

# Giải pháp cải tạo các ô phố của thành phố Hà Nội

## Solution to renovate the urban blocks of Hanoi City

> **THS.KTS NGUYỄN MINH ĐỨC**

Giám đốc Viện Nhà ở và Công trình công cộng;  
Viện Kiến trúc Quốc gia - Bộ Xây dựng

### TÓM TẮT

Trong những năm qua, TP Hà Nội đã có nhiều bước tiến về phát triển đô thị, tuy nhiên chủ yếu tập trung phát triển hạ tầng tại các khu vực đô thị mới, việc cải tạo đô thị tại các khu vực cũ còn gặp nhiều khó khăn. Nghiên cứu đề xuất cách tiếp cận cải tạo đô thị theo các ô phố trên cơ sở phân loại đối tượng công trình bên trong và bên ngoài ô phố. Các đề xuất giải pháp cải tạo ô phố từ bên trong sẽ tạo ra được không gian sống tốt bên trong ô phố, đồng thời sẽ tiết kiệm được chi phí giải tỏa đền bù, ít phát sinh đến các vấn đề liên quan đến công việc, sinh kế của người dân, ít tác động bất lợi nhất đồng thời vẫn giữ được mối quan hệ cộng đồng dân cư trong ô phố.

**Từ khóa:** Cải tạo đô thị; cải tạo ô phố; phát triển đô thị;

### ABSTRACT

In recent years, Hanoi City has made a lot of progress in urban development. However, the city has mainly focused on its infrastructure development in its new urban areas while urban renovation in its old areas still faces many challenges and difficulties. This study proposes an approach to urban improvement by using urban block method, where structures inside and outside the street are distinguished. Proposed solutions can improve the street from the inside and create good living spaces, and at the same time. It can reduce the cost of land clearance and compensation, leading to fewer problems related to work, the people's livelihood, and minimal adverse impacts, while maintaining a good community relation among people there.

**Keywords:** Urban renovation; renovate the Urban blocks; urban development;

### MỞ ĐẦU

Hà Nội là Thủ đô, thành phố trực thuộc trung ương và là một đô thị loại đặc biệt của Việt Nam. Với lịch sử phát triển lâu đời, quá trình đô thị hóa lan tỏa; các khu vực làng xóm ngoại thị trở thành khu vực nội thị và hình thành các ô phố không được quy hoạch đồng bộ ngay từ ban đầu. Các ô phố này có mật độ dân số rất cao, thực trạng hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội không được bố trí đầy đủ và quá tải trầm trọng ảnh hưởng lớn đến chất lượng cuộc sống của người dân.

Song song với việc đầu tư phát triển các khu vực đô thị mới, việc cải tạo đô thị, đặc biệt là cải tạo các ô phố là một nhu cầu tất yếu, đã được các cấp, các ngành quan tâm. Tuy nhiên, cũng còn nhiều thách thức và tồn tại, hạn chế. Xu hướng di dân đến làm việc tại các thành phố lớn trong đó có TP Hà Nội ngày càng tăng, gây sức ép lên hệ thống hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội vốn đã thiếu của các ô phố.

Ngày 24/01/2022, Bộ Chính trị đã ban hành Nghị quyết số 06-NQ/TW về quy hoạch, xây dựng, quản lý và phát triển bền vững đô thị Việt Nam đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2045 trong đó yêu cầu "chú trọng tổ chức lại đời sống dân cư và phát triển kinh tế trong quá trình tái thiết và phát triển đô thị; bảo đảm chất lượng sống tại đô thị ở mức cao, đáp ứng cơ bản nhu cầu về nhà ở và hạ tầng xã hội cho dân cư đô thị".

