

PHẦN MỞ ĐẦU

1. Tên đề tài

LẬP HỒ SƠ QUẢN LÝ CẢI TẠO VÀ XÂY DỰNG KHU TẬP THỂ THÀNH CÔNG - BA ĐÌNH - HÀ NỘI

2. Lý do và sự cần thiết phải nghiên cứu đề tài

Hà Nội thủ đô của một đất nước 80 triệu dân, với bề dày lịch sử nghìn năm văn hiến đang từng bước phát triển mạnh mẽ, đã đạt được những thành tựu to lớn cả về kinh tế lẫn xã hội. Đảng và nhà nước đã đặt ra quyết tâm xây dựng Hà Nội là thành phố văn minh, hiện đại, văn hiến và có bản sắc, có vị thế xứng đáng trên trường quốc tế. Hàng loạt các dự án xây dựng đã được triển khai nhằm cụ thể hóa quyết tâm trên.

Dự án cải tạo các khu tập thể cũ là một trong những dự án nhằm chỉnh trang lại bộ mặt của trung tâm thành phố. Các khu tập thể cũ trên địa bàn Hà Nội đều đang ở tình trạng xuống cấp nghiêm trọng, cơ sở hạ tầng yếu kém không đáp ứng được nhu cầu tối thiểu của người dân sinh sống ở đó. Thậm chí nhiều khu tập thể đáng có nguy cơ sập đổ bất cứ lúc nào, đe dọa tính mạng và tài sản của người dân.

Hơn nữa do sự quản lý lỏng lẻo của chính quyền nên các hộ gia đình ở tầng một thì lấn chiếm không gian công cộng xây dựng thành các kiot bán hàng và sinh hoạt, còn các hộ tầng trên thì xây dựng các “Chuồng cọp” gây tác hại to lớn đối với cảnh quan cũng như kết cấu công trình vốn đã xuống cấp.

Dự án cải tạo khu tập thể Thành Công đã được khởi động hơn 10 năm nhưng cho đến nay tất cả chỉ nằm trên giấy tờ, do gặp phải nhiều vấn đề khó khăn như đền bù, tái định cư cho người dân, chính sách của nhà nước đối với việc quy hoạch cải tạo...

Vì vậy việc tìm ra giải pháp tái định cư cho người dân và lập hồ sơ quản lý quy hoạch cải tạo lại khu tập thể Thành Công đưa dự án vào thực hiện là hết sức cần thiết và cấp bách.

3. Ý nghĩa của dự án

Dự án không chỉ cải thiện cuộc sống của người dân mà quan trọng hơn nó còn tạo cho thành phố bộ mặt mới mẻ với kiến trúc hiện đại, hạ tầng đồng bộ. Tầm quan trọng của dự án này là không thể phủ nhận, ngay từ khi triển khai tất cả đều kì vọng dự án sẽ sớm hoàn thành và mang lại hiệu quả to lớn.

Cải tạo chung cư cũ, xuống cấp là chủ trương lớn, tác động mạnh đến đời sống của một bộ phận dân cư trên địa bàn thành phố Hà Nội.

Tuy nhiên, mặt trái của việc cải tạo là làm tăng dân số cơ học, gây áp lực lên hạ tầng giao thông - đô thị Hà Nội.

4. Mục tiêu và nhiệm vụ nghiên cứu

4.1. Mục tiêu

4.1.1. Mục tiêu chung

- Tạo ra bộ mặt mới cho thủ đô Hà Nội.
- Nâng cao hiệu quả quản lý xây dựng và quản lý đô thị.

4.1.2. Mục tiêu cụ thể

- Tìm ra các giải pháp hiệu quả để tái định cư cho người dân sống trong khu tập thể Thành Công nhằm tháo gỡ sự bế tắc cho dự án cải tạo khu tập thể cũ.
- Cải tạo, xây dựng được khu chức năng đô thị khang trang hiện đại.
- Giải phóng mặt bằng, chuyển dịch cơ cấu kinh tế hợp lý.
- Quy hoạch xây dựng khu thương mại hấp dẫn các nhà doanh nghiệp trong nước và quốc tế với cơ sở vật chất và điều kiện hạ tầng phát triển.
- Giữ gìn những giá trị của tài nguyên thiên nhiên, cảnh quan, môi trường sinh thái của khu Thành Công hướng tới phát triển bền vững, ổn định, không phá vỡ sự cân bằng sinh thái của khu vực.

4.2. Nhiệm vụ

- Phân tích hiện trạng trên tất cả các lĩnh vực: Kinh tế - xã hội, kiến trúc, quy hoạch, cảnh quan, giao thông, điện, nước, môi trường.
- Tìm hiểu ý kiến và nguyện vọng của người dân trong việc đền bù tái định cư.
- Tổng hợp thông tin, số liệu đưa ra những vấn đề cần giải quyết và sắp xếp theo thứ tự ưu tiên.
- Đề xuất các giải pháp quy hoạch cải tạo trên cơ sở những vấn đề cần giải quyết.
- Đưa ra phương pháp quản lý, khai thác hợp lý, hiệu quả nhất cho khu vực.

5. Đối tượng và phạm vi nghiên cứu

Khu tập thể Thành Công – Đống Đa – Hà Nội với diện tích 23 ha.

Phía bắc tiếp giáp với đường Đê La Thành.

Phía Nam tiếp giáp với hồ Thành Công.

Phía Đông tiếp giáp với đường Láng Hạ.

Phía Tây giáp với đường Huỳnh Thúc Kháng.

6. Phương pháp nghiên cứu

Phương pháp thu thập thông tin từ các văn bản, tài liệu.

Phương pháp điều tra, khảo sát thực tế

Phương pháp phân tích và tổng hợp số liệu.

Phương pháp so sánh

7. Các căn cứ liên quan

❖ Các căn cứ luật pháp chung

1. Luật xây dựng năm 2003.
2. Luật quy hoạch xây dựng đô thị năm 2009.
3. Luật tổ chức chính quyền 2001.
4. Luật đầu tư 2005.
5. Nghị định 08/2005/NĐ – CP ngày 24/01/2005 về quy hoạch xây dựng.
6. Nghị định số 42/2009/NĐ – CP ngày 07/05/2009 của Chính phủ về việc phân loại đô thị.
7. Căn cứ quyết định số 322/BXD – ĐT ngày 28/12/1993 của BXD về việc lập và xét duyệt đồ án quy hoạch xây dựng.
8. Nghị định 12/2009/ND – CP ngày 10/02/2009 của Chính phủ về Quản lý dự án đầu tư xây dựng công trình.
9. Quyết định số 04/2008/QĐ-BXD ngày 03/4/2008 của Bộ xây dựng ban hành "Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Quy hoạch xây dựng".

❖ Hệ thống tiêu chuẩn và quy phạm

1. Tiêu chuẩn và quy phạm về quy hoạch xây dựng đô thị
 - + QCXDVN 01: 2008/BXD – Quy chuẩn xây dựng Việt Nam Quy Hoạch Xây Dựng.
 - + TCVN 4449:1987 Quy hoạch xây dựng đô thị - Tiêu chuẩn thiết kế.
 - + Thông tư số 15/2005/TT-BXD ngày 19 tháng 8 năm 2005 của Bộ Xây dựng Hướng dẫn lập, thẩm định và phê duyệt đồ án quy hoạch xây dựng.
2. Tiêu chuẩn quy phạm về quy hoạch xây dựng hạ tầng kỹ thuật và môi trường
 - + Căn cứ quy chuẩn, quy phạm hiện hành Bộ Xây Dựng TCXD 04/2008 về đặt đường dẫn điện trong nhà ở và các công trình công cộng.
 - + Căn cứ tiêu chuẩn TCXD – 27/1991 của Bộ Xây Dựng về đặt thiết bị điện trong nhà ở và công trình công cộng.
 - + Tiêu chuẩn chiếu sáng nhân tạo trong nhà và ngoài công trình dân dụng TCXD – 95/1983.
3. Tiêu chuẩn quy phạm về các ngành kinh tế và kỹ thuật khác

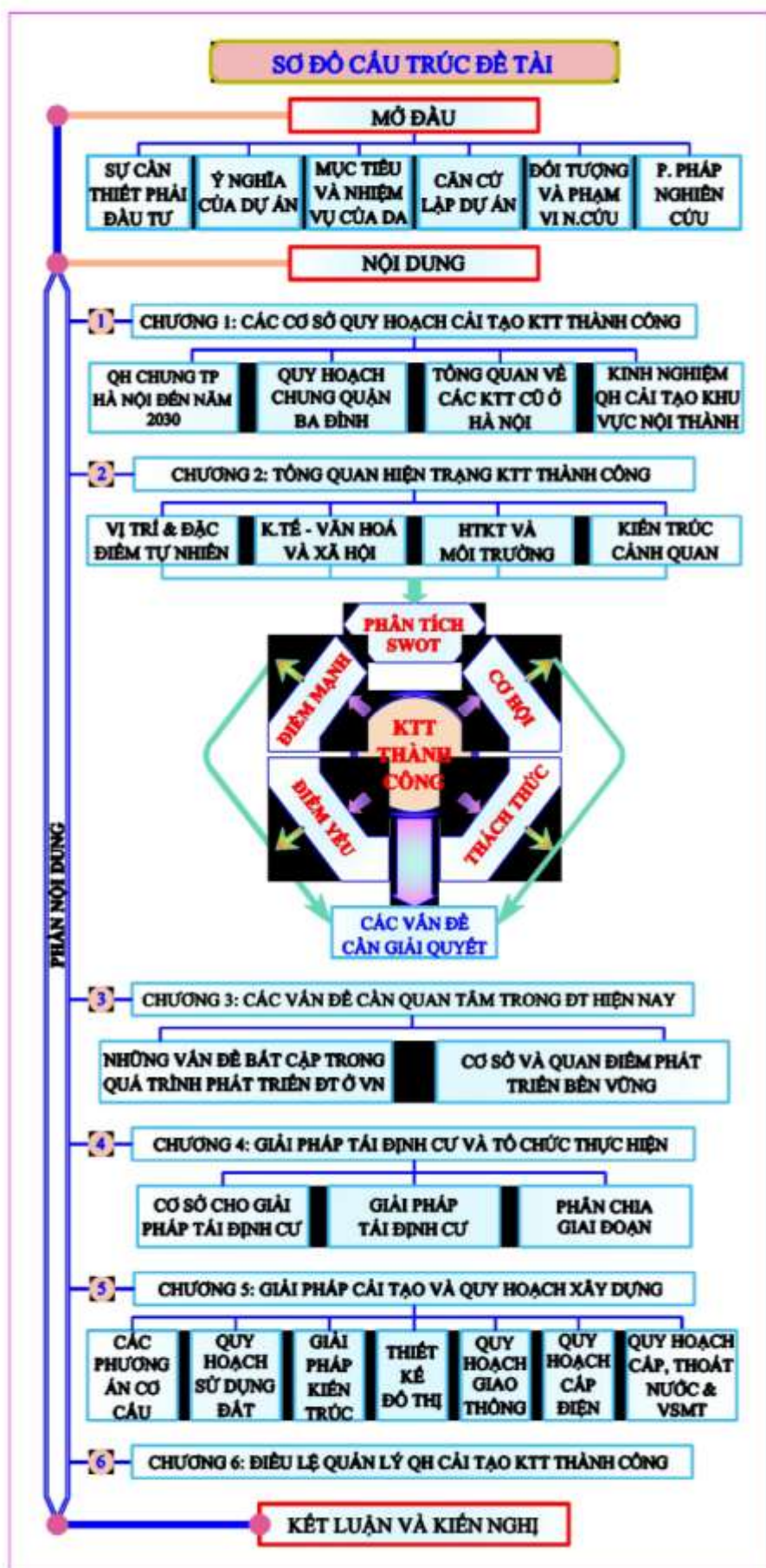
❖ Các căn cứ tài liệu trực tiếp quản lý quy hoạch xây dựng và cải tạo

1. Nghị quyết số 07/2005/NQ – HĐND ngày 05/08/2005 của Hội đồng Nhân dân Thành phố Hà Nội về việc cải tạo, xây dựng lại các chung cư cũ bị hư hỏng, xuống cấp trên địa bàn Thành phố Hà Nội.
2. Nghị quyết số 34/2007/NQ – CP ngày 03/07/2007 của Chính phủ về một số giải pháp để thực hiện cải tạo, xây dựng mới các khu chung cư cũ bị hỏng, xuống cấp.
3. Quyết định 48/2008/QĐ – UBND, ngày 28/07/2008 của Ủy Ban Nhân Dân Thành phố ban hành quy chế cải tạo, xây dựng lại các chung cư cũ bị hỏng, xuống cấp trên địa bàn Thành phố Hà Nội.
4. Quyết định số 309/QĐ – UBND ngày 19/08/2008 của UBND Thành phố về việc phê duyệt Nhiệm vụ quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 cải tạo, xây dựng lại khu tập thể Thành Công.
5. Công văn số 136/QHKT – P3, ngày 12/12/2008 của Sở Quy Hoạch – kiến trúc về việc kết luận cuộc họp góp ý cho dự án cải tạo, xây dựng lại khu tập thể Thành Công, quận Ba Đình, Thành phố Hà Nội.
6. Các tài liệu, số liệu hiện trạng và dự báo có liên quan.
7. Bản đồ đo đạc địa hình tỷ lệ 1/500
8. Quy hoạch chung Thành phố Hà Nội đến năm 2030.
9. Quy hoạch tổng thể phát triển kinh tế xã hội phường Thành Công đến năm 2030.

8. Trình tự nghiên cứu và cấu trúc đề tài

Nội dung của đề tài gồm 3 phần và 6 chương:

- Phần mở đầu
- Phần nội dung
 - Chương 1: Các cơ sở pháp lý liên quan đến quy hoạch xây dựng và cải tạo khu tập thể Thành Công.
 - Chương 2: Hiện trạng khu tập thể Thành Công – Ba Đình – Hà Nội.
 - Chương 3: Những nhân tố trong đô thị cần quan tâm hiện nay
 - Chương 4: Giải pháp quy hoạch cải tạo khu tập thể Thành Công
 - Chương 5: Giải pháp tái định cư cho người dân
 - Chương 6: Điều lệ quản lý quy hoạch cải tạo khu tập thể Thành Công.
- Phần kết luận và kiến nghị



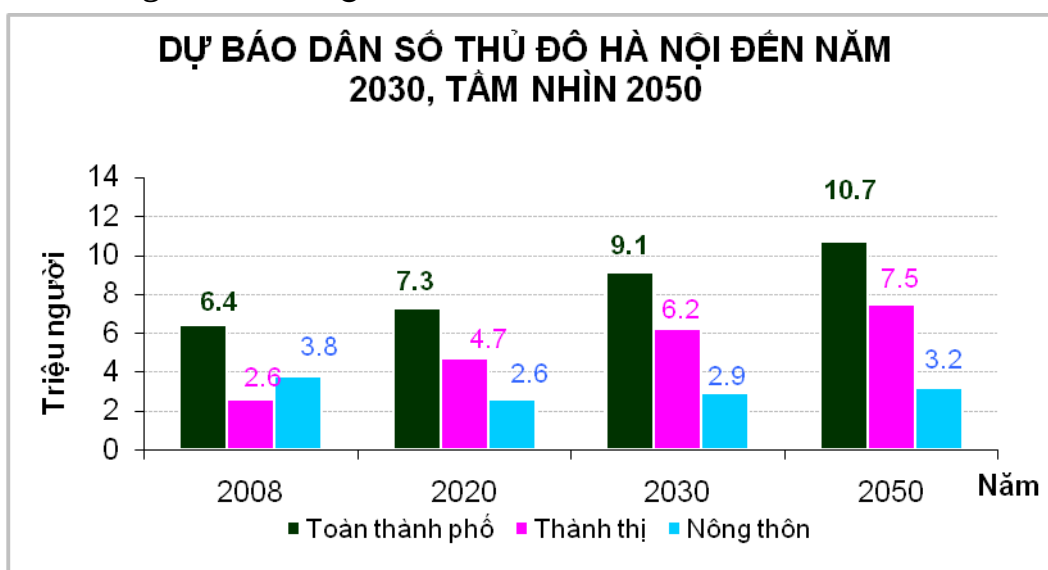
CHƯƠNG 1: CÁC CƠ SỞ QUY HOẠCH CẢI TẠO VÀ XÂY DỰNG KHU TẬP THỂ THÀNH CÔNG

1. QUY HOẠCH CHUNG XÂY DỰNG THÀNH PHỐ HÀ NỘI TỚI NĂM 2030

1.1. Quy mô dân số

Năm 2030, dân số Hà Nội đạt khoảng dưới 10 triệu dân, tầm nhìn đến năm 2050 đạt ngưỡng 13-14 triệu người. Từ nay đến năm 2030, tốc độ tăng trưởng dân toàn thành phố không tăng quá 2-3%/năm, giảm dần còn dưới 1,5% giai đoạn 2030-2050 (thời kỳ 1994-2007: 2,4%/năm). Tốc độ tăng tự nhiên chung trong khoảng 0,8-1%/năm. Tốc độ tăng cơ học (chuyển đổi ranh giới hành chính và lực hút đô thị) của toàn thành phố 1-2%/năm (0,4%/năm 2007); của riêng đô thị 3-4%/năm. Khu vực nông thôn tăng chung sẽ giảm xuống dưới 0% đến -3 % do thu hẹp ranh giới và hạn chế di dân từ nông thôn vào thành thị. Không chế mật độ dân số trong lõi trung tâm thành phố (4 quận Hoàn Kiếm, Hai Bà Trưng, Ba Đình, Đống Đa), hiện nay là 33.300 người/km², giảm dần trong tương lai đến năm 2050 là 23.000 người/km²; các đô thị khác dự kiến sẽ dưới 10.000 người/km².

Năm 2030, dân số toàn thành phố có khoảng 9,4 triệu người (trong đó thành thị khoảng 6,4 triệu người, Nông thôn khoảng 3 triệu người, tỉ lệ đô thị hóa 68,8%). Phân bố dân cư đô thị hạt nhân khoảng 4,41 triệu người (Trong đó: các quận nội đô cũ phía Nam sông Hồng khoảng 1,69 triệu người; khu phát triển mới cả phía Bắc và Nam khoảng 2,72 triệu người); 5 đô thị vệ tinh khoảng 1,77 triệu người; Các đô thị sinh thái và các thị trấn hiện hữu khoảng 0,26 triệu người.



1.2. Quy mô đất đai

Tổng quỹ đất xây dựng cả thành thị và nông thôn khoảng 125.500ha, chỉ tiêu: 130-135m²/người, chiếm xấp xỉ 37,5% tổng diện tích đất tự nhiên. Trong đó đất xây dựng thành thị khoảng 92.000ha, chỉ tiêu: 125-130m²/người, chiếm 27,5% so đất tự nhiên toàn thành phố. Đất xây dựng nông thôn khoảng 33.500 ha, chỉ tiêu 135-140m²/người.

ST T	Loại đất	Năm 2020		Năm 2030		Năm 2050	
		Diện tích (Ha)	Tỉ lệ (%)	Diện tích (Ha)	Tỉ lệ (%)	Diện tích (Ha)	Tỉ lệ (%)
I+II	Tổng đất tự nhiên	334.460,5		334.460,5		334.460,5	
I	Đất xây dựng	94.289,6	100	121.516,2	100	129.801,8	100
1	Đất ở khu dân cư	34.498	36,6	43.538	35,8	51.457,7	39,6
2	Cây xanh- TDTT	9.628	10,2	17.591	14,5	17.957,1	13,8
3	Công trình công cộng	3.708	3,9	5.812	4,8	5.811,9	4,5
4	Giáo dục, y tế	3.893	4,1	4.913	4,0	4.913,0	3,8
5	Giao thông	13.488	14,3	16.404	13,5	16.404	12,6
6	Công nghiệp	6.824	7,2	10.044	8,3	10.044	7,7
7	Du lịch-dịch vụ	7.150	7,6	6.550	5,4	6.550,0	5,0
8	Hạ tầng đầu mối	6.087,40	6,5	7.651,23	6,3	7.651,2	5,9
9	Đất di tích danh thắng	1.325,39	1,4	1.325,39	1,1	1.325,4	1,0
10	Đất chuyên dùng khác	7.688	8,2	7.688	6,3	7.688,0	5,9
II	Đất khác	240.170,9		212.944,3		204.658,7	

Phân bổ chi tiết đất xây dựng đô thị tại các khu vực: Đô thị hạt nhân có diện tích khoảng 40.000 ha; chỉ tiêu: 90 m²/người, trong đó khu vực các quận nội thành (Nam sông Hồng) có diện tích khoảng 9.000 ha; chỉ tiêu: 50-52 m²/người. Khu vực phát triển mới diện tích khoảng 31.000 ha; chỉ

tiêu: 110-115 m²/người, trong đó 5 đô thị vệ tinh diện tích khoảng 32.000 ha; chỉ tiêu: 180 m²/người; Các đô thị sinh thái và các thị trấn hiện hữu diện tích khoảng 3.900 ha; chỉ tiêu: 135-140 m²/người.

1.3. Định hướng phát triển không gian đô thị

1.3.1. Thủ đô Hà Nội trong chùm đô thị vùng Thủ đô Hà Nội.

Hà Nội là Đô thị hạt nhân – đa chức năng với chức năng hành chính, chính trị quốc gia là nổi bật; Các đô thị đối trọng là thành phố thủ phủ của các Tỉnh xung quanh Hà Nội; Các đô thị vệ tinh có chức năng riêng biệt hỗ trợ đô thị hạt nhân phát triển tạo thành chùm đô thị vệ tinh xung quanh Đô thị hạt nhân tránh mô hình đô thị phát triển theo dạng lan tỏa và đô thị tập trung phát triển quá mức. Phía Đông và Bắc Hà Nội hướng ra hệ thống cảng Hải Phòng, Quảng Ninh phát triển đô thị vệ tinh và KCN sản xuất hàng hóa xuất khẩu khối lượng lớn gắn với hệ thống quốc lộ 2, đường xuyên Á và sân bay quốc tế Nội Bài. Phía Tây vùng địa hình bán sơn địa dọc trên tuyến đường Hồ Chí Minh, QL21, có rừng Quốc gia Ba Vì, Hương Tích phát triển đô thị vệ tinh và các khu du lịch nghỉ dưỡng, khu công nghệ cao, một số công trình đầu mối hạ tầng kỹ thuật lớn. Phía Nam Hà Nội phát triển đô thị vệ tinh đảm nhận các chức năng về dịch vụ chuyển tải hàng hóa của vùng phía Tây và Tây Bắc với 1 số khu vực phía Nam Bắc Bộ với hệ thống cảng, thông qua tuyến đường 5 – đường Đỗ Xá, Quan Sơn dự kiến làm mới.

1.3.2. Mô hình không gian thủ đô Hà Nội

Cấu trúc đô thị Hà Nội được xây dựng dựa trên các yếu tố phát triển bền vững là sự kết nối mạng đa cực, đa trung tâm, đa tầng bậc. Cụ thể là:

(1) Phát triển Thủ đô Hà Nội gồm đô thị hạt nhân và 5 đô thị vệ tinh.

Đô thị hạt nhân là trung tâm chính trị, văn hóa, lịch sử, dịch vụ, y tế, đào tạo chất lượng cao của cả nước, khu vực và Thành phố Hà Nội, có dân số khoảng 4-4,5 triệu người, được mở rộng từ đô thị lõi lịch sử về phía Tây đến tuyến đường Vành đai IV, về phía Bắc sông Hồng – Khu vực Mê Linh, Đông Anh, Gia Lâm theo định hướng của Quy hoạch 1998. Trong đó: Thành phố lõi lịch sử được kiểm soát bảo tồn nghiêm ngặt các di sản di sản văn hóa Thăng Long cổ và lối sống truyền thống của người Hà Nội, dân số tối đa là 0,8 triệu người, không chế kiểm soát mật độ và tầng cao xây dựng. Xây dựng Chuỗi đô thị nằm dọc đường vành đai IV Đan Phượng – Hoài Đức – Hà Đông – Thường Tín nơi đây sẽ xây dựng các công trình có mật độ cao, ưu tiên về cảnh quan cây xanh mặt nước. Chuỗi đô thị này sẽ ôm lấy đô thị lõi lịch sử, có vùng đệm ngăn cách bởi hành lang xanh dọc sông Nhuệ và tiếp nhận nhiều đồ án từ trên 750 dự án đang rà soát, cập nhật.

Khu vực Gia Lâm, Long Biên phát triển dịch vụ chất lượng cao như thương mại, tài chính, ngân hàng, thị trường chứng khoán, đào tạo nghề, y tế chuyên sâu...và hỗ trợ các ngành công nghiệp dọc

QL5. Đông Anh phát triển thương mại giao dịch quốc tế, công nghiệp kỹ thuật cao, du lịch sinh thái, trường quay gắn với bảo tồn di tích Cổ Loa và đầm Vân Trì, TT thể thao thành phố Hà Nội (ASIAD). Mê Linh khu là khu đô thị dịch vụ và công nghiệp sạch, đa ngành, kỹ thuật cao kết nối với sân bay Nội Bài, phát triển trung tâm triển lãm EXPOR, hội chợ hoa kết hợp trung tâm khoa học công nghệ chuyên ngành hoa và cây.

