận để cởi bỏ các ràng buộc đối với nền kinh tế quốc gia để đáp ứng lại nhu cầu cần có sự hỗ trợ của chính quyền trong các nỗ lực cạnh tranh của công nghiệp.

Trong thập niên 80 quy hoạch đô thị xây dựng chiến lược để các cấp chính quyền trung ương, đô thị thành và địa phương đưa vào tiến trình phát triển đô thị để đảm bảo các quốc gia và các đô thị có tính cạnh tranh hơn và sử dụng bền vững hơn các tài nguyên hạn hẹp của các nước này.

b) Lý thuyết về quy hoạch đô thị xây dựng chiến lược

Quy hoạch đô thị xây dựng chiến lược là quá trình xác định các mục đích chính, các chính sách và chiến lược của một tổ chức để sở hữu, sử dụng và sắp xếp các nguồn lực ngõ hầu đạt được các mục đích đề ra.

Quy hoạch đô thị xây dựng chiến lược cung cấp cho tổ chức phương hướng phát triển lâu dài dựa vào 3 điều căn bản sau:

- Mục đích kinh tế xã hội của doanh nghiệp.
- Các giá trị và triết lý quản trị.
- Đánh giá sức mạnh của tổ chức trong bối cảnh của môi trường bên trong cũng như bên ngoài của tổ chức.

Các yếu tố then chốt trong tiến trình quy hoạch đô thị xây dựng chiến lược:

- Triển khai và thỏa thuận về tiến trình quy hoạch đô thị xây dựng chiến lược.
- Làm sáng tỏ các tôn chỉ của các tổ chức.
- Làm sáng tỏ nhiệm vụ và mục tiêu của tổ chức.
- Đánh giá môi trường xung quanh theo phương pháp SWOT.
- Đánh giá môi trường nội bộ theo phương pháp SWOT.
- Xác định các vấn đề chiến lược.
- Hình thành các chiến lược để quản lý các vấn đề.
- Xác lập viễn cảnh của tổ chức trong tương lai.
- Xây dựng các chiến lược hành động.
- Giám sát đánh giá thực thi.

Tầm quan trọng của quy hoạch đô thị xây dựng chiến lược đối với quản lý và phát triển đô thị.

- Quy hoạch đô thị xây dựng chiến lược là một tiến trình thiết yếu đối với thành phố và đô thị:

- Xác định hướng đi trong tương lai.
- Hiểu rõ thuận lợi cạnh tranh của họ trong nền kinh tế quốc gia và toàn cầu.
- Quản lý các nguồn lực hạn hẹp và cạnh tranh về thương mại và đầu tư trong nền kinh tế toàn cầu.

- Phương pháp khả năng, kỹ năng, hạ tầng cơ sở và hệ thống thông tin cần thiết để hỗ trợ phát triển kinh tế thương mại.

- Phối hợp các nhu cầu đa ngành và đa dạng khu vực đối với các nguồn lực và sử dụng các nguồn lực đó.

- Giải quyết mâu thuẫn giữa các cơ quan.

- Giảm bớt chồng chéo trong Chính phủ và kinh doanh.

- Quản lý các tiến trình phân cấp và tạo sự trong sáng trong công quyền.

Lợi ích của quy hoạch đô thị xây dựng chiến lược:

Quy hoạch đô thị xây dựng chiến lược tạo ra một nền tảng vững chắc để:

- Suy nghĩ một cách chiến lược và xây dựng các chiến lược hiệu quả để đáp ứng với sự thay đổi môi trường.

- Giải quyết các nhu cầu và các ưu tiên đối chọi nhau.

- Giúp các tổ chức suy xét lại cách thức xúc tiến kinh tế khi mà ngân sách và các nguồn lực khác bị cắt giảm.

- Làm sáng tỏ và đặc ra các hướng đi trong tương lai cho việc phát triển và quản trị kinh doanh.

- Ra quyết định rõ và vững chắc vì lợi ích của các tổ chức chứ không chỉ của một bộ phận.

- Ra quyết định có lường trước những hậu quả tương lai của những quyết định đó.

- Hình thành nhóm công tác và kỹ năng phối hợp.

Quy hoạch đô thị xây dựng chiến lược (Strategic planning) là một quan điểm về giải pháp phát triển đô thị hợp nhất tới cực điểm và hợp nhất giữa mặt bằng, quy hoạch đô thị xây dựng kinh tế xã hội và môi trường, hướng tới kế hoạch đầu tư, kế hoạch về các nguồn lực, các nhu cầu về định chế trong một tập hợp đặc biệt có hiệu quả nhất đối với mỗi thành phố, để nó theo kịp với yêu cầu phát triển của toàn thành phố và các tham vọng sản sinh ra trong điều kiện mâu thuẫn đặt ra bởi các giới hạn về biên chế và các sự thiếu hụt về tài chính v.v...

c) Nhược điểm của quy hoạch đô thị xây dựng chiến lược:

- Nhiều quy hoạch đô thị xây dựng chiến lược được soạn thảo không có sự tham gia đầy đủ các ban/ ngành, ngoại trừ có sự tham khảo tư vấn của các ban/ ngành liên quan cũng rất hạn chế.

- Có sự mâu thuẫn đáng kể và thiếu rõ ràng giữa các mục đích và mục tiêu trong nhiều bản quy hoạch đô thị xây dựng chiến lược.

- Cơ hội điều phối và sử dụng hiệu quả các nguồn lực giữa các tổ chức vẫn còn bị hạn chế nghiêm trọng bởi tệ quan liêu, thủ tục, phe phái trong việc quy hoạch đô thị xây dựng và tổ chức.

- Nhiều quy hoạch đô thị xây dựng chiến lược chỉ phục vụ nhu cầu của tổ chức mà không phụ thuộc khách hàng (customer/client), người tiêu dùng (user).

- Có sự trùng lặp rất lớn trong nỗ lực thu thập số liệu, quản lý và kết quả hoạt động.

VII.3.4. Quy hoạch đô thị xây dựng chiến lược hợp nhất

Quy hoạch đô thị xây dựng chiến lược hợp nhất phức tạp và khó khăn hơn nhiều so với việc biên soạn một quy hoạch đô thị xây dựng chiến lược cho một tổ chức riêng lẻ, quy hoạch đô thị xây dựng chiến lược hợp nhất bao gồm:

- Xây dựng các mục tiêu và mục đích dài hạn để phục vụ nhiều tổ chức và cộng đồng chấp nhận.

- Phối hợp các cơ chế điều phối chính sách, ngân sách và tài nguyên giữa các tổ chức.

- Trao trách nhiệm quản lý cho các trung tâm kiểm soát các đầu ra (outputs).

- Thỏa thuận các mốc (benchmark) để đánh giá kết quả hoàn thành của các tổ chức.

- Cộng đồng các cơ quan tham gia hay hành động tùy tiện.

- Phát triển sự hợp tác để thực thi các hoạt động.

Các đặc tính chủ chốt của quy hoạch đô thị xây dựng chiến lược hợp nhất:

- Phối hợp và hợp nhất giữa các ngành.

- Tính khả thi về mặt tài chính.

- Thỏa thuận về lợi thế tương đối của khu vực Nhà nước và khu vực tư nhân trong việc quản lý và phát triển đô thị.

- Vai trò của khu vực công có thể hỗ trợ cho khu vực tư nhân.

- Cơ chế chọn lựa chuyên ngành và trong nội bộ ngành.

- Mối liên kết với các vấn đề chính sách quốc gia.

- Mối quan tâm đến các quan hệ nông thôn - thành thị.

- Giải quyết các mâu thuẫn giữa các thành phần tham gia.

- Giám sát và đánh giá thường xuyên.

Quy hoạch đô thị xây dựng chiến lược hợp nhất ngày càng được xem là một giải pháp phát triển đô thị hợp nhất có nhiều thành phần tham gia để đạt được việc quản lý quá trình tăng trưởng và quá trình hành động sửa sai ở cả quy mô toàn thành phố lẫn địa phương.

Sản phẩm của tiến trình đó không chỉ là một bản quy hoạch đô thị xây dựng phát triển mặt bằng và cơ sở vật chất cho thành phố mà là một loạt các chiến lược liên quan với nhau cho việc phát triển thành phố, bao gồm trong đó nhiều thứ khác nhau như: đất đô thị, hạ tầng cơ sở, tài chính và định chế. Các chiến lược này nhằm mục đích giúp cho mọi sáng

kiến của Nhà nước và nhân có thể thực hiện được nhằm thúc đẩy tăng trưởng kinh tế, cung cấp dịch vụ đô thị cơ bản và nâng cao chất lượng môi trường.

Ở quy mô toàn thành phố, tiến trình bao gồm sự phối hợp quy hoạch đô thị xây dựng không gian đa ngành, các kế hoạch đầu tư theo ngành, nguồn lực tài chính và khuôn khổ định chế để đáp ứng các mục tiêu phát triển thành phố trên cơ sở liên ngành trong một thời kỳ dài hơn, ví dụ: 10 hoặc 15 năm đó là quy hoạch đô thị xây dựng chiến lược.

Ở quy mô địa phương, tiến trình bao gồm các quy trình thay đổi mạnh mẽ được phối hợp cho một khu vực giới hạn trong một thời kỳ ngắn 2 - 5 năm, đó là quy hoạch đô thị xây dựng hành động.

Ở cả hai quy mô, ngày nay ta có thể sử dụng các kỹ thuật lập kế hoạch đầu tư đa ngành (Multi Sectoral Investment Program - MSIP) để xếp thứ tự ưu tiên và xác định kế hoạch hành động.

Hình thức cụ thể của việc phát triển đô thị tổng hợp sẽ thay đổi tùy theo bối cảnh của quốc gia và thành phố sẽ bao gồm: mức độ phi tập trung hóa của việc đưa ra quyết định và tính tự chủ về tài chính, vai trò tương đối của khu vực tư nhân và sức mạnh của nền kinh tế cấp vĩ mô và của địa phương.

Quy hoạch đô thị xây dựng chiến lược phản ánh quan điểm xem quy hoạch đô thị xây dựng như một quá trình bao gồm sự phối hợp liên ngành, sự khả thi về tài chính, những cơ chế tạo điều kiện thông qua các khu vực Nhà nước hỗ trợ cả hai khu vực hoạt động tư nhân chính thức và không chính thức, các cơ chế chọn lọc gắn liền với hiện thực và việc giám sát đánh giá sản phẩm của quy hoạch đô thị xây dựng chiến lược này không phải chỉ là bản quy hoạch đô thị xây dựng phát triển về mặt ăng mà là tập hợp các chiến lược có mối liên hệ lẫn nhau, dùng trong việc phát triển thành phố bao gồm đất đô thị, cơ sở hạ tầng, tài chính định chế, nghĩa là một quá trình phát triển đô thị đa ngành.

Toàn cầu là các sự tổ hợp các đô thị và các thành phố trong cạnh tranh, nó quyết định mô hình kinh tế đầu tư các quốc gia, không phải chỉ có chính sách do Chính phủ quyết định nữa.

Vì vậy quy hoạch đô thị xây dựng cho các thành phố giờ đây phải xem xét đến và phải mau chóng đáp ứng các nhân tố thay đổi xảy ra cả ở bên trong lẫn bên ngoài thành phố của chúng ta trong xu thế toàn cầu hóa.

Vai trò quy hoạch đô thị xây dựng đã thay đổi từ vai trò kiểm soát phát triển sang vai trò quản lý đô thị (urban governance).

VIII. MỘT SỐ CÂNG CỨ CHỖ YẾU SỚ DƯNG TRONG QUY HOẠCH Ầ THẦ XÂY DƯNG Ầ THẦ

VIII.1. Hệ thống thông tin địa lý(GIS)

VIII.2. Hệ thống thông tin đất đô thị:(LIS)

VIII.2.1. Mục tiêu LIS:

Mục tiêu chính chính tiến hành việc thiết lập và triển khai Hệ thống thông tin đất đô thị trên quy mô quốc gia đó là một hệ thống đa chức năng hoạt động ở các cấp trung - ương và địa phương phục vụ cho công tác quản lý nhà nước về đất đô thị trên khía cạnh địa chính. Vì vậy những phạm vi đầu tiên được xác định là như sau:

- Thông tin của LIS có tính chất địa chính, những thông tin khác như mạng lưới tọa độ, địa hình, địa lý, thổ nhưỡng,... không thuộc vào LIS.

- Phần dữ liệu: Thông tin của LIS bao gồm bản đồ địa chính và hệ thống đăng ký. Đơn vị mang thông tin là từng thửa đất chi tiết

- Phần công cụ: các thủ tục và kỹ thuật cho phép thu thập, cập nhật, xử lý và phân phát thông tin nói trên.

- Cơ sở dữ liệu Bản đồ và Đăng ký là hai phạm vi rất lớn xét trên khía cạnh thực thi đối với toàn quốc. Không chỉ nói về những thách thức về kỹ thuật hay công nghệ mà chỉ riêng khối lượng thông tin (cả đồ họa và văn bản) gây ra bởi nhân dân số đông, thửa đất nhiều và nhỏ hẹp, mức độ thay đổi lớn và yêu cầu về tính chất pháp lý của thông tin đã cho thấy quy mô và tính phức tạp của hệ thống.

Hệ thống thông tin đất đô thị, khi hoàn tất sẽ tạo ra các lợi ích như tăng cường việc đảm bảo quyền sử dụng đất ở cả hai phía, đối với Nhà nước cũng như đối với người sử dụng đất. Hệ thống đóng góp vào việc vạch quy hoạch đô thị xây dựng, đánh giá đầu tư, hỗ trợ định giá đất, quy hoạch đô thị xây dựng sử dụng đất...

Lập bản đồ địa chính và đăng ký đất đô thị là công việc hiện đang được tiến hành trên cả nước, thông qua hệ thống quản lý đất đô thị bao gồm các cơ quan ở cấp trung ương, đô thị, cấp huyện và cấp xã. Hệ thống quản bản đồ và hệ thống sổ sách phục vụ cho việc quản lý các thông tin đất đô thị hiện đang được sử dụng ở các cấp nói trên. Ở một số địa phương các tài liệu bản đồ và sổ sách có dạng số liệu trên máy, song về nguyên tắc cơ bản đó là các hệ thống dựa trên giấy tờ. Vì vậy nhiệm vụ của Hệ thống thông tin đất đô thị không phải là thiết lập hệ thống bản đồ và sổ sách từ đầu mà là đưa vào và tăng cường chúng trên hệ thống máy tính để quản lý.

VIII.2.2. Phạm vi hoạt động của LIS

Cần phải xác định rõ phạm vi mà Hệ thống thông tin đất đô thị tương lai sẽ tham gia vào lĩnh vực công việc cũng như các lĩnh vực công việc khác có liên quan. Việc giới hạn rõ phạm vi hoạt động nhằm mục đích tập trung giải quyết các công việc đặt ra, mang lại hiệu

quả thiết thực. Các lĩnh vực có liên quan, hoặc bao hàm tới Hệ thống thông tin đất đô thị là hệ thống đăng ký, bản đồ địa chính, lĩnh vực pháp lý,... sẽ đề cập đến đây:

a. Hệ thống đăng ký

Cùng với bản đồ, hệ thống đăng ký là nội dung thông tin cơ sở của Hệ thống thông tin đất đô thị, nó chứa các thông tin cơ bản đảm bảo cho mục đích đăng ký đất đô thị. Khác với bản đồ là phạm vi có tính chất liên đới, hệ thống đăng ký luôn được coi là bao hàm trong Hệ thống thông tin đất đô thị. Tức là Hệ thống thông tin đất đô thị thực hiện công tác đăng ký đất đô thị nếu xét trên phạm vi đăng ký. Các giới hạn của hệ thống không chỉ dừng lại ở phạm vi đăng ký mà sẽ phát triển các ứng dụng khác như thể, nhà ở... trên cơ sở bộ thông tin cơ sở là hệ thống đăng ký. Một số nước có mô hình hệ thống thông tin đất đô thị chỉ dựa cơ bản trên hệ thống đăng ký nhằm giới hạn phạm vi của công việc để giải quyết triệt để khía cạnh này, đưa hệ thống vào hoạt động và đem lại hiệu quả kinh tế xã hội. Sau đó chiến lược phát triển, tăng cường được lập kế hoạch cho giai đoạn sau. Nếu hệ thống thông tin đất đô thị chỉ dựa trên nội dung này thì sẽ được gọi là hệ thống đăng ký đất đô thị.

b. Bản đồ địa chính

Đối với Hệ thống thông tin đất đô thị, bản đồ địa chính trước hết là nền tài liệu kỹ thuật, cung cấp các thông tin cơ bản cho công tác đăng ký, sau đó là nội dung được bảo trì và khai thác song song cùng với dữ liệu căn bản. Hệ thống bản đồ nằm trong phạm vi của Hệ thống thông tin đất đô thị do nhu cầu cần phải duy trì thông tin bản đồ ở mọi trình độ hợp (kết quả cũng như giao diện), song hành với thông tin chữ số.

- Chuẩn thông tin của bản đồ. Các chuẩn thông tin về kỹ thuật đảm bảo cho Hệ thống thông tin đất đô thị có thể nhận được dữ liệu từ bản đồ, quản lý phản hồi chúng (tới bản đồ). Các chuẩn đồ họa đảm bảo cho Hệ thống thông tin đất đô thị thực hiện được thao tác trên bản đồ. Những thông tin có tính cơ bản đối với cả hai dự án như hệ thống mã số tờ bản đồ, mã số thửa đất,... cần phải thống nhất sớm, vì đó là cơ sở cho việc xây dựng mô hình dữ liệu của Hệ thống thông tin đất đô thị.

- Trong quá trình đăng ký đất đô thị, các bản đồ địa chính được thành lập bằng nhiều cách khác nhau được đưa vào Hệ thống thông tin đất đô thị cùng với dữ liệu về đăng ký. Khi có yêu cầu về cập nhật biến động, Hệ thống thông tin đất đô thị thực hiện nó trong mảng dữ liệu đăng ký. Đối với bản đồ địa chính có liên quan cũng cần phải thực hiện công việc này (thực hiện chỉnh lý biến động trên bản đồ).

Điều quan trọng ở đây là quy mô của Hệ thống thông tin đất đô thị được đặt ra như thế nào, với hệ thống bản đồ địa chính không bao hàm hoàn toàn trong hệ thống thông tin đất đô thị mà chỉ có những phạm vi chung mà thôi. Đồng thời với giải pháp kỹ thuật điều đó

phải phản ánh cả trong mô hình quản lý vận hành thực tế để đảm bảo sự hợp tác chặt chẽ mà không chồng chéo.

c. Lĩnh vực pháp lý

Lĩnh vực pháp lý có ảnh hưởng rất quan trọng đối với hoạt động của Hệ thống thông tin đất đô thị, sự can thiệp của lĩnh vực pháp lý làm cho hệ thống thông tin đất đô thị từ vai trò một hệ thống kỹ thuật thuần túy trở nên một công cụ quản lý đầy đủ quyền lực. Ngoài độ tin cậy của dữ liệu do phía Hệ thống kỹ thuật đảm bảo thì lĩnh vực pháp lý cần lưu giữ trong hệ thống và phân phát bởi hệ thống có giá trị về mặt pháp lý chứ không chỉ là tài liệu hay thông tin hỗ trợ.

d. Nhà và các hộ nhiều tầng ở khu vực đô thị.

Tại các khu vực đô thị hiện đang triển khai việc đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất. Nhu cầu phải quản lý được việc đăng ký đất đô thị và nhà ở đô thị dĩ nhiên đặt ra với Hệ thống thông tin đất đô thị. So với đất khu vực nông thôn, lĩnh vực này có điểm khác nhau sau đây:

- Lĩnh vực không hoàn toàn thuộc phạm vi quản lý của ngành địa chính.
- Thửa đất ngoài những thông tin nh- cho đô thị nông thôn còn bao gồm các thông tin về nhà. Các thông tin này được phản ánh trên giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất (hai bản xanh và hồng), khác so với giấy đỏ.
- Đối với nhà nhiều tầng và nhiều căn hộ có thể có nhiều chủ sử dụng.

Giải quyết căn cứ vấn đề này đòi hỏi phối hợp các với cơ quan ngoài là điều khó thực hiện trong thời gian đầu. Đề xuất ở đây là giải pháp từng bước, hiện tại bước đầu Hệ thống thông tin đất đô thị thực hiện quản lý thống nhất đến nội dung của bản đồ địa chính, giống nh- đối với khu vực nông thôn, đề xuất một bộ đăng ký bổ sung cho thông tin nhà nh- là một phiên bản thăm dò.

e. Các lĩnh vực khác

Ngoài những thông tin liên quan đến đất đô thị do ngành địa chính chịu trách nhiệm quản lý có những thông tin khác có liên quan đến các ngành khác có trách nhiệm duy trì và quản lý hoặc với sự hỗ trợ của cơ quan địa chính. Những thay đổi về đất được phản ánh trong đó thì mới đảm bảo được điều này, thí dụ nh- đối với lĩnh vực thuế, thế chấp,... Kinh nghiệm các nước cho thấy hỗ trợ của Hệ thống thông tin đất đô thị trong các lĩnh vực đó là rất hiệu quả.

Đối với công tác phát triển của dự án ở giai đoạn này, đặt vấn đề giải quyết các ứng dụng đó kéo theo cần phải có sự hợp tác với cơ quan chịu trách nhiệm tương ứng, đạt được sự tin cậy và phối hợp của họ. Để phát triển và cung cấp một khối thông tin nào đó không có nghĩa là đơn thuần chỉ là đặt (khai báo) chúng vào trong cơ sở dữ liệu mà cần phải hiểu

cận kề về bản chất và cơ cấu của lĩnh vực công việc liên quan. Do vậy, trong giai đoạn này mục tiêu đặt ra là ý thức đ- ọc rằng sẽ làm phiên bản đầu tiên nhằm tham khảo và tranh thủ ý kiến của các phía có liên quan trong giai đoạn sau.

VIII.2.3. Mô hình dữ liệu

a. Cơ sở

Một trong những công việc đầu tiên của công tác thiết kế và phát triển hệ thống là phân tích các nhu cầu về thông tin trong lĩnh vực vòng cuộc, tức là những thông tin gì mà ng- ời sử dụng trông chờ từ phía hệ thống t- ơng lai.

Do mỗi ng- ời có cách nhìn nhận lĩnh vực công việc từ những khía cạnh khác nhau dễ dẫn đến chúng ta có những cách giải và phạm trù khác nhau. Vì vậy, rất quan trọng là phải có định nghĩa thống nhất và rõ ràng về thông tin và các mối quan hệ giữa chúng trong lĩnh vực công việc.

Mô hình dữ liệu là ph- ơng thức để triển khai một cách có cấu trúc hình ảnh của phần lĩnh vực cần xem xét phân tích. Đây là mô hình lý thuyết có tính chất quan hệ và không phụ thuộc vào môi tr- ờng kỹ thuật. Nó là công cụ giao tiếp giữa ng- ời sử dụng và ng- ời phát triển hệ thống.

Đối với công việc của hệ thống thông tin đất đô thị, mô hình đ- ọc xây dựng trên cơ sở phản ánh môi tr- ờng đang vận hành hiện tại, chứ không phải là mô hình mà chúng ta sẽ tiến đến sau này. Đây là bản đầu tiên của mô hình trình bày ở nghiên cứu mục tiêu, nó sẽ đ- ọc bổ sung và sử dụng tiếp trong các giai đoạn sau.

Một số thuật ngữ chung cần thống nhất.

- Đối t- ợng (Object/Entity) hay thực thể là một thành phần của mô hình dữ liệu, có tính chất quan trọng đối với lĩnh vực công việc và cần phải l- u dữ thông tin về nó. Đối t- ợng có thể có tính cụ thể nh- là chủ sử dụng đất, thửa đất hoặc có tính trừu t- ợng hơn nh- là thế chấp, thuế,... Việc xác định chúng đ- ọc xét quan các tiêu chuẩn sau:

+ Có thể nhận biết qua mã (Identify) đ- ọc

+ Quan trọng đối với lĩnh vực công việc

+ Tụ tồn tại đ- ọc

- Thuộc tính đ- ọc gắn với các đối t- ợng và chúng là những tính chất mô tả đối t- ợng đó. Thuộc tính có tính chất đại diện duy nhất cho đối t- ợng đ- ọc gọi là mã xác định đối t- ợng (Identification). Một số thuộc tính có thể có tính chất đại diện từ bản chất tự nhiên của chúng, thí dụ số chứng minh nhân dân đối với ng- ời, nếu đối t- ợng không có mã xác định thì phải xây dựng cho nó.

- Quan hệ: Quan hệ đ- ọc coi là mối liên hệ giữa các đối t- ợng khác nhau. Các thể loại quan hệ có thể là:

+ 1:1 Quan hệ với một.

Thí dụ: Một cơ quan quản lý đất trực thuộc một CHÍNH QUYỀN cùng cấp, CHÍNH QUYỀN có một cơ quan quản lý đất cùng cấp.

+ 1: M Quan hệ với nhiều:

Thí dụ: Một tờ bản đồ có thể bao gồm nhiều thửa đất

+ M: M Quan hệ nhiều với nhiều.

Thí dụ: Chủ sử dụng đất - Thửa đất. Một chủ có thể có quyền sử dụng nhiều đất, một thửa đất có thể do nhiều chủ cùng sử dụng.

Trong mỗi quan hệ nhiều với nhiều, nếu muốn vi phân các quan hệ thành đơn giản hơn dạng 1:1, có thể tạo ra các đối tượng kiểu quan hệ. Trong thí dụ trên ta tạo ra một đối tượng mới gọi là "Phần đất của chủ" có liên hệ với cả chủ sử dụng đất và thửa đất. Như vậy, "Phần đất của chủ" chỉ được sở hữu bởi một chủ và có liên quan đến một thửa đất.

Mô hình dữ liệu và quan hệ là nội dung và căn cứ quan trọng để xây dựng cấu trúc dữ liệu, nó được khởi đầu ở nghiên cứu mục tiêu và tiếp tục điều chỉnh, hoàn chỉnh ở giai đoạn nghiên cứu thông tin, nghiên cứu xử lý.

b. Mô hình.

Chúng ta tiến tới xây dựng mô hình dữ liệu từ hai hướng tiếp cận: Từ các đối tượng thực thể tham gia vào lĩnh vực nghiệp vụ để lập nên mô hình đối tượng. ở giai đoạn đầu tất cả các đối tượng có liên quan trong lĩnh vực của hệ thống được mô tả đầy đủ. Sau đó các thực thể không tham gia trực tiếp vào hoạt động được loại bỏ bớt và thực hiện chuẩn hoá quan hệ. Các quan hệ nhiều - nhiều được phân tách thành các quan hệ một - nhiều. Hướng tiếp cận thứ hai xuất phát từ các yêu cầu và chức năng đặt ra đối với hệ thống, thí dụ yêu cầu cần phải lưu giữ quản lý được cả các thông tin lịch sử thửa đất. Căn cứ vào các yêu cầu đó ta bổ xung các thực thể vào mô hình để đảm bảo chuyển tải được nội dung thông tin nói trên. Mô hình chuyển dần từ tính chất đối tượng sang tính chất dữ liệu.

Khi đã hoàn thành, mô hình dữ liệu là cơ sở để tạo nên cấu trúc logic của cơ sở dữ liệu, với các bảng (Tables) tương ứng với các thực thể mô hình, mối quan hệ giữa các bảng được duy trì thông qua khoá (Key).

Mô tả đối tượng

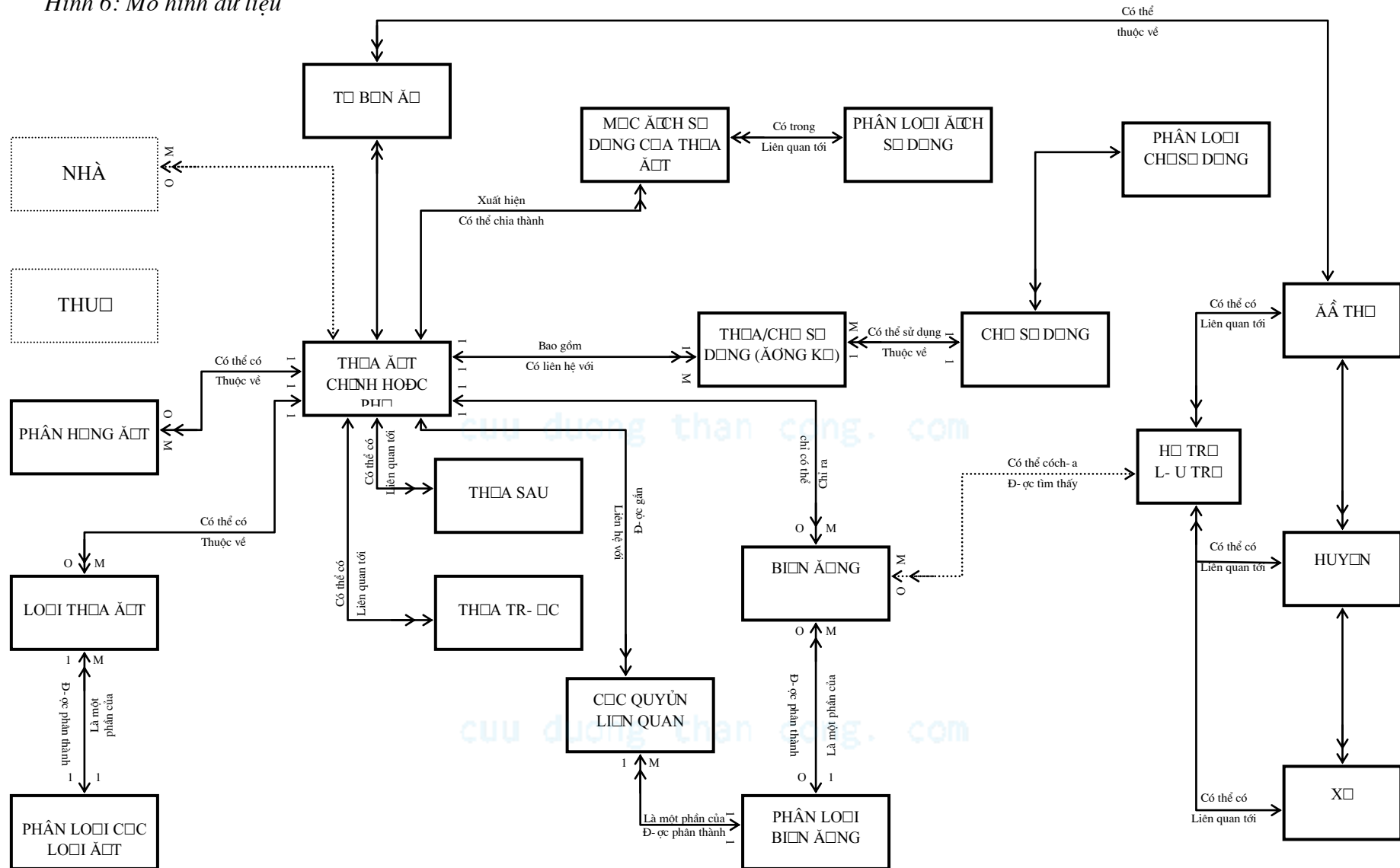
Bảng 16: Danh sách các đối tượng trong mô hình dữ liệu và định nghĩa của chúng.

Thực thể	Định nghĩa
Thửa đất	- Thửa đất là một mảnh đất có ranh giới xác định trên bản đồ địa chính và có một hoặc nhiều chủ sử dụng. - Các thuật ngữ Plot hoặc Parcel đều chỉ đến đối tượng này.

	<ul style="list-style-type: none"> - Thửa đất có thể bao gồm các thửa con (thửa phụ), chúng đ- ợc định nghĩa nh- sau: - Thửa phụ là một mảnh đất có ranh giới xác định rõ trên bản đồ địa chính và có một chủ sử dụng. - Các thuật ngữ Sub - plot hoặc Sub-percel đều chỉ đến đối t- ợng này.
Thửa đất/ Chủ sử dụng (đăng ký)	- Thửa đất/ Chủ sử dụng đất là đối t- ợng chứa thông tin về quyền sử dụng hiện thời của thửa đất.
Phân loại mục đích sử dụng	- Theo nhu cầu quản lý của Chính phủ, mục đích sử dụng đất đ- ợc phân thành các loại khác nhau. Đối t- ợng này chứa bản phân loại mục đích sử dụng trên.
Mục đích sử dụng của thửa đất	- Đối t- ợng này chứa thông tin về mục đích sử dụng của thửa đất. Đây là đối t- ợng đ- ợc tạo ra (nhằm triệt tiêu mối quan hệ M:M), liên kết giữa hai đối t- ợng. Thửa đất và mục đích sử dụng.
Tờ bản đồ	<ul style="list-style-type: none"> - Bản đồ địa chính là tài liệu cơ bản trong sơ đồ quản lý đất đô thị của Nhà n- ớc và đ- ợc thiết lập dựa trên đơn vị hành chính xã, ph- ờng, thị trấn. - Bản đồ địa chính thể hiện một cách đầy đủ các thửa đất trong phạm vi địa giới xã và thống nhất với hồ sơ giao đất của Nhà n- ớc cho cá nhân và tập thể sử dụng. -Bản đồ địa chính đ- ợc lập trên giấy hoặc ở dạng số l- u trên thiết bị nhớ. - Ranh giới thửa đất trên bản đồ địa chính là đ- ờng đóng kín thuộc về một số ng- ời sử dụng đất đại diện bởi một chủ sở hữu đất, bao gồm một hoặc một số loại đất đ- ợc quy thành một loại đất chính. - Ranh giới thửa có thể là bờ rộng, bờ thửa, đ- ờng giao thông, t- ờng xây hoặc mốc cắm theo sự thoả thuận đồng ý của chủ sử dụng.
Phân loại chủ sử dụng đất	- Theo nhu cầu quản lý của Chính phủ, Chủ sử dụng đất đ- ợc phân thành các nhóm khác nhau. Đối t- ợng này chứa bảng phân loại chủ sử dụng trên.
Chủ sử dụng đất	<ul style="list-style-type: none"> - Chủ sử dụng đất là tổ chức, hộ gia đình, cá nhân, ng- ời n- ớc ngoài, CHÍNH QUYỀN và các đối t- ợng khác mà Nhà n- ớc cấp hoặc cho thuê đất để sử dụng. - Các đối t- ợng khác là các tổ chức hành chính, tổ chức kinh tế xã hội, tổ chức tôn giáo, quan đội,....
Phân loại loại đất	- Theo yêu cầu quản lý của Chính phủ, loại đất đ- ợc phân thành các nhóm khác nhau. Đối t- ợng này chứa bản phân loại loại đất trên.

Thửa/Loại đất	- Đối tượng này chứa thông tin về loại đất của thửa. - Đây là đối tượng được tạo ra (nhằm triệt tiêu mối quan hệ M:M), liên kết giữa hai đối tượng: Thửa và loại đất.
Phân hạng đất	- Dựa trên khả năng sinh lợi của đất, chính phủ chia đất thành các hạng khác nhau. Đối tượng này chứa bảng phân hạng các loại đất.
Phân loại biến động	- Phân loại biến động là đối tượng chứa tất cả các loại biến động sẽ quản lý đối với thửa đất và quyền sử dụng trên thửa đất đó.
Biến động	- Biến động là đối tượng chứa thông tin về các biến động xảy ra trên thửa đất. - Biến động có thể ở trong trạng thái đang được đăng ký nếu quyết định cập nhật nó trong hệ thống chưa được thực hiện. Khi biến động được cập nhật, trạng thái của nó trở thành lịch sử và nó chứa thông tin về quá khứ của thửa đất.
Các quyền liên quan (thuê, thế chấp, góp vốn)	- Các quyền liên quan đến đối tượng chứa thông tin về các quá trình hiện đang có hiệu lực đối với thửa đất/ chủ sử dụng như: thuê, thế chấp hoặc góp vốn.
Thửa sau	- Thửa sau và thửa trước là các đối tượng lưu giữ thông tin lịch sử của thửa đất. - Thửa sau là đối tượng chứa thông tin về thửa ra đời sau của thửa đất hiện thời.
Thửa trước	- Thửa sau và Thửa trước là các đối tượng lưu giữ thông tin lịch sử của Thửa đất. - Thửa trước là đối tượng chứa thông tin về Thửa đời trước của thửa đất hiện thời.
đô thị	- đô thị là đơn vị hành chính bao gồm nhiều huyện. Việt Nam có 64 đô thị, thành phố trực thuộc Trung ương
Huyện	- Huyện là đơn vị hành chính dưới đô thị và bao gồm nhiều xã.
Xã	- Xã là đơn vị hành chính dưới cấp huyện.
Hỗ trợ lưu dữ	- Hỗ trợ lưu dữ là đối tượng chỉ ra vị trí lưu dữ hồ sơ có liên quan đến thửa đất.

Hình 6: Mô hình dữ liệu



VIII.2.4. Mô hình chức năng.

a. Chức năng cập nhật

- Đăng ký ban đầu. Công tác đăng ký thiết lập hồ sơ địa chính, cấp GCNQSD đất đang đ- ợc tiến hành ở các đô thị trong cả n- ớc và dự kiến sẽ tiến gần hoàn tất trong một vài năm tới. Cần phân biện chức năng đăng ký ban đầu của hệ thống với thu nhập thông tin ban đầu cho hệ thống.

+ Thu thập thông tin ban đầu là công tác chuyển dữ liệu trên các loại sổ sách hiện tại vào hệ thống d- ới dạng số. Công tác thu thập dữ liệu này sẽ đ- ợc thực hiện đồng loạt, khi hệ thống đ- ợc đ- a vào vận hành.

+ Chức năng đăng ký ban đầu đảm bảo cho hệ thống khả năng hỗ trợ công tác đăng ký thiết lập hồ sơ địa chính và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Nói cách khác là khi hệ thống thông tin đã đ- ợc thiết lập thì các đăng ký ban đầu tiếp theo đ- ợc thực hiện trực tiếp bởi hệ thống.

- Cập nhật biến động. Các biến động về đất đô thị sẽ đ- ợc cập nhật định kỳ, có thể là hàng tuần hoặc tháng tại cấp quản lý cơ sở dữ liệu trên cơ sở các hồ sơ biến động từ các cấp khách gửi đến. Việc cập nhật bao gồm các thông tin về thuộc tính và hình học. Một yêu cầu đặt ra là với một chu kỳ cập nhật nh- vậy thì các thông tin về quá trình diễn biến của một sự vụ phải đ- ợc ghi nhận để tránh những mâu thuẫn và hậu quả của thông tin. Vấn đề là ở chỗ đảm bảo cho thông tin của hệ thống có độ tin cậy pháp lý và phản ánh tình trạng cập nhật.

- Thông tin bổ xung cho từng địa ph- ơng. Thực tế cho thấy một số thông tin quan trọng đối với địa ph- ơng này song lại không quan trọng đối với địa ph- ơng khác. Thí dụ Thái Nguyên rất quan tâm đến việc quản lý đối t- ợng sử dụng đất có thuộc diện chính sách hay không, còn Đắk Lắk lại quan tâm cụ thể đến đất trồng cà phê,.... Do đó hệ thống phải dự kiến chức năng bổ sung thông tin theo yêu cầu của từng địa ph- ơng mà không phá vỡ cấu trúc chung.

b. Chức năng tìm kiếm

- Tìm kiếm thửa đất: Để đảm bảo nhất quán dữ liệu trên toàn bộ hệ thống cần có quy định về mã số để mỗi thửa đất đ- ợc xác định duy nhất. Giải pháp đề nghị là coi mã số xác định một thửa đất bao gồm 4 thành phần.

+ Mã đơn vị hành chính từ đô thị đến xã.

+ Mã mảnh bản đồ

+ Số thửa đất trên mảnh bản đồ

+ Số thửa phụ

Giải pháp này dựa trên cơ sở hệ thống đánh số tờ bản đồ địa chính hiện tại, theo từng địa ph- ơng và hiện đ- ợc dùng trong hồ sơ địa chính và các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đang

l- u hành. Nếu mã mảnh bản đồ đ- ọc đánh thống nhất trên toàn quốc thì trong t- ơng lai chỉ cần mã pháp danh mảnh bản đồ toàn quốc, số hiệu thửa và số hiện thửa phụ.

- Tìm kiếm chủ sử dụng đất: Đối t- ơng quản lý quan trọng trong LIS là các chủ sử dụng đất. Mỗi chủ sử dụng đất có thể sử dụng nhiều thửa đất đồng thời và thậm chí tại nhiều địa ph- ơng khác nhau. Hiện tại các chủ sử dụng đất này đ- ọc ngành địa chính theo dõi qua một mã số gọi là số quản lý (xem sổ địa chính). Về phía trung - ơng, ch- a có quy định duy nhất về sử dụng mã số quản lý này, trong h- ớng dẫn đề nghị có thể sử dụng sổ hộ khẩu, số CMND của chủ hộ gia đình hoặc số quản lý chủ sử dụng đất. Chỉ có yêu cầu rằng số quản lý đó phải ghi thống nhất theo yêu cầu của đô thị và nó đ- ọc áp dụng khác nhau tùy theo địa ph- ơng. Trên quy mô toàn quốc việc xác định mã này không thể thực hiện đ- ọc dẫn tới một số khó khăn trong quản lý.

- Chỉ rõ mối liên hệ giữa thửa đất và tài liệu gốc có liên quan đến nó - khả năng hỗ trợ khai thác kho l- u trữ.

- Hồ sơ địa chính phục vụ quản lý bao gồm bản đồ địa chính, hồ sơ kỹ thuật thửa đất, các loại sổ sách,... là đối t- ơng đ- a vào quản lý trong hệ thống thông tin đất đô thị.

- Hồ sơ tài liệu gốc hình thành trong quá trình đăng ký ban đầu, đăng ký biến động đất đô thị và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đ- ọc l- u trữ tại sở địa chính. Các tài liệu gốc đó bao gồm:

- Các giấy tờ do chủ sở hữu đất nộp khi kê khai đăng ký nh- đơn kê khai đăng ký, các giấy tờ pháp lý về nguồn gốc đất đô thị,...

- Hồ sơ tài liệu hình thành trong quá trình thẩm tra xét duyệt đơn của cấp xã, cấp huyện.

- Các văn bản pháp lý của các cấp có thẩm quyền trong việc thực hiện đăng ký đất đô thị, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nh- quyết định thành lập hội đồng đăng ký, quyết định cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyết định xử lý các vi phạm đất đô thị,...

- Hồ sơ kiểm tra kỹ thuật, nghiệm thu sản phẩm đăng ký đất đô thị, xét cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Trong khi một số thông tin đ- ọc đ- a vào hệ thống quản lý thì các hồ sơ gốc về căn cứ pháp lý của thửa đất vẫn đ- ọc l- u trên giấy tờ. Hệ thống trên máy tính phải có chức năng móc nối với hệ thống hồ sơ gốc để hỗ trợ cho các công tác tra cứu đến tài liệu trong tr- ờng hợp cần thiết.

+ Thuộc tính. Thay đổi chủ sử dụng đất, mục đích sử dụng hay các thông tin đính kèm khác của thửa đất. Ng- ời sử dụng muốn biết các thông tin cũ về thửa đất nh- chủ sử dụng cũ, diện tích cũ, mục đích sử dụng cũ,...

+ Thực thể, Thay đổi về bản thân thực thể của thửa đất nh- tách, nhập thửa đất: các thửa đất đ- ọc tạo ra trong tr- ờng hợp thứ nhất ngừng tồn tại để trở thành phần của đất khác trong tr- ờng

hợp thứ hai. Ng-ời sử dụng muốn biết quá trình lịch sử của thửa đất nh- các thửa đất sinh ra nó hay các thửa đất tạo ra nó....

Để phản ánh quá trình này, đòi hỏi có điều chỉnh trong mô hình dữ liệu bằng cách bổ sung thêm các đối t-ợng cần thiết. Trong tr-ờng hợp thứ nhất, các thông tin cũ về thửa đ-ợc l- u trong đối t-ợng biến động. Tr-ờng hợp thứ hai thông tin quá khứ đ-ợc duy trì thông qua mối quan hệ giữa các thửa tr-ớc và sau để giúp cho việc tra cứu khi tìm hiểu lịch sử thửa đất.

Việc quản lý các thông tin lịch sử có nghĩa là hệ thống không chỉ thực hiện tình trạng hiện tại của thông tin mà còn cho phép thể hiện sự thay đổi của thông tin.

c. Chức năng an toàn

Thẩm quyền cập nhật dữ liệu và các mức truy nhập thông tin phụ vụ vào ph-ơng án triển khai hệ thống mà thẩm quyền cập nhật dữ liệu đ-ợc quy định thích hợp cho các cấp hành chính. Các giải pháp triển khai hệ thống đ-ợc xem xét cụ thể ở phần sơ đồ tổ chức hệ thống. Do nhu cầu thông tin đất đô thị chi tiết chủ yếu là phục vụ quản lý tại các đơn vị hành chính đô thị nên CSDL đ-ợc quản lý phân tán tại các đô thị. Thông tin tại cấp trung - ơng chủ yếu có tính chất tổng hợp, thống kê và phân tích theo một chỉ tiêu định sẵn. Đó là các thông tin dẫn xuất đã đ-ợc sử lý trên cơ sở số liệu chi tiết. Sở địa chính là đơn vị thu thập và quản lý sử dụng thông tin trên địa bàn đô thị. Đối với giải pháp khả thi ban đầu, CSDL đ-ợc đặt ở các đô thị và đô thị chịu trách nhiệm về dữ liệu của mình, công việc bảo trì và cập nhật dữ liệu do đô thị đảm nhiệm.

VIII.2.5. Thông tin đầu ra (output)

Thông tin đầu ra của Hệ thống thông tin bao gồm:

- Cung cấp biểu thống kê theo quy định của Bộ Tài Nguyên Môi tr-ờng cho các đô thị, xã.
- Cung cấp biểu thống kê theo dõi biến động trong sử dụng đất hàng năm.
- Báo cáo thống kê phục vụ yêu cầu của chính phủ, của CHÍNH QUYỀN các cấp.
- Cung cấp các báo cáo do khách hàng yêu cầu.
- Chức năng tính toán của hệ thống phục vụ cho một số yêu cầu phân tích.
- In giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và trích lục.
- In sổ hoặc một dạng tài liệu t-ơng tự phục vụ cho việc quản lý và sử dụng đất tại các cấp

không có hệ thống máy tính. Trong điều kiện hệ thống đ-ợc cài đặt ở đô thị thì chỉ có cấp này trực tiếp sử dụng đ-ợc thông tin trên Hệ thống. Các cấp huyện và xã cần phải có tài liệu để phục vụ cho công việc hàng ngày của mình. Tài liệu này có nội dung cơ bản giống nh- trang sổ địa chính, và đ-ợc thiết kế lại cho gọn nhẹ hơn, có thể trên một trang A4, Theo định kỳ, các tài liệu này đ-ợc in mới lại để phản ánh các nội dung đã đ-ợc cập nhật. Vấn đề là thông tin trong hệ thống luôn đ-ợc cập nhật, song trong bộ tài liệu in thì không. Mặt khác nếu bộ tài liệu này có cấu toạ nặng nề, khó khai thác sử dụng thì - u diễn của toàn bộ giải pháp hệ thống mới so với hệ thống cũ không là bao.

Đây cũng là một điểm yếu của giải pháp này, điều khó tránh khỏi trong khi triển khai ở điều kiện hiện tại.

- Cung cấp các tài liệu hỗ trợ cho công tác đo đạc địa chính, thẩm tra, giải quyết tranh chấp đất đô thị.

- In bản đồ địa chính.

- Cung cấp báo cáo biến động

- Cung cấp thông tin cho cơ quan thuế.

VIII.2.6. Cấu trúc hệ thống

Mô hình chức năng hệ thống bao gồm các chức năng xử lý chính nh- sau:

a. Cập nhật các danh mục hệ thống

- Khu vực hành chính (của địa ph- ơng).

- Danh mục mảnh bản đồ (của địa ph- ơng).

- Hạng đất (chung cho toàn quốc).

- Loại đất (chung cho toàn quốc).

- Danh mục mục đích sử dụng (chung cho toàn quốc).

- Danh mục thửa đất.

- Danh mục chủ sử dụng.

b. Cập nhật số liệu ban đầu

- Nhận số liệu từ sổ địa chính, đơn đăng ký.

- Nhập số liệu từ sổ mục kê đất.

c. Cập nhật số liệu biến động

- Nhập biến động chủ sử dụng đất.

- Nhập biến động mục đích sử dụng, đánh giá dạng đất.

- Nhập biến động tách thửa

- Nhập biến động hợp thửa.

d. Thống kê, tìm kiếm, phân tích số liệu.

- Thống kê theo chủ sử dụng.

- Thống kê theo thửa đất.

- Thống kê biến động trên địa bàn.

- Tra cứu lịch sử biến động một thửa đất.

- Tìm kiếm theo chỉ tiêu tùy ý.



Hình 7: Danh mục hệ thống

Danh mục hệ thống. Các chức năng trong nhóm danh mục hệ thống sẽ cập nhật một lần các phân loại bảng mã để sử dụng chung toàn bộ hệ thống. Các danh mục có thể phân thành.

- Các danh mục quản lý riêng cho từng địa phương (danh mục mảng bản đồ, danh mục thửa đất, danh mục chủ sử dụng).

- Các danh mục được dùng trên phạm vi toàn quốc (khu vực hành chính, hạng đất, loại đất, mục đích sử dụng).

Trong đó danh mục thửa đất và danh mục chủ sử dụng được dùng chủ yếu để kiểm tra số liệu chứ không phải dùng cho mục đích cập nhật số liệu. Danh mục khu vực hành chính được quy định chung không những toàn ngành mà còn chung cho nhiều ngành khác nhau, tuy nhiên tại địa bàn đô thị danh mục này có thể sẽ là trích đoạn của danh mục các đơn vị hành chính quốc gia trên phần đô thị liên quan.

Các danh mục được dùng chung cho toàn quốc có thể được nhập ngay tại cấp trung ương một lần và sử dụng cho tất cả các trung tâm đô thị.

Thu nhận số liệu ban đầu: chức năng thu thập số liệu ban đầu dùng để thu nhập dữ liệu cho hệ thống hoạt động. Nó có thể là quá trình chuyển thông tin từ bản đồ, sổ sách hiện có (sổ địa chính...) vào hệ thống máy tính hoặc nhập thông tin mới được đăng ký vào máy tính sẽ đưa thông tin vào các bảng chính: thửa đất, chủ sử dụng và giấy chứng nhận quyền sử dụng.

Cập nhật số liệu biến động: Các chức năng trong nhóm cập nhật biến động số liệu là các chức năng cập nhật sẽ được sử dụng lâu dài trong quá trình quản lý. Nhóm chức năng cập nhật dữ biến động số liệu về chuyển đổi chủ sử dụng, chuyển đổi mục đích sử dụng sẽ cập nhật các biến động chỉ có liên quan tới giấy chứng nhận sử dụng.

Các chức năng cập nhật biến động số liệu tách thửa và hợp thửa sẽ được sử dụng khi có biến động tách thửa đất thành các thửa mới (cho chủ sử dụng mới) hoặc nhập từ nhiều thửa thành một. Chức năng này cung cấp số liệu mới cho cả các bảng thửa đất, chủ sử dụng lẫn giấy chứng nhận sử dụng. Ngoài ra còn sinh ra các số liệu sẽ được sử dụng cho việc theo dõi lịch sử. Việc cập nhật được thực hiện cho cả thông tin bản đồ và thuộc tính.

Thống kê, tìm kiếm: Nhóm các chức năng thống kê tìm kiếm là các chức năng khai thác dữ liệu trong cả môi trường đồ họa và dữ liệu văn bản, được phân tích theo các đối tượng chủ yếu: Chủ sử dụng, thửa đất, loại đất, phân tích phục vụ các yêu cầu quản lý, thống kê biến động, theo dõi lịch sử và các thống kê tùy chọn khác.

VIII.2.7. Tổ chức hệ thống

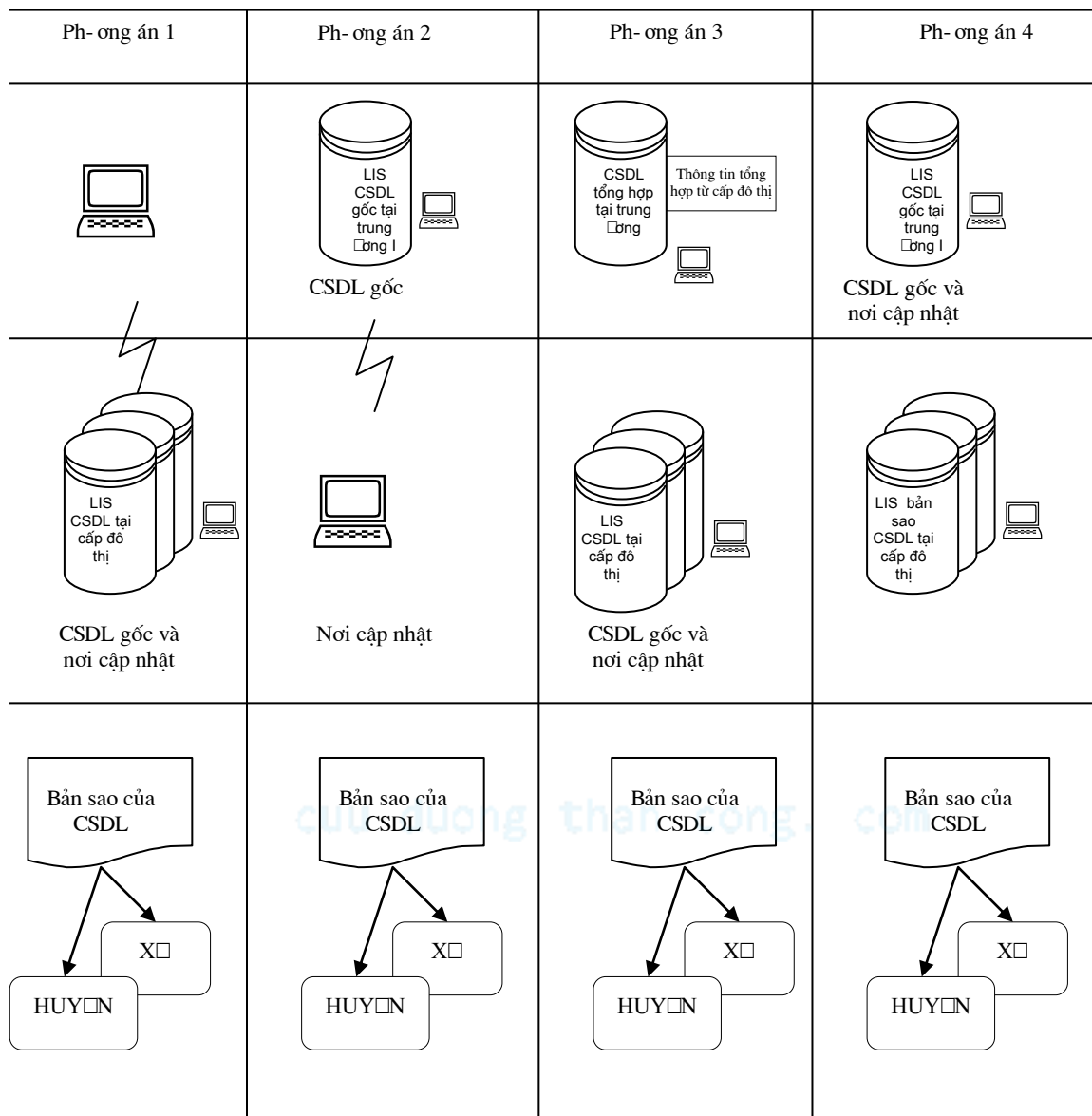
Thông thường một hệ thống thông tin phục vụ nhu cầu hoạt động trong lĩnh vực công việc của ngành được tổ chức bám sát theo cơ cấu tổ chức của ngành mà hệ thống đó phục vụ. Ngành địa

chính đ- ợc phân cấp quản lý theo 4 cấp: trung - ơng, đô thị, xã. Cấp địa ph- ơng thấp nhất là xã, là nơi tiếp xúc trực tiếp với đối t- ơng quản lý, thu thập các thông tin chi tiết, tiếp nhận các hồ sơ tr- ờng hợp giải quyết, thẩm tra và trình lên các cấp có thẩm quyền, th- ờng là đô thị hay huyện quyết định. Nh- vậy trong cơ cấu này địa ph- ơng (đô thị, xã) là nơi cung cấp thông tin đầu vào cho toàn bộ hệ thống và cũng là nơi quản lý các thông tin chi tiết. Tại cấp trung - ơng nhu cầu chủ yếu có tính chất tổng hợp từ các thông tin chi tiết theo những chỉ tiêu nhất định. Toàn bộ chỉ tiêu thống kê phân loại hay phân tích này đ- ợc xác định thống nhất trong toàn ngành và số liệu đ- ợc tổng hợp định kỳ theo các chỉ tiêu này tại các địa ph- ơng.

Một số ph- ơng án triển khai hệ thống tại các cấp trung - ơng - địa ph- ơng, đã khởi đầu trong giai đoạn nghiên cứu mục tiêu, nay đ- ợc chi tiết với các giải pháp gửi và chi sẻ quản lý thông tin giữa các cấp, chúng đ- ợc minh họa trên sơ đồ d- ới đây:

cuu duong than cong. com

cuu duong than cong. com



Hình 8: Tổ chức hệ thống

- u và nh- ọc điểm các ph-ong án đ- ọc nhìn nhận nh- sau:

Đối với các ph-ong án 1, 2, 3 các thủ tục cập nhật và bảo trì hệ thống đ- ọc thực hiện ở đô thị, còn ở ph-ong án 4 chúng đ- ọc thực hiện ở cấp chung - ơng.

Giải pháp tập chung dữ liệu tại trung - ơng, với cơ chế thẩm quyền cập nhật từ các địa ph-ong (ph-ong án 2) hoặc cơ chế cập nhật tại trung - ơng (ph-ong án 4) có những điểm không thực sự phù hợp vì các lý do.

- Tốn kém chi phí cho việc chuyển tải thông tin trên đ- ờng chuyên.
- Đồng thời nhiều địa ph-ong có thể cùng truy nhập tới cơ sở dữ liệu nên khả năng tắc nghẽn đ- ờng truyền khá lớn.

- Khối lượng dữ liệu trong cơ sở dữ liệu tập trung tại trung tâm sẽ tăng đáng kể nên thông tin cần thiết phải chọn lọc mất nhiều thời gian dẫn đến giảm tốc độ xử lý hay tìm kiếm.

Để đảm bảo phương án 2 cần có đường truyền thông tin online cho tất cả các đô thị của cả nước là điều khó khả thi ở giai đoạn hiện nay.

Đối với phương án 4, hồ sơ biến động từ các địa phương cần phải gửi về trung tâm để cập nhật, các bản sao thông tin mới nhất cũng phải tổ chức phân phối lại cho các đô thị. Đây là một lượng thông tin lớn và nặng nề để có thể truyền một cách định kỳ hay thường xuyên. Việc duy trì cơ sở dữ liệu ở trung tâm đòi hỏi một tổ chức thích hợp, không ngừng hợp với mô hình tổ chức hiện tại.

Do vậy, giải pháp tổ chức cơ sở dữ liệu đất đô thị thành các cơ sở dữ liệu tại các đô thị như phương án 1 có những lý do thuyết phục như sau:

Thông tin chi tiết về các đối tượng quản lý được sử dụng chủ yếu ở cấp địa phương.

Địa phương là cấp có thẩm quyền trong việc quản lý đất đô thị thuộc địa bàn của mình theo luật đất đô thị. Trung tâm chỉ sử dụng thông tin có tính chất phân tích và vĩ mô. Phương án tổ chức này đảm bảo mối liên hệ thích và liên hệ chặt chẽ với mô hình quản lý của ngành địa chính.

Việc cập nhật thông tin sẽ được thực hiện phối hợp giữa các đô thị và xã. Tùy theo điều kiện các cấp huyện và xã có thể được trang bị máy PC đơn lẻ hoặc sử dụng bản in của hệ thống trên giấy (một dạng sổ) để phục vụ nhu cầu quản lý tại địa bàn. Theo định kỳ, số liệu mới nhất sẽ được gửi về các cấp đó để sử dụng.

Như vậy trong thời gian trước mắt hệ thống thông tin được tổ chức thành các hệ thành phần tại các đô thị. Các phép tra cứu trên phạm vi nhiều đô thị có thể được thực hiện theo lô. Một yêu cầu tra cứu được gửi đến các địa phương có liên quan và thu nhận được phản hồi từ các địa phương đó. Kết quả chung sẽ là sự tổng hợp các câu trả lời từ địa phương sau xử lý. Cơ chế tổ chức này không đòi hỏi mạng truyền thông thật sự online, các hoạt động tra cứu hỏi đáp trên phạm vi cả nước được tổ chức dưới hình thức offline.

cuu duong than cong. com

CH- ONG III

QUY HOẠCH ĐÔ THỊ XÂY DỰNG PHÁT TRIỂN KINH TẾ- XÃ HỘI ĐÔ THỊ

Các loại quy hoạch đô thị xây dựng phát triển kinh tế - xã hội đang đ- ợc thiết lập ở Việt Nam gồm có:

- Quy hoạch đô thị xây dựng tổng thể phát triển kinh tế - xã hội của cả n- ớc.
- Quy hoạch đô thị xây dựng tổng thể phát triển các đô thị kinh tế - xã hội, các đô thị kinh tế trọng điểm, các đô thị đặc biệt (gọi chung là quy hoạch đô thị xây dựng tổng thể phát triển kinh - xã hội đô thị).
- Quy hoạch đô thị xây dựng tổng thể phát triển kinh tế - xã hội các đô thị, thành phố trực thuộc Trung - ơng (gọi chung là quy hoạch đô thị xây dựng tổng thể phát triển kinh tế - xã hội đô thị).
- Quy hoạch đô thị xây dựng tổng thể phát triển kinh tế - xã hội thành phố, thị xã và huyện, quận thuộc đô thị (gọi chung là quy hoạch đô thị xây dựng tổng thể phát triển kinh tế - xã hội huyện).

Quy hoạch đô thị xây dựng phát triển ngành và quy hoạch đô thị xây dựng tổng thể phát triển kinh tế - xã hội đô thị có quan hệ chặt chẽ với nhau. Quy hoạch đô thị xây dựng phát triển ngành trên phạm vi cả n- ớc có tr- ớc, làm cơ sở cho quy hoạch đô thị xây dựng tổng thể phát triển kinh tế - xã hội đô thị.

Quy hoạch đô thị xây dựng phát triển kinh tế- xã hội đô thị gồm quy hoạch đô thị xây dựng phát triển kinh tế- xã hội đô thị và huyện. Nội dung quy hoạch đô thị xây dựng tổng thể phát triển kinh tế - xã hội đô thị gồm 3 phần sau:

- Phân tích, dự báo tác động của bối cảnh quốc tế, trong n- ớc và các yếu tố phát triển khác đối với quá trình phát triển kinh tế - xã hội đô thị.
- Phân tích, đánh giá thực trạng phát triển kinh tế - xã hội đô thị.
- Nghiên cứu ph- ơng h- ớng phát triển kinh tế- xã hội đô thị.
- Xây dựng hệ thống bản đồ quy hoạch đô thị xây dựng phát triển kinh tế- xã hội đô thị.

I. PHÂN TÍCH, DỰ BÁO TÁC ĐỘNG CỦA BỐI CẢNH QUỐC TẾ, TRONG N- ỚC VÀ CÁC YẾU TỐ PHÁT TRIỂN KHÁC ẪI VỚI QUÁ TRÌNH PHÁT TRIỂN KINH TẾ - XÃ HỘI Ầ THỊ

I.1. Phân tích, dự báo tác động của bối cảnh quốc tế và trong n- ớc

I.1.1 Mục đích:

Phân tích, dự báo bối cảnh quốc tế và trong nước ở nhiệm vụ này nhằm làm rõ sự tác động của bối cảnh quốc tế và khu vực có tác động trực tiếp đến nền kinh tế đô thị; tác động của quy hoạch đô thị xây dựng phát triển kinh tế - xã hội đô thị đến phát triển kinh tế - xã hội của đô thị.