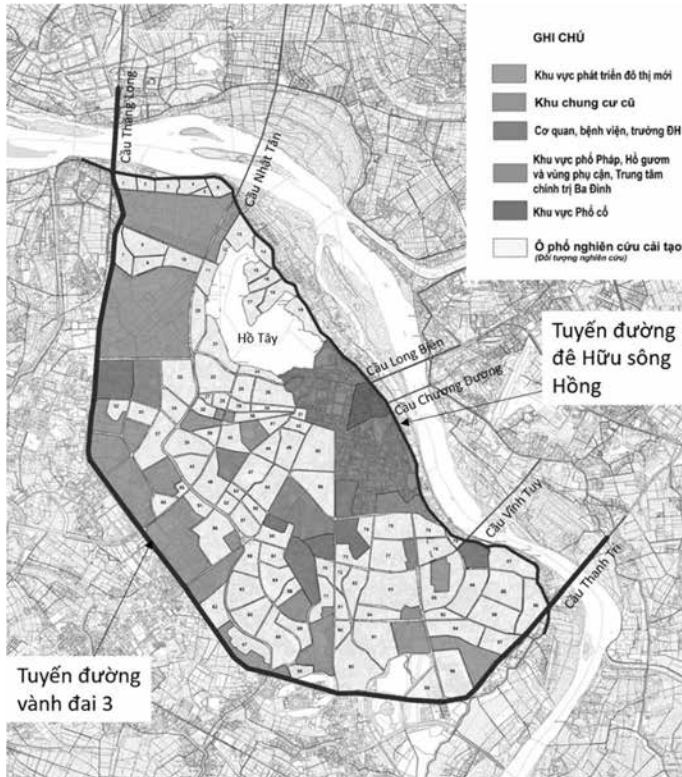
Tại TP Hà Nội nói riêng và trên cả nước nói chung đã có nhiều chương trình, đề tài, dự án để cải tạo đô thị (CTĐT), tuy nhiên các dự án này mới tập trung chính vào việc cải tạo các chung cư cũ, cải tạo các tuyến đường, tuyến phố... Việc CTĐT đồng bộ theo các ô phố còn ít được quan tâm. Đặc biệt là các ô phố trong khu vực nội thành có quá trình phát triển từ các làng xóm đô thị hóa trong giai đoạn trước đây là các khu vực có nhu cầu cải tạo cấp thiết nhất.

*Ô phố trong bài viết được xác định nằm trong các quận nội thành của TP Hà Nội, với các đặc điểm chính như sau:*

- Được xác định ranh giới bởi các tuyến phố chính;
- Khu vực trước đây xây dựng tự phát (chưa được quy hoạch đồng bộ từ đầu), có mật độ dân số, mật độ xây dựng cao. Trong ô phố chủ yếu là nhà ở dân tự xây thấp tầng (3-5 tầng); không có các tuyến đường lớn, chủ yếu là các ngõ ngách;
- Ô phố không bao gồm các đối tượng sau:
  - + Không nằm trong các khu vực di sản đô thị (Khu phố cổ, Khu phố cũ (Phố Pháp), Khu vực trung tâm chính trị Ba Đình, Khu vực Hồ Gươm và vùng phụ cận);
  - + Không bao gồm các khu chung cư cũ;

+ Không bao gồm các trường đại học, công trình công cộng, công sở quy mô lớn.

Thống kê sơ bộ trong TP Hà Nội có 98 ô phố với đặc điểm nêu trên.



Hình 1. Bản đồ vị trí các ô phố của TP Hà Nội

## 1. THỰC TRẠNG CÁC Ô PHỐ TẠI HÀ NỘI

### 1.1. Đặc điểm và thực trạng các ô phố của Hà Nội

Qua quá trình phát triển mở rộng TP Hà Nội, các khu vực ô phố có quá trình phát triển chuyển đổi từ nông thôn (khu vực ngoại thành) sang khu vực đô thị (khu vực nội thị). Các ô phố không được quy hoạch đồng bộ ngay từ đầu, do đó các ô phố có hình dáng khá đa dạng, không có quy luật cụ thể và ít có ô phố hình vuông hoặc hình chữ nhật. Đây cũng là đặc trưng của các ô phố của TP Hà Nội và các đô thị khác của Việt Nam. Về kích thước các ô phố nằm trong vòng tròn bán kính khoảng từ 500m - 700m. Kích thước các ô phố phù hợp để tổ chức thành các đơn vị ở theo lý thuyết, tuy nhiên do lịch sử để lại, ranh giới hành chính của các phường của Hà Nội không được chia theo ranh giới của các tuyến đường, do đó trong một ô phố, tập hợp các tổ dân phố của 2-3 phường khác nhau; trong một ô phố có thể có các công trình công cộng (trường học, y tế, trụ sở, sân chơi...) của các phường khác nhau.

