



QUY HOẠCH XÂY DỰNG CÁC KHU DÂN CƯ GIẢI PHÁP HÀNG ĐẦU CỦA CHIẾN LƯỢC PHÁT TRIỂN NHÀ Ở

NGUYỄN ĐĂNG SƠN

Phó Viện trưởng Viện Nghiên cứu Đô thị và Phát triển Hạ tầng



Quy hoạch khu dân cư Long Thành Nữ Q.9 - TP Hồ Chí Minh

Vai trò của quy hoạch xây dựng:

Như một công cụ khoa học và quản lý hiện đại, quy hoạch nhằm mục đích đạt được một trật tự hợp lý về cấu trúc đô thị, đủ đất cho sử dụng đất tương lai, phù hợp với và bổ khuyết cho các chức năng sử dụng và bảo tồn các nguồn tài nguyên thiên nhiên quan trọng.

Mục tiêu căn bản của quy hoạch, mặc dù hiếm khi được đề cập một cách rõ ràng, là giảm bớt sự khan hiếm đất đô thị cho các sử dụng khác nhau bằng cách dự báo quy mô, tính đặc trưng của địa phương và các nhu cầu của tương lai.

Chuyên ngành quy hoạch từ lâu đã nhận thức được bản chất song phương của nó là *phát triển và kiểm soát*. Cả 2 chức năng đó đều có ảnh hưởng đến tập quán và điều phối nguồn tiềm năng đất đai.

Quy hoạch phát triển không chỉ xác định việc được phép sử dụng đất mà còn hướng dẫn đầu tư công cộng trong một chức năng hỗ trợ đô thị, như giao thông, hạ tầng và dịch vụ xã hội.

Tương tự như vậy, *chức năng kiểm soát* không chỉ đề ra luật phân khu xây dựng mà còn xác nhận khuôn khổ cho đầu tư tư nhân vào phát triển đất, như mật độ, tiêu chuẩn...

Chuyên ngành quy hoạch đã từ lâu công nhận rằng, *quy hoạch có ảnh hưởng sâu rộng đến giá đất và chi phí để phát triển đất*.

Trong lĩnh vực đô thị hóa (theo cả 2 nghĩa dân số và kinh tế) là động lực chính của nhu cầu đất, thông qua quy hoạch mà nhu cầu đó được định hướng và định lượng hóa. Cả hai, đầu tư công cộng trong hạ tầng và phát triển, có thể thay đổi căn bản sử dụng đất và cả giá cả khi bán. Nhu cầu thu hồi về cho cộng đồng sự *gia tăng giá trị đất sinh ra bởi quy hoạch* là mục tiêu của những nhà quy hoạch.

Quy hoạch đô thị có thể được mô tả như một quá trình có 2 giai đoạn:

1. Quy hoạch chung xây dựng -> phát triển thành phố (PT)

2. Quy hoạch chi tiết xây dựng -> phát triển địa điểm (PD)

Giai đoạn đầu tiên, *phát triển thành phố* thể hiện những chiến lược rộng lớn của mở rộng đô thị tương lai về sử dụng đất và đầu tư hạ tầng hỗ trợ. Nằm trong quy hoạch chung hay quy hoạch cơ cấu, những mảnh đất lớn ven đô được xác định cho sử dụng và chuyển đổi, cho khu sản xuất và khu dân cư, cho bệnh viện, trường đại học, công viên và tiếp tục cho canh tác



nông nghiệp... Những bản quy hoạch đó cung cấp cơ sở cho những nhà phát triển (cả nhà nước và tư nhân) để cùng cố thực tế thu gom hoặc phân tán đất để đợi giai đoạn 2 của quá trình phát triển, đó là *phát triển địa điểm* tất cả bao gồm 3 bước:

1. Phân khu chức năng (PK) PT
2. Cung cấp dịch vụ hạ tầng (HT) -
3. Gom đất (GD) PĐ

Có những biến động giá cả đi theo quá trình phát triển thành phố.

Dự báo khi mở rộng đô thị có sự tăng giá chung cho tất cả đất nông nghiệp, việc phân khu lại phân biệt giá cả mạnh mẽ giữa các khu đất, có thể hay không thể được thực hiện theo quy hoạch.

Giá đất sẽ ngừng tăng và có thể chắc chắn hạ ở những nơi mà đất nông nghiệp được duy trì.

Ở các khu dự kiến phát triển nhà ở, công nghiệp hay thương mại giá cả sẽ tăng tương đối so với nhu cầu dự kiến và khả năng sinh lời của mỗi chức năng sử dụng.