I.1.2. Yêu cầu:

- Tập trung làm rõ các vấn đề có liên quan trực tiếp đến đô thị về bối cảnh quốc tế, khu vực, tác động của quy hoạch đô thị xây dựng phát triển kinh tế - xã hội đô thị.
- Phân tích sự tác động của các yếu tố đó đến quy hoạch đô thị xây dựng tổng thể phát triển đô thị (tác động gì? và như thế nào?).
- Từ các phân tích đó rút ra được những gì cần đón bắt cơ hội, cần né tránh trong lập quy hoạch đô thị xây dựng.
- Để thực hiện nhiệm vụ này, cần phối hợp với các Bộ, ngành trung ương để trao đổi, cung cấp thông tin về những vấn đề trên.

I.1.3. Nội dung:

a) Phân tích, dự báo tác động của bối cảnh quốc tế và khu vực có tác động trực tiếp đến nền kinh tế đô thị.

Tuỳ theo đặc thù của từng đô thị cần làm rõ những vấn đề chủ yếu sau:

Tình hình phát triển kinh tế, chính trị của khu vực và khả năng hợp tác kinh tế giữa đô thị với bên ngoài.

- Phân tích, dự báo tác động của yếu tố hội nhập quốc tế đến nền kinh tế đô thị: Phân tích tình hình thị trường thế giới và dự báo nhu cầu và khả năng tiêu thụ, sức cạnh tranh của các mặt hàng chủ yếu của đô thị trên thị trường thế giới.
- Dự báo triển vọng thị trường và khả năng hợp tác, đầu tư thu hút vốn nước ngoài (FDI, ODA...)

b) Phân tích tác động của quy hoạch đô thị xây dựng phát triển kinh tế - xã hội đô thị đến phát triển kinh tế - xã hội đô thị.

- Phân tích và dự báo vị trí, vai trò của đô thị trong chiến lược phát triển kinh tế - xã hội chung của cả nước và đô thị.
- Yêu cầu đặt ra của đô thị đối với đô thị.
- Dự báo triển vọng thị trường trong nước và mối quan hệ liên đô thị: Phân tích tình hình và dự báo triển vọng thị trường trong nước, xác định xu thế ảnh hưởng đối với đô thị về trao đổi hàng hoá và các nguồn lực (nguyên liệu, năng lượng, thiết bị, hàng tiêu dùng, vốn đầu

t-, nguồn nhân lực,...). Phân tích khả năng hợp tác, cạnh tranh đối với các đô thị trong cả n- ớc.

I.2. Phân tích, đánh giá các yếu tố và điều kiện phát triển nội sinh

I.2.1. Mục đích:

- Chỉ ra những nhân tố cần thiết cho phát triển kinh tế - xã hội đô thị.
- Đánh giá khả năng tác động của các điều kiện phát triển nội sinh đối với phát triển kinh tế - xã hội đô thị.

I.2.2. Yêu cầu:

- Phân tích và làm rõ các tiềm năng tự nhiên và tài nguyên thiên nhiên, dân số và nguồn nhân lực.
- Dự báo khả năng khai thác, có so sánh với các đô thị trong n- ớc và quốc tế về từng loại tiềm năng.

I.2.2. Nội dung:

a) Phân tích, đánh giá vị trí địa lý của đô thị trong đô thị và cả n- ớc

- Phân tích, đánh giá vị trí, vai trò của đô thị đối với đô thị và cả n- ớc về kinh tế, xã hội, an ninh quốc phòng trong 10 năm qua và dự báo vị trí, vai trò của địa ph- ơng mình trong quy hoạch đô thị xây dựng phát triển kinh tế - xã hội của đô thị, cả n- ớc.
- Đánh giá vị trí của đô thị trong mối quan hệ với các đô thị, thành phố kế cận, với cả n- ớc và với các n- ớc về giao thông, giao l- u kinh tế và văn hoá. Trong 10 năm phát triển, lợi thế về vị trí này đã mang lại lợi ích gì cho phát triển kinh tế, xã hội đô thị. Những lợi thế về vị trí địa lý của đô thị đã đ- ợc phát huy, những mặt ch- a đ- ợc phát huy. Dự báo khả năng phát huy lợi thế về vị trí địa lý vào mục tiêu phát triển kinh tế - xã hội của đô thị trong thời kỳ tới.

b) Phân tích, đánh giá tiềm năng và khả năng khai thác các tiềm năng về tự nhiên và tài nguyên thiên nhiên vào phát triển kinh tế - xã hội của đô thị

- Các tài nguyên chủ yếu sẽ đ- ợc phân tích, đánh giá:

- Tài nguyên đất
- Tài nguyên n- ớc và thuỷ năng
- Tài nguyên rừng
- Sản phẩm thực vật và quần thể vật nuôi
- Tài nguyên thuỷ sản
- Tài nguyên khoáng sản

- Tài nguyên du lịch: cảnh quan và tài nguyên nhân văn phục vụ cho phát triển du lịch.
- Vấn đề môi trường và dự báo tác động của môi trường trong thời kỳ quy hoạch đô thị xây dựng.
- Trong từng yếu tố trên, cần phân tích, đánh giá để làm rõ thực trạng khai thác và sử dụng các tiềm năng kể trên trong 10 năm qua và dự báo khả năng có thể khai thác sử dụng trong thời kỳ quy hoạch đô thị xây dựng và những khó khăn, thách thức đặt ra khi khai thác các tiềm năng đó.

Ví dụ: khi phân tích, đánh giá và dự báo về sử dụng tài nguyên đất cần xác định giá trị thu được trên một ha đất; mức trần của giá trị này; khu vực nào đã đạt đến giới hạn cao đó; khu vực nào còn tiềm năng có thể đạt giá trị cao, ở mức nào...

- Để phân tích, đánh giá và dự báo khả năng khai thác các nguồn tài nguyên thiên nhiên cần lập bảng biểu xử lý tổng hợp để phân tích.
 - Vị trí địa lý
 - Hiện trạng và dự báo khả năng sử dụng tài nguyên khoáng sản;
 - Hiện trạng và dự báo khả năng sử dụng tổng hợp tài nguyên nước;
 - Hiện trạng và dự báo khả năng sử dụng quỹ đất;
 - Hiện trạng và dự báo khả năng sử dụng tài nguyên rừng;
 - Hiện trạng và dự báo khả năng sử dụng tài nguyên biển và ven biển;
 - Hiện trạng và dự báo khả năng sử dụng tài nguyên du lịch.

c) Phân tích, đánh giá các đặc điểm về dân số, dân cư, nguồn nhân lực và các vấn đề xã hội

- Đối với nhiệm vụ này cần phân tích, đánh giá và dự báo quy mô, chất lượng dân số và nguồn nhân lực; những vấn đề xã hội gay gắt. Tập trung vào 4 lĩnh vực sau:
 - Phân tích, đánh giá quá trình biến đổi về số lượng và chất lượng dân số trong 10 năm qua và những yếu tố tác động đến biến đổi số lượng và chất lượng dân số trong thời gian tới.
 - Phân tích, đánh giá đặc điểm dân cư và tình hình phân bố dân cư, ảnh hưởng của đặc điểm dân cư và phân bố dân cư, các yếu tố văn hóa, nhân văn... đến phát triển kinh tế của đô thị thời gian vừa qua và dự báo tác động của nó đến phát triển kinh tế của đô thị trong thời gian tới.
 - Phân tích, đánh giá về quá trình biến đổi số lượng và chất lượng nguồn nhân lực; tình hình khai thác và sử dụng nguồn nhân lực, tác động của nó đến quá trình phát

triển kinh tế, xã hội của đô thị. Dự báo quy mô và chất lượng nguồn nhân lực cho thời kỳ quy hoạch đô thị xây dựng.

➤ Phân tích, dự báo vấn đề xã hội gay gắt đặt ra với đô thị.

- Để làm rõ những nội dung trên, có thể sử dụng những chỉ tiêu có trong thống kê nhân số, dân số trong tuổi lao động, dân số thành thị, dân số nông thôn, mật độ dân số, tỷ lệ đô thị hoá, lao động trong các ngành kinh tế quốc dân, năng suất lao động, tỷ lệ người biết chữ, tỷ lệ lao động trong độ tuổi có trình độ từ sơ cấp trở lên, tuổi thọ, tỷ lệ suy dinh dưỡng ở trẻ em...

d) Đánh giá tổng quát những tiềm năng và khả năng phát huy các lợi thế so sánh vào mục tiêu phát triển của đô thị

- Phân tích có tính chất so sánh các dạng tiềm năng của đô thị với các đô thị khác để rút ra các lợi thế so sánh có khả năng khai thác vào mục tiêu phát triển.
- Nguyên nhân của những thành tựu và tồn tại phát triển kinh tế - xã hội đô thị thời gian qua. Rút ra các bài học kinh nghiệm để khắc phục trong thời gian tới.
- Tác động của yếu tố quản lý và các chính sách đến phát triển kinh tế - xã hội đô thị trong tương lai.

II. NỘI DUNG NHIỆM VỤ PHÂN TÍCH, ĐÁNH GIÁ THỰC TRẠNG TRONG PHÁT TRIỂN KINH TẾ - XÃ HỘI ĐÔ THỊ

II.1. Mục đích:

- Làm rõ trình độ phát triển (vị thế của đô thị trong tổng thể nền kinh tế cả nước) đã đạt đến mức độ nào? thành tựu chủ yếu, yếu kém cơ bản và những nguyên nhân chủ yếu.
- Đề xuất những kết luận về thành quả đạt được, những khó khăn, nguyên nhân và hướng giải quyết.

II.2. Yêu cầu:

Phân tích, đánh giá thực trạng không mô tả chung chung mà phải có luận cứ thông qua phân tích các chỉ tiêu kinh tế vĩ mô và kinh tế ngành. Tập trung vào phân tích đánh giá các nội dung chủ yếu sau:

Phân tích, đánh giá tăng trưởng kinh tế;

- Phân tích, đánh giá quá trình phát triển cơ cấu kinh tế.
- Phân tích, đánh giá thực trạng phát triển của ngành, lĩnh vực và sản phẩm chủ lực.
- Phân tích, đánh giá hệ thống kết cấu hạ tầng của đô thị.
- Phân tích thực trạng và chủ trương đầu tư phát triển.

- Phân tích hiện trạng phát triển theo đô thị.
- Phân tích, đánh giá về thực trạng môi trường và những vấn đề đặt ra trong quy hoạch đô thị xây dựng thời kỳ tới.
- Phân tích đánh giá tác động của các cơ chế, chính sách đang thực hiện đến phát triển kinh tế - xã hội của đô thị.
- Phân tích, đánh giá tổ chức quản lý và thực hiện quy hoạch đô thị xây dựng phát triển kinh tế - xã hội trên địa bàn đô thị.

II.2.1. Phân tích, đánh giá tăng trưởng kinh tế

Phân tích đánh giá tăng trưởng kinh tế thông qua chỉ tiêu GDP và GDP của từng ngành như công nghiệp - xây dựng, nông, lâm nghiệp, dịch vụ và chỉ tiêu giá trị sản xuất. Lập bảng tính toán và xử lý các tài liệu, tài liệu đánh giá về thực trạng phát triển thời kỳ 1996 - 2005 để phân tích và nêu bật được:

- Những thành tựu đạt được về tăng trưởng kinh tế, so với mục tiêu quy hoạch đô thị xây dựng, các chỉ tiêu của các kế hoạch 5 năm và so với mức chung của các đô thị liền kề.
- Những yếu tố chủ yếu tác động đến tốc độ tăng trưởng kinh tế của đô thị (vốn đầu tư, lao động, thị trường tiêu thụ sản phẩm và sức cạnh tranh của các sản phẩm hàng hóa của đô thị...)

II.2.2. Phân tích, đánh giá quá trình phát triển cơ cấu kinh tế

- Tập trung phân tích mặt được, mặt chưa được trong thực hiện chuyển dịch cơ cấu kinh tế ngành gắn với cơ cấu đầu tư và cơ cấu sử dụng lao động của đô thị.
- Chú trọng phân tích về mặt chất của cơ cấu kinh tế như mối quan hệ giữa các ngành, giữa các thành phần kinh tế và giữa khu vực thành thị và nông thôn.
- Nguyên nhân tác động đến quá trình chuyển dịch cơ cấu kinh tế của đô thị.
- Tập trung vào phân tích:
 - Cơ cấu kinh tế ngành giữa nông nghiệp và phi nông nghiệp.
 - Cơ cấu nội bộ khu vực phi nông nghiệp (giữa công nghiệp - xây dựng và dịch vụ).
 - Cơ cấu kinh tế 3 khối ngành: công nghiệp - xây dựng, nông - lâm - nghiệp, dịch vụ và cơ cấu nội bộ các ngành kinh tế.
 - Cơ cấu thành phần kinh tế.
 - Cơ cấu đô thị (mối quan hệ giữa đô thị và nông thôn)

II.2.3. Nội dung phân tích, đánh giá thực trạng phát triển ngành, lĩnh vực và sản phẩm chủ lực

a) Công nghiệp và sản phẩm công nghiệp chủ lực

- Phân tích, đánh giá về sự phát triển, cơ cấu phân ngành công nghiệp, sản phẩm mũi nhọn và sức cạnh tranh trên thị trường của nó.
- Phân tích, đánh giá hiện trạng một số phân ngành và sản phẩm công nghiệp chủ yếu. Tập trung làm rõ các sản phẩm công nghiệp chính: sản phẩm gì, khả năng sản xuất, thị phần của sản phẩm và mức độ cạnh tranh thị trường.
- Phân tích, đánh giá về phát triển công nghiệp nông thôn, tiểu thủ công nghiệp, làng nghề (đánh giá các chủ trương, chính sách về phát triển công nghiệp, tiểu thủ công nghiệp ở khu vực nông thôn gắn với việc giải quyết việc làm và thu hút lao động, phát triển ngành nghề và tạo nguyên liệu cho công nghiệp chế biến...).
- Phân tích, đánh giá thực trạng ứng dụng tiến bộ khoa học kỹ thuật trong công nghiệp: trình độ công nghệ và các tiến bộ kỹ thuật được áp dụng...
- Phân tích, đánh giá về phân bố công nghiệp. Tình hình phát triển các khu công nghiệp, khu công nghiệp vừa và nhỏ, khu công nghiệp làng nghề.
- Phân tích, đánh giá về các giải pháp và chính sách đã thực hiện để phát triển công nghiệp và nâng cao sức cạnh tranh của sản phẩm công nghiệp. Nguyên nhân và bài học kinh nghiệm có ý nghĩa cho phát triển công nghiệp trong giai đoạn tới.

b) Khu vực dịch vụ và các sản phẩm dịch vụ

- Phân tích, đánh giá về sự phát triển, phân bố sản phẩm mũi nhọn và sức cạnh tranh trên thị trường.
- Phân tích, đánh giá hiện trạng một số lĩnh vực và sản phẩm dịch vụ chủ yếu. Tập trung làm rõ các sản phẩm chính: sản phẩm gì, khả năng, thị phần của sản phẩm và mức độ cạnh tranh thị trường.
- Phân tích, đánh giá về các giải pháp và chính sách đã thực hiện để phát triển và nâng cao sức cạnh tranh của sản phẩm dịch vụ. Nguyên nhân và bài học kinh nghiệm có ý nghĩa cho phát triển dịch vụ trong giai đoạn tới.

Tập trung vào một số lĩnh vực sau:

- Thương mại nội địa, tiếp thị và sức cạnh tranh (đánh giá và tổng kết các trung tâm thương mại ở thành phố và các huyện, thương mại nông thôn).
- Lĩnh vực xuất nhập khẩu, các sản phẩm xuất khẩu và nhập khẩu chủ yếu.
- Du lịch và các sản phẩm du lịch chủ yếu.
- Các hoạt động dịch vụ ngân hàng, tài chính, bảo hiểm.
- Phát triển kinh tế cửa khẩu.
- Các hoạt động dịch vụ sản xuất và tiêu dùng.

c) Hiện trạng phát triển và phân bố các ngành văn hoá, giáo dục, khoa học và công nghệ, y tế, thể dục thể thao, phát thanh truyền hình,...

- Sự phát triển, phân bố cơ sở vật chất của từng lĩnh vực, những thành tựu và tồn tại.
- Tình hình thực hiện các chương trình quốc gia trên đô thị.
- Phân tích, đánh giá về các giải pháp và chính sách đã thực hiện. Nguyên nhân và bài học kinh nghiệm có ý nghĩa cho phát triển trong giai đoạn tới.

Tập trung phân tích một số lĩnh vực sau:

- Công tác dân số và kế hoạch hoá gia đình
- Việc làm và giải quyết việc làm
- Giáo dục
- Y tế và chăm sóc sức khoẻ nhân dân
- Văn hoá, thông tin, phát triển truyền hình
- Thể dục thể thao
- Hoạt động khoa học và công nghệ
- Hoạt động xoá đói giảm nghèo
- Một số vấn đề bức xúc về xã hội (tệ nạn xã hội, các vấn đề tôn giáo, dân tộc thiểu số, đô thị sâu, đô thị xa,...).

II.2.4. Phân tích, đánh giá hệ thống kết cấu hạ tầng của đô thị.

Phân tích đánh giá hệ thống kết cấu hạ tầng của đô thị cần làm rõ thực trạng hiện nay, trình độ phát triển đến đâu? những thuận lợi và những vấn đề cần đặt ra cho quy hoạch đô thị xây dựng thời kỳ tới. *Nội dung và đối tượng phân tích đánh giá kết cấu hạ tầng tập trung vào:*

- Các cửa khẩu đất liền, đầu mối giao thông đường bộ;
- Các trục giao thông chính mang tính liên đô thị, liên đô thị;
- Mạng cấp điện, bưu chính viễn thông, công nghệ thông tin (sử dụng Internet, trang bị máy tính và nối mạng điện tử...);
- Hệ thống cấp, thoát nước;
- Mạng lưới các ngân hàng, các cơ sở tài chính, tín dụng;
- Trình độ công nghệ của các ngành, khả năng áp dụng và sáng chế khoa học công nghệ. Nhu cầu đổi mới nghệ (gắn với khả năng cạnh tranh của hàng hoá, tăng năng suất lao động).

II.2.5. Phân tích thực trạng đầu tư - phát triển của đô thị

- Phân tích, đánh giá thực trạng đầu tư - xã hội thời gian qua, tổng đầu tư - xã hội qua các thời kỳ, cơ cấu vốn đầu tư - theo ngành và theo đô thị.

- Cơ cấu nguồn vốn đầu tư xã hội, tình hình huy động và các giải pháp đã thực hiện nhằm huy động vốn đầu tư đối với từng loại nguồn vốn.
- Đánh giá hiệu quả vốn đầu tư.

II.2.6. Phân tích, đánh giá về thực trạng môi trường đô thị và những vấn đề đặt ra trong quy hoạch đô thị xây dựng đô thị

Trong phần này tập trung phân tích, đánh giá chất lượng môi trường đô thị và công tác quản lý, giám sát môi trường đô thị các nội dung sau:

- Môi trường nước và những vấn đề đặt ra
- Môi trường không khí và những vấn đề đặt ra
- Môi trường khu công nghiệp, khu du lịch

II.2.7. Phân tích đánh giá tác động của các cơ chế, chính sách đang thực hiện đến phát triển kinh tế - xã hội của đô thị

Mục tiêu là thông qua việc phân tích đánh giá các cơ chế, chính sách đang thực thi trên địa bàn đô thị có tác động và đem lại kết quả như thế nào trong quá trình phát triển kinh tế - xã hội đô thị thời gian qua; từ đó rút ra những nhận xét mang tính tổng kết để có luận cứ cho nghiên cứu các nhiệm vụ quy hoạch đô thị xây dựng đô thị.

II.2.8. Phân tích, đánh giá tổ chức quản lý và thực hiện quy hoạch đô thị xây dựng phát triển kinh tế - xã hội trên địa bàn đô thị

Thông qua việc phân tích đánh giá sự tổ chức quản lý và thực hiện quy hoạch đô thị xây dựng phát triển thời gian qua như thế nào, từ đó rút ra những nhận xét mang tính tổng kết để có luận cứ cho nghiên cứu các nhiệm vụ quy hoạch đô thị xây dựng thời gian tới.

Tác động của yếu tố quản lý và các chính sách đến phát triển kinh tế - xã hội của đô thị trong thời gian và dự báo tác động trong quy hoạch đô thị xây dựng thời kỳ tới.

III. NGHIÊN CỨU PHƯƠNG HƯỚNG PHÁT TRIỂN KINH TẾ - XÃ HỘI ÁCH TH

III.1. Mục đích:

Đây là nội dung cơ bản của một quy hoạch đô thị xây dựng đô thị. Trong phần này phải luận chứng đưa ra những quan điểm cơ bản mang tính chủ đạo về phát triển (cả về quy mô và chất lượng và thời gian đạt được), về những khâu bứt phá; những vấn đề có tính chất bao quát. Từ đó, đưa ra những mục tiêu tổng quát và cụ thể; luận chứng các giải pháp chủ yếu để đạt mục tiêu phát triển.

III.2. Yêu cầu:

- Phải luận chứng tính toán các phương án tăng trưởng để lựa chọn quan điểm và mục tiêu phát triển.

- Tập trung vào luận chứng và phân tích các nội dung sau:
 - Luận chứng quan điểm, mục tiêu (trên cơ sở tính toán các ph- ơng án phát triển)
 - Luận chứng các giải pháp quy hoạch đô thị xây dựng phát triển các ngành và lĩnh vực theo mục tiêu **lựa chọn**.

III.3. Nội dung:

III.3.1. Xác định quan điểm mục tiêu phát triển

a) *Xác định các quan điểm mang tính chỉ đạo về phát triển kinh tế - xã hội của đô thị trong thời kỳ quy hoạch đô thị xây dựng cả về quy mô và chất l- ợng phát triển, quan điểm về các khâu bứt phá.*

Căn cứ vào chiến l- ợc phát triển của cả n- ớc; quy hoạch đô thị xây dựng tổng thể phát triển của đô thị mà đô thị nằm ở đô thị đó; vị trí, vai trò của đô thị gắn với khả năng phát huy các tiềm năng trong t- ơng lai để xác định quan điểm và mục tiêu tổng quát về phát triển.

- Quan điểm mang tính chỉ đạo về phát triển kinh tế, trong đó vấn đề then chốt là tăng tr- ờng nhanh, tạo ra các khâu đột phá và làm giàu.
- Quan điểm về trình độ phát triển cần đạt tới trong bối cảnh h- ớng ngoại mạnh mẽ.
- Quan điểm về hiệu quả kinh tế - xã hội - môi tr- ờng trong cân nhắc lựa chọn.
- Quan điểm phát triển kinh tế kết hợp với bảo vệ an ninh - quốc phòng.

b) *Luận chứng mục tiêu phát triển cho từng giai đoạn (xây dựng các ph- ơng án phát triển)*

Có nhiều cách tiếp cận để xây dựng các ph- ơng án phát triển, đối với tình hình hiện nay của các địa ph- ơng thì hai cách tiếp cận sau đây t- ơng đối hợp lý:

- *Cách tiếp cận theo mục tiêu:* Từ những mục tiêu đ- ợc lựa chọn một cách hợp lý cho sự phát triển của địa ph- ơng trong từng giai đoạn (nh- việc thu hẹp khoảng cách về thu nhập, chuyển đổi cơ cấu kinh tế, đạt đến một trình độ phát triển nào đó...) các ph- ơng án tăng tr- ờng sẽ đ- ợc phân tích, xây dựng cho toàn bộ nền kinh tế và cho các ngành, khu vực chủ yếu, gồm 4 b- ớc:

B- ớc 1: Xác định mục tiêu phát triển kinh tế

Từ mục tiêu tổng quát chung của cả n- ớc và các đô thị, nhìn chung các địa ph- ơng đều xác định mục tiêu phát triển kinh tế theo những b- ớc sau:

- Thu hẹp khoảng cách: mục tiêu đặt ra có thể là việc thu hẹp khoảng cách t- ơng đối giữa địa ph- ơng mình với mức trung bình của cả n- ớc (đô thị) vào cuối thời kỳ quy hoạch đô thị xây dựng; ví dụ tại thời điểm xây dựng hay rà soát quy hoạch đô thị xây dựng, GDP bình quân đầu ng- ời của địa ph- ơng mới bằng 60% mức bình quân cả n- ớc, mục tiêu đặt ra cho đến hết thời kỳ là trên 90% hay đuổi kịp bình quân cả n- ớc.

- Đạt tới một cơ cấu kinh tế thích hợp: Với mục tiêu công nghiệp hoá, hiện đại hoá nền kinh tế, nhiều địa phương muốn trên cơ sở chuyển dịch cơ cấu kinh tế để tạo nên sức tăng trưởng nhanh cho các ngành; mục tiêu về cơ cấu có thể lựa chọn giữa tỷ trọng giữa các ngành nông nghiệp và phi nông nghiệp, giữa nông nghiệp - công nghiệp - dịch vụ....

- Đạt tới một mục tiêu nhất định: Một số địa phương có điều kiện phát triển đi trước có thể xác định các mục tiêu phấn đấu cao hơn, chẳng hạn có mức tăng trên 2 lần GDP/người trong 10 năm hoặc tốc độ tăng trưởng GDP cao hơn mức bình quân cả nước (đô thị)... Tuy nhiên vậy có thể đặt ra với mốc về thu nhập bình quân đầu người tính theo USD. Tỷ trọng GDP của đô thị so với đô thị...

B-ớc 2: Xác định nhịp tăng trưởng kinh tế của địa phương bình quân cho từng giai đoạn trong thời kỳ quy hoạch đô thị xây dựng

Với thông tin về hiện trạng phát triển và dự kiến mục tiêu đề ra, bằng các tính toán đơn giản có thể xác định nhịp tăng trưởng kinh tế của địa phương bình quân cho từng kế hoạch 5 năm trong thời kỳ quy hoạch đô thị xây dựng

B-ớc 3: Luận chứng nhịp tăng trưởng tổng hợp của các ngành kinh tế chủ yếu đảm bảo nhịp tăng trưởng của toàn bộ nền kinh tế theo mục tiêu nêu trên.

Từ nhịp tăng trưởng theo mục tiêu đề ra - ước tính ở bước 3, dự kiến và tham khảo ý kiến chuyên gia nhịp tăng trưởng tổng hợp của các ngành kinh tế chủ yếu (nông nghiệp, công nghiệp - xây dựng, dịch vụ). Luận chứng về phương án phù hợp dựa trên việc tính toán nhiều phương án, phân tích lựa chọn dựa trên các suy luận hợp lý và ý kiến các chuyên gia. Trong nhiều trường hợp có thể kết hợp đồng thời bước 2 và 3

B-ớc 4: Phân tích tính hiện thực của các mục tiêu, lựa chọn mục tiêu thích hợp

Từ các phương án hợp lý, xem xét khả năng thực hiện của các phương án dựa trên những thông tin phân tích về nguồn vốn, lao động và những tiến độ của khoa học và công nghệ. Từ đó có được các phân tích về các mục tiêu thích hợp

- *Cách tiếp cận từ tiềm năng phát triển:* Từ các yếu tố về tiềm năng phát triển một số ngành chủ lực và mối quan hệ liên ngành xây dựng phương án tăng trưởng cho các ngành chủ yếu, từ đó tổng hợp nên phương án phát triển chung của toàn bộ nền kinh tế.

Ý tưởng chính của cách tiếp cận là từ tiềm năng phát triển của các ngành kinh tế đánh giá tiềm năng phát triển của toàn bộ nền kinh tế. Với trình độ phát triển hiện nay, hai ngành nông - lâm - ngư - và công nghiệp có lợi thế về mặt thống kê hiện vật. Trên phạm vi một đô thị, những sản phẩm chủ lực có số lượng không nhiều, do vậy - ước tính đề ra nhịp độ tăng trưởng của nhóm sản phẩm

này có thể dự tính được tốc độ phát triển của hai ngành nêu trên. Tốc độ tăng trưởng của ngành dịch vụ có thể suy ra từ mối tương quan với hai ngành trên, gồm 3 bước.

Bước 1: Ước tính tăng trưởng của các ngành sản xuất vật chất

➤ Xuất phát từ tiến bộ khoa học và công nghệ và chuyển đổi cơ cấu sản phẩm

Thực tiễn những năm vừa qua cho thấy ở nhiều địa phương trong cả nước năng suất vật nuôi, cây trồng đã có những chuyển biến đáng kể do ứng dụng những thành tựu của khoa học và công nghệ. Các địa phương đã chuyển đổi cơ cấu sản phẩm nông - lâm - ngư - nghiệp và đã thu được những thành tựu đáng kể. Những thông tin về năng suất các giống mới, về chuyển đổi cơ cấu sản phẩm của các đô thị trong đô thị (hoặc trên cả nước là cơ sở để ước tính giá trị sản xuất của các sản phẩm nông nghiệp cũng như giá trị sản xuất ngành theo giác độ tiềm năng. Các nguồn thông tin định mức cũng cho phép xác định nguồn đầu tư để khai thác được các tiềm năng sản xuất.

➤ Căn cứ trên sự thay đổi của năng lực sản xuất và nhu cầu thị trường

Trong phạm vi địa bàn một đô thị, có thể theo dõi và ước tính sự thay đổi năng lực sản xuất của các cơ sở công nghiệp chủ lực trong kỳ quy hoạch đô thị xây dựng và giả thiết tỷ trọng các sản phẩm mới của ngành. Những thông tin này cho phép tính giá trị sản xuất của ngành.

➤ Dựa trên lao động và năng suất lao động

Thông tin về khả năng tăng năng suất lao động và thay đổi cơ cấu lao động (của các đô thị trong đô thị hoặc trên cả nước) cho phép hỗ trợ việc ước tính giá trị sản xuất của các ngành, đặc biệt đối với ngành công nghiệp và xây dựng. Trong phần này có thể xem xét các phương án chuyển dịch cơ cấu lao động giữa các ngành, nhu cầu đầu tư tương ứng và tác động đến tăng trưởng của các ngành.

Bước 2: Ước tính tăng trưởng của khối ngành dịch vụ

Dựa trên mối tương quan giữa các ngành có thể ước tính nhịp tăng trưởng của khối ngành dịch vụ thông qua nhịp tăng trưởng của hai khối ngành nông - lâm - ngư - và công nghiệp - xây dựng

Bước 3: Ước tính tăng trưởng của toàn bộ nền kinh tế

Từ nhịp tăng trưởng của ba khối ngành nông - lâm - ngư - , công nghiệp - xây dựng và dịch vụ có thể dễ dàng tính toán nhịp độ tăng trưởng chung cho toàn bộ nền kinh tế

• *Kết hợp hai cách tiếp cận để lựa chọn các phương án phát triển*

Hai cách tiếp cận nêu trên bổ sung cho nhau về căn cứ tính toán và nội dung kinh tế, do vậy việc xem xét đối chiếu các phương án tính toán cho phép lựa chọn các phương án, tăng trưởng phù hợp với thời kỳ phát triển. Căn cứ trên những điều kiện về khả năng thu hút vốn đầu tư, lao động, tài nguyên có thể huy động được vào phát triển trong thời kỳ quy hoạch đô thị xây dựng, các yêu

cầu về cơ chế chính sách để xây dựng ph-ong án cơ sở (còn gọi là ph-ong án xu thế hay ph-ong án chủ) và các ph-ong án dự phòng (còn gọi là ph-ong án đối lập).

- Ph-ong án cơ sở là ph-ong án có nhiều khả năng xảy ra nhất
- Các ph-ong án đối lập bao gồm các ph-ong án có giả thiết về điều kiện phát triển thuận lợi hoặc khó khăn hơn dự kiến

III.3.2. Đối với nghiên cứu các giải pháp chủ yếu

a) Mục đích:

Trên cơ sở các quan điểm, mục tiêu và ph-ong án phát triển ở trên, phần này tập trung làm rõ các giải pháp chủ yếu để lựa chọn cơ cấu kinh tế đô thị, ph-ong h-óng phát triển ngành, lĩnh vực, các ch-ong trình phát triển đô thị, dự án đầu t- đô thị và đề xuất các cơ chế, chính sách phát triển chủ yếu của quy hoạch đô thị xây dựng đô thị.

b) Yêu cầu:

Việc đ- a ra các ph-ong h-óng phát triển phải luận chứng cụ thể, phải chú trọng đến những lĩnh vực, những đặc điểm đặc thù của từng đô thị, tập trung làm rõ 5 vấn đề sau:

(1)Luận chứng về lựa chọn cơ cấu kinh tế chung của đô thị.

Từ ph-ong án lựa chọn của quy hoạch đô thị xây dựng đ- ọc xác định ở trên, tiến hành luận chứng về sự chuyển đổi cơ cấu kinh tế. Việc luận chứng này tiến hành theo các b- ớc sau:

- B- ớc 1: Luận chứng cơ cấu GDP giữa hai khu vực nông nghiệp và phi nông nghiệp
- B- ớc 2: Luận chứng về cơ cấu GDP giữa hai khu vực sản xuất và dịch vụ
- B- ớc 3: Luận chứng và lựa chọn cơ cấu kinh tế chung theo GDP giữa ba khu vực kinh tế

Trên cơ sở tính toán luận chứng theo hai chiều giữa khu vực nông nghiệp và phi nông nghiệp; sản xuất và dịch vụ, tiến hành luận chứng cơ cấu kinh tế chung giữa 3 khu vực công nghiệp - xây dựng, nông, lâm, ng- nghiệp và dịch vụ

Để lựa chọn cơ cấu kinh tế chung này phải trên cơ sở quan điểm và mục tiêu đã xác định, tiếp cận với xu h-óng chung về quá trình phát triển kinh tế của đô thị/ thành phố trên cơ sở khai thác triệt để, có hiệu quả lợi thế về địa lý, tài nguyên, về nguồn lực.... để nhanh chóng đổi mới cơ cấu kinh tế theo h-óng công nghiệp hoá, hiện đại hoá, tăng nhanh tốc độ phát triển của ngành công nghiệp có - u thế (ngành mũi nhọn) và các sản phẩm chủ lực.

Bảng 17: Kết quả của ph-ong án chọn về cơ cấu kinh tế chung đô thị

Chỉ tiêu	Cơ cấu kinh tế chung (%)				Nhịp độ tăng tr-ởng kinh tế bình quân thời kỳ (%)			
	2005	2010	2015	2020	2006-2010	2011-2015	2016-2020	2006-2020

GDP theo ph-ơng án chọn	100	100	100	100				
- Nông, lâm, ng- nghiệp								
- Công nghiệp - xây dựng								
- Dịch vụ								

Từ ph-ơng án chọn về tốc độ tăng tr-ởng và cơ cấu kinh tế chung, tiến hành luận chứng ph-ơng h-ớng phát triển các ngành, lĩnh vực và các sản phẩm chủ lực

(2)Ph-ơng h-ớng phát triển của ngành, lĩnh vực và sản phẩm chủ lực

Tiến hành luận chứng ph-ơng h-ớng phát triển các ngành và lĩnh vực đ-ợc xác định trong Nghị định về công tác quy hoạch đô thị xây dựng và Thông t- 05/2003/TT-BKH ngày 22-7-2003 h-ớng dẫn về nội dung, trình tự lập, thẩm định và quản lý các dự án quy hoạch đô thị xây dựng phát triển ngành và quy hoạch tổng thể phát triển kinh tế - xã hội đô thị

Nghiên cứu ph-ơng h-ớng phát triển các ngành, lĩnh vực phải trả lời các câu hỏi chủ yếu sau:

- Vị trí, vai trò đối với nền kinh tế quốc dân của đô thị, đô thị và cả n-ớc (để xác định cần căn cứ vào quy hoạch đô thị xây dựng của ngành và quy hoạch đô thị xây dựng của đô thị để xác định)

- Tốc độ tăng tr-ởng bao nhiêu để thể hiện vị trí, vai trò đó
- Cơ cấu ngành và sản phẩm chủ lực là gì?
- Công nghệ phải nh- thế nào?
- Giải pháp về đầu t- , tổ chức sản xuất ra sao?

Sau đây là gợi ý trong nghiên cứu về ph-ơng h-ớng nghiên cứu một số ngành, lĩnh vực cụ thể

Đối với công nghiệp

- Phân tích tổng quan vị trí, vai trò của ngành, các yếu tố tác động đến phát triển công nghiệp (nguyên liệu, vốn, công nghệ, lao động, hạ tầng công nghiệp...); dự báo thị tr-ởng tiêu thụ sản phẩm công nghiệp, xuất phát điểm ngành công nghiệp của đô thị; ý đồ chiến l-ợc phát triển công nghiệp của Trung - ơng trên địa bàn

- Mục tiêu tăng tr-ởng và chuyển dịch cơ cấu nội bộ ngành
- Ph-ơng h-ớng phát triển ngành; sản phẩm chủ lực và ứng dụng tiến bộ khoa học - công nghệ trong sản xuất công nghiệp của đô thị
- Phát triển công nghiệp nông thôn
- Phân bố công nghiệp, bao gồm cả các khu, cụm công nghiệp

- Các dự án đầu tư (có phân kỳ theo từng giai đoạn 5 năm)
- Các giải pháp và chính sách

Đối với nông, lâm, ngư nghiệp

- Phân tích các yếu tố tác động đến phát triển nông, lâm, ngư nghiệp (tài nguyên đất, tập đoàn giống, trình độ canh tác của người lao động, hệ thống hạ tầng phục vụ nông nghiệp...); xuất phát điểm của ngành; dự báo nhu cầu thị trường tiêu thụ các sản phẩm nông nghiệp chủ yếu của đô thị; ý đồ chiến lược của ngành trung ương, của đô thị và cả nước về phát triển nông, lâm, ngư nghiệp trên địa bàn đô thị

- Mục tiêu tăng trưởng và chuyển dịch cơ cấu nội bộ ngành
- Phát huy phát triển ngành; sản phẩm chủ lực và ứng dụng tiến bộ khoa học - công nghệ trong sản xuất nông, lâm, ngư nghiệp của đô thị
- Phát huy bố trí sản xuất nông, lâm, ngư nghiệp theo đô thị
- Nông nghiệp (cơ cấu sản xuất, phát triển các đô thị tập trung, giống, kỹ thuật bảo quản, công nghệ chế biến)
- Lâm nghiệp (cơ cấu sản xuất, đô thị nguyên liệu, cây đặc sản, phủ xanh đất trống đồi núi trọc)
- Ngư nghiệp (cơ cấu sản xuất, phát triển các đô thị nuôi tập trung, giống, kỹ thuật bảo quản, công nghệ chế biến, năng lực đánh bắt...)

- Phát triển kinh tế nông thôn
- Các chương trình và dự án đầu tư (có phân kỳ theo từng giai đoạn 5 năm)
- Các giải pháp và chính sách

Đối với dịch vụ

- Phân tích tổng quan vị trí, vai trò của ngành, các yếu tố tác động đến phát triển; xuất phát điểm của ngành; dự báo nhu cầu thị trường tiêu thụ các sản phẩm dịch vụ chủ yếu của đô thị; ý đồ chiến lược của đô thị và cả nước về phát triển các ngành dịch vụ trên địa bàn

- Mục tiêu tăng trưởng và chuyển dịch cơ cấu nội bộ ngành dịch vụ
- Phát huy phát triển ngành dịch vụ và các sản phẩm dịch vụ chủ yếu của đô thị
- Tổ chức phát triển dịch vụ theo đô thị
- Các chương trình và dự án đầu tư (có phân kỳ theo từng giai đoạn 5 năm)
- Các giải pháp và chính sách

Theo các nội dung trên phân tích và luận chứng cụ thể với từng lĩnh vực dịch vụ:

- Thương mại nội địa
- Lĩnh vực xuất nhập khẩu, các sản phẩm xuất khẩu và nhập khẩu chủ yếu

- Du lịch và các sản phẩm du lịch chủ yếu
- Các hoạt động dịch vụ ngân hàng, tài chính, bảo hiểm
- Phát triển kinh tế cửa khẩu
- Các hoạt động dịch vụ sản xuất và tiêu dùng

Đối với bảo vệ môi trường và sử dụng hợp lý tài nguyên thiên nhiên

- Luận chứng các phương án sử dụng tài nguyên thiên nhiên

- Tài nguyên đất
- Các tài nguyên khác
- Bảo vệ môi trường

An ninh, quốc phòng

Phát triển nguồn nhân lực

Nghiên cứu đề xuất các định hướng giải pháp về đảm bảo chất lượng nguồn nhân lực cho phát triển kinh tế - xã hội của đô thị

- Phương hướng thực hiện vấn đề kế hoạch hoá gia đình
- Nguồn nhân lực và chất lượng nguồn nhân lực, dự kiến phát triển nguồn nhân lực, yêu cầu về chất lượng nguồn nhân lực để phát triển kinh tế của đô thị, thành phố...
- Lao động và việc làm (có chia ra các khu vực thành thị và khu vực nông thôn). Nhu cầu việc làm cần bố trí để thu hút lao động qua từng thời kỳ. Các giải pháp chủ yếu giải quyết việc làm cho người lao động qua từng thời kỳ. Các giải pháp giải quyết việc làm cho người lao động.

Phát triển giáo dục - đào tạo

- Đào tạo phổ thông: nhu cầu đào tạo, mục tiêu đào tạo và các giải pháp thực hiện mục tiêu
- Đào tạo nguồn nhân lực: mục tiêu phát triển nguồn nhân lực; nhu cầu đào tạo và các giải pháp đào tạo

- Luận chứng các chương trình và dự án đầu tư (có phân kỳ theo từng giai đoạn 5 năm)

Y tế và chăm sóc sức khỏe cộng đồng dân đô thị

- Mục tiêu phát triển, nhu cầu về y tế và chăm sóc sức khỏe, các giải pháp thực hiện
- Luận chứng các chương trình và dự án đầu tư (có phân kỳ theo từng giai đoạn 5 năm)

Văn hoá, thông tin, thể dục thể thao

- Mục tiêu, nhu cầu và giải pháp thực hiện
- Luận chứng các chương trình và dự án đầu tư (có phân kỳ theo từng giai đoạn 5 năm)

Mức sống dân cư, xóa đói giảm nghèo

- Mục tiêu, giải pháp thực hiện

- Luận chứng về vấn đề - u tiên trong việc nâng cao mức sống và xoá đói giảm nghèo (có phân kỳ theo từng giai đoạn 5 năm)

(3) Luận chứng ph- ơng h- ớng phát triển theo đô thị

Phát triển hệ thống đô thị và các điểm dân c- tập trung

- Luận chứng h- ớng đô thị hoá và xu thế phân bố dân c- nông thôn
- Ph- ơng h- ớng phát triển mạng l- ới đô thị
- Ph- ơng h- ớng phát triển các điểm dân c- nông thôn
- Các giải pháp thực hiện

Phát triển hệ thống kết cấu hạ tầng

- Mạng l- ới giao thông
- Mạng l- ới cấp điện
- Công trình và hệ thống cấp n- ớc
- Thông tin liên lạc
- Kết cấu hạ tầng xã hội

(4). Xây dựng và luận chứng các ch- ơng trình phát triển, dự án đầu t-

- Tổng hợp và xử lý các danh mục và dự án - u tiên trong phần luận chứng phát triển ngành
- Danh mục và thứ tự - u tiên của các dự án đầu t- , có chia ra thành các nhóm theo lĩnh vực đầu t- và theo nguồn vốn
- Xác định dự án, công trình - u tiên đầu t- (theo ngành và lĩnh vực, theo các giai đoạn 5 năm)
- Xác định các khu vực đô thị - u tiên đầu t-
- Các dự án, công trình, khu vực đô thị - u tiên đầu t- cần đ- ợc nghiên cứu theo kiểu lập dự án tổng quan:
- Các dự án - u tiên đầu t- từ ngân sách Nhà n- ớc và huy động lao động công ích của dân c-
- Các dự án - u tiên đầu t- từ nguồn vốn vay tín dụng - u đãi (cả trong và ngoài n- ớc)
- Các dự án đầu t- sẽ huy động từ các nguồn vốn khác (vốn doanh nghiệp, vốn t- nhân, vốn FDI)

(5). Nghiên cứu đề xuất các cơ chế, chính sách phát triển chủ yếu

Chính sách đầu t-

- Dự báo nhu cầu và tính toán khả năng huy động các nguồn vốn
- Kiến nghị các giải pháp cần nghiên cứu, ban hành để thúc đẩy tạo vốn, thu hút vốn và cơ chế sử dụng vốn, các chính sách khuyến khích đầu t- để thu hút nguồn vốn ngoài ngân sách....

- Chính sách đầu tư của Nhà nước

Chính sách phát triển nguồn nhân lực

Phát triển khoa học công nghệ và bảo vệ môi trường

Chính sách hợp tác quốc tế, khu vực và các đô thị khác

Lựa chọn bước đi trong thời kỳ quy hoạch đô thị xây dựng

Nghiên cứu đề xuất định hướng và các giải pháp về cơ chế, chính sách phát triển

Tổ chức và điều hành thực hiện quy hoạch đô thị xây dựng

IV. XÂY DỰNG HỆ THỐNG BÀN BẢN QUY HOẠCH ĐẦU TƯ XÂY DỰNG PHÂN TRỊNH KINH TẾ - XÃ HỘI ĐẦU TƯ

VI.1. Mục đích, yêu cầu

- Dùng ngôn ngữ bản đồ để phản ánh nội dung cơ bản mà quy hoạch đô thị xây dựng tổng thể phát triển kinh tế - xã hội cấp đô thị yêu cầu

- Bảo đảm tính thống nhất giữa các bản đồ, giữa các báo cáo thuyết minh và hệ thống quy hoạch đô thị xây dựng

VI.2. Quy định số lượng bản đồ quy hoạch đô thị xây dựng bắt buộc

VI.2.1. Chủ đề bản đồ

- Hành chính, vị trí địa lý, dân cư
- Hệ thống kết cấu hạ tầng chủ yếu (hiện trạng và quy hoạch đô thị xây dựng)
- Hiện trạng phân bố đô thị, khu công nghiệp và các công trình chủ yếu
- Quy hoạch đô thị xây dựng tổ chức không gian đô thị
- Quy hoạch đô thị xây dựng tổng thể phát triển kinh tế - xã hội

Như vậy có 5 chủ đề bản đồ chính bắt buộc phải thể hiện trong báo cáo tổng hợp quy hoạch đô thị xây dựng kinh tế - xã hội cấp đô thị. Khi đi báo cáo nhất thiết phải có các bản đồ treo tường với 5 chủ đề trên

VI.2.2. Tỷ lệ kích thước bản đồ

Theo mục đích sử dụng thì bản đồ có các kích thước ứng với các tỷ lệ sau:

- Bản đồ treo tường thì tỷ lệ tương ứng là 1/50.000 (đối với các đô thị đồng bằng) và 1/100.000 (đối với các đô thị trung du, miền núi)
- Bản đồ kèm theo báo cáo thiết kế gọn trong khổ giấy A3 (29,7x42,0cm) hoặc A4 (21x29,7 cm)

VI.2.3. Yêu cầu nội dung của bản đồ

a. Hành chính, vị trí địa lý, dân cư

Bản đồ giới thiệu khái quát nhất về đặc điểm địa lý và tổ chức hành chính của đô thị, nội dung bản đồ chính gồm các đối tượng sau:

- Mạng lưới điểm dân cư, đô thị theo cấp quản lý hành chính (đô thị lý, huyện lý, trung tâm xã, thị xã thuộc đô thị, thị trấn thuộc huyện) và theo khu vực (thành thị và nông thôn)

- Mạng lưới giao thông trực chính phân theo loại đường và cấp quản lý gồm:

- +Đường bộ chia ra: cao tốc, quốc lộ, đô thị lộ, huyện lộ, đường xã và đường khác có ghi chú số đường

- + Đường sắt và nhà ga

- +Cầu, đèo, phà

- Mạng lưới thủy văn chính (sông, suối, hồ, kênh, mương; sông, suối, hồ ao nông theo mùa, đầm lầy, bãi cát - ớt, san hô...) và tên sông, hồ, kênh...

- Địa danh gồm tên huyện (quận), xã (phường); tên đô thị lý, huyện lý, tên trung tâm hành chính cấp đô thị, tên trung tâm hành chính cấp huyện; tên đô thị lân cận hoặc nông thôn lân cận

- Địa giới gồm: biên giới quốc gia; địa giới đô thị - thành phố; địa giới quận - huyện - thị xã; địa giới thị trấn - phường - xã

- Các vật khác như: sân bay, cảng, đài phát thanh truyền hình, đèn biển, bãi tắm, vườn quốc gia, sân bay, tháp cổ, hang động, đền chùa, di tích lịch sử, mỏ, cửa khẩu, bưu điện, nhà thờ, bến xe, sân vận động, bảo tàng, đài tưởng niệm, bệnh viện, chợ, trường học, các điểm du lịch...

- Nền huyện (quận) để phân biệt các nền màu khác nhau

- Các đường bình độ, điểm độ cao (tính bằng mét); tên núi

Chú ý: Từ bản đồ hành chính này cần xây dựng một bản đồ nền cơ sở địa lý thống nhất cho tất cả các bản đồ khác với nội dung chính nêu trên trừ ba mục f, g và h là thuộc chủ đề bản đồ cần xây dựng mà lựa chọn thể hiện. Đó là những đối tượng mà tất cả các bản đồ đều cần đến và xây dựng trước khi tiến hành xây dựng các bản đồ khác

b. Hệ thống kết cấu hạ tầng chủ yếu (hiện trạng và quy hoạch đô thị xây dựng)

Yêu cầu thể hiện trên cơ sở địa lý các nội dung sau:

- Giao thông: Thể hiện các trục giao thông chính mang tính liên đô thị, liên đô thị, đầu mối giao thông đường bộ nối với các cửa khẩu đất liền, mạng lưới giao thông theo chất lượng bề mặt (đường nhựa - bê tông, cấp phối, đường đất lớn)

- Cầu: cầu bê tông vĩnh cửu, cầu sắt

- Cảng: phân loại cảng tổng hợp, chuyên dùng... công suất cảng

- Hệ thống điện: nguồn điện, đường dây và trạm biến áp (35 KV trở lên)

- Mạng lưới bưu chính, viễn thông trung tâm công nghệ thông tin (sử dụng mạng), trực tiếp quang

- Công trình thuỷ lợi: thể hiện hồ chứa đập n- ớc, hệ thống kênh t- ới n- ớc tiêu; trạm bơm; cống điều tiết... mức độ kiên cố (chất l- ợng công trình)

- Hệ thống cấp n- ớc sạch (bao gồm nguồn, mạng cấp chính)

- Hệ thống cấp thoát n- ớc (bao gồm trạm xử lý, hồ điều hoà, mạng l- ới đ- ờng thoát chính)

- Các dịch vụ sản xuất: trại giống, trạm bảo vệ thực vật, trung tâm khuyến nông, các dịch vụ sản xuất công nghiệp, trung tâm xúc tiến phát triển sản xuất bao tiêu sản phẩm của các doanh nghiệp, làng nghề....

- Mạng l- ới các cơ sở dịch vụ tài chính, ngân hàng, tín dụng....

Yêu cầu thể hiện phân biệt rõ giữa hiện trạng và quy hoạch đô thị xây dựng bằng ký hiệu hoặc màu sắc khác nhau

Tất cả các đối t- ượng trên đều thể hiện ở hai thời điểm hiện trạng và đến năm quy hoạch đô thị xây dựng

c. Hiện trạng phân bố đô thị, khu công nghiệp và các công trình chủ yếu

Yêu cầu nội dung bản đồ thể hiện trên nền cơ sở địa lý các đối t- ượng sau:

- Phân bố hệ thống điểm dân c- đô thị theo quy mô số dân hoặc theo cấp đô thị (theo phân cấp của Bộ xây dựng); theo cấp hành chính (đô thị lý, huyện lý, trung tâm xã) và theo khu vực (thành thị, nông thôn)

- Phân bố các khu công nghiệp trên địa bàn đô thị phân theo quy mô (diện tích khu công nghiệp, khu chế xuất; vốn đầu t- hoặc số lao động); theo chức năng, cấp quản lý (trung - ơng, địa ph- ơng)

- Phân bố các cụm công nghiệp, tiểu thủ công nghiệp và làng nghề

- Hiện trạng phân bố các công trình đầu t- trọng điểm của đô thị phân theo quy mô (vốn đầu t-) và lĩnh vực

Ngoài ra có thể bằng biểu đồ thể hiện các chỉ tiêu sau:

- Tỷ lệ đóng góp của các khu công nghiệp vào thu ngân sách của đô thị

- Cơ cấu đầu t- cho các khu công nghiệp

- Cơ cấu giá trị sản xuất ngành công nghiệp, tiểu thủ công nghiệp

- Sản l- ợng các sản phẩm chủ yếu của các ngành công nghiệp và tiểu thủ công nghiệp qua các năm

- Giá trị xuất khẩu của sản phẩm công nghiệp chính trong đô thị

d. Quy hoạch đô thị xây dựng tổ chức không gian đô thị

Đây có thể coi nh- một bản quy hoạch đô thị xây dựng tổng thể về bố trí mặt bằng không gian của đô thị (thành phố) đến năm quy hoạch đô thị xây dựng. Trong đó chủ yếu là trên nền cơ sở địa lý thể hiện quy hoạch đô thị xây dựng sử dụng đất và trên đó thể hiện các đối t- ượng sau:

- Khu công nghiệp theo quy mô, cấp quản lý và theo thời kỳ quy hoạch đô thị xây dựng
- Các điểm đô thị phân theo chức năng và cấp đô thị (hiện có và quy hoạch đô thị xây dựng)
- Mạng lưới giao thông trục trên địa bàn đô thị (thành phố) theo loại đường (đường bộ, đường sắt, đường thủy nếu có); cấp quản lý (cao tốc, quốc lộ, huyện lộ và đường xã); theo chất lượng đường (bê tông, nhựa, cấp phối và đường đất) và theo tình hình (hiện có, nâng cấp, cải tạo và mở rộng, quy hoạch đô thị xây dựng)

- Phân bố các công trình - ưu tiên đầu tư của đô thị phân theo quy mô (vốn đầu tư); theo lĩnh vực và theo thời điểm quy hoạch đô thị xây dựng (2005-2010-2015-2020)

e. Quy hoạch đô thị xây dựng tổng thể kinh tế - xã hội đô thị

Từ kết quả xác định phương án quy hoạch đô thị xây dựng đã chọn, bản đồ có sự phối hợp có chọn lọc các nội dung của các bản đồ trên. Nó phản ánh bức tranh quy hoạch đô thị xây dựng tổng thể phát triển kinh tế - xã hội cấp đô thị (tổng hợp các chỉ tiêu kinh tế chung của một đô thị hoặc thành phố)

yêu cầu nội dung bản đồ này cần thể hiện: Trong các ngành sản xuất, lựa chọn các ngành chính có sản phẩm chủ lực của đô thị (theo thời kỳ quy hoạch đô thị xây dựng)

Trên bản đồ nền cơ sở địa lý thống nhất thể hiện sự phân bố đến thời điểm quy hoạch đô thị xây dựng các đối tượng sau:

- Các tiểu đô thị kinh tế theo chức năng (phân đô thị kinh tế)
- Các đô thị sản xuất tập trung, hay các đô thị sản xuất, các sản phẩm hàng hoá chủ yếu
- Các điểm đô thị, trung tâm huyện, đô thị, theo quy mô, cấp quản lý và cấp đô thị
- Các khu, cụm công nghiệp, khu chế xuất trong đô thị, thành phố theo thời điểm (hiện tại và quy hoạch đô thị xây dựng) và theo ngành
- Các công trình lớn - ưu tiên đầu tư - theo lĩnh vực và thời kỳ xây dựng (2000-2005-2010-2015-2020)

- Thể hiện mạng lưới khu kinh tế cửa khẩu, quy mô và tính chất các cửa khẩu
- Thể hiện mạng lưới lưu thông hàng hoá; các trung tâm thương mại, các chợ có tổ chức, các siêu thị và các chợ bán buôn đầu mối trong phạm vi đô thị, thành phố

- Mạng lưới các tổ chức, các công ty du lịch đóng trên địa bàn đô thị, thành

- Mạng lưới các trung tâm du lịch; khu, điểm du lịch phân theo loại:

- + Du lịch nhân văn (gồm các di tích lịch sử, văn hoá, khảo cổ, kiến trúc; lễ hội, làng nghề, các khu vui chơi giải trí, nghỉ dưỡng...)

- + Du lịch tự nhiên (các thắng cảnh đẹp, khu bảo tồn thiên nhiên, vườn quốc gia) phân theo ý nghĩa: (Quốc gia - đô thị - Địa phương)

- Các tuyến du lịch chính phân theo ý nghĩa (quốc gia, liên đô thị, địa phương) và phân theo loại hình (đường bộ, đường thủy)

- Các cơ sở dịch vụ khác (khách sạn theo quy mô và chất lượng)

Ngoài ra có các biểu đồ, đồ thị thể hiện các chỉ tiêu tổng hợp sau qua các năm:

- Thu nhập bình quân đầu người

- Tăng trưởng kinh tế qua các thời kỳ

- Giá trị xuất, nhập khẩu

- Sản lượng sản phẩm chính của các ngành công nghiệp, nông, lâm, ngư nghiệp (chỉ những sản phẩm có giá trị cao hoặc xuất khẩu) của toàn đô thị (thành phố)

Chú ý: Tất cả những chỉ tiêu trên đều thể hiện ở hai thời điểm hiện trạng và quy hoạch đô thị xây dựng

V. TỐP BẢNG BIỂU NGHỊN CỤU LỚP QUY HOẠCH ẦẦ THẦXÂY DẦNG PHẦT
TRỊỌN KINH TẦ- XẦ HẦẦ ẦẦ THẦ

cuu duong than cong. com

cuu duong than cong. com

Bảng 18. Một số chỉ tiêu kinh tế chủ yếu

Chỉ tiêu	Đơn vị	1995	2000	2004	2005	Nhịp độ tăng tr-ởng (%)		
						1996-2000	2001-2005	1996-2005
1. Diện tích tự nhiên	km ²							
2. Dân số trung bình	nghìn ng-ời							
3. Lao động đang làm việc trong các ngành kinh tế quốc dân	nghìn ng-ời							
4. GDP (giá so sánh 1994)	tỷ đồng							
Chia ra:	tỷ đồng							
- Công nghiệp - xây dựng	tỷ đồng							
- Nông, lâm nghiệp	tỷ đồng							
- Thủy sản	tỷ đồng							
- Dịch vụ	tỷ đồng							
5. GDP (giá hiện hành)	tỷ đồng							
Chia ra:	tỷ đồng							
- Công nghiệp - xây dựng	tỷ đồng							
- Nông, lâm nghiệp	tỷ đồng							
- Thủy sản	tỷ đồng							
- Dịch vụ	tỷ đồng							
6. GDP/ ng-ời (giá hiện hành)	nghìn đồng/ng-ời							
7. Vốn đầu t- toàn xã hội	tỷ đồng							
8. Tổng thu ngân sách Nhà n-ớc trên địa bàn	tỷ đồng							

Trong đó: Chi đầu t- xây dựng cơ bản	tỷ đồng							
10. Tỷ lệ tích lũy đầu t- từ GDP	%							
11. Giá trị xuất khẩu	Nghìn USD							
12. Giá trị nhập khẩu	Nghìn USD							
13. Tổng mức bán lẻ hàng hoá xã hội	tỷ đồng							

cuu duong than cong. com

cuu duong than cong. com

Bảng 19: Một số chỉ tiêu về dân số, lao động - việc làm

Chỉ tiêu	Đơn vị	1995	2000	2002	2003	2004	Ước 2005
I. Dân số trung bình	nghìn ng- ời						
- Tỷ lệ tăng dân số tự nhiên	%						
* Dân số thành thị	nghìn ng- ời						
- Tỷ lệ so dân số chung	%						
* Dân số nông nghiệp	nghìn ng- ời						
- Tỷ lệ so dân số chung	%						
II. Lao động - việc làm							
1. Nguồn lao động	nghìn ng- ời						
- Tỷ lệ so dân số chung	%						
2. Lao động trong độ tuổi có việc làm	nghìn ng- ời						
- Tỷ lệ so nguồn lao động	%						
3. Lao động đang làm việc trong các ngành kinh tế quốc dân	nghìn ng- ời						
Trong đó:							
- lao động công nghiệp - xây dựng	nghìn ng- ời						
- Lao động nông, lâm nghiệp	nghìn ng- ời						
- Lao động thủy sản	nghìn ng- ời						
- Lao động khu vực dịch vụ	nghìn ng- ời						
- Lao động có trình độ khoa học kỹ thuật	nghìn ng- ời						
Tỷ lệ so nguồn lao động	%						
4. Số lao động ch- a có việc làm	nghìn ng- ời						
- Tỷ lệ thất nghiệp	%						

Bài giảng quy hoạch đô thị đô thị- Ths Bùi Thị Hoàng Lan

Trong đó:							
+ Khu vực thành thị	%						
+ Khu vực nông thôn	%						
III. Năng suất lao động							
1. Tính theo GDP giá hiện hành							
Chung toàn bộ nền kinh tế	nghìn ng- ời						
- Công nghiệp	nghìn ng- ời						
- Xây dựng	nghìn ng- ời						
- Nông, lâm nghiệp, thủy sản	nghìn ng- ời						
- Dịch vụ	nghìn ng- ời						
2. Tính theo GDP giá cố định							
Chung toàn bộ nền kinh tế	nghìn ng- ời						
- Công nghiệp	nghìn ng- ời						
- Xây dựng	nghìn ng- ời						
- Nông, lâm nghiệp, thủy sản	nghìn ng- ời						
- Dịch vụ	nghìn ng- ời						

Bảng 20. Một số chỉ tiêu về xã hội

Chỉ tiêu	Đơn vị	1995	2000	2002	2003	2004	Ước 2005
1. Tỷ lệ trạm y tế xã ph- ờng có bác sĩ	%						
- Tỷ lệ trạm y tế xã ph- ờng có y sĩ sản nhi	%						
2. Số dân bình quân/1 cơ sở y tế	ng- ời						
- Số dân/ 1 trạm y tế xã ph- ờng	ng- ời						
- Số dân/ gi- ờng bệnh	ng- ời						
- Số dân/cán bộ y tế	ng- ời						
- Số dân/ 1 bác sĩ	ng- ời						
3. Tỷ lệ trẻ em d- ới 5 tuổi suy dinh d- ỡng	%						
4. Tuổi thọ bình quân	năm						
5. Số học sinh trung học phổ thông/ 1 vạn dân	ng- ời						
6. Tỷ lệ hộ đói nghèo	%						
7. Tỷ lệ xã, thị trấn có nhà văn hoá	%						
8. Tỷ lệ làng xóm có nhà văn hoá	%						
9. Tỷ lệ tr- ờng mầm non đạt chuẩn	%						
10. Tỷ lệ tr- ờng tiểu học đạt chuẩn	%						
11. Tỷ lệ tr- ờng trung học cơ sở đạt chuẩn	%						
12. Tỷ lệ trạm y tế xã, trung tâm đạt chuẩn	%						

Bảng 21. Thu - chi ngân sách trên địa bàn

Chỉ tiêu	Đơn vị	1995	2000	2002	2003	2004	Ước 2005
I. Tổng thu ngân sách trên địa bàn	tỷ đồng						
1. Thu nội địa	tỷ đồng						
- Thuế công nghiệp	tỷ đồng						
- Thuế dịch vụ	tỷ đồng						
- Thuế nông nghiệp	tỷ đồng						
- Các khoản thu khác	tỷ đồng						
2. Thu thuế xuất - nhập khẩu	tỷ đồng						
3. Tỷ lệ thu ngân sách/ GDP	%						
II. Tổng chi ngân sách trên địa bàn	tỷ đồng						
- Chi đầu t- xây dựng cơ bản	tỷ đồng						
Trong đó:	tỷ đồng						
Xây dựng kết cấu hạ tầng	tỷ đồng						
Công nghiệp	tỷ đồng						
Nông, lâm nghiệp	tỷ đồng						
- Chi hành chính sự nghiệp	tỷ đồng						
Trong đó:							
Sự nghiệp kinh tế	tỷ đồng						
Sự nghiệp y tế, văn hoá, giáo dục	tỷ đồng						
Quản lý hành chính	tỷ đồng						
- Các khoản chi khác	tỷ đồng						

Bảng 22. Vốn đầu t- phát triển địa bàn, hiện trạng và dự báo (đầu t- toàn xã hội)

Chỉ tiêu	Đơn vị	1991-1995	1996-2000	2001-2005	2006-2010	2011-2015	2016-2020
I. Chia theo nguồn	tỷ đồng						
1. Từ ngân sách Nhà n- ớc	tỷ đồng						
- Đầu t- qua địa ph- ơng	tỷ đồng						
- Đầu t- qua Trung - ơng	tỷ đồng						
2. Vốn tín dụng	tỷ đồng						
3. Doanh nghiệp, dân tự đầu t-	tỷ đồng						
4. Vốn n- ớc ngoài	tỷ đồng						
II. Đầu t- theo ngành	tỷ đồng						
- Kết cấu hạ tầng	tỷ đồng						
- Công nghiệp	tỷ đồng						
- Nông, lâm, ng- nghiệp (kể cả thủy lợi)	tỷ đồng						
- Lĩnh vực đầu t- khác	tỷ đồng						

Bảng 23. Một số sản phẩm chủ yếu của ngành công nghiệp

Chỉ tiêu	Đơn vị	1995		2000		2003		2004		2005	
		Số l- ợng	Giá trị (tỷ đồng)	Số l- ợng	Giá trị (tỷ đồng)	Số l- ợng	Giá trị (tỷ đồng)	Số l- ợng	Giá trị (tỷ đồng)`)	Số l- ợng	Giá trị (tỷ đồng)
Tổng số	tỷ đồng										
% so tổng giá trị sản l- ợng công nghiệp											
Sản phẩm chủ yếu:											
- ...											
- ...											
- ...											