Hình thành 5 đô thị vệ tinh là Hòa Lạc, Sơn Tây, Xuân Mai, Phú Xuyên – Phú Minh và Sóc Sơn có dân số từ xấp xỉ từ 21 vạn đến 75 vạn người/1 đô thị. Mỗi đô thị vệ tinh sẽ có một hoặc nhiều nhân tố chính để tạo công ăn việc làm và có chức năng đặc thù riêng để hỗ trợ, chia sẻ với đô thị trung tâm về nhà ở, đào tạo chất lượng cao, công nghiệp, dịch vụ... Trong đó Hòa Lạc là đô thị khoa học, nơi tập trung trí tuệ và công nghệ tiên tiến nhất của Việt Nam, là trung tâm đào tạo nguồn nhân lực chất lượng cao của cả nước và vùng. Sơn Tây là hạt nhân thúc đẩy phát triển kinh tế – xã hội của ngõ Tây Bắc thủ đô Hà Nội, là đô thị văn hóa lịch sử du lịch sinh thái, phát triển tiểu thủ công nghiệp, nông nghiệp sinh thái. Xuân Mai là đô thị đại học và dịch vụ của ngõ phía Tây Nam Hà Nội. Phú Xuyên – Phú Minh là đô thị vệ tinh phía Nam của Thủ đô, phát triển công nghiệp, kho tàng, các dịch vụ trung chuyên, đầu mối phân phối, tiếp vận hàng hóa và Logistics phân phối nông sản vùng. Sóc Sơn là đô thị của ngõ phía Bắc Hà Nội, là đô thị công nghiệp, dịch vụ cảng hàng không Nội Bài gắn với bảo tồn khu vực núi Sóc.

(2) Hình thành hành lang xanh dọc sông Đáy, sông Tích, sông Cà Lồ nhằm phân tách kiểm soát ngưỡng phát triển của đô thị hạt nhân và các đô thị vệ tinh. Hành lang xanh chiếm 68% tổng diện tích đất tự nhiên, có chức năng bảo vệ những khu vực tự nhiên quan trọng như hệ thống sông hồ, vùng núi Ba Vì, Hương Tích, Sóc Sơn; bảo vệ vùng nông thôn, nông nghiệp năng suất cao, các làng xóm, làng nghề truyền thống, các di tích văn hoá và kiểm soát lũ lụt.

Trong khu vực hành lang xanh, xây dựng đường cảnh quan Bắc-Nam và 3 đô thị sinh thái mật độ thấp là Phúc Thọ, Quốc Oai, Chúc Sơn (quy mô dân số tối đa 5 vạn người/đô thị) tại giao cắt của 3 tuyến chính QL6, đường Láng-Hòa Lạc và QL32. Duy trì các thị trấn hiện hữu như Phùng, Tây Đằng, Phúc Thọ, Liên Quan, Kim Bài, Vân Đình, Đại Nghĩa, Thường Tín... và hình thành mới một số thị tứ. Các đô thị sinh thái và các thị trấn, thị tứ có nhiệm vụ cung cấp các dịch vụ công cộng hỗn hợp cho khu vực nông thôn.

Thiết lập vành đai xanh dọc theo sông Nhuệ kết nối các không gian mở và hệ thống công viên đô thị tạo vùng đệm và là không gian cách biệt giữa đô thị lõi lịch sử với phần mở rộng mới của đô thị hạt nhân trên tuyến vành đai IV tránh việc phát triển theo vết dầu loang. Vành đai xanh dọc sông Nhuệ sẽ giảm tối đa mật độ xây dựng, tiến tới

không phát triển dân cư đô thị chỉ có các công trình công cộng sinh thái cây xanh và mặt nước.

(3) Phát triển mạng lưới giao thông hiện đại, nâng cấp và bổ sung mới hệ thống đường quốc lộ, đường vành đai, đường cảnh quan và hệ thống giao thông công cộng lớn để kết nối thuận tiện đô thị hạt nhân, đô thị vệ tinh và toàn bộ khu vực khác trong và ngoài thành phố Hà Nội.

(4) Xây dựng tuyến đường trục Thăng Long kết nối giữa Ba Vì với trung tâm Ba Đình Lịch sử. Ngoài chức năng về giao thông, đây cũng là trục không gian văn hóa kết nối văn hóa Thăng Long và văn hóa Xứ Đoài. Trên tuyến trục sẽ xây dựng mới công trình văn hóa, lịch sử và giải trí của cả nước và Hà Nội. Trung tâm hành chính quốc gia dự kiến sẽ đặt tại khu vực Ba Vì – Hòa Lạc, gần với trục Thăng Long.



Định hướng phát triển không gian Thành phố Hà Nội



Sa bàn đồ Hà Nội

1.4. Định hướng kiến trúc cảnh quan đô thị

Để tạo cơ sở quản lý kiến trúc, cảnh quan đô thị, Thành phố Hà Nội được chia thành các khu vực kiểm soát phát triển: Khu phố cổ, khu vực Hồ Gươm, khu phố cũ, khu vực phía Bắc quận Hai Bà Trưng, khu vực phía Nam quận Hai Bà Trưng, trung tâm Ba Đình, khu vực Hồ Tây quận Ba Đình, khu vực bắc hồ Tây, khu vực phía Tây quận Ba Đình, khu vực phía Bắc quận Đống Đa, khu vực Hồ khu vực hồ Tây, khu vực ven sông Hồng, khu vực tây bắc hồ Tây, khu vực tây nam hồ Tây, khu vực Thanh Trì, khu vực bắc Đông Anh, khu vực nam Đông Anh, khu vực Gia Lâm, khu vực Sài Đồng, khu vực Đức Giang, khu vực Yên Viên...

Trên cơ sở xác định ranh giới các vùng quản lý trên, quy định quản lý kiến trúc cảnh quan đối với từng khu vực.

Trong các khu phố hiện có: Phải giữ gìn, tôn tạo các di sản văn hóa, lịch sử, cảnh quan thiên nhiên và các công trình kiến trúc có giá trị; xây dựng một số tượng đài anh hùng Dân tộc có công lớn với Tổ quốc: cải tạo

và nâng cấp cơ sở hạ tầng, cải thiện điều kiện ở, làm việc, đi lại, tạo thêm các khu vui chơi giải trí cho nhân dân; bảo tồn khu phố cổ, đồng thời nâng cấp các công trình phục vụ lợi ích công cộng; hạn chế chiều cao của các công trình mới ở khu phố cũ và chỉ bố trí các công trình cao tầng ở những vị trí thích hợp.

Trong các khu phát triển mới: Bao gồm các khu xây dựng mới và các làng xóm xen kẽ được bảo tồn, cải tạo và xây dựng theo hướng hiện đại, mang bản sắc dân tộc; có hệ thống cơ sở hạ tầng đồng bộ, có nhiều vườn hoa, công viên, cây xanh tạo nên môi trường sinh thái của Thủ đô tốt, xanh, sạch đẹp; chú ý nâng tỷ lệ trung bình tầng cao, khai thác không gian ngầm và trên không, để tiết kiệm đất.

1.5. Định hướng phát triển nhà ở

Giai đoạn đến năm 2030, nhà ở đô thị phần đầu tăng từ 7,5 m²/người (năm 2007), lên 18m² sàn/người (chỉ tiêu chung của quốc gia là 15 – 20 m²/người) và nhà ở nông thôn đạt 15m² sàn/người. Dẫn dân từ đô thị lõi lịch sử tới các khu đô thị mới hoặc đô thị vệ tinh với các tiêu chuẩn nhà ở đạt tiêu chuẩn quốc gia và đa dạng về loại hình đáp ứng nhu cầu của nhiều đối tượng sử dụng trong xã hội.

- ✓ Đối với khu phố cổ: không phát triển nhà ở mới, tập trung cải thiện chất lượng ở, bảo tồn giá trị kiến trúc nhà ở, không gian ở truyền thống.
- ✓ Đối với các khu phố cũ: hạn chế phát triển nhà ở mới, tập trung vào cải tạo quỹ nhà hiện có, bảo tồn kiến trúc nhà ở có giá trị (các biệt thự cũ).
- ✓ Đối với các khu tập thể cũ: quy hoạch cải tạo không làm tăng thêm quy mô dân số, bổ sung, hoàn thiện các chức năng công cộng và hạ tầng kỹ thuật.
- ✓ Đối với nhà ở nông thôn truyền thống: phát triển nhà ở hài hòa với bảo tồn kiến trúc nhà ở truyền thống, cải thiện chất lượng môi trường ở.

1.6. Định hướng phát triển các công trình hạ tầng kỹ thuật

1.6.1. Giao thông

a. Định hướng phát triển giao thông đối nội

Mạng lưới giao thông của Hà Nội hiện nay chưa đáp ứng kịp nhu cầu phát triển của xã hội. Các dự án phát triển hệ thống giao thông còn thiếu hoặc triển khai xây dựng rất chậm. Hệ thống đường sắt có công nghệ lạc hậu, chiếm tỷ trọng quá nhỏ so với tổng nhu cầu vận tải. Đường thủy tỷ trọng vận tải thấp so với tiềm năng do chỉ dựa vào điều kiện tự nhiên. Giao thông đô thị đang bị quá tải nặng nề, tỷ lệ đáp ứng về vận tải hành khách công cộng rất thấp, chỉ đạt 15% (tiêu chuẩn 40-60%).

b. Định hướng phát triển giao thông đối ngoại.

- Đường bộ: Cải tạo, nâng cấp mạng lưới giao thông đường bộ hiện hữu gồm các tuyến Quốc lộ, tỉnh lộ hướng tâm về đô thị lõi lịch sử và đường vành đai. Xây dựng các tuyến song hành trên các hướng tuyến chính như QL32, đường láng Hòa Lạc, QL6, QL1A, 1B, QL5, QL3 nhằm chia sẻ sự quá tải cho các tuyến hướng tâm này. Đối với các tuyến vành đai: Hoàn thiện tuyến Vành đai IV, vành đai V, các tuyến cao tốc dọc các hành lang kinh tế quan trọng và kết nối các đô thị đối trọng với thủ đô Hà Nội. Trong đó tuyến đường vành đai IV là đường vành đai ngoài của đô thị hạt nhân. Xây dựng mới 7 cầu, 1 hầm qua sông Hồng; Xây dựng hệ thống các nút giao cắt khác mức; Cải tạo xây dựng hệ thống các bến, bãi đỗ xe đầu mối.

- Đường sắt: Cải tạo xây dựng hoàn chỉnh tuyến đường sắt vành đai song song theo hành lang vành đai IV; Xây dựng mới tuyến đường sắt cao tốc Bắc – Nam. Xây dựng mới 5 tuyến đường sắt đô thị (theo dự án đường sắt đô thị của TP Hà Nội cũ) kết hợp xây dựng mới các tuyến đường sắt phục vụ Ngoại ô, kết nối với hệ thống đường sắt nội đô và Quốc gia thông qua các ga đầu mối;

- Đường hàng không: Nâng cấp cảng hàng không, sân bay quốc tế Nội Bài lớn nhất phía Bắc, đạt 50 triệu hành khách/năm sau năm 2030; Sân bay Gia Lâm phục vụ nội địa tầm ngắn.

- Đường thủy: Khơi thông luồng lạch nhằm khai thác tối đa các tuyến sông Hồng và các tuyến đường thủy kết nối trực tiếp với cụm cảng biển cửa ngõ Hải Phòng và Quảng Ninh. Cải tạo các sông Đáy, sông Tích nhằm phục hồi các tuyến đường thủy phục vụ du lịch và nông nghiệp trên các sông này. Cải tạo, nâng cấp, xây dựng hệ thống các cảng sông khu vực Hà Nội, Sơn Tây, liên kết với các cảng của tỉnh Vĩnh Phúc, Hoà Bình, Hưng Yên, Hải Dương, Hà Nam.

c. Định hướng phát triển giao thông đô thị.

- Đô thị hạt nhân: Chỉ tiêu mật độ mạng lưới đường chính cấp thành phố: 3-5 Km/Km²; Tỷ lệ đất giao thông 20% – 26%; Vận tải hành khách công cộng đáp ứng 45% – 55%; Mạng lưới GTCC: 2,0-3,0 Km/Km². Đối với trung tâm hiện hữu: Hoàn thiện tuyến Vành đai II, Vành đai III. Xây dựng các tuyến đường 2 tầng giải quyết tình trạng ùn tắc giao thông tại các khu vực khó có điều kiện mở rộng hoặc nâng cấp đường. Đối với chuỗi Đô thị mới từ vành đai III đến vành đai IV, xây dựng mới tuyến “3,5” kết nối các đô thị mới theo hướng Bắc Nam. Xây dựng các nút giao cắt khác mức trên các đường trục chính đô thị. Kiểm soát và dành đủ quỹ đất để bố trí hệ thống bến bãi đỗ xe. Phát triển hệ thống đường sắt vận tải hành khách khối lượng lớn (UMRT) kết hợp với mạng lưới xe buýt nhanh tạo thành mạng lưới liên hoàn, hiệu quả. Xây dựng 7 tuyến đường sắt đô thị, kéo dài kết nối đô thị hạt nhân với các đô thị vệ tinh.

- Các đô thị vệ tinh: Xây dựng mới hoàn toàn hệ thống giao thông theo quy hoạch thống nhất đồng bộ và hiện đại, phù hợp tính chất chức năng

và điều kiện đặc thù của các đô thị, đảm bảo liên hệ nhanh với đô thị trung tâm và các đô thị khác.

- Tăng cường vận chuyển hành khách bằng giao thông công cộng. Xây dựng hệ thống tàu điện ngầm khu vực nội đô từ đường vành đai III trở vào để kết nối với hệ thống đường sắt công cộng ngoại đô để giảm tải giao thông cá nhân. Xây dựng hệ thống nhà ga tàu điện ngầm kết nối với các điểm đô thị. Nơi đây sẽ là điều kiện phát triển trung tâm kinh tế, thương mại và dịch vụ. Hoàn thiện hệ thống xe buýt với các tuyến đi riêng biệt.

d. Định hướng phát triển giao thông ngoại ô.

- Mạng lưới đường bộ: Sử dụng các tuyến quốc lộ và đường cao tốc hướng tâm hiện hữu kết nối đô thị vệ tinh với đô thị trung tâm như QL 32, đường cao tốc Láng Hoà Lạc, QL6, QL 1A và đường cao tốc Bắc Nam, QL3 và đường cao tốc Hà Nội – Thái Nguyên. Xây dựng mới các tuyến Tây Thăng Long, Trục Thăng Long nối tiếp từ đường Hoàng Quốc Việt đến đô thị Hoà Lạc, tuyến Hà Đông Xuân Mai, tuyến Ngọc Hồi Phú Xuyên, tuyến đường sinh thái nông nghiệp (trục Bắc Nam cũ), tuyến Xuân Mai – Quan Sơn – Đại Nghĩa; tuyến Đỗ Xá – Quan Sơn và các tuyến dọc theo các sông sinh thái kết hợp du lịch và vận tải thủy

- Phát triển hệ thống vận tải hành khách công cộng, kết nối các đô thị vệ tinh: Trước mắt kết nối chủ yếu bằng các tuyến xe buýt nhanh. Trong tương lai, tùy theo lưu lượng vận tải mỗi tuyến để nâng cấp lên đường sắt hoặc loại hình vận tải khối lượng lớn hơn và nhanh hơn. Tổ chức các tuyến đường sắt ngoại ô kết nối trực tiếp các khu đô thị mới (TOD); Tổ chức các tuyến ô tô buýt nhanh (BRT) liên kết các đô thị với thành phố hạt nhân.

1.6.2. Chuẩn bị kỹ thuật

a. Định hướng CBKT

Quy hoạch phòng chống lũ được nghiên cứu dựa trên các đề án do Viện quy hoạch thủy lợi lập và trình Chính phủ như: “Quy hoạch phòng, chống lũ chi tiết của từng tuyến sông có đề trên địa bàn Hà Nội” với mức đảm bảo phòng chống lũ đề sông theo tiêu chuẩn phân cấp đề 14TCN 19-85. “Dự án quy hoạch sông Đáy” xoá bỏ các khu chậm lũ, xây dựng mới công trình đầu mối sông Đáy, kiến nghị nên giữ sông Đáy theo hình thái tự nhiên, thân thiện với môi trường.

Quy hoạch san nền đảm bảo không bị ảnh hưởng của lũ lụt và các tác động bất lợi của thiên nhiên (sạt lở, động đất...), cao độ nền không chế của từng đô thị sẽ được lựa chọn phụ thuộc vào chế độ thủy văn của sông, suối đi qua, ảnh hưởng trực tiếp tới đô thị (ứng với tần suất $P=1\%$). Đối với khu dân dụng đảm bảo tần suất ($P=1\%$) + 0,3m, đối với KCN đảm bảo tần suất ($P=1\%$) + (0,5-0,7)m. Cao độ không chế đối với các thị trấn, dân

cư nông thôn sẽ căn cứ vào mực nước max gây úng ngập hàng năm và tôn cao hơn nền ruộng từ 0,7 đến 1,5m.

b. Quy hoạch Thoát nước mưa đô thị:

Định hướng tiêu thoát nước cho Hà Nội đảm bảo thoát nước nhanh nhất và hiệu quả nhất, theo hình thức tự chảy là chính, đáp ứng được biến đổi khí hậu đã được cảnh báo. Hình thành 3 lưu vực chính là Tả Đáy, Hữu Đáy và Bắc Hà Nội. Đối với khu vực Hà Nội cũ, tiếp tục hoàn thiện dự án thoát nước Hà Nội chủ động tiêu thoát và được hỗ trợ một phần của vùng tiêu thủy lợi sông Nhuệ. Các lưu vực phụ trong nội đô Hà Nội (lưu vực sông Tô Lịch) về cơ bản tuân thủ QH thoát nước do JICA lập và QH năm 1998. Các lưu vực phụ nằm giữa vành đai III và vành đai IV phù hợp với quy hoạch tiêu nước hệ thống thủy lợi sông Nhuệ (phê duyệt tại quyết định số 037/QĐ-TTg ngày 01/07/2009). Tại các đô thị vệ tinh và các điểm dân cư tập trung khác: các lưu vực thoát nước sẽ được phân chia trên cơ sở địa hình tự nhiên, hướng thoát ra các sông chảy qua đô thị.

Về công trình đầu mối: Đối với khu vực Hà Nội cũ, ngoài trạm bơm tiêu Yên Sở cần hỗ trợ bằng cách chuyển đổi các trạm bơm thủy lợi thành các trạm bơm đô thị như: trạm bơm Yên Nghĩa, Đào Nguyên, Yên Thái, Khe Tang mới. Tại các đô thị vệ tinh, thị tứ, thị trấn, dân cư nông thôn, giai đoạn trước mắt tiêu thoát theo thủy lợi, nâng cấp các trạm bơm tới đủ công suất để tiêu chung cho cả đô thị, công nghiệp và nông nghiệp.

Các công trình đầu mối được xây dựng phù hợp với từng giai đoạn đầu tư.

Giải pháp tổ chức thoát nước mưa: Đảm bảo thông thoáng các trục tiêu chính đi qua đô thị: sông Hồng, sông Đáy, sông Nhuệ ... Mở rộng và nạo vét các kênh trục chính: sông Nhuệ, sông Tích, sông Hang, La Khê, Vân Đình, Duy Tiên, sông Thiếp, kênh Xuân Nộn, sông Hoàng Giang – Ngũ Huyện Khê... Tạo ra những hệ thống tiêu liên hoàn, đặc biệt là trong đô thị trung tâm. Cần phải có quỹ đất dự phòng dành cho hệ thống công trình tiêu. Xoá bỏ tình trạng úng ngập thường xuyên trong mùa mưa ở các đô thị. Mở rộng phạm vi phục vụ của các hệ thống thoát nước, đạt 90% và tiến tới đạt 100%.

1.6.3. Cấp nước

Cấp nước cho Hà Nội hiện nay chủ yếu sử dụng nước ngầm, công suất 700.000 m³/ngđ, chất lượng không đồng đều tại các khu vực. Nhà máy nước sông Đà công suất gđl 300.000 m³/ngđ là nguồn cấp nước chủ yếu cho Hà Nội, đến nay công suất khai thác sử dụng thấp do mạng lưới cấp nước chưa được xây dựng. Hiện nay tỷ lệ dân sử dụng nước máy chiếm 46% chủ yếu tại Hà Nội cũ, Hà Đông và Sơn Tây, tiêu chuẩn 100-120 l/ng.ngđ & 54% dân số sử dụng nước giếng khoan, giếng đào, nước mưa và ao hồ. Khu vực nông thôn, cấp nước đô thị chiếm 1,4%, còn lại sử dụng nước giếng khoan hoặc giếng đào.

Định hướng cấp nước đạt 90-100% dân số sử dụng nước sạch, tiêu chuẩn: 150-200 l/ng.ngđ tại thành thị & từ 100-120 l/ng.ngđ tại nông thôn. Tổng nhu cầu cấp nước đến năm 2030: 2.628.544 m³/ngđ, đến năm 2050: 3.633.171 m³/ngđ. Trong đó lượng nước cấp cho đô thị chiếm tỷ lệ 82%. Hạn chế không khai thác nước ngầm, tiếp tục khai thác nước mặt sông Đà, sông Lô, sông Đuống để tránh sụt lún nền đất đô thị, tỷ lệ khai thác nước mặt đến năm 2020 là 65% và đến năm 2030 đạt 83%. Xây mới NNM mặt sông Hồng (nguồn nước sông Đà) công suất năm 2030 đạt 600.000m³/ngđ cấp bổ sung cho khu vực Nam sông Hồng. Xây dựng NNM sông Đuống (nguồn nước sông Đuống, xét thêm phương án lấy nước mặt sông Lô) công suất năm 2030 đạt 600.000m³/ngđ cấp bổ sung cho khu vực Bắc sông Hồng. Nâng công suất NNM sông Đà năm 2030 đạt 1.200.000 m³/ngđ cấp cho khu vực phía Tây thủ đô Hà Nội. Tổng lượng khai thác nước ngầm đến năm 2030 là 455.000 m³.ngđ. Trong đó giảm dần công suất các nhà máy nước ngầm khu vực trung tâm Hà Nội đến năm 2030 là 265.000 m³/ngđ. Xây dựng các trạm bơm tăng áp cấp nước cho các đô thị. Khu vực nông thôn sống gần đô thị sử dụng nước của các nhà máy nước, đối với các khu vực nông thôn khác cần xây dựng các trạm cấp nước tập trung quy mô nhỏ

1.6.4. *Cấp điện*

Dự báo đến năm 2030, tổng nhu cầu cấp cho Hà nội cần khoảng 10.000MW (năm 2009 đạt 1650MW). Để đáp ứng nhu cầu tăng thêm này, phải đảm bảo đúng tiến độ xây dựng và đưa vào vận hành các nhà máy thủy điện cấp vùng tại Sơn La, Lai Châu; các nhà máy nhiệt điện vùng duyên hải Bắc bộ ở Quảng Ninh, Hải Phòng... Cần xây dựng mới 04 trạm 500KV cho Hà nội gồm Hiệp Hòa, Đan Phượng, Đông Anh, Xuân Mai; nâng công suất trạm 500KV Thường Tín. Xây mới khoảng 21 trạm và cải tạo 5 trạm 220KV đến 2030 với tổng công suất 14.500MVA. Các đường dây 500KV, 220KV được bố trí quỹ đất, hình thành các mạch vòng kín để cấp điện ổn định, an toàn.

Đảm bảo mỹ quan đô thị, từ đường vành đai 4 trở vào đô thị lỗi lịch sử sẽ ngầm hóa 100% lưới điện nổi đến 220KV hiện có (Hiện tại đường điện đi nổi chiếm >75%).

Tiếp tục phát triển hệ thống chiếu sáng đô thị Hà Nội phải đảm bảo an toàn cho người dân, tiết kiệm năng lượng, hiệu quả cao, hạn chế ô nhiễm ánh sáng. Đến 2030, dự kiến 100% đường đô thị và 90% đường trong khu dân cư nông thôn được chiếu sáng đạt tiêu chuẩn.

1.6.5. *Thông tin liên lạc*

Dự báo đến năm 2030 cần khoảng 7,2 triệu thuê bao, mật độ 77,4 thuê bao/100 dân. Phát triển công nghệ mới, cho phép các nhà cung cấp nâng cao chất lượng dịch vụ. Chuyển mạch quang, giao thức IP sẽ được sử dụng đến tận thuê bao. Từng bước nâng cấp từ thông tin băng thông rộng ADSL, lên các công nghệ tiên tiến hơn như truy nhập không dây băng

rộng (Wimax)... Xây dựng mô hình Chính phủ điện tử và tạo điều kiện để phát triển thương mại điện tử. Ngầm hóa mạng cáp ngoại vi trong khu nội đô và các đô thị vệ tinh. Phát triển công nghệ 3G-4G. Bổ xung trạm thu phát sóng tại vùng lõm và khu vực tập trung đông dân cư để tránh xảy ra nghẽn mạng hoặc mất tín hiệu.