Trong khuôn khổ của phát triển đô thị có kế hoạch. Các nơi đã được phân khu chỉ có thể phát triển nếu chúng được cung cấp các hạ tầng kỹ thuật như đường, nước sạch, thoát nước...

Sự cung cấp các dịch vụ đó chủ yếu là trách nhiệm của nhà nước và do đó thực hiện được phụ thuộc vào ngân sách nên dễ bị chậm trễ nên giá đất sẽ thấp hơn. Giá đất ở những khu vực mà việc mở rộng hạ tầng kỹ thuật sắp diễn

ra tăng mạnh hơn ở những địa điểm xa hạ tầng kỹ thuật.

Quy hoạch xây dựng các khu dân cư:

Về căn bản quy hoạch đô thị là sự hài hòa giữa phân bố dân cư, phân bố lực lượng sản xuất và môi trường sinh thái.

Do vậy quy hoạch xây dựng các khu dân cư phải là giải pháp hàng đầu của Chiến lược phát triển nhà ở đến năm 2020 định hướng tới 2030 ở nước ta.

Quy hoạch các khu dân cư để có nhiều diện tích đất cho xây dựng nhà ở là rất cần thiết song vẫn chưa đủ vì phát triển nhà ở là một quá trình có nhiều bước.

Nhà ở tiếng Anh là *housing*, do vậy nhà ở phải vừa là danh từ hiểu theo nghĩa hẹp chỉ là một sản phẩm (ngôi nhà) và là một động từ một khi xem nhà ở là một quá

trình sản xuất.

Quá trình phát triển nhà ở gồm có 4 bước (QDXC):

- | | |
|-------------------|----|
| 1. Quy hoạch (QH) | PĐ |
| 2. Dịch vụ (DV) | - |
| 3. Xây dựng (XD) | - |
| 4. Cư ngụ (CN) | - |

Quy hoạch ở đây phải được hiểu là *quy hoạch chi tiết xây dựng, phát triển địa điểm* (dựa vào mật độ, định mức, tiêu chuẩn) có ảnh hưởng phần lớn tới quy mô của đầu tư mà sẽ được tận dụng cho phát triển địa điểm. Khi đã có địa điểm xây dựng ngoài các dự án đầu tư công, cần huy động rộng rãi tư nhân và nhà đầu tư nước ngoài lập dự án phát triển nhà ở, ưu tiên cho nhà ở xã hội và nhà cho người thu nhập thấp có nhu cầu rất lớn trong thị trường bất động sản.

Chính quyền địa phương cần chủ động lập quy hoạch, kế hoạch và tổ chức thực hiện đầu tư xây dựng nhà ở dài hạn và ngắn hạn để đáp ứng nhu cầu nhà ở của người dân trong đó phải chú ý đến nhà ở xã hội và nhà ở của người thu nhập thấp trong đô thị mà thị trường khó có thể phục vụ.

Dịch vụ hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội cần gắn với phát triển nhà ở đô thị. Nhà nước có trách nhiệm đầu tư cơ sở hạ tầng chung,

còn nhà đầu tư cấp 1 phải bảo đảm cung cấp hạ tầng kỹ thuật và

Chung cư Tân Mỹ - Quận 7 - TP. Hồ Chí Minh cho người thu nhập thấp



hạ tầng xã hội trong các dự án phát triển nhà ở, giúp phát triển mạng lưới dịch vụ hoàn chỉnh.

Xây dựng trước tiên phải nói đến thiết kế, để đảm bảo tiêu thụ được hàng hóa trong thị trường nhà ở thì phải cải tiến thiết kế và sử dụng vật liệu xây dựng, ngay cả đối với nhà ở xã hội và nhà ở cho người thu nhập thấp. Về thi công, ngoài phương pháp thi công cổ truyền thì ngành công nghiệp xây dựng cần dẫn đường cho việc xây dựng nhà ở xã hội và nhà ở cho người thu nhập thấp để đảm bảo chất lượng xây dựng và tăng nhanh tốc độ xây dựng.

Cư ngụ trong ngôi nhà khi nó được bán hay cho thuê đến người sử dụng cuối cùng. Riêng đối với đối tượng nhà ở xã hội cần bổ sung chi phí nhà ở vào lương thì mới đủ tiền thuê nhà, mới có tiền đưa vào quỹ tiết kiệm nhà ở và mới có khả năng sở hữu nhà.

Trên đây là quá trình phát triển nhà ở **chính quy**, nếu phát triển **tự phát** thì quá trình sẽ bị đảo lộn: Cư

ngụ, Xây dựng, Dịch vụ và Quy hoạch (CXDQ)!