Bảng 24. Một số chỉ tiêu tổng hợp phát triển nông nghiệp

Chỉ tiêu	Đơn vị	1995	2000	2002	2003	2004	Ước 2005
1. Dân số nông nghiệp	nghìn ng- ời						
2. Lao động nông nghiệp	nghìn ng- ời						
3. Giá trị sản l- ợng nông nghiệp	tỷ đồng						
- Trồng trọt	tỷ đồng						
- Chăn nuôi	tỷ đồng						
4. GDP nông nghiệp	tỷ đồng						
5. Vốn đầu t- cho nông nghiệp	tỷ đồng						
6. Diện tích đất nông nghiệp	ha						
7. Diện tích gieo trồng cây hàng năm	ha						
8. Một số sản phẩm chủ yếu							
- L- ợng thực quy thóc	nghìn tấn						
+ Thóc	nghìn tấn						
- Rau đậu thực phẩm	tấn						
-	tấn						
-	tấn						
-	tấn						
-	tấn						
- ...							
9. Một số chỉ tiêu bình quân							
- GDP/ dân số nông nghiệp	nghìn đồng						
- L- ợng thực/ ng- ời	kg						
- Đất nông nghiệp/ ng- ời	m ²						
- Đất canh tác/ ng- ời	m ²						
...							

Bảng 25. Thực trạng và dự kiến sử dụng quỹ đất

Chỉ tiêu	Đơn vị	1995	2000	2002\4	2005	2010	2020
Tổng diện tích đất tự nhiên	ha						
1. Diện tích đất nông nghiệp	ha						
% so với tổng diện tích đất tự nhiên	%						
2. Diện tích đất lâm nghiệp	ha						
% so với tổng diện tích đất tự nhiên	%						
3. Đất thổ c- và xây dựng ở khu vực thành thị	ha						
% so với tổng diện tích đất tự nhiên	%						
4. Đất thổ c- và xây dựng ở khu vực nông thôn	ha						
% so với tổng diện tích đất tự nhiên	%						
5. Đất chuyên dùng	ha						
% so với tổng diện tích đất tự nhiên	%						
Trong đó:							
- Đất giao thông	ha						
- Đất thủy lợi	ha						
- Đất khu công nghiệp tập trung	ha						
- Đất khác	ha						
6. Đất ch- a sử dụng	ha						
% so với tổng diện tích đất tự nhiên	%						
Trong đó:							
- Có khả năng sử dụng vào mục đích nông, lâm nghiệp	ha						
- Sông, suối, núi đá... (không có khả năng sử dụng)	ha						

Bảng 26. Thống kê các tài nguyên du lịch đến năm....

<i>Chỉ tiêu</i>	<i>Tổng số</i>	<i>Địa điểm (xã, bản, ph- òng, huyện)</i>
1. Tài nguyên du lịch tự nhiên		
- Công viên, hồ		
- V- òn quốc gia (phục vụ cho du lịch)		
- Các tài nguyên khác...		
- ...		
2. Tài nguyên du lịch nhân văn		
- Các lễ hội		
...		
...		
...		
- Các di tích		
...		
...		
...		
- ...		

Bảng 27. Một số chỉ tiêu chủ yếu ngành th- ơng nghiệp

Chỉ tiêu	Đơn vị	1995	2000	2001	2002	2003	Ước 2004 và 2005
I. Tổng mức bán lẻ hàng hoá xã hội	tỷ đồng						
1. Th- ơng nghiệp Nhà n- ớc	tỷ đồng						
- Tỷ lệ	%						
2. Th- ơng nghiệp ngoài Nhà n- ớc	tỷ đồng						
- Tỷ lệ	%						
II. Lao động kinh doanh th- ơng nghiệp	tỷ đồng						
1. Th- ơng nghiệp Nhà n- ớc	tỷ đồng						
- Tỷ lệ	%						
2. Th- ơng nghiệp ngoài Nhà n- ớc	tỷ đồng						
- Tỷ lệ	%						
IV. Tổng giá trị hàng hoá xuất khẩu	tỷ đồng						
- Hàng công nghiệp - tiểu thủ công nghiệp	tỷ đồng						
- Hàng nông, lâm, hải sản	tỷ đồng						
V. Tổng giá trị hàng hoá nhập khẩu	tỷ đồng						
- Máy móc thiết bị	tỷ đồng						
- Hàng tiêu dùng	tỷ đồng						
VI. Cơ sở th- ơng nghiệp							
1. Tổng số doanh nghiệp	doanh nghiệp						
- Doanh nghiệp Nhà n- ớc	doanh nghiệp						
- Doanh nghiệp t- nhân	doanh nghiệp						
2. Tổng số hộ kinh doanh cá thể	hộ						
VII. Tổng vốn đầu t-	tỷ đồng						
- Doanh nghiệp Nhà n- ớc	tỷ đồng						
- Doanh nghiệp t- nhân	tỷ đồng						

Bảng 28. Một số chỉ tiêu về giao thông vận tải

Chỉ tiêu	Đơn vị	1995	2000	2001	2002	2003	2004	Ước 2005
I. Mạng l- ới giao thông								
1. Đ- ờng bộ								
- Tổng chiều dài	km							
• Tổng lộ	km							
• Huyện	km							
- Theo chất l- ượng đ- ờng								
• Đ- ờng nhựa	km							
• Đá dăm	km							
• ...								
2. Tổng chiều dài đ- ờng thuỷ	km							
II. Khối l- ượng vận tải								
1. Khối l- ượng vận tải hàng hoá	tấn							
- Đ- ờng bộ	tấn							
- Đ- ờng thuỷ	tấn							
2. Khối l- ượng vận tải hành khách	ngàn ng- ời							
- Đ- ờng bộ	ngàn ng- ời							
- Đ- ờng thuỷ	ngàn ng- ời							
III. Khối l- ượng luân chuyển								
- Khối l- ượng hàng hoá luân chuyển	tấn x km							
- Khối l- ượng hành khách luân chuyển	ngàn x ng- ời							
IV. Một số chỉ tiêu bình quân								
- Số km đ- ờng bộ/ 1km ² diện tích tự nhiên	km							
- Khối l- ượng vận tải hàng hoá bình quân đầu ng- ời	km							

Bảng 29. Hiện trạng một số chỉ tiêu về điện

Chỉ tiêu	Đơn vị	1995	2000	2002	2003	2004	Ước 2005
1. Tiêu thụ điện năng chia theo ngành và lĩnh vực	kWh						
- Nông nghiệp	kWh						
- Công nghiệp	kWh						
- Phi công nghiệp	kWh						
- Giao thông - b- u điện	kWh						
- □nh sáng sinh hoạt	kWh						
2. Số trạm biến áp hạ thế	cái						
- Tổng dung l- ợng	kW						
3. Tổng chiều dài đ- ờng dây hạ thế	km						
4. Tỷ lệ điện tổn thất và tự dùng	%						
5. Vốn đầu t- cho mạng l- ới điện	tỷ đồng						
6. Số xã có điện							
% so với tổng số huyện	%						
7. Số km đ- ờng dây hạ thế/ 1km ² diện tích tự nhiên	km						

Bảng 30: Thực trạng một số chỉ tiêu cung cấp n- ớc đô thị và nông thôn

Chỉ tiêu	Đơn vị	1995	2000	2001	2002	2003	2004	Ước 2005
I. Cấp n- ớc đô thị								
1. Nguồn								
- Số l- ợng nhà máy, trạm	cái							
- Tổng năng lực cấp	nghìn m ³ /ngày đêm							
2. Khối l- ợng n- ớc tiêu thụ	m ³							
Trong đó:								
- N- ớc sinh hoạt	m ³							
- N- ớc công nghiệp và công cộng	m ³							
3. Tỷ lệ dân số đô thị đ- ợc cấp n- ớc sạch so tổng số dân đô thị	%							
II. Cấp n- ớc sạch nông thôn								
1. Nguồn								
- Giếng	cái							
- Họng n- ớc	cái							
- Tụ chảy								
- ...								
2. Tỷ lệ dân số nông thôn đ- ợc sử dụng n- ớc sạch so tổng dân số nông thôn	%							

Bảng 31. Một số chỉ tiêu về b- u chính - viễn thông

Chỉ tiêu	Đơn vị	1995	2000	2001	2002	2003	2004	Ước 2005
1. Khối l- ượng b- u phẩm đi có c- ớc	cái							
2. Khối l- ượng điện thoại đ- ờng dài đi có c- ớc	phút							
3. Khối l- ượng điện báo đi có c- ớc	tiếng							
4. Khối l- ượng báo chí phát hành	tờ							
5. Số l- ượng thuê bao máy điện thoại	cái							
- Các cơ quan	cái							
- T- nhân	cái							
- Các doanh nghiệp	cái							
6. Một số chỉ tiêu bình quân	cái							
- Số b- u cục/ 1 km ²	cái							
- Số máy điện thoại/ 100 dân	cái							
- % so với đô thị	%							

Bảng 32. Một số chỉ tiêu về đời sống - xã hội

Chỉ tiêu	Đơn vị	1995	2000	2002	2003	2004	Ước 2005
1. GDP bình quân đầu ng- ời	ngàn đồng						
2. L- ơng thực bình quân đầu ng- ời	kg						
3. Điện th- ơng phẩm/ ng- ời	kWh						
4. N- ớc sinh hoạt/ ng- ời (đô thị)	m ³						
5. Tỷ lệ số hộ đ- ọc dùng n- ớc máy	%						
6. Tỷ lệ số hộ có tivi	%						
7. Tỷ lệ số hộ có xe máy	%						
8. Tỷ lệ số hộ có nhà xây	%						
9. Diện tích nhà ở bình quân đầu ng- ời	m ²						
10. Tỷ lệ số lao động ch- a có việc làm so với tổng lao động có nhu cầu giải quyết việc làm	m ²						
11. Tỷ lệ số hộ đói nghèo							
- Hộ đói							
- Hộ nghèo							
12. Tỷ lệ số trẻ em suy dinh d- ỡng							
13. Tỷ lệ số học sinh trong độ tuổi đ- ọc đến tr- ờng							
14. Tỷ lệ số học sinh tốt nghiệp tiểu học							
15. Tỷ lệ số học sinh tốt nghiệp trung học sơ sở							
16. Tỷ lệ lao động có trình độ cao đẳng, đại học so tổng lao động							
17. Tỷ lệ lao động có trình độ trung học trở lên so tổng lao động							
18. Tuổi thọ trung bình	tuổi						

Bảng 33. So sánh một số chỉ tiêu của đô thị, thành phố với mức trung bình của đô thị và một số đô thị, thành phố liền kề (năm...)

	Đơn vị	đô thị	% so với đô thị...	% so với đô thị...	% so với đô thị...
1. Diện tích	km ²				
2. Dân số	nghìn ng- ời				
3. GDP (giá so sánh 1994)	tỷ đồng				
4. GDP/ ng- ời (giá hiện hành)	nghìn đồng/ng- ời				
5. Thu ngân sách					
6. Giá trị xuất khẩu/ ng- ời	USD/ ng- ời				
7. Sản l- ợng l- ợng thực quy túc	kg/ng- ời				
8. Tỷ lệ thu ngân sách/ GDP	%				
9. Số máy điện thoại/ 100 dân	máy				
10. Số bác sĩ/ 1 vạn dân	bác sĩ/vạn dân				

Bảng 34. Dự báo một số chỉ tiêu kinh tế của đô thị theo ph-ong án...

Chỉ tiêu	Các năm			Nhịp tăng bình quân năm theo thời kỳ, %		
	2005	2010	2020	2006-2010	2011-2015	2016-2020
1. Dân số (nghìn ng- ời)						
2. GDP (tỷ VNĐ giá năm 1994)						
- Nông, lâm nghiệp						
- Thuỷ sản						
- Công nghiệp, xây dựng						
- Dịch vụ						
3. GDP (Tỷ VNĐ giá hiện hành)						
- Nông, lâm nghiệp						
- Thuỷ sản						
- Công nghiệp, xây dựng						
- Dịch vụ						
5. GDP/ ng- ời (nghìn đồng, giá hiện hành)						
- Tỷ trọng so với đô thị (%)						
- Tỷ trọng so với cả n- ớc (%)						
6. Vốn đầu t- (tỷ đồng)						
- Toàn bộ nền kinh tế						
- Nông, lâm nghiệp						
- Thuỷ sản						
- Công nghiệp, xây dựng						
- Dịch vụ						

Bảng 35 :Tổng hợp các ph-ơng án phát triển của đô thị...

Chỉ tiêu	2006-2010		2011-2015		2016-2020	
	PA ... (chọn)	PA...	PA ... (chọn)	PA...	PA ... (chọn)	PA...
1. Tăng tr-ởng GDP (% , giá 1994)						
- Nông lâm nghiệp						
- Thuỷ sản						
- Công nghiệp - xây dựng						
- Dịch vụ						
2. GDP so với đô thị năm cuối kỳ (%)						
3. Cơ cấu kinh tế theo năm cuối kỳ (giá hiện hành)						
- Nông lâm nghiệp						
- Thuỷ sản						
- Công nghiệp - xây dựng						
- Dịch vụ						
4. GDP/ ng-ời năm cuối kỳ (USD, giá hiện hành)						
% so với đô thị						
% so với cả n-ớc						
5. Tổng vốn đầu t- thời kỳ (tỷ đồng)						

Bảng 36. Dự báo dân số và nguồn lao động của đô thị...

Chỉ tiêu	Đơn vị	2005	2010	2015	2020	Nhịp độ tăng tr- ởng (%)		
						2006-2010	2011-2015	2016-2020
1. Dân số trung bình	Nghìn ng- ời							
- Theo giới								
Trong đó:								
- Nữ	Nghìn ng- ời							
Tỷ lệ so tổng số dân	%							
- Theo thành thị - nông thôn								
+ Thành thị	Nghìn ng- ời							
Tỷ lệ so tổng số dân	%							
+ Nông thôn	Nghìn ng- ời							
Tỷ lệ so tổng số dân	%							
2. Dân số trong tuổi lao động	Nghìn ng- ời							
Tỷ lệ so tổng số dân	%							
3. Lao động cần bố trí việc làm	Nghìn ng- ời							
Tỷ lệ so tổng số dân trong tuổi lao động	%							

Bảng 37. Danh mục các dự án các công trình - u tiên giai đoạn 2006-2010, 2011-2015 và sau 2015.

Tên dự án	Địa điểm	Nội dung dự án	Vốn đầu t-	Nguồn vốn	Thời gian thực hiện

Bảng 38. Một số chỉ tiêu hiện trạng và dự báo chia theo huyện và tiểu đô thị

Chỉ tiêu	Đơn vị	2005	2010	2015	2020
1. Diện tích					
2. Dân số					
3. Lao động trong nền kinh tế quốc dân					
4. Giá trị sản xuất công nghiệp					
5. Giá trị sản xuất nông nghiệp					
6. Các chỉ tiêu về giáo dục					
7. Các chỉ tiêu về y tế					

CH- ONG IV

QUY HOẠCH ĐÔ THỊ XÂY DỰNG SỬ DỤNG ĐẤT ĐÔ THỊ

I. KHÁI NIỆM VÀ CHỨC NĂNG CỦA BÀN CẠM ẮT ẮT TH

I.1. Khái niệm về đất đô thị

Đất đai là một phạm vi không gian, nh- một vật mang những giá trị theo ý niệm của con ng- ời. Theo cách định nghĩa này, đất đô thị th- ờng gắn với một giá trị kinh tế đ- ọc thể hiện bằng giá tiền trên một đơn vị diện tích đất đô thị khi có sự chuyển quyền sở hữu.

Theo quan điểm khác, đất đô thị là một phần diện tích cụ thể của bề mặt trái đất, bao gồm các yếu tố cấu thành môi tr- ờng sinh thái ngay trên và d- ới bề mặt đất nh- khí hậu, thổ nh- ỡng, dạng n- ớc ngầm, tập đoàn động thực vật, trạng thái định c- của con ng- ời, những kết quả hoạt động của con ng- ời trong quá khứ và hiện tại để lại (san nền, xây dựng hồ chứa n- ớc, hệ thống tiêu thoát n- ớc, đ- ờng sá, nhà cửa...).

Đất đô thị đ- ọc định nghĩa trong luật đất đô thị sửa đổi năm 2003 là đất nội thành, nội thị và thị trấn, ngoài ra đất ngoại thành, ngoại thị nếu đ- ọc quy hoạch đô thị xây dựng và sử dụng vào mục đích xây dựng đô thị thì cũng đ- ọc quản lý và sử dụng nh- đất đô thị.

Đất là nền tảng để phát triển đô thị, ở đó con ng- ời sinh sống, làm việc và sử dụng các dịch vụ. Vì vậy đất đô thị là để quy hoạch đô thị xây dựng phát triển đô thị. Nhu cầu đất đô thị rất khác nhau giữa các n- ớc phát triển và đang phát triển, cũng nh- giữa các thành phố trong một quốc gia. Chỉ số đất đô thị(m²/ ng- ời): USA 740, England 440, Germany 514, Netherland 270, Braxil 428(Sao Paolo), Arhentina 58(Buenos Aires), India 27(Cancutta); Tỷ lệ diện tích đất đô thị/ tổng diện tích đất đô thị(%): Tại USA 1, England 7, Germany 10, Nertherland 7. Nếu tính bình quân diện tích đất đô thị 500 m²/ ng- ời và dân c- đô thị hiện tại khoảng 1,5 tỷ ng- ời thì diện tích đất đô thị 750.000 m² (chiếm khoảng 0,6 % diện tích bề mặt trái đất hay bằng 1% diện tích đất bằng của bề mặt trái đất.

I.2. Những chức năng chủ yếu của đất đô thị

Khái niệm về đất đô thị gắn liền với nhận thức của con ng- ời về thế giới tự nhiên. Sự nhận thức này không ngừng thay đổi theo thời gian. Trong vòng 30 năm trở lại đây, trên nhiều diễn đàn ng- ời ta đã thừa nhận, đối với con ng- ời, đất đô thị có những chức năng chủ yếu sau đây:

I.2.1.Chức năng môi tr- ờng sống

Đất đai là cơ sở của mọi hình thái sinh vật sống trên lục địa thông qua việc cung cấp các môi tr- ờng sống cho sinh vật và gien di truyền để bảo tồn cho thực vật, động vật và các cơ thể sống cả trên và d- ới mặt đất.

I.2.2. Chức năng sản xuất

Đất đai là cơ sở cho rất nhiều hệ thống phục vụ cuộc sống con người qua quá trình sản xuất, cung cấp lương thực, thực phẩm và rất nhiều sản phẩm sinh vật khác cho con người sử dụng trực tiếp hay gián tiếp qua chăn nuôi gia súc, gia cầm và các loại thủy hải sản.

I.2.3. Chức năng cân bằng sinh thái

Đất đai và việc sử dụng nó là nguồn và là tấm thảm xanh, hình thành một thể cân bằng năng lượng trái đất, sự phản xạ, hấp thụ và chuyển đổi năng lượng phóng xạ từ mặt trời và của tuần hoàn khí quyển địa cầu.

I.2.4. Chức năng tàng trữ và cung cấp nguồn nước

Đất đai là kho tàng lưu trữ nước mặt và nước ngầm vô tận, có tác động mạnh tới chu trình tuần hoàn nước trong tự nhiên và có vai trò điều tiết nước rất to lớn.

I.2.5. Chức năng dự trữ

Đất đai là kho tài nguyên khoáng sản cung cấp cho mọi nhu cầu sử dụng của con người.

I.2.6. Chức năng không gian sự sống

Đất đai có chức năng tiếp thu, gạn lọc, là môi trường đệm và làm thay đổi hình thái, tính chất của các chất thải độc hại.

I.2.7. Chức năng bảo tồn, bảo tàng lịch sử

Đất đai là trung gian để bảo vệ, bảo tồn các chứng cứ lịch sử, văn hóa của loài người, là nguồn thông tin về các điều kiện khí hậu, thời tiết trong quá khứ và cả về việc sử dụng đất đô thị trong quá khứ.

I.2.8. Chức năng vật mang sự sống

Đất đai là không gian cho sự chuyển vận của con người, cho đầu tư, sản xuất và cho sự dịch chuyển của động vật, thực vật giữa các đô thị khác nhau của hệ sinh thái tự nhiên.

II. KHÖI NIÖM VÛ QUY HOẠCH ĂN THÔXÂY DƯNG SƠ DƯNG ĂN THÔ ĂN THÔ KHÖ HOẠCH SƠ DƯNG ĂN THÔ ĂN THÔ

Quy hoạch đô thị xây dựng sử dụng đất là một hiện tượng kinh tế - xã hội có tính chất đặc thù. Đây là một hoạt động vừa mang tính khoa học, vừa mang tính pháp lý của một hệ thống các biện pháp kỹ thuật, kinh tế, xã hội để xử lý bằng các phương pháp phân tích tổng hợp về sự phân bố địa lý của các điều kiện tự nhiên, kinh tế, xã hội, có những đặc trưng của tính phân dị giữa các cấp đô thị theo quan điểm tiếp cận hệ thống để hình thành các phương án tổ chức lại việc sử dụng đất đô thị theo pháp luật của Nhà nước. Bản thân nó được coi là hệ thống các giải pháp định vị cụ thể của việc tổ chức phát triển kinh tế, xã hội trên một đô thị nhất định, cụ thể là đáp ứng nhu cầu mặt bằng sử dụng đất hiện tại và tương lai của các ngành, các lĩnh vực cũng như nhu cầu sinh hoạt

của mọi thành viên xã hội một cách tiết kiệm, khoa học, hợp lý và có hiệu quả cao.

Quy hoạch đô thị xây dựng sử dụng đất là một hoạt động vừa mang tính kỹ thuật, kinh tế vừa mang tính pháp chế.

Biểu hiện của tính kỹ thuật là ở chỗ, đất đô thị đ- ợc đo đạc, vẽ thành bản đồ, tính toán và thống kê diện tích, thiết kế phân chia khoảng thửa để giao cho các mục đích sử dụng khác nhau.

Về mặt pháp lý, đất đô thị đ- ợc nhà n- ớc giao cho các tổ chức, hộ gia đình và cá nhân sử dụng vào các mục đích khác nhau. Nhà n- ớc ban hành các văn bản pháp quy để điều chỉnh các mối quan hệ đất đô thị. Các đối tượng sử dụng đất có nghĩa vụ chấp hành nghiêm chỉnh các chủ trương chính sách về đất đô thị của Nhà n- ớc.

Khi giao đất cho các tổ chức, hộ gia đình và cá nhân, cần xác định rõ mục đích của việc sử dụng. Đây là biện pháp quan trọng nhất nhằm khai thác triệt để và có hiệu quả cao tiềm năng đất.

□ đây thể hiện rõ tính kinh tế của quy hoạch đô thị xây dựng sử dụng đất. Song điều đó chỉ thực hiện đ- ợc khi tiến hành đồng bộ cùng với các biện pháp kỹ thuật và pháp chế.

Từ đó có thể rút ra khái niệm quy hoạch đô thị xây dựng sử dụng đất như sau:

Quy hoạch đô thị xây dựng sử dụng đất là một hệ thống các biện pháp kinh tế, kỹ thuật và pháp chế của Nhà n- ớc về tổ chức sử dụng đất đầy đủ, hợp lý, có hiệu quả cao thông qua việc phân phối và tái phân phối quỹ đất cả n- ớc, tổ chức sử dụng đất như một tài liệu sản xuất cùng với các tài liệu sản xuất khác gắn liền với đất nhằm nâng cao hiệu quả sản xuất xã hội, tạo điều kiện bảo vệ đất và bảo vệ môi trường.

Nhiệm vụ quan trọng nhất của quy hoạch đô thị xây dựng sử dụng đất đòi hỏi phải tổ chức phân bố hợp lý lực lượng sản xuất trong từng đô thị, từng đô thị và trên phạm vi cả n- ớc

Luật đất đô thị quy định hệ thống quy hoạch đô thị xây dựng sử dụng đất của n- ớc ta gồm 4 cấp:

- Quy hoạch đô thị xây dựng sử dụng đất đô thị cả n- ớc.
 - Quy hoạch đô thị xây dựng sử dụng đất đô thị (bao gồm các đô thị và thành phố trực thuộc trung ương).
 - Quy hoạch đô thị xây dựng sử dụng đất đô thị cấp huyện (bao gồm các huyện, quận, thị xã, thành phố thuộc đô thị).
 - Quy hoạch đô thị xây dựng sử dụng đất đô thị cấp xã (bao gồm các xã, phường, thị trấn).
- Quy hoạch đô thị xây dựng sử dụng đất cấp xã đ- ợc gọi là quy hoạch đô thị xây dựng sử dụng đất chi tiết.

Như vậy quy hoạch đô thị xây dựng sử dụng đất đô thị bao gồm chủ yếu quy hoạch đô thị xây dựng sử dụng đất đô thị và cấp huyện và một phần quy hoạch đô thị xây dựng sử dụng đất cấp

xã.

Quy hoạch đô thị xây dựng sử dụng đất đô thị là sự định hướng sử dụng đất cho toàn bộ đô thị do đô thị quản lý, là cầu nối liên kết giữa các ngành sử dụng trên địa bàn đô thị, đồng thời là định hướng quan trọng tới các quy hoạch đô thị xây dựng cụ thể trên địa bàn huyện, các đô thị trọng điểm để xây dựng kế hoạch giao đất, tiếp nhận đầu tư. Thiếu quy hoạch đô thị xây dựng sử dụng đất đô thị sẽ vừa không phát huy được vai trò quan trọng của chính quyền trong hệ thống quản lý, quy hoạch đô thị xây dựng sử dụng đất, vừa có thể gây ra những quyết định sai lầm về sử dụng đất của các ngành và gây thiệt hại cho lợi ích toàn xã hội.

Các nội dung của QHSDĐ được bố trí thực hiện theo một trình tự thời gian nhất định được gọi là kế hoạch sử dụng đất. Do vậy QHSDĐ luôn gắn với kế hoạch sử dụng đất.

Kỳ QHSDĐ đối với tất cả các đối tượng từ toàn quốc tới đô thị, xã theo quy định của Luật Đất đai năm 2003 là 10 năm, kỳ kế hoạch sử dụng đất được quy định là 5 năm. Mỗi kỳ QHSDĐ có hai kỳ kế hoạch sử dụng đất, trong đó 5 năm đầu của kỳ QHSDĐ được gọi là kế hoạch sử dụng đất kỳ đầu, 5 năm cuối của kỳ QHSDĐ được gọi là kế hoạch sử dụng đất kỳ cuối.

III. NHỮNG ĐẶC ĐIỂM CỦA QUY HOẠCH ĐẦU TƯ XÂY DỰNG SỬ DỤNG ĐẤT ĐẦU TƯ ĐẦU TƯ

Quy hoạch đô thị xây dựng sử dụng đất là một hiện tượng kinh tế, xã hội đặc thù có tính không chế vĩ mô, tính chỉ đạo, tính tổng hợp trung và dài hạn, là bộ phận hợp thành quan trọng của hệ thống kế hoạch phát triển xã hội và kinh tế quốc dân. Các đặc điểm của quy hoạch đô thị xây dựng sử dụng đất được thể hiện cụ thể như sau:

III.1. Tính tổng hợp

Tính tổng hợp quy hoạch đô thị xây dựng sử dụng đất chủ yếu thể hiện ở hai mặt:

- Đối tượng nghiên cứu của quy hoạch đô thị xây dựng sử dụng đất là khai thác, sử dụng, cải tạo và bảo vệ toàn bộ tài nguyên đất đô thị cho nhu cầu của nền kinh tế quốc dân và đô thị nói riêng. Quy hoạch đô thị xây dựng sử dụng đất đề cập đến nhóm đất chính là đất phi nông nghiệp.
- Quy hoạch đô thị xây dựng sử dụng đất đề cập đến nhiều lĩnh vực như: khoa học tự nhiên, khoa học xã hội, kinh tế, dân số, sản xuất nông nghiệp, công nghiệp, môi trường sinh thái v.v...

Với đặc điểm này, quy hoạch đô thị xây dựng sử dụng đất nhận trách nhiệm tổng hợp toàn bộ nhu cầu sử dụng đất, điều hòa các mâu thuẫn về đất đô thị của các ngành, các lĩnh vực. Xác định và điều phối phân bổ định hướng, phân bổ phân bố sử dụng đất phù hợp với mục tiêu kinh tế - xã hội, đảm bảo cho nền kinh tế đô thị phát triển ổn định, bền vững và đạt tốc độ tăng trưởng cao.

III.2. Tính dài hạn

Căn cứ vào các dự báo xu thế biến động dài hạn của những yếu tố kinh tế, xã hội quan trọng nh- : sự thay đổi về dân số, tiến bộ kỹ thuật, đô thị hóa, công nghiệp hóa, hiện đại hóa, từ đó xây dựng các quy hoạch đô thị xây dựng trung và dài hạn về sử dụng đất đô thị, đề ra các ph-ong h-ớng, chính sách và biện pháp có tính chiến l-ợc, tạo căn cứ khoa học cho việc xây dựng kế hoạch sử dụng đất 5 năm và hàng năm.

Quy hoạch đô thị xây dựng dài hạn nhằm đáp ứng nhu cầu về đất để phát triển kinh tế, xã hội lâu dài. Cơ cấu và ph-ong thức sử dụng đất đ-ợc điều chỉnh từng b-ớc cho đến khi đạt đ-ợc mục tiêu dự kiến. Thời hạn của quy hoạch đô thị xây dựng sử dụng đất đ-ợc quy định tại điều 24 Luật đất đô thị 2003 là 10 năm.

III.3. Tính chiến l-ợc

Với đặc tính trung và dài hạn, quy hoạch đô thị xây dựng sử dụng đất chỉ dự báo tr-ớc đ-ợc các xu thế thay đổi ph-ong h-ớng, mục tiêu, cơ cấu và phân phối sử dụng đất một cách đại thể chứ không thể dự kiến đ-ợc các hình thức và nội dung chi tiết, cụ thể của những thay đổi đó. Vì vậy, quy hoạch đô thị xây dựng sử dụng đất là quy hoạch đô thị xây dựng mang tính chiến l-ợc, các chỉ tiêu của quy hoạch đô thị xây dựng mang tính chỉ đạo vĩ mô, khái l-ợc về sử dụng đất của các ngành nh- :

- Ph-ong h-ớng, mục tiêu và trọng điểm chiến l-ợc của việc sử dụng đất đô thị.
- Cân đối tổng quát nhu cầu sử dụng đất của các ngành.
- Điều chỉnh cơ cấu sử dụng đất và phân phối đất đô thị.
- Phân định ranh giới và các hình thức quản lý việc sử dụng đất đô thị.
- Đề xuất các chính sách, các biện pháp lớn để đạt đ-ợc mục tiêu.

Do khoảng thời gian dự báo t-ơng đối dài, chịu ảnh h-ởng của nhiều yếu tố kinh tế, xã hội khó xác định, nên ở tầm vĩ mô, chỉ tiêu quy hoạch đô thị xây dựng càng khái l-ợc hóa thì quy hoạch đô thị xây dựng càng ổn định.

III.4. Tính chính sách

Quy hoạch đô thị xây dựng sử dụng đất thể hiện rõ đặc tính chính trị và chính sách xã hội. Khi xây dựng ph-ong án quy hoạch đô thị xây dựng phải quán triệt các chính sách và các quy định có liên quan đến đất đô thị của Đảng và Nhà n-ớc, đảm bảo thực hiện cụ thể trên mặt bằng đất đô thị các mục tiêu phát triển nền kinh tế quốc dân, phát triển ổn định kế hoạch kinh tế - xã hội, tuân thủ các quy định, các chỉ tiêu khống chế về dân số, đất đô thị và môi tr-ờng.

III.5. Tính khả biến

Do sự tác động của nhiều yếu tố khó dự đoán tr-ớc theo nhiều ph-ong diện khác nhau, quy hoạch đô thị xây dựng sử dụng đất chỉ là một trong những giải pháp nhằm biến đổi hiện trạng sử

dụng đất sang trạng thái mới thích hợp hơn cho việc phát triển kinh tế trong một giai đoạn nhất định. Khi xã hội phát triển, khoa học kỹ thuật ngày càng tiến bộ, chính sách và tình hình kinh tế thay đổi, các dự kiến của quy hoạch đô thị xây dựng sử dụng đất sẽ trở nên không còn phù hợp nữa. Việc chỉnh sửa, bổ sung, hoàn thiện quy hoạch đô thị xây dựng và điều chỉnh biện pháp thực hiện là cần thiết. Điều đó thể hiện tính khả thi của quy hoạch đô thị xây dựng. Quy hoạch đô thị xây dựng sử dụng đất luôn là quy hoạch đô thị xây dựng động, một quá trình lặp lại theo chu kỳ: **"Quy hoạch đô thị xây dựng - thực hiện - quy hoạch đô thị xây dựng lại hoặc chỉnh lý - Tiếp tục thực hiện"** với chất lượng, mức độ hoàn thiện và tính thích hợp ngày càng cao.

IV. PHƯƠNG PHÁP NGHIÊN CỨU LỚP QUY HOẠCH ĐẦU TƯ XÂY DỰNG SỬ DỤNG ĐẤT ĐẦU TƯ

IV.1. Phương pháp điều tra khảo sát

Phương pháp này được ứng dụng để điều tra thu thập các số liệu, sự kiện, thông tin cần thiết phục vụ cho mục đích nghiên cứu. Trong thực tiễn có thể thực hiện các phương pháp điều tra nội nghiệp, điều tra ngoại nghiệp, điều tra nông thôn có sự tham gia của người dân.

IV.2. Phương pháp minh họa trên bản đồ

Đây là phương pháp đặc thù của công tác quy hoạch đô thị xây dựng sử dụng đất. Mọi thông tin cần thiết được biểu diễn trên bản đồ có tỷ lệ thích hợp, tạo thành tập bản đồ gồm bản đồ hiện trạng sử dụng đất, bản đồ quy hoạch đô thị xây dựng sử dụng đất, bản đồ khảo sát, quy hoạch đô thị xây dựng giao thông, thủy lợi, bản đồ cây trồng, bản đồ địa hình, chế độ nước...

IV.3. Phương pháp thống kê

Mục đích của việc sử dụng phương pháp thống kê là nhằm phân nhóm toàn bộ các đối tượng điều tra có cùng một chỉ tiêu, xác định các giá trị trung bình của chỉ tiêu, phân tích tương quan giữa các yếu tố. Về đối tượng nghiên cứu, phương pháp thống kê đề cập đến các vấn đề sau:

- Nghiên cứu tình hình sử dụng đất: cơ cấu đất, giá trị kinh tế đất....
- Phân tích đánh giá về diện tích, vị trí và khoảng cách.
- Đánh giá các mối quan hệ và sự thuộc lẫn nhau giữa các chỉ tiêu kinh tế, kỹ thuật.

Phương pháp này có nhược điểm cơ bản là do số đối tượng nghiên cứu lớn nên kết quả thu được đôi khi không phản ánh đúng bản chất và nguồn gốc của các sự kiện và hiện tượng.

IV.4. Phương pháp nghiên cứu điển hình

Đây là phương pháp áp dụng nhằm bổ sung cho phương pháp thống kê. Nó nghiên cứu từng sự kiện và hiện tượng mang tính điển hình.

Phương pháp này có ưu điểm là cho phép phân tích cụ thể tình trạng, quá khứ và hiện tại của

các sự kiện và hiện tượng, song cũng có nhược điểm là khi xuất hiện các điều kiện và các mối quan hệ mới thì kết quả nghiên cứu cũ của nó không thể áp dụng cho hiện tượng lại.

IV.5. Phương pháp nghiên cứu mẫu

Theo phương pháp này, người ta lựa chọn những mẫu đại diện cho từng sự kiện và từng hiện tượng để nghiên cứu

Khi ứng dụng phương pháp nghiên cứu mẫu, đòi hỏi phải rất thận trọng trong việc chọn mẫu và quy mô mẫu cũng như đặc điểm của sự kiện và hiện tượng có liên quan đến mẫu.

IV.6. Phương pháp phương án (phương pháp tính toán theo định mức)

Đây là phương pháp áp dụng nhiều trong quy hoạch đô thị xây dựng sử dụng đất để dự đoán và tạo ra các hình thức tổ chức đô thị mới dựa vào các định mức tính toán về thời gian, chi phí vật chất, lao động, thức ăn, nhiên liệu...

Phương pháp này đòi hỏi phải xây dựng hệ thống định mức trên cơ sở khoa học vì nó ảnh hưởng quyết định đến kết quả, phải xây dựng được các phương án quy hoạch đô thị xây dựng sử dụng đất sơ bộ theo định mức, phải phân tích, so sánh, đánh giá và lựa chọn phương án hợp lý và kinh tế nhất theo các chỉ tiêu kinh tế - kỹ thuật. Ngoài ra cần phải kết hợp phương pháp này với phương pháp tổng hợp.

Phương pháp phương án cũng có một số hạn chế, cụ thể là nó bị giới hạn về số lượng phương án (thường chỉ xây dựng 2 - 3 phương án) và việc lựa chọn phương án chỉ là kết quả so sánh tổng hợp đối giữa các phương án với nhau, chứ chưa tìm được phương án thực sự tối ưu.

IV.7. Phương pháp mô hình toán kinh tế sử dụng máy vi tính

Đây là phương pháp đang có ứng dụng rộng rãi. Phương án tối ưu được tìm ra trên cơ sở xây dựng các mô hình toán kinh tế dưới dạng các bài toán vận tải, các bài toán tổng quan hồi quy hoặc quy hoạch đô thị xây dựng tuyến tính, lập và giải trên máy tính điện tử.

Phương pháp này đòi hỏi phải định lượng các yếu tố cần biểu thị và điều kiện hạn chế phải trình bày được bằng ngôn ngữ toán học. Do đó, nó còn hạn chế cơ bản là khó áp dụng đối với các điều kiện văn hóa - xã hội và sinh thái.

Trong lĩnh vực quy hoạch đô thị xây dựng sử dụng đất, một số vấn đề có thể giải quyết được bằng phương pháp mô hình hóa toán học như :

- Vấn đề chuyển loại đất sử dụng.
- Xác định quy mô sản xuất hợp lý các ngành.
- Phân bố hợp lý các điểm dân cư.
- Xác định năng suất cây trồng.

Ngoài ra còn có các phương pháp khác như : thực nghiệm, dự báo...

V. MỐI QUAN HỆ GIỮA QUY HOẠCH ĐẦU THÂY DỰNG SƠ DẪNG ĐẦU VỚI QUY HOẠCH ĐẦU THÂY DỰNG KHU VỰC

V.1. Quan hệ giữa quy hoạch đô thị xây dựng sử dụng đất đô thị với quy hoạch đô thị xây dựng phát triển kinh tế, xã hội

Quy hoạch đô thị xây dựng tổng thể phát triển kinh tế, xã hội là tài liệu mang tính chiến lược được luận chứng bằng nhiều phương án về phát triển kinh tế, xã hội và phân bố lực lượng sản xuất theo không gian, có tính đến chuyên môn hóa và phát triển tổng hợp sản xuất của các đô thị và các đơn vị đô thị cấp dưới.

Quy hoạch đô thị xây dựng tổng thể phát triển kinh tế, xã hội là một trong những tài liệu tiên quyết cung cấp căn cứ khoa học cho việc xây dựng các kế hoạch phát triển kinh tế - xã hội, trong đó có đề cập đến dự kiến sử dụng đất ở mức độ phương hướng với một số nhiệm vụ chủ yếu.

Trong khi đó, đối tượng nghiên cứu của quy hoạch đô thị xây dựng sử dụng đất là tài nguyên đất. Nhiệm vụ chủ yếu của nó là căn cứ vào yêu cầu phát triển kinh tế và các điều kiện tự nhiên, kinh tế, xã hội mà điều chỉnh cơ cấu và phương án sử dụng đất, xây dựng phương án quy hoạch đô thị xây dựng phân phối sử dụng đất thống nhất hợp lý. Như vậy, quy hoạch đô thị xây dựng sử dụng đất là quy hoạch đô thị xây dựng tổng hợp chuyên ngành, cụ thể hóa quy hoạch đô thị xây dựng tổng thể phát triển kinh tế, xã hội, nội dung của nó phải được điều hòa tổng nhất với quy hoạch đô thị xây dựng tổng thể phát triển kinh doanh, xã hội.

V.2. Quan hệ giữa quy hoạch đô thị xây dựng sử dụng đất đô thị với quy hoạch đô thị xây dựng đô thị

Căn cứ vào yêu cầu của kế hoạch dài hạn phát triển kinh tế, xã hội và phát triển đô thị, quy hoạch đô thị xây dựng đô thị sẽ định ra tính chất, quy mô, phương châm xây dựng đô thị, các bộ phận hợp thành của đô thị, sắp xếp một cách hợp lý, toàn diện, đảm bảo cho sự phát triển đô thị một cách hài hòa và trật tự, tạo điều kiện thuận lợi cho đời sống và sản xuất. Tuy nhiên, trong quy hoạch đô thị xây dựng đô thị, cùng với việc bố trí cụ thể từng khoảnh đất dùng cho các dự án sẽ giải quyết cả vấn đề tổ chức và sắp xếp lại các nội dung xây dựng. Quy hoạch đô thị xây dựng sử dụng đất được tiến hành nhằm xác định chiến lược dài hạn về vị trí, quy mô và cơ cấu sử dụng toàn bộ đất đô thị cũng như bố cục không gian trong khu vực quy hoạch đô thị xây dựng đô thị.

Quy hoạch đô thị xây dựng đô thị và quy hoạch đô thị xây dựng sử dụng đất có mối quan hệ diện và điểm, cục bộ và toàn bộ. Sự bố cục, quy mô sử dụng đất, các chỉ tiêu chiếm đất xây dựng trong quy hoạch đô thị xây dựng đô thị sẽ được điều hòa với quy hoạch đô thị xây dựng sử dụng đất. Quy hoạch đô thị xây dựng sử dụng đất tạo điều kiện thuận lợi cho xây dựng và phát triển đô

thị.

VI. SƠ CẤU THIẾT PHỐI LỚP QUY HOẠCH ĂN THỜ XÂY DỰNG SƠ DẪN ĂN THỜ THỜ

Chính quyền đô thị có đầy đủ quyền lực huy động vốn đầu tư, lao động và đất đô thị để xây dựng kinh tế xã hội trên địa bàn đô thị một cách mạnh mẽ, vững chắc và ổn định lâu dài. Nếu có quy hoạch đô thị xây dựng sử dụng đất đô thị đầy đủ và khoa học sẽ tạo ra bước đi phát triển đúng hướng và đạt được kết quả tốt.

Chính quyền đô thị có đầy đủ thẩm quyền phê duyệt quy hoạch đô thị xây dựng, kế hoạch sử dụng đất trong địa bàn đô thị và lập cấp trực tiếp được chính phủ giao quyền quản lý đất đô thị trên đô thị.

Luật đất đô thị và các văn bản sau luật đều qui định cụ thể quyền hạn quản lý, sử dụng đất đô thị của chính quyền đô thị, đó là:

- Chính quyền đô thị trực tiếp chỉ đạo lập quy hoạch đô thị xây dựng sử dụng đất đô thị và trình Chính phủ phê duyệt quy hoạch đô thị xây dựng sử dụng đất đô thị.

- Chính quyền đô thị trực tiếp chỉ đạo lập và phê duyệt quy hoạch đô thị xây dựng sử dụng đất cấp huyện và một số dự án quy hoạch đô thị xây dựng sử dụng đất cấp xã, quy hoạch đô thị xây dựng sử dụng đất của đô thị trọng điểm.

- Chính quyền đô thị là cấp hành chính được quyền cho chuyển mục đích sử dụng các loại đất theo phân cấp và đồng thời là cấp trình Chính phủ phê duyệt cho phép chuyển mục đích sử dụng các loại đất.

- Chính quyền đô thị là cấp phê duyệt, điều chỉnh, bổ sung quy hoạch đô thị xây dựng sử dụng đất của cấp huyện.

Để thực hiện các quyền lực nêu trên về sử dụng và thống nhất quản lý đất đô thị theo qui định nhất thiết phải tiến hành quy hoạch đô thị xây dựng sử dụng đất đô thị.

Quy hoạch đô thị xây dựng sử dụng đất đô thị là sự định hướng sử dụng đất cho toàn bộ đô thị do đô thị quản lý, là cầu nối liên kết giữa các ngành sử dụng trên địa bàn đô thị, đồng thời là bước định hướng quan trọng tới các quy hoạch đô thị xây dựng cụ thể trên địa bàn huyện, các đô thị trọng điểm để xây dựng kế hoạch giao đất, tiếp nhận đầu tư. Thiếu quy hoạch đô thị xây dựng sử dụng đất đô thị sẽ vừa không phát huy được vai trò quan trọng của chính quyền trong hệ thống quản lý, quy hoạch đô thị xây dựng sử dụng đất, vừa có thể gây ra những quyết định sai lầm về sử dụng đất của các ngành và gây thiệt hại cho lợi ích toàn xã hội.

Căn cứ vào quy hoạch đô thị xây dựng sử dụng đất đô thị mang tính khoa học và tính pháp lý, các ngành, các huyện trong đô thị triển khai quy hoạch đô thị xây dựng sử dụng đất cụ thể cho

ngành mình, huyện mình.

VII. CƠ CẤU LỚP QUY HOẠCH ĐẦU THỜI XÂY DỰNG SỬ DỤNG ĐẤT ĐÔ THỊ

VII.1. Các văn bản pháp qui:

Căn cứ pháp lý quan trọng nhất của quy hoạch đô thị xây dựng sử dụng đất đô thị là hiến pháp năm 1992 đã khẳng định "Nhà nước thống nhất quản lý toàn bộ đất đô thị theo quy hoạch đô thị xây dựng và theo pháp luật, đảm bảo sử dụng đúng mục đích và có hiệu quả..." (Điều 18 chương II).

Phân phối và phân phối lại đất đô thị theo quy hoạch đô thị xây dựng và kế hoạch là biện pháp quan trọng để thực hiện quyền sở hữu đất đô thị của Nhà nước, đảm bảo cho việc quản lý đất đô thị được thống nhất, đi vào nền nếp, qui chế chặt chẽ. Đây quyền định đoạt đất đô thị được thể hiện trực tiếp và cụ thể. Chỉ có thực hiện tốt các biện pháp quy hoạch đô thị xây dựng thì đất đô thị mới được sử dụng một cách hợp lý và tiết kiệm, đúng mục đích. Vì vậy, Nhà nước phải quy hoạch đô thị xây dựng và kế hoạch hóa việc sử dụng đất đô thị.

Luật đất đô thị 2003 qui định chế độ quản lý và sử dụng, quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất, xác định rõ tầm quan trọng của công tác quy hoạch đô thị xây dựng sử dụng đất. Tại Điều 6 quy hoạch đô thị xây dựng quy hoạch đô thị xây dựng sử dụng đất là một trong các nội dung của quản lý nhà nước về đất đô thị. Tại các Điều 22, 23, 25, 26 qui định căn cứ, nội dung, trách nhiệm và thẩm quyền xét duyệt quy hoạch đô thị xây dựng sử dụng đất.

Quy hoạch đô thị xây dựng và kế hoạch hóa việc sử dụng đất có ý nghĩa rất lớn trong quản lý và sử dụng đất. Ngoài việc đảm bảo cho việc sử dụng đất đô thị hợp lý và tiết kiệm, đảm bảo các mục tiêu nhất định phù hợp với các qui định của Nhà nước, đồng thời tạo điều kiện cho Nhà nước theo dõi, giám sát quá trình sử dụng đất.

Để thực hiện Hiến pháp và Luật đất đô thị, Chính phủ, các Bộ, ngành đã ban hành hàng loạt các văn bản dưới luật như các nghị định, chỉ thị, thông tư, hướng dẫn của ngành, liên ngành để chỉ đạo công tác quy hoạch đô thị xây dựng sử dụng đất các cấp.

Các nghị quyết, quyết định do Hội đồng nhân dân, CHÍNH QUYỀN đô thị ban hành cũng là những văn bản mang tính pháp lý để chỉ đạo việc xây dựng quy hoạch đô thị xây dựng sử dụng đất ở địa phương.

VII.2. Các tài liệu nghiên cứu dự báo cáo và chiến lược phát triển:

Để xây dựng quy hoạch đô thị xây dựng sử dụng đất đô thị và cấp huyện nhất thiết phải thu thập nghiên cứu các tài liệu sau:

VII.2.1. Tài liệu về chiến lược phát triển kinh tế xã hội.

Cụ thể đối với đô thị: Tài liệu về đ- ờng lối, chiến l- ược phát triển kinh tế xã hội, quốc phòng an ninh của cả n- ớc; quy hoạch đô thị xây dựng phát triển kinh tế, xã hội của đô thị, của đô thị, quy hoạch đô thị xây dựng sử dụng đất của cả n- ớc, của đô thị; nghị quyết đại hội đảng bộ, nghị quyết của hội đồng nhân dân về định h- ớng phát triển kinh tế - xã hội của đô thị.

Quy hoạch đô thị xây dựng sử dụng đất đô thị cấp huyện phải căn cứ vào quy hoạch đô thị xây dựng sử dụng đất đô thị của đô thị, quy hoạch đô thị xây dựng tổng thể phát triển kinh tế - xã hội huyện và nghị quyết đại hội Đảng bộ, nghị quyết của Hội đồng nhân dân cấp huyện về định h- ớng phát triển kinh tế xã hội của huyện.

VII.2.2. Tài liệu mang tính chất chiến l- ược dài hạn:

Quy hoạch đô thị xây dựng phát triển đô thị, các dự án quy hoạch đô thị xây dựng phát triển của các Bộ, ngành trung - ơng trên địa bàn của đô thị.

Vì quy hoạch đô thị xây dựng đô thị và quy hoạch đô thị xây dựng sử dụng đất có mối quan hệ điểm và diện, cục bộ và toàn bộ, nên sự sắp xếp qui mô dùng đất, các chỉ tiêu chiếm đất xây dựng của hệ thống đô thị cần phải đ- ợc điều hòa trong quy hoạch đô thị xây dựng sử dụng đất đô thị, nó sẽ tạo ra điều kiện tốt nhất cho xây dựng và phát triển đô thị.

Quan hệ giữa quy hoạch đô thị xây dựng sử dụng đất với quy hoạch đô thị xây dựng các ngành là mối quan hệ t- ơng hỗ, vừa phát triển vừa hạn chế nhau, trong một khu vực không thể có sự sai khác về không gian và thời gian, quy hoạch đô thị xây dựng các ngành là bộ phận hợp thành của quy hoạch đô thị xây dựng sử dụng đất, cần phải có sự sắp xếp điều hòa giữa một bên là sự định h- ớng chiến l- ược có tính toán diện, toàn cục và mặt khác là sự cụ thể h- ớng đầu t- , biện pháp b- ớc đi về nhân tài, vật lực đảm bảo cho từng ngành phát triển.

VII.2.3. Tài liệu dự báo tiến bộ khoa học, công nghệ liên quan đến việc sử dụng đất đô thị.

Hiện nay trong lĩnh vực quy hoạch đô thị xây dựng đất có thể sử dụng giải pháp của các bài toán về tổ chức đô thị theo 3 dạng: dạng thứ nhất là tìm vị trí của những điểm ranh giới, diện tích nào đó, ví dụ nh- vị trí của khu dân c- hay trung tâm sản xuất đối với đ- ờng sá (ở đây là bài toán vận tải với mô hình l- ợi); dạng thứ hai, xác định cơ cấu tài nguyên (các nhóm đất, các nhóm cây trồng nông nghiệp) dùng "bài toán đơn hình" là mô hình tuyến tính; dạng thứ ba, tính toán các công việc để thực hiện những quyết định đã đ- ợc thông qua (ví dụ cần thành lập các đơn vị sử dụng đất với kích th- ớc khác nhau với mục đích là tối thiểu hóa các khoảng cách từ các cơ sở trung tâm đến các khoanh đất đ- ợc sử dụng), có thể ứng dụng mô hình quy hoạch đô thị xây dựng động để tìm giải pháp tối - u.

Trong công tác quy hoạch đô thị xây dựng sử dụng đất các cấp, ứng dụng kỹ thuật công nghệ tiên tiến của hệ thống thông tin địa lý (GIS) để hệ thống hóa thông tin xây dựng các loại bản đồ, hồ

trợ lập các ph-ong án quy hoạch đô thị xây dựng, hiệu chỉnh quy hoạch đô thị xây dựng, đồng thời l- u trữ, bổ sung, cập nhật, tra cứu để dàng phục vụ cho công tác phân tích và quản lý.

VII.3. Các tài liệu khác:

Trong chiến l-ợc phát triển bền vững toàn cầu quy hoạch đô thị xây dựng sử dụng đất cần đảm bảo đáp ứng các yêu cầu về bảo vệ môi tr-ờng, bảo vệ tôn tạo di tích lịch sử văn hóa, danh lam thắng cảnh.

Căn cứ vào kết quả điều tra, phân tích đánh giá hiện trạng sử dụng đất, điều kiện tự nhiên, tài nguyên thiên nhiên, điều kiện kinh tế, xã hội của từng địa ph-ong, từ đô thị và căn cứ vào định mức sử dụng đất của các ngành, lĩnh vực tiến hành tính toán tổng hợp nhu cầu sử dụng đất vào các mục đích phát triển kinh tế, xã hội, quốc phòng, an ninh.

Để ph-ong án có tính khả thi cao cần dựa vào việc đánh giá kết quả thực hiện công tác quy hoạch đô thị xây dựng, kế hoạch sử dụng đất của kỳ tr-ớc.

VIII. NỘI DUNG CHỌI YẾU CỐA QUY HOẠCH ÁNH THÁXÂY DỰNG SỬ DỤNG ÁNH THÁ

VIII.1. Đánh giá điều kiện tự nhiên của đất đô thị.

VIII.1.1. Vị trí địa lý.

Vị trí địa lý của một đô thị có ý nghĩa rất quan trọng, có thể mang đến những lợi thế hoặc hạn chế đối với việc phát triển kinh tế, xã hội của đô thị. Vị trí địa lý đ-ợc xác định theo tọa độ địa lý (kinh độ và vĩ độ). Tuy nhiên, cần xác định vị trí phân bố t-ơng đối của đô thị nghiên cứu so với các trung tâm hành chính - kinh tế, các trục giao thông quan trọng (đ-ờng sắt, đ-ờng bộ hoặc đ-ờng thủy của khu vực): Từ đó đánh giá các lợi thế và hạn chế về vị trí địa lý trong việc phát triển các ngành kinh tế, sự hình thành các thị tr-ờng tiêu thụ sản phẩm, khả năng khai thác sử dụng đất đô thị có hiệu quả.

VIII.1.2. Đặc điểm khí hậu

Khí hậu là yếu tố có ảnh h-ởng rất lớn đến khả năng khai thác sử dụng có hiệu quả đất đô thị, sử dụng và xây dựng đô thị. Ng-ời ta có thể lợi dụng các đặc điểm khí hậu thời tiết để bố trí quy hoạch đô thị xây dựng xây d-ng đô thị, phát huy tối đa giá trị kinh tế đất đô thị.

VIII.1.3. Điều kiện địa hình:

Địa hình là yếu tố có ảnh h-ởng quyết định đến sự hình thành các loại thổ nh-ỡng, đến đặc điểm khí hậu, chế độ n-ớc v.v...phục vụ đắc lực cho việc phát triển kinh tế- xã hội đô thị.

VIII.2. Đánh giá thực trạng phát triển kinh tế- xã hội gây áp lực đối với đất đô thị.

VIII.2.1. Đánh giá thực trạng phát triển kinh tế - xã hội:

- Thực trạng phát triển kinh tế

Thực trạng phát triển kinh tế đ- ợc đánh giá thông qua các chỉ tiêu sau:

- Chỉ tiêu GDP và tốc độ tăng tr- ờng hàng năm, trong đó phân tích theo cơ cấu giá trị sản xuất của ba nhóm ngành: nông - lâm nghiệp - thủy sản, công nghiệp - tiểu thủ công nghiệp - xây dựng, th- ơng mại - dịch vụ. Cần phân tích rõ về tốc độ chuyển dịch cơ cấu kinh tế trong vòng 10- 15 năm trở lại đây, những thuận lợi và thách thức chủ yếu.

- Các chỉ tiêu phát triển chủ yếu của từng nhóm ngành nh- : qui mô sản xuất, khối l- ợng sản phẩm làm ra, chất l- ợng sản phẩm, giá thành sản phẩm, thị tr- ờng tiêu thụ, khả năng cạnh tranh v.v...

- Tính toán các chỉ tiêu bình quân: giá trị sản xuất và giá trị tăng thêm trên 1 đơn vị qui mô, trên 1 lao động, thu nhập bình quân trên 1 nhân khẩu.

- Phân tích khả năng tài chính của địa ph- ơng, các nguồn vốn đầu t- trong n- ớc ngoài n- ớc.

- Đặc điểm dân số, lao động và việc làm

Về mặt xã hội, cần phân tích đặc điểm dân số, tốc độ gia tăng dân số trong những năm gần đây, cơ cấu dân số theo thành phần dân tộc, độ tuổi, theo giới tính, theo thành phần kinh tế, dân số đô thị và nông thôn. Về lao động, cần xác định số l- ợng lao động, điều tra phân tích về vấn đề giải quyết việc làm cho ng- ời lao động, thu nhập bình quân, các nguồn thu nhập, vấn đề đào tạo nghề.

- Thực trạng phát triển và phân bố các khu dân c-

Mạng l- ới điểm dân c- là yếu tố đô thị quan trọng nhất có ảnh h- ưởng rất lớn đến hiệu quả khai thác và quản lý các nguồn tài nguyên đất đô thị và lao động. Khi nghiên cứu mạng l- ới điểm dân c- cần làm rõ về hình thức định c- (phân tán hay tập trung), đánh giá phân loại các điểm dân c- theo các chỉ tiêu sau:

- Vai trò và ý nghĩa của điểm dân c-.

- Qui mô dân số và số hộ

- Diện tích đất khu dân c-

- Vị trí phân bố so với các trung tâm kinh tế và các trục giao thông chính.

Trên cơ sở đó phân chia các điểm dân c- hiện trạng thành 3 nhóm:

- Nhóm I: Các điểm dân c- tiếp tục mở rộng và phát triển trong t- ơng lai.

- Nhóm II: các điểm dân c- hạn chế phát triển.

- Nhóm III: các điểm dân c- sẽ phải di dời

- Thực trạng phát triển cơ sở hạ tầng:

Cơ sở hạ tầng bao gồm hệ thống giao thông, thủy lợi, xây dựng cơ bản, hệ thống cung cấp điện, cấp thoát n- ớc, các công trình phục vụ mục đích công cộng, giáo dục, y tế, dịch vụ th- ơng

mai, du lịch, văn hóa, thể thao, b- u chính viễn thông v.v...

Cần điều tra về loại, số l- ợng, chất l- ợng công trình, đặc tính kỹ thuật, khả năng phục vụ, vị trí phân bố, diện tích chiếm đất. Đánh giá về mức độ hợp lý, về tính hiệu quả của các công trình.

VIII.2.2. Phân tích áp lực đối với đất đô thị:

- □p lực từ sự gia tăng dân số.

Cần phân tích theo các chỉ tiêu sau:

- Tính toán tốc độ gia tăng dân số hàng năm, bao gồm tỷ lệ tăng tự nhiên và biến động cơ học
- Phân bố dân c- theo các đô thị trọng điểm.

Dân số tăng nhanh kéo theo sự gia tăng của các nhu cầu l- ợng thực, thực phẩm, tiêu dùng trong xã hội, đòi hỏi phải có thêm nhiều đất cho sản xuất nông nghiệp. Dân số tăng làm cho nhu cầu đất ở cũng tăng theo, dẫn đến xu thế đất nông nghiệp tiếp tục bị giảm do chuyển một phần diện tích sang đất ở. Cần tính toán phần diện tích đất hàng năm phải đáp ứng cho nhu cầu đất ở và xây dựng các công trình văn hóa, xã hội.

- □p lực từ sự tăng tr- ờng kinh tế có thể nhận thấy từ các góc độ sau:

- □p lực từ sự phát triển của các ngành công nghiệp, giao thông vận tải, thủy lợi, xây dựng, du lịch, nghỉ mát, văn hóa, thể thao v.v... Do nhu cầu phát triển, hàng năm đã có một phần diện tích khá lớn đất nông nghiệp đ- ợc chuyển sang cho các nhu cầu phi nông nghiệp. Tuy rằng đây là một xu thế tất yếu của sự phát triển song cần có sự điều tiết hợp lý của Nhà n- ớc, đảm bảo duy trì đất sản xuất nông nghiệp ở một mức độ nhất định để đảm bảo an ninh l- ợng thực.

- Các chính sách mới về phát triển kinh tế xã hội gây áp lực về c- ờng độ sử dụng đất:

+ Khuyến khích làm giàu bằng các con đ- ờng hợp pháp và chính đáng, cho phép tích tụ đất đô thị ở một mức nhất định.

+ Chính sách mở cửa hợp tác liên doanh với n- ớc ngoài đã tạo điều kiện hình thành hàng loạt doanh nghiệp, thu hút nhiều lao động, cải thiện đời sống cho một bộ phận nhân dân, song cũng làm mất đi một số diện tích đất nông nghiệp.

+ Chính sách gọi vốn đầu t- , khuyến khích các cá nhân tham gia đầu t- và thừa nhận 6 quyền của chủ sử dụng đất đô thị.