Các ô phố của Hà Nội hiện nay có mật độ dân cư rất cao (trung bình trên 20.000 người/km<sup>2</sup>, trong đó tại một số quận như Đống Đa, Thanh Xuân có mật độ dân số trên 30.000 người/km<sup>2</sup>). Trong các ô phố mật độ xây dựng của các công trình nhà ở riêng lẻ hầu hết đạt tới 100%.

Hình thái cấu trúc và thực trạng các công trình nằm ở mặt ngoài ô phố và các công trình bên trong các ô phố của Hà Nội hình thành sự đối lập tương đối rõ nét, cụ thể:

#### Thực trạng mặt ngoài các ô phố của Hà Nội

Về giao thông mặt ngoài các ô phố, các tuyến phố chính đã và đang được quan tâm đầu tư. Do các tuyến phố này liên quan đến giao thông của khu vực và kiến trúc cảnh quan chung của cả thành

phố, do đó hầu hết các tuyến phố đã được cải tạo, xây dựng hệ thống vỉa hè, cây xanh, chiếu sáng... Các công trình trình nằm ở mặt tiền các tuyến phố này chủ yếu là các công trình thuộc sở hữu tư nhân được xây dựng, cải tạo thường xuyên, sử dụng vào mục đích ở kết hợp với kinh doanh thương mại.

#### Thực trạng hạ tầng đô thị bên trong các ô phố của Hà Nội

Nhìn chung hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội trong các ô phố của Hà Nội thiếu trầm trọng, chưa đáp ứng được nhu cầu cuộc sống của người dân, trong đó một số vấn đề bức thiết ảnh hưởng rất lớn đến cuộc sống của người dân trong ô phố như: giao thông, nhà ở, không gian công cộng...



Hình 2a: Ô phố Khương Trung - Hoàng Văn Thái - Vương Thừa Vũ - Trường Chinh - Nguyễn Trãi

Hình 2b: Ô phố Kim Mã - Ngọc Khánh - La Thành - Nguyễn Chí Thanh

Hình 2c: Ô phố Hoàng Hoa Thám - Đội Cấn - Bưởi

Hình 2. Bản đồ các ngõ, ngách chính trong các ô phố (Nguồn tác giả, 2021)

### 1.2. Các yếu tố tác động đến cải tạo ô phố tại TP Hà Nội

#### Yếu tố lịch sử văn hóa

TP Hà Nội là đô thị có lịch sử văn hóa lâu đời, hình thành và phát triển trải qua rất nhiều giai đoạn lịch sử. Mỗi giai đoạn lịch sử đã để lại các dấu tích, công trình kiến trúc và cả cấu trúc của đô thị tạo nên hình ảnh một đô thị Hà Nội cổ kính nhưng cũng đầy năng động. Ngoài ra, tại các ô phố của TP Hà Nội được hình thành từ các làng xã, ngoại thành có cấu trúc đặc thù so với các đô thị trên thế giới. Do đó, việc cải tạo chỉnh trang sẽ tác động đến các công trình và các yếu tố phi vật thể. Việc cải tạo chỉnh trang cũng cần phải gắn với công tác bảo tồn để giữ được bản sắc kiến trúc của đô thị Hà Nội.

#### Yếu tố về xã hội và vai trò của cộng đồng dân cư

Mục tiêu chính của việc cải tạo chỉnh trang đô thị nhằm nâng cao chất lượng sống của người dân trong các ô phố. Các giải pháp cải tạo sẽ tác động trực tiếp đến cuộc sống, sinh kế, tài sản của người dân do đó cần phải có sự đồng thuận cao của cư dân trong các ô phố.

Việc phát triển tự phát qua các thời kỳ đã hình thành các ô phố với mật độ dân cư dày đặc. Trình độ nhận thức, điều kiện kinh tế của cư dân trong các ô phố không đồng đều do đó để đảm bảo hài hòa lợi ích cho tất cả các nhóm đối tượng là điều rất khó khăn trong quá trình CTĐT và sẽ gặp trở ngại trong việc tạo sự đồng thuận của người dân. Tại Việt Nam, quyền sử dụng đất và sở hữu nhà ở dài hạn gây khó khăn trong việc thu hồi, giải phóng mặt bằng để CTĐT.

Trong quá trình cải tạo ô phố cần đảm bảo hài hòa lợi ích giữa các bên (Nhà nước - Cộng đồng - Doanh nghiệp) và đảm bảo được mục tiêu nâng cao được chất lượng cuộc sống cho số đông cư dân tại các ô phố.