1.6.6. Thoát nước thải, quản lý chất thải rắn, nghĩa trang

a. Quy hoạch thoát nước thải

Mạng lưới thoát nước thải tại Hà Nội hiện chưa được đầu tư đồng bộ. Trong các đô thị hiện đang sử dụng chung với hệ thống thoát nước mưa, khu vực nông thôn không có hệ thống nước thải bản. Toàn thành phố có 4 trạm XLNT sinh hoạt đô thị, tổng công suất 46.000÷50.000 m³/ngđ. Tại các KCN, chưa xử lý nước thải công nghiệp đạt tiêu chuẩn môi trường; Hiện có 5/17 KCN có trạm XLNT hoạt động và đang xây dựng, chiếm 29,5%. Tại các bệnh viện, có 22/80 bệnh viện chính có trạm XLNT, đạt tỷ lệ 27 %.

Dự kiến đến năm 2030: tổng nước thải sinh hoạt và công nghiệp cần xử lý cho 100% các hoạt động là 1.975.000 m³/ngđ. Đối với các đô thị cũ, sử dụng hệ thống thoát nước hỗn hợp, thu gom xử lý tại các trạm XLNT tập trung. Đối với khu đô thị mới, xây dựng hệ thống thoát nước thải riêng và thu gom xử lý tập trung. Khu vực nông thôn, xây dựng hệ thống mương, cống thoát nước chung và xử lý nước thải sinh học trong điều kiện tự nhiên. Đối với các KCN tập trung, nước thải được thu gom riêng và xử lý đạt tiêu chuẩn môi trường. Đối với các nhà máy xí nghiệp phân tán, phải xây dựng công trình XLNT riêng của từng nhà máy. Chất lượng nước thải sau khi xử lý phải đạt các tiêu chuẩn Việt Nam.

b. Quản lý chất thải rắn (CTR)

Toàn thành phố hiện đã thu gom được 1.079.115 tấn/năm đạt 83,2% tổng lượng CTR phát sinh, đã có 5 khu xử lý CTR lớn với diện tích khoảng 101 ha.

Dự kiến 100% CTR được thu gom, phân loại CTR tại nguồn, trên phạm vi toàn thành phố. Dự báo năm 2030, lượng chất thải rắn sinh hoạt là 10.279 tấn/ngđ. Mỗi đô thị, KCN sẽ thành lập một điểm trao đổi thông tin về CTR có thể tái chế, tái sử dụng để các doanh nghiệp trực tiếp trao đổi CTR, tạo thuận lợi cho nhu cầu tái chế, tái sử dụng.

Cải tạo và xây dựng mới 12 khu xử lý CTR lớn với tổng diện tích đến năm 2050 là 245-452 ha, trong đó dự kiến mới là 144-350 ha. Bao gồm: Khu xử lý CTR Sóc Sơn 68,1-150ha; Khu xử lý CTR Việt Hùng – Đông Anh 8,8ha; Khu xử lý CTR xã Phù Đổng – Gia Lâm 6-23 ha, Khu xử lý CTR Kiêu Kỵ – Gia Lâm 10ha, Khu xử lý CTR xã Cao Dương – Thanh Oai 4,5 ha, Khu xử lý CTR xã Châu Can – Phú Xuyên 4 -15ha, Nhà máy phân hữu cơ Cầu Diễn – Từ Liêm 2,2ha, Khu xử lý CTR Xuân Sơn – Sơn Tây 10-40ha; Khu xử lý CTR Đồng Ké – Chương Mỹ 19ha; Khu xử lý

CTR Núi Thoong – Chương Mỹ 2-9 ha, Khu xử lý CTR xã Hữu Bằng – Thạch Thất 3ha, Khu xử lý CTR xã Tiến Sơn – Lương Sơn (Hòa Bình) 11-78ha.

Các khu xử lý CTR có quy mô lớn (cấp thành phố) sẽ lựa chọn công nghệ hiện đại, chủ yếu là tái chế chất vô cơ, hữu cơ; đốt CTR vô cơ không tái chế được và CTR nguy hại sản xuất điện; chôn lấp hợp vệ sinh (chất vô cơ và tro sau khi đốt). Các khu xử lý CTR quy mô nhỏ, CTR phát sinh tại khu vực nông thôn ưu tiên sử dụng các công nghệ chôn lấp, tái chế, ủ phân hữu cơ phục vụ nông nghiệp. Áp dụng công nghệ hoàn nguyên bã chôn lấp để tiết kiệm diện tích.

c. Quản lý nghĩa trang:

Tổng đất nghĩa trang toàn thành phố hiện nay là 2.893ha, trong đó có 9 nghĩa trang tập trung lớn với diện tích 111,6 ha.

Dự báo năm 2030: Địa táng tại Hà Nội chiếm 55%, địa táng ngoài Hà Nội chiếm 5%, hỏa táng chiếm 40%. Cải tạo và xây mới 14 nghĩa trang tập trung, gồm: Mai Dịch 1 – Q. Cầu Giấy là 5,5ha; Mai Dịch 2 – H. Thạch Thất từ 57-200 ha; Vạn Phúc – Hà Đông 5ha; Xuân Đình – Từ Liêm 5,5ha; Thanh Tước – Mê Linh 14ha; Minh Phú – Sóc Sơn 60-130ha; Xã Thụy Lâm – Đông Anh 8ha; Văn Điển – Thanh Trì 18,3ha; Yên Kỳ 1 – Ba Vì 38,4ha; Yên Kỳ 2 – Ba Vì 150-383ha; Vĩnh Hằng – Ba Vì 18,3ha; Trung Sơn Trầm – Sơn Tây 14ha; Sài Đồng – Gia Lâm 0,6ha; Xã Lệ Chi – Gia Lâm 22-68ha. Xây dựng mới các lò hỏa táng tại 4 khu vực là: Yên Kỳ 2, Mai Dịch 2, Thụy Lâm – Đông Anh và Lệ Chi – Gia Lâm.

Các nghĩa trang hiện hữu sẽ phải trồng cây xanh bao quanh, giảm thiểu sự lộ diện ra ngoài các tuyến đường giao thông. Đối với các đô thị, sẽ đóng cửa các nghĩa trang hiện có khi lấp đầy, cải tạo thành nghĩa trang công viên. Khu vực nông thôn, tất cả các nghĩa trang phân tán, quy mô nhỏ thuộc phạm vi dự án xây dựng sẽ di chuyển đến nghĩa trang tập trung. Các nghĩa trang còn lại không thuộc dự án xây dựng, không mở rộng quy mô, hết thời gian hungr táng chuyển đến nghĩa trang tập trung.

2. QUY HOẠCH PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ QUẬN BA ĐÌNH

2.1 Giới thiệu quận Ba Đình

Quận Ba Đình ở phía tây bắc Hà Nội và phía nam Hồ Tây, được giới hạn:

- Phía bắc giáp quận Tây Hồ và sông Hồng.
- Phía đông giáp quận Hoàn Kiếm.
- Phía nam giáp quận Đống Đa.
- Phía tây giáp quận Cầu Giấy.



Bản đồ quy hoạch sử dụng đất Quận Ba Đình

Diện tích tự nhiên 929,85 ha bao gồm 12 phường với dân số hiện trạng là 225.282 người.

Mật độ dân số: 24.360 người/km²

Quận Ba Đình là một trong những quận trung tâm hiện có của Hà Nội, nằm trong hệ thống các trung tâm công cộng của thành phố, tại đây có khu trung tâm chính trị Ba Đình, tập trung các cơ quan đầu não của Đảng, Nhà nước.

2.2. Quy hoạch sử dụng đất quận Ba Đình

Bảng tổng hợp quy hoạch sử dụng đất

Stt	Danh mục sử dụng đất	Diện tích đất (ha)	Tỷ lệ %
A	Đất các khu dân dụng	757,25	81,44
A1	Đất khu dân dụng	611,32	65,74
1	Đất đơn vị ở	330	35,49
2	Đất công trình công cộng cấp quận và thành phố (công trình y tế, giáo dục, văn hóa, thương mại và dịch vụ khác)	77,12	8,29
3	Đất cây xanh - thể dục thể thao	60,2	6,47
4	Đất giao thông - quảng trường - bãi đỗ xe	144	15,49
A2	Đất dân dụng khác	145,93	15,69
1	Đất cơ quan không thuộc quản lý hành chính quận	123,95	13,33
2	Đất các trường đại học, trung học chuyên nghiệp	21,98	2,36

B	Đất ngoài dân dụng	172,6	18,56
1	Đất công nghiệp và tiểu thủ công nghiệp	21,4	2,3
2	Đất di tích lịch sử văn hoá	13,78	1,48
3	Đất ngoại giao đoàn	21,7	2,33
4	Đất an ninh quốc phòng	60	6,45
5	Đất các công trình đầu mối và hạ tầng kỹ thuật (hồ điều tiết, kênh mương thoát nước, cây xanh cách ly)	55,72	5,99
	Tổng diện tích đất tự nhiên	929,85	100

Đất đơn vị ở: Tổng diện tích 330 ha. Quy mô dân số dự kiến 170.000 người đến năm 2020

Bảng tổng hợp đất đơn vị ở

TT	Loại đất	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)
1	Đất khu phố cũ	29,45	8,29
2	Đất làng truyền thống	83,02	25,16
3	Đất ở cải tạo và xây dựng mới theo quy hoạch	120,82	36,61
4	Đất ở ngoài đô	24,46	7,41
5	Đất công trình công cộng	5,34	1,62
6	Đất nhà trẻ, trường cấp 1-2	24,41	7,40
7	Đất cây xanh	8,50	2,58
8	Đất đường nhánh	34,00	10,30
	Tổng cộng	330	100

3. TỔNG QUAN VỀ CÁC KHU TẬP THỂ CŨ TRÊN ĐỊA BÀN HÀ NỘI

3.1. Quá trình hình thành các khu tập thể

Sau kháng chiến chống Pháp miền bắc bắt tay vào công cuộc xây dựng chủ nghĩa xã hội, xây dựng hậu phương vững chắc tiếp tế cho chiến trường miền Nam. Bắt đầu từ thập niên 1960 trở đi người dân nông thôn di chuyển lên các thành phố lớn ngày một đông, đặc biệt là thành phố Hà

Nội. Một số cán bộ được điều động từ địa phương lên Hà Nội công tác, làm việc và sinh sống khiến nhu cầu chỗ ở cho cán bộ công nhân viên chức nhà nước là rất lớn. Trước tình hình đó nhà nước đã tiến hành xây dựng các khu nhà cao tầng từ 3 đến 5 tầng với nhiều căn hộ có diện tích từ khoảng 20 m² để phân phát cho các cán bộ, viên chức và người độc thân. Từ đó hình thành các khu tập thể cho đến ngày nay.

Các khu tập thể được xây dựng đầu tiên là khu tập thể Nguyễn Công Trứ (Hoàn Kiếm) được xây từ năm 1960, khu tập thể Kim Liên (Hai Bà Trưng), Văn Chương (Đống Đa), Quyền Mai (Hai Bà Trưng) được xây trong giai đoạn 1960–1970 và sau đó nhiều khu tập thể khác được xây dựng trong giai đoạn 1970–1980 như khu tập thể Thành Công (Ba Đình), Thanh Xuân Bắc (Thanh Xuân), Giảng Võ (Đống Đa)....



Như vậy các khu tập thể cũ được xây dựng từ rất lâu, có nhiều khu tập thể được xây từ cách đây gần 50 năm. Sự tồn tại của các khu của các khu chung cư này là quá lâu so với công nghệ xây dựng ra chúng. Đã đến lúc chúng ta cần phải phá dỡ những chung cư cũ này và xây các khu ở mới cho người dân với lối kiến trúc và công nghệ xây dựng hiện đại.

3.2. Hiện trạng các khu tập thể

Hiện nay trên địa bàn Hà Nội có khoảng 23 khu tập thể cũ gồm 460 tòa nhà từ 4 đến 5 tầng với tổng diện tích khoảng 1 triệu m² và là chỗ ở cho hơn 30 nghìn người dân. Do được xây dựng từ lâu, hầu hết các khu tập thể cũ này đang ở tình trạng xuống cấp nghiêm trọng đặc biệt nhiều khu tập thể cũ này còn có hiện tượng sụt lún, các kết cấu bị nứt, tách nhiều tấm bê tông lớn khỏi trần nhà gây nguy hiểm đến tính mạng cho người dân như khu Thành Công, Giảng Võ ... Khu C1 – Thành Công bị lún tới mức tầng 1 chỉ còn cao hơn 1m so với mặt đất, khu Giảng Võ có tới 30% tòa nhà bị lún nghiêm trọng. Rất nhiều người dân phàn nàn về tình trạng này nhưng vẫn chưa được giải quyết triệt để.

Không chỉ không đảm bảo an toàn về kết cấu, cơ sở hạ tầng ở các khu tập thể cũ cũng đang ở tình trạng hết sức báo động. Hệ thống đường xá bị lấn chiếm bởi người dân, nhiều đoạn đường bị bong chóc với nhiều ổ gà lớn nhỏ các loại gây khó khăn cho việc đi lại. Hệ thống thoát nước cũng bị hư hại nghiêm trọng lại không được thường xuyên nạo vét đã gây ra tình trạng ngập úng, nước thải từ các hộ tầng trên không thoát được. Các khu tập thể đều không có chỗ để xe hầu hết mọi người đều gửi xe tại sân công cộng mà lẽ ra các khu công cộng này phải được dùng với mục đích là chỗ vui chơi cho trẻ em, chỗ để mọi người tập thể dục thể thao.

Một hiện tượng xảy ra phổ biến ở các khu tập thể cũ đó là sự lấn chiếm không gian công cộng, đất công cộng của các hộ dân sống trong khu tập thể. Các hộ gia đình tầng trệt đã tranh thủ sự quản lý lỏng lẻo của nhà nước đã dựng các lán tạm để bán hàng và sinh hoạt, dần dần họ xây dựng kiến cố các diện tích lấn chiếm này thành các kiot bán hàng và dịch vụ. Các hộ gia đình trên cũng tìm cách mở rộng không gian sống của mình bằng cách xây dựng các lồng sắt nhô ra khỏi ban công. Lúc đầu các chủ hộ tập thể chỉ tìm những khung sắt nhỏ với mục đích để phơi quần áo, để cây cảnh nhưng sau thấy sự tiện lợi của các lồng sắt này, một mặt lại không bị cơ quan chính quyền để ý, cảm xây dựng các hộ gia đình này đã hiên ngang mở rộng quy mô, kích thước xây dựng các lồng sắt lớn hơn phổ biến từ 10 đến 20 m² mà người ta vẫn gọi là “chuồng cọp” làm chỗ ở và sinh hoạt.

Các “Chuồng cọp” xuất hiện ngày một nhiều gây ra những tác hại to lớn cả về mặt cảnh quan lẫn kết cấu của công trình. Các lồng sắt được xây dựng với đủ loại kích thước với vật liệu chủ yếu là sắt, các tấm tôn, cốt cũ màu sắc hỗn độn, nham nhở cái to cái nhỏ, cái nhô ra cái thụt vào đã phá vỡ cảnh quan toàn bộ khu vực, làm xấu đi bộ mặt của thủ đô. “Sự hiện diện của các khu tập thể cũ giữa lòng thủ đô là những cây hoa dại lâu năm trong một vườn hoa đẹp, mà chủ nhà lại đi vắng chúng thích vươn ra thì vươn thích thụt vào thì thụt vào”. Hơn nữa quá trình xây dựng các “chuồng cọp” người ta phải đục tường, vách, hàn các khung thép vào cốt thép của bê tông tòa nhà làm cho kết cấu của tòa nhà đã “mỏng manh” nay còn “mỏng manh” hơn, góp phần làm gia tăng sự xuống cấp của công trình.

Việc các khu tập thể, chung cư cũ bị xuống cấp và hư hỏng nặng cũng như hiện tượng xây dựng ồ ạt, trái phép các “chuồng cọp” là do nhiều nguyên nhân khác nhau, khách quan cũng có và chủ quan cũng có, trong đó phải kể đến các nguyên nhân chủ yếu như: Sự buông lỏng quản lý cũng như thiếu kinh phí duy tu, bảo dưỡng thường xuyên trong quá trình sử dụng khiến cho các khu nhà này ngày càng xuống cấp trầm trọng, giải pháp về quy hoạch, kiến trúc cũng như công nghệ thi công xây dựng các khu chung cư được thực hiện các đây 30 năm theo tiêu chuẩn cũ đến nay đã trở nên lạc hậu.

Hơn nữa, hầu hết các khu chung cư đều xảy ra tình trạng quá tải (dân số vượt dân 3 lần so với thiết kế hạ tầng kỹ thuật ban đầu). Tình trạng xây dựng, lấn chiếm diện tích đất công cộng, sân vườn, tự ý đục phá, coi nói, xây dựng thêm bể nước, “chuồng cọp”... làm ảnh hưởng xấu đến độ thẩm mỹ, khả năng chịu lực, hạn chế không khí lưu thông và tăng hàm lượng tạp khí, ảnh hưởng nghiêm trọng đến chất lượng môi trường sống cũng như mỹ quan cả khu nhà. Một nguyên nhân nữa khiến các khu chung cư cũ ngày càng xuống cấp nghiêm trọng là do nhiều căn hộ thuộc các khu tập thể cũ thuộc diện có thu nhập thấp và đang trong tình trạng đan xen sở hữu một căn hộ, do đó việc quản lý, khai thác, sử dụng, duy tu, bảo dưỡng gặp rất nhiều khó khăn, phức tạp.

3.3. Chính sách của nhà nước đối với các khu tập thể cũ trên địa bàn Hà Nội

Trước tình trạng xuống cấp trầm trọng của các khu tập thể cũ, gây nguy hại đến đời sống của các hộ dân cũng phá vỡ cảnh quan đô thị văn minh hiện đại, kể từ năm 1998 Đảng và nhà nước đã đề ra mục tiêu đến năm 2015 phải xóa bỏ toàn bộ các khu tập thể xuống cấp và nguy hiểm trên địa bàn Hà Nội.

Từ đó đến nay nhiều dự án quy hoạch, cải tạo lại các khu tập thể cũ đã được lập, một số dự án đã được phê duyệt triển khai thí điểm như dự án cải tạo nhà khu tập thể Kim Liên, dự án cải tạo khu tập thể Nguyễn Công Trứ. Nhưng tất cả các dự án này chỉ nằm trên giấy tờ chưa biết bao giờ khởi công hoặc đã khởi công nhưng phải dừng lại do nhiều nguyên nhân. Mà nguyên nhân chủ yếu là khâu giải phóng mặt bằng, chính việc không thể giải phóng mặt bằng tái định cư cho người dân đã làm dự án dậm chân tại chỗ, không thể tiếp tục triển khai. Một nguyên nhân khác khiến dự án này không đi vào thực tiễn là do thủ tục hành chính quá phức tạp nhiều công đoạn, để xin được sự đồng ý cho bản thiết kế quy hoạch cải tạo chủ đầu tư phải có sự chấp thuận của nhiều ban ngành khác nhau, có nhiều dự án có bản thiết kế đầy đủ rồi mà vẫn mất đến cả năm mà vẫn chưa hoàn thành xong thủ tục hành chính để triển khai. Điều này đã làm cho nhiều nhà thầu hết kiên nhẫn chờ đợi buộc họ phải chuyển giao cho nhà thầu khác. Ngoài ra khả năng sinh lợi nhuận từ dự án cải tạo khu tập thể cũ đã làm nhiều nhà đầu tư phải chùn bước. Do những khu vực cần cải tạo nằm gần trung tâm thành phố, có quy hoạch ngặt nghèo về chiều cao cũng như mật độ xây dựng nên trừ khi diện tích sàn đền bù cho các hộ gia đình tái định cư chủ đầu tư sẽ còn rất ít căn hộ để bán thu hồi vốn và kiếm lời.

Để khắc phục sự chậm trễ này nhà nước đã ban hành các chính sách, các quyết định nhằm hỗ trợ cho các dự án cải tạo khu tập thể như nghị định 48/2008/QĐ – UB về cơ chế cải tạo chung cư cũ nguy hiểm.

4. KINH NGHIỆM CỦA CÁC THÀNH PHỐ TRÊN THẾ GIỚI VÀ VIỆT NAM TRONG VIỆC QUY HOẠCH VÀ CẢI TẠO KHU VỰC NỘI THÀNH

1.1.1. 4.1. Nguyên tắc của Doxiadis về tổ chức không gian đô thị

* Trong lịch sử phát triển của kiến trúc và quy hoạch đã có những nghiên cứu khác nhau để tìm ra những giải pháp tối ưu về quy hoạch, tổ chức môi trường sống của con người nói chung và không gian đô thị nói riêng, trong đó KTS - nhà quy hoạch đô thị nổi tiếng người Hy Lạp – Doxiadis. C.A. đã đưa ra năm nguyên tắc cơ bản trong tổ chức không gian ở nói chung và không gian đô thị nói riêng.

* Năm nguyên tắc đó là:

- Nguyên tắc một: Tối đa hoá các mối liên hệ tiềm tàng của con người với các yếu tố tự nhiên (như nước và cây cối), với con người và với các công trình xây dựng (như nhà cửa và đường sá). Theo nguyên tắc này, con người vẫn cảm thấy mình bị giam hãm ngay cả khi được ở trong một môi trường tốt nhất nhưng vây quanh họ chỉ là bốn bức tường mà không có một cái cửa sổ nào cả. Chính điểm này tạo nên sự khác biệt giữa con người và loài vật. Chúng ta không thể tìm thấy bất cứ một loài vật nào cố gắng mở rộng các mối liên hệ tiềm tàng với môi trường một khi chúng đã có được số lượng liên hệ tối đa. Chỉ duy nhất có con người là luôn tìm mọi cách để mở rộng những mối liên hệ của mình.

- Nguyên tắc hai: Giảm thiểu hoá những nỗ lực và chi phí của con người để có được những mối liên hệ thực tế và tiềm năng. Con người luôn đưa ra những giải pháp để đạt được mục đích với sự nỗ lực và chi phí ít nhất.

- Nguyên tắc ba: Tối ưu hoá không gian bảo vệ con người. Điều đó có nghĩa là con người luôn lựa chọn khoảng cách hợp lý với những người khác, với các con vật hay với những đối tượng mà con người muốn giữ liên hệ để có được sự thoải mái về mặt tâm lý và cảm xúc. Trong quá trình hoạt động, con người luôn mong muốn tự bảo vệ mình chống lại các tác nhân có hại như tiếng ồn, cái nóng, và những đối tượng có hại khác. Tường bao quanh nhà hay tường thành bao quanh thành phố là một hình thức thể hiện của nguyên tắc này.

- Nguyên tắc bốn: Tối ưu hoá chất lượng của các mối quan hệ của con người với môi trường xung quanh. Môi trường đó bao gồm môi trường tự nhiên, xã hội, các công trình xây dựng và các mạng lưới kỹ thuật (mạng lưới đường sá cho đến mạng thông tin viễn thông). Nguyên tắc này ảnh hưởng đến kiến trúc và nhiều mặt của nghệ thuật.

- Nguyên tắc năm: Con người tổ chức môi trường sống của mình nhằm đạt được sự tổng hoà tối ưu cả 4 nguyên tắc nêu trên. Việc tối ưu hoá này hoàn toàn phụ thuộc vào thời gian và không gian, phụ thuộc vào những điều kiện thực tế và vào năng lực của con người để có thể tạo ra sự tổng hoà đó. Khi tổ chức môi trường sống cho mình, con người đã đạt được điều này bằng cách tạo ra hệ thống sàn nhà, tường xây, mái nhà, cửa ra vào và cửa sổ để giúp họ tối đa hoá các mối liên hệ tiềm năng (nguyên

tắc 1s) trong khi tối thiểu hoá những năng lượng bỏ ra (nguyên tắc 2) đồng thời tạo ra sự cách biệt hợp lý với những đối tượng khác (nguyên tắc 3) và tạo ra mối quan hệ mong muốn với môi trường xung quanh (nguyên tắc 4), chúng ta có thể nói rằng đó là một “môi trường sống lý tưởng”. Điều chúng ta muốn nói đến ở đây là môi trường sống đạt được sự cân bằng giữa con người và môi trường do họ tạo ra bằng cách tuân theo cả 5 nguyên tắc trên.

* Nếu đánh giá quá cao một trong năm nguyên tắc nêu trên thì sẽ dẫn đến sự mất cân bằng giữa chúng. Doxiadis cho rằng: vấn đề hiện nay trong thành phố của chúng ta là sự phát triển quá mạnh mẽ của các mạng lưới giao thông. Trong tình trạng này, con người sẽ không có khả năng đi xa nếu như không có sự trợ giúp của các phương tiện giao thông và con người ngày càng phụ thuộc vào chúng.

* Theo những nguyên tắc này, người dân đô thị phải cảm nhận được sự an toàn, sự thoải mái trong môi trường sống của họ, họ cần có sự lựa chọn, có cơ hội và khả năng lựa chọn nơi ở, lựa chọn con đường cũng như các mối quan hệ mà họ mong muốn.