+ Tác động mạnh mẽ của ngành kinh doanh bất động sản. Đây là một ngành còn non trẻ nh- ng rất có tiềm năng ở n- ớc ta.

- □p lực từ sự phát triển của các đô thị

Sự phát triển theo h- ớng đô thị hóa là một xu thế phát triển tất yếu. Các đô thị đ- ợc mở rộng và nâng cấp, do đó nhiều diện tích bị tr- ờng dụng cho nhu cầu này. Số dân c- nông nghiệp trở thành

thị dân (dân c- phi nông nghiệp) ngày càng tăng.

Do đó, cần nghiên cứu thực trạng, qui mô và xu thế phát triển của các thành phố về số dân, về xây dựng cơ bản, cơ sở hạ tầng, công nghiệp, qui mô và triển vọng phát triển của các thị xã, thị trấn, thị tứ, các đô thị ven đô.

Quá trình đô thị hóa đang diễn ra mạnh mẽ và gây áp lực to lớn đối với đất đô thị, đòi hỏi phải có những biện pháp giải quyết phù hợp.

VIII.3. Đánh giá tình hình quản lý đất đô thị và hiện trạng sử dụng đất đô thị.

VIII.3.1. Đánh giá tình hình quản lý đất đô thị:

Tình hình quản lý quỹ đất đ- ợc đánh giá theo các nội dung quản lý nhà n- ớc về đất đô thị:

1. Ban hành các văn bản pháp luật về quản lý, sử dụng đất và tổ chức thực hiện các văn bản đó.
2. Xác định địa giới hành chính, lập và quản lý hồ sơ địa giới hành chính, lập bản đồ hành chính.
3. Điều tra, khảo sát, đo đạc, đánh giá và phân hạng đất, lập bản đồ địa chính.
4. Quản lý quy hoạch đô thị xây dựng và kế hoạch hóa việc sử dụng đất.
5. Quản lý việc giao đất, cho thuê đất, thu hồi đất.
6. Đăng ký đất đô thị, lập và quản lý sổ địa chính, quản lý các hợp đồng sử dụng đất, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.
7. Thống kê, kiểm kê đất đô thị.
8. Quản lý tài chính về đất đô thị
9. Quản lý và phát triển thị tr- ờng quyền sử dụng đất trong thị tr- ờng bất động sản
10. Quản lý, giám sát việc thi hành quyền và nghĩa vụ của ng- ời sử dụng đất.
11. Thanh tra, kiểm tra việc chấp hành các qui định của pháp luật về đất đô thị và xử lý các vi phạm pháp luật về đất đô thị.
12. Giải quyết các tranh chấp về đất đô thị, giải quyết các khiếu nại, tố cáo các vi phạm trong việc quản lý và sử dụng đất
13. Quản lý các hoạt động dịch vụ công về đất đô thị.

Đánh giá khái quát về việc thực hiện 13 nội dung trên, đặc biệt là việc giao đất, cho thuê đất, thu hồi đất, giải quyết tranh chấp, lấn chiếm đất. Rút ra kết luận về những mặt làm đ- ợc, những mặt ch- a làm đ- ợc về quản lý đất đô thị.

VIII.3.2. Đánh giá mức độ biến động đất đô thị:

Tình hình biến động đất đô thị nên đánh giá theo chu kỳ 5 năm, khớp với các kỳ kiểm kê và tổng kiểm kê đất đô thị, từ đó tính toán so sánh mức độ biến động của từng loại đất qua các thời kỳ.

Một vấn đề rất quan trọng là phải tìm hiểu, phân tích các nguyên nhân dẫn đến các biến động đó (kể cả nguyên nhân khách quan và chủ quan).

Lập biểu chu chuyển sử dụng đất qua các thời kỳ, đặc biệt là giai đoạn 5 năm gần đây nhất. Đánh giá chung tình hình chu chuyển sử dụng các loại đất.

VIII.3.3. Đánh giá hiện trạng sử dụng đất đô thị.

Hiện trạng sử dụng đất của các địa phương được mô tả theo mẫu biểu qui định thống nhất của Bộ Tài nguyên và Môi trường. Hiện trạng sử dụng đất được phân tích theo mục đích sử dụng, theo thành phần kinh tế và theo các đơn vị hành chính cấp dưới.

Theo mục đích sử dụng, cần đánh giá thực trạng của từng quỹ đất (đất nông nghiệp, đất phi nông nghiệp và đất chưa sử dụng). Mỗi loại đất trên cần đánh giá theo diện tích, tỷ lệ phần trăm cơ cấu, so sánh đối chiếu với toàn đô thị hoặc các địa phương có các điều kiện tương đồng để từ đó nhận định để từ đó nhận định về tính hợp lý trong phân bổ quỹ đất.

Theo thành phần kinh tế, cần xác định rõ diện tích và cơ cấu đất của các đối tượng sử dụng như: hộ gia đình và cá nhân, các tổ chức kinh tế, nước ngoài và liên doanh với nước ngoài, CHÍNH QUYỀN xã quản lý và các đối tượng khác.

Phân tích hiệu quả sử dụng đất trong thời gian qua, đặc biệt là giai đoạn 5 năm gần đây nhất. Hiệu quả sử dụng đất đô thị được phân tích theo các chỉ tiêu sau:

- Tỷ lệ sử dụng đất là tỷ lệ của phần diện tích đất đô thị đang được khai thác sử dụng vào các mục đích kinh tế khác nhau so với tổng diện tích tự nhiên và được tính theo công thức;

$$\alpha = \frac{P_{TN} P_H}{P_{TN}} * 100$$

Trong đó α : Tỷ lệ sử dụng đất đô thị.

P_{TN} : Tổng diện tích tự nhiên

P_H : Diện tích đất chưa sử dụng

- Tỷ lệ sử dụng các loại đất được tính theo công thức sau:

$$\beta_i = \frac{P_i}{P_{TN}} * 100$$

Trong đó: β_i : Tỷ lệ sử dụng của loại đất i

P_i : Diện tích sử dụng của loại đất i

VIII.4. Đánh giá tiềm năng đất đô thị và xây dựng định hướng sử dụng đất cho 10-15 năm tới

VIII.4.1. Chọn lựa phương pháp đánh giá tiềm năng đất đô thị phù hợp:

Trong thực tiễn đánh giá đất đô thị ở nước ta hiện nay có một số phương pháp đánh giá đất

đang đ- ợc áp dụng.

- Ph- ơng pháp đánh giá đất của Liên Xô (cũ) và các n- ớc Đông Âu
- Ph- ơng pháp đánh giá đất của các n- ớc Mỹ, Pháp, Anh, Canada
- Ph- ơng pháp đánh giá đất của Tổ chức FAO
- Quy trình đánh giá đất do Viện Quy hoạch đô thị xây dựng và Thiết kế Nông nghiệp thuộc Bộ Nông nghiệp và Phát triển nông thôn đ- a ra (10 TCN 343-98).

Mỗi ph- ơng pháp đánh giá đất nêu trên đều có những - u điểm và hạn chế riêng. Vì vậy, việc lựa chọn ph- ơng pháp đánh giá đất phụ thuộc vào điều kiện thực tế của đô thị, các thông tin đầu vào phục vụ cho việc đánh giá đất.

Ph- ơng pháp đánh giá đất của Tổ chức FAO đang đ- ợc sự quan tâm ngày càng cao của các nhà khoa học đất vì những - u thế cơ bản của nó. Ph- ơng pháp này có thể áp dụng đ- ợc cho nhiều đô thị khác nhau, nhiều quốc gia khác nhau trên thế giới. Tuy nhiên, hạn chế của ph- ơng pháp là ch- a đ- a ra đ- ợc quy trình đánh giá đất chi tiết (cho đô thị cấp t- ơng đ- ơng với huyện và xã của Việt Nam). Không những thế, ph- ơng pháp này còn đòi hỏi phải có tài liệu thổ nh- ỡng đ- ợc xây dựng trên cơ sở phân loại đất theo FAO - UNESCO là điều mà ở Việt Nam phần lớn các địa ph- ơng ch- a đáp ứng đ- ợc.

Quy trình đánh giá đất do Viện Quy hoạch đô thị xây dựng và Thiết kế Nông nghiệp thuộc Bộ Nông nghiệp và Phát triển nông thôn đ- a ra (10 TCN 343 - 98) về cơ bản dựa trên ph- ơng pháp đánh giá đất của Tổ chức FAO, có một số điều chỉnh, cải tiến để có thể áp dụng đ- ợc đối với điều kiện thực tiễn ở n- ớc ta, có thể sử dụng cho việc đánh giá đất ở các mức độ chi tiết, bán chi tiết và khái quát.

Trên cơ sở ph- ơng pháp đánh giá đất đã lựa chọn, tiến hành quá trình đánh giá đất đô thị theo các đặc tính tự nhiên, kinh tế, xã hội. Tổ chức các cuộc trao đổi giữa các chuyên gia (của các Bộ, các ngành liên quan đến mục đích sử dụng đất). Tổ chức các cuộc điều tra, khảo sát dã ngoại nhằm bổ sung, làm rõ thêm các thông tin.

Phân tích tổng hợp theo các chỉ tiêu về số l- ợng và chất l- ợng đất. Xây dựng các bản đồ đơn tính làm cơ sở để chồng ghép xây dựng bản đồ đơn vị đất đai. Xác định các loại hình sử dụng đất chính của đô thị, phân tích đánh giá hiệu quả kinh tế, xã hội và môi tr- ờng của các loại hình sử dụng đất. Xác định các yêu cầu sử dụng đất đối với từng loại hình sử dụng đất chính làm cơ sở để phân hạng thích hợp đất đô thị. Mục tiêu cuối cùng của quá trình đánh giá đất là phải xác định đ- ợc mức độ thích hợp của từng khoảng đất cụ thể đối với từng loại hình sử dụng đất. Tổng hợp kết quả phân hạng thích hợp đất đô thị là cơ sở khoa học quan trọng để đề xuất h- ớng sử dụng đất cho t- ơng lai. Lập bản đồ đánh giá mức độ thích hợp của từng khoảng đất.

VIII.4.2. Xây dựng hệ thống quan điểm khai thác, sử dụng đất đô thị

Quy hoạch đô thị xây dựng sử dụng đất trong mọi tr- ờng hợp phải quán triệt các quan điểm chủ đạo sau đây:

a. Đất đai nằm trong nhóm tài nguyên hạn chế nh- ng lại là điều kiện không thể thiếu đ- ợc trong mọi quá trình phát triển. Vì vậy, việc tổ chức sử dụng tốt nguồn tài nguyên này sẽ không chỉ quyết định t- ơng lai của nền kinh tế đất n- ớc, mà còn đảm bảo cho mục tiêu ổn định chính trị, an ninh quốc phòng vững chắc và phát triển xã hội. Xã hội càng phát triển thì giá trị của đất đô thị sẽ càng cao và yêu cầu sử dụng đất càng phải tốt hơn với hiệu quả kinh tế - xã hội cao hơn.

b. Quy hoạch đô thị xây dựng sử dụng đất đô thị là biện pháp quản lý không thể thiếu trong việc tổ chức sử dụng đất đô thị của các ngành kinh tế, xã hội và các địa ph- ơng. Ph- ơng án quy hoạch đô thị xây dựng sử dụng đất là kết quả hoạt động thực tiễn của hệ thống bộ máy quản lý nhà n- ớc kết hợp với những dự báo có cơ sở khoa học cho t- ơng lai. Quản lý đất đô thị thông qua quy hoạch đô thị xây dựng và kế hoạch sử dụng đất vừa đảm bảo tính thống nhất của quản lý nhà n- ớc về đất đô thị vừa tạo điều kiện để phát huy quyền dân chủ của nhân dân trong việc sử dụng đất để đạt tới mục tiêu dân giàu, n- ớc mạnh, xã hội công bằng dân chủ và văn minh.

c. Về kinh tế, quy hoạch đô thị xây dựng sử dụng đất đô thị phải đảm bảo - u tiên đất đô thị cho nhiệm vụ phát triển sản xuất nông nghiệp, vừa đảm bảo an ninh l- ơng thực quốc gia, vừa thỏa mãn nhu cầu nông sản cho toàn xã hội và nguyên liệu phục vụ cho công nghiệp, đồng thời phải cân đối quỹ đất thích hợp cho nhiệm vụ phát triển công nghiệp hóa đất n- ớc, nâng cao độ phì nhiêu và hệ số sử dụng đất.

d. Về mặt xã hội và môi tr- ờng, quy hoạch đô thị xây dựng sử dụng đất đô thị phải đảm bảo độ che phủ thực vật của các hệ sinh thái bền vững, phải đáp ứng đ- ợc nhu cầu tăng lên về đất ở và chất l- ượng của môi tr- ờng sống, đặc biệt chú ý đến tác động của môi tr- ờng của quá trình sử dụng đất để công nghiệp hóa và đô thị hóa, nhất là ở các khu vực mới phát triển. Quy hoạch đô thị xây dựng sử dụng đất đô thị phải phản ánh đ- ợc xu h- ớng cân đối giữa các đô thị phát triển và phần còn lại của đô thị để không thể phát sinh nhiều chênh lệch quá xa trên cùng một địa bàn.

e. Quy hoạch đô thị xây dựng sử dụng đất đô thị để phát triển hệ thống đ- ờng sá, sân bay, bến cảng, các công trình năng l- ượng, cấp thoát n- ớc, dịch vụ công cộng sẽ làm giá trị đất tăng lên và tạo thêm giá trị mới về sử dụng đất, đồng thời còn nâng cao hiệu quả sử dụng đất. Do đó, các ph- ơng án quy hoạch đô thị xây dựng sử dụng đất đều phải cân đối quỹ đất cho nghiên cứu phát triển cơ sở hạ tầng.

VIII.4.3. Xử lý tổng hợp các ý đồ chiến l- ược phát triển sử dụng đất của các bộ, ngành trên đô thị

Để xây dựng ph-ong án quy hoạch đô thị xây dựng sử dụng đất đô thị cần nắm đ-ợc ý đồ chiến l-ợc phát triển của các bộ, ngành có trên địa bàn đô thị nghiên cứu. Chiến l-ợc phát triển của mỗi ngành th-ờng đ-ợc thể hiện trong các ph-ong án quy hoạch đô thị xây dựng kế hoạch phát triển ngành (nông nghiệp, lâm nghiệp, công nghiệp, xây dựng, giao thông, thủy lợi, điện, cấp thoát n-ớc, th-ơng mại, dịch vụ, b-u chính viễn thông v.v...). Do đó, cần thu thập các tài liệu nói về ph-ong h-ớng, mục tiêu phát triển của các bộ, ngành, từ đó phân tích làm rõ các vấn đề sau:

- Kế hoạch phát triển của các ngành trong những năm tới.
- Nhu cầu về diện tích đất đô thị để đáp ứng nhu cầu phát triển.
- Vị trí dự kiến phân bố của các công trình theo đô thị.

Tổ chức các buổi thảo luận, trao đổi để thống nhất quan điểm, ý kiến về định h-ớng sử dụng đất của các ngành trung - ơng và địa ph- ơng.

VIII.4.4. Xây dựng định h- ớng sử dụng đất

Định h- ớng sử dụng đất của các ngành đ- ợc xây dựng dựa trên các căn cứ sau:

- Căn cứ vào kế hoạch và chiến l- ợc phát triển kinh tế, xã hội của Nhà n- ớc, của đô thị.
- Căn cứ vào đặc điểm điều kiện tự nhiên, kinh tế, xã hội và nhu cầu của thị tr- ờng.
- Căn cứ vào hiện trạng sử dụng đất và kết quả đánh giá tiềm năng đất đô thị.
- Căn cứ vào nhu cầu sử dụng đất của các ngành đóng trên địa bàn.

Nhu cầu về đất đô thị của các bộ, ngành sẽ đ- ợc tổng hợp lại và đ- ợc rà soát đối chiếu với các chỉ tiêu định mức về sử dụng đất, từ đó tiến hành lập cân đối sơ bộ quỹ đất, điều chỉnh các điểm bất hợp lý. Định h- ớng sử dụng đất trong t- ơng lai đ- ợc trình bày trên bản đồ có tỷ lệ thích hợp.

VIII.5. Xây dựng các ph- ơng án quy hoạch đô thị xây dựng sử dụng đất đô thị

VIII.5.1. Xác định ph- ơng h- ớng, mục tiêu phát triển kinh tế xã hội đô thị

Ph- ơng h- ớng mục tiêu phát triển kinh tế, xã hội đ- ợc xây dựng theo hai mức: mục tiêu tổng quát và mục tiêu cụ thể.

Khi xác định mục tiêu tổng quát cần làm rõ các chỉ tiêu nh- : tổng GDP, tốc độ tăng tr- ờng GDP hàng năm, thu nhập bình quân đầu ng- ời, tỷ trọng các ngành trên tổng giá trị sản xuất.

Về mục tiêu cụ thể, cần làm rõ các chỉ tiêu sau:

- Các chỉ tiêu kinh tế: Tổng giá trị sản xuất của các ngành, cơ cấu giá trị sản phẩm trong mỗi ngành, xác định rõ các ngành sản xuất trọng điểm, ngành bổ sung, các sản phẩm mũi nhọn, các sản phẩm hàng hóa tiêu thụ trên thị tr- ờng nội địa và xuất khẩu.

- Các chỉ tiêu xã hội nh- : tốc độ gia tăng dân số, lao động, vấn đề giải quyết việc làm cho ng- ời lao động, phục vụ đời sống văn hóa tinh thần, giáo dục đào tạo, y tế và chăm sóc sức khỏe

cộng đồng, vấn đề đói nghèo v.v...

VIII.5.2. Tính nhu cầu sử dụng đất đô thị

Để tính nhu cầu sử dụng đất, tr-ớc hết cần tập hợp các tiêu chuẩn định mức sử dụng đất cho các ngành đã đ-ợc Nhà n-ớc hoặc các bộ, ngành ban hành. Đối với các lĩnh vực ch-a có các tiêu chuẩn định mức đ-ợc ban hành thì cần nghiên cứu xây dựng hoặc đề xuất định mức sử dụng đất.

Tính nhu cầu sử dụng đất cho các ngành: nông nghiệp, lâm nghiệp, đất khu dân c-, đất giao thông, thủy lợi và các nhu cầu khác.

Nhu cầu đất cho các mục đích phi nông nghiệp (nh- xây dựng cơ bản, phát triển công nghiệp, giao thông, th-ơng mại, dịch vụ, thủy lợi, văn hóa, thể thao và các nhu cầu khác) đ-ợc xác định căn cứ vào kế hoạch phát triển của các ngành và đ-ợc tính toán dựa vào tiêu chuẩn định mức sử dụng đất.

VIII.5.3. Xây dựng các ph-ơng án quy hoạch đô thị xây dựng sử dụng đất đô thị

Ph-ơng án quy hoạch đô thị xây dựng sẽ đ-ợc xây dựng theo các chuyên đề. Mỗi tổ chuyên đề xây dựng chuyên đề của mình trên cơ sở đề c-ơng chung đã hoạch định thống nhất. Để thuận lợi cho việc tổng hợp số liệu sau này, các tổ chuyên đề cần thống nhất với nhau về ph-ơng pháp, quy trình, định mức sử dụng đất, các mẫu biểu bảng. Trong quá trình xây dựng ph-ơng án, cần tổ chức hội thảo trao đổi giữa các tổ chuyên đề. Ban điều phối cần thực hiện tốt ch-ơng trình điều hòa phối hợp giữa các tổ chuyên đề để đảm bảo tính thống nhất của các nội dung quy hoạch đô thị xây dựng.

Các ph-ơng án quy hoạch đô thị xây dựng đ-ợc xây dựng theo trình tự và có nội dung nhất định phụ thuộc vào cấp làm quy hoạch đô thị xây dựng, nh-ng th-ờng đ-ợc thực hiện theo các b-ớc sau:

- *Xây dựng đề c-ơng nghiên cứu*
 - Đề c-ơng thể hiện đầy đủ mức độ đi sâu vào những nội dung gì của hạng mục nào trong luận chứng quy hoạch đô thị xây dựng.
 - Căn cứ đặc điểm từng đô thị tập trung đi sâu nghiên cứu những vấn đề nổi cộm nhất về sử dụng đất đô thị, từ đó hình thành các chuyên đề nghiên cứu (nh- đất khu dân c-, đất cho giao thông, thủy lợi, xây dựng cơ bản...). Trong mỗi chuyên đề vạch ra các vấn đề chủ yếu nhất cần tập trung nghiên cứu và giải quyết (ngoài ra cần chú ý QHSDĐ cho các ngành, các đơn vị khác trong đô thị có trách nhiệm cung cấp).
 - Đề c-ơng nghiên cứu cần đ-ợc thảo luận kỹ và trình CHÍNH QUYỀN cấp quy hoạch đô thị xây dựng phê duyệt, sau khi phê duyệt đề c-ơng nghiên cứu đ-ợc coi là cơ sở hợp pháp để huy động nhân lực, vật lực và tổ chức phối hợp thực hiện.

- Xây dựng đề c-ong nghiên cứu là công trình tốn nhiều công sức không thể xem nhẹ, nó là công trình mang tính khoa học và đảm bảo tính nhất quán về chất l-ợng công trình quy hoạch đô thị xây dựng (t-ong tự nh- công tác thiết kế thi công trong xây dựng).

- *Xây dựng ch-ong trình điều hòa phối hợp nghiên cứu*

- Những công trình quy mô lớn đòi hỏi sự phối hợp của nhiều cơ quan khác nhau, cần có ch-ong trình điều hòa phối hợp. Cần có Ban điều hành hoặc Ban chỉ đạo lập QHSDĐ để tăng c-ờng hiệu lực chỉ đạo các bên tham gia.

- Ch-ong trình điều hòa phối hợp nhằm khẳng định trách nhiệm cung cấp các tài liệu, phối hợp lực l-ợng điều tra nghiên cứu bổ sung đảm bảo tiến độ chung của các công trình quy hoạch đô thị xây dựng.

- Ban chỉ đạo hoặc Ban điều hành là ng-ời tổ chức đánh giá, nghiệm thu các chuyên đề hoặc từng hạng mục công trình.

- *Viết báo cáo tổng hợp thể hiện các kết quả nghiên cứu*

Để đảm bảo tính khách quan cho các giải pháp quy hoạch đô thị xây dựng, cần xây dựng nhiều ph-ơng án khác nhau. Các ph-ơng án quy hoạch đô thị xây dựng đ-ợc luận chứng theo ngành, theo đô thị, theo các mục tiêu đặc thù.

Căn cứ vào kết quả tính toán các chỉ tiêu kinh tế, xã hội và môi tr-ờng, thông qua việc phân tích, so sánh hiệu quả, phân tích tính khả thi của các ph-ơng án, sẽ chọn ra ph-ơng án tối -u để kiến nghị trình duyệt.

VIII.5.4. Xây dựng các biểu, bảng, bản đồ

Các kết quả tính toán cần trình bày d-ới dạng các biểu bảng theo mẫu thống nhất đã đ-ợc Bộ Tài nguyên và Môi tr-ờng quy định. Một số thông tin có thể trình bày d-ới dạng các biểu đồ, đồ thị.

Các bản đồ cần phải có gồm: bản đồ hiện trạng sử dụng đất, bản đồ quy hoạch đô thị xây dựng sử dụng đất, các bản đồ chuyên đề nh- bản đồ thổ nh-ỡng, bản đồ kết quả đánh giá đất, bản đồ quy hoạch đô thị xây dựng giao thông, thủy lợi v.v... các loại bản đồ trên cần đ-ợc xây dựng ở tỷ lệ thích hợp.

- Viết báo cáo tổng hợp QHSDĐ là công việc xử lý tổng hợp các kết quả của từng hạng mục công trình, từng chuyên đề nghiên cứu theo bố cục chặt chẽ về lời thuyết minh và chuẩn xác về các số liệu.

- Báo cáo tổng hợp là tài liệu trình duyệt công trình QHSDĐ. Kèm theo báo cáo thuyết minh còn có các tài liệu phụ lục, bao gồm:

- + Các báo cáo kết quả nghiên cứu chuyên đề, hạng mục công trình.

+ Hệ thống bảng biểu: Hiện trạng sử dụng đất, biến động sử dụng đất qua các thời kỳ, chu chuyển đất đô thị trong quy hoạch đô thị xây dựng, biểu quy hoạch đô thị xây dựng sử dụng đất ...

+ Hệ thống bản đồ: Hiện trạng sử dụng đất, QHSDĐ, tiềm năng đất đô thị, các bản đồ chuyên đề (thổ nh- ỡng, độ dốc, giao thông, thủy lợi...).

Tỷ lệ bản đồ quy định thống nhất: Toàn quốc 1/1.000.000; đô thị miền núi 1/100.000; đô thị trung du 1/50.000 hoặc 1/100.000; đô thị đồng bằng 1/50.000 hoặc lớn hơn; các huyện 1/10.000 hoặc 1/25.000; thị xã và thành phố trực thuộc đô thị tỉ lệ 1/10.000.

VIII.6. Xây dựng kế hoạch sử dụng đất

Nhu cầu về đất của các tổ chức, cá nhân sử dụng đất trong cả giai đoạn quy hoạch đô thị xây dựng sẽ đ- ợc tổng hợp theo các mốc thời gian 5 năm. Đó là căn cứ để xây dựng kế hoạch sử dụng các loại đất theo các mục đích sử dụng cho các tổ chức, cá nhân sử dụng đất. Kế hoạch sử dụng đất đ- ợc xây dựng d- ới hai hình thức: kế hoạch sử dụng đất 5 năm và kế hoạch sử dụng đất hàng năm.

Để xây dựng kế hoạch sử dụng đất 5 năm, tr- ớc hết cần phân chia mốc thời gian quy hoạch đô thị xây dựng theo các kỳ kế hoạch 5 năm khớp với thời kỳ kế hoạch phát triển kinh tế xã hội của Nhà n- ớc.

Kế hoạch sử dụng đất 5 năm đ- ợc xây dựng chi tiết cho các quỹ đất (đất nông nghiệp, đất phi nông nghiệp và đất ch- a sử dụng).

Kế hoạch sử dụng đất hàng năm đ- ợc xây dựng chi tiết cho 1 - 2 năm đầu của kỳ kế hoạch sử dụng đất 5 năm thứ nhất.

Trên cơ sở kế hoạch sử dụng đất 5 năm sẽ xây dựng biểu chu chuyển đất đô thị chi tiết theo các kỳ kế hoạch và cho cả thời kỳ quy hoạch đô thị xây dựng.

Lập dự toán chi thu tài chính theo ph- ơng án quy hoạch đô thị xây dựng sử dụng đất, trong đó tính toán các chỉ tiêu sau:

+ Các khoản thu gồm có: Thuế sử dụng đất, thuế chuyển quyền sử dụng đất, thu tiền khi giao đất, cho thuê đất, lệ phí địa chính, lệ phí tr- ớc bạ, tiền xử lý vi phạm hành chính trong lĩnh vực sử dụng đất, thu từ đấu giá quyền sử dụng đất ở.

+ Các khoản chi gồm có: chi đền bù đất đô thị khi lấy đất làm nhà ở, lấy đất cho các nhu cầu xây dựng, giao thông, thủy lợi, phát triển công nghiệp, cho xây dựng các công trình công cộng và cho nhu cầu an ninh quốc phòng...

+ Dự toán thu ngân sách trên cơ sở lấy tổng thu trừ tổng chi. Đây là nguồn thu ngân sách quan trọng nhất của các địa ph- ơng, tạo nguồn vốn để đầu t- phát triển kinh tế, xã hội trong t- ơng lai.

CH- ƠNG V

QUY HOẠCH ĐÔ THỊ XÂY DỰNG ĐÔ THỊ

Nghị định 91/CP ngày 17/08/1994 của Chính phủ đã qui định: "Tất cả các đô thị đều phải đ- ợc xây dựng phát triển theo quy hoạch đô thị xây dựng và các qui định của pháp luật nhằm phục vụ cho mục tiêu chính trị, kinh tế, văn hóa và an ninh quốc phòng".

Dựa trên quyết định đó, Quy hoạch đô thị xây dựng đô thị ở n- ớc ta bao gồm hệ thống đồ án ở 5 cấp:

Chiến l- ợc phát triển đô thị quốc gia: Đây là dự án xác định ph- ơng h- ớng xây dựng và phát triển mạng l- ới đô thị quốc gia trên địa bàn cả n- ớc và các vùng đặc tr- ơng. Nó là cơ sở để các ngành, các cấp chính quyền thiết lập quan hệ, kế hoạch xây dựng đô thị, lập dự án đầu t- ụ cụ thể phù hợp với chính sách phát triển đô thị của quốc gia.

Sơ đồ quy hoạch đô thị xây dựng vùng: áp dụng cho các vùng kinh tế trọng điểm, vùng đô thị...Loại đồ án này nghiên cứu chủ yếu về các mô hình phát triển dân c- ư cho vùng đô thị.

Các đồ án quy hoạch đô thị xây dựng chung đô thị : Đây là dự án cụ thể hóa của dự án quy hoạch đô thị xây dựng vùng. Nó xác định ph- ơng h- ớng, nhiệm vụ cải tạo và xây dựng đô thị về phát triển không gian, về xây dựng cơ sở hạ tầng, về đảm bảo môi tr- ờng sinh thái. Nó có thể lập cho một đô thị riêng biệt hoặc một chuỗi đô thị dọc theo hành lang giao thông.

Các đồ án quy hoạch đô thị xây dựng chi tiết : là sự cụ thể hóa của các dự án quy hoạch đô thị xây dựng chung đô thị. Nó cụ thể hóa việc sử dụng các khu đất đã phân theo chức năng trong

quy hoạch đô thị xây dựng chung, chuẩn bị khu đất và bố trí cơ sở hạ tầng, xây dựng vị trí các công trình xây dựng và hình thức kiến trúc không gian...

Dự án quy hoạch đô thị xây dựng từng công trình cụ thể trong đô thị.: Các loại dự án này được nghiên cứu độc lập theo từng nội dung và yêu cầu cụ thể của từng giai đoạn. Tuy vậy nó luôn có mối quan hệ hữu cơ với nhau trong công tác QHXDĐT. Trong phần này chúng ta chỉ nghiên cứu quy hoạch đô thị xây dựng chung và quy hoạch đô thị xây dựng các bộ phận chức năng trong đô thị và quy hoạch đô thị xây dựng chi tiết đô thị.

I. MỤC TIÊU VÀ NHIỆM VỤ CỦA QUY HOẠCH ĂN THỜ XÂY DỰNG CHUNG XÂY DỰNG ĂN THỜ

I.1. Mục tiêu

I.1.1. Bảo đảm sự phát triển ổn định, cân đối và hài hòa giữa các ngành và các thành phần kinh tế trong và ngoài đô thị

Các đô thị với những lợi thế của mình như- nguồn lao động dồi dào với trình độ nghề nghiệp cao, khả năng hợp tác và liên kết thuận lợi, địa hình xây dựng thuận tiện, cơ sở hạ tầng xã hội và kỹ thuật phát triển, thị trường tiêu thụ lớn... là những địa điểm thuận lợi để phân bố các công trình của các ngành và các thành phần kinh tế.

Nhưng các công trình này thường có các yêu cầu địa điểm và hoạt động khác nhau, có khi lại mâu thuẫn và cản trở nhau làm ảnh hưởng đến môi trường đô thị.

Vì vậy QHXDĐT là công cụ tích cực và có hiệu quả đảm bảo một sự phát triển ổn định, cân đối và hài hòa giữa các ngành và thành phần kinh tế, tạo điều kiện phát triển đô thị.

I.1.2. Bảo đảm sự cân đối và thống nhất giữa các chức năng hoạt động trong và ngoài đô thị

Các quá trình kinh tế - xã hội và hoạt động của đô thị diễn ra ở nhiều khu vực khác nhau trong và ngoài đô thị, đòi hỏi phải xem xét và quy hoạch đô thị xây dựng chung đô thị.

Đô thị ngày càng phát triển và mở rộng không gian ra các vùng ngoại ô, lấn chiếm đất nông nghiệp và các vùng cảnh quan thiên nhiên khác.

Quy hoạch đô thị xây dựng chung đô thị điều hòa sự phát triển của các bộ phận chức năng như- làm việc, ở, giáo dục, văn hóa, dịch vụ, giao thông... và các vùng ảnh hưởng ở bên ngoài đô thị, nhằm bảo vệ môi trường tự nhiên, cảnh quan đô thị, bảo tồn các di tích và an toàn cho đô thị có tính đến hậu quả của thiên tai và các sự cố kỹ thuật khác có thể xảy ra.

I.1.3. Bảo đảm điều kiện sống, lao động và phát triển toàn diện của người dân đô thị

QHXDĐT nghiên cứu các hình thức tổ chức cuộc sống và cơ cấu chức năng hoạt động của các bộ phận trong đô thị, nhằm tạo điều kiện cho con người có nhiều thuận lợi nhất trong cuộc

sống mới ngày càng cao ở đô thị.

I.2. Nhiệm vụ:

Quy hoạch đô thị xây dựng chung đô thị giải quyết các nhiệm vụ chủ yếu sau đây :

- Đánh giá tổng hợp điều kiện tự nhiên và hiện trạng của đô thị, xác định thế mạnh và động lực chính phát triển đô thị. (phân tích SWOT).
- Xác định tính chất, quy mô, cơ sở kinh tế - kỹ thuật đô thị.
- Định hướng phát triển không gian kiến trúc, môi trường và cơ sở hạ tầng đô thị.
- Quy hoạch đô thị xây dựng đợt đầu 5 ÷ 10 năm và hình thành các cơ sở để lập các đồ án quy hoạch đô thị xây dựng chi tiết.
- Xác lập căn cứ pháp lý để quản lý xây dựng đô thị.

II. ĐỊNH HƯỚNG PHÁT TRIỂN KHÔNG GIAN ĐÔ THỊ

Vấn đề định hướng phát triển không gian đô thị chiếm vị trí rất quan trọng trong QHXĐĐT. Nó quyết định hướng đi đúng đắn của đô thị trong cả quá trình phát triển.

II.1. Những nguyên tắc cơ bản của sơ đồ định hướng phát triển không gian đô thị

II.1.1. Tuân thủ hướng chỉ đạo của Quy hoạch đô thị xây dựng vùng :

Như chúng ta đã biết mỗi đô thị phát triển đều do sự gắn bó và quan hệ mật thiết với sự phát triển của toàn vùng. Bởi lẽ, QH vùng đã cân đối sự phát triển cho mỗi dân cư trong vùng đô thị. Dĩ nhiên, QH chung đô thị phải có những kiến nghị bổ sung, sửa đổi các dự kiến và phương hướng quy hoạch đô thị xây dựng vùng đã xác định. Đặc biệt là trong trường hợp chưa có quy hoạch đô thị xây dựng vùng thì việc định hướng phát triển của quy hoạch đô thị xây dựng chung đô thị phải thông qua quy hoạch đô thị xây dựng liên đới vùng của đô thị đó.

Những kiến nghị điều chỉnh không nên vượt qua những giới hạn cho phép quy hoạch đô thị xây dựng vùng đã xác định, nhằm tạo điều kiện thuận lợi cho các hoạt động thống nhất giữa trong và ngoài đô thị, hài hòa và hỗ trợ cho nhau phát triển.

II.1.2. Triệt để khai thác các điều kiện tự nhiên :

Thiên nhiên là tài sản quý báu sẵn có, vì vậy việc khai thác điều kiện địa hình, khí hậu, môi trường là nhiệm vụ hàng đầu để hình thành cấu trúc không gian đô thị. QH đặc biệt là các vùng chức năng phải tận dụng triệt để các điều kiện tự nhiên nhằm cải thiện nâng cao hiệu quả của cảnh quan môi trường đô thị và hình thành cho đô thị một đặc thù riêng hoà hợp với thiên nhiên ở đó.

II.1.3. Phù hợp với tập quán sinh hoạt truyền thống của địa phương và dân tộc.

Con người là đối tượng chính ở đô thị. Mỗi một nơi có một cách sống, một tập quán, một quan niệm khác nhau trong giao tiếp và trong sinh hoạt, đó là vốn quý cần được khai thác và kế

thừa tạo cho đô thị một hình ảnh riêng của dân tộc và địa phương mình. Các nhà xã hội học đô thị khẳng định một cách chắc chắn là hình ảnh của một đô thị tương lai không thể và không nên giống nhau, bởi vì mỗi dân tộc đều có một phong tục tập quán riêng của họ để tôn sùng và giữ gìn. Một đô thị được nhiều người ngưỡng mộ, chính là đô thị giữ được nhiều sắc thái của dân tộc. QHXĐĐT còn phải hết sức lưu ý đến vấn đề này đặc biệt là trong cơ cấu tổ chức sinh hoạt của các khu ở, khu trung tâm và TP và các khu đặc trưng khác nhau- khu vực danh lam thắng cảnh, di tích lịch sử :

II.1.4. Kế thừa và phát huy thế mạnh của hiện trạng.

Các cơ sở vật chất hiện có ở đô thị, đặc biệt là các khu ở, các công trình công cộng, hệ thống trang thiết bị kỹ thuật đô thị, danh lam thắng cảnh... cần phải kết hợp và phát huy mọi tiềm năng giữa cái cũ với cái mới trong đô thị, giữa truyền thống và hiện đại.

II.1.5. Phát huy vai trò của KHKT tiên tiến :

QH chung đô thị phải đảm bảo phát huy tốt các mặt về kỹ thuật đô thị, trang thiết bị KHKT hiện đại đặc biệt là GT đô thị cần phải đảm bảo thực hiện các quy chế và chỉ tiêu về kinh tế, kỹ thuật xây dựng. Trong thời đại mới, KHKT phát triển rất nhanh chóng, QHXĐĐT phải có được những dự phòng thích đáng về kỹ thuật và đất đai, nhằm đáp ứng kịp thời những biến đổi trong quá trình phát triển đô thị.

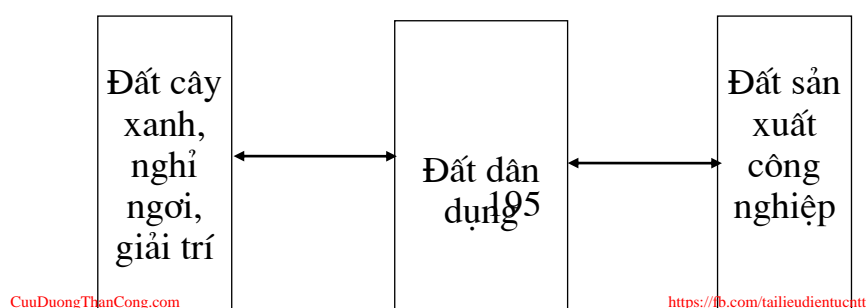
II.1.6. Tính cơ động và hiện thực của đồ án quy hoạch đô thị xây dựng.

Bất cứ một đồ án nào khi thiết kế cũng phải đề cập đến khả năng thực thi của nó trong từng giai đoạn. Đồ án QHXĐĐT xác định rất nhiều vấn đề về hướng phát triển tương lai cho đô thị. Muốn thực hiện được ý đồ phát triển tốt thì tính cơ động và linh hoạt của đồ án phải rất cao, nghĩa là vẫn đảm bảo hướng phát triển cơ bản về lâu dài của đô thị ngay cả khi có những thay đổi.

II.2. Cơ cấu chức năng đất đai phát triển đô thị :

Đây là một nhiệm vụ nặng nề đòi hỏi phải có óc suy duy khoa học, óc tổ chức sáng tạo cao để phối hợp một cách có hiệu quả các hoạt động đồng thời của các thành phần vật chất ở đô thị trong quá trình phát triển. Đất đai đô thị được chia thành 5 loại. Trước tiên chọn đất và chọn hướng phát triển đô thị phải làm sao cho quan hệ hữu cơ bên trong và bên ngoài của các khu đất không ảnh hưởng đến nhau trong quá trình phát triển. Sơ đồ cơ cấu chức năng tổng hợp có tính lý thuyết được biểu hiện theo 4 chức năng cơ bản của đô thị. Đất dân dụng, công nghiệp, cây xanh nghỉ ngơi giải trí, giao thông đối ngoại. Mối quan hệ giữa chúng tạo thành một cơ cấu thống nhất, hài hòa và hỗ trợ cho nhau cùng phát triển.

Hình 8: Sơ đồ cơ cấu chức năng tổng hợp



Mỗi loại đất có nhu cầu riêng về địa hình, điều kiện tự nhiên và kỹ thuật, Chính điều kiện đất đai đó đã cho phép mỗi đô thị có thể lựa chọn cho mình một mô hình phát triển không gian thích hợp với quy mô, tính chất và giai đoạn phát triển của đô thị. Mô hình phát triển không gian đô thị rất phong phú, phụ thuộc rất lớn vào hệ thống chính của đô thị, x-ơng sống của mọi hoạt động và định h-ớng phát triển lâu dài của đô thị. Đô thị có thể phát triển theo một số mô hình sau :

- Dạng tuyến và dải đô thị phát triển dọc theo các trục giao thông. Dạng quy hoạch đô thị xây dựng không gian này tạo nên các dải xây dựng t-ơng đối hẹp.

- Mô hình tập trung đồng tâm hình sao bao gồm các khu xd tập trung dọc các tuyến giao thông xuyên tâm. Tr-ờng hợp này các nêm cây xanh chạy đan xen giữa các tuyến nối từ ngoại đô vào sâu trong đô thị. Mỗi một cánh sao có thể đ-ợc xây dựng và tổ chức không gian t-ơng tự nguyên tắc quy hoạch đô thị xây dựng dải tập trung. Do đó việc hình thành không gian đô thị hình sao cho phép rút ngắn khoảng cách các vùng quanh tới trung tâm.

- Mô hình không gian phân tán (đô thị trong đô thị) và tập trung với hệ thống giao thông đan xen nhau, có thể cân xứng đều đặn hoặc tự do.

Ba kiểu trên không phải những mô hình duy nhất. Sự phát triển của mỗi đô thị là tổng thể các vấn đề đặc biệt và phức tạp. Trong mỗi tr-ờng hợp cụ thể phải tính đến các điều kiện địa ph-ơng, giao thông, chức năng đô thị và tính động của đô thị. Cả ba sơ đồ quy hoạch đô thị xây dựng không gian nêu trên đều tạo nên một t-ơng quan nhất định giữa không gian xây dựng và không gian trống đô thị (đ-ờng phố, sân quảng tr-ờng, v-ườn và công viên)

II.3. Bố cục không gian kiến trúc đô thị.

Mỗi khu vực dân c-, mỗi khu vực chức năng trong đô thị đều có một yêu cầu và tiếng nói riêng phản ánh đặc tr-ng của mình thông qua hình ảnh kiến trúc ở đó. Hình ảnh của đô thị là tổng hợp bộ mặt kiến trúc từ các khu vực chức năng trong đô thị đến hình ảnh chủ đạo nhất, đặc tr-ng nhất của toàn đô thị là khu trung tâm. Bố cục không gian kiến trúc đô thị đ-ợc biểu hiện ở cơ cấu tổ chức mặt bằng QHXDĐT và tổ chức hình khối không gian kiến trúc toàn đô thị, đặc biệt là khu

trung tâm. Bố cục mặt bằng đ- ọc thể hiện qua việc chọn lọc hình thái không gian đô thị của hệ thống đ- ồng phố chính và các quảng tr- ờng đô thị với các khu chức năng. Hình thái quy hoạch đô thị xây dựng không gian kiến trúc đô thị đ- ọc hình thành nhờ các điều kiện tự nhiên hỗ trợ.

Ngày nay, đô thị phát triển nhanh, vấn đề bố cục không gian phong phú hơn, ngoài trung tâm chính của TP, trung tâm phụ cũng phát triển mạnh theo nhiều hình thức khác nhau tạo nên những chuỗi đô thị với những bố cục kiến trúc khá hấp dẫn. Nói chung dù theo dạng bố cục nào cũng đều xuất phát từ thực tế của điều kiện tự nhiên. Việc xác định bố cục không gian cần căn cứ vào yếu tố cơ bản của bố cục theo Kevin Lynch, có 5 thành phần cơ bản tạo nên bố cục của thành phố : Tuyến, núp, vành đai, mảng, điểm nhấn (trọng điểm).

Song song với việc nghiên cứu bố cục mặt đ- ồng bằng quy hoạch đô thị xây dựng chung đô thị là việc xác định các công trình trọng điểm của thành phố ở nơi có vị trí tốt nhằm tạo đ- ọc một tổng thể không gian kiến trúc thích hợp. Xác định quy mô, tính chất, hình khối của các công trình trọng điểm là nhiệm vụ quan trọng để chỉ đạo bố cục kiến trúc cho từng khu vực. Trong quy hoạch đô thị xây dựng đô thị Việt Nam, vấn đề này ch- a đ- ọc nghiên cứu một cách đầy đủ mà chỉ tập trung vào cơ cấu tổ chức mặt bằng sử dụng đất, do đó rất nhiều đô thị đã gặp phải khó khăn khi làm quy hoạch đô thị xây dựng chi tiết.

III. QUY HOẠCH ĂA THXÂY DNG CXC KHU VXC CHXC NÔNG TRONG ĂA TH

III.1. Quy hoạch đô thị xây dựng khu trung tâm đô thị và hệ thống dịch vụ công cộng đô thị

Trong quy hoạch đô thị xây dựng đô thị, khu trung tâm đô thị và hệ thống dịch vụ công cộng đô thị không hoàn toàn giống nhau. Đây là một khái niệm cần đ- ọc phân tích và nghiên cứu kỹ hơn để hệ thống quan điểm khi quy hoạch đô thị đô thị xây dựng một đô thị, nhằm giới hạn phạm vi nghiên cứu thiết kế cũng nh- có kế hoạch đầu t- xây dựng một cách đồng bộ.

Trong thực tế việc xác định tên gọi cũng nh- khu trung tâm đô thị còn ch- a thống nhất. Các từ “city centre”, “Central district”, “Central area”, “Inter town”, v.v. đang sử dụng trong công tác quy hoạch đô thị xây dựng đô thị, trên thế giới cũng đ- ọc hiểu theo nhiều cách khác nhau. Cho nên về mặt lý luận quy hoạch đô thị xây dựng đô thị vẫn tồn tại hai khái niệm: Khu trung tâm thành phố hay gọi là “Trung tâm đô thị” và khu Trung tâm dịch vụ công cộng đô thị hay “Trung tâm dịch vụ cấp đô thị”.

Khái niệm “khu trung tâm đô thị” có tính chất chỉ vị trí khu đất trung tâm đô thị, nơi kế thừa các khu đất hình thành đô thị, nơi có mật độ xây dựng tập trung cao về nhà ở có trang thiết bị hiện đại với các công trình công cộng về hành chính, văn hoá, th- ơng mại, dịch vụ công cộng,v.v. Còn khái niệm về “Trung tâm dịch vụ công cộng đô thị “ có ý nghĩa hẹp hơn, nhằm chỉ khu đất trung tâm đô thị dành cho việc xây dựng các công trình phục vụ công cộng về các mặt kinh tế, văn hoá,

xã hội, th- ơng mại và đặc biệt là hành chính, nơi tập trung các cơ quan đầu não của thành phố, quốc gia hay quốc tế.

Đặc điểm cơ bản của khu Trung tâm đô thị là nơi luôn luôn có không khí tấp nập, nhộn nhịp do tập trung nhiều chức năng và hệ thống chức năng phục vụ công cộng của đô thị hầu hết các mặt. ở đây không những chỉ xây dựng các công trình mang tính chất hành chính của thành phố, các công trình văn hoá, giáo dục, các công trình khoa học và các trụ sở giao dịch, ngân hàng, các cửa hàng dịch vụ th- ơng mại, khách sạn du lịch,...mà còn có cả các công trình nhà ở cũ và mới xây dựng cùng với cây xanh cảnh quan đô thị tạo nên một không khí đô hội, thậm chí hoạt động liên tục cả ngày lẫn đêm.

Do tính chất phục vụ và không khí nhộn nhịp của các dịch vụ công cộng ở trong khu trung tâm đô thị cho nên trong cơ cấu tổ chức quy hoạch đô thị xây dựng đô thị mới các công trình nhà ở th- ờng đ- ợc đ- a ra ngoài khu vực trung tâm. Các công trình phục vụ công cộng cũng đ- ợc tập trung thành từng cụm riêng có cùng chức năng t- ơng tự.

Khái niệm về trung tâm dịch vụ công cộng và hệ thống trung tâm dịch vụ công cộng đô thị th- ờng xuất phát từ cấu trúc mới này ở khu vực trung tâm thành phố với các chức năng phục vụ riêng biệt.

III.1.1. Các bộ phận chức năng trong khu vực trung tâm đô thị

a. Các bộ phận chức năng

Tuỳ theo vai trò và chức năng phục vụ của trung tâm đô thị, hệ thống các công trình công cộng trong trung tâm đô thị bao gồm các nhóm sau:

- | | |
|-------------------------|------------------------|
| - Hành chính, chính trị | - Giáo dục và đào tạo. |
| - Văn hoá nghệ thuật | - Th- ơng nghiệp. |
| - Y tế, bảo vệ sức khoẻ | - Thể thao. |
| - Nghỉ ngơi, du lịch | - Dịch vụ. |
| - Thông tin liên lạc. | - Tài chính tín dụng. |

Dựa vào quy mô và tính chất của mỗi đô thị, các công trình công cộng đô thị có thể bao gồm:

-Các công trình hành chính, chính trị: nh- các cơ quan hành chính địa ph- ơng và cấp cao; các cơ quan chính trị, đảng phái và tổ chức quần chúng, xã hội.

-Các công trình giáo dục, đào tạo: nh- các nhà trẻ, mẫu giáo; các tr- ờng học phổ thông, các tr- ờng đặc biệt (câm, điếc,...); các trung tâm, tr- ờng dạy nghề, các tr- ờng trung học, cao đẳng, đại học, các th- viện khoa học kỹ thuật, các tr- ờng của các cơ sở đảng, nhà n- ớc và tổ chức kinh tế.

-Các công trình văn hoá: nh- các nhà văn hoá, các câu lạc bộ, các th- viện nhân dân, các rạp chiếu phim, video, các nhà hát, các phòng hoà nhạc, các phòng biểu diễn đa năng, các cung đại

hội, các phòng triển lãm, bảo tàng, t- ơng đài, di tích lịch sử và văn hoá.

-Các công trình th- ơng nghiệp: nh- các cửa hàng bách hoá, chuyên doanh, các cửa hàng l- ơng thực, thực phẩm, các cửa hàng ăn uống, đặc sản, các nhà ăn tập thể.

-Các công trình y tế, bảo vệ sức khoẻ: nh- các bệnh viện, viện chuyên khoa, các phòng khám bệnh, bệnh xá, trạm xá, các nhà an d- ỡng, điều d- ỡng, các cửa hàng, quầy thuốc, các trung tâm phục hồi chức năng.

-Các công trình thể thao: nh- các sân bãi thể dục thể thao, các nhà thi đấu, tập luyện thể dục thể thao, các bể bơi, nhà thuyền, các trung tâm thể thao tổng hợp, các công trình thể thao theo mùa, các công trình thể thao đặc biệt (tr- ờng bắn, đua ngựa, hàng không...).

-Các công trình nghỉ ngơi, du lịch: nh- các trung tâm du lịch, các khách sạn, nhà trọ, các nhà nghỉ, các trung tâm trại hè thanh thiếu nhi, các bãi tắm, cắm trại.

-Các công trình dịch vụ: nh- các cửa hàng uốn, cắt tóc, nhà tắm hơi, các cửa hàng sửa chữa đồ dùng gia đình, các cửa hàng may đo, giặt là, các trung tâm dịch vụ tổng hợp, các công ty nghĩa trang và dịch vụ kinh tế, các cửa hàng thu mua phế liệu, các cửa hàng dịch vụ đặc biệt (t- vấn, sửa chữa xe, bán xăng...)

-Các công trình thông tin liên lạc: nh- b- u điện, điện thoại, các nhà, trạm nhận và trả hàng, b- u kiện, các quầy báo, tem th- , các trạm truyền thông, viễn thông, các trạm phát thanh vô tuyến truyền hình.

-Các công trình tài chính, tín dụng: nh- các nhà băng, ngân hàng, kho bạc, các quỹ tiết kiệm, các phòng, trạm bảo hiểm các loại, các trung tâm xổ số.

Ngoài ra, trong các trung tâm đô thị còn có một số công trình sau:

-Các công trình giao thông và kỹ thuật đô thị khác.

-Nhà ở.

-Các cơ sở dịch vụ khoa học và sản xuất không độc hại.

b. Những chỉ tiêu cơ bản trong QHXDĐT

Qua kinh nghiệm của một số n- ớc trên thế giới, đất phân bố cho các khu chức năng chính trong trung tâm đ- ợc lấy theo tỷ lệ sau:

Th- ơng nghiệp	17-19%
Văn hoá	6-7%
Giải trí, ăn uống	4-5%
Dịch vụ	3-4%
Hành chính, chính trị	7-8%
Nhà ở	25-30%

Thông thường, cơ cấu quy hoạch đô thị xây dựng trung tâm thành phố được bố trí theo các khu chức năng. Tuy nhiên để đảm bảo tiện lợi cho người sử dụng, tăng thêm hiệu quả về tổ chức không gian kiến trúc, các công trình thuộc các nhóm chức năng khác nhau có thể được bố trí xen lẫn với nhau, phục vụ và hỗ trợ cho nhau.

Diện tích đất đai (quy mô) của trung tâm:

Diện tích đất cho trung tâm có tỷ lệ từ 2-5% tổng số đất xây dựng của đô thị. Tính theo đầu người có thể vận dụng chỉ tiêu sau:

Dưới 25000 người	5m ² /người
25000-50000 người	4m ² /người
50000-150000 người	3m ² /người
Trên 150000 người	2m ² /người

Ngoài ra cần dự tính đất phát triển của trung tâm khi đô thị phát triển mở rộng, sao cho cơ cấu quy hoạch vẫn ổn định và thống nhất, quan hệ giữa trung tâm và các khu chức năng khác của đô thị vẫn thuận lợi.

Bảng 39: Chỉ tiêu đất đai của một số công trình hành chính

Tên công trình	Diện tích khu đất cho một CT
Các bộ, cơ quan ngang bộ	0,4-0,6
Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố	0,3-0,5
Tỉnh uỷ, thành uỷ	0,3-0,5
Hội đồng nhân dân tỉnh, thành	0,4-0,6
Liên cơ quan (ở cấp tỉnh, thành)	0,3-0,4
CHÍNH QUYỀN huyện, thị xã: huyện uỷ, thị uỷ	0,3-0,5

Bảng 40: Chỉ tiêu cho một số công trình phục vụ văn hoá

Loại công trình	Chỉ tiêu cho 1000 dân	Diện tích khu đất cho 1 CT (ha)
Nhà văn hoá, câu lạc bộ	10-12 chỗ	0,5-2
Cung thiếu nhi 200-600 chỗ	5-8 chỗ	1-3
Thư viện	2000-3000 cuốn	0,7-1,5
Nhà hát 600-1000-1200 chỗ	8-10 chỗ	1-1,7

Nhà hoà nhạc	1,5-3 chỗ	0,7-1,5
Rạp xiếc	5-7 chỗ	1-2
Nhà bảo tàng	Theo yêu cầu riêng	1-2
Nhà triển lãm	Theo yêu cầu riêng	0,5-1,5
Rạp chiếu phim 300-600 chỗ	10-12 chỗ	0,4-0,6

Bảng 41: Chỉ tiêu cho một số công trình phục vụ kinh tế

Loại công trình	Chỉ tiêu cho 1000 dân	Diện tích khu đất cho 1 công trình (ha)
Cửa hàng bách hoá tổng hợp	1,2-1,5 chỗ bán	0,5-2
Cửa hàng l-ơng thực, tp	0,4-0,5 chỗ bán	0,2-0,5
Cửa hàng dịch vụ sửa chữa	2,5-4 chỗ bán	2,5-4

Bảng 42: Chỉ tiêu cho một số công trình khác

Loại công trình	Chỉ tiêu cho 1000 dân	Diện tích khu đất cho 1 công trình (ha)
Sân vận động cho đô thị	<50000 dân	3-5
	50000-100000	10-15
	100000-200000	15-20
	>200000 dân	20-30
Sân bãi tập		0,4-0,5
Bể bơi		0,6-1
Bệnh viện đa khoa	5-7 gi-ờng	0,2-0,5
Cửa hàng d-ợc	32-36m ² phục vụ 10000-40000 dân	0,1-0,2
Phòng khám bệnh		0,1-0,2

III.1.2. Tổ chức trung tâm đô thị và hệ thống công trình dịch vụ công cộng

Để phục vụ tốt nhất cho mọi nhu cầu sinh hoạt của dân c-đô thị, trung tâm công cộng đ-ợc phân chia thành các cấp khác nhau. Theo hệ thống tầng bậc, cấp lớn nhất là trung tâm công cộng

toàn thành phố, khu nhà ở lớn, các đơn vị ở cơ sở và đơn vị lán giềng. Ngoài hệ thống tầng bậc, trong đô thị còn có các loại trung tâm có các chức năng riêng (phi tầng bậc) nh- trung tâm phục vụ công cộng trong khu công nghiệp, trung tâm khoa học, trung tâm nghỉ ngơi giải trí, bảo vệ sức khoẻ, trung tâm hoạt động thể dục thể thao...

Trong trung tâm đô thị, dựa trên cơ sở của tần suất sử dụng, các công trình công cộng đ- ợc phân cấp nh- sau:

- Công trình cấp I

Bao gồm tất cả các công trình thoả mãn các nhu cầu hàng ngày của ng- ời dân, chủ yếu là các công trình giáo dục đào tạo, th- ơng nghiệp và dịch vụ. Các công trình cấp I thông th- ờng đ- ợc bố trí trong trung tâm các đơn vị ở cơ sở và đơn vị lán giềng.

- Công trình cấp II

Bao gồm tất cả các công trình thoả mãn các nhu cầu hàng tuần của ng- ời dân.

- Công trình cấp III:

Bao gồm tất cả các công trình thoả mãn các nhu cầu theo định kỳ của ng- ời dân (nh- hàng tháng hoặc nhiều tuần lễ).

- Công trình cấp IV

Bao gồm tất cả các công trình thoả mãn các nhu cầu không định kỳ của ng- ời dân (cấp cao, bất kỳ) . Các công trình cấp IV thông th- ờng đ- ợc bố trí trong trung tâm công cộng toàn thành phố.

Việc phân bố các công trình công cộng trong các đô thị phụ thuộc vào quy mô, vai trò và vị trí của đô thị trong hệ thống dân c- và vùng đô thị mà các công trình công cộng cần phục vụ, cũng nh- tính chất của đô thị. Đối với các đô thị lớn và cực lớn, hệ thống công trình công cộng có đầy đủ các loại công trình của bốn cấp phục vụ. Đối với các đô thị nhỏ và trung bình, hệ thống công trình công cộng có thể ít cấp phục vụ hơn. Đối với sự hình thành và phát triển của trung tâm đô thị, các công trình công cộng đ- ợc phân thành 3 nhóm chức năng sau:

-Các công trình tạo lập trung tâm: Bao gồm các cơ quan hành chính, chính trị, quản lý, các tổ chức quần chúng xã hội, các công trình tiêu biểu về văn hoá, giáo dục, đào tạo, th- ơng nghiệp, dịch vụ, y tế và nghỉ ngơi- du lịch...

-Các công trình phục vụ trung tâm: Bao gồm các công trình bảo đảm cho sự tồn tại và hoạt động của trung tâm đô thị (các bến bãi để xe, các công trình kỹ thuật và các công trình phục vụ nhu cầu thiết yếu hàng ngày của ng- ời ở và làm việc trong trung tâm đô thị).

-Các công trình bổ sung trung tâm: Bao gồm các công trình không có ý nghĩa đến sự hình thành và phát triển của trung tâm hay phục vụ trung tâm, không gây ảnh h- ưởng xấu đến chức năng

phục vụ và hoạt động của trung tâm (nhà ở, nhà làm việc, công trình sản xuất không độc hại...).

III.1.3. Tổ chức không gian khu trung tâm

a. Các nguyên tắc bố trí khu trung tâm

a1. Chọn vị trí xây dựng

Xác định vị trí trung tâm trong quy hoạch đô thị xây dựng đô thị có ý nghĩa rất quan trọng, không những chỉ đối với việc tổ chức phục vụ sinh hoạt công cộng của nhân dân, mà còn đối với sự phát triển lâu dài của thành phố. Vị trí trung tâm đô thị cần thoả mãn các yêu cầu sau:

-Đảm bảo điều kiện giao thông thuận tiện: Vị trí trung tâm cần đặt gần nơi tập trung của các tuyến giao thông chính (đ-ờng ô tô, đ-ờng sắt...) cả thành phố tạo điều kiện thuận lợi cho nhân dân đi đến sinh hoạt ở trung tâm. Mặt khác, nó còn thuận tiện cho quan hệ với các khu chức năng khác và hệ thống giao thông đối ngoại nh- nhà ga, bến xe, cảng và sân bay. Trung tâm nên ở vào vị trí trung lộ của khu dân dụng để rút ngắn khoảng cách từ các khu vực nhà ở tới trung tâm, tạo điều kiện sử dụng trung tâm với hiệu suất cao.

-Phù hợp điều kiện địa hình, phong cảnh: Vị trí trung tâm cần chọn nơi có địa hình tốt, yêu cầu đảm bảo thoát n-ớc và độ dốc không quá lớn để dễ dàng tổ chức giao thông, xây dựng các công trình và giảm bớt khối l-ợng san lấp. Cần chọn vị trí trung tâm ở những nơi có phong cảnh đẹp nhằm khai thác yếu tố thiên nhiên trong bố cục, tăng thêm vẻ đẹp cho trung tâm và tạo nên những nét đặc tr-ng riêng của đô thị.

-Có khả năng phát triển mở rộng mà vẫn đảm bảo thuận tiện cho ng-ời sử dụng khi đô thị phát triển mở rộng và thống nhất với cơ cấu mới của đô thị.

a2. Bố trí các khu chức năng

-Khu hành chính chính trị nên đ-ợc chọn ở vị trí trung tâm, có ý nghĩa về mặt lịch sử, chính trị. Các cơ quan có ý nghĩa lớn về chính trị là những công trình trọng điểm cần đặt ở vị trí chủ đạo, trang nghiêm tr-ớc quảng tr-ờng chính và ở vị trí chế ngự (điểm nhấn) trong bố cục không gian trung tâm.

-Khu văn hoá nên đ-ợc chọn ở vị trí thuận tiện giao thông, có khả năng khai thác giá trị của địa hình, cảnh quan tự nhiên. khi chọn vị trí của các công trình cần căn cứ vào yêu cầu cụ thể để bố trí sao cho hợp lý, Ví dụ, th- viện cần có vị trí yên tĩnh, gần cây xanh. Rạp chiếu phim cần có vị trí trung tâm, gần nơi tập trung đông ng-ời, cần có tổ chức giao thông tốt để thoát ng-ời.

-Khu th-ơng nghiệp, dịch vụ nên đ-ợc chọn ở vị trí có luồng ng-ời qua lại lớn và thuận tiện về giao thông. Có thể bố trí thành một khu vực riêng kết hợp với các công trình chức năng khác tạo thành trục đi bộ. Cần có liên hệ với đ-ờng ô tô phục vụ cho vận chuyển hàng hoá.

-Khu vực thể thao cần đ-ợc bố trí ở vị trí thuận lợi cho giao thông, gần khu cây xanh, nơi có

điều kiện địa hình phong cảnh đẹp và ở bên ngoài trung tâm thành phố, tạo thành trung tâm riêng (ở các thành phố lớn) hoặc bắt đầu từ khu vực trung tâm kéo dài và mở rộng ra khu cây xanh của thành phố (ở các thành phố trung bình và nhỏ).