Để đảm bảo thành công cho Chiến lược phát triển nhà ở cần có một tổ chức thích hợp để quản lý và phát triển nhà ở. Nước ta cần tham khảo kinh nghiệm tổ chức phát triển nhà ở các nước đang phát triển như Thái Lan là Tổng cục Nhà ở Quốc gia (the National Housing Authority - NHA), Sri Lanka là Tổng cục Phát triển Nhà ở Quốc gia (the National Housing Development Authority-NHDA), ở nước ta có thể là tổ chức **Tổng cục Phát triển Nhà ở Quốc gia và Cục Phát triển Nhà ở tại một số thành phố lớn như Hà Nội, TP HCM...**

Thành công của Chiến lược phát triển nhà ở trong đó có nhà ở xã hội và nhà ở cho người thu nhập thấp sẽ đảm bảo **sự công bằng về không gian** vì cốt lõi của vấn đề quy hoạch xây dựng phát triển đô thị là **tổ chức không gian đô thị**.

Công cụ chủ chốt để thực hiện quy hoạch chung xây dựng không

gì khác hơn là thực hiện chiến lược phát triển nhà ở, nó góp phần tạo ra sự thịnh vượng về kinh tế và ổn định chính trị của đất nước. □

Tài liệu tham khảo:

1. *Housing Development and Investment in Mankind* - R.Premadasa, 1987
2. *A guide to the National Housing Authority* - NHA, 1988
3. *Nhà ở đô thị trong nền kinh tế thị trường của thế giới thứ ba - Một lược đồ để phân tích tài liệu* - Micheal Leaf, 1996
4. *Trình tự phát triển đất: ảnh hưởng giá cả của sự phát triển khu dân cư hợp pháp và bất hợp pháp* - Paul Baross, 1996
5. *Chính sách nhà ở và phát triển kinh tế ở Singapore* - Lee E Goo, 1996
6. *Phương pháp tiến cận mới về quy hoạch và phát triển đô thị* - Nguyễn Đăng Sơn, NXB Xây dựng 2005, Tập 2 năm 2006
7. *Phát triển nhà ở xã hội và nhà ở cho người thu nhập thấp* - Nguyễn Đăng Sơn, TC NXD tháng 10/2008
8. *Towards City for Social Harmony* - Nguyen Dang Son, 2009
9. *Dự thảo Chiến lược phát triển nhà ở đến năm 2020 định hướng tới 2030* - Bộ Xây dựng, 2011

CHƯƠNG TRÌNH PHÁT TRIỂN CÔNG TRÌNH XANH...

(Tiếp theo trang 37)

vực, địa phương và trên thế giới."

Việt Nam là nước chịu hậu quả nặng nề nhất của Biến đổi khí hậu, lẽ nào chúng ta lại đứng ngoài Cuộc Cách mạng này. □

Tài liệu tham khảo

- 1- Brian Edwards and David Turrent. *Sustainable housing - Principles & Practice*. E & FN Spon. London 2000.
- 2- Jerry Yudelson. *Green Building A to Z*. New Society Publishers. Canada, 2007.
- 3- *Green Building Rating System For New Construction & Major Renovation*. Version 2.2. 2005.
- 4- Jerry Yudelson. *The Green Building Revolution*. Island Press. Washington. Covelo. London. 2008.
- 5- Architecture & Buiding Research

Institute Ministry of the Interior, Taiwan. *Good to be Green - Green Building promotion policy in Taiwan*. Taiwan, 2006

6- Phạm Đức Nguyên. *Công trình xanh, từ làn sóng trở thành cuộc cách mạng*. TC Kiến trúc 176 - 12 - 2009.

Green Building Promotion Program and Climate Change Adaptation in the built environment

Assoc. Prof. Dr. Phạm Đức Nguyên
Vice President, General Secretary of VACEE

Summary

Within a few decades, from a voluntary, non-government "wave" of activities, "Green Building" has transformed into "a storm". Today, it has become a world-wide revolution in the construction field. Green Building has

thoroughly renovated the traditional construction environment. It has not only created good and healthy environment for the residents, but also preserved the natural ecosystems that had been slowly destroying, protected the environment and the diminishing resources (soil, water, material, mineral), decreased the fossil fuel consumption rate. As a result, it has helped decreasing a part of the 50% CO₂ emitting into the atmosphere by the construction field.

Based on experiences from developed countries, this report presents the basic tenor of the Green Building program, introduces the benefits that the program can bring about for the country and how it has played an important role in preventing the Climate Change disaster. The report also analyses the essential of the policy, created by the state government as well as the city and province councils, to push forward the growth of Green Building program in Vietnam to catch up with the world-wide Green Building Revolution within the next few decades.

"Green Building" is the most effective measure of the construction industry to combat against the Climate Change and to ensure the future development of the country.