Lối sống của người dân đô thị cũng đã và đang dần thay đổi, người dân dần quen sống trong các khu chung cư cao tầng đầy đủ tiện nghi thay cho các công trình nhà ở riêng lẻ. Như vậy cũng sẽ tạo điều kiện thuận lợi hơn trong quá trình cải tạo, tái cấu trúc ô phố.

**Yếu tố về phát triển kinh tế và hạ tầng đô thị**

Trong những năm qua, Việt Nam đã có những bước phát triển vượt bậc về kinh tế, trong đó Hà Nội là đầu tàu phát triển kinh tế của cả nước. Với mức sống của người dân ngày càng nâng cao, nhu cầu ăn, ở cơ bản đã được đảm bảo. Tuy nhiên, để hướng tới chất lượng cuộc sống cao hơn, cần có đầy đủ các cơ sở hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội đáp ứng nhu cầu sử dụng ngày càng cao của người dân. Đi đôi với việc phát triển kinh tế, thị trường bất động sản cũng phát triển mạnh mẽ, giá đất tại các khu vực trung tâm bị đẩy lên rất cao, gây trở ngại cho quá trình tái cấu trúc của đô thị.

Thực trạng đầu tư xây dựng các công trình hạ tầng kỹ thuật khung đô thị, đặc biệt là hệ thống giao thông công cộng tác động lớn đến cấu trúc của đô thị và tác động đến các định hướng về cải tạo, tái thiết các ô phố tại Hà Nội.

**A: Nhóm công trình mặt ngoài ô phố:**

- Chủ yếu là các công trình nhà ở kết hợp với kinh doanh thương mại, dịch vụ.
- Được quan tâm cải tạo, xây dựng theo các tuyến đường và được cải tạo chỉnh trang thường xuyên để kinh doanh.
- Người dân có điều kiện để tự cải tạo chỉnh trang.
- Chịu ảnh hưởng mạnh về tiếng ồn, khói bụi;
- Giá trị kinh tế của các lô đất này rất lớn, tốn nhiều chi phí nếu giải tỏa, đền bù. Khó tạo được sự đồng thuận của người dân khi giải phóng mặt bằng.
- Phù hợp cho mục đích kinh doanh hơn là mục đích ở.

**Đề xuất giải pháp cải tạo đối với khu vực mặt ngoài ô phố → Cải tạo chỉnh trang về kiến trúc các công trình mặt ngoài ô phố**

Tại các nước phát triển trên thế giới, hệ thống tàu điện ngầm, nổi đô thị được đầu tư xây dựng tạo điều kiện cho việc PTĐT nén. Tại khu vực trung tâm được phép phát triển các công trình cao tầng. Tại TP Hà Nội hệ thống hạ tầng ngày càng quá tải ở khu vực trung tâm, do đó các định hướng phát triển của TP hạn chế phát triển cao tầng ở khu vực nội đô nhằm hạn chế tăng quy mô dân số tại khu vực lõi đô thị. Do đó, không tạo thêm được diện tích đất xây dựng và tạo nguồn kinh phí để cải tạo các ô phố.

**Yếu tố về công tác quản lý nhà nước**

Với đặc thù của Việt Nam, trong giai đoạn vừa qua các đô thị nước ta trải qua thời kỳ phát triển nóng. Chủ yếu tập trung phát triển các khu đô thị mới, khu dân cư mới tại các quỹ đất thuận lợi phát triển. Đầu tư xây dựng các hạ tầng khung của TP. Tại các ô phố, việc xây dựng cải tạo mang tính chất nhỏ lẻ và tự phát. Do đó hệ thống văn bản QPPL còn chưa đầy đủ cho việc cải tạo các ô phố; các cơ chế chính sách mới tập trung nhiều vào việc cải tạo các chung cư cũ trên địa bàn TP. Thậm chí một số quy định về hạn chế tầng cao, mật độ tại khu vực nội thành còn cản trở quá trình cải tạo, tái thiết đô thị.

Trong giai đoạn tới với nhu cầu CTĐT ngày càng lớn Nhà nước cũng sẽ ban hành hoàn thiện hệ thống văn bản QPPL phù hợp với nhu cầu của thực tiễn.