-Giao thông trong trung tâm đô thị là yếu tố quan trọng có ảnh hưởng lớn đối với bố cục không gian trung tâm thành phố. Không nên cho ô tô lớn chạy qua trung tâm, đặc biệt là ô tô vận tải hàng hoá. Giao thông cơ giới phục vụ đi bộ trong trung tâm không được cản trở đi bộ trong những giờ cao điểm, nên được tổ chức thành các đường cụt. Trung tâm đô thị phải tiếp cận với tất cả các phương tiện giao thông công cộng (xe điện, ô tô buýt, tàu điện ngầm...). Các bến đỗ xe nên bố trí ở gần nơi tập trung khách hàng như các cửa hàng thương nghiệp lớn, các công trình hành chính, văn hoá tiêu biểu. Trong trung tâm cần bố trí hợp lý các bến bãi, ga ra để xe công cộng.

- Các khu vực đi bộ trong trung tâm đô thị cần có quan hệ chặt chẽ với hệ thống đường giao thông của trung tâm, thiết kế và xây dựng phải thuận tiện cho xe cứu thương, cứu hỏa, xe rác, xe công an, xe chuyên chở hàng hoá vào các công trình song không cản trở người qua lại. Không nên bố trí các bến đỗ xe trên khu vực đi bộ như cần kết hợp với các công trình kiến trúc nhỏ, nơi ngồi nghỉ, chỗ chơi của trẻ em,...

b. Hình thức bố cục trung tâm đô thị

Bố cục không gian trung tâm đô thị có vị trí đặc biệt quan trọng cần được nghiên cứu kỹ lưỡng bởi vì đây là nơi thể hiện bộ mặt kiến trúc của thành phố. Nghiên cứu bố cục không gian trung tâm cần chú ý các yếu tố sau:

-Thể hiện nổi bật nhiệm vụ CT, KT-XH và tính chất của đô thị.

-Kết hợp khai thác các giá trị tích cực của địa hình, cảnh quan tự nhiên nhằm tạo sự hài hoà giữa công trình kiến trúc với vẻ đẹp tự nhiên tạo được nhiều điển hình có giá trị, nhất là các hình ảnh về đồi núi sông ngòi, hồ nước.

-Các di tích lịch sử kiến trúc, văn hoá ảnh hưởng đến hình thức bố cục không gian trung tâm thành phố. Cần khai báo các giá trị tích cực của hiện trạng đó vào ý đồ chung trong bố cục, đặc biệt chú ý sự hài hoà giữa các công trình cũ và mới.

-Thuận tiện và an toàn cho người sử dụng.

Hình thức bố cục không gian trung tâm là kết quả của quá trình sáng tạo trong việc bố trí các công trình ở trung tâm. Trong thực tế nhiều hình thức bố cục trung tâm khác nhau nhằm tạo nên một sự hài hoà và thống nhất về tỷ lệ, tầm nhìn và hình khối kiến trúc của các công trình.

Trong QHXĐĐT thường gặp 3 dạng bố cục trung tâm sau:

b1. Bố cục tập trung: là dạng bố cục mà các công trình chức năng được tổ chức tập trung trên một khu đất. Dạng bố cục này thường gặp ở trung tâm các đô thị nhỏ và trung bình, số lượng các

công trình trong trung tâm không nhiều.

b2. Bố cục phân tán: Là dạng bố cục mà những công trình và các khu chức năng của trung tâm đ-ợc tổ chức phân tán ở nhiều vị trí trong đô thị. Dạng bố cục này th-ờng gặp ở các đô thị lớn và đô thị cũ cải tạo. Trung tâm của những đô thị th-ờng có cơ cấu phức tạp với nhiều công trình tạo thành những trung tâm có nhiều chức năng nh- : trung tâm chính trị, trung tâm th-ơng nghiệp dịch vụ, trung tâm văn hoá....

b3. Bố cục theo tuyến: Là dạng bố cục mà các công trình trung tâm đ-ợc tổ chức thành những dải dài theo tuyến giao thông chính (đ-ờng phố hoặc tuyến đi bộ chính). Dạng bố cục này đ-ợc sử dụng phổ biến trong nhiều thành phố (đặc biệt là thành phố mới) vì nhanh chóng tạo đ-ợc bộ mặt đ-ờng phố và sử dụng t-ơng đối thuận tiện.

III.2. Quy hoạch đô thị xây dựng khu công nghiệp

Công nghiệp hoá là một trong những tiền đề quan trọng nhất của đô thị hoá. Trải qua một thời gian dài từ thế kỷ XVIII, nền công nghiệp thế giới đã có nhiều giai đoạn thử thách. Từ loại hình sản xuất đơn giản thủ công nghiệp đến các loại hình phức tạp tinh vi nh- công nghiệp điện tử, ngành công nghiệp đã phát triển và hiện đại hoá một cách nhanh chóng. Các dây chuyền công nghệ cũng nh- các hình thức tổ chức của từng nhà máy và các khu cụm công nghiệp đã thay đổi. Từ những nhà máy xí nghiệp chiếm ch- a đầy 1ha hay những khu công nghiệp vài chục ha, ngày nay đã có nhiều khu công nghiệp tập trung chiếm hàng trăm hecta

ở Việt Nam những năm gần đây đã hình thành nhiều khu công nghiệp mới có quy mô lớn. Tính đến nay đã có khoảng trên 30 địa điểm khu công nghiệp tập trung đ-ợc dự kiến xây dựng trong đó có 5 khu chế xuất đã đ-ợc thành lập (Sóc Sơn, Tân Thuận, Linh Trung, Đà Nẵng, Cần Thơ). Khu chế xuất Hải Phòng có quy mô trên 100ha. Nhiều khu công nghiệp mới bắt đầu xây dựng CSHT mà đã có nhiều xí nghiệp n-ớc ngoài tham gia đầu t- xây dựng nh- khu Daewoo (Sài Gòn -Hà Nội), khu Biên Hoà II...

Ngày nay với sự hình thành cơ chế mở và hiện đại hoá các ngành sản xuất công nghiệp, xu thế hình thành các khu CN tập trung ở các khu đô thị là một tất yếu khách quan. Quy mô các khu CN trên d-ới 100ha là thích hợp với điều kiện ở Việt Nam.

III.2.1. Các loại hình khu công nghiệp.

Xuất phát từ đặc điểm sự tác động t-ơng hỗ về công nghiệp, sự ảnh h-ởng của chúng đến quy hoạch đô thị xây dựng tổ chức không gian đô thị cũng nh- chiến l-ợc phát triển kinh tế xã hội, các khu công nghiệp tập trung đ-ợc phân bố ra nh- sau :

- Tổ hợp công nghệ hoàn chỉnh d-ới hình thức liên hợp hoá dây truyền công nghệ.
- Khu công nghiệp hỗn hợp đa ngành là khu công nghiệp tập trung hình thành trên cơ sở 1-2

xí nghiệp chế tạo máy lớn và các nhà máy chuyên môn hoá có kèm theo các công trình phụ trợ khác bên cạnh.

- Khu công nghiệp tổng hợp chuyên ngành bao gồm các xí nghiệp công nghiệp nhẹ và thực phẩm cùng các công trình phụ trợ.

- Khu công nghiệp tập trung hàng xuất khẩu (gọi tắt là khu chế xuất) được hình thành từ chiến lược phát triển kinh tế. ở đây mục tiêu của nước chủ nhà và của các công ty xuyên quốc gia trùng hợp nhau.

- Khu công nghiệp kỹ thuật cao là khu công nghiệp tạo ra những sản phẩm kỹ thuật cao tiêu thụ trên thị trường quốc tế.

Ngoài các khu công nghiệp tập trung ở các đô thị lớn, còn có rất nhiều khu công nghiệp địa phương ở các thành phố, thị xã, thị trấn, nó có ảnh hưởng rất lớn đến sự tồn tại và phát triển của đô thị ở địa phương đó, đặc biệt là các loại công nghiệp chế biến, cơ sở sản xuất dịch vụ, giao thông vận tải... các cơ sở công nghiệp này có thể xây dựng tập trung vào một khu, nhưng cũng có thể phân tán ở nhiều nơi xen kẽ với khu ở và khu công cộng khác với điều kiện không làm ảnh hưởng đến môi trường sống và sự phát triển của đô thị.

III.2.2. Nguyên tắc bố trí khu công nghiệp trong đô thị

- Các nhà máy, xí nghiệp công nghiệp cần xây dựng tập trung thành từng cụm, khu công nghiệp và bố trí ở ngoài khu dân dụng của thành phố. Khu công nghiệp phải đặt phía cuối hướng gió và cuối nguồn nước (nếu ở gần sông). Vị trí của khu công nghiệp phải đảm bảo yêu cầu về giao thông, yêu cầu về cung cấp nước, điện và các dịch vụ khác.

- Đất xây dựng khu công nghiệp phụ thuộc vào tính chất, quy mô của các xí nghiệp công nghiệp được tính toán theo nhiệm vụ thiết kế của các xí nghiệp. Trong trường hợp chưa có danh mục công nghiệp cụ thể muốn dự tính đất đai khu công nghiệp, có thể căn cứ vào loại hình công nghiệp và loại đô thị để tính theo tiêu chuẩn sau :

- . Đô thị loại 1 : $35 \div 40 \text{ m}^2/\text{ng-ời}$

- . Đô thị loại 2 : $30 \div 35 \text{ m}^2/\text{ng-ời}$

- . Đô thị loại 3 : $25 \div 30 \text{ m}^2/\text{ng-ời}$

- . Đô thị loại 4 : $20 \div 25 \text{ m}^2/\text{ng-ời}$

(Theo tiêu chuẩn quy phạm thiết kế QH XDĐT)

Đất đai các cụm công nghiệp nhỏ, trung bình $10 \div 25 \text{ ha}$. Các khu công nghiệp tập trung nên ở mức $< 100 \text{ ha}$.

- Trong các cụm khu công nghiệp được phân chia thành các khu chức năng bao gồm :

- Các khu đất xây dựng các xí nghiệp công nghiệp, và các công trình phụ trợ của nhà máy.
- Khu vực trung tâm công cộng, hành chính, nghiên cứu khoa học, dịch vụ kỹ thuật, v- ườn hoa cây xanh, bến bãi.
- Hệ thống đ- ờng giao thông.
- Các công trình kỹ thuật hạ tầng cơ sở cấp thoát n- ớc, cấp điện, thông tin,... phục vụ cho cả cụm khu công nghiệp.
- Các khu vực gom rác thải, cây xanh cách lý và đất dự trữ phát triển
- Các nhà máy, khu công nghiệp có thải chất độc thì phải có khoảng cách cách ly thích hợp với khu ở và các khu xung quanh.

Chiều rộng khoảng cách ly dựa theo bảng phân cấp độc hại của nhà máy, khu công nghiệp - Loại công nghiệp độc hại cấp I khoảng cách ly nhỏ nhất 1000m, cấp II là 300m, cấp III 100m, cấp IV 50 m.

- Các khu công nghiệp đặc biệt có chất phóng xạ hoặc sản xuất các chất nổ, vũ khí... nhất thiết không đ- ợc bố trí trong phạm vi đô thị. Vị trí các loại công nghiệp đặc biệt đó phải đ- ợc cấp có thẩm quyền có phép và phải có điều kiện cách lý, bảo vệ tốt.

- ở các khoảng cách ly chủ yếu dùng biện pháp trồng cây xanh, bởi vì cây xanh là loại hình tự nhiên có tác dụng tích cực nhất về nhiều mặt làm giảm khói, bụi, tiếng ồn, tốc độ gió cũng nh- cải tạo môi tr- ờng tự nhiên.

- Bố trí khu công nghiệp phải đảm bảo điều kiện liên hệ thuận lợi với nơi ở để ng- ời đi làm đến khu công nghiệp không v- ợt quá 30km bằng các loại ph- ơng tiện giao thông của thành phố.

Bảng 4.3

Ph- ơng tiện giao thông		Khoảng cách ứng với thời gian (km)	
	Tốc độ	30 phút	40 phút
Đi bộ	4 km/h	2 km	2,7 km
Xe đạp	10 km/h	5 km	6,6 km
Xe buýt	20km/h	10 km	13,2 km
Xe máy	40 km/h	20 km	26,6 km
Metro	60 km/h	30 km	40 km

III.2.3. Các hình thức bố trí khu CN trong QHXDĐT:

Tùy theo địa hình và tính chất sản xuất của khu công nghiệp, bố trí các khu công nghiệp có thể theo hình thức sau đây:

- Bố trí khu công nghiệp một phía so với khu dân dụng: Cả hai loại hình đất đai cùng phát triển về một hướng theo kiểu thành phố dải, phát triển song song. Phương án khác tuy bố trí về một phía, nhưng hướng phát triển lại ngược chiều. Phát triển này không hợp lý vì càng ngày càng xa nhau.

- Bố trí khu công nghiệp phát triển song song từng đơn vị đô thị hoặc từng dải.

- Bố trí xen kẽ với khu dân dụng và phát triển phân tán xen kẽ nhiều hướng.

III.3. Quy hoạch đô thị xây dựng khu kho tàng:

Kho tàng là nơi chứa các tài sản, vật tư, nhiên liệu, hàng hóa của Nhà nước, của tư nhân, của các xí nghiệp sản xuất và dịch vụ công cộng trong thành phố. Trong QHXDĐT khu đất kho tàng chiếm vị trí khá quan trọng đối với việc điều hòa, phân phối và dự trữ các tài sản phục vụ cho sản xuất và sinh hoạt của dân đô thị và các vùng xung quanh.

III.3.1. Phân loại và nguyên tắc bố trí

• Kho dự trữ quốc gia ngoài đô thị :

Đây là loại kho đặc biệt do Nhà nước quản lý. Loại kho này mang tính chất chiến lược nhằm dự trữ những tài sản đặc biệt như: lương thực, vũ khí, chất đốt... để điều phối thị trường và đề phòng những sự cố, tai nạn có thể xảy ra trong quá trình phát triển. Loại kho này bố trí bên ngoài đô thị, ở những vị trí đặc biệt an toàn, thuận lợi giao thông và có điều kiện bảo vệ tốt nhất.

• Kho trung chuyển :

Loại kho phục vụ việc chuyển giao hàng hóa, tài sản trước khi phân phối vận chuyển đi nơi khác, đặc biệt là từ phương tiện này sang phương tiện khác. Khu đất của loại kho này thường chiếm diện tích lớn, bố trí theo từng loại hình hàng hóa ở các khu đầu mối giao thông như ga tàu, bến cảng, sân bay. Trong khu vực kho thường bố trí các loại nhà kho, bãi hàng hóa, đường ô tô và bến bãi đổ xe, có thể có đường sắt chuyên dùng.

Kho trung chuyển phải bố trí ở vị trí thuận lợi nhất về mặt giao thông nhằm giải tỏa nhanh chóng hàng hóa, tránh việc ứ đọng quá lâu đặc biệt là ở các khu vực ga cảng.

• Kho công nghiệp

Kho này chủ yếu phục vụ các hoạt động của nhà máy và toàn khu công nghiệp. Tùy theo yêu cầu của từng loại xí nghiệp sản xuất, loại kho này thường được bố trí cạnh khu công nghiệp hoặc ngay trong khu công nghiệp tập trung bên cạnh của nhà máy.

• Kho vật liệu xây dựng, vật tư và nguyên liệu phụ

Phục vụ cho thành phố và các khu công nghiệp, loại kho này được bố trí thành từng cụm ở phía ngoài, cạnh các đầu mối giao thông, liên hệ tốt với thành phố và dễ dàng trong điều phối, lưu

thông hàng ngày.

- *Kho phân phối (l- ơng thực, thực phẩm, hàng hoá)*

Th- ờng đ- ợc bố trí trong khu dân dụng thành phố, trên những khu đất riêng có khoảng cách ly cần thiết đối với các khu ở và công cộng.

- *Kho lạnh :*

Chứa các hàng hoá dễ hỏng d- ới tác động của thời tiết (chủ yếu là thực phẩm đông lạnh). Loại kho này có yêu cầu đặc biệt về kỹ thuật, đ- ợc bố trí thành những khu vực riêng đảm bảo yêu cầu về bảo quản và bốc dỡ.

- *Kho dễ cháy, dễ nổ, kho nhiên liệu, bãi chất thải rắn* bố trí cách xa thành phố và có khoảng cách ly an toàn.

III.3.2. Quy mô kho tàng

Đất đai dành cho kho tàng phụ thuộc vào địa điểm và chức năng của từng loại kho. Quy mô của kho tàng còn phụ thuộc vào khả năng l- u thông hàng hoá, thời gian l- u kho và đặc điểm của từng loại hàng hoá.

Kho tàng xây dựng trong đô thị phải đảm bảo mật độ xây dựng trên 60%. Trừ những loại kho đặc biệt chuyên dùng diện tích chung đất đai kho tàng phục vụ cho đô thị có thể tính toán nh- sau.

- Đô thị lớn và đặc biệt 3 ÷ 4 m²/ng- ời

- Đô thị nhỏ và trung bình 2 ÷ 3 m²/ng- ời

Trong nền kinh tế thị tr- ờng nhiều doanh nghiệp sản xuất Nhà n- ớc và t- nhân có thể có những nhu cầu riêng về sản xuất kinh doanh và có những yêu cầu về đất đai kho tàng riêng cho từng đơn vị. Trong quy hoạch đô thị xây dựng đô thị có thể dành những khu vực tập trung hoặc phân tách bên cạnh các cụm kho do Nhà n- ớc và thành phố quản lý cho các đối t- ợng trên, cũng có thể dành cho khu vực kho riêng cho từng đối t- ợng nếu xét thấy cần thiết. Mỗi khu vực kho tàng cần chú ý phải dành đất dự trữ phát triển và bảo đảm khoảng cách ly vệ sinh cần thiết giữa kho tàng với các khu ở và công trình công cộng.

Bảng 44: khoảng cách ly an toàn đối với kho tàng

Các loại kho	Khoảng cách ly (m)
1. Kho xi măng, phế liệu, da ch- a thuộc, NVL nhiều bụi	300m
2. Kho vận liệu xây dựng, chất đốt, kho lạnh dung tích > 5.000m ²	100m
3. Kho chứa hoa quả, thực phẩm, công nghệ, thực phẩm...	50m

Quy mô đất đai kho tàng phụ thuộc vào các yếu tố cơ bản sau đây :

- Tính chất và quy mô của thành phố.

- Đặc điểm của các loại hàng hoá bảo quản
- Điều kiện tổ chức giao thông ph- ơng thức điều hoà phân phối.
- Hình thức bố trí kho và các trang thiết bị phục vụ cho kho.

III.4. Quy hoạch đô thị xây dựng khu dân dụng đô thị

III.4.1. Các bộ phận chức năng trong khu dân dụng đô thị

Đất dân dụng đô thị là một trong 5 loại đất chính trong cấu trúc đô thị và chiếm tỷ lệ cao nhất. Khu dân dụng có nhiều chức năng ; ở, văn hoá giáo dục, dịch vụ th- ơng mại, nghỉ ngơi giải trí, quản lý hành chính, giao thông, song chức năng chính là ở. Dựa trên cơ sở của các chức năng, đất đai trong khu dân dụng đ- ợc chia thành các bộ phận sau :

a. Đất ở đô thị :

Là đất xây dựng các công trình nhà ở các loại. Các khu nhà ở, các đơn vị ở là những đơn vị chức năng chính của khu dân dụng. Việc tổ chức hợp lý khu ở đô thị có ý nghĩa quyết định đến đời sống của nhân dân đô thị đến môi tr- ờng và khung cảnh sống ở đô thị.

b. Đất xây dựng các công trình công cộng (CTCC)

Trong thực tế đất dân dụng đô thị bị xen kẽ bởi nhiều thành phần đất đai khác không có chức năng ở. Đất xây dựng các công trình trong khu dân dụng là những lô đất dành riêng cho các công trình dịch vụ công cộng cấp thành phố, cấp quận và khu nhà ở về các mặt văn hoá, chính trị, hành chính, xã hội... các công trình này trực tiếp phục vụ cho sinh hoạt hàng ngày ở đô thị, xây dựng tập trung hoặc phân tán trong khu dân dụng tùy theo yêu cầu và chức năng dịch vụ.

Để phục vụ tốt cho nhu cầu sinh hoạt của nhân dân, trong đô thị cần xây dựng một hệ thống các trung tâm công cộng từ trung tâm thành phố đến các đơn vị ở nhỏ nhất.

c. Mạng l- ới đ- ờng về quảng tr- ờng.

Đ- ờng trong khu dân dụng là mạng l- ới giao thông nối liền các bộ phận chức năng với nhau thành một thể thống nhất. Đ- ờng trong khu dân dụng cũng là ranh giới cụ thể phân chia các khu đất trong khu dân dụng thành các đơn vị ở, các khu ở và khu công cộng. Không gian đ- ờng bao gồm các tuyến đ- ờng cho xe chạy, các lối đi và trang thiết bị dọc đ- ờng vỉa hè, cây xanh, quảng tr- ờng. Đây là những không gian công cộng do thành phố quản lý và xây dựng (không tính đến phần đất giao thông đối ngoại của đô thị)

d. Đất cây xanh

Trong khu dân dụng có hệ thống cây xanh, v- ườn hoa công viên nhằm phục vụ cho vấn đề vui chơi, giải trí, thể dục thể thao của trẻ em và ng- ời lớn, chúng đ- ợc bố trí trong các khu nhà ở, các đơn vị ở. Khu cây xanh này đ- ợc tổ chức gắn liền với hệ thống tr- ờng học và câu lạc bộ trong các đơn vị ở .

Đất cây xanh khu dân dụng không tính đến các công viên văn hoá nghỉ ngơi, cây xanh trong các khu v-òn đặc biệt phụ vụ cho chức năng riêng nh- v-òn thú, v-òn bách thảo, các dãy cây phòng hộ, các công viên rừng... ở phía ngoài thành phố.

Các thành phần đất đai trên có thể đ-ợc quy hoạch đô thị xây dựng riêng rẽ hay kết hợp đan xen nhau tạo thành đất hỗn hợp. Tỷ lệ các thành phần đất trong khu dân dụng phụ thuộc vào điều kiện và giải pháp quy hoạch đô thị xây dựng cụ thể, đặc biệt là địa hình, thiên nhiên, mật độ dân số và tăng cao công trình nhà ở.

Bảng 45: Bảng chỉ tiêu cân bằng đất đai khu dân dụng

STT	Thành phần đất	Chỉ tiêu diện tích bình quân m ² /ng-ời	Tỷ lệ diện tích
1	Đất ở đô thị	30 - 40	40 - 45
2	Đất công trình công cộng	10 - 15	15 - 20
3	Đất cây xanh và TTTD	8 - 12	10 - 15
4	Đất đ-ờng và quảng tr-ờng	10 - 15	15 - 20

III.4.2. Cơ cấu tổ chức khu dân dụng đô thị

Tuỳ theo quy mô của đô thị, khu dân dụng ở mỗi đô thị có một có cấu tổ chức riêng phù hợp với tính chất đặc điểm tình hình ở địa ph-ơng đó. Cơ cấu tổ chức khu dân dụng phải phản ánh đ-ợc ý đồ tổ chức không gian, tổ chức cuộc sống của đô thị đó. Cơ cấu tổ chức khu dân dụng dựa trên cơ sở xây dựng các khu chức năng mà vai trò chính ở đây là đơn vị ở.

a. Đơn vị ở của khu dân dụng.

- Đối với đô thị cực lớn có : Đơn vị ở láng giềng, đơn vị cơ sở cấp ph-ờng, cấp khu nhà ở và cấp khu thành phố (có thể có hoặc không).

- Đối với đô thị lớn có : Đơn vị ở láng giềng, đơn vị ở cơ sở cấp ph-ờng và khu nhà ở.

- Đối với đô thị trung bình có : Đơn vị ở láng giềng, đơn vị ở cơ sở cấp ph-ờng, đơn vị khu nhà ở (có thể có hoặc không).

- Đối với đô thị loại nhỏ chỉ có : Các đơn vị ở láng giềng hoặc đơn vị ph-ờng tuỳ theo điều kiện cụ thể để bố trí.

Có nhiều loại đơn vị ở đ-ợc phân chia theo những quan điểm khác nhau.

- Đơn vị ở láng giềng của Perry lấy tiêu chuẩn tr-ờng học phổ thông có quy mô từ 1000 đến 1.200 học sinh làm hạt nhân cho việc phân tích cơ cấu quy hoạch đô thị xây dựng và bố cục không gian kiến trúc.

- Đơn vị ở tiểu khu phát triển mô hình đơn vị ở láng giềng của Perry bằng cách tổ chức một

hệ thống dịch vụ công cộng khá hoàn chỉnh kiểu bao cấp XHCN. ở đây trường học vẫn được coi là hạt nhân của mọi sự phát triển trong đơn vị ở tiểu khu.

Với những quan điểm cơ bản của đơn vị ở làng giềng và tiểu khu coi trường học phổ thông cơ sở làm hạt nhân, đơn vị ở cơ sở trong cơ cấu quy hoạch đô thị xây dựng đô thị và khu dân dụng ngày nay cũng cần tìm được một thành phần hạt nhân nào thích hợp hơn để thay thế vị trí của trường học.

Nhu cầu về đào tạo phổ thông là nhu cầu của toàn dân và mỗi đơn vị ở, của mỗi điểm dân cư, của mỗi gia đình. Một nhu cầu phổ cập nhất là mọi người đều quan tâm là giáo dục đào tạo thế hệ trẻ. Tổ chức đào tạo, giáo dục, nội dung đào tạo có những điểm khác nhau tùy theo từng nước, nhưng mục tiêu và mong muốn của mỗi người đều thống nhất. Chính vì vậy, việc chọn trường học phổ thông làm yếu tố hạt nhân cho mọi bố cục tổ chức không gian đơn vị cơ sở vẫn được giá trị thực tiễn của nó, khi coi đơn vị ở cơ sở như một đơn vị xã hội bền vững trong đô thị.

a1. Đơn vị cơ sở - phường.

Mỗi đơn vị ở cơ sở có thể là đơn vị hành chính cấp phường hoặc có thể vài ba đơn vị là một phường. Đơn vị ở phường được giới hạn bởi hệ thống đường phố nội bộ của khu ở với khoảng cách từ 400 đến 500 m, mỗi phường có diện tích đất đai khoảng từ 16 đến 25 ha hoặc có sự xê dịch một ít tùy theo địa hình cụ thể. Tóm lại, phường là một đơn vị xã hội ở đô thị, vừa là một đơn vị ở cơ sở trong quy hoạch đô thị xây dựng khu dân dụng thành phố, đồng thời cũng là đơn vị quản lý hành chính cơ sở của đô thị. Nó phù hợp với hệ thống quản lý hành chính, hiện nay ở đô thị Việt Nam (thành phố - quận - phường xã).

Trong cơ cấu quy hoạch đô thị xây dựng khu dân dụng, các tiểu khu trước đây dựa vào cấu trúc của hệ thống phục vụ kiểu tầng bậc bao cấp theo ba cấp.

Bảng 46: Cấu trúc hệ thống phục vụ 3 cấp

TT	Đơn vị ở	TT phục vụ	Bán kính	Công trình phục vụ hạt nhân
1	Nhóm nhà ở	Cấp I	200m	Nhà trẻ, cửa hàng ăn uống...
2	Tiểu khu nhà ở	Cấp II	500m	Trường học PT CS, cửa hàng bách hoá
3	Khu nhà ở	Cấp III	1.000m	Trường học PTTH, BTVH, chợ

ở Việt Nam hiện nay do quá khứ để lại giới hạn quản lý hành chính của các phường không hợp lý, chồng chéo, không trùng với sự phân chia các lô đất quy hoạch đô thị xây dựng, vì vậy khó quản lý, ảnh hưởng lớn đến công tác quy hoạch đô thị xây dựng đô thị.

Ngày nay theo cơ chế mới, các công trình dịch vụ phát triển đa dạng phong phú, cấu trúc đơn vị ở không thể dựa vào hệ thống phục vụ công cộng trước đây, mà nên dựa vào tổ chức xã hội nơi

ở, tập quán và truyền thống dân tộc cũng như quản lý xã hội, để có được những giải pháp tốt.

Đơn vị ở phường là đơn vị cơ sở trong cơ cấu quy hoạch đô thị xây dựng khu dân dụng, xuất phát từ vấn đề tổ chức xã hội mới, ở đây vai trò cá nhân, vai trò tập thể và gia đình được phát huy một cách toàn diện. Mọi giao tiếp xã hội là giao tiếp của một cộng đồng dân cư hiện đại và phát triển. Mối quan hệ giao tiếp xã hội và gia đình là cơ sở chính để tổ chức quy hoạch đô thị xây dựng đơn vị ở phù hợp với tính chất, quy mô vị trí và giới hạn khu đất được phép xây dựng.

Đơn vị ở phường dựa trên yếu tố xã hội lấy mối quan hệ hữu cơ giữa gia đình và xã hội trong khu ở để phân tích là một quan điểm xã hội mang tính chất bền vững đối với mỗi cơ cấu quy hoạch đô thị xây dựng khu ở. Trong đơn vị ở không gian ở được xác định rõ và được coi không gian cá thể của mọi gia đình hoặc tập thể, cộng đồng. Không gian xã hội là những nơi công cộng được xác định rõ trong quy hoạch đô thị xây dựng bố cục không gian, là nơi giao tiếp của người ở trong các sinh hoạt xã hội, có thể lấy câu lạc bộ bên cạnh trụ sở, CHÍNH QUYỀN phường và trường học phổ thông làm hạt nhân cho mọi sinh hoạt. ở đây có vườn cây xanh, sân tập TTTD và các trò vui giải trí của thanh thiếu nhi và người già. Bên cạnh các dịch vụ văn hoá, xã hội, các dịch vụ kinh tế và sinh hoạt được tổ chức theo dạng chợ và các dịch vụ của cá nhân trong các lô phố.

a2. Đơn vị ở láng giềng.

Theo quan điểm mới là đơn vị nhỏ nhất tương ứng với một tổ dân phố hiện nay ở Việt Nam. Đơn vị ở láng giềng không có giới hạn chặt chẽ về quy mô dân số. ở đây chủ yếu là dựa trên cơ sở tổ chức không gian của một lô phố hay một ngõ phố để xác định đơn vị ở láng giềng, nói một cách nôm na là quan hệ hàng xóm. Đơn vị láng giềng này không giống với đơn vị láng giềng của Perry trước đây và cũng không giống với đơn vị tiểu khu nhà ở hay nhóm nhà ở. Đất đai của đơn vị ở láng giềng chủ yếu là đất xây dựng nhà ở các loại. ở đây chủ yếu là không gian cá thể và một số không gian xã hội nhỏ nhất trên đường phố hoặc trong lô phố, trong đó có thể tổ chức nhà trẻ kiểu tập thể hoặc gia đình, các quầy dịch vụ nhỏ, kiốt... vườn cây, sân chơi nhỏ. Quy mô của đơn vị ở láng giềng có khoảng từ 3 đến 4 ha được giới hạn bởi các đường nội bộ trong khu ở, khoảng cách giữa các đường khoảng từ 150 đến 200m.

III.4.3. Quy hoạch đô thị xây dựng khu ở.

a. Những nguyên tắc quy hoạch đô thị xây dựng

- Quy hoạch đô thị xây dựng và xây dựng tổng hợp và đồng bộ các khu ở đô thị cần phải đảm bảo sự thống nhất về nội dung với các dự kiến và phương hướng phát triển trong vùng, dự kiến về xây dựng nhà ở, quy hoạch đô thị xây dựng tổng thể của đô thị và các tiêu chuẩn quy phạm, chính sách về nhà ở.

- Bảo đảm hiệu suất kinh tế, chức năng và tiện nghi sử dụng cân đối và hài hoà trong quy

hoạch đô thị xây dựng nhà ở, do đó ngay trong giai đoạn quy hoạch đô thị xây dựng tổng thể đô thị cần phải nghiên cứu lựa chọn quy mô ở khu sao cho hợp lý để có thể tổ chức khu ở với cơ cấu quy hoạch đô thị xây dựng tiện lợi và hữu hiệu. Đồng thời cần phải xem xét các khu xung quanh trong cơ cấu quy hoạch đô thị xây dựng bố cục kiến trúc và các mối quan hệ.

- Quy hoạch đô thị xây dựng, tạo lập cảnh quan đô thị cần phải phù hợp với các điều kiện cụ thể và đặc thù của từng địa phương, từng đô thị và khu ở. Cần phải giữ gìn phát triển cơ cấu và cảnh quan, công trình kiến trúc có giá trị.

- Bố cục các khu ở cần phải tạo nên sự liên kết các không gian thay đổi không gian giữa các công trình và không gian xanh, không gian trống. Cần phải phân chia các khu ở thành khu vực tĩnh và động, khu vực giao thông và hạn chế giao thông bằng giải pháp cơ cấu quy hoạch đô thị xây dựng và bố cục nhà ở.

- Bảo đảm tiện lợi và an toàn cho người sử dụng, thông thoáng và vệ sinh môi trường thuận lợi cho thi công xây dựng, trật tự an ninh và quản lý...

b. Các chỉ tiêu cơ bản trong quy hoạch đô thị xây dựng đơn vị ở cơ sở - phường.

b1. Các chỉ tiêu đối với khu ở.

- Tổng diện tích sàn của các nhà ở trong khu, xác định bằng diện tích chiếm đất của nhà ở nhân với tỷ lệ tầng cao trung bình (m²).

- Mật độ diện tích sàn nhà ở chung (brutto) Là tỷ số giữa tổng diện tích của khu ở (m²/ha) ứng với tiêu chuẩn diện tích nhà ở 12m²

Bảng 47: Bảng mật độ diện tích sàn nhà ở chung

Mật độ	Tầng cao					
	1	2	3	4	5	6
Lớn nhất	2.500	3.200	4.600	4.800	5000	5.200
Nhỏ nhất	3.000	4.800	5.700	6.000	6.300	6.600
	1	2	3	4	5	6
Lớn nhất	5.400	5.700	6.000	6.200	6.400	6.600
Nhỏ nhất	6.800	7.000	7.300	7.600	7.800	8.000

- Chỉ số diện tích sàn ở: Là tỷ số giữa tổng diện tích sàn ở trên tổng số dân của khu ở (m²/người)

- Mật độ dân số : Là tỷ số giữa tổng số dân trên tổng số diện tích của khu ở (người/ha)

- Chỉ số đường (giao thông): Là tỷ số giữa tổng chiều dài của các đường ô tô, đường ô tô có

thể đi đ- ọc (cơ giới và đi bộ) trên tổng số căn hộ trong khu (m/căn hộ).

- Mật độ diện tích c- trú (mật độ c- trú). Là tỷ số giữa tổng diện tích chính (phòng ở, ngủ, làm việc) của tất cả nhà ở trong khu trên diện tích khu ở (m²/ha).

b2. Chỉ tiêu đối với đất ở :

- Mật độ diện tích sàn ở riêng (netto) : Là tỷ số giữa tổng diện tích sàn ở của các nhà ở trên diện tích đất ở t- ơng ứng (m²/ha).

- Mật độ diện tích sàn nhà ở và diện tích đất áp dụng để xây dựng các loại nhà ở có v- ườn riêng ứng với tiêu chuẩn 15m²/ng- ời.

Bảng 48

Loại nhà ở	Đơn vị ở lán giềng		Đơn vị ở cơ sở - Ph- ờng	
	Mật độ m ² /ha	m ² /ng- ời	Mật độ m ² /ha	m ² /ng- ời
* Nhà 1 tầng				
+ 150m ² đất cho hộ 3-5 ng- ời	3.300	45	2.500	60
+ 200m ² đất cho hộ 6-8 ng- ời	4.300	35	3.000	50
* Nhà 2 tầng				
+ 120m ² đất cho hộ 3-5 ng- ời	4.300	35	3.000	50
+ 150m ² đất cho hộ 6-8 ng- ời	6.000	25	3.800	40

- Mật độ ở : Là tỷ số giữa số dân trên diện tích ở t- ơng ứng (ng- ời/ha).

b3. Chỉ tiêu chung :

- Mật độ xây dựng : Là tỷ lệ (%) giữa tổng diện tích chiếm đất của công trình xây dựng trên diện tích đất t- ơng ứng (%).

- Mật độ khối tích xây dựng : Là tỷ số giữa tổng khối tích của các công trình xây dựng trên diện tích đất t- ơng ứng (m³/ha).

b4. Các chỉ tiêu cơ bản.

• Hiệu suất sử dụng trong quy hoạch đô thị xây dựng khu ở thể hiện ở mật độ dân số. Mật độ dân số cao thì hiệu suất sử dụng đất cũng cao. Bên cạnh chỉ số mật độ dân số, mật độ ở rất cần thiết và quan trọng trong quy hoạch đô thị đô thị xây dựng và xây dựng dùng để cân đối, so sánh và đánh giá quần thể nhà ở nhỏ hơn quy mô của một khu ở và có dân số th- ờng ít hơn 1000 ng- ời hay trong quy hoạch đô thị xây dựng cải tạo trong các khu ở cũ đô thị. Vì vậy, chỉ tiêu mật độ ở là chỉ tiêu cơ bản đánh giá hiệu suất sử dụng đất xây dựng. Đồng thời trong quy hoạch đô thị xây dựng các khu ở cần phải bảo đảm không thấp hơn các tiêu chuẩn tối thiểu sau :

Bảng 49: Các tiêu chuẩn tối thiểu trong khu ở

- Mật độ dân số	250 ng- ời/ha	(1) ứng với diện tích, sàn
-Mật độ diện tích sàn ở chung	4.700 ng- ời/ha (1)	ở 19 m ² /ng- ời
- Mật độ ở	530 ng- ời/ha	(2) ứng với diện tích ở
- Mật độ diện tích sàn ở riêng (của đất ở)	10.100 ng- ời/ha	14m ² /ng- ời
- Mật độ diện tích c- trú đất ở	7.600 ng- ời/ha (2)	(diện tích c- trú)

Trong quy hoạch đô thị xây dựng các khu ở cần vận dụng các chỉ tiêu (chỉ số) sao cho phù hợp với mục tiêu, yêu cầu, đặc điểm tình hình cụ thể của địa ph- ơng, của các khu ở.

Bảng 50: Các chỉ tiêu cơ bản trong quy hoạch đô thị đô thị xây dựng khu ở

Các loại hình quy hoạch đô thị xây dựng khu ở đô thị	Mật độ diện tích sàn (m ² /ha)	Khối l- ợng xây dựng (m ³ /ha)	Mật độ xây dựng %
1	2	3	4
- Các khu ở chủ yếu 5 tầng trong các đô thị lớn và trung bình	15-20.000	45-60.000	35-50
- Các khu ở hỗn hợp (các khu ở cũ cải tạo) 3-5 tầng	8-12.000	25-35.000	20-30
- Các khu nhà ở mới ven đô thị, 3-5 tầng	9-13.000	27-40.000	20-25
- Các khu nhà ở biệt thự, thấp tầng	tối thiểu 3.000	Tối thiểu 9.000	Tối thiểu 20

- Các chỉ tiêu và tiêu chuẩn có thể do Nhà n- ớc hoặc địa ph- ơng quy định hoặc cũng có thể do chủ đầu t- yêu cầu. Các chỉ tiêu và tiêu chuẩn cũng có sự khác nhau giữa các n- ớc, giữa các địa ph- ơng trong một số n- ớc và cũng có sự thay đổi theo thời gian (thí dụ tiêu chuẩn diện tích c- trú hay diện tích sàn tính theo đầu ng- ời có xu h- ớng tăng lên v.v...)

- Tầng cao trung bình của nhà ở trong khu ở tính theo công thức.

$$H_{tb} = \frac{100}{\frac{X_1}{T_1} + \frac{X_2}{T_2} + \dots + \frac{X_n}{T_n}}$$

Trong đó : H_{tb} : Tầng cao trung bình của nhà ở

X₁ ; X₂ ... X_n : Tỷ lệ % của nhà ở theo tầng nhà

T₁ ; T₂ ... T_n : Số tầng cao của từng loại nhà ở.

- Mật độ diện tích sàn nhà ở trung bình đơn vị ở khi xây dựng nhà ở có tầng cao khác nhau tính theo công thức.

$$MTB = \frac{\frac{X_1}{M_1} + \frac{X_2}{M_2} + \frac{X_3}{M_3} + \dots + \frac{X_i}{M_i}}{100}$$

MTB : Mật độ diện tích sàn nhà ở trung bình của đơn vị ở

X1 ; X2 ; X3 ... Xi : Tỷ lệ phần trăm của nhà ở theo tầng nhà

M1 ; M2 ; M3 ... Mi : Mật độ diện tích sàn nhà ở của đơn vị ở

t- ứng với nhà tầng.

Ví dụ : Tỷ lệ % nhà ở theo tầng.

+ 20% - 1 tầng

+ 30% - 3 tầng

+ 50% - 5 tầng

$$MTB = \frac{\frac{20}{2.500} + \frac{30}{3.200} + \frac{50}{5.000}}{100} = \frac{1000}{0,008 + 0,009 + 0,01} = 3703 \text{ m}^2/\text{ha} (\text{Tối thiểu})$$

c. Cơ cấu quy hoạch đô thị xây dựng khu ở

Tổ chức cơ cấu quy hoạch đô thị xây dựng khu ở (phân bố chức năng, sử dụng đất đai) phụ thuộc vào nhiều yếu tố trong đó có các điều kiện thiên nhiên và địa hình, hiện trạng xây dựng của khu đất, quy hoạch đô thị xây dựng tổng thể của đô thị, mục tiêu kinh tế xã hội, mục đích và yêu cầu của quy hoạch đô thị xây dựng.v.v...Các chức năng trong khu ở có thể phân bố trên các khu đất độc lập (giao thông, nghỉ ngơi và thể dục thể thao) hoặc có kết hợp với nhau thành các khu hỗn hợp (ở - sản xuất, ở dịch vụ, dịch vụ - sản xuất v.v....)

Th- ờng đất ở của các khu ở đ- ợc chia thành nhiều lô nhỏ nhóm nhà hay đơn vị lán giềng có quy mô từ 400 ÷ 1.000 dân nếu là xây dựng nhà ở 1 ÷ 2 tầng và từ 1.500 ÷ 2.500 dân, nếu có tầng cao từ 3 ÷ 5 tầng trở lên. Mỗi nhóm nhà có trung tâm phục vụ cộng đồng lấy nhà trẻ là chính, có bán kính phục vụ từ 100 ÷ 200m. Ranh giới giữa các nhóm ở là đ- ờng đi xe, đi bộ hay dải cây xanh. Cho mỗi nhóm ở có nhà trẻ, mẫu giáo, một số quầy hàng th- ơng nghiệp - dịch vụ, phục vụ nhu cầu thiết yếu hàng ngày. Có thể trong nhóm ở có các công trình công cộng cấp khu ở, hoặc cao hơn, các công trình sản xuất không độc hại v.v... Các công trình công cộng của 2 hoặc 3 nhóm ở có thể liên kết tập trung với nhau, mà không phân định giới hạn rõ rệt.

Các công trình cộng trong khu ở khu tập thể trung tâm một khu vực (văn hoá, giáo dục, quản

lý xã hội v.v...), kết hợp với một số công trình tiêu biểu của dịch vụ - thương nghiệp được bố trí trên tuyến phố, trên các trục giao thông chính trong khu vực hoặc bao quanh khu, phân biệt khu động, khu tĩnh, không ảnh hưởng xấu đến môi trường ở trong khu ở. Nên tổ chức khu vực hợp chợ liên kết với các công trình thương nghiệp dịch vụ chính của khu ở.

Các đường giao thông chính của đô thị hoặc khu vực không được cắt qua khu vực ở. Hệ thống đường xe trong khu ở phải đảm bảo liên hệ thuận tiện giữa các bộ phận trong khu ở và giữa khu vực ở với bên ngoài đô thị. Nên tách biệt hệ thống giao thông ô tô với hệ thống giao thông đi bộ trong khu ở.

Các công trình sản xuất (không độc hại và chiếm ít diện tích xây dựng) có thể tập trung vào một số địa điểm, hoặc kết hợp với các khu nhà ở và công trình dịch vụ công cộng, nhưng không ảnh hưởng xấu đến các chức năng đó.

Cây xanh và sân bãi thể dục thể thao nên bố trí tập trung nơi có địa hình, phong cảnh thiên nhiên phù hợp, có nhiều cây xanh mặt nước, có liên hệ tốt với trường học, nhà trẻ, mẫu giáo, nhà văn hoá, câu lạc bộ.v.v....

Không gian đô thị trong khu ở nên tập trung ở các trục chính của khu ở, kết hợp giữa không gian đường phố và không gian sân bãi, quảng trường tạo thành hệ thống liên tục. Nhà ở và công trình trên trục chính nên bố cục theo phong cách tuyến phố, tạo nên sự sâu uất đặc trưng đô thị. Quy mô của khu ở phụ thuộc vào nhiều yếu tố như sự phát triển kinh tế - xã hội - khoa học kỹ thuật, địa hình, thiên nhiên, quản lý và kinh tế đô thị v.v... như vậy giữa các nước trên thế giới có sự khác nhau. Quy mô trung bình khoảng 8.000-12.000 dân với diện tích 25-35 ha. Trong thực tế quy hoạch đô thị xây dựng đô thị có những khu ở đơn và những khu ở kép để hạn chế sự cứng nhắc của cơ cấu quy hoạch đô thị xây dựng khu ở.

d. Bố trí nhà ở trong đơn vị ở

Nhà ở là bộ phận chủ yếu trong tổ chức không gian khu ở. Nhà ở phần lớn được xây dựng theo các thiết kế mẫu do đó việc lựa chọn các mẫu nhà thiết kế cho phù hợp với nhiệm vụ thiết kế và các điều kiện tự nhiên, điều kiện kinh tế, kỹ thuật, xây dựng, đặc điểm của khu đất xây dựng có ý nghĩa quan trọng đối với việc tổ chức đời sống sinh hoạt của con người cũng như hình thức bố cục không gian kiến trúc trong khu ở.

Cần chú ý phân tích các kiểu nhà ở nhất là loại nhà tập thể theo các thiết kế đơn lẻ và dãy nhà chung cư, từng lô đất để có bố cục hợp lý, khống chế các chiều cao, khối tích, màu sắc và chỉ giới xây dựng các công trình trong từng lô đất. Nhà ở có thể phân thành một số loại sau đây :

* Loại nhà ở ít tầng : Là loại có từ 1 đến 2 tầng xây dựng khá phổ biến ở nhiều nơi đặc biệt là trong các đô thị nhỏ. Nhà ở ít tầng bao gồm có vườn riêng và loại không có vườn riêng. Nói chung

nhà ở gia đình ít tầng thì nên có v-òn dù chỉ là một mảnh đất nhỏ. Nhà ở ít tầng đ- ọc bố trí theo nhiều hình thức gồm nhà ở độc lập, nhà ghép đôi, nhà ghép theo từng dãy hoặc từng cụm.

* Nhà ở nhiều tầng nhiều căn hộ : Là loại nhà ở chung c- đ- ọc dùng rộng rãi trong quy hoạch đô thị xây dựng các khu nhà ở. Loại nhà này đ- ọc thiết kế theo nhiều kiểu khác nhau.

- Nhà ở gia đình theo kiểu đơn nguyên : Là loại phổ biến nhất, các đơn nguyên đ- ọc thiết kế chung một cầu thang cho nhiều căn hộ. Tùy theo điều kiện từng nơi ở ta có thể ghép các đơn nguyên với nhau thành các dãy nhà khác nhau. Các đơn nguyên đ- ọc thiết kế theo kiểu dãy hành lang giữa hoặc hành lang bên cho các hộ, hoặc không có hành lang chung mà vào trực tiếp đến các căn hộ từ chiều nghỉ của cầu thang.

- Nhà ở kiểu tháp : Là loại nhà bố trí độc lập không lắp ghép theo đơn nguyên, th- ờng cao trên 5 tầng, có sử dụng thang máy. Giao thông nội bộ chủ yếu theo chiều đứng công trình. Loại này đ- ọc sử dụng trong bố cục không gian ở để tạo các điểm nhấn trọng điểm và tầm nhìn.

- Nhà ở kiểu khách sạn : Là loại nhà ở tập thể dành cho cán bộ sống độc thân hoặc dùng làm kí túc xá cho sinh viên sống nội trú. Loại này th- ờng là kiểu hành lang bên hoặc hành lang giữa; khu vực vệ sinh, buồng tắm, bếp tập trung hoặc theo từng cặp phòng ở :

- Nhà liên hợp : Là loại nhà thiết kế cho một số l- ợng ng- ời ở lớn và có bố trí khu vực công cộng trong nhà. Mỗi một công trình có thể chứa hàng nghìn ng- ời t- ơng đ- ơng với một nhóm nhà ở hoặc hơn.

Trong quy hoạch đô thị xây dựng các khu nhà ở ngoài việc chọn loại nhà cho thích hợp với ng- ời ở trong bản thân ngôi nhà, việc bố trí sắp xếp các công trình đó trên khu đất xây dựng có ý nghĩa đặc biệt quan trọng. Bố trí nhà ở hợp lý tức là giải quyết tốt mối quan hệ giữa công trình với mọi điều kiện tự nhiên, điều kiện kỹ thuật, nghệ thuật kiến trúc và tổ chức cuộc sống trong môi tr- ờng ở.

Khoảng cách giữa các nhà ở tùy theo cách bố cục công trình, nh- ng phải bảo đảm đ- ọc yêu cầu vệ sinh, yêu cầu về thi công, yêu cầu chống ồn, chống cháy. Thông th- ờng khoảng cách giữa các nhà lấy 1,5-2 lần chiều cao công trình.

Bố trí nhà ở có nhiều vấn đề khó khăn phức tạp, ng- ời thiết kế phải hết sức khéo léo để có những giải pháp tốt trong cách chọn lọc các mẫu nhà ở cũng nh- bố cục hợp lý các công trình với nhau. Th- ờng th- ờng khi sắp xếp các công trình nhà ở ta tổ chức theo từng nhóm nhà trên từng lô đất đã xác định. Trong nhóm nhà có nhiều thể loại công trình khác nhau cần tìm cách bố cục sao cho mỗi nhóm nhà có đ- ọc một không gian ở thích hợp cả bên trong lẫn bên ngoài hài hoà trong nội bộ đơn vị ở và các đơn vị khác lân cận.

Nghệ thuật bố cục không gian kiến trúc trong quy hoạch đô thị xây dựng khu nhà ở rất

phong phú và có nhiều hình thức khác nhau.

- Bố cục song song : Là hình thức phổ biến để phù hợp với điều kiện địa hình và khí hậu, song dễ đơn điệu. Cần tạo nên những không gian khác nhau bằng cách rút ngắn chiều dài của một số công trình hoặc sắp xếp so le nhau để có thêm những không gian và những điểm nhìn phong phú.

- Hình thức bố cục cụm : Là tạo nên những không gian nhỏ, các công trình nhiều tầng hoặc ít tầng có xu hướng tập trung xung quanh một yếu tố không gian nào đó (có thể là nhánh đường cắt với chỗ quay xe hoặc một công trình kiến trúc nhỏ nào khác).

- Hình thức theo mảng hay thảm : Đó là những tổ hợp công trình kiến trúc chủ yếu là ít tầng được sắp xếp theo diện phẳng, tạo nên những mảng lớn công trình như những tấm thảm.

- Hình thức bố cục theo dải hay chuỗi : Là hình thức bố trí công trình kế tiếp nhau theo chiều dài dọc theo một trục giao thông hay sông đồi. Trong các khu nhà ở thường dựa vào hệ thống đường xe cơ giới hoặc đi bộ để bố cục. Nói chung trong các khu nhà ở người ta thường sử dụng tính linh hoạt hỗn hợp nhiều kiểu bố cục khác nhau để có được những không gian ở sinh động thích hợp. Với nhiều đối tượng, không nên chỉ dùng một vài loại nhà điển hình, kiến trúc đơn điệu như một số khu nhà ở ta đã xây dựng.

III.4.4. Quy hoạch đô thị xây dựng khu công trình công cộng

Các công trình dịch vụ công cộng bố trí trong đơn vị ở không nhất thiết phải theo một mô hình đồng nhất như trên đây trong quy hoạch đô thị xây dựng tiểu khu nhà ở. Cấu trúc mạng lưới dịch vụ công cộng là mô hình cơ bản áp dụng theo quy hoạch đô thị xây dựng tiểu khu nhà ở. Cấu trúc giao tiếp xã hội, linh hoạt và sáng tạo là mô hình để tổ chức quy hoạch đô thị xây dựng các đơn vị ở mới. Cũng vì vậy quan điểm xây dựng các công trình dịch vụ trong đơn vị ở đều phải hướng vào mục tiêu bảo đảm mối quan hệ xã hội lành mạnh, thuận lợi và phát triển. Các hình thức phục vụ đó phải linh hoạt và có khả năng biến đổi theo nhu cầu và sự phát triển xã hội hiện đại.

Công trình dịch vụ công cộng trong khu ở bao gồm các công trình phục vụ các nhu cầu thiết yếu hàng ngày của người ở về các lĩnh vực :

- Nuôi dưỡng chăm sóc quản lý và giáo dục trẻ em.
- Cung cấp các nhu yếu phẩm thông thường hàng ngày.
- Ăn uống, giải khát và nghỉ ngơi thực phẩm.
- Sửa chữa đồ dùng gia đình, dịch vụ vệ sinh thẩm mỹ, dịch vụ kỹ thuật đơn giản.
- Y tế và bảo vệ sức khỏe, bảo hiểm xã hội.
- Văn hoá, vui chơi giải trí cho trẻ em, người già.... TTTD
- Thông tin liên lạc, giao thông đi lại.

- Quản lý xã hội, quản lý đô thị.
- Chợ...

Với một số loại công trình dịch vụ rất đa dạng cho một quy mô không lớn lắm của các đơn vị ở đô thị thì rất khó có thể xác định và phân bố một cách cụ thể vị trí cho từng công trình. Hình thức hợp khối tất cả các loại dịch vụ công cộng gần giống nhau vào một công trình hay một cửa hàng là thích hợp song vẫn chưa hợp lý lắm vì bán kính phục vụ thường xa, mà người ở lại thích ở gần bên cạnh hoặc tại chỗ. Tuy vậy đây vẫn là một loại hình cần được nghiên cứu và phát huy. Nó thường là những công trình có đóng góp tích cực cho bố cục không gian kiến trúc trong khu ở đô thị.

Trong cơ chế thị trường có nhiều hình thức phục vụ nhỏ của tư nhân tại nơi ở đã làm thay đổi phương thức phục vụ công cộng trong khu ở theo kiểu tập trung trung tâm. Các cửa hàng tư nhân và tập thể ở các dãy nhà ở tầng một cạnh các đường phố có thể bố trí các công trình phục vụ và kinh doanh các loại cho người ở. Hình thức này rất phổ biến trong các khu ở Việt Nam hiện nay với việc kết hợp giữa ở và sản xuất kinh doanh phục vụ có tác dụng rất tốt với người ở. Cần lưu ý rằng trong các đơn vị ở không phải công trình phục vụ nào cũng có tư nhân hoá hoặc công trình nào cũng có thể kết hợp với công trình nhà ở. Vì vậy phải phân loại theo chức năng và tính chất dịch vụ để bố trí.

Công trình nhà trẻ và trường học nên bố trí ở khu đất riêng biệt gần khu cây xanh trong đơn vị ở. Riêng chỗ giữ trẻ có thể phát triển hình thức gửi trẻ gia đình có quy mô nhỏ 5-10 trẻ em dưới 36 tháng. Công trình dịch vụ xã hội, văn hoá nhà - câu lạc bộ, y tế bảo hiểm xã hội cũng nhà - quản lý xã hội có thể tập trung vào một khu vực, ở đó có cả dịch vụ giải khát ăn uống, nơi giao tiếp xã hội của người ở trong các đơn vị láng giềng và đơn vị ở cơ sở.

Chợ là một loại hình dịch vụ kinh tế rất phổ biến ở đô thị Việt Nam, lâu nay chúng ta chỉ bố trí chợ ở những khu vực trung tâm quận hay khu vực nhà ở hoặc thành phố theo dạng "super market" - siêu thị kiểu dân tộc nhà - chợ hàng Da, chợ Hôm, chợ Ngã tư Vọng, chợ Đồng Xuân ở Hà Nội hay các chợ lớn khác chung cho toàn thành phố mà ở đô thị nào cũng gặp nhà - chợ Sắt (Hải Phòng), chợ Lớn, đã mọc lên khắp nơi theo kiểu chợ đường cái. Chợ họp cả ngày hoặc theo từng thời điểm trên các đường phố, quảng trường hoặc ở các khu đất trống trong các đơn vị ở. Để chấm dứt tình trạng họp chợ bừa bãi trong các khu ở, mỗi đơn vị ở cơ sở cần phải có một chợ nhỏ do phòng quản lý bên cạnh các dãy kinh doanh khác dọc đường phố nội bộ. Chợ nên bố trí ở gần các lối vào chính của đơn vị ở. Không bố trí chợ ngay sát dọc đường phố chính của đô thị làm ảnh hưởng đến giao thông và mỹ quan thành phố. Các công trình khác phục giao thông nhà - ga ra, sân bãi đỗ xe, chỗ chứa rác, sân phơi các đồ đạc công kênh ở các khu chung cư... đều là những yếu tố rất quan trọng

phải bố trí hợp lý, kết hợp với việc quy hoạch đô thị xây dựng tổ chức giao thông trong đơn vị ở.

III.4.5. Quy hoạch đô thị xây dựng cây xanh và TTĐ

Cây xanh và sân bãi thể dục thể thao trong khu ở, ngoài tác dụng cải tạo điều kiện khí hậu, có tác dụng chủ yếu là phục vụ những nhu cầu nghỉ ngơi hàng ngày, tái tạo sức lao động của người lớn và các hoạt động vui chơi tập luyện của trẻ em trong khu. Cây xanh trong khu ở cần phải được quy hoạch đô thị xây dựng trên cơ sở khai thác địa hình, hiện trạng cảnh quan, các công trình kiến trúc và di tích có giá trị. Đồng thời có biện pháp cải tạo, hoàn thiện nâng cao chất lượng phục vụ thẩm mỹ môi trường, hiệu quả kinh tế (nếu có thể).

Cây xanh trong khu ở cần phải được quy hoạch đô thị xây dựng thành một hệ thống thống nhất liên hoàn, song cần có sự phân biệt chức năng phục vụ như: cây xanh công cộng (vườn hoa, cây xanh đường phố), cây xanh phục vụ tập thể (đường phố ở, sân vườn trong quần thể nhà ở, công trình công cộng) và cây xanh phục vụ riêng (vườn gia đình, sân trong ô phố.v.v...). Đường phố ở, các vườn hoa trước cửa nhà cần có các giải pháp đa dạng, tránh trùng lặp đơn điệu, bằng các giải pháp dàn hoa cây cảnh phù hợp trang trí, ghế ngồi nghỉ, sân chơi trẻ em, chỗ để xe, kể cả màu sắc trang trí mặt nhà và cây hoa.

III.4.6. Quy hoạch đô thị xây dựng đường giao thông trong khu dân dụng.

Giao thông trong các khu ở nhằm hình thành và phát triển các mối quan hệ giữa các bộ phận, chức năng trong khu ở và giữa khu ở với toàn đô thị, nhằm phục vụ các nhu cầu vận chuyển hàng hoá, an toàn vệ sinh và đi lại của nhân dân. Mạng lưới đường giao thông trong khu ở được phân thành 3 loại chính là đường ô tô, đường phố ở và đường đi bộ.

a. *Đường ô tô* : Chủ yếu là phục vụ vận chuyển hàng hoá và đi lại của nhân dân (xe cơ giới, xe đạp). Đường ô tô cần phải đảm bảo phục vụ đến tất cả các công trình công cộng và các nhóm ở, vì thế tổ chức thành hệ thống liên hoàn và liên hệ tốt với hệ thống đường giao thông chính hoặc khu vực của đô thị. Hạn chế các phương tiện giao thông ô tô đi qua khu ở (nếu không phải vào phục vụ cho khu ở) lòng đường xe chạy từ 2-3 làn xe (6-9 mét). Hai bên đường ô tô có hè đi bộ, rộng từ 3-5 mét, có thể cây xanh, bồn hoa cách ly.

b. *Đường phố ở* : Là các đường nối từ đường ô tô khu ở vào các nhóm ở, nhà ở, phục vụ đi lại của nhân dân sống trong các nhà ở đó (xe đạp, xe máy, ô tô con) và vui chơi trẻ em (trên đường hợp xe công an, chữa cháy, vệ sinh, xe ô tô phục vụ vận chuyển). Đường phố ở thường là các đường cắt, hoặc nối với các đường ô tô trong khu, chiều rộng có thể từ 3-5 mét. Nếu là đường cắt cần có chỗ quay xe (có thể là sân trước ga ra xe).

c. *Đường đi bộ* : Là đường dành riêng cho đi bộ, hoặc hè phố đi bộ trong trung tâm khu được tổ chức song song, xen kẽ, hoặc nối tiếp với các đường ô tô, đường phố ở. Đường đi bộ có thể rộng :

1,5÷2m, hè đi bộ có thể rộng từ 3÷4 m (công trình ở 1 bên) hoặc 6÷8 (công trình ở 2 bên).

III.5. Quy hoạch đô thị xây dựng khu cây xanh đô thị

III.5.1. Chức năng cây xanh đô thị

Cây xanh có vai trò rất quan trọng đối với đời sống con người là một bộ phận trong hệ sinh thái tự nhiên, có tác dụng lớn trong việc cải tạo khí hậu và bảo vệ môi trường sống ở đô thị. Cây xanh còn có tác dụng đặc biệt đối với các công trình kiến trúc đô thị và là một trong những yếu tố của nghệ thuật bố cục không gian và cảnh quan đô thị.

Những chức năng chủ yếu của cây xanh đô thị là:

- Cải tạo vi khí hậu và điều kiện vệ sinh.
- Làm nơi nghỉ ngơi, giải trí cho nhân dân, làm phong phú thêm đời sống văn hoá vật chất tinh thần của người dân đô thị .
- Làm các dãy phòng hộ cách li và bảo vệ cho đô thị tránh gió bão..
- Làm tăng vẻ đẹp kiến trúc cảnh quan đô thị .

III.5.2.Các loại cây xanh đô thị

Cây xanh đô thị có thể chia thành nhiều loại, tùy theo tính chất sử dụng và vị trí của khu đất trong cơ cấu QHXĐĐT. Các loại hình đó là:

a. Cây xanh sử dụng công cộng;

Là các khu cây xanh phục vụ trực tiếp cho đô thị theo nhu cầu vui chơi giải trí sinh hoạt văn hoá, rèn luyện thân thể và mỹ quan ĐT gồm:

Các loại công viên thành phố: là loại hình cây xanh chiếm vị trí quan trọng trong hệ thống cây xanh thành phố. Tùy theo điều kiện địa hình cho phép, công viên thành phố được bố trí đều trong các khu dân cư ở và những nơi có địa hình tự nhiên đẹp.

Trong công viên được tổ chức các hoạt động văn hoá nghỉ ngơi, các hoạt động thể thao thể dục, rèn luyện thân thể...

Các vườn hoa: là những khuôn viên nhỏ kết hợp với quảng trường công cộng thành phố và các công trình kiến trúc nhỏ, làm tăng vẻ đẹp của các tổng thể kiến trúc đô thị. Đây cũng là những chỗ dừng chân, ngồi nghỉ , ngắm cảnh của đô thị.

Các dải cây xanh đường phố: các dải cây xanh trồng dọc theo các phố lớn ở hai bên hoặc ở khoảng cách giữa hai tuyến đường.

Hình thức này còn được tổ chức trên các tuyến đi bộ trong khu ở, trên các trung tâm đi bộ có xen kẽ các kiến trúc nhỏ ghế đá nghỉ chân.

b. Cây xanh sử dụng hạn chế.

Đây là những cây xanh công cộng nhưng chỉ phục vụ hạn chế cho một số đối tượng mang

tính chuyên dùng nh- cây xanh trong các khu tr- ờng học, bệnh viện, trong các khu công nghiệp ...

c. Cây xanh có chức năng đặc biệt.