4.2. Sự tham gia của cộng đồng vào việc quy hoạch và quản lý đô thị

* Phương pháp quy hoạch truyền thống, trong đó tiêu biểu là các quy hoạch tổng thể, hiện nay thường bị phê phán là mang tính cứng nhắc, áp đặt, không dân chủ và thiếu sự tham gia của cộng đồng. Nó dựa trên một giả định về một vấn đề của một nhóm các chuyên gia quy hoạch, thu thập và phân tích các dữ liệu có liên quan đến vấn đề này, đề ra các mục tiêu, nhiệm vụ, xác định các phương án và giải pháp khác nhau để giải quyết vấn đề đó, dự toán các chi phí, lợi ích, xác định các khó khăn, thuận lợi của mỗi phương án và chọn ra phương án tốt nhất.

* Từ quan điểm thực tiễn có thể có sự nhất trí rằng, bản quy hoạch tốt nhất phải thể hiện được sự mong muốn của người dân, một bản quy hoạch đáp ứng được những nhu cầu mà người dân cho là cần thiết đối với họ. Cách tốt nhất để có được một bản quy hoạch như vậy là đảm bảo sự tham gia của người dân vào quá trình xây dựng và thực hiện quy hoạch. Nếu chỉ có những nhà quy hoạch chuyên nghiệp tiến hành các khảo sát nghiên cứu và sử dụng kết quả nghiên cứu này để lập quy hoạch thì chưa đủ. Trong nhiều trường hợp, để đảm bảo những gì mà người dân mong muốn được tích hợp vào trong quy hoạch, chỉ có một cách duy nhất là đảm bảo cho họ được tham gia trực tiếp vào quá trình quy hoạch.

* Ở hầu hết các nước đang phát triển, Chính phủ thường không đủ khả năng cung cấp nhà ở và các dịch vụ đô thị cơ bản cho người nghèo vì thiếu các nguồn lực. Vì vậy, một điều bình thường là những người dân sống trong một cộng đồng đóng góp các nguồn lực của họ cùng với Chính phủ hoặc cố gắng tự tổ chức việc cung cấp các dịch vụ cho mình. ở đây, sự tham gia của cộng đồng là một quá trình mà Chính phủ (chính quyền địa

phương) và các cộng đồng dân cư cùng nhận một số trách nhiệm cụ thể và tiến hành các hoạt động để cung cấp các dịch vụ cho toàn cộng đồng.

=> Vậy vai trò của nhà quy hoạch trong quá trình quy hoạch có sự tham gia của cộng đồng là gì? Họ phải nghiên cứu các ý tưởng của cộng đồng, họ phải sẵn sàng đóng vai trò người hỗ trợ, người tuyên truyền và người cùng thực hiện các hoạt động của cộng đồng. Nhà quy hoạch phải coi cộng đồng và người lãnh đạo (đại diện) của nó không chỉ là khách hàng mà phải là một đối tác hoàn chỉnh trong quá trình quy hoạch. Đây là một yêu cầu hết sức mới mẻ so với các quan niệm về vai trò của nhà quy hoạch trong các cách làm quy hoạch trước đây, song nó lại là một định hướng cực kỳ quan trọng để đạt được mục tiêu của quy hoạch và đảm bảo lợi ích tối đa của cộng đồng.

* Những lợi ích từ cách tiếp cận có sự tham gia của cộng đồng là rất to lớn cho dù buổi đầu nó chưa dễ được nhận. Vào buổi đầu, sự tham gia của cộng đồng có thể tốn một số chi phí về thời gian và sức lực bởi vì cần có nhiều người tham gia vào quá trình quy hoạch và ra quyết định. Tuy nhiên, nếu xem xét trong một quá trình lâu dài hơn, sẽ có thể tiết kiệm được những chi phí thực tế và các thành viên của cộng đồng, do nhận rõ quyền sở hữu (làm chủ) các dự án, họ sẽ duy trì sự tham gia của mình để đạt tới sự thành công. Bên cạnh những lợi ích kinh tế là những lợi ích chính trị xã hội. Trong một cơ cấu tham gia rất mở cho tất cả mọi người, các thành viên cộng đồng sẽ được coi trọng hơn và sẽ hợp tác chặt chẽ hơn với các quan chức chính quyền trong quá trình quy hoạch. Lợi ích này thậm chí càng lớn hơn cả lợi ích kinh tế vì nó đem lại sự ổn định chính trị cho toàn bộ hệ thống quản lý hành chính. Chấp thuận và thực hiện cách tiếp cận tham gia này là đề cao phương pháp quy hoạch từ dưới lên, khác với phương pháp từ trên xuống vẫn được áp dụng trước đây.

* Có một số lý do khác chứng minh tại sao sự tham gia của cộng đồng vào quá trình quy hoạch là quan trọng:

- + Người dân có quyền tham gia vào việc ra quyết định vì kết quả của các quyết định sẽ ảnh hưởng đến cuộc sống của họ.
- + Sự tham gia của cộng đồng làm tăng sức mạnh của người dân bởi vì khi làm việc cùng nhau sẽ mang tính tự tin và khả năng của họ để giải quyết các vấn đề khó khăn trong cộng đồng.
- + Sự tham gia của cộng đồng đảm bảo thu được những kết quả tốt hơn cho dự án bởi vì người dân biết rõ nhất họ cần cái gì, những gì họ đủ khả năng và họ có thể dùng các nguồn lực của riêng họ cho các hoạt động của cộng đồng.
- + Sự tham gia của cộng đồng đảm bảo sự cam kết của người dân với dự án và do vậy đảm bảo sự thành công và hiệu quả của dự án.

* Sự tham gia của cộng đồng trong quy hoạch đô thị ở Việt Nam: Ở Việt nam trước đây, trong đó cơ chế quản lý tập trung, mệnh lệnh từ trên

xuống, các khái niệm phát triển cộng đồng, sự tham gia của cộng đồng và cách quản lý từ dưới lên không được chú ý. Với việc triển khai thực hiện đường lối đổi mới (với các nội dung căn bản là: phát triển một nền kinh tế thị trường nhiều thành phần, có dự điều tiết của nhà nước, theo định hướng Xã Hội Chủ Nghĩa, dân chủ hoá đời sống xã hội và xây dựng một nhà nước pháp quyền), đã có sự thay đổi trong nhận thức về cộng đồng và sự tham gia của cộng đồng. Vai trò của cá nhân, của các cộng đồng cơ sở, tính năng động và tự lực của họ là cần có thể phát huy để phục vụ cho các mục tiêu của sự nghiệp đổi mới. Thực chất đó cũng chính là việc quán triệt quan điểm lấy dân làm gốc của Đảng. Chính những nội dung căn bản của đường lối đổi mới đã tạo ra sự chú ý ngày càng nhiều tới các cách tiếp cận như phát triển cộng đồng, sự tham gia của cộng đồng. Đó là những nội sau:

- Xây dựng nền kinh tế thị trường đòi hỏi sự năng động, sáng tạo, độc lập từ cơ sở, từ mỗi cá nhân.
- Xây dựng nhà nước pháp quyền cần phải đi kèm với phát triển 1 Xã hội công dân .
- Mức sống (dân sinh) trình độ học vấn và văn hoá (dân trí) được nâng cao thường đi kèm với quá trình dân chủ hoá đời sống xã hội.
- Việc phi tập trung hoá trong quản lý kinh tế và xã hội đi kèm với trao quyền cho địa phương, kế hoạch từ dưới lên, và phát triển dựa trên nhu cầu của cộng đồng.

=> Như vậy là, xét trên bình diện lý luận, cách tiếp cận quy hoạch có sự tham gia của cộng đồng nếu được triển khai thực hiện, không chỉ đáp ứng một đòi hỏi có căn của khoa học về sự đổi mới công tác quy hoạch hiện nay mà còn phù hợp với tinh thần cơ bản của đường lối đổi mới dự án nói chung.

4.3 Một số mô hình quy hoạch tham khảo



CHƯƠNG 2: TỔNG QUAN HIỆN TRẠNG KHU TẬP THỂ THÀNH CÔNG

2. Vị trí địa lý, điều kiện tự nhiên

1.1. Vị trí địa lý

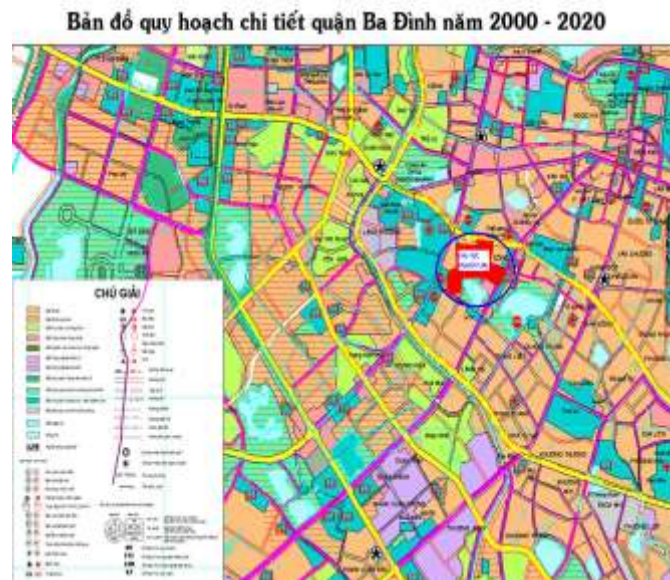
Khu tập thể Thành Công – Ba Đình – Hà Nội với diện tích 23ha nằm sát khu vực trung tâm thành phố.

Phía bắc tiếp giáp với đường Đê La Thành.

Phía Nam tiếp giáp với hồ Thành Công.

Phía Đông tiếp giáp với đường Láng Hạ.

Phía Tây giáp với đường Huỳnh Thúc Kháng.



Như vậy khu tập thể nằm trong khu vực rất thuận lợi về giao thông, dễ dàng lưu thông với các quận khác trong nội thành và vùng ngoại vi nhờ các trục giao thông chính: Láng Hạ - Lê Văn Lương, Thái Hà – Huỳnh Thúc Kháng... Đây là cầu nối quan trọng giữa khu vực trung tâm Hà Nội với các khu vực phát triển mới của thành phố về phía Tây và Tây Nam.

1.2. Đặc điểm điều kiện tự nhiên

1.2.1. Địa hình

Nằm trong vùng địa hình tương đối bằng phẳng, độ cao từ 5,3 – 6,8m so với mực nước biển. Khu tập thể được phân tách bởi một con mương thoát nước chạy theo hướng Nam – Bắc, địa hình chủ yếu dốc về phía con mương này.

1.2.2. Địa chất

Khu vực nằm trên một vùng đất nền tương đối yếu, lớp đất nền chủ yếu là đất bùn có độ dày lớn, có vị trí độ dày lớp đất bùn lên tới 35m gây

khó khăn cho việc xây dựng. Chính nền đất yếu đã làm cho nhiều tòa nhà bị lún sâu trong đất tới vài mét.

1.2.3. Khí hậu

Khí hậu khu vực nghiên cứu nằm trong khu vực chung của thành phố, chịu ảnh hưởng của chế độ gió mùa nhiệt đới nóng ẩm. Một năm có hai mùa rõ rệt.

* Mùa mưa nóng ẩm, mưa nhiều, lượng mưa tập trung vào các tháng 7, 8 và 9 chiếm 70% lượng mưa cả năm. Thời kỳ này hướng gió chủ đạo là Đông Nam và Đông.

* Mùa rét, ít mưa, có mưa phùn, hướng gió chủ đạo là Đông Bắc và Bắc. Nhiệt độ trung bình hàng năm là 23,5°C, nhiệt độ cao nhất xảy ra vào tháng 7, cao nhất lên đến 42°C và thấp nhất có thể xuống 8,8°C vào tháng giêng.

- Chế độ mưa: Chủ yếu tập trung vào các tháng 7, 8, 9 và mùa mưa từ tháng 5 đến tháng 10 với tổng lượng mưa là 1430 mm, so với cả năm là 1700 mm, chiếm 84%.

- Độ ẩm: Khí hậu nóng ẩm, độ ẩm trung bình hàng năm là 80 - 87%, cao nhất là tháng 8.

- Gió: Có hai hướng gió chủ đạo là Đông Nam về mùa hè, Đông Bắc về mùa đông, chiếm 54% lượng gió cả năm.

- Chế độ mưa bão: mùa mưa cũng thường là mùa có gió bão. Thông thường một năm có 2 - 3 cơn bão ảnh hưởng đến Hà Nội với gió cấp 7, cấp 8.

1.2.4. Thủy văn

Nằm giáp hồ Thành Công nên chịu ảnh hưởng chế độ thủy văn của hồ và con mương thoát nước chảy qua khu vực

2. Kinh tế - xã hội

2.1. *Tình hình dân cư*

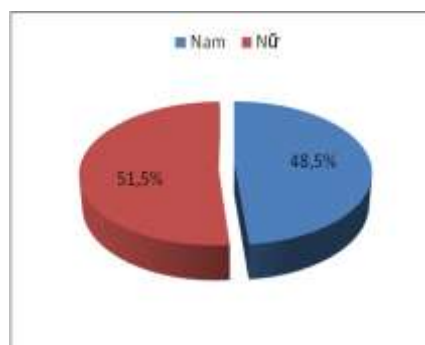
2.1.1. *Cấu trúc dân số*

Theo số liệu thống kê đến năm 2008 tổng số dân trong khu tập thể Thành Công là 18613 người, trong đó gồm:

9028 nam chiếm tỉ lệ 48,5%

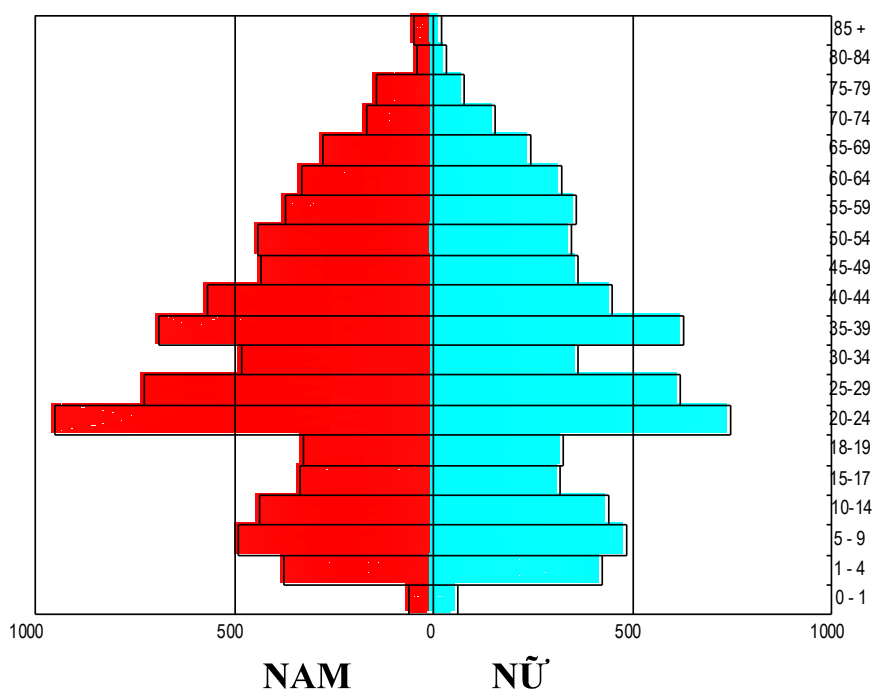
9585 nữ chiếm tỉ lệ 51,5%

Tỉ lệ Nam – Nữ



Ta có thể thấy sự chênh lệch tỉ lệ nam – nữ không lớn (3%) đây là cấu trúc dân số lý tưởng thuộc về chỉ số phát triển tự nhiên.

BIỂU ĐỒ THÁP TUỔI



BẢNG THỐNG KÊ DÂN SỐ

Khu	Tổng số căn hộ	Tổng số hộ khẩu	Tổng số nhân khẩu	Nam	Nữ
A	547	653	2433	1167	1266
B	564	681	5617	1256	1361
C	536	696	2666	1325	1342
D	464	486	1846	894	952
E	557	664	2295	1062	1233
G	758	911	3404	1676	1728
H	344	489	1834	911	923
K	553	440	1518	737	781
Tổng	4123	5002	18613	9028	9585

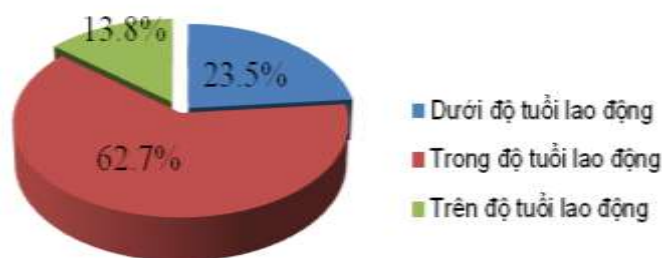
2.1.2. Thành phần lao động

Trong tổng số 18613 người, sự phân bố lao động như sau:

- Số người dưới 18 tuổi là 4375 người chiếm 23,5%
- Số người trong độ tuổi lao động từ 18 – 60 tuổi là 11668 người chiếm 62,7%.

- Số người trên độ tuổi lao động là 2570 người trên 60 tuổi chiếm 13,8%

BIỂU ĐỒ PHÂN BỐ THEO ĐỘ TUỔI



So sánh thành phần lao động giữa khu tập thể Thành Công và Hà Nội:

Hà Nội: Số người dưới độ tuổi lao động : 24,5 %

Số người ở độ tuổi lao động : 66,7 %

Số người trên độ tuổi lao động : 8,8 %

Tỷ lệ thành phần lao động của 2 khu vực không khác nhau nhiều, đây cũng là điều kiện thuận lợi của xã để góp phần đẩy nhanh tốc độ phát triển của khu vực.

2.1.3 Gia tăng dân số

- Gia tăng tự nhiên: 1,1%
- Gia tăng cơ học: 0.6%

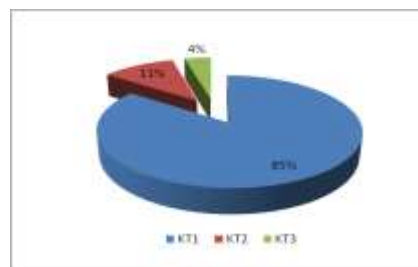
2.1.4 Mật độ dân số

- Mật độ dân số của khu là: 807.8 người/ha.
- So với mật độ dân số quận Ba Đình là: 24.360 người/km². Mật độ dân cư khu tập thể là tương đối cao.

2.1.5 Tình trạng cư trú của người dân

Người dân cư trú trong khu tập thể hết sức đa dạng, thuộc nhiều diện đăng ký hộ khẩu (ĐKKH) khác nhau bao gồm 3 loại: KT1,KT2,KT3

Tình trạng cư trú của người dân



KT1: Loại gia đình có hộ khẩu thường trú ở phường, có 15616 nhân khẩu chiếm tỉ lệ 84,9%.

KT2: Loại nhân khẩu đăng ký thường trú ở phường nhưng hộ khẩu thuộc về quận huyện khác trong thành phố, có 2026 nhân khẩu chiếm tỉ lệ 10,9%.

KT3: Loại nhân khẩu đăng ký tạm trú trên 3 tháng, hộ khẩu thuộc về

tỉnh khác là 791 nhân khẩu chiếm tỉ lệ 4,2%.

Từ biểu đồ ta có thể thấy người dân sinh sống trong khu tập thể chủ yếu là loại KT1, họ đã làm ăn sinh sống ổn định trong thời gian dài trong khu tập thể. Thành phần dân cư mới chuyển lên sinh sống từ các tỉnh khác tương đối ít, thành phần chủ yếu là sinh viên mới ra trường hoặc các cặp vợ chồng trẻ.

2.1.6. Cấu trúc gia đình

Cơ cấu gia đình gồm 2 loại: gia đình hạt nhân và gia đình mở rộng

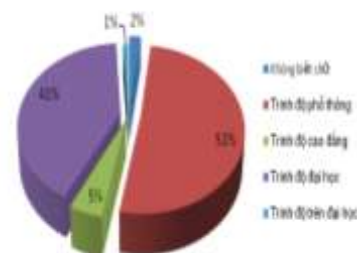
1. Gia đình hạt nhân là gia đình gồm bố mẹ và con cái (hoặc chỉ có bố mẹ) sống trong cùng một căn hộ khép kín, tác động qua lại lẫn nhau trong sinh hoạt hàng ngày.
2. Gia đình mở rộng là gia đình có từ 3 thế hệ trở lên.

Cấu trúc gia đình trong khu tập thể chủ yếu là kiểu gia đình 2 thế hệ gồm bố mẹ và con cái hoặc 1 thế hệ. Các kiểu gia đình từ 3 thế hệ trở lên rất ít. Nguyên nhân một phần do căn hộ có diện tích quá bé, diện tích thường từ 20 đến 40 m² chỉ đủ không gian sống cho một gia đình quy mô nhỏ. Một mặt các hộ gia đình đều có điều kiện khá giả, có khả năng về kinh tế để tách ra sống độc lập với bố mẹ.

2.1.7. Trình độ học vấn

Số người không biết chữ	: 2,1%
Số người có trình độ phổ thông (từ lớp 1 -12)	: 50,5%
Số người có trình độ cao đẳng	: 4,4%
Số người có trình độ đại học	: 41%
Số người có trình độ trên đại học	: 2%

Trình độ học vấn



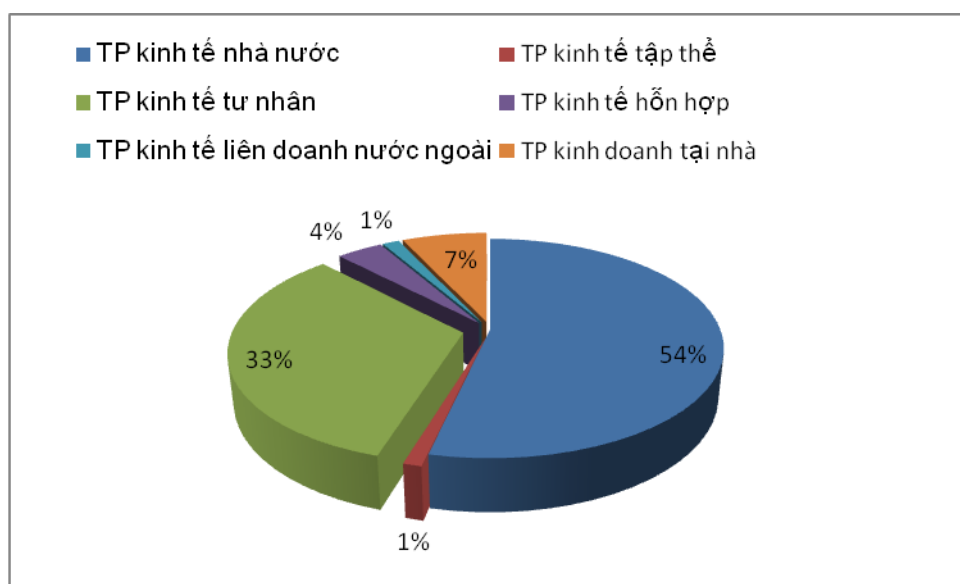
Như vậy đa số người dân có trình độ văn hóa tương đối cao có đến 43% số người có trình độ đại học và trên đại học và tập trung ở những người trẻ tuổi. Đây có là một kết quả hiển nhiên vì đa số người dân có nguồn gốc trí thức được nhà nước bố trí cho sinh sống tại các khu tập thể cũ này. Một phần dân mới chuyển đến cũng đều là các sinh viên mới ra trường hoặc kỹ sư, công viên chức trẻ tuổi.

2.2. Tình hình kinh tế

2.2.1. Cơ cấu ngành nghề

Cơ cấu ngành nghề được chia thành 6 nhóm chính

Cơ cấu ngành nghề	Tỷ lệ (%)	Số người
Số người làm việc trong các đơn vị Nhà nước	53.6%	6004
Số người làm việc trong các thành phần kinh tế tập thể	1.1%	123
Số người làm việc trong các thành phần kinh tế tư nhân	33.1%	3708
Số người làm việc trong các thành phần hỗn hợp	3.8%	426
Số người làm việc trong liên doanh nước ngoài	1.4%	157
Số người kinh doanh dịch vụ tại nhà	7.0 %	784
Tổng	100	11201



Biểu đồ cơ cấu ngành nghề

Tỉ lệ thất nghiệp là 4%, so với trung bình cả nước trên địa bàn Thành phố Hà Nội (5.2%) là tương đối nhỏ. Nguyên nhân là do trình độ học vấn của người dân trong khu tập thể là tốt nên dễ tìm được việc làm. Có thể thấy đa số người dân làm việc trong cơ quan nhà nước, còn lại chủ yếu là làm việc trong các công ty liên doanh hoặc tư nhân. Thành phần kinh tế

kinh doanh dịch vụ tại nhà chiếm 7% chủ yếu là các hộ gia đình tăng một có vị trí thuận lợi cho việc kinh doanh buôn bán.

2.2.2. Các hình thức kinh doanh

Các mặt hàng kinh doanh chủ yếu của khu phố là: Quần áo, vải, tiêu dùng, thuốc, sửa chữa xe...