**2. ĐỀ XUẤT GIẢI PHÁP CẢI TẠO Ô PHỐ**

**2.1. Phân nhóm đối tượng cải tạo**

Đặc điểm và nhu cầu cải tạo của khu vực bên trong và mặt ngoài ô phố có nhiều điểm khác biệt. Việc phân nhóm đối tượng (bên trong và mặt ngoài ô phố) là một yếu tố quan trọng để đề xuất các giải pháp cải tạo ô phố.

**B: Không gian bên trong ô phố:**

- Chủ yếu là công trình nhà ở riêng lẻ và các công trình hạ tầng phục vụ nhu cầu ở. Trong đó công trình nhà ở chiếm tỷ trọng lớn (trên 90%)
- Ít có cơ hội được cải tạo chỉnh trang trong khi nhu cầu cải tạo rất lớn.
- Người dân có điều kiện kinh tế chênh lệch khác nhau.
- Giá trị kinh tế của các lô đất bên trong thấp hơn nhiều so với lô đất bên ngoài mặt đường.
- Thiếu các tiện ích và không đảm bảo các tiêu chuẩn về hạ tầng.
- Ít chịu tác động bởi tiếng ồn và khói bụi hơn, phù hợp cải tạo thành không gian sống, vui chơi, sinh hoạt.

**Đề xuất giải pháp cải tạo đối với khu vực bên trong ô phố → Tái cấu trúc ô phố, xây dựng không gian sống tốt bên trong ô phố**

**2.2. Cách tiếp cận cải tạo ô phố**

TT	Nội dung	Đánh giá	Lựa chọn
<b>1</b>	<b>Phương pháp tiếp cận</b>		
	Cải tạo, chỉnh trang, phục hồi	Đây là phương pháp tiếp cận hiện nay, tốn kém nhiều chi phí ngân sách nhưng hiệu quả không cao	
	Tái thiết: xây dựng mới toàn bộ ô phố	Xây dựng mới toàn bộ ô phố khó khăn trong việc đền bù giải phóng mặt bằng (đặc biệt khu vực giáp tuyến đường lớn). Ngoài ra còn nhiều khó khăn trong việc xử lý tái định cư. Khó thu hút doanh nghiệp tham gia.	
	Tích hợp: vừa chỉnh trang, vừa tái thiết		<b>x</b>
<b>2</b>	<b>Nhu cầu cải tạo</b>		
	Hạ tầng kỹ thuật		<b>x</b>
	Hạ tầng xã hội		<b>x</b>
	Không gian công cộng, kiến trúc cảnh quan, môi trường		<b>x</b>

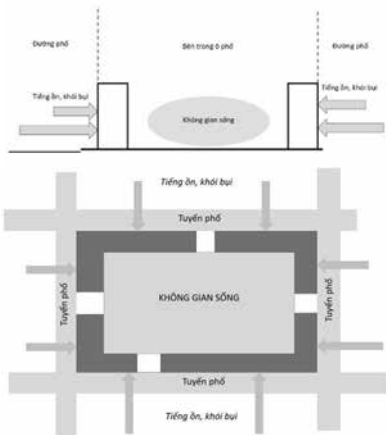
<b>3</b>	<b>Phân nhóm đối tượng cải tạo</b>		
	Nhà ở bám các tuyến phố (Nhà ở kết hợp kinh doanh)	Số lượng ít, nhu cầu cải tạo cả ô phố không nhiều. Giá trị đền bù lớn. Nhu cầu cải tạo chính trang theo hiện trạng.	
	Nhà ở trong các ngõ ngách (chỉ phục vụ mục đích ở)	Số lượng nhiều, chủ yếu là nhu cầu ở. Có thể bố trí sang dạng nhà ở chung cư. Cần tác động lớn để nâng cao chất lượng cuộc sống. Cần giải pháp tái cấu trúc ô phố.	<b>x</b>
<b>4</b>	<b>Các lý thuyết áp dụng</b>		
	Phát triển theo đơn vị ở	Để đảm bảo về chất lượng hạ tầng và khả năng tiếp cận với các công trình hạ tầng	<b>x</b>
	PTĐT nén	Tăng hiệu quả sử dụng đất, có không gian đất trống để phát triển không gian công cộng	<b>x</b>
	Lý thuyết về nơi chốn	Bảo tồn, giữ gìn các công trình, không gian công cộng, di tích, di sản, các yếu tố đặc trưng của ô phố.	<b>x</b>
	Lý thuyết về Chuyển hóa luận kiến trúc	Tái cấu trúc ô phố thích ứng linh hoạt với sự phát triển của thời đại đồng thời bảo tồn những giá trị văn hóa truyền thống	<b>x</b>
	Lý thuyết về CTĐT có sự tham gia của cộng đồng	Tạo sự đồng thuận và sự tham gia của người dân trong ô phố, đối tượng trực tiếp thụ hưởng và chịu tác động của việc cải tạo ô phố	<b>x</b>
<b>5</b>	<b>Chủ thể cải tạo ô phố</b>		
	Nhà nước	Là chủ thể điều tiết về cơ chế chính sách để điều tiết giữa các bên. Hạn chế về ngân sách cho việc cải tạo các ô phố	<b>x</b>
	Doanh nghiệp	Cần có lợi ích về kinh tế trong việc cải tạo ô phố.	<b>x</b>
	Người dân	Là chủ thể hưởng thụ kết quả cải tạo. Khả năng đóng góp cải tạo hạ tầng ít. Nhiều đối tượng, điều kiện khác nhau, khó thống nhất được tiếng nói chung.	<b>x</b>
<b>6</b>	<b>Các yếu tố cần bảo tồn</b>		
	Nhà ở	Ít có giá trị về lịch sử, kiến trúc	
	Các công trình di tích, di sản	Khó di dời, phá dỡ. Cần phải bảo tồn	<b>x</b>
	Các không gian mặt nước	Cần phải bảo tồn và phát huy	<b>x</b>
	Các công trình công cộng, trụ sở	Có thể phá dỡ hoặc cải tạo, mở rộng	<b>x</b>