Là các khu cây xanh tổ chức theo nhu cầu riêng của quy hoạch đô thị xây dựng. Nó bao gồm các khu cây xanh mang tính nghiên cứu khoa học, v- ườn thực vật, v- ườn thú, v- ườn - ươm cây, các khu cây xanh cách li bảo vệ, chống gió bão, chống gió nóng, bụi cát...

III.5.3. Quy hoạch đô thị xây dựng cây xanh và hệ thống cây xanh trong đô thị.

a. Hệ thống cây xanh.

Cây xanh đô thị nh- đã nêu trên có nhiều loại hình chức năng khác nhau. Nh- ng cây xanh là một hệ sinh thái thiên nhiên đặc biệt, nó có tác dụng rất lớn đối với việc cải tạo vi khí hậu và bảo vệ môi tr- ờng sống đô thị. Cây xanh sẽ có tác dụng rất tích cực đối với đô thị khi các khu cây xanh đ- ợc liên kết với nhau thành một hệ thống liên hoàn từ trung tâm đến ngoại ô, từ trung tâm đến các đơn vị ở.

b. Cây xanh và mặt n- ớc .

Trong quan hệ yếu tố cây xanh th- ờng đ- ợc gắn liền với mặt n- ớc tạo nên những cảnh quan thiên nhiên đặc sắc. Vì vậy quy hoạch đô thị xây dựng cây xanh đô thị luôn luôn gắn liền với mặt n- ớc tạo nên các dải cây xanh dọc các sông, lạch, m- ơng, hồ, ao ... Đô thị cổ Amsterdam cây xanh và mặt n- ớc với hệ thống giao thông đ- ờng phố đã tạo nên những cảnh quan đặc biệt. Nhiều hồ n- ớc và sông lớn cạnh các đô thị cùng các cây xanh đã làm cho môi tr- ờng đô thị sạch thoáng và đẹp hơn. Các khu cây xanh thiếu hệ thống n- ớc không gây đ- ợc cảm xúc độc đáo.

Chỉ tiêu cây xanh tính cho đô thị khi có các mặt n- ớc rộng đ- ợc tính bằng một nửa diện tích mặt n- ớc. Nh- vậy đối với những đô thị có mặt n- ớc lớn diện tích trồng cây xanh sẽ đ- ợc giảm đi rất nhiều.

c. Bố cục hệ thống cây xanh đô thị.

Cây xanh đô thị th- ờng đ- ợc bố trí theo các dạng sau đây:

-Bố cục tự do thành các khu cây xanh phân bố không đồng đều trong đô thị. Hệ thống này đ- ợc hình thành tự nhiên thiếu quy hoạch đô thị xây dựng trên các diện tích trống có diện tích không lớn lắm.

-Bố cục thành các dạng cây xanh - hệ thống dải đ- ợc tổ chức thành các hệ liên tục dựa theo ý đồ quy hoạch đô thị xây dựng phát triển của đô thị. Dạng bố cục này rất phong phú có thể bố trí theo hệ vành đai, hệ thống vành đai có nêm, hệ thống vành đai song song...

-Bố trí theo mạng cây xanh tự do kết hợp với các trục hình học trong cơ cấu quy hoạch đô thị xây dựng phát triển đô thị. Hình thức này rất thích hợp với các bố cục không gian quy hoạch đô thị xây dựng mới của các đô thị hiện đại, dung hoà giữa trạng thái tự nhiên với các cơ cấu hình học

của các trục chính đô thị. Thành phố Canberra ở Úc là một ví dụ cụ thể.

d. Một số chỉ tiêu và nguyên tắc cơ bản QH cây xanh đô thị

Cây xanh đô thị có đ- ợc phụ thuộc rất nhiều vào điều kiện tự nhiên và ý đồ quy hoạch đô thị xây dựng phát triển đô thị. Nguyên tắc cơ bản về quy hoạch đô thị đô thị xây dựng khu đất cây xanh đô thị là phải đảm bảo đ- ợc giá trị sử dụng, vệ sinh môi tr- ờng và thẩm mỹ đô thị.

Hệ thống cây xanh phải đảm bảo đ- ợc tính liên tục trong sử dụng đất cây xanh kết hợp với việc khai thác các di sản văn hoá và tổ chức chức nghỉ ngơi giải trí trong đô thị. Những dải cây xanh cách li bảo trợ phải bảo đảm các chỉ tiêu quy định. Diện tích cây xanh tùy theo điều kiện và khả năng cho phép của từng đô thị.

Bảng 51:Đất cây xanh quy định tối thiểu cho các loại:

Cây xanh	Đô thị cực lớn		Đô thị lớn và TB		Đô thị nhỏ	
	Đợt đầu	Đợt sau	Đợt đầu	Đợt sau	Đợt đầu	Đợt sau
Cây xanh phục vụ toàn đô thị	5	8	4	7	3	5
Cây xanh trong khu vực nhà ở	2	3	2	3		

III.5.4. Quy hoạch đô thị xây dựng công viên văn hoá nghỉ ngơi đô thị

Công viên văn hoá nghỉ ngơi là loại hình phổ biến nhất trong hệ thống cây xanh đô thị. Nó th- ờng đ- ợc bố trí gần khu trung tâm đô thị và các khu trung tâm khu vực.

a. Cơ cấu tổ chức quy hoạch đô thị xây dựng khu công viên trung tâm:

- Khu trung tâm công viên nơi tập trung các công trình văn hoá và biểu diễn lớn, có quảng tr- ờng và trục đ- ờng trung tâm lớn nối thẳng với hệ thống giao thông chính của đô thị.

- Khu văn hoá giáo dục là nơi xây dựng tập trung các công trình văn hoá nh- phòng triển lãm, câu lạc bộ, các phòng sinh hoạt chuyên đề.

- Khu thể thao thể dục là khu vực riêng có tổ chức các sân bãi thi , tập luyện th- ờng dành cho từng câu lạc bộ thể thao thể dục và nơi biểu diễn các loại thể dục thể thao đặc biệt khác nh- thuyền, chơi cò, đấu vật...

- Khu nghỉ ngơi yên tĩnh là khu vực khá rộng trong công viên. ở đây chủ yếu là cây xanh và các lối đi bộ, các chỗ dừng chân ...

- Khu thiếu nhi- đây là khu vực dành cho các em thiếu nhi bao gồm các sân chơi và các loại trò chơi giải trí. Trong công viên khu vực dành cho thiếu nhi cũng là những khu đất rất sinh động bởi nhiều loại hình chơi đặc sắc.

ở những công viên lớn có thể tổ chức các khu cắm trại, khu bãi tắm... Ngoài các khu chức

năng nghỉ ngơi giải trí còn tổ chức các khu dịch vụ ăn uống giải khát và quản lý công viên. Các khu vực trên là những khu chức năng chính. Việc sắp xếp bố cục các khu đất đó trong công viên phụ thuộc vào điều kiện địa hình và hình thức bố cục không gian cảnh quan môi trường ở đó.

b. Bố trí đường trong công viên

Đường trong công viên chủ yếu là đi bộ. Bố cục mạng lưới đường phụ thuộc rất nhiều vào điều kiện tự nhiên cho phép và cơ cấu chức năng sử dụng đất đai trong công viên.

Đường trong công viên có thể phân thành mấy loại sau đây:

- Đường trục chính là đường lối từ cổng công viên đến khu vực trung tâm và đến các khu vực chức năng quan trọng.

- Đường phân khu chức năng và liên hệ giữa các khu chức năng với nhau. Đây là những con đường chính trong công viên, cùng với đường trục chính hình thành các dạng sơ đồ giao thông rất phong phú trong công viên.

- Đường dạo chơi: là loại đường đi bộ dạo chơi bố trí quanh co trong công viên tạo nên một hệ thống riêng, tùy theo địa hình và bố cục quan hệ.

c. Bố cục cây trong công viên

Trong thành phố, công viên là nơi thể hiện rõ nhất tính chất của phong cảnh tự nhiên. Muốn cho phong cảnh đó có sức biểu hiện lớn thì phải chú trọng bố cục các loại cây, thường gặp các kiểu bố cục như sau:

Cây đứng độc lập: thường là cây có hình dáng, màu sắc đẹp cần được bố trí ở vị trí tập chung sự chú ý quan sát của nhiều người, đặc biệt trong trường hợp cần sự phối hợp với công trình kiến trúc nhỏ. ánh sáng làm tăng thêm giá trị tạo hình của cây đứng độc lập.

Nhóm cây: Là tập hợp từ 3 - 10 cây (cùng loại hoặc khác loại) trồng thành một khối. Nhóm cây trong công viên thường được tổ chức thành các điểm nhấn (trọng điểm cây xanh) của phong cảnh hoặc làm nền cho công trình.

Mảng cây: Là tập hợp nhiều cây (thường là cùng loại) trồng trên diện tích lớn, mảng cây có tác dụng tạo bóng mát lớn trong công viên. Khai thác vẻ đẹp của mảng cây cần chú ý độ tương phản giữa các phần sáng và tối khi mặt trời chiếu vào mảng cây.

Rừng nhỏ: Là khu vực trồng cây diện tích rộng khoảng 1 - 2 ha, trong đó chú trọng các hình thức phối kết cây khác nhau. Rừng nhỏ tổ chức trong công viên để gợi lại cảnh rừng thiên nhiên, kết hợp vườn thú và những loại cây đặc biệt.

III.5.5. Quy hoạch đô thị xây dựng các loại hình cây xanh khác.

Cây xanh đóng góp lớn cho cảnh quan và môi trường đô thị. Ngoài một số khu vực cây xanh trồng xen kẽ trong khu nhà ở, khu dân dụng và các loại công viên vườn hoa đô thị thông thường.

Trong QH hiện đại ngày nay ta thường tổ chức nhiều khu vực cây xanh lớn theo các chức năng riêng.

a. Sân golf:

Khu sân golf được chú ý nhiều trong quy hoạch đô thị xây dựng khu cây xanh đô thị. Sân golf thực chất là một khu giải trí cao cấp cho một số đối tượng ít người, thường là các ông chủ, nhiều tiền chơi thể thao. Do tính chất đó nên ít khi được bố trí trong đô thị mà chỉ ở bên ngoài đô thị trên những khu đất tương đối bằng phẳng có phong cảnh thiên nhiên đẹp.

b. Công viên rừng.

Các loại công viên rừng ở bên ngoài đô thị phát triển mạnh ở các đô thị Châu Âu nhờ các điều kiện đất đai cho phép, ở đây thường bố trí các khu nghỉ ngắn ngày, các khu an dưỡng hoặc những cơ sở nghiên cứu đặc biệt như trại sáng tác, trạm thí nghiệm đặc biệt.

Đối với những đô thị cực lớn, công viên rừng là một yêu cầu và là một bộ phận phải đặt ra khi nghiên cứu quy hoạch đô thị xây dựng phát triển đô thị. Đây là những lá phổi lớn đảm bảo cho môi trường đô thị bền vững, cho người dân đô thị có điều kiện thoáng nghỉ ngơi giải trí những khi rảnh rỗi.

c. Các loại vườn hoa cây cảnh nhỏ ở ngoại ô hoặc ven nội.

Đây là loại cây xanh sử dụng đặc biệt cho những gia đình có điều kiện mua lại một phần đất cây xanh của đô thị để trồng hoa cây cảnh hoặc rau trái trên những lô đất có tổ chức. ở đây chỉ cho phép xây dựng các loại kiến trúc nhỏ, những ngôi nhà tí hon để nghỉ lại, tránh mùa gió khi cần. Công trình chỉ được xây dựng bằng các vật liệu nhẹ xen kẽ trong cây xanh. Những khu đất này có khi được tổ chức ngay trong phạm vi đất cách li hoặc những rẻo đất nhỏ không được phép xây dựng và cũng không thể sử dụng làm đất cây xanh công cộng. Mỗi lô đất ở đây chỉ giới hạn trong phạm vi trung bình 50 m²/lô.

III.6. Quy hoạch đô thị xây dựng khu đất đặc biệt

III.6.1. Đặc điểm và chức năng của khu đất đặc biệt ở đô thị.

Khu đất đặc biệt là một thành phần trong cơ cấu đất đai của thành phố, được bố trí theo yêu cầu các hoạt động đặc biệt về kinh tế, kỹ thuật, chính trị, văn hoá, quân sự và hành chính của thành phố.

Những thành phố nhỏ, thường không có khu đất đặc biệt. ở các thành phố lớn, có quy mô dân số cao và cơ cấu quy hoạch đô thị xây dựng phức tạp, có tính chất kinh tế, chính trị xã hội quan trọng thường đòi hỏi phải bố trí khu đất đặc biệt để dễ dàng quản lý.

III.6.2. Các loại đất đặc biệt.

a. Đất đặc biệt nằm trong khu dân dụng thành phố.

Là đất xây dựng các công trình phục vụ chu những nhu cầu đặc biệt có tính chất Nhà nước

hay quốc tế, về kinh tế, chính trị, văn hoá xã hội. Những công trình đó gồm:

Khu ngoại giao đoàn và các khu đất dành cho các cơ quan quốc tế: Nơi tập trung trụ sở của những cơ quan ngoại giao, đại diện của các nước trên thế giới và các tổ chức quốc tế khác (đại sứ quán, lãnh sự quán, văn phòng làm việc quốc tế), nhà ở, các công trình phục vụ công cộng dành cho nhân viên ngoại giao nước ngoài theo những quy chế đặc biệt.

Khu vực của quân đội chính quy: Gồm doanh trại, cơ sở chỉ huy, cơ sở kho tàng và hậu cần và phục vụ.v.v.

Các công viên quan đặc biệt của Nhà nước không thuộc thành phố : Mặc dù có yêu cầu sử dụng riêng, khu đất đặc biệt nằm trong khu dân dụng là một bộ phận cơ cấu quy hoạch đô thị xây dựng hoạt động chung đồng thời là yếu tố tổ chức không gian của khu dân dụng thành phố.

b. Đất đặc biệt nằm trong thành phố.

Do yêu cầu riêng về kỹ thuật hoặc về sử dụng, một số khu đất xây dựng các công trình đặc biệt được bố trí ở vùng ngoại thành hệ thống ven thành phố như :

- Khu nghĩa địa, nơi dành để chôn cất những người chết của thành phố.
- Các công trình xử lý nước thải, nước m- a của thành phố(hệ thống thiết bị kỹ thuật bơm hút, làm sạch nước thải...)
- Các công trình xử lý rác: Bãi đổ rác, các thiết bị xử lý rác, chế biến rác để sử dụng vào mục đích khác (phân bón, vật liệu xây dựng ...)
- Công trình kỹ thuật đặc biệt như- trạm thông tin liên lạc viễn thông, trạm thu phát vô tuyến (đài phát thanh ra đa...)
- Các dải cây chống cát, bụi, cây chắn gió và cây cách li của thành phố - Khu đất dự trữ phát triển quy hoạch đô thị xây dựng thành phố , th- ờng được bố trí cây xanh và các loại cây sản xuất nông nghiệp mang tính chất tạm thời và ngắn ngày.

III.6.3. Những yêu cầu trong việc bố trí đất đặc biệt của thành phố.

Ở các thành phố có khu đất đặc biệt , khi tổ chức cơ cấu quy hoạch đô thị xây dựng thành phố cần xem xét những vấn đề ảnh hưởng đến hiệu quả sử dụng của các loại công trình đặc biệt và cơ cấu hoạt động chung của thành phố về mọi mặt, mục đích là bố trí thuận lợi các công trình đó cho yêu cầu sử dụng, đồng thời hạn chế những ảnh hưởng có thể giữa chúng đối với thành phố.

Những cần nghiên cứu khi bố trí các công trình đặc biệt gồm có:

- Yêu cầu sử dụng thuận tiện đối với mỗi công trình, cần xuất phát từ yêu cầu hoạt động riêng của công trình để xác định vị trí hợp lý của nó, đồng thời không gây ảnh hưởng đến hoạt động chung của thành phố.
- Xác định những nhu cầu kinh tế, kỹ thuật của các loại công trình để bố trí vị trí quy hoạch đô

thị xây dựng của nó một cách hợp lý. Những công trình có tính chất xã hội, chính trị, yêu cầu quy mô đất đai và yêu cầu kỹ thuật không phức tạp, có thể bố trí trong khu dân dụng của thành phố. Ngược lại, những công trình đòi hỏi về trang thiết bị kỹ thuật phức tạp, diện tích xây dựng lớn thì nên bố trí ở vùng ngoại vi thành phố.

-Nghiên cứu ảnh hưởng của các công trình đó đối với môi trường sống và những vấn đề khác của thành phố để tìm hiểu biện pháp xử lý thích hợp.

Sau đây là một số yêu cầu bố trí cụ thể đối với từng loại công trình:

Những công trình bố trí trong khu đất dân dụng thành phố như: khu ngoại giao, khu quân đội, các công trình an ninh, du lịch... có yêu cầu liên hệ dễ dàng đối với bên ngoài thành phố, thường có vị trí ở gần các trục đường chính và các đầu mối giao thông quan trọng của thành phố. Mặt khác có liên hệ thuận lợi với các khu trung tâm và cây xanh thành phố. Nếu có thể thì bố trí riêng biệt lập với các khu nhà ở. Những công trình phục vụ dành riêng cho khách du lịch nước ngoài và các cơ quan ngoại giao các nước có thể bố trí ở gần trung tâm thành phố.

Đối với những công trình bố trí ở ngoài thành phố do yêu cầu về kỹ thuật và kinh tế, cần chú ý ảnh hưởng có thể giữa những công trình đó với khu dân cư, cho nên cần nghiên cứu khoảng cách lý thích hợp. Khu nghĩa địa của thành phố nên bố trí ở xa các khu nhà ở, có điều kiện đất đai khô ráo, không bị ngập úng, có thể kết hợp với khu vực công nghiệp ở ngoại vi thành phố. Vị trí nghĩa địa nên ở gần tuyến đường nhập thành vành đai hoặc các tuyến giao thông bên ngoài và nằm ngoài giới hạn phát triển trong tương lai của thành phố.

Các trạm thu phát vô tuyến cần xa khu nhà ở và các cơ sở làm việc của thành phố (khoảng cách lý do công suất phát sóng quyết định), nhằm tránh những ảnh hưởng sinh lý của sóng cao tần, cần cách ly tốt với những đường dây tải điện cao thế của thành phố.

Bãi chứa rác và công trình xử lý rác, các hệ thống xử lý nước thải cũng đòi hỏi sự cách ly bảo đảm đối với khu dân cư. Các công trình đó thường được bố trí ở cuối hướng gió và cuối dòng chảy của hệ thống thoát nước thành phố.

Đất dự trữ phát triển thành phố. Khu vực vườn - om cây của thành phố được bố trí ở hướng phát triển tương lai của thành phố, cần tránh lấy nhiều đất sản xuất nông nghiệp. Thông thường đất dự trữ phát triển thành phố được để tổ chức khu cây xanh ngoài thành phố.

III.7. Quy hoạch đô thị xây dựng hệ thống giao thông:

Giao thông đô thị là một bộ phận hết sức quan trọng trong quy hoạch đô thị xây dựng đô thị. Mạng lưới giao thông đô thị quyết định hình thái tổ chức không gian đô thị, cơ cấu tổ chức sử dụng đất đai và mối quan hệ giữa các bộ phận chức năng với nhau.

III.7.1. Chức năng giao thông đô thị

a. Liên hệ và điều hoà giao thông

Giao thông đô thị có vai trò đảm bảo việc vận chuyển hành khách và hàng hoá, bảo đảm lưu thông và đi lại hàng ngày của người dân, an toàn và nhanh chóng, bảo đảm mối liên hệ qua lại bên trong và bên ngoài đô thị được thuận lợi. Đồng thời điều hoà được các phương tiện giao thông, đảm bảo giao thông thông suốt. Chức năng này có vai trò quan trọng trong việc thể hiện ý đồ và việc phân chia đất đai trong quy hoạch đô thị xây dựng đô thị. Do đó việc nghiên cứu đô thị thường bắt đầu bằng việc vạch mạng lưới giao thông.

b. Mạng lưới đường giao thông

Phân chia đất đô thị thành nhiều khu vực chức năng, nó làm ranh giới cho các khu đất và các lô đất xây dựng trong và ngoài đô thị. Đường giao thông vành đai đô thị thường là ranh giới nội thị và ngoại thị. Đường phố chính trong đô thị thường là ranh giới giữa các khu ở.

c. Làm trục bố cục đô thị:

Cùng với các quảng trường, trục của đường được dùng làm sườn bố cục quy hoạch đô thị xây dựng. Thông thường việc bố cục quy hoạch chung đô thị đều xoay quanh hệ thống giao thông. Đặc biệt những tuyến đường phố chính, quan trọng đóng vai trò quyết định trong việc xác định vị trí các công trình trọng điểm, xác định các trục bố cục kiến trúc chính và phụ của đô thị.

d. Tổ chức không gian đường phố

Các tuyến chức năng trên đường phố với các thiết bị giao thông, ánh sáng, cây xanh là một tổng thể mang tính nghệ thuật cao, làm cho cảnh quan và môi trường trên đường phố thêm phong phú, bộ mặt kiến trúc đường phố thêm sinh động. Cho nên ngoài chức năng phục vụ đi lại, đường phố còn là nơi giao tiếp hàng ngày trong các phương tiện giao thông, trên hè phố, trên các quảng trường, của người dân đô thị cũng như khách vãng lai.

Với những chức năng trên của hệ thống giao thông đô thị, các hình thức tổ chức mạng lưới giao thông, việc lựa chọn phương tiện giao thông cũng như tổ chức mặt cắt ngang đường phố hoàn toàn không giống như đường giao thông bên ngoài đô thị, nơi có chỉ có chức năng vận chuyển là chính. Vì vậy việc nghiên cứu quy hoạch đô thị xây dựng hệ thống giao thông đô thị không còn là yếu tố kỹ thuật đơn thuần. Hệ thống giao thông trong đô thị gắn liền một cách nhuần nhuyễn với tổng thể không gian kiến trúc đô thị, đến tận các công trình kiến trúc, đặc biệt là các công trình công cộng lớn. Ngày nay, giao thông và kiến trúc đô thị đã trở thành một tổng thể không gian không tách rời nhau.

Phương tiện giao thông phát triển mạnh, đặc biệt là phương tiện ô tô cá nhân đã làm ảnh hưởng rất lớn đến đời sống và môi trường đô thị. Nhiều thành phố lớn hiện đang tác nghẽn giao thông diễn ra hàng ngày. Thành phố Bangkok là một ví dụ do ô tô cá nhân phát triển ồ ạt. Đây là

một bài toán khó đặt ra cho các nhà quy hoạch đô thị xây dựng đô thị khi thiết kế mạng lưới giao thông thành phố và xác định hướng phát triển của từng phương tiện giao thông.

III.7.2. Các loại hình giao thông ở đô thị

Giao thông đô thị có thể phân thành hai loại hình cơ bản: hệ thống giao thông đối ngoại và hệ thống giao thông đối nội. Sự khác nhau cơ bản của hai loại hình cơ bản này là tính chất phục vụ và phương tiện sử dụng, cách quản lý tổ chức quản lý xây dựng hệ thống đường và các ga, cảng, bến, bãi, của từng loại phương tiện.

Phương tiện giao thông phục vụ cho vận chuyển hàng hoá và hành khách ở đô thị có thể phân ra như sau:

Đối với giao thông đối ngoại có máy bay, tàu thủy, tàu hỏa... ở khu vực ven nội có thể có thêm xe điện chạy nhanh, xe gắn máy cá nhân, xe đạp các loại xe thô sơ khác đi ra các vùng ngoại ô.

Đối với giao thông đối nội có các loại tàu điện ngầm (Métro), xe điện xe ô tô công cộng và cá nhân, xe máy xe đạp, xe thô sơ, đường đi bộ chính.

Phương tiện giao thông càng nhiều và càng đa dạng thì việc tổ chức mạng lưới giao thông và xây dựng các tuyến đường càng phức tạp, đặc biệt là ở các đầu mối giao thông.

Việc phân loại đường cũng như phương tiện sử dụng giao thông của từng đối tượng là cần thiết để dễ dàng phân biệt các tuyến đi trong cũng như ngoài đô thị và để giảm bớt những điểm xung đột không cần thiết ở những đầu mối giao thông. Các loại giao thông đô thị gồm có:

Đường hàng không:

Bao gồm khu vực sân bay, đường băng, khu vực nhà ga hàng không. Các khu vực kho hàng hoá, nhà chứa máy bay, sửa chữa kỹ thuật, bến bãi và các công trình dịch vụ khác của hàng không, kể cả khu vành đai bảo vệ và các trạm trung chuyển.

Đường thủy:

Bao gồm các khu vực bến cảng, nhà kho, sân bãi, nhà ga đường thủy, khu vực quản lý kỹ thuật điều hành bảo dưỡng. Phần nội nước bao gồm bến cảng, lòng lạch và cầu tàu. Đường thủy có đường sông và đường biển. Xây dựng cảng sông và cảng biển phụ thuộc nhiều vào điều kiện tự nhiên, đặc biệt là độ sâu của nước, chiều dài cặp bến và lòng lạch.

Đường sắt:

Bao gồm các đường tàu hỏa, tàu điện bên ngoài thành phố, đường xe điện ngầm (Metro), đường xe điện trong thành phố, đường xe điện chạy nhanh ra ngoại ô, các nhà ga, sân ga, bến bãi, kho tàng, ga lập tàu, ga kỹ thuật, ga hàng hoá và kể cả các giải pháp cách hai bên đường sắt.

Đường bộ:

Bao gồm các đường xe cơ giới dành cho ô tô, xe máy các loại, đường xe điện bánh hơi (Trolley Bus), đường dành cho xe đạp, xe thô sơ và người đi bộ. Đường bộ còn phân ra thành đường cao tốc (xa lộ quốc gia), đường quốc lộ, đường nhập thành, đường phố chính, đường khu vực, đường nội bộ trong các khu ở. Các bến xe, bãi đỗ xe, quảng trường, các trạm kỹ thuật giao thông.

III.7.3. Một số nguyên tắc cơ bản về QH hệ thống giao thông đô thị.

Mạng lưới đường phố và giao thông công cộng trong và ngoài đô thị phải được thiết kế thành một hệ thống thống nhất, đảm bảo vận chuyển nhanh chóng an toàn. Nó phải liên hệ tốt với tất cả các chức năng của đô thị, với các công trình ở ngoại thị, với các đầu mối giao thông đối ngoại và mạng lưới đường giao thông quốc gia, quốc tế.

Quy mô, tính chất của hệ thống đường phải dựa vào yêu cầu hàng hoá, hành khách và khả năng thông xe của mỗi tuyến đường đối với các phương tiện giao thông.

Mỗi loại đường trong đô thị có một chức năng riêng đối với từng loại đô thị. Những yêu cầu về kỹ thuật giao thông đặc biệt là ở các đầu mối chuyển tiếp giữa các loại giao thông hoặc chuyển hướng đi lại của đường phải tuân thủ các chỉ tiêu quy định của Nhà nước và quốc tế đối với một số loại hình giao thông. Phải luôn luôn có đất dự phòng phát triển và hành lang an toàn cho các tuyến giao thông vành đai, các tuyến chuyên dùng và những trục chính có khả năng phát triển và hiện đại hoá.

Các đầu mối giao thông đối ngoại, các bến xe và bãi đỗ xe phải liên hệ trực tiếp thuận lợi với mạng lưới đường bên trong và bên ngoài để khi chuyển đổi phương tiện đi lại không trở ngại cho hành khách, không làm ảnh hưởng đến sinh hoạt của đô thị. Các công trình đầu mối giao thông được bố trí trên các trục chính nối liền với trung tâm thành phố.

III.7.4. Hình thức tổ chức mạng lưới giao thông thành phố.

Các loại đường phố kết hợp với nhau tạo nên những mạng lưới giao thông thành phố có hình thức khác nhau.

a. Hệ thống bàn cờ

Các đường giao thông được tổ chức vuông góc với nhau. Đây là hình thức thường thấy ở các thành phố cổ Hy Lạp và các thành phố châu Mỹ (New York, Chicago ...) có ưu điểm là phân chia đất thành phố thành các khu vực đơn giản hình vuông hoặc chữ nhật. Mạng đường này không có sự phân chia đường phố một cách rõ ràng (đường chính, đường khu vực, đường khu nhà ở ...) khó thích hợp với điều kiện địa hình phức tạp, chỉ có thể sử dụng được ở những khu vực có địa hình bằng phẳng.

b. Hệ thống bàn cờ có đường chéo.

Do mạng lưới bàn cờ không thuận tiện cho việc đi lại theo hướng chéo người ta thường bố trí

những đường giao thông nhánh nối các góc chéo nhau. Hình thức này chia cắt các khu đất thành phố, ảnh hưởng đến vấn đề xây dựng ở những khu vực có đường giao thông cắt ngang.

c. Hệ thống tia và nan quạt

Được tạo thành khi có nhiều đường giao thông cùng xuất phát từ một điểm (trung tâm thành phố) và phát triển về các hướng khác nhau. Khi có địa hình như sông hồ hạn chế sự phát triển về mọi hướng thì các đường phố tạo thành hình tia ở một phía giống nan quạt.

Mạng đường này tạo khả năng liên hệ nhanh giữa bên ngoài với trung tâm thành phố, nhưng mật độ đường tập trung cao ở trung tâm gây khó khăn cho việc tổ chức đầu mối.

d. Hệ thống tia có vòng

Ở những đường phố có mạng lưới đường hình tia, nan quạt, người ta tổ chức những tuyến đường vòng (hai đường vành đai) nối liền các nhánh đường, do đó bảo đảm mối liên hệ thuận tiện giữa các khu vực khác nhau của thành phố và giảm bớt mật độ đi lại ở khu trung tâm

e. Hệ thống tam giác

Ở hình thức mà hệ thống giao thông phân chia đất đai thành những khu vực tam giác, sự điểm của nó tạo điều kiện tổ chức hợp lý các bộ phận quy hoạch đô thị xây dựng thành phố trong khuôn khổ cơ cấu tam giác (như các đơn vị ở, cụm công nghiệp ...) tổ chức giao thông thuận tiện đồng thời bảo đảm mối quan hệ dễ dàng giữa khu vực trong các phố với những đường phố xung quanh.

Nhược điểm : cứng nhắc, khó phù hợp với địa hình thiên nhiên. Nhiều đường cùng cắt qua một điểm, nên tổ chức đầu mối giao thông tại điểm này khá phức tạp.

f. Hệ thống lục giác

Đây là mạng đường phố dựa trên hình 6 cạnh đều tạo thành những nút giao thông 3 nhánh với góc 120°. Hình thức này đảm bảo an toàn giao thông cao độ thành các tuyến đường giao thông khép kín 1 chiều tránh được điểm xung đột giữa những luồng xe. Có thể hình thành các đơn vị ở trong khuôn khổ hình lục giác bao quanh là hệ thống cơ giới một chiều.

g. Hệ thống răng lược

Do Hinbert Seym (người Mỹ) đề xuất năm 1944. Các tuyến đường được tổ chức theo hình răng lược, phân biệt rõ ràng mỗi tuyến giao thông theo chức năng phục vụ của nó và đường đi sâu vào bên trong các đơn vị ở

III.7.5. Quảng trường đô thị

a. Các loại quảng trường.

Quảng trường trong đô thị tùy theo chức năng được phân loại:

- Quảng trường chính đô thị hay còn gọi là quảng trường trung tâm là không gian trống các công trình công cộng của đô thị, nơi có thể tổ chức các cuộc mít tinh biểu tình lớn, nơi hội tụ của

nhiều trục chính của thành phố. Ví dụ Quảng trường Ba Đình là quảng trường chính của thủ đô Hà Nội. Quảng trường đỏ ở Moskva, quảng trường Thiên An Môn ở Bắc Kinh ...

- Quảng trường trung tâm công cộng là không gian phía trước các công trình công cộng lớn của đô thị, trước các ga, cảng. ở đây cũng có thể là một đầu mối hội tụ của các trục đường chính, hoặc cạnh các trục đường chính, có bố trí các bãi đỗ xe, bến xe, vườn hoa...

- Quảng trường giao thông là không gian ở đầu mối các đường giao thông cùng cốt hoặc lập thể. Tùy theo số lượng giao nhau của các tuyến đường và vị trí địa lý cụ thể để tổ chức không gian kiến trúc của quảng trường.

Thành phố Paris có rất nhiều quảng trường kiểu này và đã làm cho thành phố có được những nét rất đặc trưng (có quảng trường hội tụ đến 12 đường phố với bán kính hàng trăm mét).

b. Quy mô quảng trường

- Quy mô quảng trường không có chỉ tiêu cụ thể. Các chỉ tiêu phụ thuộc chủ yếu vào hình thức tổ chức trên quảng trường và tính chất sử dụng của nó.

- Quảng trường trung tâm thành phố có quy mô $1,5 \div 2,5$ ha cho thành phố lớn và từ $0,5 \div 1,5$ ha cho thành phố vừa và nhỏ. Các thành phố Thủ đô do yêu cầu tập trung số lượng người đông trong các dịp sinh hoạt chính trị nên quy mô thành phố lớn hơn nhiều (Quảng trường Ba đình có quy mô 3 ha, dự kiến mở rộng đến 6 ha) diện tích quảng trường không nên quá lớn làm mất tỉ lệ.

c. Hình thức tổ chức quảng trường

Hình thức tổ chức quảng trường rất phong phú đặc biệt là quảng trường trung tâm với các công trình kiến trúc tiêu biểu. Bố cục quảng trường dựa trên cơ sở bố cục không gian các công trình kiến trúc trên quảng trường. Chiều rộng quảng trường không nên quá 4 lần chiều cao công trình.

Hình dáng quảng trường tùy theo địa hình đất đai và hướng hội tụ của các trục đường.

ở quảng trường giao thông vấn đề tổ chức các tuyến xe đi lại rất quan trọng, cần bảo đảm xe lưu thông nhanh chóng, an toàn. Đường đi bộ qua quảng trường cần tổ chức đường ngầm hoặc cầu vượt nhằm giảm bớt sự giao nhau giữa các tuyến đường của người và xe.

Tổ chức quảng trường giao thông cần dựa trên cơ sở tổ chức hợp lý các nút giao thông thành phố. Nút giao thông là chỗ giao nhau của nhiều tuyến đường. Việc tổ chức nút giao thông cần đảm bảo yêu cầu thông suốt, an toàn và nhanh chóng cho hoạt động của các phương tiện giao thông.

Hình thức tổ chức nút giao thông có hai dạng : nút giao thông cùng cốt và nút giao thông khác cốt.

** Nút giao thông có cùng cốt:*

- Nút thành phố không có hệ thống điều chỉnh giao thông: là hình thức giao nhau của các đường

phố có lưu lượng thông xe nhỏ (không quá 500 xe/h, theo kinh nghiệm của Nga, Đức quy định tối thiểu là 750 xe).

- Nút giao thông tự điều chỉnh: Tại những điểm giao nhau của các tuyến đường có mật độ tương đối cao, người ta thường tổ chức đảo định hướng chuyển động của xe để phân các luồng xe đi trong nút giao thông và xác định điểm xung giữa các luồng xe để người lái xe đề phòng chú ý trong khi vượt qua các điểm giao nhau đó. Phạm vi đất đai còn lại trong nút giao thông sau khi đã vạch các luồng xe là các đảo định hướng giao thông. Hình dáng các đảo phụ thuộc vào điểm giao nhau của tuyến đường, có thể là hình tròn (đảo tròn) hình vuông, tam giác. Bán kính của đảo tròn phụ thuộc vào số lưu lượng đường gặp nhau tại nút giao thông và tốc độ xe đi qua, nói chung đảo tròn càng lớn càng cho phép xe qua với tốc độ nhanh hơn. Nếu 4 đường giao thông đi tới nút, bán kính đảo tròn tối thiểu là 25 m.

*** Nút giao thông khác cốt:**

Khi các tuyến giao thông có lưu lượng xe rất lớn gặp nhau, nút giao thông cùng cốt không đảm bảo an toàn về tốc độ chuyển động của xe, người ta dùng kiểu nút giao thông khác cốt.

Hình thức này rất thuận tiện, an toàn giao thông đồng thời đảm bảo tốc độ và lưu lượng xe qua lại không bị gián đoạn (tốc độ xe và lưu lượng xe qua lại không thay đổi so với toàn tuyến đường) khi thay đổi hướng xe chạy. Nút giao thông khác cốt thường có các dạng nút hai tầng và nhiều tầng.

CHƯƠNG VI

QUY HOẠCH ĐÔ THỊ MÔI TRƯỜNG ĐÔ THỊ

I. NHỮNG VẤN ĐỀ CƠ BẢN VỀ MÔI TRƯỜNG ĐÔ THỊ

I.1. Khái niệm môi trường đô thị

Đô thị có nhiều chức năng hơn nông thôn. Theo Lê Hồng Kế (1995) các đô thị có những chức năng chính là (a) nơi ở với mật độ cao; (b) nơi làm việc; (c) nơi giải trí với các khoảng trống lớn; (d) các hệ thống giao thông; (e) các hệ thống dịch vụ (cấp nước, thoát nước, cung cấp năng lượng, thực phẩm, quản lý chất thải rắn v.v...)

Môi trường đô thị bao gồm môi trường vùng trung tâm đô thị và các vùng ngoại vi. Các đô thị và nông thôn gặp nhau ở một vùng chuyển tiếp và tương tác chặt chẽ với nhau - vùng ven đô. Con người, tài nguyên, tiền bạc, hàng hoá, thông tin và các sáng kiến chuyển động qua lại giữa thành phố và nông thôn. Kết quả không chỉ giới hạn ở chỗ vùng ven đô là nơi "chờ đợi" đô thị hoá. Bằng chứng cho thấy đây có thể là sự tồn tại của một hệ sinh thái nhân văn với kiểu sống riêng biệt theo

ý nghĩa kinh tế xã hội và cảnh quan. Đây thường là các vùng chịu sức ép từ quá trình phát triển to và có nhiều mâu thuẫn về môi trường. Môi trường văn hoá trong khu vực này chịu sức ép lớn hơn các vùng khác

Chúng ta có nhiều lý do để phải quan tâm đến vấn đề định cư trong các đô thị bởi vì thành phố và công nghiệp là nguồn gốc của rất nhiều vấn đề mà chúng ta phải giải quyết cũng như có điều kiện để giải quyết chúng.

Mặc dù diện tích đất ở đô thị ở các nước phát triển thường chỉ chiếm một tỷ lệ rất bé so với diện tích tự nhiên của một quốc gia; ở Canada, nó chỉ chiếm 1%. Tuy nhiên một mình diện tích sẽ là một chỉ thị không đúng về chất lượng môi trường. Dân số, mật độ dân số, vị trí và cả các dạng thức phát triển, hình dáng của một đô thị hay cách sống đô thị đều là những yếu tố ảnh hưởng đến môi trường đô thị.

Các tác động môi trường này thường có ảnh hưởng xa hơn đến môi trường khu vực. Đô thị hoá còn có thể gây ra các tác động gián tiếp khác nhau như tăng dân số cơ học ở đô thị, nhu cầu to lớn trong sử dụng vật chất, thực phẩm, năng lượng và các dịch vụ khác, thay đổi các mối quan hệ con người - môi trường và thói quen tập tục.

I.2.Các vấn đề môi trường đô thị.

Các hoạt động phát triển đô thị tác động mạnh đến môi trường là việc sản xuất, đổ thải chất thải đô thị và công nghiệp, giao thông vận tải, vui chơi giải trí và du lịch, v.v... Chúng đặc biệt ảnh hưởng tới tài nguyên thị giác, sinh cảnh của sinh vật hoang dã; việc quản lý thảm thực vật và tài nguyên nước.

Những vấn đề môi trường gắn với quá trình đô thị hoá thường bao gồm những vấn đề chính sau:

I.2.1. Vấn đề sử dụng đất.

Khi thành phố được mở rộng trên một khu vực cảnh quan nào đó thì thảm thực vật bị phá huỷ, các đầm lầy sẽ bị lấp đi, các vùng đất ngập nước sẽ trở nên khô cạn, lớp đất tầng mặt bị bóc mòn và đất đai bị bê tông hoá. Các hệ sinh thái có thể sẽ bị suy thoái hay bị phá huỷ, những quá trình môi trường tự nhiên như chu trình nước sẽ bị biến đổi bất thuận nghịch. Rất không may, các tác động tổng thể đối với hệ sinh thái đô thị là rất khó có thể đoán nhận được trong điều kiện nhận thức hiện nay (Jameson). Một vấn đề khác đặt ra đối với các nhà quy hoạch đô thị môi trường đô thị là những ảnh hưởng to lớn đối với quá trình sử dụng đất do sự phát triển đô thị diễn ra một cách nhanh chóng và liên tục.

I.2.2. Vấn đề chất thải.

Một thành phố hiện đại điển hình với khoảng một triệu dân thường thải ra 500.000 tấn nước

cống rãnh. 3.000 tấn chất thải rắn và 950 tấn khi thải trong một ngày. Một số loại chất thải gây ra hậu quả trực tiếp đối với sức khỏe con người, số khác lại có thể là cơ sở nuôi dưỡng cho nhiều tác nhân gây bệnh khác như vi trùng, ký sinh trùng, các vector truyền bệnh.

1.2.3. Vấn đề ô nhiễm nước.

Các chất tồn dư nguồn nước được tạo ra dưới hai dạng nguồn điểm và từ các nguồn phân tán. Nguồn điểm là các nguồn thải trực tiếp vào môi trường nước từ các nhà máy công nghiệp hay từ cống rãnh thành phố. Các nguồn phân tán bao gồm các YTTD đưa vào dòng chảy, sông hồ, cửa sông từ nước chảy tràn trên mặt đất và đưa vào nước ngầm thông qua quá trình thấm và hút. Một khu vực đỗ xe thường là nguồn phân tán.

Nước thải đô thị, có thể bao gồm cả nước thải do các hoạt động công nghiệp, được thải vào hệ thống cống rãnh của thành phố. Vì vậy nước thải cống rãnh các đô thị có thể sẽ rất khác nhau. Một phần đáng kể nước thải đô thị là nước thải sinh hoạt, chứa rất nhiều các chất hữu cơ, đa số có thể phân hủy được. ảnh hưởng của nước thải đô thị phụ thuộc vào mức độ xử lý chúng trước khi đưa vào môi trường nước và khả năng pha loãng của bản thân thủy vực.

Dòng thải công nghiệp với tính chất lý hóa thay đổi mạnh, thường được chia thành 4 loại, tùy theo kiểu sử dụng công nghiệp như vệ sinh, làm mát, làm sạch và sản xuất. Nước sử dụng vào cho vệ sinh có thành phần chất tồn dư tương tự như nước thải sinh hoạt. Lượng nước thải sử dụng vào làm mát trong công nghiệp có khối lượng lớn nhất, điển hình là nhiệt điện. Nước thải thường có nhiệt độ 10 đến 15 độ cao hơn so với nhiệt độ nguồn nước đầu vào; chúng hoặc được thải vào môi trường nước tự nhiên hay sử dụng lại qua tháp làm mát. Một ví dụ về nước sử dụng vào mục đích làm sạch là nước rửa chai lọ trong công nghiệp nước giải khát, có thể tái sử dụng. Nguồn nước thải từ quá trình này chứa hàm lượng BOD và SS cao do các chất bẩn bám vào chai lọ khi thu hồi. Do sử dụng nhiều các chất kiềm trong quá trình rửa nên nước thải thường có độ kiềm tính cao. Nước sản xuất bao gồm nước sử dụng để tạo ra sản phẩm, tách chất thải ra và vận chuyển sản phẩm. Bốn công đoạn trong sản xuất sợi bông in hoa là ví dụ cho thấy các chất tồn dư đã đi vào nước thải sản xuất như thế nào.

Sự nhiễm bẩn các nguồn nước cấp bởi nguồn nước thải cống rãnh thành phố thường gây hậu quả rất nghiêm trọng như trường hợp bùng nổ dịch tả ở London, dịch cảm cúm ở Zermatt Thụy Sĩ làm chết 437 người vào năm 1963 và sự bùng phát dịch đường ruột ở Szeged, Hungary năm 1955 (J.M. Edington và M.A. Edington, 1979). Đối với các nguồn nước vui chơi giải trí như tắm, thì sự nhiễm bẩn do nước cống rãnh thành phố cũng sẽ có nguy cơ ảnh hưởng đến sức khỏe con người.

Vấn đề sinh thái đô thị liên quan rất lớn đến sự không hoàn thiện trong hệ thống quản lý đổ thải các loại chất thải (J.M. Edington và M.A. Edington, 1979). Trong trường hợp các phương tiện

quản lý phân rác kém, đất ở vùng đô thị và ngoại ô thường bị ô nhiễm bởi các nguồn phân người và gia súc, các nguồn nước thải đô thị chứa đựng các yếu tố gây bệnh như các loại ký sinh trùng (giun, sán, protozoa) (Duncan Mara, 1978). Các ký sinh trùng này có thể thâm nhập trực tiếp qua da như Ancylostoma, Necator và Strongyloides; hoặc qua đường miệng khi ăn uống các sản phẩm nhiễm trứng giun (Đ.N. Phong và CTV, 1995).

I.2.4. Ô nhiễm không khí và tiếng ồn.

Bầu khí quyển có khả năng làm sạch các chất bẩn thông qua quá trình khuếch tán các chất bẩn đi xa và đa không khí sạch tới. Tuy nhiên quá trình "tự làm sạch" này trong nhiều trường hợp bị cản trở do quá trình nghịch nhiệt. Những khu vực có hiệu ứng nghịch nhiệt, không khí có thể bị ô nhiễm rất nặng nề, gây ra hậu quả nghiêm trọng đối với cư dân đô thị. Hiện tượng này đã xảy ra trong thung lũng Meuse ở Bỉ vào năm 1930, London 1952 và 1956; 1962 ở Genoa, Bombay, Sydney và hàng loạt thành phố ở Mỹ. Cách giải quyết đơn giản là thiết kế, xây dựng nhà máy với ống khói cao và nằm ở dưới hạ lưu chiều gió. Tuy nhiên theo McHarg khuyến cáo, các nhà quy hoạch đô thị cần đi xa hơn thế bằng cách quy hoạch đô thị cho cả không khí (J.M.Edington và M.A. Edington, 1979).

I.2.5. Vấn đề sử dụng năng lượng.

Đô thị hoá cũng liên quan trực tiếp đến việc sử dụng năng lượng. Năng lượng được sử dụng trong mọi quá trình khác nhau như: trong sinh hoạt, buôn bán, sản xuất, giao thông vận tải. Cải thiện tính chất hình học của các đường phố có thể tận dụng năng lượng mặt trời, tận dụng chất thải nhiệt, quy hoạch đô thị sử dụng đất trên cơ sở tiết kiệm năng lượng, nâng cao thiết kế nhà ở v.v...

I.2.6. Tương tác đô thị và nông thôn.

Đô thị hoá là quá trình tương tác giữa thành phố và các vùng nông thôn cận thị. Quan điểm kinh tế cho rằng, các vùng nông thôn là "sân sau" của thành phố và là môi trường thiên nhiên để hưởng thụ, khai thác và đổ thải các loại chất thải. Sự tồn tại của vùng tiếp giáp sẽ có điều kiện tồn tại ở những nơi thiếu sự kiểm soát chặt chẽ để phân biệt ranh mạch với vùng nông thôn. Giá trị đất đai, thuế, nhà cửa trong thành phố ngày càng đắt đỏ hơn khiến nhiều người nghĩ tới việc tìm kiếm một nơi nào đó thuận tiện về giao thông, chi phí liên lạc ít tốn kém để sinh sống

Tuy nhiên, yếu tố thu hút có thể không phải là kinh tế mà do người ta thích tìm một chỗ nào đó để sống cho thoải mái. Vấn đề có thể và thường nảy sinh khi cho phép phát triển đất phi nông nghiệp một cách tùy tiện, thiếu trật tự và bị phân cách. Tài nguyên đất sẽ bị lãng phí đáng kể và chi phí thường bị che lấp; các mâu thuẫn về đất đai phát sinh. Các nhu cầu phục vụ trong gpt, khi được tăng cường, sẽ đòi hỏi các khoản chi phí đất đai. Các hệ thống tự nhiên bị biến đổi mạnh thành các hệ thống đơn giản hơn, chất lượng môi trường bị suy giảm đặc biệt là tài nguyên cảnh quan.

Xu hướng này có thể phát triển mạnh. Việc khai thác tài nguyên thiên nhiên ở quy mô lớn, phát triển các dự án năng lượng, giao thông trong quá trình đô thị hoá lâu dài sẽ ảnh hưởng sâu sắc đến môi trường tự nhiên, đặc biệt đối với các khu vực nhạy cảm sinh học. Khi một vùng xung quanh đô thị được quy hoạch đô thị cho phát triển, có nghĩa là môi trường nông thôn sẽ được thay thế bằng đô thị và môi trường tự nhiên sẽ bị biến đổi.

II. KHÁI NIỆM, MỤC TIÊU VÀ LỊCH SỬ PHÁT TRIỂN CỦA QUY HOẠCH MÔI TRƯỜNG ĐÔ THỊ

II.1. Khái niệm quy hoạch đô thị môi trường đô thị

Luật Bảo vệ môi trường sửa đổi của nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam được ban bố, trong đó có ghi: "Nhà nước thống nhất quản lý, bảo vệ môi trường trong phạm vi cả nước, lập quy hoạch đô thị bảo vệ môi trường" (Điều 3, chương I). Như vậy quy hoạch đô thị bảo vệ môi trường đã được Nhà nước Việt Nam ghi thành luật; là công việc phải làm trong công tác quản lý, bảo vệ môi trường.

Quy hoạch đô thị bảo vệ môi trường theo nghĩa rộng là quy hoạch đô thị môi trường đô thị cho các mục tiêu làm cho môi trường không bị ô nhiễm, không bị suy thoái, không gây tai biến, môi trường được bền vững, được cải thiện tốt hơn cùng với sự phát triển kinh tế - xã hội trên đô thị.

Nói đến quy hoạch đô thị, người ta thường hiểu đó là sự lựa chọn, vạch định, quy định, sắp xếp, bố trí theo không gian, theo cơ cấu của những đối tượng được quy hoạch đô thị để thực hiện những định hướng, những mục tiêu của chiến lược và của kế hoạch theo những thời gian nhất định. Quy hoạch đô thị và kế hoạch là hai phạm trù độc lập, nhưng thống nhất với nhau, cùng tồn tại phụ thuộc lẫn nhau. Quy hoạch đô thị mang tính không gian hoặc cơ cấu của sự triển khai, thực hiện kế hoạch. Kế hoạch mang tính thời gian cùng với các định hướng, mục tiêu cho quy hoạch đô thị. Kế hoạch cụ thể thời gian cho quy hoạch đô thị. Quy hoạch đô thị cụ thể không gian cho kế hoạch. Quy hoạch đô thị có tính không gian nhưng gắn với mục tiêu dài hạn, ngắn hạn có các quy hoạch đô thị thực hiện các mục tiêu của dài hạn, trung hạn, ngắn hạn đó. Quy hoạch đô thị và kế hoạch cùng được thực hiện với nhau trong thể thống nhất được gọi là kế hoạch hoá.

Quy hoạch đô thị môi trường đô thị cũng có các tính chất chung như vậy. Quy hoạch đô thị môi trường đô thị có tính không gian đô thị môi trường và thực hiện các định hướng, mục tiêu môi trường theo thời gian của kế hoạch môi trường. Mục tiêu môi trường là phòng và chống ô nhiễm, chống suy thoái, tai biến và sự cố môi trường, bảo đảm môi trường sống tốt đẹp bền vững cho con người và bảo vệ môi trường sống cho các hệ sinh vật trong sự phát triển kinh tế - xã hội. Môi trường kinh tế xã hội gắn bó chặt chẽ, thống nhất với nhau. Bởi vậy có thể định nghĩa quy hoạch đô

thị môi trường đô thị như sau:

Quy hoạch đô thị môi trường đô thị được hiểu là sự vạch định, quy định sắp xếp, bố trí các đối tượng môi trường theo không gian đô thị hoặc theo không gian vật thể môi trường nhằm đảm bảo môi trường sống tốt đẹp cho cư dân đô thị và bảo vệ môi trường sống cho các hệ sinh vật của môi trường bền vững trong sự thống nhất với sự phát triển lâu bền của kinh tế - xã hội đô thị theo các định hướng, mục tiêu và thời gian của kế hoạch; phù hợp với trình độ phát triển nhất định. Nói một cách ngắn gọn hơn, quy hoạch đô thị môi trường đô thị là quy hoạch đô thị đô thị hoặc không gian môi trường sống của cư dân đô thị và mọi thể sinh vật theo các mục tiêu và giai đoạn của kế hoạch bảo vệ mục tiêu của sự phát triển bền vững.

Đối với kế hoạch môi trường; Kế hoạch môi trường được lập ra theo thời gian cùng với các mục tiêu hoặc định hướng về môi trường trong sự thống nhất với các mục tiêu hoặc định hướng kinh tế - xã hội nhằm làm cho kinh tế - xã hội phát triển và môi trường bền vững.

Còn chiến lược môi trường, đó là sự lựa chọn có căn cứ khoa học cho các định hướng hoặc mục tiêu về môi trường cùng kinh tế - xã hội, là tiền đề căn bản của kế hoạch và quy hoạch đô thị môi trường đô thị, là cơ sở để lập định các chính sách môi trường và những biện pháp căn bản cho sự thực hiện chiến lược đó. chiến lược môi trường là bước đi đầu tiên của khoa học và quy hoạch đô thị môi trường đô thị. Trong trường hợp các mục tiêu môi trường và kinh tế - xã hội được đồng thời đưa vào chiến lược trong thể thống nhất không thể tách rời để đảm bảo cho kinh tế - xã hội phát triển và môi trường bền vững, thì đó là chiến lược phát triển bền vững.

II.2. Mục tiêu của quy hoạch đô thị môi trường đô thị

- Thứ nhất, nhằm đưa ra nghiên cứu môi trường khu vực xác định có chủ đề môi trường cần giải quyết trong tất cả các kế hoạch phát triển ảnh hưởng đến khu vực. Nghiên cứu môi trường cũng xác định những hướng dẫn, hành động và kiểm soát cần thiết nhằm đáp ứng mục tiêu sử dụng bền vững nguồn của khu vực. Những công việc này được gắn kết với mọi kế hoạch và hoạt động phát triển liên quan tới khu vực.

- Thứ hai, là một tuyên ngôn chính sách của CHÍNH QUYỀN. Chính sách này sẽ không chỉ hướng dẫn các hoạt động đầu tư công cộng ở cấp địa phương và cấp huyện mà còn được Chính phủ, Bộ KHĐT, Bộ Xây dựng sử dụng như là yếu tố đầu tư vào địa phương để lập kế hoạch kinh tế - xã hội và quy hoạch đô thị không gian ở cấp cao hơn.

- Thứ ba, để quản lý và kiểm soát các đề án phát triển của khu vực tư nhân và các dự án đầu tư xây dựng cơ sở hạ tầng và các dự án khác của khu vực công cộng.

II.3. Lịch sử phát triển quy hoạch đô thị môi trường đô thị:

II.3.1. Lịch sử phát triển quy hoạch đô thị môi trường đô thị trên thế giới:

Mặc dù công tác quản lý môi trường mới được đề cao ở nhiều nước trong ba bốn thập kỷ gần đây, nhưng khái niệm QHMT đã phát triển một cách liên tục trong các diễn đàn công cộng kể từ những năm đầu của thế kỷ 20.

Những ý tưởng về QHMT đã có từ rất sớm, có lẽ từ khi xã hội loài người được hình thành. Cho tới thế kỷ thứ 15, thiên nhiên, rừng núi vẫn thường được coi là nơi ma thiêng nước độc, xa lạ với con người. Con người thường chỉ quen biết với kiến thức địa lý địa phương không vượt ra ngoài giới hạn làng xóm, nơi họ sinh sống

Đến thế kỷ 18-19, khái niệm thiên nhiên đã được mở rộng, bao hàm cả sự thoải mái và thưởng ngoạn những sản phẩm của thiên nhiên. Phong trào "cảnh quan vườn" đầy chất lãng mạn, phát triển mạnh ở Anh, thể hiện sự nhận thức mới của con người. Khái niệm đó đã được mở rộng cho cả các cộng đồng, những con đường thông thoáng, các công viên, vườn hoa, nghĩa trang và quảng trường.

Le Play (1877), một nhà xã hội học người Pháp, người đã thừa nhận nhu cầu phải tích hợp "con người - hoạt động - chỗ ở" (nói theo thuật ngữ ngày nay là "cộng đồng - hoạt động kinh tế - hệ sinh thái"), có lẽ là người đầu tiên nêu ra vấn đề lồng ghép công tác quy hoạch đô thị kinh tế và môi trường.

Vào đầu thế kỷ 20, Geddes (1915) - nhà sinh vật học người Scotland, đã nhận thấy sự hình thành song song của "hệ sinh thái - chức năng - sinh vật". Năm 1938, Mumford đã mở rộng sự phân tích sinh thái học nhân văn nông thôn áp dụng cho đô thị. Sau đó Ian Harg, nhà quy hoạch đô thị cảnh quan và là tác giả cuốn "thiết kế thiên nhiên" (1939, 1969) đã áp dụng các nguyên tắc của họ vào một vài ứng dụng cụ thể.

Giai đoạn 1961 - 1972 có ý nghĩa lớn đối với sự phát triển về lý thuyết cũng như phương pháp luận của quy hoạch đô thị môi trường đô thị. Sau khi Bộ luật về bảo vệ môi trường của Mỹ ra đời (NEPA-1969), nhiều luật khác cũng lần lượt được thông qua trong giai đoạn đầu 1970, như luật về nước sạch, luật về không khí sạch, luật về quản lý vùng ven biển v.... Vào thời điểm này, vấn đề bảo vệ môi trường đã được mọi người hết sức quan tâm. Các thông tin về ảnh hưởng của ô nhiễm không khí, ô nhiễm nước v.v... đã ngày một nhiều. Sự ra đời đạo luật môi trường của Mỹ (NEA) cùng với các công cụ quản lý của nó, như đánh giá tác động môi trường (EIA), thực chất đã thổi một luồng gió mới vào quy hoạch đô thị sử dụng đất đai. Ngoài những mục tiêu thông thường vốn có, nó đồng thời cũng phải xử lý những vấn đề khác như chống ô nhiễm môi trường, khai thác và bảo vệ hợp lý tài nguyên thiên nhiên v.v...

Đối với quy hoạch đô thị cảnh quan (QHCQ), đó là nhiệm vụ quan trọng mà nó đang phải

đ- ơng đầu. Quy hoạch đô thị cảnh quan đã phát triển thêm một b- ớc mới. Các nhà địa lý và quy hoạch đô thị cảnh quan h- ớng tới việc đ- a các đòi hỏi về đánh giá tác động môi tr- ờng vào việc xem xét cách thức bố trí cảnh quan.

Tuy nhiên vấn đề đô thị cũng khó có thể giải quyết đ- ợc thông qua quy hoạch đô thị cảnh quan mặc dù vào những năm 1960, McHarg đã kêu gọi đ- a các nguyên lý sinh thái học vào. Cho đến ngày nay, gần nh- mọi nỗ lực của quy hoạch đô thị cảnh quan đều loại trừ thành phố hoặc phải xử lý thành phố theo nhu cầu nh- sử dụng đất nông thôn để giải trí, cung cấp, năng l- ợng và đồ chất thải v.v...

Quy hoạch đô thị môi tr- ờng đô thị là một khái niệm không hoàn toàn mới. QHMT ngày nay là sự kế thừa và phát triển trên các nguyên lý cơ bản của quy hoạch đô thị cảnh quan, quy hoạch đô thị sinh thái học (QHSTH) cũng nh- các nguyên lý cơ bản về khoa học sức khoẻ và khoa học môi tr- ờng.

Vì vậy có thể nói QHMT là một lĩnh vực đ- ợc tạo ra do sự tham gia đóng góp của nhiều nguyên lý khoa học nh- sinh thái học, sinh học, kỹ thuật, địa lý, địa chất, kiến trúc cảnh quan, dịch tể học môi tr- ờng và nhiều ngành khác. Các nhà quy hoạch đô thị môi tr- ờng đô thị th- ờng làm việc ở một trong ba lĩnh vực: (a) kiểm soát ô nhiễm (b) đánh giá tác động môi tr- ờng và (c) quy hoạch đô thị sử dụng đất (leonard Ortolano, 1984)

II.3.2. Lịch sử phát triển quy hoạch đô thị môi tr- ờng đô thị ở Việt Nam

Cho đến những năm gần đây, chúng ta mới bàn về QHMT mặc dù QHSTH hay QHCQ ở Việt Nam đã đ- ợc các nhà sinh thái học nh- Mai Đình Yên (1976, 1994); Trần Ngọc Ninh (1995, 1998) và nhà địa lý cảnh quan Nguyễn Thế Thôn (1999) áp dụng khá sớm. "QHMT" theo quan niệm của các nhà địa lý cảnh quan và sinh thái học này có những nét t- ơng đồng. Cơ sở khoa học là việc ứng dụng lý thuyết cảnh quan sinh thái và sinh thái học, nghĩa là căn cứ vào các điều kiện sinh thái của đất đai để tổ chức đô thị cho các hoạt động khác nhau nh- sản xuất nông nghiệp, tổ chức bố trí khu quần c- , hạ tầng cơ sở, khu du lịch vui chơi giải trí.

Các nhà kiến trúc quy hoạch đô thị th- ờng giới hạn trong việc nghiên cứu một số nội dung, dự án có tính chất bảo vệ môi tr- ờng trong quy hoạch đô thị xây dựng (phát triển đô thị, khu công nghiệp và nông thôn). Đàm Trung Ph- ờng (1983) trong nghiên cứu QHMT miền Đông Nam Bộ đã đề xuất hai vấn đề lớn là: (1) tổ chức môi tr- ờng sống cho con ng- ời hoạt động và phát triển (lĩnh vực sản xuất; lĩnh vực tổ chức nơi ở và sinh hoạt trong các quần c- từ đô thị đến các thị trấn, làng xóm; lĩnh vực tổ chức nghỉ ngơi, vui chơi giải trí); (2) tổ chức quản lý, đề xuất các biện pháp trong việc khai thác hợp lý tài nguyên thiên nhiên và chống ô nhiễm môi tr- ờng. Lê Hồng Kế (1997) thông qua nghiên cứu đặc điểm sinh thái đô thị, từ đó kiến nghị giải pháp quy hoạch đô thị đối với

một số đô thị ở Việt Nam

Gần đây nhất, Tổ chức hợp tác quốc tế Nhật Bản (JICA, 1999) đã tiến hành nghiên cứu qhh quản lý môi tr-ờng vịnh Hạ Long và thành phố Hà Nội. Cách tiếp cận cơ bản là dựa trên việc phân vùng môi tr-ờng để kiến nghị các chính sách quản lý môi tr-ờng khu vực (mục tiêu, chất l-ợng môi tr-ờng cần đạt đ-ợc, các dự án - u tiên nhằm cải thiện điều kiện môi tr-ờng). Các công trình này thiên về nghiên cứu quy hoạch đô thị quản lý môi tr-ờng (QHQLMT), lấy mục tiêu chính là bảo vệ, cải thiện chất l-ợng môi tr-ờng. Cách tiếp cận và ph-ơng pháp sử dụng trong QHQLMT có phần khác hơn so với các dạng QHMT đề cập đến ở trên. Vũ Quyết Thắng (2000), trong nghiên cứu đề xuất QHMT cho một khu vực ven đô Hà Nội, đã kết hợp các nguyên tắc về tiếp cận sinh thái và quản lý môi tr-ờng trong việc bố trí không gian sử dụng đất, khoanh vùng chức năng môi tr-ờng nhằm mục tiêu BVMNT và PTBV khu vực. Có thể nói, cho đến thời điểm này QHMT ở Việt Nam mới chỉ có những b-ớc chuyển động đầu tiên.