Các hộ dân tự tiến hành kinh doanh

Loại hình này chiếm chủ yếu trong khu vực và nằm trên các tuyến đường chính.



Các hộ dân chiếm dụng không gian công cộng để kinh doanh

Các hộ dân tự ý chiếm dụng khu công viên cây xanh, ngõ phố để kinh doanh hàng ăn và làm bãi gửi xe.



Không gian cây xanh là nơi kinh doanh hàng ăn



***Đường vào chợ bị chiếm làm nơi
trông xe***



***Sân của các khu nhà là nơi trông xe
của các hộ dân tầng một***

Hoạt động của các chợ cóc

Loại hình này diễn ra trên các tuyến đường quanh khu vực trường học và chợ Thành Công, và hoạt động mua bán diễn ra rất tập nập vào buổi sáng.



Chợ vẫn họp dù có biển cấm

2.2.3. Mức sống của người dân

Theo số liệu thống kê thu nhập bình quân đầu người của người dân trong khu tập thể Thành Công năm 2009 là 38 triệu/người/năm.

Đây là mức thi nhập khá cao so với mức thu nhập của người dân trên địa bàn thành phố Hà Nội mở rộng và tương đương với thu nhập của người dân nội thành Hà Nội (37,43 triệu/người/năm thông kê năm 2010)

Nhìn chung mức sống của người dân trong khu vực là khá tốt. Nhà cửa đầy đủ tiện nghi và các thiết bị hiện đại. Tuy nhiên do diện tích căn hộ nhỏ và đang ngày càng xuống cấp trầm trọng đã ảnh hưởng không nhỏ đến chất lượng sống của người dân.

3. Kiến trúc cảnh quan

3.1. Hiện trạng công trình

3.1.1. Tình hình sử dụng đất

Khu vực nghiên cứu có diện tích đất dành cho xây dựng là 123362 m², chiếm tỉ lệ 54,5% diện tích đất toàn khu vực với hệ số sử dụng đất là 3,5 (tính cả phần lấn chiếm). Nếu không tính phần lấn chiếm thì mật độ xây dựng là 35,6% và hệ số sử dụng đất là 1,9.

Qua đây ta có thể thấy ban đầu khu tập thể được thiết kế với các hệ số sử dụng đất và mật độ xây dựng tương đối nhỏ với không gian công cộng rất lớn. Cơ sở hạ tầng đáp ứng rất tốt nhu cầu của người dân.

Do quản lý yếu kém, các hộ dân thi nhau xây dựng lấn chiếm trái phép làm tăng diện tích xây dựng lên rất lớn gần bằng diện tích ban đầu gây áp lực lớn lên hạ tầng. Thoạt nhìn với hệ số sử dụng đất và mật độ xây dựng như hiện nay thì không quá cao. Nhưng trên thực tế cơ sở hạ tầng của khu vực đã xuống cấp trầm trọng do được xây dựng từ rất lâu đã không đáp ứng được yêu cầu của cuộc sống hiện đại.

So với các khu chung cư cũ khác mật độ xây dựng và hệ số sử dụng đất của khu tập thể Thành Công là nhỏ hơn rất nhiều ví dụ như Khu Nguyễn Công Trứ mật độ xây dựng hiện tại là gần 85%. Điều này cho phép cải tạo khu tập thể Thành Công tương đối thuận hơn các khu tập thể cũ khác.

Bảng tổng hợp sử dụng đất

Chức năng sử dụng đất	Diện tích (m ²)	Tỉ lệ (%)	Diện tích đất xây dựng (m ²)	Diện tích sàn xây dựng (m ²)
Đất ở	146022	63.4	103363	330744
Đất trường học nhà trẻ	25049	10.9	12523	35215
Đất cơ quan	4713	2.1	2356	5890
Đất giao thông	42024	18.3		
Đất hạ tầng	1517	0.7		
Mương thoát nước	2289	1.0		
Đất di tích	168	0.1	97	97
Đất công trình công cộng	8400	3.7	5023	7546
Đất trống	270	0.2		
Tổng	230452	100	123362	373602

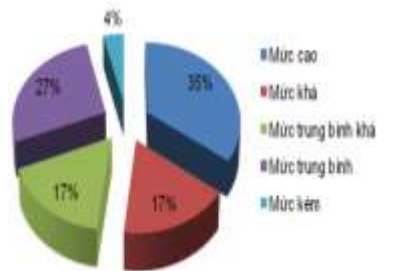


Hiện trạng sử dụng đất khu tập thể Thành Công

3.1.2. Tình trạng nhà ở

Hiện nay trong khu vực tập thể cũ Thành Công bao gồm phần lớn là các căn hộ chung cư với diện tích tương đối nhỏ từ 20 đến 40 m² chất lượng không đảm bảo, gồm các loại nhà sau:

- * Nhà chung cư
- * Nhà coi nói, lán chiếm: Được xây dựng từ rất lâu, hình thức kiến trúc công năng sử dụng kém. Đến nay nhiều dãy nhà đã xuống cấp, hư hỏng, sụt lún nghiêm trọng. Đồng thời bị lán chiếm tràn lan đến mức quá tải trong thời gian dài.
- * Nhà ở liền kề, chia lô : tầng cao chủ yếu 3- 4, chất lượng trung bình, bao gồm 5 loại:
 - Nhà di dân, nhà đối tượng chính sách.
 - Nhà tập thể cũ của các cơ quan.
 - Nhà do các cơ quan tự ý phân lô không có quy hoạch.
 - Nhà do các công ty kinh doanh xây bán cho dân.
 - Nhà của dân cư tồn tại từ lâu đời.

* Tổng diện tích nhà trong khu vực khá chênh lệch. * Các căn hộ ktt có diện tích từ 20 – 40 m² * Các căn nhà liền kề chia lô có diện tích từ 100-400 m²	Diện tích các căn hộ  <table border="1"> <thead> <tr> <th>Mức</th> <th>Diện tích</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Mức cao</td> <td>> 60m²</td> </tr> <tr> <td>Mức khá</td> <td>49m² ÷ 60m²</td> </tr> <tr> <td>Mức trung bình khá</td> <td>37m² ÷ 48m²</td> </tr> <tr> <td>Mức trung bình</td> <td>25m² ÷ 36m²</td> </tr> <tr> <td>Mức kém</td> <td>< 24m²</td> </tr> </tbody> </table>	Mức	Diện tích	Mức cao	> 60m ²	Mức khá	49m ² ÷ 60m ²	Mức trung bình khá	37m ² ÷ 48m ²	Mức trung bình	25m ² ÷ 36m ²	Mức kém	< 24m ²
Mức	Diện tích												
Mức cao	> 60m ²												
Mức khá	49m ² ÷ 60m ²												
Mức trung bình khá	37m ² ÷ 48m ²												
Mức trung bình	25m ² ÷ 36m ²												
Mức kém	< 24m ²												

Mức diện tích đề ra là để so sánh các diện tích căn hộ trong chung cư cũ với nhau chứ không để so sánh với tiêu chuẩn hiện đại.

Các căn hộ này đều ở tình trạng xuống cấp nghiêm trọng. Nhiều căn hộ có hiện tượng nứt các kết cấu, trần nhà và tường bị bung chóc rất nguy hiểm. Nhiều tòa nhà chung cư bị nứt đến nửa mét nghiêng gần 10 độ. Quá trình co rớt lún chiếm bắt buộc phải đục kết cấu ra để liên kết cốt thép với phần khung đã làm cho công trình vốn đã quá tải rồi nay còn nguy hiểm hơn. Các căn hộ liền kề, chia lô được xây dựng sau tình trạng xuống cấp có bớt nghiêm trọng đôi chút nhưng nhìn chung chất lượng công trình không còn tốt, cũng đã có hiện tượng nứt nẻ, sụt lún. Các chung cư xuống cấp nghiêm trọng nhất là các chung cư thuộc khu H. Tình trạng xuống cấp của các chung cư này hết sức báo động.



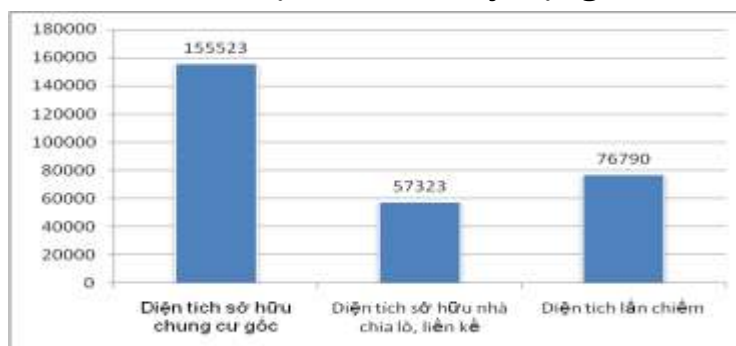
Hầu hết các hộ gia đình tại căn hộ chung cư cũ tìm cách xây dựng lán chiếm diện tích không lưu và diện tích tầng một. Diện tích lán chiếm

tương đối lớn. Các khu nhà chung cư cũ vốn đã sứt sệ, xấu xí rồi thì nay các lồng sắt lán chiếm không lưu mọt lên như nấm đã làm cho cảnh quan khu vực càng thêm nhàm nhở.



Tổng diện tích căn hộ chung cư gốc là	: 155523 m ²
Tổng diện tích phần lán chiếm của các căn hộ chung cư là	: 76790 m ²
Tổng diện tích các khu nhà liền kề chia ô là	: 57327 m ²
Diện tích sàn trung bình đầu người chưa tính phần lán chiếm	: 11.4 m ² / người
Diện tích sàn trung bình đầu người tính cả phần lán chiếm	: 15.6 m ² / người

Biểu đồ diện tích sàn xây dựng



Loại nhà	Diện tích đất xây dựng (m ²)	Tỷ lệ (%)	Tầng cao	Diện tích sàn xây dựng (m ²)
Nhà chung cư	42452	41.1	4 - 5	196627
Nhà cơ nới lán chiếm	41832	40.5	1 - 5	76790

Nhà liền kề chia ô	19079	18.4	1 - 5	57327
Tổng	103363	100		330744

Bảng thống kê diện tích xây dựng các công trình chung cư

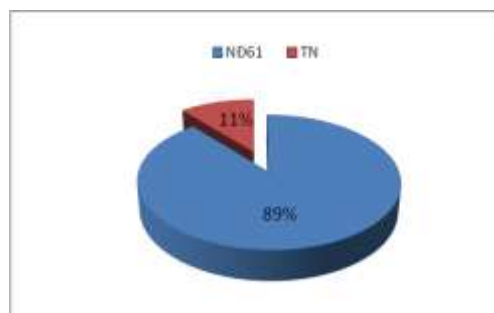
Khu	Tổng số căn hộ	Tổng số hộ khẩu	Tổng số nhân khẩu	Tổng diện tích sở hữu(m ²)	Tổng diện tích xây thêm
A	547	653	2433	13424	8373
B	564	681	5617	25154	11087
C	536	696	2666	21280	9710
D	464	468	1846	15477	12178
E	557	664	2295	18863	5844
G	758	911	3404	32774	13924
H	344	489	1834	14212	5772
K	553	440	1518	14339	7201
Tổng	4123	5002	18613	155523	76790

3.1.3 Hình thức sở hữu

Các căn hộ trong khu tập thể Thành Công chia làm 2 loại gồm căn hộ sở hữu tư nhân và căn hộ sở hữu nhà nước. Các căn hộ sở hữu tư nhân đã được nhà nước cấp phép sở hữu cho các hộ gia đình. Còn căn hộ sở hữu nhà nước đang được chính quyền cho người dân thuê dài hạn.

Biểu đồ hình thức sở hữu

Sở hữu tư nhân (TN) : 94%
Sở hữu nhà nước (NDD61) : 6%



Thực tế đã chứng minh rằng hình thức sở hữu có nhiều ảnh hưởng tới chất lượng ngôi nhà. Đa số các hộ gia đình sử dụng nhà ở thuộc quyền sở

hữu Nhà nước đều có chất lượng không tốt, trong khi đó hộ gia đình đã có sổ đỏ đều đánh giá ngôi nhà của mình ở mức tốt.

Điều này cũng dễ hiểu vì phần lớn các căn hộ thuộc quyền sở hữu của nhà nước được cấp cho cán bộ công nhân viên (trước đây) thuê đều đã được xây dựng từ khá lâu, trải qua thời gian sử dụng dài lại không được sửa chữa tu bổ kịp thời vì chưa có kinh phí nay đã xuống cấp. Ngay bản thân các chủ hộ thuê nếu có ý định sửa chữa đều gặp ít nhiều khó khăn về các thủ tục pháp lý. Ngược lại, các gia đình có quyền sở hữu rất chủ động trong việc sửa chữa, tu bổ căn hộ theo ý thích của mình.

3.1.4 Các công trình công cộng và dịch vụ

❖ Trường học và nhà trẻ

Trên địa bàn khu tập thể có: 1 Trường trung học cơ sở; 2 Trường tiểu học Thành Công A,B; 2 Trường mầm non

* Nhìn chung chất lượng trường học và nhà trẻ trong khu tập thể có chất lượng khá tốt với cơ sở vật chất được chú trọng đầu tư, đáp ứng nhu cầu học tập của các em học sinh.

* Diện tích trường THCS hơi thiếu so với tiêu chuẩn nhưng diện tích các trường mầm non là rất rộng với trung bình 8.7 m²/em đáp ứng khá tốt nhu cầu vui chơi của các em nhỏ.

Vị trí các trường học



**Bảng thống kê về trường học và nhà trẻ trong khu tập thể
Thành Công**

Ngành học	Tổng số học sinh	Diện tích hiện tại (m ²)	Chỉ tiêu bình quân (m ² /hs)	Diện tích trung bình cho 1hs	Chú thích
Mẫu giáo	1225	10660	6	8.7	Đạt tiêu chuẩn
Tiểu học	1593	8520	6	5.3	Thiếu diện tích
Trung học	1348	5856	6	4.3	Thiếu diện tích
Tổng	4166	25035			

❖ Khu chợ, trung tâm thương mại

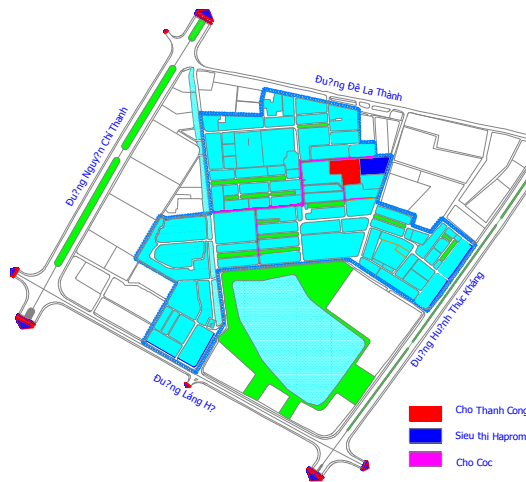
Trong khu tập thể có chợ Thành công và trung tâm thương mại, diện tích 6000 m² , nằm ở gần đường La Thành.

* Hiện trạng chợ Thành Công đã xuống cấp, cần được cải tạo.

* Ngoài ra còn có các khu chợ cóc hoạt động ở khu vực gần trường tiểu học Thành Công A



Một góc chợ Thành Công



Vị trí khu chợ



Siêu thị Hapromart

❖ Công trình y tế, hành chính và văn hóa

* Trụ sở UBND và công an phường Thành Công có diện tích 1726m² nằm trong địa bàn khu tập thể, nằm ở gần chợ Thành Công và đường La Thành. Các công trình này mới được xây dựng có không gian rộng rãi.



* Trạm y tế phường với diện tích 364 m² chiều cao 1 tầng. Trạm y tế phường có chức năng tuyên truyền hoạt động phòng chống bệnh dịch, là nơi khám chữa bệnh thông thường cho người dân và trẻ nhỏ, là nơi tiêm chủng vacxin cho các em nhỏ.



* Nhà văn hóa phường với diện tích 309 m² cao 1 tầng ngoài ra mỗi khu nhà lại có một nhà văn hóa riêng với diện tích khoảng 60 – 100m².



Các công trình này được xây mới trong những năm gần đây, chất lượng còn tốt, đáp ứng khá tốt nhu cầu của người dân.

Các hoạt động văn hóa diễn ra khá sôi động và thường xuyên. Hàng tuần phường luôn tổ chức các cuộc họp tổ dân phố để bàn về các vấn đề xã hội trong khu vực phường

3.1.5 Công trình tôn giáo

Đình Thành Công diện tích
168 m² chiếm tỉ lệ 0,1%.



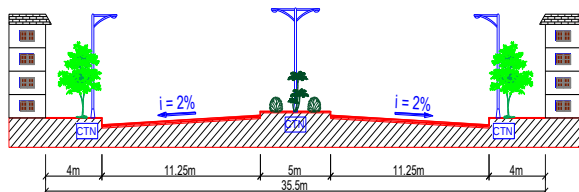
Đình Thành Công

4. Giao thông

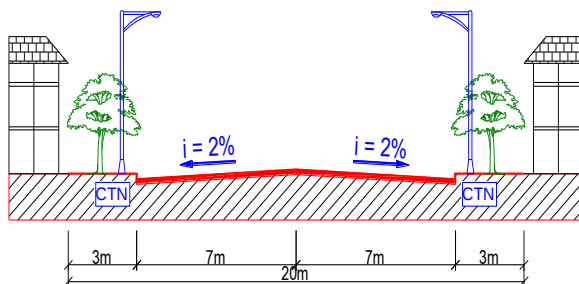
4.1. Các loại đường trong khu vực

4.1.1. Các tuyến đường tiếp cận khu vực

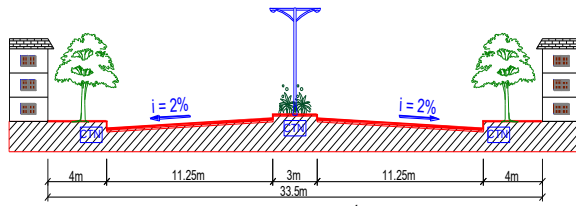
* Đường Nguyễn Chí Thanh: là tuyến đường chính của thành phố Hà Nội, có 6 làn đường và rộng 35.5m. Chiều dài đi qua khu tập thể là 624m



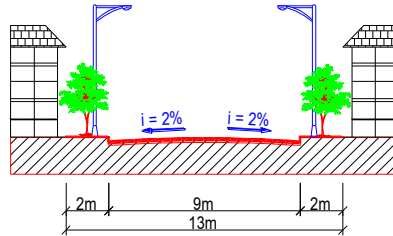
* Đường Huỳnh Thúc Kháng: chiều dài đi qua khu tập thể là 742 m, rộng 20 m



* Đường Láng Hạ: rộng 33.5m gồm 6 làn đường, chiều dài đi qua khu tập thể là 837m



* Đường La Thành: rộng 13m, chiều dài đi qua tập thể là 857m.



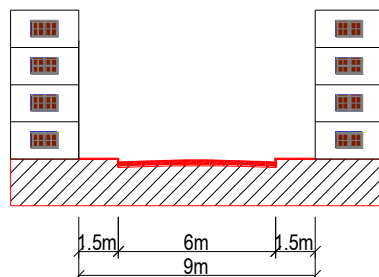
4.1.2 Các tuyến đường của khu vực

Trong khu vực nghiên cứu có tuyến đường chính rộng 5,5m, mặt đường bê tông, chiều dài 2,7 km.

Các tuyến đường nội bộ rộng từ 1,5 đến 2m, mặt đường bê tông.

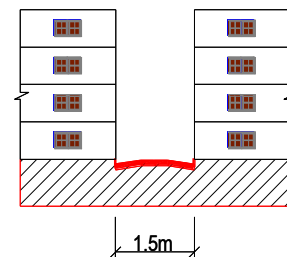


Đường chính



MC đường chính

Đường trong ngõ



MC đường ngõ

4.2. Các nút giao thông

4.2.1. Giới thiệu các nút

Xung quanh khu vực có các nút giao thông lớn là: Nút giao giữa Nguyễn Chí Thanh – La Thành, Nguyễn Chí Thanh – Láng Hạ – Đường Láng, Huỳnh Thúc Kháng – Láng Hạ, La Thành – Huỳnh Thúc Kháng.

Đây đều là các nút giao thông cùng mức và điều khiển cưỡng bức bằng đèn tín hiệu. Là những nút giao thông quan trọng và có thể đi về nhiều hướng của Thành phố.

Ngoài ra còn có các nút giao thông nhỏ là: Nguyên Hồng – La Thành, Nguyên Hồng – Huỳnh Thúc Kháng, Láng Hạ - Thành Công. Đây là những nút giao thông nhỏ giúp cho việc liên hệ giữa khu tập thể với bên ngoài.

4.2.2. Lưu lượng tại các nút Nguyên Hồng – La Thành lúc 7h – 8h sáng

	Tổng lưu lượng vào	Tổng lưu lượng ra
Xe máy	9664	7928
Ô tô	564	472
Xe đạp	958	842

Nhận xét: Tại nút giao thông này tình trạng tắc đường xảy ra là do lưu lượng xe vào nút tại đường Huỳnh Thúc Kháng lớn trong khi khả năng thông hành của đường La Thành nhỏ và bị quá tải.

4.3. Tình trạng giao thông của khu vực

Diện tích đất giành cho giao thông trong khu vực nghiên cứu là 42024m² chiếm tỉ lệ 18.3% toàn bộ đất khu vực. Như vậy diện tích đường giành cho giao thông là rất lớn, nhìn chung việc đi lại của người dân rất dễ dàng.

Tuy nhiên các tuyến đường nội bộ nằm xen kẽ giữa các khu tập thể có mặt rất bé chỉ từ 1,5 đến 2m lại trong tình trạng xuống cấp nặng nề đã gây khó khăn cho người dân khi đi qua những đoạn đường này.

Diện tích dành cho giao thông rất lớn nhưng hầu hết các con đường đều đã xuống cấp mặt đường bong chóc nhiều ổ gà nhất là các tuyến đường nội bộ.

Các đường chính chất lượng mặt đường còn tốt nhưng với mặt cắt lòng đường rộng 6m nhưng hai bên vỉa hè đều bị sụt sệ lồi lõm.



Ngoài ra việc hoạt động của các chợ cóc trên các tuyến đường nội bộ chính của khu vực làm cản trở việc đi lại, đặc biệt là ở khu vực trường học.

* Tình trạng tắc đường: cũng như tình trạng chung của Hà Nội tại các nút giao thông chính của khu tập thể với những đường liên khu tình trạng tắc đường thường xuyên vào buổi sáng (7h – 8h) và buổi chiều (5h – 6h) là các giờ tan sở.



Hiện trạng giao thông khu vực

4.4. Các công trình giao thông

- Bãi đỗ xe: Hầu hết người dân lấy sân của các khu và những khu cây xanh làm bãi để xe máy. Trên đoạn đường La Thành gần khu C4 có một bãi đất trống để xe ô tô cho một phần dân cư trong khu tập thể. Và vỉa hè là điểm đỗ xe của khác hàng khi vào mua sắm tại các cửa hàng bên đường.
- Xe bus: có các tuyến xe bus đi qua đường La Thành, Nguyễn Hồng, Thành Công. Trên đường La Thành có 1 điểm dừng xe bus.
- Trạm xăng: có một trạm ở cạnh khu C, gần đường La Thành.

5. Cấp điện và thông tin

Nguồn cấp điện cho khu vực từ trạm biến áp 110KV Thành Công, thông qua tuyến dây nổi 10kv dọc phố Láng Hạ.

Điện cấp tới các căn hộ dân cư thông qua 22 trạm hạ thế 10/0,4kv có tổng công suất 9640 KVA.

Bảng tổng hợp các trạm biến áp

STT	Tên trạm	Công suất (KVA)	Loại trạm	Ghi chú
1	TBA Thành Công 1	400	Trạm xây	Bình thường
2	TBA Thành Công 2	400	Trạm xây	Bình thường
3	TBA Thành Công 3	400	Trạm xây	Tốt
s4	TBA Thành Công 4	400	Trạm treo	Bình thường
5	TBA Thành Công 6	400	Trạm treo	Bình thường
6	TBA nước thành Công	400	Trạm treo	Đã cũ
7	TBA Cty Than	500	Trạm treo	Đã cũ
8	TBA TTVH Thành Công	100	Trạm xây	Bình thường
9	TBA Thành Công A	400	Trạm xây	Bình thường
10	TBA Thành Công B	400	Trạm treo	Tốt
11	TBA B1 Thành Công	400	Trạm xây	Bình thường
12	TBA Thành Công C	500	Trạm xây	Tốt
13	TBA Thành Công D	400	Trạm treo	Tốt
14	TBA Thành Công E	400	Trạm treo	Bình thường
15	TBA E5 Thành Công	400	Trạm xây	Bình thường
16	TBA Thành Công H	400	Trạm treo	Đã cũ
17	TBA C2 Thành Công	400	Trạm xây	Bình thường
18	TBA K3 Thành Công	500	Trạm xây	Bình thường
19	TBA G2 Thành Công	400	Trạm xây	Bình thường
20	TBA G5 Thành Công	400	Trạm xây	Bình thường
21	TBA G6 Thành Công	400	Trạm xây	Tốt
22	TBA G7 Thành Công	400	Trạm treo	Tốt

Khả năng cung cấp điện hiện tại đạt 9640 KVA.