**2.3. Giải pháp cải tạo ô phố từ bên trong**

**Ý tưởng xây dựng không gian sống tốt bên trong ô phố**

Phương pháp tiếp cận cải tạo ô phố từ bên trong là một hướng tiếp cận mới nhằm mục tiêu nâng cao chất lượng sống của người dân sống trong ô phố. Giải pháp chủ yếu tác động đến cấu trúc bên trong của ô phố, bổ sung các hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội đáp ứng cho người dân trong ô phố.

Với cấu trúc các dãy nhà Shop house ở phía ngoài dãy phố vừa phục vụ kinh doanh thương mại phù hợp với đặc điểm của Việt Nam, vừa là lá chắn ngăn tiếng ồn, khói bụi tác động đến dân cư phía trong ô phố.



**Hình 3.** Mô hình xây dựng không gian sống bên trong ô phố

Để ô phố sau khi cải tạo đáp ứng được nhu cầu của người dân, đồng thời phù hợp với xu hướng phát triển hiện đại. Trên cơ sở các

tuyến giao thông hiện trạng, sử dụng các tuyến giao thông để cấu trúc lại ô phố thành các nhóm ở và đơn vị ở theo mô hình đơn vị ở hiện đại. Các tiêu chuẩn, quy chuẩn về hạ tầng kỹ thuật về quy hoạch xây dựng đơn vị ở mới được lựa chọn để đề xuất cho các ô phố cải tạo, trong đó có tính toán đến các yếu tố đặc thù đối với khu dân cư hiện hữu.



**Hình 4.** Sơ đồ tổng hợp áp dụng 05 lý thuyết để đề xuất cải tạo ô phố

(Nguồn tác giả, năm 2021)

Đường giao thông trong ô phố chủ yếu phục vụ trong ô phố, hạn chế thiết kế các tuyến giao thông lớn liên khu vực cắt qua ô phố vừa hạn chế giải phóng mặt bằng và đảm bảo kiểm soát được quy mô phát triển và đảm bảo yếu tố môi trường cho khu ở bên trong ô phố.



**Hình 5.** Sơ đồ chuyển hóa, tái cấu trúc ô phố (Nguồn tác giả, 2020)

### **Bảo tồn các giá trị vật thể và phi vật thể trong quá trình cải tạo ô phố**

Trong quá trình xác định các tuyến giao thông tải cơ cấu ô phố cần xác định các khu vực, công trình cần bảo tồn, hạn chế tác động. Khi đó có thể áp dụng lý thuyết về “nơi chốn” để đánh giá các khu vực này.