III. □ĐC ẦỈQM C□A QUY HO□CH ẦẦ TH□MẦ TR- □NG ẦẦ TH□

Quy hoạch đô thị môi tr-ờng đô thị có một số đặc điểm nh- sau:

- Quan điểm hệ sinh thái. Quan điểm này xem xét con ng-ời trong tự nhiên hơn là tách khỏi nó; nghĩa là nhấn mạnh mối t-ơng tác giữa con ng-ời với hệ sinh thái tự nhiên và rộng hơn là sinh quyển. Các dạng quan hệ khác có xu h-ớng tập trung hẹp hơn.
- Tính hệ thống. Xem xét tổng các thành phần liên quan, tập trung vào các thành phần chủ chốt và các mối quan hệ của chúng, thừa nhận các hệ thống là mở, t-ơng tác với môi tr-ờng; nhận biết sự liên hệ và phụ thuộc giữa các hệ thống
- Tính địa ph-ơng. Từ "môi tr-ờng" nhấn mạnh tính đặc tr-ng của mỗi đô thị, tuy nhiên cần phải xem xét các thành phần môi tr-ờng và sự biến đổi môi tr-ờng trong một phạm vi lớn hơn, ví dụ: vùng đô thị, vùng đô thị, quốc gia.
- Tính biến đổi theo thời gian. Xem xét sự thay đổi môi tr-ờng theo các chu kỳ khác nhau, dài và ngắn, quá khứ và t-ơng lai. Nếu quỹ thời gian không hợp lý, quy hoạch đô thị môi tr-ờng đô thị sẽ không đạt đ-ợc mục tiêu đã đặt ra. Các dạng quy hoạch đô thị khác khác th-ờng có trục thời gian ngắn hơn.
- Tính chất h-ớng vào tác động. Nghiên cứu xem xét đầy đủ những ảnh h-ởng môi tr-ờng do hoạt động của con ng-ời và sự phân bố của chúng (ai đ-ợc lợi, ai phải chi trả). Các dạng quy hoạch đô thị khác th-ờng có "định h-ớng đầu vào", tập trung chủ yếu vào dữ liệu, mục tiêu và kế hoạch hơn là vào "tác động" của các hoạt động phát triển.
- Tính phòng ngừa. Khuynh h-ớng chủ đạo trong chiến l-ợc QHMT là "nhu cầu bảo tồn",

trong đó nó tập trung vào việc làm giảm nhu cầu đối với một loại hàng hoá hay dịch vụ có khả năng gây ra các stress hơn là việc chấp nhận các "nhu cầu" nh- đã "đặt ra" từ tr- óc và cố gắng tập trung vào việc làm giảm thiểu hay loại bỏ các ảnh h- ớng môi tr- ờng.

IV. NHỆNG NGUYỄN TỊCH CHO YẾU CỐA QUY HOẠCH ẢNH THỂ MÔI TR- ỜNG

IV.1. Xác định rõ các mục tiêu và các đối tượng cho quy hoạch đô thị môi tr- ờng đô thị

Các mục tiêu môi tr- ờng hoặc kinh tế - môi tr- ờng th- ờng đ- ợc đ- a ra trong chiến lược môi tr- ờng hoặc trong kế hoạch môi tr- ờng cùng với kinh tế - xã hội của đô thị. Quy hoạch đô thị môi tr- ờng đô thị là đ- a các mục tiêu đó vào những phạm vi không gian đô thị cụ thể, thể hiện các mục tiêu đó trên bản đồ quy hoạch đô thị. Tr- óc khi quy hoạch đô thị môi tr- ờng đô thị cùng với kinh tế - xã hội của sự phát triển bền vững ở một đô thị nào đó, cần phải xác định lại rõ ràng và chính xác các mục tiêu cụ thể ở đô thị đó một cách cụ thể để đảm bảo đạt đ- ợc mục tiêu và hiệu quả của công tác quy hoạch đô thị môi tr- ờng đô thị và kinh tế - xã hội. Cần xác định mục tiêu quy hoạch đô thị môi tr- ờng đô thị cho một thành phần hay tổng hợp nhiều thành phần môi tr- ờng.

IV.2. Quy hoạch đô thị môi tr- ờng đô thị phải đ- ợc tiến hành đồng thời với quy hoạch đô thị kinh tế - xã hội đô thị.

Vì không gian của môi tr- ờng và kinh tế - xã hội ở trong một thể thống nhất của đô thị, nên quy hoạch đô thị môi tr- ờng đô thị và quy hoạch đô thị kinh tế - xã hội ở trong thể thống nhất đó. Quy hoạch đô thị môi tr- ờng đô thị phải đ- ợc tiến hành cùng đồng thời với quy hoạch đô thị kinh tế - xã hội trong thể thống nhất của các mục tiêu phát triển kinh tế - xã hội và bảo vệ môi tr- ờng bền vững của sự phát triển bền vững. Trong tr- ờng hợp quy hoạch đô thị môi tr- ờng đô thị đ- ợc tiến hành riêng cho các mục tiêu môi tr- ờng, thì cũng cần phải đ- ợc xem xét cân nhắc liên hệ với các mục tiêu kinh tế - xã hội có liên quan. Nguyên tắc này đòi hỏi phải nghiên cứu toàn diện và đồng bộ các vấn đề môi tr- ờng và kinh tế - xã hội, đòi hỏi đồng thời quy hoạch đô thị môi tr- ờng đô thị với quy hoạch đô thị kinh tế - xã hội trong thể thống nhất để đảm bảo rằng, phát triển kinh tế - xã hội ở đâu, thì ở đó môi tr- ờng đ- ợc bền vững.

IV.3. Xác định các quy mô về không gian và thời gian của quy hoạch đô thị môi tr- ờng đô thị

Đối với quy mô không gian cần phải xác định rõ các mức độ quy hoạch đô thị sơ bộ hay chi tiết với các quy mô đô thị lớn, trung bình hoặc nhỏ. Đối với quy mô thời gian, cần gắn chặt với quy mô không gian với các thời gian của kế hoạch dài hạn, trung hạn hoặc ngắn hạn từ nhiều năm cho đến một năm.

IV.4. Quy hoạch đô thị môi tr- ờng đô thị luôn luôn trên quan điểm hệ thống, tức là phân tích

và tổng hợp hệ thống

Các thành phần môi trường với nhau và các đô thị môi trường với nhau có mối liên hệ và tác động qua lại lẫn nhau. Phân tích để thấy rõ cấu trúc và chức năng của các thành phần môi trường và các đô thị môi trường, thấy rõ các mối liên hệ, các tác động giữa chúng với nhau; tổng hợp để thấy rõ toàn bộ cấu trúc và chức năng của chúng trong mỗi tổng thể đô thị môi trường và trong hệ thống đô thị sinh thái để đưa ra trong quy hoạch đô thị môi trường đô thị.

IV.5. Quy hoạch đô thị môi trường đô thị phải qua công tác đánh giá môi trường và lập các luận cứ khoa học.

Có đánh giá môi trường mới có cơ sở để lập luận cứ khoa học cho quy hoạch đô thị môi trường đô thị để tiến hành cùng đồng thời với đánh giá và lập luận cứ khoa học cho quy hoạch đô thị kinh tế - xã hội, chúng để xem xét và quyết định trong thể thống nhất với nhau. Có như thế mới bảo đảm để sự phát triển của kinh tế - xã hội và bảo vệ để môi trường bền vững trong cùng một quy hoạch đô thị thống nhất.

IV.6. Quy hoạch đô thị môi trường đô thị phải phù hợp với trình độ phát triển kinh tế - xã hội đô thị

Ở mỗi đô thị đều có những trình độ phát triển kinh tế - xã hội nhất định. Quy hoạch đô thị môi trường đô thị phải trên quan điểm xuất phát từ nhu cầu và trình độ phát triển ấy. Sự phát triển kinh tế - xã hội còn thấp kém, thì quy hoạch đô thị môi trường đô thị phải chú ý thích đáng cho sự phát triển kinh tế - xã hội nhằm bảo đảm cho sự phát triển đó. Có sự cân nhắc, đánh giá, tính toán về môi trường; có các đối sách, biện pháp thích hợp để đảm bảo môi trường bền vững ở những mức độ nhất định cho sự phát triển bền vững. Tránh tình trạng sử dụng chiêu bài - ưu tiên cho sự phát triển kinh tế - xã hội để không quan tâm thích đáng đến môi trường, để ra những quyết định thiệt hại về môi trường, hoặc chỉ chú ý quá mức đến môi trường mà làm thiệt hại đến kinh tế - xã hội

Sự phát triển kinh tế - xã hội ở trình độ phát triển cao đòi hỏi quy hoạch đô thị môi trường đô thị ở mức độ cao thích ứng cho sự phát triển bền vững. Đem quy hoạch đô thị môi trường đô thị ở trình độ phát triển kinh tế - xã hội cao áp dụng vào mức độ phát triển kinh tế - xã hội thấp sẽ gây nên sự kìm hãm phát triển kinh tế - xã hội

V. CÔNG PHƯƠNG PHÁP CHỌN ƯU ĂN CÔNG SỬ DỤNG TRONG QUY HOẠCH ĂN THỰC MÔI TRƯỜNG ĂN THỰC

Để thực hiện để các nội dung nêu trên của môn quy hoạch đô thị môi trường đô thị, các phương pháp quy hoạch đô thị môi trường đô thị để sử dụng chủ yếu sau đây:

V.1. Phương pháp phân tích hệ thống

Phương pháp này ra đời phục vụ cho công việc khi phải tiến hành nghiên cứu liên ngành các đối tượng là các hệ thống phức tạp. Đối tượng nghiên cứu của lý thuyết hệ thống là các tổng thể, các hệ thống. Phương pháp phân tích hệ thống tiến hành phân tích trên một hệ thống cụ thể, trên một tổng thể gồm nhiều bộ phận, nhiều yếu tố thành phần có quan hệ tương hỗ với nhau và với môi trường quanh chúng. Khi phân tích hệ thống, xét từng yếu tố, nhưng không thể xét riêng lẻ mà phải xét mỗi yếu tố trong mối tương quan và tác động qua lại của nó với các yếu tố khác và môi trường bên ngoài của chúng. Xét hệ thống không chỉ xét tại từng thời điểm mà xét cả quá trình động của chúng.

Sau khi xem xét các yếu tố, phương pháp phân tích hệ thống đòi hỏi phải xem xét tổng hợp trở lại tất cả các yếu tố thành phần trong thể thống nhất của hệ thống và nghiên cứu chúng trong tổng thể cùng với các yếu tố tác động từ bên ngoài; nghiên cứu những đặc thù, những quy luật của từng hệ thống, xét mỗi hệ thống trong quá trình phát sinh, phát triển, tăng trưởng, suy thoái để thấy được xu thế và tìm ra phương hướng tác động tích cực vào hệ thống có hiệu quả nhất cho những quyết định theo các mục tiêu của nghiên cứu hệ thống.

Phương pháp phân tích hệ thống nhấn mạnh tính liên ngành, sử dụng nhiều chuyên gia trong nhiều lĩnh vực khác nhau để cùng nghiên cứu, ra quyết định cho các vấn đề phức tạp.

Phương pháp phân tích hệ thống được tiến hành theo các bước:

- Xác định ranh giới, môi trường biên hệ thống
- Quan trắc, đo đạc, thu thập thông tin các yếu tố thành phần, hợp phần, sắp xếp các dữ liệu có liên quan tới đối tượng nghiên cứu.
- Phân tích, thống kê các mối liên kết giữa các yếu tố mà quan trọng nhất là các yếu tố gây tác động qua lại trong hệ thống, các mối liên kết chìa khóa trong hệ thống thống ra khả năng điều khiển hệ thống.
- Xây dựng mô hình định tính, mô hình toán học của hệ thống có các mục tiêu, thể hiện cấu trúc và hoạt động chức năng của hệ thống có mối liên hệ qua lại với môi trường bên ngoài trong các mô hình
- Mô phỏng hệ thống với các điều kiện, giả thiết khác nhau, phân tích mô hình trong các ý nghĩa khác nhau của các biến trình, chọn giải pháp đúng đắn cho quyết định tối ưu

Quy hoạch đô thị môi trường đô thị là lựa chọn, quy định, sắp xếp, bố trí các đối tượng môi trường theo đô thị. Các đối tượng môi trường đa dạng và phức tạp, chúng tác động qua lại lẫn nhau trong hệ địa sinh thái (địa sinh thái hệ thống) của đô thị môi trường. Thành phần môi trường này bị tác động và bị thay đổi, kéo theo sự thay đổi các thành phần khác. Bởi vậy phương pháp phân tích hệ thống trên quan điểm tiếp cận hệ thống là phương pháp không thể thiếu và xuyên suốt công tác

quy hoạch đô thị môi trường đô thị.

V.2. Phương pháp viễn thám và phân tích, xử lý hệ thống tin địa lý (GIS) được sử dụng trong quy hoạch đô thị môi trường đô thị.

Phương pháp viễn thám sử dụng các thông tin của các nguồn dữ liệu cập nhật đa thời gian của ảnh máy bay và nhiều loại vệ tinh khác nhau như LANSAT TM, SPOT, MOSS, ADEOS, RADARSAT, FRSAT, IRSRESOURCE, OCEAN, NOAA-AVHRR... Đối với vệ tinh chúng có thể cung cấp dữ liệu rất kịp thời sau những khoảng thời gian ngắn (từng ngày hoặc vài ba ngày tùy từng loại vệ tinh). Phương pháp viễn thám rất có hiệu quả để phản ánh nhanh, kịp thời và khách quan những thông tin về hiện trạng môi trường qua tài liệu viễn thám, ảnh viễn thám. Đây là tài liệu cơ sở tốt nhất cho công tác quy hoạch đô thị môi trường đô thị.

Phương pháp phân tích, xử lý hệ thống tin địa lý (GIS) dựa vào kỹ thuật ứng dụng những hệ thống vi tính số để tiếp nhận, xử lý phân tích, quản lý, trình bày, mô hình hóa và phân tích những số liệu, thông tin môi trường về sự nhiên và kinh tế - xã hội thuộc đô thị một vùng, một khu vực, một địa điểm địa lý. Vị trí mô tả chứa đựng hệ thống tin địa lý phải được xác định trong GIS bởi một hệ thống tọa độ địa lý, bao gồm các mã số spherical - kinh độ - vĩ độ, nhằm đảm bảo khả năng truy xuất và xử lý số liệu chính xác trên một vùng địa lý cụ thể. Nói chung GIS là tổng thể số liệu định vị cho không gian địa lý, được tổ chức quản lý và xử lý bởi các phần mềm thích ứng của máy tính như MapInfo, ArcInfo, ArcView Idrisi,...

Kỹ thuật GIS dựa vào khả năng lưu trữ, xử lý, mô hình hóa và phân tích có thể tạo ra các khả năng sau đây:

- Chồng xếp và tổng hợp nhiều lớp thông tin chuyên đề trên cùng một khu vực, kể cả những thông tin thuộc loại khác nhau và có số lượng lớn. Điều này rất có ý nghĩa cho việc thành lập các bản đồ tổng hợp cảnh quan sinh thái và môi trường sinh thái cũng như bản đồ quy hoạch đô thị môi trường đô thị.

- Cung cấp những thông tin mới nhờ vào những mô hình tính toán toán học giữa hai hay nhiều lớp thông tin chuyên đề trên cùng một vùng địa lý

- Mô tả những đặc điểm đa dạng của môi trường sinh thái trên cảnh quan sinh thái, vùng sinh thái,... trong đó bao gồm cả những đặc điểm có tính tương hỗ chặt chẽ đối với nhau

- Quản lý, cập nhật và cung cấp thông tin về phân tích thống kê dựa vào số liệu lưu trữ.

- Sử dụng và xử lý một số lượng lớn thông tin từ giải đoán viễn thám và trình bày lại chúng theo tiêu chuẩn bản đồ học. Bởi vậy thường kết hợp cả hai phương pháp viễn thám và phân tích, xử lý hệ thống tin địa lý cùng tiến hành trên cùng một đô thị.

Những kết quả xử lý được của GIS có thể trình bày dưới dạng chữ viết, dạng công thức toán

học hay dạng bản đồ địa lý. Do vậy, công nghệ GIS ngày nay đã đ- ợc ứng dụng vào nhiều lĩnh vực đặc biệt là quản lý, nghiên cứu tài nguyên thiên nhiên, quy hoạch đô thị phát triển kinh tế - xã hội vào bảo vệ mục tiêu bền vững...

V.3. Ph- ơng pháp đánh giá môi tr- ờng

Nh- trên đã nói, có đánh giá môi tr- ờng mới có luận cứ cho quy hoạch đô thị môi tr- ờng đô thị. Đánh giá môi tr- ờng gồm có đánh giá tác động môi tr- ờng, đánh giá chất l- ượng môi tr- ờng và đánh giá tổng hợp môi tr- ờng. Có rất nhiều ph- ơng pháp để đánh giá. Đánh giá tác động môi tr- ờng gồm một loạt ph- ơng pháp nh- ph- ơng pháp liệt kê số liệu về thông số môi tr- ờng, ph- ơng pháp danh mục các điều kiện môi tr- ờng, ph- ơng pháp ma trận môi tr- ờng, ph- ơng pháp sơ đồ mạng l- ới, ph- ơng pháp phân tích lợi ích chi phí mở rộng... đã đ- ợc giới thiệu ở trong một số sách về đánh giá tác động môi tr- ờng của một số tác giả. Đánh giá chất l- ượng môi tr- ờng có ph- ơng pháp định l- ượng so sánh với tiêu chuẩn môi tr- ờng, ph- ơng pháp chồng ghép bản đồ, ph- ơng pháp đánh giá môi tr- ờng có sự tham gia của cộng đồng,... Đánh giá tổng hợp môi tr- ờng là ph- ơng pháp đánh giá tổng hợp cùng một lúc các tác động của hành động phát triển trong thể thống nhất của môi tr- ờng, đánh giá hệ quả của sự tác động qua lại giữa hành động phát triển và chất l- ượng môi tr- ờng.

Các ph- ơng pháp đánh giá môi tr- ờng hiện nay còn nhiều vấn đề tồn tại, ch- a thống nhất, nhất là bài toán đánh giá môi tr- ờng. Trong cuốn sách này (ở ch- ơng 3) sẽ giới thiệu một số ph- ơng pháp đánh giá môi tr- ờng, đặc biệt là ph- ơng pháp ma trận, trong đó có các vấn đề về đô thị đánh giá, thang điểm đánh giá và bài toán đánh giá tối - u của ma trận đánh giá định l- ượng đ- ợc sử dụng trong đánh giá tác động môi tr- ờng, đánh giá chất l- ượng môi tr- ờng và đánh giá tổng hợp môi tr- ờng cho quy hoạch đô thị môi tr- ờng đô thị; đồng thời sách cũng giới thiệu một số ph- ơng pháp đánh giá môi tr- ờng cần đ- ợc sử dụng trong quy hoạch đô thị môi tr- ờng đô thị.

V.4. Ph- ơng pháp bản đồ

Là ph- ơng pháp địa lý kinh điển phổ biến nhất. Trong quy hoạch đô thị môi tr- ờng đô thị từ hoạch định cho đến thiết kế mô hình với các quy mô khác nhau đều phải sử dụng bản đồ địa hình có các tỷ lệ khác nhau. Sự phân tích và trắc l- ượng bản đồ địa hình sẽ cung cấp những thông tin cần thiết về địa hình và cấu trúc của môi tr- ờng. Các bản đồ thành phần môi tr- ờng hay các bản đồ tổng hợp môi tr- ờng sinh thái, các bản đồ đánh giá hay các bản đồ quy hoạch đô thị môi tr- ờng đô thị đều chứa đựng và cung cấp những thông tin chính xác về các kết quả nghiên cứu và về sự thể hiện các kết quả nghiên cứu đó lên trên các bản đồ. Quy hoạch đô thị môi tr- ờng đô thị và kinh tế - xã hội đ- ợc tiến hành theo đô thị, mà các đô thị đều đ- ợc thể hiện bằng các bản đồ, do đó ph- ơng pháp bản đồ là không thể thiếu. Bản đồ là loại ngôn ngữ đặc biệt đ- ợc sử dụng trong địa lý và môi

tr-ờng. Đối với quy hoạch đô thị môi tr-ờng đô thị tùy theo quy mô đô thị mà chọn tỷ lệ bản đồ sao cho thích hợp. Ví dụ, ở quy mô đô thị cấp tỉnh, nên chọn tỷ lệ bản đồ thích hợp là 1:100.000; ở quy mô cấp huyện là 1:50.000, v.v...

V.5. Ph-ơng pháp mô tả so sánh

Ph-ơng pháp này th-ờng đ-ợc tiến hành kết hợp với pp0 thực địa, là ph-ơng pháp cổ truyền. Công tác khảo sát theo tuyến hay diện đều phải dừng lại ở các điểm khảo sát điển hình và mô tả các hiện t-ợng nghiên cứu, so sánh, lập mặt cắt, vẽ sơ đồ, t- duy suy nghĩ cất nghĩa các hiện t-ợng và đ-ợc mô tả ghi chép trong nhật ký lộ trình. Có ng-ời cho rằng đây là ph-ơng pháp cổ điển lạc hậu, lỗi thời, chỉ cần sử dụng các ph-ơng pháp hiện đại nh- viễn thám,... là đủ. Điều đó không đúng. Ph-ơng pháp viễn thám dù có hiện đại đến đâu, cũng phải có đối sách kiểm tra bằng công tác khảo sát thực địa. Công tác khảo sát thực địa vẫn là công tác b-ớc đầu phải làm trong nghiên cứu khoa học về địa lý và môi tr-ờng, nhất là khi cần phải lấy mẫu ở các địa điểm khác nhau để phân tích, nghiên cứu các khu vực khác nhau. Quy hoạch đô thị môi tr-ờng đô thị đòi hỏi phải đi thực địa, điều tra nghiên cứu, quan sát đo đạc, đánh giá hiện trạng, xác định mục tiêu,... Có nh- thế mới chính xác và đúng với thực tế. Bởi vậy, ph-ơng pháp mô tả tất yếu phải đ-ợc sử dụng.

Ngoài các ph-ơng pháp nêu trên, ph-ơng pháp toán học trong quy hoạch đô thị môi tr-ờng đô thị đ-ợc sử dụng rộng rãi, trong đó có toán thống kê, lý thuyết tập hợp và phép biến đổi, đại đa số ma trận, các ph-ơng pháp sai phân và vi phân. Ph-ơng pháp mô hình hoá phần nào đã đ-ợc đề cập trong ph-ơng pháp phân tích hệ thống. Các ph-ơng pháp dự báo đ-ợc sử dụng bởi sự tập hợp nhiều ph-ơng pháp khác nhau, trong đó các ph-ơng pháp mô hình toán học và vật lý đ-ợc áp dụng rộng rãi. Sự tập hợp nhiều ph-ơng pháp kể cả tập hợp tri thức của nhiều chuyên gia nhằm tìm ra con đ-ờng phát triển chắc chắn của môi tr-ờng hay trạng thái t-ơng lai của khách thể môi tr-ờng đang đ-ợc sử dụng phục vụ cho những quyết định quy hoạch đô thị môi tr-ờng đô thị đúng đắn.

Trên đây là những ph-ơng pháp chung nhất đ-ợc sử dụng trong quy hoạch đô thị môi tr-ờng đô thị. Trong những phần nội dung cụ thể của cuốn sách, một số ph-ơng pháp cụ thể cũng sẽ đ-ợc đề cập hoặc đ-ợc nhắc lại trong các nội dung đó.

VI. CẤU TRÚC CỦA BẢN QUY HOẠCH ÁNH THÁNH TR- ỜNG ÁNH TH

Cấu trúc của bản QHMTĐT gồm 2 phần

- Phần 1. Chiến l-ợc môi tr-ờng đô thị
- Phần 2: Các biện pháp kiểm soát môi tr-ờng đô thị.

Nội dung của 2 phần chủ yếu phục vụ cho chính quyền trong lập quy hoạch đô thị cho một đô thị. Vì thế, hai tài liệu này phải đáp ứng đ-ợc yêu cầu của địa ph-ơng và của khu vực liên quan.

Chiến lược môi trường đô thị là tuyên ngôn chính sách của chính quyền về quy hoạch đô thị và phát triển trong tương lai của một khu vực, đồng thời thể hiện sự phối hợp chính sách có sự tham gia của tất cả các cơ quan hữu quan của Chính phủ trong khu vực.

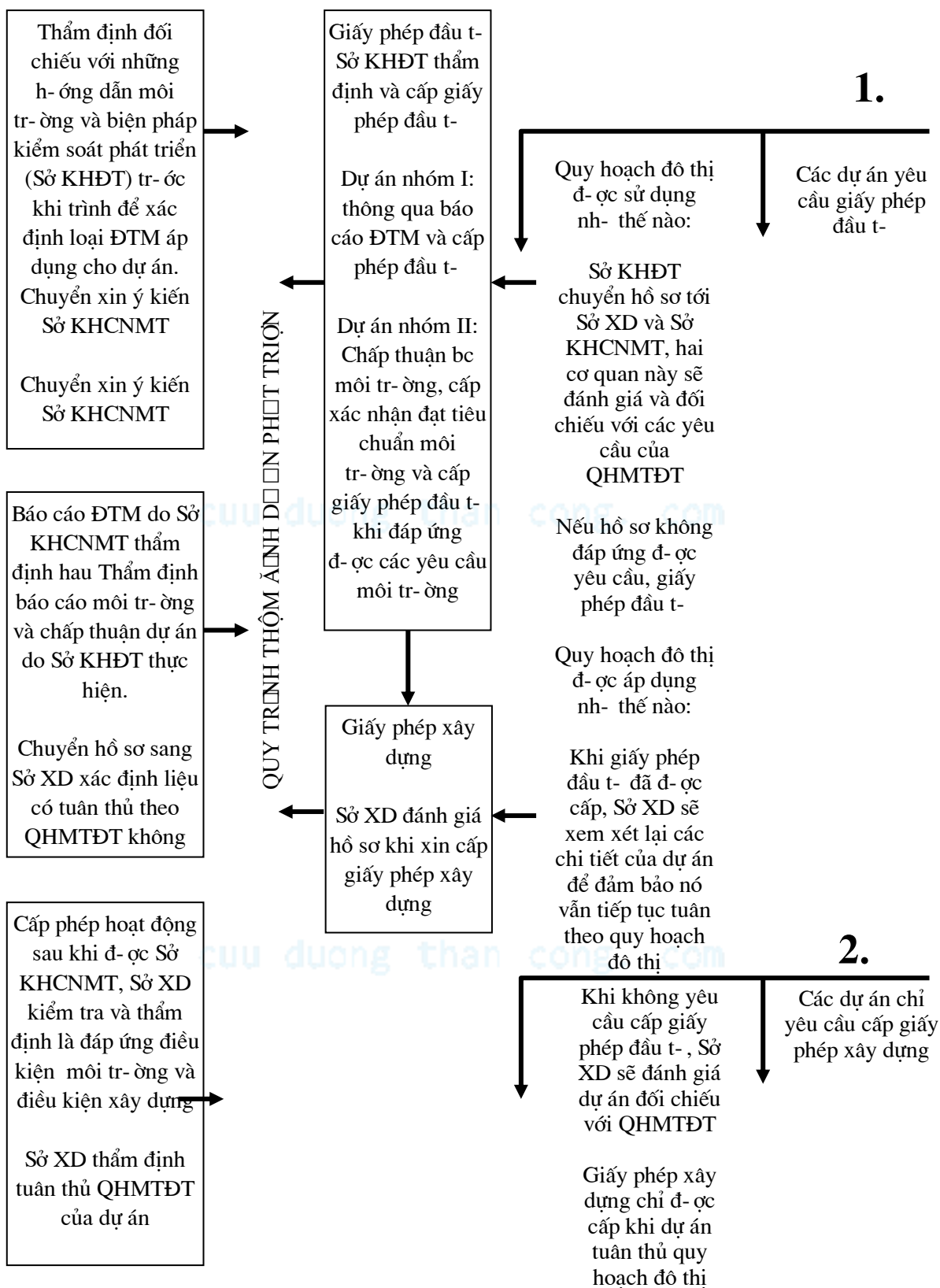
Chiến lược sẽ không cần thiết phải chuyển tới nhà đầu tư trừ khi họ quan tâm muốn biết tại sao chính quyền áp dụng các yêu cầu đó hoặc chấp nhận tiếp cận trong mỗi quy hoạch đô thị với sự phát triển ở các phần khác nhau của khu vực.

Chiến lược môi trường đô thị bao gồm:

- Mô tả chung về hiện trạng thành phố hoặc thị xã.
- Xác định nguyên nhân chính dẫn đến sự thay đổi có thể xuất hiện trong tương lai mà chính quyền phải xử lý.
- Xác định thảo luận và đưa ra các đề xuất về các vấn đề lập quy hoạch đô thị quan trọng cần được giải quyết trong công tác lập quy hoạch đô thị của thành phố trong tương lai.
- Thiết lập các mục tiêu chính sách để hướng dẫn hoạt động lập quy hoạch đô thị và phát triển trong tương lai của toàn thành phố và của những vùng khác nhau trong thành phố; và
- Là cơ sở xây dựng các biện pháp kiểm soát môi trường đô thị sẽ đề cập đến trong phần 2 của quy hoạch đô thị.

Hình 9. Cách thức áp dụng quy hoạch đô thị môi trường đô thị trong quy trình cấp phép hiện nay.

CÁCH THỨC ỨNG DỤNG QUY HOẠCH ĐẦU TƯ MÔI TRƯỜNG ĐẦU TƯ TRONG QUY TRÌNH CÔNG PHÁP HIỆN NAY



Phần 2. Các biện pháp kiểm soát môi trường đô thị.

Các biện pháp kiểm soát môi trường đô thị điều chỉnh tất cả các hoạt động đầu tư - nhân và công cộng. Đây là một tài liệu đưa ra các yêu cầu phải được đáp ứng trước khi tiến hành hoạt động đầu tư.

Các biện pháp kiểm soát môi trường đô thị chia một thành phố hoặc một thị xã thành một số khu vực hoặc đơn vị quy hoạch đô thị khác nhau. Mỗi khu vực mang những đặc trưng khác nhau và dự định sẽ được phát triển theo định hướng khác với các khu vực khác. Do vậy, các biện pháp kiểm soát phát triển khác nhau sẽ được thiết lập cho mỗi khu vực khác nhau đó.

Hình thức và bố cục của mỗi tập hợp các biện pháp kiểm soát cho mỗi vùng là tương tự nhau nhưng các yêu cầu thì khác nhau. Mỗi tập hợp chứa đựng những thông tin sau:

- Danh sách những biện pháp kiểm soát phát triển trong vùng.
- Mô tả cách thức thực hiện các biện pháp kiểm soát này.
- Bản đồ khu vực áp dụng các biện pháp kiểm soát phát triển.
- Mô tả đặc điểm khu vực và hướng phát triển hoặc thay đổi mà quy hoạch đô thị muốn áp dụng cho khu vực trong tương lai.
- Các biện pháp kiểm soát việc sử dụng đất, ví dụ: trong trường hợp một QHMTĐT cho nhà ở, cửa hàng, các cơ sở công nghiệp,... Mục đích của các kiểm soát này là đảm bảo các hoạt động diễn ra tại một địa điểm (công trường hay nhà ở) không ảnh hưởng tới sinh hoạt của khu lân cận. Các biện pháp kiểm soát sẽ đề ra những sử dụng nào được phép hoặc không được phép.
- Các biện pháp kiểm soát quyền sử dụng đất. Các điều kiện liên quan tới việc tiếp cận đất đai và quyền sử dụng để phát triển đất.
- Các biện pháp kiểm soát chia lô đất. Tập hợp các biện pháp kiểm soát này liên quan đến diện tích khu đất mới, độ rộng của đường giao thông, việc thiết kế và lập quy hoạch đô thị một cách có trật tự của các khu đô thị mới. Các biện pháp kiểm soát có thể bao gồm:
 - 10% đất được chia phải dành cho không gian mở (hoặc nhà đầu tư cung cấp số tiền tương đương).
 - Nhà đầu tư phải chịu trách nhiệm xây dựng đường sá, n-ớc, thoát n-ớc, các dịch vụ khác trong ranh giới khu đất được chia.
 - Các biện pháp kiểm soát đối với việc xây dựng những công trình mới và mở rộng những công trình hiện có. Gồm các biện pháp kiểm soát sau:
 - Độ cao và hình thức công trình.

- Yêu cầu cung cấp bãi đỗ xe, chỗ cho xe tải ra vào các công trình thương mại (hoặc cung cấp một khoản tiền thương mại).

- Bố trí thu gom rác thải.

- Yêu cầu các dịch vụ thích hợp về cấp điện, cấp thoát nước, hệ thống cống rãnh cho tất cả công trình mới và công trình hiện có mở rộng.

- Các biện pháp kiểm soát việc dỡ bỏ hoặc sửa chữa công trình di sản và công trình có giá trị di sản. Công trình di sản là những công trình được liệt kê trong diện cần được bảo tồn và không được phá hủy. Công trình có giá trị di sản là những công trình nằm trong danh mục do ngành Văn hoá Thông tin quy định (ví dụ các công trình xây dựng ở thành phố Hạ Long trước năm 1955), chúng chỉ được dỡ bỏ nếu được cấp phép.

- Các biện pháp kiểm soát biển hiệu quảng cáo.

- Một bảng danh mục điều tra ở cuối mỗi bộ biện pháp kiểm soát cho phép cả người nộp hồ sơ xin cấp phép lẫn người đánh giá/ thẩm định hồ sơ xác định được đề án phát triển có đáp ứng được yêu cầu kiểm soát hay không.

VII. TRÌNH TỰ LỚP QUY HOẠCH ẢNH HƯỞNG MÔI TRƯỜNG ĐÔ THỊ

VII.1. Trình tự xây dựng chiến lược môi trường đô thị

Phần này giải thích các bước xây dựng chiến lược môi trường đô thị: gồm 13 bước sau:

VII.1.1. Bước 1: quyết định lập quy hoạch đô thị môi trường đô thị

Bản Quy hoạch đô thị môi trường đô thị là tuyên ngôn phát triển của chính quyền đối với một khu vực. chính quyền chịu trách nhiệm khởi xướng quy hoạch đô thị và cần ra quyết định lập quy hoạch đô thị này. Họ có thể thu hút sự hỗ trợ chuyên môn trong việc lập Quy hoạch đô thị từ các tổ chức hoặc các nhà tư vấn phù hợp.

chính quyền cũng cần phải xác định rõ ranh giới của từng khu vực trong quy hoạch đô thị. Có nhiều cách khác nhau để xác định ranh giới của các khu vực này. Ví dụ, có thể dựa vào:

- Ranh giới hành chính (nh- quận hoặc phường)
- Điều kiện tự nhiên (nh- sông, kênh rạch, hồ)
- Các tuyến đường chính hoặc tuyến đường sắt
- Các đặc trưng đô thị
- Các đơn vị kinh tế - xã hội nh- thành phố, thị xã hoặc địa phương

Theo quyết định xây dựng Quy hoạch đô thị môi trường đô thị, chính quyền cần phải có:

- Ngân sách hợp lý phục vụ Quy hoạch đô thị; và
- Cam kết của các sở, ban, ngành tham gia vào quá trình lập quy hoạch đô thị này

VII.1.2. B- ớc 2: Đề ra các nguyên tắc lập quy hoạch đô thị

Lập quy hoạch đô thị là quá trình phân bổ các nguồn tài nguyên khan hiếm nhằm tối đa hoá các lợi ích kinh tế, xã hội và môi trường đối với cộng đồng. Trong quy hoạch đô thị phát triển đô thị, thậm chí trước khi đánh giá các đặc trưng của một khu đô thị cụ thể có một số nguyên tắc cơ bản cần được sử dụng để hướng dẫn sự phát triển trong tương lai.

Các nguyên tắc này sẽ phản ánh các giá trị và kỳ vọng của cộng đồng. Bao gồm:

1. Tạo dựng môi trường kinh doanh và đầu tư lâu dài mang lại lợi ích cho phát triển dài hạn, bền vững sinh thái
 2. Xác định và bảo vệ các đặc trưng lịch sử và văn hoá
 4. Tạo môi trường sống, làm việc và vui chơi giải trí lành mạnh, an toàn và hiệu quả
 5. Kết hợp lập quy hoạch đô thị sử dụng đất với việc cung cấp cơ sở hạ tầng đầy đủ nhằm tránh ô nhiễm môi trường
 6. Cung cấp điều kiện sống tốt và các cơ hội lựa chọn phong cách thức sinh sống
 7. Hạn chế phát triển đô thị ở những nơi có điều kiện tự nhiên phù hợp với phát triển nông nghiệp ảnh hưởng môi trường lớn hoặc những vùng môi trường nhạy cảm
 8. Tách riêng các mục đích sử dụng đất không tương xứng
 9. Tập trung và tập hợp các mục đích sử dụng đất ở những khu vực có các lợi ích cao về kinh tế, xã hội hoặc môi trường
 10. Lên kế hoạch hạn chế đến mức thấp nhất việc sử dụng các nhiên liệu truyền thống cung cấp năng lượng và giao thông trong các khu đô thị
 11. Tạo sự gắn bó giữa "cộng đồng", "địa danh" và môi trường đô thị
 12. Tạo điều kiện tiếp cận tốt về hàng hoá, dịch vụ và các điều kiện thuận lợi khác
- Các nguyên tắc này tạo khuôn khổ cho xây dựng quy hoạch đô thị phát triển đô thị

VII.1.3. B- ớc 3: Thành lập nhóm công tác lập quy hoạch đô thị

Để lập một QHMTĐT cần có nhiều kỹ năng chuyên môn khác nhau liên quan đến các vấn đề môi trường cần đề cập, nguồn tài chính và kỹ thuật hiện có bao gồm:

- Lập quy hoạch đô thị thị xã
- Kiến trúc và kiến trúc cần bảo tồn
- Thiết kế đô thị và kiến trúc cảnh quan
- Kinh tế đô thị và kinh tế vùng
- Hạ tầng kỹ thuật
- Thiết kế và quy hoạch đô thị giao thông

- Quy hoạch đô thị và khoa học môi trường

Hình 10: Các bước chuẩn bị chiến lược môi trường đô thị

B-ớc 1 Quyết định chuẩn bị Quy hoạch đô thị môi trường Đô Thị
B-ớc 2 Đề ra các nguyên tắc lập quy hoạch đô thị
B-ớc 3 Thành lập nhóm công tác
B-ớc 4 Thu hút sự tham gia của các bên liên quan
B-ớc 5 Bối cảnh Quốc gia và Khu vực
B-ớc 6 Nghiên cứu đặc trưng môi trường của địa phương
B-ớc 7 Xác định các vấn đề trọng yếu cần quan tâm
B-ớc 8 Xác định mục đích, mục tiêu
B-ớc 9 Tìm giải pháp cho các vấn đề trọng yếu
B-ớc 10 Xác định các tiểu khu trong quy hoạch đô thị
B-ớc 11 Mô tả viễn cảnh của khu vực
B-ớc 12 Xác định chương trình hành động
B-ớc 13 Xem xét, đánh giá CLMTĐT

- Quy hoạch đô thị cộng đồng và xã hội
- T- vấn cộng đồng

Một chuyên viên quy hoạch đô thị thị xã th- ờng quản lý nhóm đa chức năng gồm các chuyên gia thuộc một số hoặc tất cả các chuyên ngành trên

Quy mô và thành phần của nhóm công tác phụ thuộc vào các đặc điểm môi tr- ờng và kinh tế - xã hội của khu vực. Tùy thuộc vào các vấn đề tại địa ph- ơng cần thiết sử dụng nhiều kỹ năng khác nhau

Vai trò của nhóm t- vấn là thay mặt chính quyền lập Quy hoạch đô thị. Nh- ờng việc phê duyệt và xác nhận cuối cùng đối với bản Quy hoạch đô thị sẽ thuộc trách nhiệm của chính quyền.

VII.1.4. B- ớc 4: Thu hút sự tham gia của các bên liên quan

Để bản Quy hoạch đô thị đáp ứng các nhu cầu của những ng- ời đang sống, làm việc và kinh doanh trong khu vực và nhận đ- ợc sự quan tâm của các cơ quan chức năng về hoạt động đầu t- trong khu vực thì các nhóm này cần phải tham gia vào quá trình lập quy hoạch đô thị

Nhằm thu hút sự tham gia của các bên liên quan quá trình lập quy hoạch đô thị cần phải xây dựng và thông qua chiến l- ược tr- ớc khi lập Quy hoạch đô thị

Các bên liên quan có thể bao gồm:

- Đại diện từ các cơ quan chức năng nh- Sở xây dựng, Sở Giao thông, Sở Địa chính, Sở KHCHNT
- Đại diện ngành công nghiệp và th- ơng mại
- Các nhà đầu t- t- nhân lớn và các chủ sở hữu bất động sản lớn
- Đại diện các nhóm lợi ích đặc biệt nh- nhóm hành động vì cộng đồng, nhóm hành động vì môi tr- ờng....
- Đại diện các ph- ờng ở các khu vực lập quy hoạch đô thị
- C- dân địa ph- ơng

Các ph- ơng thức tham gia của các nhóm gồm:

- Ban chỉ đạo - Thành phần của ban này gồm có đại diện của tất cả các nhóm trên. Nhóm nghiên cứu có thể gặp gỡ với ban này trong quá trình thực hiện và ban này có thể cung cấp các thông tin đầu vào và phản hồi cho nhóm
- Hội thảo - Cuộc họp đ- ợc tổ chức với các nhóm cá nhân hoặc tổ chức nhằm mục đích thảo luận và rút ra các ý kiến là thông tin đầu vào đối với quá trình thực hiện

- Triển lãm công cộng - Trình bày các sản phẩm ở những địa điểm công cộng nơi mà người dân có thể xem, tìm kiếm lời giải thích và nhận trực tiếp phản hồi
- Hợp cộng đồng - Hợp trao đổi với đại diện cộng đồng nhận góp ý của họ và quy hoạch đô thị
- Điều tra - là một phương thức thu thập dữ liệu về các vấn đề liên quan tới cộng đồng hoặc tìm kiếm thông tin phản hồi về các lựa chọn và đề xuất

Thời điểm họ cần được tham gia:

Các bên liên quan cần phải được tham gia vào toàn bộ quá trình để sự tham gia của họ thực sự có ý nghĩa và họ có được quyền sở hữu khi Quy hoạch đô thị đã được lập. Quyền sở hữu là cần thiết khi sự hợp tác của các bên liên quan được yêu cầu để khuyến khích việc thực hiện Quy hoạch đô thị. Thời điểm quan trọng khi đã thu thập được các thông tin đầu vào, bao gồm:

- Bắt đầu quá trình nghiên cứu, để cung cấp ý kiến đóng góp đối với các vấn đề cần được quan tâm
- Trong khi cân nhắc các lựa chọn và thiết lập các mục đích, mục tiêu
- Khi kết thúc việc xây dựng bản thảo, vì thế họ có thể tham gia đánh giá trước khi chỉnh sửa trình bày chính quyền phê duyệt

VII.1.5. B-ớc 5 - xem xét bối cảnh quốc gia và vùng

Bất cứ một khu vực nào được lập QHMTĐT cũng đều là một phần của hệ thống kinh tế - xã hội. Ví dụ, ngoại ô là một phần của thành phố, tỉnh là một phần của vùng, một phần của nước Việt Nam và Việt Nam là một bộ phận của nền kinh tế thế giới

Vì vậy, sẽ luôn luôn có các yêu cầu bên ngoài tác động đến những gì xảy ra trong tương lai. Các yếu tố này cần phải được hiểu và được tính đến khi lập Quy hoạch đô thị

Nhìn chung, các yếu tố bên ngoài này có thể được chia thành 2 nhóm chính:

- Các chính sách và các biện pháp kiểm soát của Chính phủ sẽ tác động vào những gì sẽ xảy ra trong khu vực - các yếu tố được đề cập trong các quy hoạch đô thị không gian và quy hoạch đô thị kinh tế - xã hội ở cấp cao hơn

- Các yếu tố kinh tế, xã hội và môi trường từ bên ngoài

Các chính sách của Chính phủ sẽ cố gắng đáp ứng được với các yếu tố kinh tế, xã hội và môi trường từ bên ngoài. Song, nó rất cần thiết đối với Quy hoạch đô thị để xây dựng các đánh giá tác động của các chính sách này đối với quy hoạch đô thị và phát triển của khu vực trong tương lai

Tất cả các chính sách và chỉ thị khác của Chính phủ cần phải được thu thập và đánh giá để xem xét tác động của chúng tới quy hoạch đô thị của khu vực trong tương lai

Cần lưu ý quá trình xây dựng quy hoạch đô thị môi trường đô thị rằng quy hoạch đô thị sẽ là tài liệu hay chính sách chính của UBND trong việc xây dựng các kế hoạch kinh tế - xã hội và các chính sách trong tương lai của vùng

VII.1. 6.B- ớc 6 - Nghiên cứu đặc trưng môi trường địa phương

Mục đích của bước này là để tìm hiểu về khu vực, đặc điểm của khu vực và chức năng của nó. Cần sử dụng tất cả các dữ liệu, các bản đồ và các tài liệu mô tả để nắm được các đặc trưng hiện có của khu vực. Một điều quan trọng là các thông tin thu thập được không chỉ mô tả hiện trạng mà còn cung cấp các thông tin lịch sử (ví dụ 5-10 năm về trước) và các dự báo trong tương lai.

Các thông tin cần thiết cho lập Quy hoạch đô thị môi trường đô thị có thể được phân loại như sau:

- Đặc điểm tự nhiên và môi trường
- Đặc điểm đô thị và môi trường
- Dân số
- Các ngành kinh tế và lao động
- Nhà ở
- Giao thông, bãi đỗ xe và lối vào
- Cơ sở vật chất hạ tầng
- Dịch vụ xã hội và dịch vụ công cộng
- Di sản văn hoá

Nguồn cung cấp thông tin này bao gồm:

- Điều tra dân số, các dự đoán giữa các kỳ điều tra dân số và các thông tin công bố chính thức khác về dân số, lực lượng lao động và các hoạt động kinh tế
- Các cơ quan Chính phủ cung cấp các thông tin chuyên môn về các mạng lưới hữu dụng và các năng lực gồm có giao thông, cấp - thoát nước
- Các danh bạ/thư mục kinh doanh và du lịch; các tạp chí kinh doanh
- Các điều tra cụ thể về các vấn đề như- giao thông, đánh giá di sản, các điều kiện nhà ở và đặc trưng xã hội
- Các nhà tư vấn và đầu tư bất động sản cung cấp thông tin về xu hướng thị trường kinh doanh bất động sản địa phương

Sau đây là hướng dẫn đối với loại thông tin hữu ích cho mỗi loại.

Thông thường, một "tài liệu làm việc" riêng lẻ sẽ được sử dụng cho mỗi bộ thông tin. Các tài

liệu làm việc đó sẽ đ- ợc cập nhật bổ sung thông tin đ- ợc tạo ra theo các b- ớc sau:

B- ớc 6.1. Đặc điểm môi tr- ờng tự nhiên và vật lý

- Địa hình, độ dốc, loại đất trồng, địa hình đất, mạng l- ối cấp n- ớc và thoát n- ớc...
- Thực vật, đ- ờng dẫn n- ớc, các khu vực môi tr- ờng quan trọng, các khu vực suy thoái môi tr- ờng...

• Các loại hình hiện trạng sử dụng đất, ví dụ: dân c- , th- ơng mại, công nghiệp, không gian mở, công cộng, nông nghiệp, tự nhiên, bảo tồn...

B- ớc 6.2. Dân số

- Dân số - ớc tính hiện có trong khu vực
- Phân bố dân c-
- Sự thay đổi dân c- trong 5 năm qua
- Thay đổi dự kiến trong t- ơng lai
- Quy mô trung bình của một gia đình và dự kiến thay đổi trong t- ơng lai
- Số gia đình dự kiến sống trong khu vực trong t- ơng lai
- Cơ cấu độ tuổi và khái quát tình hình kinh tế - xã hội

B- ớc 6.3. Các ngành kinh tế và việc làm

- Cơ cấu độ tuổi và khái quát tình hình kinh tế - xã hội

B- ớc 6.3. Các ngành kinh tế và việc làm

- Lực l- ợng lao động - ớc tính trong khu vực
- Sự thay đổi của lực l- ợng lao động trong 05 năm qua
- Loại hình công nghiệp chính và lao động trong khu vực
- Cơ cấu kinh tế mong đợi trong t- ơng lai
- Các địa điểm chủ yếu của hoạt động kinh tế
- Các khu vực đó đang thay đổi nh- thế nào và liệu hoạt động kinh tế có lan sang các phần khác của khu vực?
- Mong đợi của các hoạt động kinh tế khu vực trong t- ơng lai
- Diện tích đất bổ sung hoặc diện tích sàn cần thiết cung cấp cho các ngành công nghiệp khác nhau của nền kinh tế
- Địa điểm thực hiện các ngành công nghiệp
- Nơi làm việc của những ng- ời đang sống trong khu vực nh- ng làm ở ngoài khu vực đó

- Tỷ lệ công nhân sống trong khu vực nh- ng làm việc ở ngoài nơi họ sống

B- óc 6.4. Nhà ở

- Loại hình, độ tuổi và điều kiện chung về nhà ở hiện tại trong khu vực
- Điều kiện sống
- Mật độ nhà ở trong khu vực
- Bất cứ một ch- ơng trình nhà ở nào đang thực hiện trong khu vực
- Các yêu cầu và vị trí đất trong khu vực có thể cho xây dựng nhà ở mới

B- óc 6.5. Giao thông, bãi đỗ xe và lối vào

- Các tuyến giao thông chính trong và xuyên qua khu vực
- Hệ thống đ- ờng giao thông trong khu vực (các đ- ờng lớn và phụ, làn đ- ờng và đ- ờng ngõ)

công suất và hạn chế của hệ thống này

- Các tuyến đi bộ chính trong khu vực
- Sự phân bố các bãi đỗ xe trong khu vực
- Tỷ lệ các đơn vị kinh doanh và nhà ở có bãi đỗ xe riêng
- L- u l- ợng giao thông trong khu vực trên giác độ khối l- ợng và loại hình giao thông (nh- xe đạp, xe máy, xe ca, xe tải)

• Những yếu tố chính thu hút giao thông và khu vực (ví dụ nh- chợ, nhà máy, văn phòng, bệnh viện) và vị trí của chúng

• Ch- ơng trình bảo d- ỡng đ- ờng hoặc xây dựng đ- ờng hoặc mở rộng đ- ờng đang đ- ợc thực hiện trong khu vực

B- óc 6.6. Cơ sở vật chất

• Tình trạng và công suất hiện tại của cơ sở hạ tầng: thoát n- ớc, n- ớc thải, cấp n- ớc, chất thải rắn, cấp n- ớc và thông tin liên lạc trong khu vực

- Mạng l- ới cơ sở hạ tầng hiện có trong khu vực
- Các ch- ơng trình nâng cấp cơ sở hạ tầng trong khu vực
- Những hạn chế đáng kể của cơ sở hạ tầng đối với sự phát triển của khu vực
- Ngân sách hiện có dùng cho nâng cấp cơ sở hạ tầng trong t- ơng lai
- Những ph- ơng án nâng cấp dần cơ sở hạ tầng trong những khu vực có dịch vụ cơ sở hạ tầng

kém

B- óc 6.7. Đặc tr- ơng và môi tr- ờng đô thị

- Vị trí các v-ồn hoa, công viên, cây xanh đ-ờng phố, hồ, kênh, rạch và sông trong khu vực
- Các chức năng và mô hình sử dụng chính (ví dụ: giải trí, du lịch, thoát n-ớc m- a và n-ớc bẩn)
- Các vấn đề ô nhiễm tiếng ồn, không khí và nguồn n-ớc trong khu vực
- Các mô hình phát triển trong khu vực mang lại cho toàn bộ hoặc một phần khu vực một đặc tr-ng đặc biệt mà cộng đồng ghi nhận (ví dụ: độ tuổi của các toà nhà, sự hiện hữu của những khoảng không gian và địa điểm hấp dẫn, chiều cao của các công trình, mô hình đ-ờng phố....)

B-ớc 6.8. Đời sống xã hội và dịch vụ công cộng

- Mạng l-ới gia đình và xã hội trong cộng đồng
- Công suất phục vụ, hạn chế và sự cần thiết của các dịch vụ y tế, giáo dục, giải trí và phúc lợi xã hội
- Địa điểm của các dịch vụ trên
- Các câu lạc bộ, nhóm xã hội và tổ chức hỗ trợ cho thanh niên, ng-ời già, phụ nữ và những ng-ời thất nghiệp hiện có trong khu vực...

B-ớc 6.9 Di sản văn hoá

- Các toà nhà riêng biệt quan trọng trong khu vực cần đ-ợc bảo tồn vì chúng mang lại giá trị văn hoá hoặc di sản
- Một nhóm các công trình hoặc các góc phố cũng có thể cần bảo tồn do chúng mang các giá trị văn hoá, di sản hoặc kinh tế

VII.1.7. B-ớc 7: Những vấn đề trọng yếu cần quan tâm

Việc xác định những vấn đề trọng yếu dựa trên sự hiểu biết về khu vực và về tiềm năng phát triển của nó trong t-ương lai. Thông tin này thu đ-ợc từ các b-ớc trên của quá trình lập quy hoạch đô thị

Để đảm bảo cho tính nhất quán trong cách tiếp cận và đề ra nguyên tắc cho quá trình, thì việc xem xét các vấn đề trọng yếu d-ối cùng loại hình đã đ-ợc sử dụng trong việc khai thác thông tin về các đặc tr-ng địa ph-ơng của khu vực là rất hữu ích (xem b-ớc 6). Có thể có một số vấn đề đ-ợc xác định trong mỗi loại hình

Nên thu thập các thông tin đầu vào từ các bên liên quan và cộng đồng cho việc xác định các vấn đề trọng yếu. Điều này sẽ đảm bảo rằng các vấn đề đ-ợc xác định là quan trọng nhất đối với c- dân địa ph-ơng và các bên liên quan khác

VII.1.8. B-ớc 8. Xác định mục đích và mục tiêu

Các b-ớc từ 1-7 nhằm hiểu hiện trạng và các yếu tố ảnh h-ởng tới quy hoạch đô thị t-ương lai

của khu vực. Bước 6 là bước bắt đầu của quá trình tìm kiếm và xác định các vấn đề cần phải được lưu ý và giải quyết trong tương lai

Cần phải xác định các mục đích và mục tiêu cho mỗi loại thông tin chính (và cho những tài liệu làm việc sẽ được chuẩn bị). Các mục đích và mục tiêu này nên được tính trong tương lai xa. Chúng nên xác định một nơi đã được nâng cấp hoặc lý tưởng để cộng đồng có thể hướng tới quy hoạch đô thị và sự phát triển trong tương lai của khu vực. Những chúng phải phù hợp với thực tế và mang tính thiết thực, có như vậy mới thực sự đạt được. Các mục đích và mục tiêu sẽ được thiết lập trong khuôn khổ của "các nguyên tắc lập quy hoạch đô thị" đã đề cập trước đây.

Mục đích là một sự tuyên bố về "những gì cần đạt được". Mục tiêu là một sự tuyên bố có thể đo lường được, cung cấp các phương tiện cần có để đạt được mục đích có thể đo lường được

Sự tham gia của các nhóm liên quan trong bước thiết lập các mục đích của quá trình đảm bảo rằng các mục đích đã được xác định là quan trọng nhất đối với cộng đồng địa phương

VII.1.9. Bước 9 - Tìm giải pháp cho các vấn đề trong yếu

Cần phải đưa ra quyết định làm thế nào để giải quyết các vấn đề phát sinh trong suốt quá trình lập kế hoạch. Thông thường thì không có cách đúng hoặc sai để giải quyết một vấn đề, nhưng có một số lựa chọn.

Quá trình đưa ra các quyết định nhìn chung sẽ bao gồm:

- Xác định các lựa chọn đối với mỗi vấn đề
- Xem xét - ưu điểm và nhược điểm tương đối của mỗi lựa chọn đối chiếu với các mục đích và mục đích đã xác định
- Đưa ra quyết định lựa chọn tối ưu

Điều quan trọng là quá trình ra quyết định này cần được ghi chép đầy đủ để các bên liên quan có thể nắm bắt được lý do các lựa chọn bị loại bỏ hoặc được chấp nhận. Quá trình này cần phải làm rõ ràng, dễ hiểu

VII.1.10. Bước 10 - Xác định các tiểu khu lập quy hoạch đô thị trong một vùng quy hoạch đô thị

Để đạt được các mục đích, mục tiêu và đáp ứng các vấn đề trọng yếu đối với khu vực lập quy hoạch đô thị, khu vực này được chia thành nhiều tiểu khu khác nhau theo đó các đề xuất khác nhau được đưa ra là cần thiết

Các khu vực nhằm đạt được mục đích và mục tiêu chung nên là cơ sở cho việc phân chia khu vực lập quy hoạch đô thị thành các tiểu khu lập quy hoạch đô thị. Cần xác định các mục đích và mục tiêu chi tiết hơn đối với mỗi tiểu khu lập quy hoạch đô thị này. Các tiểu khu này là cơ sở để lập các biện pháp kiểm soát nhằm điều chỉnh phát triển (Phần 2 của Quy hoạch đô thị môi trường đô thị)

Chuẩn bị bản đồ chỉ rõ ranh giới các tiểu khu cần phải lập quy hoạch đô thị đưa vào phần 1: chiến lược môi trường đô thị

VII.1.11. B-ớc 11: Mô tả viễn cảnh khu vực lập quy hoạch đô thị trong tương lai

Các mục đích và mục tiêu thu được trong bước 6 thường rất cụ thể và không thể hiện được toàn bộ viễn cảnh hoặc tương lai của khu vực lập quy hoạch đô thị

Cần phải có một thông báo rõ ràng và chi tiết để người dân có thể đọc, để giải thích khu vực lập quy hoạch đô thị trong tương lai được mong muốn như thế nào. Nó có thể được viết dưới hình thức truyện, bằng ngôn ngữ dễ hiểu. Thông báo này nên bao gồm tổng kết tóm tắt về:

- Các đặc trưng hiện có của khu vực lập quy hoạch đô thị
- áp lực đối với sự thay đổi có thể như một doanh nghiệp trong tương lai, và đối với những gì chính quyền cần phải áp dụng
- Những sự thay đổi và cải thiện mong muốn sẽ được thực hiện trong tương lai đối với khu vực và sự mô tả về nó như là một nơi để sống và kinh doanh

- Loại hình và quy mô phát triển có thể thực hiện

Việc mô tả này cần thực hiện đối với toàn bộ khu vực lập quy hoạch đô thị như là một thực thể. Không nên mô tả từng tiểu khu trong khu vực lập quy hoạch đô thị. Các mô tả chi tiết đối với mỗi tiểu khu sẽ được thực hiện trong phần Các biện pháp kiểm soát môi trường đô thị.

VII.1.12. B-ớc 12 - Xác định chương trình hành động

Một trong những mục tiêu cơ bản của chiến lược môi trường đô thị là phối kết hợp các hoạt động đầu tư công cộng vào cơ sở hạ tầng của các cơ quan Chính phủ nhằm đảm bảo tất cả các quyết định đều hướng tới các mục đích của quy hoạch đô thị.

Tất cả các sở ban ngành sẽ tham gia vào quá trình lập chiến lược. Mỗi đơn vị sẽ có kế hoạch đầu tư riêng bao gồm tất cả các dự án cần thiết để thực hiện quy hoạch đô thị. Các dự án đó nên được liệt kê trong chiến lược. Chiến lược nên thông báo rõ ràng:

- Dự án đề xuất
- Cơ quan chịu trách nhiệm về vốn và thực hiện dự án
- Thời gian thực hiện dự tính
- Chi phí thực hiện dự tính
- Quy trình cho việc đạt được các thỏa thuận, chấp nhận hoặc thông qua các hành động

VII.1.13. B-ớc 13 - Xem xét, đánh giá chiến lược môi trường đô thị

Các thành phố và thị xã luôn thay đổi, chúng phát triển và tái phát triển theo thời gian. Một chiến lược môi trường đô thị được lập ở một thời điểm nhất định, nó đưa ra viễn cảnh trong tương

lai của một khu vực và cơ chế để đạt được trong tương lai.

Trong nền kinh tế thị trường việc thực hiện chiến lược môi trường đô thị phần lớn nằm trong tay các nhà đầu tư nhân. Khu vực nhân không thể bị ép buộc đầu tư. Một chiến lược có thể chỉ có hiệu quả khi đầu tư của một khu vực nhân được thực hiện, và vì thế quy mô của chiến lược có thể đạt được, không thể đoán trước một cách chắc chắn.

Có nhiều yếu tố khác nhau có thể áp dụng tới sự thành công đạt được các mục tiêu của chiến lược môi trường đô thị:

- Sự thay đổi các hiện tượng kinh tế có thể mang lại lợi nhuận nhiều hơn hoặc ít hơn đối với các dự án đầu tư phát triển đô thị và có thể áp dụng tới các quyết định đầu tư
- Sự thay đổi nhu cầu về các loại hình sử dụng đất như nhà ở, văn phòng và cửa hàng ảnh hưởng tới sự sẵn sàng đầu tư của các nhà đầu tư mà không quan tâm tới những yếu tố chiến lược môi trường đô thị yêu cầu nhằm đạt được sự thực hiện thành công
- Sự sẵn có của nguồn quỹ đầu tư các công trình công cộng được cho là cần thiết đối với thực hiện thành công chiến lược môi trường đô thị không thể được đảm bảo trong thời gian dài
- Các ưu tiên phát triển quốc gia có thể thay đổi

Vì thế, cần phải xem xét và đánh giá lại các chiến lược trên cơ sở chu kỳ lập kế hoạch kinh tế - xã hội của Chính phủ với kế hoạch chiến lược 10 năm và kế hoạch hành động 5 năm. Mô hình phát triển thực tế đã được thực hiện cần phải được đánh giá đối chiếu với các mục tiêu của khu vực. Vì lẽ đó, việc lưu giữ các hồ sơ đầu tư đã được phê duyệt và xây dựng là rất quan trọng

Các bước của quá trình đánh giá hoàn toàn với quá trình đầu tiên của lập chiến lược. Khối lượng công việc đòi hỏi, dù sao, sẽ ít hơn đáng kể vì cơ sở dữ liệu và thông tin đã được thiết lập trong quá trình lập chiến lược gốc. Trọng tâm sẽ là cập nhật dữ liệu và đánh giá các thành tựu đạt được, đối chiếu với các mục tiêu và mục đích đối với khu vực.