Nhu cầu sử dụng điện hiện tại là 8000 KW (~ 9400 KVA)

Trong đó:

1. Điện sinh hoạt	7135 KW
+ Điện sản xuất	1784 KW
+ Điện tiêu dùng	5351 KW
2. Điện chiếu sáng công cộng	865 KW
Tổng	8000 KW

5.1. Điện sinh hoạt

* Mạng lưới điện: tương đối đầy đủ

* Hiện trạng mạng lưới điện:

- Hệ thống điện tại khu tập thể này đã quá cũ kỹ và rất nguy hiểm. Khi chập điện, cầu chì đã không tự ngắt nên dễ ra xảy cháy ở diện rộng.
- Mạng lưới điện trong khu dân cư rất chằng chịt, gây nguy hiểm và rất mất mỹ quan cần phải được cải tạo.



5.2. Điện chiếu sáng

Hệ thống điện chiếu sáng của khu tập thể tương đối đầy đủ, trên các tuyến đường chính của khu, các khu cây xanh được bố trí mỗi khu 2 đèn nhưng chất lượng chiếu sáng không tốt do nhiều đèn đã cũ và bị cây xanh che khuất.

Đèn chiếu sáng bị che khuất bởi cây xanh làm giảm chất lượng chiếu sáng.



Loại đèn sử dụng là đèn cao áp và đèn chùm. Chủ yếu là chiếu sáng một bên.

Bảng tổng hợp đèn chiếu sáng

Tên đường, khu	Số lượng đèn	Chất lượng chiếu sáng
Nguyễn Hồng	20	Tốt
Thành công	9	Bình thường
La Thành	12	Bình thường
Khu A	13	Chưa tốt
Khu B	13	Bình thường
Khu C	14	Bình thường
Khu D	14	Bình thường
Khu E	15	Bình thường
Khu H	6	Bình thường
Khu G	24	Bình thường
Khu K	7	Bình thường
Tổng	147	

5.3. *Mạng lưới thông tin liên lạc*

Hiện nay mạng lưới thông tin liên lạc rất phổ biến, hầu hết các hộ gia đình đều dùng điện thoại và internet.

Trong khu tập thể có 2 trạm thu phát sóng điện thoại.

6. **Cấp nước**

Hiện nay nguồn cấp nước cho người dân trong khu vực do nhà máy nước sạch Hà Nội

Nguồn cấp nước qua mạng lưới đường ống D160 – D225 đấu nối với đường ống truyền dẫn D300 – D400 xung quanh khu tập thể.



Đường ống cấp nước bị hạn

Nước trong khu vực được cấp qua trạm bơm tăng áp để cấp cho các dãy nhà 5 tầng với công suất $2000\text{m}^3/\text{ngày.ngđ}$

Nhu cầu dùng nước sinh hoạt hiện tại của người dân khoảng $1.870\text{ m}^3/\text{ngđ}$

Lượng nước cấp trung bình trên một người dân là $100\text{m}^3/\text{người/ngày}$.

Nhìn chung chất lượng nguồn nước cấp cho người dân đảm bảo. Nhưng lượng nước cấp còn ít so với chỉ tiêu quy hoạch $180 - 200\text{ l}/\text{người.ngđ}$.

7. Thoát nước

- Hệ thống thoát nước mưa sử dụng chung với thoát nước thải, độ dốc thủy lực nhỏ.
- Những vấn đề tồn tại:
 - + Hệ thống thoát nước mưa và nước thải của khu tập thể được xây từ khá lâu lên hiện tại đã bị xuống cấp. Nhiều đoạn đường hệ thống thoát nước bị sụt lún hoặc bị vỡ lấp đầy



Tuyến thoát nước chính là mương Thành Công nhưng lưu lượng nhỏ, khoảng $4-6\text{m}^3/\text{s}$. Nguyên nhân do bùn lắng và cây cối mọc nổi trên mặt nước làm dồn ứ dòng chảy, nhà cửa lấn chiếm, đường cắt ngang làm thu hẹp mặt cắt ngang.



Mương thoát nước Thành Công

- + Một số khu vực kinh doanh dịch vụ, họp chợ còn để nước thải chảy tràn ra đường gây ô nhiễm môi trường.
- + Tình trạng ngập úng: Khả năng thoát nước mưa là rất kém. Vào những ngày mưa hay bị ngập cục bộ, nước tràn ra từ cống thoát nước rất mất vệ sinh.

8. Cây xanh và vệ sinh môi trường

8.1. Ô nhiễm tiếng ồn

- Khu tập thể Thành Công giáp với các tuyến phố La Thành là tuyến đường nhỏ, lưu lượng xe qua không lớn nên khu tập thể khá yên tĩnh.

8.2. Ô nhiễm không khí

- Tình trạng ô nhiễm không khí trong khu vực do 2 nguyên nhân chính: giao thông và sinh hoạt.
- Ô nhiễm do sinh hoạt của người dân: rác thải sinh hoạt của người dân, đồng thời một số lượng rất nhỏ hộ dân còn đun nấu bằng than tổ ong
- Ô nhiễm do giao thông: các con đường bị xuống cấp, xe qua lại gây ô nhiễm không khí tại khu vực đó.

8.3. Ô nhiễm nước

- Mương Thành Công đang bị ô nhiễm do nước thải sinh hoạt trong khu dân cư chảy ra trực tiếp.
- Nước mương đen, nổi váng và bốc mùi rất khó chịu đặc biệt là trong những ngày nắng to.



Nước mương Thành Công màu đen và bốc mùi hôi thối



Cống thoát nước thải trực từ KTT ra mương Thành Công

8.4. Ô nhiễm chất thải rắn

- Hiện nay môi trường trong khu tập thể Thành Công đã có dấu hiệu bị ô nhiễm. Lượng rác thải hàng ngày là quá lớn, đã vượt qua khả năng thu gom rác của bộ phận chuyên trách.
- Các thùng rác công cộng và các điểm tập kết rác luôn trong tình trạng quá tải. Rác thải được vứt bừa bãi tại các điểm thu gom này.



- Các điểm tập kết rác thường được đặt ở rất gần khu vực sân của các nhà chung cư, ảnh hưởng rất lớn đến việc ăn uống của người dân. Người dân phải ngồi ăn sáng tại những nơi gần bãi thu gom rác và có lẽ họ đã quen với điều này.



- Rác ở đường phố, rác ở sân tập thể, rác trước cửa quán ăn, rác bên cạnh các cơ sở làm đẹp... Kinh khủng hơn, những thùng rác còn được tập kết, án ngữ ngay trước cửa trạm y tế phường. Nước rác bốc mùi nồng nặc, ruồi muỗi bay vù vù ở nơi mà đáng lẽ phải được giữ vệ sinh tuyệt đối này.



8.5. *Cây xanh*

- Trong khu tập thể Thành Công diện tích cây xanh được phân bố đều giữa các khu nhà. Lượng cây xanh chủ yếu tập trung ở các sân của các khu nhà trung cư và trường học, một phần được phân bố dọc con mương thoát nước và dọc các tuyến đường chính
- Mật độ cây xanh trung bình cho một người dân là 0,4 m²/người, mật độ như vậy là ít so với chỉ tiêu chung (5 – 6 m²/người), vì vậy dự án cải tạo khu trung cư cũ Thành Công cần phải bổ sung lượng cây xanh cho hợp lý.
- Hiện tại tuy diện tích cây xanh không nhiều, nhưng khu tập thể nằm bên cạnh hồ Thành Công lên sự thiếu hụt cây xanh đã được bù đắp một phần nào. Chính hồ Thành Công đã tạo màu xanh cho khu tập thể này.



Góc màu xanh của khu tập thể



Góc màu xanh hồ Thành Công

9. TỔNG HỢP PHÂN TÍCH SWOT

Điểm mạnh (Strengths)

- + Tỷ lệ người dân ủng hộ việc cải tạo khu tập thể cao (87%).
- + Trình độ học vấn của người dân cao (43% số người có trình độ trên đại học)
- + Nằm ở vị trí thuận lợi về giao thông có dễ dàng lưu thông với các khu vực khác, là cầu nối giao thông quan trọng giữa khu vực nội thành với khu vực mới phát triển của thành phố về phía Tây Nam.

Điểm yếu (Weakness)

- + Mật độ dân cư cao, thiếu quỹ đất phát triển. Xây dựng lộn xộn, lấn chiếm bờ bãi.
- + Các dãy nhà đều ở tình trạng xuống cấp nghiêm trọng (trần nhà bị bong chóc nứt vỡ, sụt lún...)
- + Điều kiện sống thấp, không đảm bảo yêu cầu về hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội. Đặc biệt là hạ tầng kỹ thuật (hệ thống đường dây, đường ống đã xuống cấp, nguy hiểm).

Thời cơ (Opportunity)

- + Theo định hướng phát triển của Hà Nội, khu vực này thuộc khu vực trung tâm chính trị văn hoá xã hội.
- + Nhà nước đã có chính sách cải tạo quy hoạch đối với khu tập thể cũ ở Hà Nội.
- + Hiện nay một loạt các dự án lớn về hạ tầng đang được triển khai gần khu vực dự án sẽ hỗ trợ rất lớn đối với hạ tầng kỹ thuật trong khu vực (dự án tuyến đường sắt Hà Đông – Cát Linh, DA bãi đỗ xe ngầm gần sát khu tập thể...)

Thách thức (Threats)

- + Khu vực nghiên cứu nằm trong khu vực hạn chế phát triển về mật độ cư trú của thành phố.
- + Công tác đền bù giải phóng mặt bằng rất khó khăn do việc lấn chiếm của người dân và yêu cầu của họ về hệ số đền bù cao.
- + Sự mâu thuẫn khó giải quyết về lợi ích giữa chính quyền, chủ đầu tư và người dân => Việc tìm chủ đầu tư thực hiện dự án gặp khó khăn.

➤ **Các vấn đề cần giải quyết.**

1. Tìm ra phương thức đền bù giải phóng mặt bằng hợp lý để dự án sớm được triển khai.
2. Tìm giải pháp QHXD phù hợp để phát triển đô thị bền vững gắn liền với bảo vệ môi trường.
3. Tranh thủ cơ hội phát triển hạ tầng kỹ thuật và chính sách phát triển của thành phố để phát triển kinh tế xã hội nâng cao chất lượng sống của người dân.
4. Tăng cường công tác quản lý đô thị để phát triển đô thị bền vững theo đúng quy hoạch xây dựng.

CHƯƠNG 3: NHỮNG NHÂN TỐ TRONG ĐÔ THỊ CẦN QUAN TÂM

Hiện nay, quá trình đô thị hóa đang diễn ra mạnh tại Việt Nam, nhiều đô thị đã được nâng cấp cải tạo, phát triển rộng, dài, cao, to hơn, chất lượng cuộc sống trong các đô thị cũng có nhiều cải thiện hơn... Tuy nhiên, bên cạnh đó đô thị hóa cũng để lại nhiều vấn đề bức xúc cho xã hội

“...Tất cả những biểu hiện ấy, để công bằng, chúng ta không thể đơn thuần đổ lỗi mãi cho người dân thiếu hiểu biết, thiếu thẩm mỹ. Đó chẳng qua là sự yếu kém của công tác quản lý đủ tầm, thiếu sự hướng dẫn, điều tiết mang tính pháp qui mà chính quyền mỗi đô thị cần phải có...”

Hiện nay, quá trình đô thị hóa đang diễn ra mạnh tại Việt Nam, nhiều đô thị đã được nâng cấp cải tạo, phát triển rộng, dài, cao, to hơn, chất lượng cuộc sống trong các đô thị cũng có nhiều cải thiện hơn... Tuy nhiên, bên cạnh đó đô thị hóa cũng để lại nhiều vấn đề bức xúc cho xã hội như: lao động, việc làm, thu nhập, chất lượng không gian đô thị, kiến trúc công trình, cảnh quan môi trường... Nhất là bộ mặt kiến trúc đô thị đang để lại nhiều khoảng trống đáng buồn và dường như còn có xu hướng gia tăng. Sự “nhếch nhác, lộn xộn” trong các đô thị đã và đang chứng tỏ công tác quản lý, kiểm soát phát triển kiến trúc đô thị chưa có hiệu quả như mong muốn... Bởi vậy, đây cũng là một trong những vấn đề hết sức cần thiết, cấp bách và cần được quan tâm trong giai đoạn phát triển hiện nay.

Hà Nội là một ví dụ điển hình, giữa lòng thủ đô với những ngôi nhà cao tầng hiện đại thì có những khu nhà tập thể cũ nát, xấu xí làm xấu đi bộ mặt của thủ đô.

1. NHỮNG VẤN ĐỀ BẮT CẤP TRONG QUÁ TRÌNH PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ VIỆT NAM

Nhiều năm trở lại đây, Việt Nam luôn coi trọng việc nâng cấp phát triển hệ thống đô thị, huy động mọi nguồn lực trong nước và quốc tế. Theo đó, nhiều nỗ lực trong cải tạo, nâng cấp, phát triển đô thị thời gian qua đã mang lại một diện mạo mới cho đô thị nước nhà. Những bài học và kinh nghiệm xây dựng thành công hệ thống đô thị ở các nước trên thế giới cũng như thực tiễn tại Việt Nam cho phép chúng ta nhận định những yếu tố cần và đủ cũng như thấy được không ít tồn tại, bất cập trong quá trình phát triển.

1.1. **Hạ tầng chấp vá**

Cơ sở kinh tế kỹ thuật là một trong những động lực chính yếu, tuy nhiên lại không đủ mạnh để thúc đẩy đô thị phát triển. Cơ sở hạ tầng đô thị bao gồm hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội còn thiếu và yếu chưa đáp ứng các tiêu chuẩn phát triển đô thị.

Trên thực tế, nhiều đô thị đã và đang chủ động thu hút nguồn lực để phát triển hạ tầng, nâng cao đời sống dân cư, thực hiện nếp sống văn minh. Nhưng công tác thực thi và quản lý chưa được làm triệt để, dẫn đến tình trạng việc xây dựng tự phát của một số bộ phận dân cư hay các nhà máy, cơ quan, xí nghiệp tại đô thị vẫn tiếp diễn không theo quy hoạch đã duyệt. Công tác chuẩn bị mặt bằng xây dựng cơ sở vật chất, cơ sở hạ tầng như đường sá, điện nước, cầu cống, hệ thống thông tin liên lạc... không được tiến hành đồng bộ tạo nên sự chấp vá và lộn xộn.

Theo tiêu chí phân loại đô thị, rất nhiều địa phương chưa đạt được những nội dung như yêu cầu, dù được châm chước nâng loại song sau đó họ vẫn chưa chủ động đầu tư xây dựng để đạt chuẩn cho những tiêu chí còn thiếu hụt. Đây cũng là một trong những nguyên nhân của việc chất lượng đô thị không tương xứng với loại đô thị đã được công nhận.

Nếu so sánh với cách đánh giá về công trình hạ tầng xã hội như một số quốc gia khác trong khu vực hay trên thế giới thì việc phân loại đô thị của chúng ta không quá khắt khe mà mới chỉ dừng lại ở việc xác định quy mô về diện tích, chức năng sử dụng tài sản đất. Trong khi đó, điều quan trọng là cần có yêu cầu về việc đánh giá chất lượng phục vụ của các công trình đối với cuộc sống cư dân đô thị.

1.2. Chất lượng sống kém

Các vấn đề dịch cư vào các đô thị lớn, sự gia tăng giàu nghèo ở đô thị, vấn đề nhà ở cho người có thu nhập thấp, sự liên kết bền vững đô thị - nông thôn... vẫn là một trong những nội dung được quan tâm tuy nhiên vẫn chưa có những lời giải đáp thoả đáng ở các nước đang phát triển, trong đó có Việt Nam. Sự phân hoá giàu nghèo ở nước ta ngày càng rõ rệt, phát triển đô thị do đó cũng đi theo chiều hướng mất cân bằng, cả về mặt vật lý lẫn xã hội học, giữa người giàu và người nghèo. Thực tế đã xảy ra: chỉ người giàu mới có điều kiện để hướng tới những căn hộ cao cấp tại các khu đô thị mới, trong khi người nghèo không thể có khả năng lựa chọn. Gần đây, những dự án nhà ở xã hội cho người có thu nhập thấp vẫn đang là chủ đề nóng được dư luận hết sức quan tâm nhưng bộc lộ khá nhiều vấn đề

Mặc dù phát triển với tốc độ nhanh song các đô thị Việt Nam hiện vẫn chưa đáp ứng được nhu cầu xã hội hoá nhà ở cho mọi đối tượng. Các đô thị lớn có sức hút mạnh đang tạo ra sự tập trung dân cư, công nghiệp quá tải mà chưa tìm ra những giải pháp hữu hiệu điều hoà quá trình tăng trưởng, trong khi các đô thị nhỏ và vừa thì kém sức hấp dẫn, không có khả năng đảm nhiệm nổi vị trí và vai trò trung tâm của mình trong mạng lưới đô thị quốc gia.

Tình trạng ô nhiễm môi trường đô thị chậm được cải thiện do sự gia tăng lượng các chất thải độc hại vào môi trường sống như nước thải từ các KCN, nhà máy không được xử lý xả trực tiếp ra sông hồ không những phá vỡ cảnh quan mà còn tác động tới cân bằng sinh thái đô thị, ảnh hưởng tới

sức khoẻ cộng đồng và sự phát triển bền vững của các đô thị cũng như khu vực lân cận.

Hiện nay, nhiều khu vực ngoại thành đang đối mặt với sự phát triển thiếu bền vững do phải ổn định đời sống dân cư, vấn đề bảo đảm an ninh lương thực, sử dụng hợp lý quỹ đất nông nghiệp... Thêm vào đó, thể chế quản lý và kiểm soát phát triển đô thị thiếu hiệu quả trên từng vùng trong cả nước đã tạo nên những tranh chấp không đáng có. Các cơ chế, chính sách nhằm phát huy sức mạnh cộng đồng trong việc tạo ra nguồn vốn để hướng đến mục đích xây dựng đô thị còn thiếu. Các thủ tục hành chính trong giao đất, cấp phép xây dựng và thẩm định các dự án đầu tư còn nhiều phiền hà. Phân cấp trong quản lý xây dựng vẫn chùng chèo, năng lực chính quyền đô thị chưa đạt yêu cầu dẫn tới việc thiết lập một trật tự đô thị trong bối cảnh có nhiều thách thức.

Trong quá trình xây dựng đô thị cho thấy rất nhiều bất cập ở quá trình triển khai. Bên cạnh việc nhận định đầy đủ những thiếu hụt khi thực hiện và yêu cầu thực tiễn đặt ra, cần phải tập trung tháo gỡ và quyết tâm thực hiện một cách triệt để, vì mục tiêu quy hoạch tổng thể phát triển hệ thống đô thị Việt Nam đến năm 2025 và tầm nhìn đến năm 2050 vừa được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt: *“Hoàn chỉnh hệ thống đô thị Việt Nam phát triển bền vững theo mô hình mạng lưới đô thị, có cơ sở hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội phù hợp, đồng bộ hiện đại, chất lượng đô thị tốt, có nền kiến trúc đô thị tiên tiến, đậm đà bản sắc; có vị thế xứng đáng, có tính cạnh tranh cao trong phát triển kinh tế - xã hội quốc gia, khu vực và quốc tế”*.

2. CƠ SỞ VÀ QUAN ĐIỂM PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG

2.1. Khái niệm về phát triển đô thị bền vững

2.1.1. Quan niệm về phát triển bền vững:

Quan niệm “Phát triển bền vững là sự phát triển đáp ứng những nhu cầu của thế hệ hiện tại mà không làm tổn hại đến khả năng của các thế hệ tương lai trong việc đáp ứng những nhu cầu của họ” của Ủy ban thế giới về môi trường và phát triển đưa ra trong Báo cáo Brundtland-1987 đã đạt được sự đồng thuận cao của các quốc gia trên thế giới.

Đó là quan niệm mang tính nguyên lý quan trọng nhất đối với sự phát triển mang tính bền vững với mọi khía cạnh về kinh tế – xã hội và môi trường ở nhiều cấp độ từ cấp độ toàn cầu, khu vực đến quốc gia, địa phương; trong đó có đô thị.

2.1.2. Quan niệm về phát triển bền vững đô thị:

Tổng quan kinh nghiệm nghiên cứu và thực tiễn hành động về phát triển bền vững đô thị của một số các tổ chức ở các nước, các tổ chức quốc tế trên thế giới, có thể kết luận rằng: *Một đô thị bền vững trong quá trình phát triển, quan niệm đầy đủ là: khi nó đạt được sự thống nhất trong một khuôn khổ bền vững cả ba mặt kinh tế, xã hội và môi trường, nhằm nâng*

cao chất lượng sống của thể hệ hiện tại mà không làm ảnh hưởng tới các nhu cầu phát triển của thể hệ tương lai. Khuôn khổ đó phải thể hiện thống nhất giữa qui hoạch, kế hoạch, quản lý phát triển và hành động thực hiện với sự đồng thuận của mọi thành phần xã hội: Nhà nước, tư nhân, cộng đồng; mọi cấp độ; địa phương, thành phố và quốc gia.

Những thành phố lớn ở Việt Nam đang phát triển theo cách để lại những di hại to lớn cho tương lai.

Ngoài ra phát triển bền vững phải thực hiện đúng theo tiêu chuẩn quy phạm (Tuy nhiên hiện nay ở Việt Nam không có khu đô thị nào xây dựng đảm bảo theo tiêu chuẩn quy phạm). Và sử dụng các nguồn năng lượng tái tạo (mặt trời, gió, nước), vật liệu tại chỗ tạo nên kiến trúc gần gũi với cuộc sống.

2.2. Các nguyên tắc phát triển đô thị bền vững

Tiêu chí đánh giá đô thị:

- 1) Đô thị phải có thượng tầng kiến trúc phát triển
- 2) Hạ tầng kỹ thuật phát triển
- 3) Hệ thống phục vụ đô thị tốt (trường học, chợ, trung tâm mua sắm, an ninh đô thị tốt, an ninh chính trị, an ninh lương thực đảm bảo)
- 4) Có môi trường sinh thái tốt.

Do đó để đô thị phát triển bền vững cần phải theo những nguyên tắc sau:

Nguyên tắc chung của sự phát triển đô thị bền vững:

Nguyên lý mang tính qui luật của phát triển bền vững đô thị, đó là sự kết hợp tối ưu giữa các qui luật vận động của tự nhiên và các qui luật vận động kinh tế - xã hội của đô thị, nhằm xây dựng nên một môi trường nhân tạo (kỹ thuật), đảm bảo mối quan quan hệ hài hòa về: Kinh tế, xã hội và môi trường trong đô thị, vùng lãnh thổ đô thị và ngoài vùng lãnh thổ đô thị theo những giai đoạn phát triển nhất định. Điều đó có nghĩa là: Đô thị sẽ có những biến đổi về chất và lượng (qui mô) theo không gian và thời gian.

Nguyên tắc bao trùm của sự phát triển bền vững là: Thỏa mãn các nhu cầu phát triển của thể hệ hiện tại mà không làm tổn hại đến nhu cầu phát triển của thể hệ tương lai.

Cụ thể, phát triển bền vững đô thị có các nguyên tắc cơ bản sau:

- Xu hướng phát triển của đô thị không làm thể hệ tương lai phải trả giá, bởi sự yếu kém về: Chiến lược phát triển - quy hoạch và quản lý đô thị; nợ nần, suy thoái môi trường, cũng như các hậu quả xấu khác của thể hệ hiện tại để lại,...
- Đô thị phát triển cân bằng giữa các mặt kinh tế, xã hội và môi trường. Nói một cách khác, nó là sợi chỉ đỏ xuyên suốt quá

trình phát triển, đó là sự thay thế liên tục từ trạng thái cân bằng này đến trạng thái cân bằng khác.

- Một đô thị chỉ phát triển bền vững trong mối quan hệ bền vững với vùng lãnh thổ đô thị, các vùng và các đô thị khác mà nó chịu ảnh hưởng cũng phát triển bền vững (thông qua các luồng trao đổi vật chất, thông tin, văn hóa,...).

Bốn nguyên tắc để phát triển đô thị bền vững (Theo các chuyên gia của WB)

- Thứ nhất, phải tạo điều kiện cho chính quyền các địa phương giữ vai trò tiên phong, là trung tâm ra quyết định trên cơ sở bồi đắp lịch sử, văn hóa và sinh thái riêng biệt của mỗi TP.
- Thứ hai, xây dựng các kế hoạch thực hiện dài hạn với tinh thần lôi kéo được tất cả các bên liên quan tham gia vào việc triển khai.
- Thứ ba, tối ưu hóa, thống nhất hóa được các hệ thống hạ tầng cơ sở, các nguồn tài nguyên...
- Thứ tư, đánh giá được các nguồn lực phát triển bao gồm các tài sản tự nhiên và xã hội, nguồn nhân lực...