Một số “nơi chốn” thường gặp trong các ô phố của TP Hà Nội như:

- Cửa ô, đầu ngõ, cổng làng - nơi chốn xác định lãnh thổ của cộng đồng

- Các địa điểm thân thuộc như không gian công cộng, không gian cây xanh, không gian mặt nước: quảng trường, vườn hoa, ao hồ, cây cổ thụ,...;

- Đường phố, ngõ hẻm;

- Các công trình điểm nhấn, công trình công cộng, cầu,...;

- Các nơi chốn linh thiêng: đền, miếu...;

- Một số nơi chốn khác: tên các địa điểm thân thuộc, quán cóc vỉa hè, ghế đá...

### **Tạo quỹ đất để phát triển hạ tầng tạo nguồn kinh phí để cải tạo ô đất**

Để tạo quỹ đất trống phát triển bổ sung các công trình công cộng và không gian công cộng trong ô phố đồng thời đảm bảo vấn đề tái định cư tại chỗ, giải pháp phù hợp là phát triển “đô thị nén”.

Đề xuất phương án quy hoạch sử dụng đất ô phố với hình thức tái thiết một vài nhóm nhà ở để phát triển nhà ở cao tầng làm quỹ nhà ở tái định cư và các công trình thương mại dịch vụ để tạo nguồn vốn cải tạo ô phố.

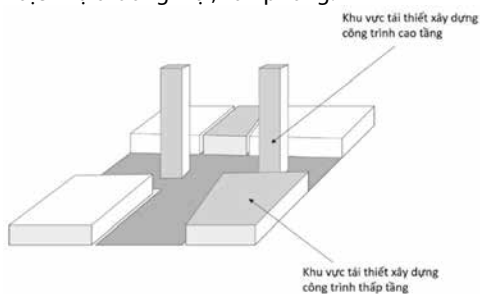
Tùy theo điều kiện thực tế của từng ô phố để lựa chọn phạm vi, quy mô tái thiết đô thị cho phù hợp.

Đối với những ô phố có mật độ công trình, không gian cần bảo tồn đầy đặc thì có thể giữ nguyên hình thái cũ và bổ sung thêm các không gian công cộng trong khu vực lõi.

Để giảm thiểu nguồn vốn đầu tư và khó khăn trong việc tạm cư trong quá trình cải tạo, có thể triển khai lần lượt từng ô đất nhỏ. Ưu tiên xây dựng nhà ở tái định cư trong giai đoạn đầu.

Nguồn vốn sử dụng: ưu tiên sử dụng nguồn vốn từ doanh nghiệp, lợi nhuận doanh nghiệp thu được từ quỹ đất dồi dư trong quá trình tái thiết đô thị và chênh lệch giá trị đất trước và sau cải tạo.

Để đảm bảo hạn chế tối đa tăng dân số trong khu vực quy hoạch, chỉ tính toán diện tích sàn nhà ở tái định cư vừa đủ cho số lượng dân cư hiện hữu, diện tích đất còn lại ưu tiên phát triển các công trình dịch vụ thương mại, văn phòng.



**Hình 6.** Sơ đồ minh họa các khu vực tái thiết trong ô phố

(Nguồn tác giả, 2020)

Để phát triển tối đa diện tích sử dụng trong quá trình cải tạo ô phố, phát triển các không gian ngầm (công trình dịch vụ, thương mại, bãi đỗ xe...), không gian trên cao (đường đi bộ, cầu cạn...) để bổ sung cho không gian mặt đất.

Việc phát triển các không gian ngầm trong các tòa nhà cao tầng là cần thiết và phù hợp với các khu vực được tái thiết trong ô phố. Đối với các ô phố nằm gần các khu vực quy hoạch nhà ga đường sắt trên cao, hoặc gần các trung tâm công viên quảng

trường lớn thì có thể nghiên cứu các đường hầm đi bộ, các không gian ngầm để kết nối với các khu vực này.

### **Giải pháp về tài chính và tổ chức thực hiện**

Trong điều kiện thực tế PTĐT của TP Hà Nội hiện nay, việc huy động nguồn lực từ người dân và nguồn vốn ngân sách để cải tạo chung cho ô phố gặp nhiều khó khăn. Do đó, nguồn vốn huy động cho việc cải tạo các ô phố cần huy động trực tiếp từ sự chênh lệch giá trị đất đai trước và sau cải tạo và được thông qua đấu giá để lựa chọn chủ đầu tư.