Trên cơ sở đánh giá này, các quyết định điều chỉnh chiến lược được đưa ra. Tiếp đó sẽ điều chỉnh các biện pháp kiểm soát môi trường đô thị

VII.2. Trình tự lập kiểm soát môi trường đô thị

Các biện pháp kiểm soát môi trường đô thị gồm một số bộ các tiêu chí kiểm soát riêng lẻ áp dụng với từng tiểu khu lập quy hoạch đô thị trong khu vực. Khu vực lập quy hoạch đô thị đã được xác định trong quá trình lập chiến lược môi trường đô thị. Chiến lược cũng bao gồm những nhận xét và định hướng chung để hướng dẫn lập các yêu cầu chi tiết hơn trong các biện pháp kiểm soát

Thông qua hoạt động của Dự án thử nghiệm Quảng Ninh - Một trong ba dự án thử nghiệm thuộc dự án VIE/97/007, các biện pháp kiểm soát môi trường đô thị cho Khu trung tâm thành phố

Hạ Long đã đ-ợc lập. Các biện pháp kiểm soát trong tài liệu đó nên đ-ợc sử dụng nh- là một h-ớng dẫn đối với loại hình yêu cầu và thông tin đ-ợc cung cấp cho lập các biện pháp kiểm soát mới áp dụng cho khu vực khác. Các biện pháp kiểm soát trong tài liệu đó áp dụng cho các khu vực sau:

Hình 11: Các b-ớc xây dựng biện pháp kiểm soát môi tr-ờng đô thị

B-ớc 1 Lên danh sách các biện pháp kiểm soát
B-ớc 2 Cách thức các biện pháp kiểm soát hoạt động
B-ớc 3 Duy trì tiếp tục những công trình hiện hành
B-ớc 4 Lập bản đồ xác định khu vực áp dụng các biện pháp kiểm soát phát triển
B-ớc 5 Mô tả khu vực
B-ớc 6 Kiểm soát việc sử dụng đất và các công trình xây dựng
B-ớc 7 Kiểm soát các công trình xây dựng mới và mở rộng các công trình hiện có
B-ớc 8 Các biện pháp kiểm soát việc dỡ bỏ và thay thế những công trình di sản
B-ớc 9 Kiểm soát việc chia lô đất
B-ớc 10 Biện pháp kiểm soát đối với các biển quảng cáo
B-ớc 11 Miễn trừ đối với các biển quảng cáo
B-ớc 12 Danh mục các biện pháp kiểm soát

1. Khu trung tâm thương mại
2. Khu thương mại kết hợp với dân cư
3. Khu dân cư hiện có
4. Khu dân cư núi Ba Đèo
5. Khu dân cư mới
6. Khu ven biển đặc biệt (Phía Tây)
7. Khu ven biển đặc biệt (phố cổ)
8. Khu vực đá rơi
9. Khu bảo tồn

Ví dụ về các biện pháp kiểm soát áp dụng cho Khu trung tâm thương mại được đề cập ở phụ lục 1

Hình thức và cách trình bày các biện pháp kiểm soát đối với mỗi tiểu khu lập quy hoạch đô thị là hoàn toàn giống nhau. Nội dung và loại biện pháp kiểm soát cần phải căn cứ vào thực tế của các tiểu khu lập quy hoạch đô thị

Sau đây là đề xuất các bước lập các biện pháp kiểm soát môi trường đô thị. Cần thực hiện theo đúng các bước này khi lập các biện pháp kiểm soát cho mỗi tiểu khu lập quy hoạch đô thị trong quy hoạch đô thị chung của khu vực

Bước 1. Lên danh sách các biện pháp kiểm soát

Được đề cập ở phần đầu của mỗi bộ các giải pháp kiểm soát là một danh sách bao gồm tất cả các giải pháp kiểm soát áp dụng cho mỗi khu vực lập quy hoạch đô thị

Bước 2. Các biện pháp kiểm soát hoạt động như thế nào?

Mô tả tóm tắt "Các biện pháp kiểm soát phát triển được đặt ở phần đầu của mỗi bộ phận các biện pháp kiểm soát. Nó nhằm giải thích cho các nhà đầu tư rằng tất cả các hoạt động đầu tư trong khu vực phải phù hợp với các yêu cầu của các biện pháp kiểm soát phát triển.

Đây là phần chung và phần đầu của mỗi bộ các biện pháp kiểm soát, chúng đều có nội dung giống nhau.

Bước 3. Duy trì tiếp tục những công trình hiện hành

Đây cũng là phần chung được đặt ở phần đầu của mỗi bộ các biện pháp kiểm soát. Nó giải thích rằng các công trình hiện có không phù hợp với yêu cầu của biện pháp kiểm soát phát triển có

thể vẫn tiếp tục đ- ọc duy trì. Chỉ có các công trình mới, các mục đích sử dụng mới và việc mở rộng các công trình hiện có là phải tuân theo các quy định đó.

B- ớc 4. Lập bản đồ xác định khu vực áp dụng các biện pháp kiểm soát phát triển

B- ớc này rất quan trọng vì nó xác định rõ khu vực áp dụng các biện pháp kiểm soát phát triển. Bản đồ xác định ranh giới của khu vực áp dụng các biện pháp kiểm soát trong mỗi bộ các biện pháp kiểm soát phát triển.

B- ớc 5. Mô tả khu vực

Phần này cung cấp trình bày tóm tắt các đặc tr- ng hiện có của khu vực và mong muốn thay đổi trong t- ơng lai

Một điều quan trọng là phần này mô tả giản đơn về khu vực trong t- ơng lai nếu các mục đích và mục tiêu của Quy hoạch đô thị đ- ọc thực hiện

Đây là một thông báo chung mô tả hình thái phát triển và mức độ thay đổi đ- ọc cho là phù hợp đối với khu vực. Tất cả các đề án phát triển sẽ đ- ọc đánh giá đối chiếu với bản miêu tả để quyết định xem xét mức độ phù hợp của chúng với t- ơng lai quy hoạch đô thị của khu vực. Nếu không, chúng sẽ không đ- ọc phép thực hiện

Phần này nên chứa đựng các thông tin về chiều cao và hình thức xây dựng các công trình, sử dụng đất, mức độ thay đổi của khu vực, sự nâng cấp sẽ đ- ọc thực hiện trong khu vực thông qua các hoạt động đầu t- công cộng vào cơ sở hạ tầng

B- ớc 6. Kiểm soát việc sử dụng đất và các công trình xây dựng

Một số lý do của sự cần thiết phải kiểm soát việc sử dụng đất:

- Các mục đích sử dụng khác nhau có tiềm năng gây nên những tác động xấu tới các khu vực xung quanh (ví dụ nh- ngành công nghiệp gây ô nhiễm không nên đặt ở các khu vực dân c-)

- Vài mục đích sử dụng sẽ đ- ọc lợi từ việc tập trung hoặc tập hợp lại cùng một địa điểm. Các biện pháp kiểm soát sử dụng đất có thể đảm bảo rằng chỉ có những loại hình sử dụng đất nh- thế này mới có thể đ- ọc thực hiện trong khu vực này và những loại hình sử dụng khác thì không đ- ọc

- Có thể có một khu đất giành cho mục đích sử dụng mà nó không thể thực hiện trong một thời gian ngắn. Vì vậy, cần tránh các mục đích sử dụng tạm thời khác trên khu đất này để đảm bảo có sẵn đất cho mục đích đã đ- ọc quy hoạch đô thị

- Cần thiết phải bảo vệ lĩnh vực tự nhiên quan trọng cung cấp các dịch vụ cơ bản nh- duy trì chất l- ượng, cung cấp n- ớc, phòng tránh lụt lội hoặc bảo tồn đất

Các mục đích sử dụng đất có thể đ- ọc chia thành 3 loại:

- Các mục đích sử dụng đ- ọc phép

- Các mục đích sử dụng không đ- ợc phép và
- Các mục đích sử dụng khác, ít phổ biến và không đ- ợc liệt kê

Các mục đích sử dụng phổ biến gồm cửa hàng, văn phòng, khách sạn, công nghiệp, nhà ở dân c-, công viên, nhà kho, nhà hàng, tiệm cà phê, các dịch vụ xã hội khác nh- tr- ờng học, bệnh viện... Trong mỗi bộ phận các biện pháp kiểm soát các loại mục đích sử dụng đất đ- ợc phép và không đ- ợc phép nên đ- ợc liệt kê đầy đủ

B- ớc 7 - kiểm soát các công trình xây dựng mới và mở rộng các công trình hiện có

Kiểu và hình thức các công trình đ- ợc cho là phù hợp trong khu vực và đ- ợc đúc kết từ chiến l- ợc và từ sự miêu tả khu vực quy hoạch đô thị nh- đã đề cập trong b- ớc 5 ở trên.

Các biện pháp kiểm soát có thể bao gồm:

- Chiều cao công trình
- Khoảng lùi vào của công trình từ ranh giới
- Diện tích và tỷ lệ chiếm đất của công trình
- Màu sắc và vật liệu xây dựng công trình
- Các đặc điểm thiết kế nh- sự cần thiết của các mái hiên ở cửa hàng, cửa hiệu, tầng khoảng lùi các tầng trên, kiểu mái...
- Sự cần thiết phải quan tâm tới cảnh quan, tầm nhìn và tác động các góc phố tr- ớc khi phê duyệt xây dựng các công trình mới
- Sự cần thiết cung cấp các khoảng trống cho các bãi đỗ xe ca, mô tô hoặc xe đạp trong khu vực bằng cách tận dụng công trình
- Lựa chọn ph- ơng thức thanh toán t- ơng đ- ơng thay cho việc cung cấp khoảng trống cho các bãi đỗ xe trong khu vực để khuyến khích CHÍNH QUYỀN xây dựng các bãi đỗ xe công cộng trong khu vực
- Sự cần thiết cung cấp khoảng trống cho xe tải bốc dỡ hàng hoá
- Sự cần thiết của mạng l- ới cấp điện, cấp và thoát n- ớc khi xây dựng các công trình mới hoặc mở rộng các công trình hiện có

B- ớc 8 - Các biện pháp kiểm soát việc dỡ bỏ và thay thế kế thừa công trình di sản

Biện pháp kiểm soát rất cần thiết đối với khu vực có các công trình di sản hoặc các công trình có giá trị khác đóng góp vào đặc tr- ng của khu vực và cho phép dỡ bỏ

"Các công trình có giá trị" - th- ờng là những công trình lâu năm không có ý nghĩa di sản riêng biệt, nh- ng đóng góp vào độ tuổi đặc tr- ng và khu vực. Ví dụ với Quảng Ninh, đó là các công trình có kiến trúc Pháp thuộc và đ- ợc xây dựng tr- ớc năm 1955

B- ớc 9 - kiểm soát việc phân chia lô đất

Tại những địa điểm có diện tích lớn có thể tiến hành phân chia lại thành các khu nhỏ hơn, việc kiểm soát những khu vực này là cần thiết và tập trung vào những vấn đề sau:

- Kích th- ớc và thành phần lô đất
- Chiều rộng của đ- ờng
- Sự cần thiết phải để các khu mở trong các lô đất đã đ- ợc chia lại
- Chỉ tiêu về thiết bị cho khu mở nhằm tạo điều kiện cho CHÍNH QUYỀN xây dựng các khu mở lớn hơn thuận tiện hơn trong khu vực
- Những đòi hỏi về đ- ờng xá và cơ sở hạ tầng nh- cấp thoát n- ớc, điện trong khu vực sẽ đ- ợc xây dựng và chi phí phát triển. Nhà đầu t- cần có những đóng góp tài chính theo một tỷ lệ hợp lý những chi phí cung cấp đ- ợc điện thoại truyền thông đ- ờng dài cho khu vực

- Những đòi hỏi không cần sử dụng đất từ dịch vụ nh- cấp thoát n- ớc và điện

B- ớc 10 - Các biện pháp kiểm soát đối với các biển quảng cáo

Biển quảng cáo có thể đ- ợc nhìn thấy rất rõ và vì thế nếu nó quá lớn hoặc đặt ở nơi không phù hợp có thể sẽ làm giảm tính hấp dẫn của khu vực. Loại các biện pháp kiểm soát có thể gồm các biện pháp kiểm soát khu vực đặt biển quảng cáo, chiều cao so với mặt đất, điểm đặt trên các công trình, màu sắc và vật liệu, mức độ sặc sỡ

B- ớc 11 - Miễn trừ đối với các dự án đặc biệt

Dù cho chiến l- ợc và các biện pháp kiểm soát môi tr- ờng đô thị cố gắng dự đoán các kết quả phát triển trong t- ơng lai, nh- ng sẽ luôn có những phát triển hoặc không đ- ợc dự tính tr- ớc hoặc không đ- ợc các biện pháp kiểm soát cho phép, nh- ng chúng phù hợp với khu vực và mang lại các kết quả tích cực

Các dự án này có thể đ- ợc liệt kê miễn giảm trong các giải pháp. Nó sẽ dễ đ- ợc phê duyệt mặc dù chúng không đ- ợc các biện pháp kiểm soát cho phép

Đó là các dự án nằm trong danh sách miễn giảm. Các biện pháp kiểm soát đ- ợc các sở ban ngành liên quan đánh giá đối chiếu với các quy định về quy hoạch đô thị, kiến trúc, môi tr- ờng, xã hội, kinh tế và xây dựng. Cần phải có phê duyệt của CHÍNH QUYỀN tỉnh tr- ớc khi có bất kỳ một dự án nào đó đ- ợc liệt kê vào danh sách

B- ớc 12 - Danh mục các biện pháp kiểm soát

Để đơn giản hoá việc đánh giá một đề án phát triển đối chiếu với những yêu cầu của các biện pháp kiểm soát môi tr- ờng đô thị, một danh mục điều tra cần phải đ- ợc cung cấp cho mỗi bộ phận kiểm soát. Nó liệt kê tất cả các yêu cầu và có phần trống cho ghi chú liệu nó có phù hợp với các

tiêu chí kiểm soát hay không và phân bổ cho các ý kiến góp ý chung đối với từng yêu cầu

Danh mục điều tra này phải được người nộp hồ sơ xin cấp phép xây dựng hoàn thành trước khi nộp hồ sơ xin cấp phép để buộc họ phải nhận thức được và quan tâm tới các biện pháp kiểm soát trong thiết kế hoạt động đầu tư của họ. Sau đó hồ sơ được các chuyên viên sở KHĐT, sở KHCNMT và Sở xây dựng đánh giá độc lập. Cách tiếp cận này phù hợp với thực tiễn ở Việt Nam khi mà các chủ dự án khẳng định họ tuân thủ các quy định hiện hành mà không thể có đánh giá toàn diện đề xuất phát triển.

cuu duong than cong. com

cuu duong than cong. com

CH- ƠNG VII

PHÂN TÍCH- LỰA CHỌN CÁC PH- ƠNG ÁN QUY HOẠCH ĐÔ THỊ ĐÔ THỊ

I. VAI TRỢ, Ị NGHĨA CỊA VỊC PHÂN TÍCH- LỊA CHỊN PH- ỊNG ỊN QUY HOẠCH Ầ Ầ THẦ Ầ THẦ

Quy hoạch đô thị đô thị là một công tác tổng hợp có liên quan đến nhiều ngành khoa học. Nó là quá trình nghiên cứu vận dụng những nguyên tắc, quan điểm của Đảng và Nhà n- ớc về xây dựng và phát triển kinh tế- xã hội trong từng giai đoạn phát triển của nền kinh tế đất n- ớc; là một quá trình tính toán các chỉ tiêu phát triển đô thị dựa trên định h- ớng chiến l- ợc phát triển kinh tế- xã hội dài hạn của cả n- ớc hay của một vùng, một tỉnh, thành phố nhất định trên cơ sở áp dụng những thành tựu của khoa học kỹ thuật và những quy chuẩn, tiêu chuẩn, định mức kinh tế kỹ- thuật của ngành xây dựng và đô thị.

Các chỉ tiêu tính toán quy hoạch đô thị là những sản phẩm khoa học mang tính chất liên ngành của nhiều nhà khoa học khác nhau. Đó là một bộ hồ sơ thiết kế quan trọng, vì sau khi đ- ợc thẩm định và cấp có thẩm quyền phê duyệt sẽ trở thành một văn kiện mang tính chất pháp lý, h- ớng dẫn mọi ng- ời thực thi quá trình quy hoạch đô thị đô thị.

Sự hợp lý và tính kinh tế của công tác xây dựng đô thị chủ yếu phụ thuộc vào giai đoạn tính toán các chỉ tiêu để quy hoạch đô thị đô thị. Hiệu quả kinh tế - xã hội đạt đ- ợc cao hay thấp cũng đ- ợc quyết định ở khâu thiết kế. Tuy nhiên khâu tổ chức chức thực hiện, cũng giữ vai mộttrò quan trọng.

Những sai lầm trong quá trình quy hoạch đô thị đô thị sẽ dẫn đến những hậu quả nghiêm trọng trong thực thi xây dựng và quá trình sử dụng đô thị sau này. Những hậu quả đó có thể lãng phí tài nguyên, huỷ hoại môi tr- ờng sinh thái, gây khó khăn cho quá trình sử dụng. Để hạn chế những sai lầm trong quy hoạch đô thị đô thị và đảm bảo cho một đồ án quy hoạch đô thị hợp lý phải tiến hành tính toán và phân tích các chỉ tiêu, đánh giá chúng để lựa chọn đ- ợc một ph- ơng án hợp lý.

II. PH- ỊNG PHỊP PHÂN TÍCH- LỊA CHỊN PH- ỊNG ỊN QUY HOẠCH Ầ Ầ THẦ Ầ THẦ

II.1. Quan điểm phân tích đánh giá ph- ơng án quy hoạch đô thị đô thị

Nh- ã trình bày ở trên, một ph- ơng án quy hoạch đô thị ra đời là sản phẩm mang tính tổng hợp của nhiều ngành khoa học tạo nên. Sự hợp lý của nó thể hiện ở nhiều mặt, vì vậy cần thống

nhất một số quan điểm dưới đây trong khi đánh giá:

Đánh giá sự hợp lý của một phương án quy hoạch đô thị phải xem xét đầy đủ các chỉ tiêu phản ánh hiệu quả trên cả hai mặt định tính và định lượng. Đồng thời cần có sự tham gia đánh giá của nhiều nhà khoa học có liên quan.

Các chỉ tiêu được coi là hợp lý và phản ánh được những mối phân tích kinh tế-xã hội của đất nước, cũng như phải phù hợp với định hướng phát triển mạng lưới đô thị quốc gia. Trước mắt phải đảm bảo là phù hợp với định hướng phát triển đô thị ở nước ta từ năm 2000 đến năm 2010 là: Tránh tập trung quá mức vào một số thành phố lớn tạo thành những “siêu đô thị”, xây dựng hệ thống đô thị vệ tinh để hình thành các “chùm” hay “chuỗi” đô thị. Phát triển các cấu trúc không gian đô thị theo dạng “chùm đô thị” ở phía Bắc với trung tâm là Hà Nội và phía Nam với trung tâm là thành phố Hồ Chí Minh, các vùng đô thị được phân bố theo các trục giao thông lan tỏa từ đô thị trung tâm ra các đô thị vệ tinh, xây dựng cấu trúc không gian đô thị dạng “chuỗi” tại khu vực miền trung, trải dài theo quốc lộ 1 và các tuyến Đông - Tây.

Phải đánh giá một cách toàn diện và theo một trình tự nhất định đi từ xây dựng mục tiêu phát triển đô thị đến quy hoạch đô thị chung và quy hoạch đô thị chi tiết.

Sự hợp lý của quy hoạch đô thị không chỉ thể hiện ở giai đoạn trước mắt mà phải phân tích hài hòa trong giai đoạn tiếp theo.

Phải đánh giá tính đồng bộ và hoàn chỉnh của giải pháp thiết kế để đảm bảo mối liên hệ tuần tự trong xây dựng và sự ăn khớp giữa các giai đoạn thiết kế.

Đánh giá phải dựa trên cơ sở tiến bộ của kỹ thuật và thành tựu khoa học mới nhất trong các lĩnh vực liên quan đến quy hoạch đô thị và xây dựng đô thị, đồng thời phải xuất phát cụ thể từ điều kiện về kinh tế, xã hội, địa lý tự nhiên, môi trường sinh thái, cũng như hoàn cảnh lịch sử của quá trình đô thị hóa trong điều kiện của nước ta.

Một phương án quy hoạch đô thị hợp lý phải được dựa trên sự phân tích nhiều phương án mới lựa chọn ra được.

II.2. Phương pháp đánh giá quy hoạch đô thị trong giai đoạn xác định mục tiêu, định hướng hình thành quy hoạch đô thị (giai đoạn I)

Đây là giai đoạn quan trọng nhất, vì nó vận dụng các đường lối chính sách của Đảng và Nhà nước về phát triển kinh tế - xã hội để xác định vai trò, tính chất của mỗi đô thị, đồng thời lựa chọn quy mô về dân số, về diện tích và địa điểm xây dựng đô thị. Giai đoạn này sẽ quyết định sự hợp lý của phương án quy hoạch đô thị về các mặt kinh tế-xã hội. Vì vậy muốn đánh giá được phương án trong giai đoạn này phải phân tích một cách toàn diện hai hệ thống chỉ tiêu sau đây:

II.2.1. Các chỉ tiêu định tính gồm:

- Sự phù hợp về định hướng phát triển kinh tế- xã hội của đất nước.
- Sự phù hợp của phân bố lực lượng sản xuất, phân công lao động xã hội, phân vùng quy hoạch đô thị và chính sách định cư- trong từng giai đoạn của đất nước.
- Sự phù hợp với chiến lược đô thị hoá và phát triển mạng lưới đô thị quốc gia.
- Sự phù hợp với vai trò chức năng và tính chất của một điểm dân cư- dự định quy hoạch đô thị.
- Sự đáp ứng về yêu cầu tổ chức quản lý đô thị văn minh, hiện đại, phát huy bản sắc dân tộc kết hợp được với đảm bảo an ninh, quốc phòng, có điều kiện phát triển một thành phố công nghiệp hoá và hiện đại hoá.

Các chỉ tiêu này tuy không tính toán được cụ thể, nhưng nó được phân tích một cách sâu sắc có căn cứ khoa học của Hội đồng thẩm định bao gồm các chuyên gia đầu ngành của nhiều lĩnh vực có liên quan. Để đảm bảo tính khách quan khi đánh giá các chỉ tiêu trên phải dùng phương pháp cho điểm để lượng hoá các chỉ tiêu và làm căn cứ cho các cấp có thẩm quyền phê duyệt phương án quy hoạch đô thị.

II.2.2. Các chỉ tiêu định lượng:

Để đánh giá được giải pháp quy hoạch đô thị trong giai đoạn này phải tính toán và đánh giá một số loại chỉ tiêu sau đây:

a. Các chỉ tiêu phản ánh cơ cấu kinh tế và quy mô đô thị:

- Tỷ trọng các loại hình sản xuất kinh doanh, dịch vụ trong đô thị.
- Tổng sản phẩm GDP của đô thị đạt được hàng năm theo dự kiến và nếu có thể tính được.
- Quy mô chiếm đất của toàn đô thị cho hiện tại và cho phát triển tương lai.
- Quy mô dân số và mật độ dân cư- đô thị theo dự kiến và nếu có thể tính được.
- Thu nhập GDP trên một người dân đô thị.
- Cơ cấu thành phần dân cư.
- Tỷ lệ lao động phi nông nghiệp.
- Tiêu chuẩn các loại đất đai cho một người dân đô thị.

b. Các chỉ tiêu về chi phí gồm:

- Tổng vốn đầu tư cơ bản ban đầu chung cho toàn thành phố (tổng hết là cho các công trình cơ sở hạ tầng).
- Suất vốn đầu tư cơ bản tính cho một người dân đô thị.
- Chi phí sử dụng hàng năm tính cho một người dân đô thị (tổng hết là các công trình cơ sở hạ tầng).

- Hao phí thời gian đi lại giữa các khu vực trong đô thị.
- Thời gian thực hiện quy hoạch đô thị.
- c. *Các chỉ tiêu phản ánh hiệu quả kinh tế- xã hội của ph- ơng án quy hoạch đô thị đô thị:*
- Các chỉ tiêu phản ánh hiệu quả kinh tế.

Vì ở giai đoạn này các nhà máy sản xuất và các cơ sở kinh doanh cụ thể ch- a đ- ợc xác định hoặc mới chỉ dự kiến, nên các chỉ tiêu hiệu quả kinh tế chủ yếu đ- ợc xem xét theo góc độ vĩ mô bằng các chỉ tiêu định tính và cố gắng xác định một số chỉ tiêu định l- ợng theo kinh nghiệm và dự toán nếu có thể đ- ợc.

➤ Các chỉ tiêu hiệu quả kinh tế định tính ở đây có thể là:

- Vị trí kinh tế của đô thị đang xét đối với vùng và cả n- ớc về sản xuất cung cấp sản phẩm, tiêu thụ hàng hoá, trung chuyển th- ơng mại.v.v.
- Khả năng trợ giúp của đô thị đang xét về phát triển kinh tế cho các đô thị bạn và khả năng nhận đ- ợc hợp tác kinh tế từ các thành phố bạn (hiệu quả chuyên môn hoá và hợp tác giữa thành phố đang xét với các thành phố bạn).
- Tiềm lực phát triển kinh tế có thể khai thác do việc xây dựng đô thị đang xét đem lại về đất đai, nhân lực, tài nguyên, vị trí thuận lợi....
- Tác dụng phát triển kéo theo các ngành và các vùng lân cận để phục vụ cho đô thị đang xét....

➤ Các chỉ tiêu định l- ợng theo - ớc tính có thể là:

- Tỷ trọng giá trị sản phẩm hàng hoá và dịch vụ của thành phố chiếm trong vùng hay cả n- ớc.
- Số l- ợng và chủng loại sản xuất và dịch vụ có thể có của thành phố.
- Số l- ợng và chủng loại sản phẩm mà thành phố có thể tiêu thụ đ- ợc.
- Chỉ tiêu mức doanh lợi của vốn đầu t- (D1)(- ớc tính có thể đ- ợc):

$$D_1 = \frac{\sum_{i=1}^n Li}{\sum_{i=1}^n Vi} \rightarrow \max.$$

Trong đó:

Li- Lợi nhuận thu đ- ợc hàng năm của ngành sản xuất hay dịch vụ công cộng thứ i trong thành phố.

Vi- Vốn đầu t- cơ bản về ngành sản xuất hay dịch vụ công cộng thứ i trong thành phố.

n- Số ngành sản xuất hay dịch vụ trong thành phố.

ở giai đoạn này ch- a thể tính mức doanh lợi của đồng vốn và thời hạn hoàn vốn đầu t- cho

từng doanh nghiệp, Vì vậy các cơ sở sản xuất kinh doanh ch- a đ- ọc thiết kế cụ thể.

- Các chỉ tiêu phản ánh hiệu quả xã hội:

Hiệu quả xã hội là những kết quả đạt đ- ọc về mặt xã hội nhờ đầu t- xây dựng thành phố. Các hiệu quả này khó tính đếm cụ thể đ- ọc thành số l- ợng. Bao gồm các chỉ tiêu chính:

- Số l- ợng ng- ời dân đô thị đ- ọc phục vụ bởi các công trình công cộng tính chung và tính cho một đồng.
- Đời sống của dân c- đô thị đ- ọc cải thiện về điều kiện sinh hoạt, vệ sinh, môi tr- ờng sinh thái.
- Nâng cao mức h- ớng thụ về tinh thần, văn hoá, thể dục, thể thao, đảm bảo điều kiện nâng cao sức khoẻ cộng đồng.
- Đảm bảo đ- ọc sự ổn định, phát triển bền vững của đô thị trong t- ơng lai.
- Số l- ợng và chủng loại các dịch vụ phục vụ đời sống vật chất, tinh thần dự kiến trong quy hoạch đô thị....
- Tỷ lệ dự kiến diện tích xây dựng các công trình phục vụ công ích trong tổng diện tích xây dựng thành phố.
- Góp phần giải quyết nạn thất nghiệp ở các vùng lân cận có liên quan đến việc xuất hiện đô thị mới đang xét.
- Trình độ tiện nghi và hiện đại của các công trình cơ sở hạ tầng và mỹ quan kiến trúc theo dự kiến của quy hoạch đô thị.
- Điều kiện an toàn của thành phố về các mặt thiên tai, dịch hoạ. Chỉ tiêu này phản ánh hiệu quả xã hội, nh- ng cũng còn phụ thuộc một số nhóm chỉ tiêu khác.

d. Các chỉ tiêu đánh giá khu đất dự định quy hoạch đô thị

- Các chỉ tiêu phản ánh điều kiện của khu đất:

- Điều kiện thuận lợi cho việc phát triển sản xuất công nghiệp , giao thông vận tải đối nội, đối ngoại và các công trình phục vụ cộng đồng khác.
- Các điều kiện thuận lợi cho sinh hoạt của c- dân.
- Điều kiện về địa chất công trình, địa chất thuỷ văn và thuỷ văn.
- Điều kiện đảm bảo vệ sinh cho môi tr- ờng (h- ớng gió, khí hậu, h- ớng thoát n- ớc, h- ớng xử lý chất thải độc hại).
- Điều kiện đảm bảo an ninh, quốc phòng, khả năng chống thiên tai (bão, lụt, động đất)
- Điều kiện có cảnh quan thiên nhiên và có các di tích lịch sử, danh lam thắng cảnh.v.v.
- Điều kiện có đủ đất xây dựng cho tr- ớc mắt và phân tích trong t- ơng lai, tiết kiệm đất nông nghiệp.

- Tỷ trọng đất đai phải xử lý mới xây dựng đ- ợc.
 - Điều kiện địa hình và hình dáng khu đất.
 - Điều kiện đảm bảo cung cấp các nguồn nguyên liệu, nhiên liệu, năng l- ợng, vật liệu xây dựng và nguồn cung cấp n- ớc sạch cho sản xuất và sinh hoạt.
 - Khả năng nối kết với các hệ thống thông tin liên lạc, đầu mối giao thông, sân bay, bến cảng, nhà ga,...
- Các chỉ tiêu chi phí cho khu đất quy hoạch đô thị.

Chi phí chuẩn bị khu đất xây dựng thành phố (di chuyển ch- ợng ngại vật, nhà cửa, công trình, đền bù hoa màu, nhà cửa, san lấp mặt bằng.v. v.). Đ- ợc tính toán theo công thức sau:Ccbd(đồng)

$$Ccbd = \sum_{i=1}^n Q_i \cdot D_i \text{ (đồng)}$$

Trong đó:

Q_i -Khối l- ợng công tác (loại) i phải xử lý trong quá trình thực hiện giải toả khu đất.

D_i -Đơn giá mỗi loại công tác thứ i (đồng)

Chỉ tiêu thiệt hại về kinh tế hàng năm do sử dụng đất đai nông nghiệp vào xây dựng thành phố đ- ợc tính theo công thức sau:

$$C_{thd} = \sum_{i=1}^n S_{di} \times N_{di} \times g_i \text{ (đồng/năm)}$$

Trong đó:

S_{di} -Diện tích đất nông nghiệp loại i bị sử dụng vào xây dựng thành phố (ha).

N_{di} -Năng suất cây trồng trên loại đất i (tấn/ha.năm).

g_i -Đơn giá giá sản phẩm của loại cây trồng trên đất i (đồng/tấn).

Tổng chi phí và thiệt hại của sử dụng khu đất trong suốt thời kỳ sử dụng tính toán của thành phố là (C_t)

$$C_t = C_{cbd} + C_{thd} \cdot T_{sd} \text{ (đồng)}$$

Trong đó:

T_{sd} - Số năm sử dụng dùng để tính toán do ng- ời thiết kế quy định.

Ngoài ra còn dùng các công thức (6-3),(6-4) nh- ng ở đó chỉ tiêu g_i đ- ợc gọi là lợi nhuận của sản phẩm i (đồng /tấn).

e..Đánh giá các chỉ tiêu và lựa chọn ph- ơng án.

Sau khi đã tính toán xong các chỉ tiêu của từng ph-ong án ta so sánh xem ph-ong án nào có nhiều chỉ tiêu tốt thì đó là ph-ong án quy hoạch đô thị hợp lý. Các chỉ tiêu tốt là những chỉ tiêu về chi phí đầu t-, chi phí sử dụng nhỏ nhất và các chỉ tiêu khác phù hợp với các mục đích và yêu cầu của quy hoạch đô thị đặt ra.

Tuy nhiên do có nhiều ph-ong án đem so sánh và mỗi ph-ong án có những đặc điểm riêng và các chỉ tiêu tốt, xấu khác nhau nên trong tr-ờng hợp này ta nên dùng chỉ số so sánh tổng hợp của mỗi ph-ong án để lựa chọn.

II.3. Phân tích các chỉ tiêu trong giai đoạn quy hoạch chung (Giai đoạn II).

Sau khi tính toán và đánh giá các chỉ tiêu ở giai đoạn I ta sẽ chọn đ-ợc một ph-ong án hợp lý về mặt quy mô và địa điểm quy hoạch đô thị chung (tổng thể) trên bản đồ hiện trạng của khu đất đã chọn. Sự hợp lý của bố trí quy hoạch đô thị chung ở giai đoạn này phụ thuộc vào sự phân khu chức năng một cách linh hoạt phù hợp với quy luật phát triển quy hoạch đô thị hiện đại, phụ thuộc vào sự bố trí đô thị trung tâm và mạng l-ới đ-ờng giao thông, đô thị trung tâm và mạng l-ới các đô thị vệ tinh, bố trí các quảng tr-ờng và một số công trình công cộng khác của thành phố. Để đánh giá sự hợp lý của các ph-ong án và tính kinh tế của nó ở giai đoạn này cần phải tính toán phân tích một số chỉ tiêu sau đây:

- Sự hợp lý của việc phân chia các khu chức năng thông qua việc xác định vị trí của từng khu và mối liên hệ giữa chúng.

- Tỷ trọng đất đai dành cho các khu chức năng thông qua việc xác định vị trí diện tích từng khu.

- Tỷ trọng đất xây dựng đ-ợc của từng khu chức năng.

- Hình thức giao thông nội bộ và ph-ong thức vận tải hành khách trong đô thị.

- Mật độ đ-ờng phố tính cho 1 km² đất thành phố đ-ợc tính theo CT:

-Tổng chiều dài đ-ờng phố tính cho 1 km²

$$\Delta d = \frac{\text{Tổng chiều dài đ-ờng phố}}{\text{Tổng diện tích đất thành phố}} \quad (\text{km/km}^2)$$

-Tỷ trọng diện tích đ-ờng phố:

$$E_d = \frac{\text{Tổng diện tích đ-ờng}}{\text{Tổng diện tích đất thành phố}} \quad (\text{km}^2/\text{km}^2)$$

- Hình thức xử lý các nút giao thông đối nội, đối ngoại của thành phố (đ-ờng hầm hay cầu v-ợt.v.v.).

- Khoảng cách trung bình từ các khu dân c- đô thị trong thành phố đến các trung tâm văn hoá, công nghiệp và các công trình công cộng khác của thành phố.

- Hao phí thời gian đi lại bằng phương tiện giao thông chính đến các khu trung tâm và các doanh nghiệp.

- Mật độ chiều dài (km/ha) của hệ thống thiết bị kỹ thuật (đường ống cấp nước và thoát nước, đường điện v.v.)

- Mật độ c- trú netto (δ_{netto}) chung cho thành phố:

$$\delta_{netto} = \frac{\text{Số dân c- ở thành phố}}{\text{Diện tích toàn thành phố}} \quad (\text{ng-ời/ha})$$

- Nâng cao chỉ tiêu này bằng xây dựng nhà ở nhiều tầng sẽ tiết kiệm được đất dùng để ở của thành phố.

- Mật độ c- trú brutto (δ_{rutto}) chung cho toàn thành phố:

$$\delta_{rutto} = \frac{\text{Số dân c- thành phố}}{\text{Diện tích toàn thành phố}} \quad (\text{ng-ời/ha})$$

Hay có thể tính bằng công thức: (ng-ời/ha)

$$\delta_{rutto} = \frac{10^4 (1 - E_d)}{\frac{10^4}{\delta_{netto}} + D_{cc} + D_{cx} + D_{qt}}$$

Trong đó:

E_d -Tỷ trọng diện tích đường phố chiếm trong tổng diện tích đất thành phố.

D_{cc} -Đất công trình công cộng m²/ng-ời.

D_{cx} -Đất cho cây xanh, công viên m²/ng-ời.

D_{qt} -Đất cho quảng trường m²/ng-ời.

Để đánh giá chọn phương án hợp lý trong giai đoạn này thường thông qua các chỉ tiêu sử dụng đất vào các khu chức năng có tiết kiệm hay không. Bởi vì nếu các chỉ tiêu sử dụng đất cho các khu chức năng hợp lý sẽ dẫn đến tiết kiệm đất xây dựng chung của thành phố và tiết kiệm được chi phí xây dựng hệ thống thiết bị kỹ thuật hạ tầng. Hệ thống này phụ thuộc vào quy mô diện tích của thành phố.

Có thể sử dụng công thức sau để biểu thị tính kinh tế của phương án quy hoạch đô thị trong giai đoạn này. Gọi K_t là chỉ tiêu biểu thị mức độ xây dựng tiện nghi đạt được tính kinh tế thì:

$$K_t = \frac{Ed \left[\frac{104}{\delta_{netto}} + D_{cc} + D_{cx} + D_{qt} \right]}{1 - Ed} \quad (\text{m}^2/\text{ng-ời})$$

Trong đó:

Ed- Tỷ trọng diện tích mặt đường phố.

Trị số Kt phải nằm trong một giới hạn thích hợp đảm bảo tính kinh tế. Nếu Kt quá nhỏ thì tuy đạt được tính kinh tế cao, nhưng mức độ tiện nghi lại thấp, không đảm bảo điều kiện tiện nghi cho dân đô thị. ở Việt Nam, nếu theo một số liệu quy hoạch đô thị của một số đô thị thì Kt từ 10 - 12 m²/ng-ời. Nếu xét về đáp ứng mức độ tiện nghi thì lại rất thấp. Cái khó ở đây là phải chọn được trị số Kt bằng bao nhiêu thì vừa đáp ứng được tính kinh tế vừa đáp ứng được mức phục vụ tiện nghi.

Kinh nghiệm ở Liên Xô trên đây, cho rằng hệ số Kt hợp lý dao động ở trị số từ 14-16 m²/ng-ời. Khi tính toán thấy trị số Kt quá lớn phải áp dụng một số biện pháp giảm bớt Kt bằng:

-Nâng cao mật độ cư trú netto bằng cách chọn số tầng nhà hợp lý trong các khu dân cư, đặc biệt trong các trung tâm đô thị cần xây dựng các nhà nhiều tầng với tỷ lệ lớn hơn các khu khác.

-Sử dụng đúng các tiêu chuẩn quy phạm quy hoạch đô thị xây dựng đô thị Việt Nam khi quy hoạch đô thị chung (ch- a bố trí cụ thể được loại hình công nghiệp) thì áp dụng đất xây dựng khu công nghiệp:

Đô thị loại 1 : 35-40 m²/ng-ời

Đô thị loại 2 : 30-35 m²/ng-ời

Đô thị loại 3 : 25-30 m²/ng-ời

Đô thị loại 4 : 20-25 m²/ng-ời

Bảng 52: Chỉ tiêu cân bằng khu đất dân dụng:

Thành phần đất	Diện tích bình quân trên ng-ời	Tỷ lệ(%)
Đất ở thành phố	30-40	40-45
Đất công trình công cộng	10-15	15-20
Đất cây xanh và thể dục thể thao	8-12	10-15
Đất đường và quảng trường	10-15	15-20

Bảng 52: Một số chỉ tiêu tổng mặt bằng 1 thành phố Liên Xô trên đây

- Đất công trình công cộng	12,7 m ² /ng-ời
- Đất cây xanh	20,6 m ² /ng-ời
- Đất quảng trường	2,7 m ² /ng-ời
- Mật độ đường phố	2,5 km/km ²
- Tỷ trọng diện tích đường phố	0,18

- Mật độ c- trú ðnetto	272 ng- òi/ha
- Mật độ c- trú ðrutto	122 ng- òi/ha
- Đất ð- òng phố	16,2 m2/ng- òi

II.4. Phân tích các chỉ tiêu trong giai đoạn quy hoạch chi tiết (giai đoạn III).

Sau khi đã chọn ð- ọc ph- ơng án quy hoạch đô thị chung hợp lý sẽ chuyển sang giai đoạn thiết kế chi tiết. Đây là giai đoạn xác định quy mô công trình, bố trí mặt bằng và hình thức kiến trúc, không gian các công trình công cộng, thiết kế chi tiết mạng l- ới ð- òng với bề rộng của các mặt cắt ngang cụ thể; thiết kế các mạng l- ới điện, cấp n- ớc, thoát n- ớc và hệ thống công viên, cây xanh cũng nh- quy hoạch đô thị không gian và hình thức kiến trúc các khu nhà ở.

Giai đoạn này khác với giai đoạn quy hoạch đô thị chung ở chỗ nó căn cứ vào những giải pháp hợp lý của quy hoạch đô thị chung để bố trí giải pháp mặt bằng và hình khối các công trình một cách cụ thể, điều chỉnh và tính toán lại bảng cân đối diện tích đất cho một ng- òi dân. Có thể xác định ð- ọc khái quát chi phí xây dựng của các công trình và các chi phí sử dụng hàng năm của các loại công trình sản xuất kinh doanh trong thành phố.

Để chọn ð- ọc ph- ơng án hợp lý có tính hiệu quả cao trong giai đoạn này cần phải tính toán phân tích các chỉ tiêu sau:

II.4.1. Các chỉ tiêu đánh giá chung gồm:

- Chi phí đầu t- cơ bản cho toàn thành phố V_{tổng}(đồng)

$$V_{\text{tổng}} = \sum_{i=1}^n Q_i \times V_i \quad (\text{đồng})$$

Trong đó:

Q_i- Khối l- ợng xây dựng công trình loại i.

V_i- Suất vốn đầu t- cơ bản của công trình loại i.

- Chi phí đầu t- xây dựng các công trình công cộng.
- Chi phí đầu t- xây dựng ð- òng giao thông.
- Chi phí đầu t- xây dựng mạng l- ới điện chiếu sáng chung TP.
- Chi phí đầu t- xây dựng mạng l- ới thoát n- ớc bản.
- Chi phí đầu t- vào hệ thống bảo vệ môi tr- òng.
- Chi phí đầu t- vào xây dựng nhà ở.
- Suất chi phí đầu t- cho 1 ng- òi dân đô thị ð- ọc tính theo CT sau:

$$V_{ng} = \frac{V_{tổng}}{P_{dt}} \text{ (đồng/ng- ời)}$$

Trong đó:

$V_{tổng}$ -tổng vốn đầu t- chung của thành phố.

P_{dt} - Dân số nội thị.

- Suất chi phí đầu t- cho 1 ha đất thành phố: (Vd)

$$V_d = \frac{V_{tổng}}{F} \text{ (đồng/ha)}$$

Trong đó:

F-Diện tích đất của thành phố (ha)

- Chi phí sử dụng hàng năm của toàn thành phố:

$$C_{tổngsd} = \sum_{i=1}^n S_i$$

Trong đó:

S_i -Chi phí sử dụng hàng năm của loại công trình i.

n - Số loại công trình.

- Suất chi phí sử dụng hàng năm tính cho 1 ng- ời dân (C_{sd})

$$C_{sd} = \frac{C_{tổngsd}}{P_{dt}} \text{ (đồng/ng- ời)}$$

Trong đó:

$C_{tổngsd}$ -Tổng chi phí sử dụng hàng năm.

- Hao phí thời gian để thực hiện quy hoạch đô thị.

II.4.2. Các chỉ tiêu đánh giá giải pháp thiết kế đô thị

- Mật độ xây dựng chung toàn thành phố K_{xd}

$$K_{xd} = \frac{\text{Diện tích đất xây dựng các công trình có mái}}{\text{Diện tích chung toàn thành phố}}$$

- Mật độ riêng cho từng khu chức năng.

- Mật độ dân c- netto.

$$\delta_{rutto} = \frac{P_{dt}}{F} \text{ (ng- ời/ha)}$$

Mật độ dân c- netto.

$$\delta_{netto} = \frac{P_{dt}}{F_{ở}} \text{ (ng- ời/ha)}$$

Với: Fđ- Diện tích đất của các khu nhà ở.

- Mật độ hệ thống đường phố so với diện tích toàn thành phố km/km².

- Tỷ trọng diện tích đường phố:

$$Ed = \frac{\text{Tổng diện tích đường}}{\text{Tổng diện tích đất thành phố}} \quad (\text{km}^2/\text{km}^2.)$$

- Chiều dài hệ thống thiết bị kỹ thuật vệ sinh/ha đất thành phố.

- Cơ cấu tỷ lệ xây dựng nhà ở theo số tầng.

- Số tầng cao trung bình xây dựng trong thành phố.

- Bảng cân đối sử dụng các loại diện tích cho 1 người dân.

Để đánh giá chọn phương án trong giai đoạn này, người ta phải phân tích và so sánh tất cả các chỉ tiêu vừa nêu trên. Phương án nào có nhiều chỉ tiêu tốt thì được chọn. Tuy nhiên để đánh giá một cách tổng hợp ta nên chọn phương án nào có tổng chi phí nhỏ nhất, tức là:

- Tổng chi phí xây dựng và sử dụng suốt thời gian sử dụng:

$$Ct = Vi + Tsd. Si \Rightarrow \min$$

Trong đó:

Ct - Tổng chi phí

Vi - Tổng vốn đầu tư của phương án i.

Si - Chi phí sử dụng hàng năm của phương án i.

r - Lãi suất vay vốn hàng năm của Ngân hàng để xây dựng.

Tsd - Thời gian sử dụng các công trình trong TP dùng để tính toán.

II.5. Các phương pháp so sánh lựa chọn phương án quy hoạch đô thị hợp lý.

II.5.1. Phương án so sánh lựa chọn các phương án quy hoạch đô thị có cùng đặc điểm, tính chất cơ cấu và quy mô giống nhau.

Khi các phương án quy hoạch đô thị bị so với nhau có tính chất cơ cấu, quy mô về dân số và diện tích giống nhau, và chỉ khác nhau về vốn đầu tư và chi phí sử dụng hàng năm do các phương án có sự thay đổi về hệ thống cơ sở hạ tầng, thay đổi một số tiêu chuẩn sử dụng diện tích đất đai và mức độ hiện đại của các cơ sở hạ tầng v.v.

Để đơn giản ở đây nên dùng phương pháp so sánh một chỉ tiêu chính kết hợp với một hệ chỉ tiêu bổ sung.

Chỉ tiêu chính là tổng chi phí xây dựng và sử dụng hàng năm.

$$C_{\text{tổng}} = r.Vi + .Si \Rightarrow \min$$

Còn các chỉ tiêu bổ sung như đã trình bày ở các giai đoạn nêu trên.

II.5.2. Phương pháp so sánh lựa chọn phương án quy hoạch đô thị khi các phương án đem so khác

nhau về quy mô, cơ cấu chức năng và chất lượng sử dụng.

Tr- ờng hợp so sánh này th- ờng xảy ra khi ta có nhiều ph- ơng án về thay đổi quy mô dân số, quy mô diện tích đất xây dựng và quy mô đầu t-, đồng thời có sự thay đổi về cơ cấu chức năng của đô thị cũng nh- mức độ phục vụ tiện nghi khác nhau. Do đó việc so sánh rất phức tạp, phải đánh giá nhiều chỉ tiêu khác nhau. Có loại chỉ tiêu lại biểu hiện bằng hiện vật có đơn vị đo nh- m², ha, km, ng- ời ... Có chỉ tiêu phản ánh chất lượng nh- tốt, xấu v.v. có chỉ tiêu tính trực tiếp đ- ọc trên các bản vẽ, nh- ng cũng có các chỉ tiêu phản ánh gián tiếp thông qua việc đánh giá cho điểm. Vì vậy đối với tr- ờng hợp này ta phải dùng ph- ơng pháp so sánh bằng chỉ số tổng hợp xếp hạng các ph- ơng án hay còn gọi là chỉ tiêu tổng hợp không đơn vị đo. (Gj).

$$G_j = \sum_{i=1}^m g_{ij} = \sum_{i=1}^m D_{ij} \cdot w_i \Rightarrow \max$$

Trong đó

g_{ij} - Chỉ số so sánh của mỗi chỉ tiêu của mỗi ph- ơng án có tính đến trọng số.

$$g_{ij} = D_{ij} \cdot W_i$$

D_{ij} - Chỉ tiêu thứ i của ph- ơng án j (với $i=1,2,3,...n$ và $j=1,2,3,...m$) đã làm mất đơn vị đo.

W_i -Trọng số của mỗi chỉ tiêu là con số chỉ rõ tầm quan trọng của chỉ tiêu đang xét so với các chỉ tiêu còn lại bị đ- a vào so sánh.

Để tính đ- ọc G_j phải tiến hành các b- ớc sau:

+B- ớc 1: Lựa chọn các chỉ tiêu của từng ph- ơng án và xác định trị số của chúng.

+B- ớc 2: Xác định h- ớng của các chỉ tiêu và làm cho chúng đồng h- ớng.

+B- ớc 3: Làm mất đơn vị đo của các chỉ tiêu.

+B- ớc 4: Xác định trọng số của các chỉ tiêu.

+B- ớc 5: Xđ chỉ số so sánh của mỗi chỉ tiêu có tính đến trọng số.

+B- ớc 6: Xác định chỉ số xếp hạng G_j của các ph- ơng án.

D- ới đây là nội dung và ph- ơng pháp tiến hành từng b- ớc.

B- ớc 1: Lựa chọn các chỉ tiêu của từng ph- ơng án và xác định trị số của chúng.

Mỗi ph- ơng án đem so sánh có rất nhiều chỉ tiêu nh- đã trình bày ở giai đoạn 3 quy hoạch đô thị đô thị. Ta không thể đ- a chúng vào tất cả để so sánh vì nh- vậy tính toán khá phức tạp. Ta chỉ nên chọn một số chỉ tiêu xét thấy là quan trọng và chúng phản ánh đ- ọc đầy đủ các mặt của ph- ơng án mà không trùng lặp và có điều kiện xác định đ- ọc giá trị của chúng. ở đây sẽ có 2 loại chỉ tiêu. Một loại có thể tính trực tiếp trên bản vẽ quy hoạch đô thị. Một loại khác th- ờng là các chỉ tiêu có tính chất định tính phản ánh các mặt xã hội của ph- ơng án. Các chỉ tiêu này khi muốn định

1- ợng chúng ta phải dùng ph- ợng pháp chuyên gia cho điểm.

Ví dụ: 3 ph- ợng án quy hoạch đô thị có các chỉ tiêu đem so sánh nh- sau:

Bảng 53:

Tên các chỉ tiêu	Kí hiệu	Đơn vị	Qh thuận nghịch	Ph- ợng án		
				I	II	III
Chi phí đầu t- chuẩn bị khu đất	B1	Tỷ đồng	N	15	17	20
Chi phí đầu t- cơ sở hạ tầng cho 1 ng- ời dân	B2	Triệu đồng	N	35	32	38
Chi phí sử dụng hàng năm cho 1 ng- ời dân	B3	Triệu đồng	N	3,5	3,8	3,0
Hao phí thời gian đi lại các khu	B4	Phút	N	35'	30'	40'
Thời gian thực hiện quy hoạch đô thị	B5	Năm	N	10	12	15
Diện tích đất cho đô thị	B6	Ha	N	680	600	720
Sự phù hợp với quy hoạch đô thị phát triển kinh tế-xã hội	B7	Điểm số	T	32	28	40
Sự phù hợp cảnh quan và có tiềm năng du lịch	B8	Điểm số	T	22	25	53
Có điều kiện trở thành 1 đô thị có tính chất tổng hợp	B9	Điểm số	T	40	30	30
Có điều kiện để khai thác tài nguyên để phát triển kinh tế-xã hội	B10	Điểm số	T	10	25	65
Đảm bảo môi tr- ờng sinh thái	B11	Điểm số	T	22	30	48

Ghi chú:- Các chỉ tiêu từ 1-6 tính trực tiếp từ các ph- ợng án.

- Các chỉ tiêu từ 7-11 xác định bằng lấy ý kiến chuyên gia cho điểm. Các số liệu về điểm ghi ở bảng 1 đ- ọc xử lý sau khi các chuyên gia cho điểm.

- Các ký hiệu N là các chỉ tiêu ng- ợc h- ớng nếu lấy hàm mục tiêu Gj là cực đại. Vì ta đang cần tính Gj → max mới là ph- ợng án tốt, nh- ng các chỉ tiêu ng- ợc h- ớng là những chỉ tiêu càng lớn càng xấu. Ví dụ chi phí đầu t- của ph- ợng án nào lớn thì đứng về mặt hiệu quả đầu t- ph- ợng án đó xấu, cho nên ta phải đ- a chúng về cùng một h- ớng có lợi bằng cách lấy nghịch đảo các trị số

đó.

B- ớc 2:

Bảng 54

Tên các chỉ tiêu	Ký hiệu	Ph- ơng án			ΣB_{ij}
		I	II	III	
Chi phí đầu t- chuẩn bị khu đất	B1	B11 0,066	B12 0,059	B13 0,050	0,175
Chi phí đầu t- cơ sở hạ tầng cho 1 ng- ời dân.	B2	B21 0,028	B22 0,031	B23 0,026	0,085
Chi phí sử dụng hàng năm cho 1 ng- ời dân.	B3	B31 0,286	B32 0,260	B33 0,333	0,879
Hao phí thời gian đi lại các khu	B4	B41 0,028	B42 0,033	B43 0,025	0,086
Thời gian thực hiện quy hoạch đô thị	B5	B51 0,100	B52 0,083	B53 0,066	0,249
Diện tích đất cho đô thị	B6	B61 0,001	B62 0,002	B63 0,001	0,004
Sự phù hợp với quy hoạch đô thị phát triển kinh tế-xã hội	B7	B71 32	B72 28	B73 40	100
Sự phù hợp cảnh quan và có tiềm năng du lịch	B8	B81 22	B82 25	B83 53	100
Có điều kiện trở thành 1 đô thị có tính chất tổng hợp	B9	B91 40	B92 30	B93 53	100
Có điều kiện để khai thác tài nguyên để phát triển KT-XH	B10	B101 10	B102 25	B103 65	100
Đảm bảo môi tr- ờng sinh thái	B11	B111 22	B112 30	B113 48	100

Tuỳ mục đích so sánh, nếu hàm mục tiêu quy định cực đại là tốt nhất thì những chỉ tiêu nào có h- ớng ng- ợc lại tức là cực tiểu mới là tốt thì nó phải làm đồng h- ớng bằng cách lấy giá trị nghịch đảo của nó. Theo số liệu của bảng 6.3 sau khi đã làm đồng h- ớng ta có số liệu ở bảng 6.4

B- ớc 3: Làm đồng nhất đơn vị đo của các chỉ tiêu.

Để đồng nhất đơn vị đo các chỉ tiêu ta có thể thực hiện theo nhiều ph- ơng pháp khác nhau

nh- :

- Ph- ơng pháp Pattren.
- Ph- ơng pháp giá trị nhỏ nhất.
- Ph- ơng pháp giá trị lớn nhất.
- Ph- ơng pháp ph- ơng sai.
- Ph- ơng pháp 0-1.
- Ph- ơng pháp so với trị số tốt nhất hau so với tiêu chuẩn quy định.

Ví dụ sử dụng ph- ơng pháp Pattren ta có chỉ số so sánh của các chỉ tiêu thứ i của ph- ơng án j đã làm mất đơn vị đo theo công thức:

$$D_{ij} = \frac{B_{ij}}{\sum_{j=1}^m B_{ij}} \times 100$$

Trong đó:

m- số ph- ơng án.

Từ bảng số liệu 2 ta ký hiệu trị số của các chỉ tiêu ở từng ph- ơng án là:

-Chỉ tiêu 1 ph- ơng án 1 là B11, của ph- ơng án 2 là B12

-Chỉ tiêu 2 ph- ơng án 1 là B21, của ph- ơng án 2 là B22.

v.v. thì ta sẽ có:

$$D_{11} = \frac{B_{11}}{\sum B_{ij}} = \frac{0,066}{0,175} \times 100 = 37,71$$

$$D_{12} = \frac{B_{12}}{\sum B_{ij}} = \frac{0,059}{0,175} \times 100 = 33,71$$

$$D_{13} = \frac{B_{13}}{\sum B_{ij}} = \frac{0,050}{0,175} \times 100 = 28,57$$

Cứ lần l- ợt tính nh- vậy ta sẽ có các kết quả và đ- a kết quả đó vào bảng 6.5. Bảng 6.5 là bảng ghi các trị số đem so sánh đã đồng nhất đơn vị đo.

Bảng 55

Tên các chỉ tiêu	Ký hiệu	Ph- ơng án		
		I	II	II
Chi phí đầu t- chuẩn bị khu đất	D1	D11 0,066	D12 33,71	D13 28,57

Chi phí đầu tư cơ sở hạ tầng cho 1 người dân.	D2	D21 37,71	D22 33,71	D23 30,59
Chi phí sử dụng hàng năm cho 1 người dân.	D3	D31 32,94	D32 36,47	D33 37,88
Hao phí thời gian đi lại các khu	D4	D41 32,53	D42 38,37	D43 29,07
Thời gian thực hiện quy hoạch đô thị	D5	D51 40,16	D52 33,33	D53 26,51
Diện tích đất cho đô thị	D6	D61 25,00	D62 50,00	D63 25,00
Sự phù hợp với quy hoạch đô thị phát triển kinh tế-xã hội	D7	D71 32,00	D72 28,00	D73 40,00
Sự phù hợp cảnh quan và có tiềm năng du lịch	D8	D81 22,00	D82 25,00	D83 53,00
Có điều kiện trở thành 1 đô thị có tính chất tổng hợp	D9	D91 40,00	D92 30,00	D93 30,00
Có điều kiện để khai thác tài nguyên để phát triển kinh tế-xã hội	D10	D101 10,00	D102 25,00	D103 65,00
Đảm bảo môi trường sinh thái	D11	D111 22,00	D112 30,00	D113 48,00

B-ớc 4: Xác định trọng số của các chỉ tiêu W_i . Để xác định W_i xác định cũng có nhiều phương pháp xác định sau đây:

-Phương pháp ma trận vuông của Warkentin.

-Phương pháp

-Phương pháp mời chuyên gia cho điểm.

-Phương pháp nửa ma trận.

-Phương pháp cây.

ở ví dụ này sẽ áp dụng phương pháp của Warkentin.

Theo phương pháp này để xác định trọng số phải lập một ma trận vuông. Tại bảng ma trận vuông ở đầu dòng và cột ta ghi các chỉ tiêu từ B1 đến B11, với j là kí hiệu cho cột và i là kí hiệu cho dòng.

Để điểm ta lần lượt so sánh mỗi chỉ tiêu ở cột với mỗi chỉ tiêu ở dòng và cho điểm quan trọng theo

cách sau:

Giả sử ta có 2 chỉ tiêu B_i và B_j so sánh với nhau.

Nếu B_i rất kém quan trọng so với B_j thì cho điểm bằng 0.

Nếu B_i kém quan trọng so với B_j thì cho điểm bằng 1.

Nếu B_i ngang quan trọng so với B_j thì cho điểm bằng 2.

Nếu B_i quan trọng hơn so với B_j thì cho điểm bằng 3.

Nếu B_i quan trọng hơn rất nhiều so với B_j thì cho điểm bằng 4.

Các điểm đánh giá đ- ợc ghi vào các ô gặp nhau của dòng và cột (kí hiệu là L_{ij}).Trị số L_{ij} phải tuân theo các điều kiện:

$$L_{ij} = 2 \text{ với } i = j$$

$$L_{ij} + L_{ji} = 4 \text{ với } i \neq j$$

n

n

$$\sum_{j=1}^n \sum_{i=1}^n L_{ij} = 2n^2$$

(n là số chỉ tiêu)

Ta lập1 bảng ma trận vuông ký hiệu trong bảng theo dòng và cột nh- sau:

B_i là chỉ tiêu đặt ở dòng thứ $i = 1, 2, 3, \dots, n$

B_j là chỉ tiêu đặt ở dòng thứ $j = 1, 2, 3, \dots, n$

Sau đó tổ chức xin ý kiến chuyên gia. Mỗi chuyên gia sẽ so sánh giữa các chỉ tiêu để cho theo quan điểm theo thang bậc đã định nh- trên. Giả sử một chuyên gia nào đó đã cho điểm ghi ở bảng 4.

Bảng 56 :

j i	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	$\sum_{j=1}^n L_{ij}$	$W_i = \frac{\sum_{j=1}^n L_{ij}}{2n^2}$
B1	2	1	0	3	1	2	1	3	2	1	2	18	0,074
B2	3	2	1	4	2	3	2	4	3	2	3	29	0,120
B3	4	3	2	4	3	4	3	4	4	3	4	38	0,159
B4	1	0	0	2	1	1	0	2	1	0	1	9	0,037
B5	3	2	1	3	2	3	2	4	3	2	3	28	0,115

B6	2	1	0	3	1	2	1	3	2	1	2	18	0,074
B7	3	2	1	4	2	3	2	4	3	2	3	29	0,120
B8	1	0	0	2	0	1	0	2	1	0	1	8	0,033
B9	2	1	0	3	1	2	1	3	2	1	2	18	0,074
B10	3	2	1	4	2	3	2	4	3	2	3	29	0,120
B11	2	1	0	3	1	2	1	3	2	1	2	18	0,074

B-ớc 5: Xác định trị số so sánh ở mỗi chỉ tiêu của mỗi ph-ơng án có tính đến trọng số W_i .

Ta có: $g_{ij} = D_{ij} \cdot W_i$

Sử dụng kết quả của bảng 6.4 và 6.5 ta có:

g_{11}	=	D_{11}	x	W_1	=37,71	x 0,074	=	2,790
g_{12}	=	D_{12}	x	W_1	=33,71	x 0,074	=	2,490
g_{13}	=	D_{13}	x	W_1	=28,57	x 0,074	=	2,110

g : 3 0,1 3,9

21 2,94 20 50

$g_{22} = 36,47 \times 0,120 = 4,380$

$g_{23} = 32,94 \times 0,120 = 3,670$

$g_{31} = 32,53 \times 0,159 = 5,170$

$g_{32} = 29,60 \times 0,159 = 4,710$

$g_{33} = 37,88 \times 0,159 = 6,020$

$g_{41} = 32,56 \times 0,037 = 1,200$

$g_{42} = 38,37 \times 0,037 = 1,420$

$g_{43} = 29,07 \times 0,037 = 1,080$

$g_{51} = 40,16 \times 0,115 = 4,620$

$g_{51} = 33,33 \times 0,115 = 3,830$

$g_{51} = 26,51 \times 0,115 = 3,050$

$g_{61} = 25,00 \times 0,074 = 1,850$

$g_{62} = 50,00 \times 0,074 = 3,700$

$$g = \frac{2}{0,0} = 1,8$$

$$g71 = 32,00 \times 0,120 = 3,840$$

$$g72 = 28,00 \times 120 = 3360$$

$$g73 = 40,00 \times 0,120 = 4,800$$

$$g81 = 22,00 \times 0,033 = 0,730$$

$$g82 = 25,00 \times 0,033 = 0,830$$

$$g83 = 53,00 \times 0,033 = 1,750$$

$$g91 = 40,00 \times 0,074 = 2,960$$

$$g92 = 30,00 \times 0,074 = 2,220$$

$$g93 = 30,00 \times 0,074 = 2,220$$

$$g101 = 10,00 \times 0,120 = 1,200$$

$$g102 = 25,00 \times 0,120 = 3,000$$

$$g103 = 65,00 \times 0,120 = 7,800$$

$$g111 = 22,00 \times 0,074 = 1,630$$

$$g112 = 30,00 \times 0,074 = 2,220$$

$$g113 = 48,00 \times 0,074 = 3,550$$

B-ớc 6: Xác định chỉ số xếp hạng của mỗi ph-ơng án. Ta có:

Ph-ơng án 1 (G1)	Ph-ơng án 2 (G2)	Ph-ơng án 3 (G3)
2,790	2,490	2,110
3,950	4,380	3,670
5,170	4,710	6,020
1,200	1,420	1,080
4,620	3,830	3,050
1,850	3,700	1,850
3,840	3,360	4,800
0,730	0,830	1,750

2,960	2,220	2,220
1,200	3,000	7,800
1,630	2,220	3,550
<hr/>		
29,940	32,160	37,900

So sánh kết quả ta thấy ph- ơng án 3 có chỉ số so sánh tổng hợp lớn nhất, vậy ph- ơng án 3 đ- ợc coi là hợp lý hơn cả.

cuu duong than cong. com

cuu duong than cong. com