2.3. Các yếu tố liên quan đến phát triển bền vững

- 1) Lấy con người làm trung tâm của sự phát triển
- 2) Cân đối giữa mục tiêu phát triển kinh tế và môi trường tự nhiên
- 3) Cân bằng giữa tăng trưởng kinh tế và phát triển xã hội
- 4) Phát triển hài hòa giữa con người với công nghệ – kỹ thuật
- 5) Đảm bảo phát triển đa văn hóa và đời sống đạo đức, tinh thần của các nhóm người khác biệt nhau, đặc biệt với nhóm người dễ tổn thương tại các thành phố.
- 6) Đảm bảo an ninh, hòa bình, trật tự và ổn định xã hội
- 7) Đảm bảo sự tham gia dân chủ của người dân trong tiến trình phát triển đô thị
- 8) Công bằng xã hội trong đời sống kinh tế
- 9) Đảm bảo phát triển hài hòa giữa các thế hệ
- 10) Xây dựng và duy trì quan hệ cộng đồng ấm áp
- 11) Phát triển không gian hợp lý
- 12) Phát triển cân đối giữa đô thị và nông thôn

CHƯƠNG 4: GIẢI PHÁP TÁI ĐỊNH CƯ VÀ PHÂN CHIA GIAI ĐOẠN

4.1. CƠ SỞ CHO GIẢI PHÁP TÁI ĐỊNH CƯ

4.1.1. Nguyên nhân của sự bế tắc trong việc tái định cư cho người dân

Sự bế tắc trong việc giải phóng mặt bằng, tái định cư cho người dân trong các dự án cải tạo khu chung cư cũ trên địa bàn Hà Nội nói chung cũng như khu tập thể Thành Công nói riêng có một phần nguyên nhân là do sự phổ cập thông tin liên quan về dự án cho người dân không đầy đủ rõ ràng, làm nhiều người dân hiểu sai về mục đích của dự án cũng như quyền lợi của người dân. Rất nhiều người dân nghĩ rằng họ sẽ bị thu hồi nhà mà không được đền bù gì, hoặc khi thực hiện dự án xong chủ đầu tư sẽ không bàn giao lại căn hộ đền bù cho họ và rất nhiều suy nghĩ khác làm cho người dân không an tâm về những quyền lợi và lợi ích mình được hưởng. Song nguyên nhân chủ yếu của sự bế tắc này là do sự không cân bằng hòa hợp giữa quyền lợi và lợi ích của các bên liên quan gồm chính quyền thành phố, nhà nước, chủ đầu tư dự án và người dân sống trong khu tập thể trong các giải pháp đã đặt ra.

4.1.1.1. Về phía người dân

Người dân mong muốn và ủng hộ dự án cải tạo chung cư cũ, nhưng họ không đồng ý phương án đền bù hệ số $K = 1,3$ của chủ đầu tư cũng như chính sách của nhà nước. Theo người dân thì hệ số $K = 1,3$ là quá thấp, không đáp ứng được nguyện vọng của họ đặc biệt là với những hộ dân sống ở tầng một. Những hộ tầng một này từ lâu họ đã tự ý lấn chiếm một diện tích công cộng và coi diện tích đất lấn chiếm này là một phần sở hữu hợp pháp của họ, chính vì thế họ yêu cầu đền bù với diện tích sàn tương đương lớn hơn rất nhiều với phương án đền bù. Một số gia đình ở tầng một còn kiên quyết không chịu di dời vì vị trí hiện tại đem lại cho họ nhiều lợi ích về kinh doanh và dịch vụ.

4.1.1.2. Về phía chủ đầu tư

Mục đích của chủ đầu tư các dự án cải tạo các khu chung cư cũ là tìm kiếm lợi nhuận. Chính vì vậy phương án xây dựng và đền bù giải phóng mặt bằng luôn phải tính toán hợp lý để có được lợi nhuận. Khi thực hiện dự án chủ đầu tư vấp phải hai vấn đề chính để tìm kiếm lợi nhuận đó là hệ số đền bù K và vấn đề phù hợp với quy hoạch chung Thành Phố. Nếu hệ số đền bù K thấp để có lợi nhuận thì họ không được sự ủng hộ của người dân, người dân không chịu di dời dẫn đến dự án bế tắc. Nhưng nếu chủ đầu tư nâng cao hệ số đền bù K để phù hợp với nguyện vọng của người dân thì họ lại không có lợi nhuận từ dự án thậm chí lỗ vốn vì diện tích đòi ra sau khi đền bù cho người dân là không thể thu hồi vốn do tất cả các dự án trong nội thành Hà Nội đều bị chính quyền khống chế các chỉ số xây dựng phù hợp với quy hoạch chung của thành phố. Từ đó dẫn tới việc nhiều nhà đầu tư phải bỏ cuộc giữa đường vì dự án không đem lại lợi nhuận.

4.1.1.3. Về phía chính quyền thành phố và nhà nước

Sinh viên: Trần Văn Tuấn – 101475

Phạm Thị Vân – 100292

Chủ trương của các cấp chính quyền là tư nhân hóa các dự án cải tạo khu chung cư cũ, tổ chức đấu thầu tìm nhà đầu tư có năng lực cho các dự án này. Với chính sách giãn dân ra khỏi khu nội thành thành phố Hà Nội các dự án cải tạo này đều bị khống chế về chiều cao công trình, hệ số sử dụng đất và mật độ xây dựng cho phù hợp với quy hoạch. Và việc áp dụng một cách ngặt nghèo các quy định này đã làm cho các dự án cải tạo chung cư cũ đi vào bế tắc vì không đem lại lợi nhuận cho chủ đầu tư.

Tóm lại mâu thuẫn giữa lợi ích, mục đích giữa người dân, chủ đầu tư dự án và chính quyền là nguyên nhân chính gây ra sự bế tắc trong giải phóng mặt bằng tái định cư cho người dân trong các khu tập thể.

4.1.2. Cơ sở pháp lý

Chính phủ nhà nước đã thống nhất chủ trương triển khai việc cải tạo, xây dựng lại các chung cư cũ bị hư hỏng xuống cấp nhằm tạo ra các khu nhà ở mới có chất lượng tốt hơn, góp phần cải thiện và nâng cao điều kiện sống của nhân dân, cải tạo bộ mặt kiến trúc đô thị theo hướng văn minh, hiện đại.

Nhà nước ra nghị quyết 34 – CP vào tháng 05 năm 2007, đồng thời chính quyền thành phố Hà Nội cũng ban hành quyết định 48/2008/QĐ – UBND là quy chế cho các dự án cải tạo các khu chung cư cũ.

Các nghị định, quyết định này bao gồm những nội dung quan trọng sau: Cải tạo các khu chung cư cũ bị hư hỏng, xuống cấp là trách nhiệm của Ủy ban nhân dân Thành Phố, các cấp chính quyền địa phương, các tổ chức, hộ gia đình, cá nhân cư trú trong khu vực và đơn vị, các tổ chức được giao nhiệm vụ thực hiện dự án.

- Việc cải tạo, xây dựng lại chung cư cũ phải được thực hiện theo nguyên tắc xã hội hóa, khi thác lợi ích từ dự án để tự cân đối về tài chính và đáp ứng đủ quỹ nhà ở để phục nhu cầu tái định cư tại chỗ, hạn chế đầu tư từ ngân sách, đảm bảo hài hòa lợi ích của người sử dụng nhà ở, lợi ích của nhà đầu tư.
- Dự án cải tạo khu chung cư cũ trên nguyên tắc đồng thuận, đảm bảo 2/3 trong tổng số chủ sở hữu nhà hợp pháp trong phạm vi dự án đồng tình với phương án di chuyển tạm cư và tái định cư được Hội đồng bồi thường tái định cư quận, huyện phê duyệt thông qua văn bản có chữ ký xác nhận của các hộ gia đình, được Ủy ban nhân dân phường, xã, thị trấn xác nhận.
- Trong quá trình lập (hoặc điều chỉnh), phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh được phép xem xét, điều chỉnh các chỉ tiêu quy hoạch (gồm mật độ xây dựng, hệ số sử dụng đất, quy mô dân số, chiều cao tầng) đối với các khu vực có dự án cải tạo xây dựng lại chung cư cũ nhằm đảm bảo khả năng cân đối tài chính, hiệu quả kinh

tế, xã hội của từng dự án và phù hợp với điều kiện cụ thể của từng địa phương.

- Diện tích tối thiểu của căn hộ chung cư dành để bồi thường cho các hộ tái định cư đảm bảo phù hợp với tiêu chuẩn diện tích tối thiểu của nhà ở xã hội theo quy định của Luật Nhà ở (diện tích mỗi căn hộ không thấp hơn 30m² sàn). Diện tích tối thiểu của căn hộ chung cư để kinh doanh đảm bảo phù hợp với tiêu chuẩn diện tích tối thiểu của nhà ở thương mại (diện tích mỗi căn hộ không thấp hơn 45m² sàn). Cho phép từ 5% đến 10% số căn hộ có diện tích sàn xây dựng từ 30 đến 45m² để bán cho các hộ dân trong phạm vi dự án có nhu cầu diện tích thấp.
- Phương án tái định cư được bố trí theo phương pháp tính tiền chiều cao tầng, tính từ tầng đầu tiên trở lên. Các hộ gia đình, cá nhân được bố trí tái định cư tại căn hộ không nhỏ hơn 30m² sàn, không phải trả tiền cho chủ đầu tư phần diện tích tái định cư bằng 1,3 lần diện tích ở hợp pháp cũ được ủy ban nhân dân quận huyện phê duyệt. Đối với phần diện tích căn hộ được tăng thêm (ngoài diện tích tái định cư bằng 1,3 lần diện tích ở của dự án) thì các hộ gia đình, cá nhân phải trả theo suất đầu tư m² sàn của dự án. Trường hợp các tầng không đủ số lượng căn hộ để bố trí số hộ cần tái định cư thì Hội đồng Bồi thường tái định cư quận huyện tổ chức bốc thăm công khai để xác định cụ thể nhưng hộ tái định cư tại tầng đó, những hộ còn lại sẽ tổ chức bốc thăm công khai để xác định vị trí căn hộ tái định cư tại các tầng trên và được hưởng hệ số chuyển tầng (K) theo quy định trong bảng sau đây:

Vị trí tầng	Hệ số K					
	Tầng thứ nhất	Tầng thứ hai	Tầng thứ ba	Tầng thứ tư	Tầng thứ năm	Tầng thứ sáu trở lên
Tầng 1	0	0.1	0.2	0.3	0.4	0.5
Tầng 2		0	0.1	0.2	0.3	0.4
Tầng 3			0	0.1	0.2	0.3
Tầng 4				0	0.1	0.2
Tầng 5					0	0.1

- Các hộ gia đình tầng 1 nhà chung cư cũ được xem xét cho thuê một đơn vị diện tích kinh doanh tại khu vực kinh doanh dịch vụ của dự án với thời gian thuê dài hạn và giá thuê do UBND Thành phố quy định.
- Các hộ gia đình không có nhu cầu tái định cư được chủ đầu tư thanh toán theo giá kinh doanh của căn hộ tái định cư được bố trí của dự án, tại thời điểm thực hiện mua bán.

- Các trường hợp tự coi nói, xây dựng công trình trên đất lưu thông (trừ trường hợp đã được cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật hiện hành), xây dựng trên đất lấn chiếm hoặc trên khoảng không, nóc nhà, vị trí khác thuộc khu vực dự án thì không được bồi thường về đất, chỉ được hỗ trợ bằng tiền tương đương 10% giá xây dựng mới công trình đó để phá dỡ di chuyển.
- Đối với các hộ gia đình đang thuê nhà thuộc sở hữu nhà nước tại chung cư cũ (chưa mua nhà theo nghị định 61/NĐ – CP ngày 05/07/1994 của chính phủ) được tái định cư theo các quy định tại khoản 1 điều 7, được xét mua nhà theo Nghị định 61/NĐ – CP phần diện tích thuê nhà theo hợp đồng, hoặc tiếp tục được thuê theo hợp các quy định hiện hành của UBND Thành Phố. Chủ đầu tư có trách nhiệm hướng dẫn các hộ gia đình làm thủ tục đăng ký, lập hồ sơ mua nhà theo Nghị định 61/NĐ – CP với công ty Quản lý và Phát triển Hà Nội.
- Chủ đầu tư các dự án được áp dụng thuế suất thu nhập doanh nghiệp là 10% trong 15 năm, kể từ ngày bắt đầu hoạt động kinh doanh, được miễn thuế trong 4 năm kể từ khi có thu nhập chịu thuế và giảm 50% số thuế phải nộp trong 9 năm tiếp theo. Đối với diện tích nhà ở phục vụ tái định cư tại chỗ không thuộc diện phải nộp thuế giá trị gia tăng. Chủ đầu tư được vay vốn với lãi suất ưu đãi từ Quỹ đầu tư phát triển thành phố theo quy định (tối đa không vượt quá 70% giá trị xây lắp và thiết bị của dự án), được tạo điều kiện thuê quỹ nhà trung chuyển từ quỹ nhà giải phóng mặt bằng của thành phố, được ưu tiên và đảm bảo quyền lợi trong việc quản lý, kinh doanh hệ thống dịch vụ hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội trong phạm vi dự án.

Như vậy những quy định về quy chế xây dựng cải tạo nhà chung cư cũ trong các nghị định và Quyết định của các cấp chính quyền là rất rõ ràng và logic. Tuy nhiên chúng ta cần phải áp dụng một cách linh động cho phù hợp với từng khu vực cụ thể trên cơ sở các quy chế này.

4.4.3. Ý kiến nguyện vọng của người dân

4.1.3.1 Sự ủng hộ của người dân với dự án

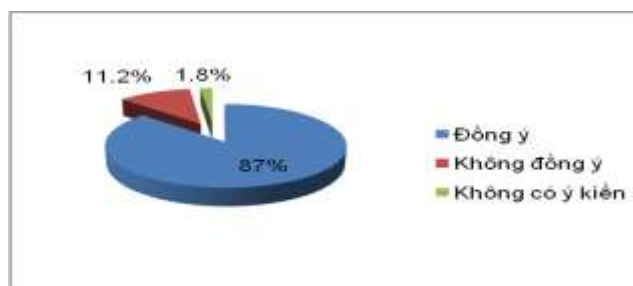
Theo số liệu điều tra xã hội học đa số người dân trên địa bàn khu chung cư cũ Thành Công ủng hộ dự án xây dựng cải tạo lại khu chung cư này, tuy lúc đầu còn hoang mang do thông tin về dự án không được phổ cập đầy đủ với người dân. Tỷ lệ hộ gia đình ủng hộ dự án chiếm 87% trong tổng số 4153 hộ gia đình sinh sống trong khu vực nghiên cứu.

Số liệu thống kê ý kiến ủng hộ của người dân về dự án

STT	Số hộ	Tỷ lệ (%)	Ghi chú
-----	-------	-----------	---------

1	Tổng số hộ trong khu vực nghiên cứu	4153	100	
2	Số hộ đồng ý	3613	87.0	
3	Số hộ không đồng ý	464	11.2	Chủ yếu là các căn hộ chia lô, liền kề.
4	Số hộ không có ý kiến	76	1.8	

Biểu đồ thống kê ý kiến của người dân



Bảng số liệu chi tiết về tỉ lệ ủng hộ dự án của người dân trong từng khu nhà

Khu	Tổng số căn hộ	Tổng số phiếu	Số phiếu đồng ý	Số phiếu không đồng ý	Số phiếu không có ý kiến	Tỷ lệ (%)	Ghi chú
A	441	441	400	36	5	91	> 70%
B	670	670	577	91	2	86	--
C	523	523	478	44	0	91	--
D	435	435	338	28	9	92	--
E	613	613	585	23	5	95	--
G	756	756	599	170	27	74	--
H	339	339	290	45	4	86	--
K	376	376	225	27	24	86	--
Tổng	4153	4153	3613	464	76	87	--

Phân tích rõ hơn ta thấy sự ủng hộ của người dân đối với dự án xây dựng cải tạo khu chung cư cũ không đồng nhất. Đối tượng ủng hộ dự án là những hộ gia đình sống ở các tòa nhà nay mong muốn dự án sớm được triển khai, họ mong muốn sống trong một căn hộ tiện nghi hơn, có cơ sở hạ tầng xã hội và kỹ thuật đồng bộ đáp ứng được nhu cầu cuộc sống tiện

nghi hiện đại. Đối tượng không ủng hộ dự án tập trung chủ yếu ở các hộ gia đình sống trong các khu nhà liền kề, chia lô và các hộ gia đình sống ở tầng một tại các khu nhà chung cư cũ. Sở dĩ các đối tượng này không ủng hộ dự án vì họ thấy mình bị mất một số quyền lợi khi dự án được triển khai như mất chỗ kinh doanh buôn bán, một số gia đình không ủng hộ với lý do đền bù không thỏa đáng do họ có nhiều diện tích sàn lấn chiếm nhưng không được đền bù. Bên cạnh đó nhiều hộ gia đình cảm thấy cuộc sống của họ đang ổn định cả về công việc lẫn chỗ ở nhất là hộ gia đình sống trong các ngôi nhà chia lô, liền kề.

Nhìn chung tuy có một số hộ không ủng hộ dự án cải tạo khu chung cư cũ Thành Công nhưng tỷ lệ số hộ gia đình ủng hộ dự án này là rất cao chiếm tới 87% (>70%) và trên từng khu nhà riêng lẻ tỷ lệ ủng hộ dự án đều > 70%. Do đó dự án đủ điều kiện (theo nghị định 34 – CP cũng như quyết định 48/2002/QĐ – UBND) để tiến hành triển khai dự án.

Điều quan trọng có những phương án đền bù giải phóng mặt bằng và tái định cư cho người dân một cách hợp lý phù hợp với nguyện vọng của người dân, mục đích tìm kiếm lợi nhuận của chủ đầu tư cũng như kỳ vọng của các cấp chính quyền.

4.1.3.2 *Nguyện vọng của người dân về cách thức đền bù.*

Theo kết quả điều tra xã hội học, người dân đã nhất trí với phương thức đền bù giải phóng tái định cư trong nội dung nghị quyết 34 – CP cũng như quyết định 48/2008/QĐ – UBND, nhưng hầu hết người dân muốn được tái định cư tại chỗ và được đền bù với hệ số cao hơn 1,3 được quy định trong quyết định 48/2008/QĐ – UBND của ủy ban nhân dân. Cụ thể các hộ gia đình tầng 2 trở lên muốn được chủ đầu tư đền bù với hệ số 1,4 đến 1,6; các hộ gia đình tầng một muốn được đền bù với hệ số từ 2,0 đến 2,1; thậm chí có gia đình yêu cầu được đền bù với hệ số nhân lên đến 3 hoặc lớn hơn nếu không sẽ nhất quyết không chịu di dời cho chủ đầu tư giải phóng mặt bằng.

4.2. GIẢI PHÁP ĐỀN BÙ TÁI ĐỊNH CƯ CHO NGƯỜI DÂN

Giải pháp đền bù giải phóng mặt bằng tái định cư cho người dân trong khu vực tập thể Thành Công về phần cơ bản sẽ được tiến hành theo quy chế được ban hành trong quyết định 48/2008/QĐ – UBND nhưng có những thay đổi để cho phù hợp với lợi ích của doanh nghiệp, người dân và mục tiêu của nhà nước.

4.2.1. **Hình thức tái định cư**

Phương án nhất trí với việc tái định cư tại chỗ theo yêu cầu và nguyện vọng của người dân vì đa số hộ gia đình sinh sống từ rất lâu trong khu tập thể cũ Thành Công, rất ít người mới chuyển từ nơi khác đến. Người dân đã quen với cuộc sống ở đây, nơi làm việc của người dân thường là các cơ quan, công ty trong nội thành Hà Nội và không xa chỗ ở của họ. Họ không muốn ảnh hưởng tới việc học tập của con cái, cũng như không muốn phải thay đổi chỗ làm hay phải đi làm xa vì khoảng cách địa lý khi

được tái định cư tại chỗ khác. Đây là nguyện vọng chính đáng của người dân, dự án cải tạo phải tôn trọng nguyện vọng này của người dân. Tuy nhiên chúng ta nên khuyến khích người dân có nhu cầu được tái định cư ở nơi khác để giảm áp lực lên hệ thống hạ tầng của Thành Phố, những hộ gia đình này sẽ được chuyển đến các căn hộ trong các dự án khác của nhà thầu trên địa bàn Hà Nội có giá trị tương đương với giá trị căn hộ mới của họ trong trường hợp tái định cư tại chỗ.

4.2.2. Phương pháp đền bù

4.2.2.1. Lựa chọn hệ số đền bù

Do khu đất dự án nằm trong khu vực trung tâm Thành Phố Hà Nội, có địa thế thuận lợi về giao thông và dịch vụ thương mại. Dự án thực hiện trên khu đất đem lại nhiều hiệu quả về kinh tế so với các khu chung cư cũ khác nằm trong trung tâm thành phố. Do đó thống nhất phương án đền bù với hệ số nhân lớn hơn 1.3 nhưng không quá cao để dự án có tính hiệu quả kinh tế. Lựa chọn hệ số đền bù $K = 1.5$ đối với các hộ tầng 2 trở lên ở các tòa nhà chung cư và các hộ thông tầng. Đối với các hộ gia đình tầng 1 tại các tòa nhà chung cư cũ, hệ số đền bù $K = 2.1$. Các căn hộ của các gia đình tầng 1 có nhiều lợi thế về kinh doanh cũng như có diện tích lấn chiếm lớn từ cách đây hàng chục năm do sự quản lý lỏng lẻo của cơ quan chức năng, họ luôn quan niệm phần diện tích lấn chiếm này là một phần sở hữu hợp pháp của họ mặc dù trên thực tế là không phải. Vì vậy hệ số đền bù K sẽ cao hơn các hộ gia đình tầng 2 trở lên cũng như căn hộ thông tầng. Nhà thầu sẽ tạo điều kiện cho các hộ ở tầng 1 thuê một kiot để kinh doanh tại khu vực thương mại tại tầng 1 các công trình sau khi dự án hoàn thành nếu họ có nhu cầu.

Việc lựa chọn hệ số $K = 1.5$ đối với các căn hộ ở tầng 2 trở lên, các căn hộ thông tầng và hệ số đền bù $K = 2.1$ đối với các hộ tầng 1 là phù hợp với giá trị của khu đất đem lại cho dự án cũng như nguyện vọng đa số của người dân. Kiên quyết không đền bù hệ số cao phi lý do những hộ gia đình cố chấp yêu cầu. Với hệ số đền bù như vậy thì diện tích trung bình của các căn hộ mới sẽ lớn hơn diện tích các căn hộ hiện tại tính cả phần diện tích lấn chiếm. Sau khi dự án hoàn thiện người dân sẽ được sống trong các căn hộ đạt tiêu chuẩn về chất lượng, có diện tích lớn hơn căn hộ cũ gồm cả phần diện tích lấn chiếm, với cơ sở hạ tầng kỹ thuật và xã hội đồng bộ, hiện đại. Vì vậy không có lý do gì mà lại đền bù với hệ số quá vô lý của một số hộ gia đình.

4.2.2.2. Tính toán diện tích sàn đền bù cho người dân

Bảng số liệu diện tích sàn ở để đền bù cho người dân chưa tính đến sự chênh lệch tầng

Loại căn hộ	Tổng diện tích hiện tại (m ²)	Hệ số đền bù	Tổng diện tích đền bù (m ²)
-------------	---	--------------	---

Căn hộ tầng 1	31104	2.1	65318
Căn hộ tầng 2 trở lên	124418	1.5	186627
Căn hộ chia lô liền kề	57327	1.5	85990
Tổng	212850		337935

Như vậy phần diện tích căn hộ đền bù cho người dân là 337935 m² bằng 1.6 lần tổng diện tích sở hữu hợp pháp của người dân và tương đương với tổng diện tích ở của người dân bao gồm cả phần lấn chiếm. Tính trung bình mỗi hộ sẽ có căn hộ có diện tích bằng căn hộ hiện tại tính cả phần diện tích lấn chiếm. Qua đó ta có thể thấy hệ số đền bù như vậy là hợp lý. Đối với phần diện tích lấn chiếm không hợp pháp của các hộ gia đình nhất quyết không tính vào phần diện tích được đền bù với bất kì hộ gia đình nào kể cả những hộ gia đình cố chấp, mà chỉ đền bù 10% chi phí xây dựng hạng mục ở diện tích lấn chiếm này theo quy định của nhà nước. Trường hợp các tầng không đủ số lượng để bố trí căn hộ cần tái định cư, đồng ý với phương án “*Hội đồng Bồi thường tái định cư quận huyện tổ chức bốc thăm công khai để xác định cụ thể những hộ tái định cư tại tầng đó, những hộ còn lại sẽ được tổ chức bốc thăm công khai để xác định vị trí căn hộ tái định cư tại các tầng trên và được hưởng hệ số chuyển tầng (K) theo quy định trong bảng sau đây*”

Vị trí tầng	Hệ số K					
	Tầng thứ nhất	Tầng thứ hai	Tầng thứ ba	Tầng thứ tư	Tầng thứ năm	Tầng thứ sáu trở lên
Tầng 1	0	0.1	0.2	0.3	0.4	0.5
Tầng 2		0	0.1	0.2	0.3	0.4
Tầng 3			0	0.1	0.2	0.3
Tầng 4				0	0.1	0.2
Tầng 5					0	0.1

Khi chọn phương án với mật độ xây dựng là 48% trong đó 40% diện tích khu đất là dành cho xây dựng nhà ở và công trình hỗn hợp thì tổng diện tích căn hộ từ tầng 2 đến tầng 5 không đủ để đền bù cho người dân, khi đó ta cần tính diện tích phụ thêm theo hệ số chuyển tầng.