Các công trình hạ tầng xã hội, trường học, thương mại, dịch vụ, y tế... ưu tiên sử dụng nguồn vốn xã hội hóa để triển khai thực hiện.

Nhà nước, hoặc các tổ chức tín dụng, ngân hàng nghiên cứu tạo quỹ hỗ trợ cho vay ưu đãi cho các doanh nghiệp tham gia cải tạo ô phố.

Vai trò của các cơ quan trong việc tổ chức cải tạo ô phố như sau:

- **Nhà nước:** tạo hành lang pháp lý và các cơ chế chính sách hỗ trợ cải tạo ô phố; Hỗ trợ việc giải phóng mặt bằng, xây dựng các cơ chế đền bù, thỏa thuận với người dân trong khu vực phải tái thiết.

- **Nhà đầu tư:** Huy động nguồn lực, kinh phí, tổ chức thực hiện cải tạo ô phố; Đảm bảo tiến độ, chất lượng công trình.

- **Người dân:** Tham gia và đồng thuận với doanh nghiệp, các cơ quan chức năng trong quá trình cải tạo ô phố. Đóng góp ý kiến, huy động nguồn lực để cải tạo ô phố.

Để đảm bảo thuận lợi cho việc cải tạo ô phố cần có giải pháp quy hoạch tổng thể và khi thực hiện có thể cải tạo từng khu vực nhỏ trong ô phố theo hình thức “cuốn chiếu” để giảm thiểu việc giải quyết vấn đề tái định cư, đồng thời giảm nguồn kinh phí ban đầu cho dự án.

### **3. ĐỀ XUẤT, KIẾN NGHỊ**

TP Hà Nội nói riêng và các đô thị Việt Nam nói chung đã và đang dần bước qua giai đoạn phát triển nóng, tiến tới phát triển theo chiều sâu. Yêu cầu về chất lượng cuộc sống ngày càng được nâng cao, đồng thời xu hướng phát triển tập trung tại khu vực lõi các đô thị là xu hướng tất yếu. Do đó, việc cải tạo các ô phố cũ trong khu vực nội thành Hà Nội là rất cần thiết và cấp bách. Tại nhiều nước tiên tiến trên thế giới, việc cải tạo đô thị đã hình thành các chương trình, các chiến lược lớn của thành phố, của quốc gia. Việc đan xen giữa phát triển và bảo tồn là bài toán khó và phải phù hợp với điều kiện thực tế của từng địa phương.

Đề nghị Chính phủ, Bộ Xây dựng và các Bộ, ngành liên quan xem xét đánh giá cụ thể công tác cải tạo các ô phố tại các đô thị trên địa bàn toàn quốc và ban hành các văn bản QPPL hướng dẫn cụ thể về trình tự, thủ tục, các cơ chế chính sách cải tạo ô phố. Nghiên cứu ban hành luật về quản lý, PTĐT trong đó nội dung về CTĐT cần được quy định cụ thể về các nội dung: Trách nhiệm CTĐT, kế hoạch triển khai CTĐT tại các địa phương, các cơ chế chính sách về tổ chức triển khai thực hiện...

Đề nghị các đô thị lớn xây dựng các chương trình tổng thể, kế hoạch về việc cải tạo các ô phố trên địa bàn. Xem xét triển khai thực hiện thí điểm một số ô phố để đúc rút kinh nghiệm trước khi nhân rộng ra các địa phương khác.

### **TÀI LIỆU THAM KHẢO**

[1] Cục Phát triển đô thị, Bộ Xây dựng (2012), Dự án SNKT Điều tra, khảo sát thực trạng và đề xuất các cơ chế chính sách cải tạo, chỉnh trang các khu đô thị cũ và làng đô thị hóa tại một số thành phố lớn ở Việt Nam

[2] Nguyễn Ngọc Hiếu (2015), Một số kinh nghiệm quốc tế trong cải tạo chỉnh trang khu đô thị cũ.

[3] Nguyễn Tố Lăng (2000), Luận án tiến sĩ Vấn đề cải tạo không gian khu ở tại Hà Nội theo khuyến hướng phát triển bền vững

[4] Phạm Sỹ Liêm (2011), Hội thảo Xây dựng chính sách cải tạo các khu đô thị cũ