Tổng diện tích sàn căn hộ xây dựng mới từ tầng 2 đến tầng 5 là:

$$S = \frac{230452 \cdot 0.4 \cdot 4}{1.15} = 320629 \text{ (m}^2\text{)}$$

Với 20% trong tổng số diện tích này dùng để làm văn phòng cho thuê và kinh doanh dịch vụ thì diện tích còn lại để đền bù cho người dân là:

$$S_2 = 320629 \cdot 0.8 = 256503 \text{ (m}^2\text{)}$$

Diện tích căn hộ phải dùng để bố trí cho người dân từ tầng 6 trở lên là:

$$S3 = 337935 - 256503 = 81432 \text{ (m}^2\text{)}$$

Vậy tổng diện tích căn hộ cần để tái định cư cho người dân là:

$$S = 256503 + 81432 \cdot 1.5 = 378651 \text{ (m}^2\text{)}$$

Diện tích sàn trung bình đền bù cho 1 người dân là:

$$\frac{378651}{18613} = 20.34 \text{ (m}^2\text{/người)}$$

20 m²/người là con số phù hợp với tiêu chuẩn hiện đại về diện tích sàn ở cho người dân. Diện tích căn hộ mới của người dân được cải thiện rõ rệt và chất lượng cuộc sống của người dân sẽ được cải thiện rất nhiều.

Với diện tích căn hộ mới rộng, nhu cầu mua thêm phần diện tích căn hộ của người dân là không cao.

4.2.3. Giải pháp cân bằng tài chính

Nguồn vốn để thực hiện dự án xây dựng cải tạo diện tích hơn 23ha của khu chung cư cũ Thành Công là rất lớn. Do dự án bị khống chế về chiều cao, hệ số sử dụng đất và mật độ xây dựng nên trong khi đó một số lượng lớn diện tích sàn của dự án dành cho việc đền bù giải phóng mặt bằng tạo ra áp lực rất lớn về khả năng sinh lợi nhuận của dự án. Đây là vấn đề nhức nhối với nhà thầu cũng như cấp chính quyền, liên quan trực tiếp đến tính khả thi của dự án. Nếu tuân thủ các chỉ tiêu về xây dựng sẽ không đủ để đền bù cho người dân chứ chưa nói việc nhà đầu tư có diện tích sàn để kinh doanh thu hồi vốn. Mặt khác nếu dự án được xây dựng với các hệ số vượt chỉ tiêu quy hoạch quá lớn sẽ tạo ra áp lực lên hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội của Thành Phố, đi ngược lại với chính sách di dân khỏi trung tâm Thành phố của nhà nước.

Để giải quyết vấn đề nổi cộm này có 2 phương án lựa chọn sau:

- Trong cả 2 phương án những chính sách ưu đãi của chính quyền thành phố để tạo điều kiện thuận lợi cho nhà thầu như ban hành trong quyết định 48/2008/QĐ – UBND vẫn được giữ nguyên như miễn tiền sử dụng đất, tiền thuê đất đối với toàn bộ diện tích được giao hoặc thuê để thực hiện dự án, chủ đầu tư các dự án được áp dụng thuế suất thu nhập doanh nghiệp là 10% trong 15 năm, kể từ ngày bắt đầu hoạt động kinh doanh, được miễn thuế trong 4 năm kể từ khi có thu nhập chịu thuế và giảm 50% số thuế phải nộp trong 9 năm tiếp theo. Đối với diện tích nhà ở phục vụ tái định cư tại chỗ thuộc diện phải nộp thuế giá trị gia tăng, chủ đầu tư được vay vốn với lãi suất ưu đãi từ Quỹ đầu tư phát triển của Thành phố theo quy định (tối đa không vượt quá 70% giá trị xây lắp và thiết bị của dự án, được ưu tiên và đảm bảo quyền lợi trong việc quản lý, kinh doanh hệ thống dịch vụ hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội trong phạm vi dự án.

4.2.3.1. Phương án 1

Dự án xây dựng cải tạo khu chung cư cũ Thành Công được thực hiện nhằm giữ nguyên quy mô dân số hiện tại. Diện tích sàn toàn dự án chỉ để bố trí lại chỗ ở cho hơn 4 nghìn hộ dân trong diện phải di dời và các công trình dịch vụ thiết yếu, sẽ không có diện tích sàn để chủ đầu tư kinh doanh. Các công trình hạ tầng sẽ được tu sửa, xây dựng mới cho phù hợp với các quy chuẩn do nhà nước ban hành. Toàn bộ chi phí của dự án sẽ do ngân quỹ thành phố trả. Để giảm chi phí dự án sẽ tiến hành theo kiểu nhà ở xã hội. Trong trường hợp này chính quyền thành phố có vai trò như một chủ đầu tư bỏ tiền ra thuê nhà thầu thực hiện dự án. Với mức giá xây dựng đô thị hiện nay cho 1m² sàn đối với nhà ở xã hội cũng xấp xỉ 10 triệu đồng thì ước tính trong phương án này Thành phố sẽ phải bỏ ra gần 3000 tỉ đồng để xây dựng cải tạo lại toàn bộ khu chung cư cũ.

4.2.3.2. Phương án 2

Phương án dựa trên cơ sở tự chủ về tài chính của dự án. Toàn bộ chi phí của dự án do chủ đầu tư bỏ. Các chỉ tiêu quy hoạch sử dụng đất sẽ được điều chỉnh sao cho việc kinh doanh diện tích sàn còn thừa ra sau khi bàn giao các căn hộ cho người dân thuộc diện tái định cư đem lại lợi nhuận cho chủ đầu tư dự án.

Trong phương án này chính quyền thành phố vẫn có những chính sách ưu đãi tạo điều kiện thuận lợi cho nhà thầu như đã được ban hành trong quyết định 48/2008/QĐ – UBND như miễn tiền sử dụng đất, tiền thuê đất đối với toàn bộ diện tích được giao hoặc thuê để thực hiện dự án... Ngoài ra chính quyền Thành phố sẽ hỗ trợ chủ đầu tư một phần chi phí xây dựng như chi phí xây dựng cơ sở hạ tầng xã hội và cơ sở hạ tầng kỹ thuật sao cho phù hợp với ngân sách của Thành Phố nếu như các hệ số quy hoạch sử dụng đất là quá cao vượt ra ngoài sự mong đợi của các nhà hoạch định chính sách.

Các chỉ tiêu quy hoạch sử dụng đất sẽ được thay đổi linh hoạt đảm bảo khả năng đem lại lợi nhuận cho chủ đầu tư.

4.2.3.3. Lựa chọn phương án

Phương án 1: có ưu điểm mang lại tính hiệu quả xã hội cao. Với phương án này các chỉ tiêu quy hoạch sử dụng đất gần như đáp ứng được những yêu cầu về quy hoạch xây dựng trên địa bàn quận Ba Đình. Sau khi dự án được hoàn thành chất lượng cuộc sống của người dân sẽ được cải thiện rõ rệt. Nhưng một nhược điểm to lớn của phương án này là chính quyền Thành phố phải bỏ ra một lượng tiền quá lớn để thực hiện dự án lên đến hàng ngàn tỉ đồng. Với số tiền lớn như vậy ngân sách Thành phố sẽ không có khả năng đáp ứng. Chưa kể hiện tại Hà Nội còn hơn chục dự án xây dựng cải tạo các khu chung cư cũ khác nếu giữ nguyên phương án 2 thì số tiền để cải tạo lại toàn bộ các chung cư cũ theo mục tiêu của chính quyền Thành phố thì số tiền sẽ lên đến hàng chục nghìn tỷ đồng. Số tiền lớn như vậy rõ ràng là nằm ngoài khả năng chi trả của ngân sách Thành Phố. Đây là một con số đầu tư quá lớn tuy có mang lại hiệu quả xã hội nhưng hiệu quả kinh tế là con số 0. Đất nước đang thiếu vốn để xây dựng

nhiều dự án hạ tầng có tầm quan trọng chiến lược như dự án điện hạt nhân, dự án đường sắt cao tốc ... Việc chi hàng chục nghìn tỷ đồng chỉ để tái định cư cho một bộ phận dân cư là không hợp lý trong khi rất nhiều dự án quan trọng đang rất cần vốn. Vấn đề thâm hụt ngân sách và nợ quốc gia của nước ta đang ở mức độ nguy hiểm là vấn đề nóng hổi được các phương tiện truyền thông bàn luận trong thời gian gần đây. Chính vì vậy việc chi hàng nghìn tỷ đồng từ ngân sách cho dự án này không có tính khả thi.

☛ **Phương án 1 không thể thực hiện được.**

Xét phương án 2: dự án cải tạo khu chung cư cũ Thành Công nằm trên một vị trí đắc địa nếu tiến hành theo hình thức kinh doanh sẽ mang lại nhiều lợi nhuận về kinh tế cao hơn rất nhiều so với các dự án cải tạo khu chung cư cũ khác nằm xa trung tâm thành phố như dự án cải tạo khu chung cư cũ Kim Liên, khu chung cư cũ Nghĩa Tân... Do đó khi tiến hành dự án thì hệ số quy hoạch sử dụng đất sẽ phải thay đổi nhiều như đối với các dự án khác. Chính quyền Thành phố sẽ không phải mất một số tiền lớn để bù đắp cho chủ đầu tư, mà có thể dùng số tiền này để đầu tư cho các dự án hạ tầng khác của Thành phố. Kinh phí để tiến hành dự án vẫn là từ việc kinh doanh căn hộ và văn phòng là chính. Nhà nước sẽ hỗ trợ một phần kinh phí xây dựng dự án như chi phí hạ tầng nếu các chỉ tiêu quy hoạch không vượt quá cao so với kỳ vọng, sẽ giảm một phần áp lực lên cơ sở hạ tầng của khu vực. Việc chính quyền Thành phố bỏ tiền ra hỗ trợ nhà thầu và kinh phí xây dựng hạ tầng kỹ thuật cũng như hạ tầng cơ sở cũng là điều hợp lý. Hơn nữa hiện nay một loạt các dự án lớn về hạ tầng đang được triển khai gần khu vực dự án sẽ hỗ trợ rất lớn đối với hạ tầng kỹ thuật trong khu vực. Đầu tiên phải kể đến dự án tuyến đường sắt Hà Đông – Cát Linh dài 13.5 km gồm 12 ga. Điểm đầu tuyến này được hoạch định trên khu đất 47 Cát Linh (chỗ giao nhau giữa đường Láng Hạ và Đường Cát Linh), sau đó đi qua Hào Nam – Hoàng Cầu – ngõ Thái Thịnh 1 – Láng – Ngã Tư Sở – Nguyễn Trãi – Trần Phú – Quang Trung – quốc lộ 6 – điểm cuối bến xe Hà Đông mới. Dự kiến tuyến đường sắt này sẽ đi vào hoạt động vào năm 2014 kết nối khu vực phía Đông – Tây với khu vực trung tâm Thành phố, nó có tác dụng rất lớn trong việc giảm tải về giao thông trên dự án đường Láng Hạ - trục đường liên khu vực chính của khu vực nghiên cứu. Dự án thứ 2 là bãi đỗ xe ngầm được xây dựng gần nhà hát ca múa nhạc dân tộc ngay sát khu vực nghiên cứu với công suất lớn. Như vậy những dự án hạ tầng sắp đưa vào sử dụng sẽ đáp ứng nhu cầu đi lại của người dân trong khu vực nghiên cứu.

Vị trí của khu tập thể Thành Công còn có một đặc điểm cho phép ta nâng cao hệ số sử dụng đất đó là hồ Thành Công. Khu vực chung cư cũ Thành Công nằm bao quanh $\frac{1}{2}$ bờ hồ Thành Công, $\frac{1}{4}$ người đến hồ Thành Công vui chơi, đi dạo, thư giãn và tập thể dục là người dân trong khu vực dự án. Như vậy nếu xét về tổng thể thì $\frac{1}{4}$ không gian hồ Thành Công là không gian công cộng phục vụ cho người dân thuộc khu chung cư cũ Thành

Công. Điều này cho phép nâng cao hệ số sử dụng đất trong dự án quy hoạch cải tạo chung cư cũ Thành Công.

Những phân tích trên ta thấy phương án 2 là có tính khả thi nhất để tiến hành cải tạo khu chung cư cũ Thành Công. Tuy nhiên ta cần có quy hoạch hợp lý để không ảnh hưởng tiêu cực đến không gian hồ Thành Công. Đồng thời có chiến lược kinh doanh nhằm tăng cường hiệu quả kinh tế của dự án, giảm chất tải lên hệ thống hạ tầng khu vực.

4.2.4. Giải pháp tiến hành xây dựng, giải phóng mặt bằng.

Quá trình thực hiện dự án sẽ tiến hành theo cách thức “cuốn chiếu” phân kỳ dự án. Dự án sẽ chia làm nhiều giai đoạn để tiến hành triển khai. Việc phân chia dự án thành nhiều giai đoạn nhằm giảm thiểu những khó khăn cho doanh nghiệp cũng như người dân trong quá trình sinh sống tạm thời tại các địa điểm khác trước khi dự án hoàn thành. Quỹ nhà để bố trí cho hơn 18 nghìn dân ở tạm trước khi dự án hoàn thiện là rất lớn, nằm ngoài khả năng của nhiều doanh nghiệp cũng như vượt xa quỹ đất nhà ở xã hội của thành phố dành cho các dự án xây dựng cải tạo các khu tập thể nói chung. Hơn nữa việc thực hiện xây dựng cải tạo lại toàn bộ khu chung cư cũ Thành Công trong một giai đoạn sẽ tốn rất nhiều thời gian, ảnh hưởng lớn đến đời sống cũng như tâm lý của người dân trong việc tái định cư. Nó còn biến khu vực phường Thành Công thành một đại công trường xây dựng toàn khối bụi, tác động tiêu cực đến môi trường và cảnh quan của khu vực, đến sức khỏe người dân xung quanh.

Trong giai đoạn đầu các hộ gia đình thuộc diện phải di dời sẽ được chuyển đến sống tạm trong các căn hộ thuộc dự án khác của chủ đầu tư, hoặc sẽ được chủ đầu tư trả chi phí thuê nhà theo giá cho thuê nhà hiện hành nếu hộ gia đình đó muốn tự thuê một địa điểm khác để ở tạm. Mỗi hộ gia đình sẽ được trả chi phí thuê nhà này từ 3 đến 5 triệu đồng tùy thuộc vào diện tích mà hộ gia đình đang sở hữu. Chi phí trong quá trình di dời sẽ do chủ đầu tư thanh toán. Giai đoạn này chủ đầu tư cần khoanh vùng thi công hợp lý, phải tập trung nhân lực nhằm hoàn thành giai đoạn một thời gian ngắn nhất có thể và đảm bảo chất lượng công trình sớm bàn giao căn hộ cho người dân. Điều này sẽ tạo ra sự tin tưởng từ phía người dân đối với dự án, làm cho người dân nhận ta được những lợi ích to lớn từ dự án. Với việc chỉ khoảng 1,2 năm chờ đợi người dân đã có một căn hộ mới khang trang, chất lượng đảm bảo diện tích rộng rãi với hạ tầng kỹ thuật đồng bộ, hiện đại thì chắc chắn các hộ gia đình thuộc diện trong giai đoạn sau của dự án sẽ ủng hộ mạnh mẽ đối với dự án và chấp nhận những điều khoản về đền bù giải phóng mặt bằng, tái định cư như trong giai đoạn một.

Các giai đoạn tiếp theo nhằm tính tiết kiệm chi phí cho doanh nghiệp cũng như tạo điều kiện thuận lợi cho việc sinh hoạt của người dân một phần hộ gia đình thuộc giai đoạn sau sẽ được sinh sống tạm thời tại các căn hộ trong giai đoạn trước đó. Phần còn lại sẽ được sinh sống tạm thời

tại các căn hộ trong các dự án khác của chủ đầu tư, có thể là chính các căn hộ mà chủ đầu tư đã sử dụng trong giai đoạn trước để bố trí cho người dân sinh sống tạm thời ở đó.

4.3. TỔ CHỨC THỰC HIỆN

4.3.1. Chi phí xây dựng

Chi phí xây dựng hiện nay cho 1m² sàn công trình hỗn hợp bao gồm căn hộ chung cư và văn phòng cho thuê trên địa bàn Thành phố Hà Nội là 12 đến 15 triệu đồng/1m² sàn. Khu vực xây dựng của dự án nằm trong vùng trung tâm của Thành phố Hà Nội nên việc xây dựng sẽ khó khăn và tốn kém hơn các khu vực xa trung tâm Thành phố. Do đó chi phí dự án là 15 triệu đồng cho 1m² sàn căn hộ.

Tham khảo một số công trình hỗn hợp trong cùng khu vực giá xây dựng cũng xấp xỉ giá trị này và giá bán từ chủ đầu tư cho 1m² sàn căn hộ (bao gồm thuế VAT) là 28 triệu đồng.

Tính toán mức lợi nhuận 20% diện tích sàn cho chủ đầu tư thì tổng diện tích sàn các căn hộ và văn phòng cho thuê dự án là:

$$\Sigma \text{ diện tích các căn hộ} = \frac{28 * \sum \text{diện tích diện tích}}{28 - 15 * 1.2} = \frac{28 * 378651}{28 - 15 * 1.2} = 1060223 \text{ (m}^2\text{)}$$

Tổng số tiền đầu tư cho dự án là: 1060223*15 = 15903 nghìn tỷ đồng.

4.3.2. Hệ số sử dụng đất

Các công trình công cộng sẽ được mở rộng với quy mô gấp 1.1 ÷ 1.5 so với ban đầu.

Tổng mức sàn toàn dự án là:

$$1060223 * 1.15 + (32215 + 7546 + 5890) * 1.5 = 1287733 \text{ (m}^2\text{)}$$

Hệ số sử dụng đất mới là: $\frac{1287733}{230452} = 5.6$

Như vậy nhìn chung với hệ số sử dụng đất là 5.6, các công trình công cộng được mở rộng với quy mô từ 1.1 đến 1.5 lần dự án đem lại cho nhà đầu tư khoảng 20% lợi nhuận sau thuế (do chủ đầu tư được nhà nước miễn thuế) so với tổng nguồn vốn họ bỏ ra. Đây là mức lợi nhuận hợp lý. Giá trị 5.6 của hệ số sử dụng đất là chấp nhận được.

Trong trường hợp người dân có nhu cầu chuyển lên các tầng cao để được diện tích rộng hơn thì tổng diện tích sàn đưa ra để chủ đầu tư kinh doanh có giảm nhưng giá trị thì không giảm do có tầng dưới có giá trị cao hơn các căn hộ tầng trên. Điều đó có nghĩa dù đền bù cho người dân căn hộ ở tầng nào đi nữa thì hệ số sử dụng đất được tính toán như trên chủ đầu tư vẫn luôn lợi nhuận khoảng 20%.

4.4. CÁC GIAI ĐOẠN TIẾN HÀNH CỤ THỂ

Dự án xây dựng cải tạo khu chung cư cũ Thành Công được chia làm 3 giai đoạn để thực hiện. Dự tính dự án sẽ được hoàn thành trong 6 năm. Như đã nói ở trên việc phân chia dự án ra nhiều giai đoạn nhằm giảm tải những khó khăn trong việc tìm quỹ nhà cho người dân ở tạm trước khi dự án được hoàn thành cũng như tích kiệm chi phí cho chủ đầu tư.

4.4.1. Giai đoạn 1

Đây là giai đoạn rất quan trọng nhằm tiền đề cho các giai đoạn sau, tạo điều kiện thuận lợi cho sự triển khai của các giai đoạn sau. Giai đoạn này cần tiến hành trong thời gian ngắn và đảm bảo chất lượng công trình để sớm bàn giao cho người dân thuộc diện tái định cư của dự án, tạo ra sự tin tưởng và ủng hộ của người dân đối với dự án trong giai đoạn tiếp theo.

4.4.1.1. Lựa chọn địa điểm tiến hành cải tạo

(1) Tiêu chí lựa chọn

Ưu tiên tiến hành cải tạo trước các khu nhà trong tình trạng xuống cấp trầm trọng, các khu nhà có nguy cơ sập đổ đe dọa tính mạng và tài sản của người dân.

Địa điểm được lựa chọn có tỷ lệ ủng hộ cao của người dân đối với dự án, cũng như đối với phương án đền bù giải phóng mặt bằng như đã đưa ra ở trên, không có vấn đề kiện tụng để tránh mất thời gian trong quá trình giải phóng mặt bằng.

Khu vực được cải tạo trước tiên phải có vị trí thuận tiện cho việc xây dựng, vận chuyển nguyên vật liệu xây dựng, quá trình xây dựng không ảnh hưởng nhiều đến cuộc sống của người dân xung quanh.

Quy mô, diện tích xây dựng trong giai đoạn này phải đảm bảo thời gian xây dựng diễn ra từ 1 năm rưỡi đến 2 năm tránh trường hợp để thời gian xây dựng diễn ra quá lâu ảnh hưởng đến tâm lý của người dân.

Các công trình hạ tầng xã hội như trường học, nhà trẻ, UBND phường sẽ được thực hiện cải tạo xây mới trong các giai đoạn sau.

(2) Địa điểm lựa chọn

Từ những tiêu chí trên, giai đoạn 1 sẽ tiến hành cải tạo các khu chung cư K1, K2, K3, G23, G24, G26, D4, D5 và D6 được chia làm 3 lô đất.

Lô thứ nhất gồm các khu chung cư cũ K1, K2, K3 có tổng diện tích là 9252 m² nằm trên trục đường Láng Hạ

Lô thứ hai gồm các chung cư cũ G23, G24, có diện tích 4210 m² và G26 có diện tích 3139 m² có tổng diện tích nằm trong góc vuông giới hạn bởi đường Huỳnh Thúc Kháng và đường Nguyễn Hồng đối diện với hồ Thành Công.

Lô thứ 3 gồm các chung cư cũ D4, D5, D6 có tổng diện tích 7292 m².

Tổng diện tích các lô đất được xây dựng cải tạo trong giai đoạn này là 23893 m² (2,39 ha) với số dân là 1869 người.

Đây đều là các khu vực có tỷ lệ ủng hộ của người dân với dự án là rất cao, đều > 80%. Hơn nữa các khu đất này đều nằm trên danh giới giới hạn của khu vực nghiên cứu cả nằm trên trục đường lớn rất dễ vận chuyển nguyên vật liệu thuận lợi cho việc xây dựng, không ảnh hưởng nhiều đến cuộc sống của người dân. Các khu K1, K2, K3 là các chung cư xuống cấp trầm trọng nhất trong khu tập thể Thành Công, hiện tượng sụt lún, đổ nghiêng gây nguy hiểm cho tính mạng và tài sản của người dân.

Các lô xây dựng 1 và 2 ngoài phần diện tích đền bù tái định cư cho người dân sẽ tập trung vào kinh doanh văn phòng cho thuê một phần nhỏ sẽ được sử dụng với mục đích ở vì các khu vực này đều nằm ở các vị trí thuận lợi cho việc kinh doanh văn phòng cho thuê. Lô 3 sẽ cân bằng giữa diện tích dùng làm văn phòng cho thuê và diện tích để ở. Người dân thuộc diện tái định cư ở giai đoạn 2 sẽ sinh sống tạm trong các căn hộ của lô xây dựng 3 và một phần ở lô 1 và 2.

4.4.1.2. Giai đoạn 2 và 3

Sự thành công của giai đoạn 1 sẽ tạo điều kiện thuận lợi cho việc tiến hành xây dựng cải tạo trong giai đoạn này. Sự không đồng thuận của người dân đối với dự án cũng như chính sách đền bù giải phóng mặt bằng cho người dân sẽ không còn là cản trở như giai đoạn 1 vì hầu hết người dân sẽ ủng hộ mạnh mẽ của dự án cải tạo này. Điều quan trọng trong 2 giai đoạn này là phải phân chia khu vực xây dựng hợp lý nhằm tạo điều kiện cho việc thi công xây dựng, quá trình thi công xây dựng không ảnh hưởng đến đời sống của người dân xung quanh, và việc học tập của các học sinh. Cần tính toán quy mô các giai đoạn cho phù hợp để có sự bố trí hợp lý các căn hộ cho người dân sinh sống tạm thời trong quá trình thi công. Một phần người dân thuộc diện tái định cư trong giai đoạn 2 sẽ được sinh sống tạm thời trong các căn hộ của giai đoạn 1 và phần lớn các hộ dân thuộc diện tái định cư trong giai đoạn 3 sẽ được bố trí sinh sống tạm thời trong các căn hộ thuộc giai đoạn 1 và 2.

4.4.1.2.1. Giai đoạn 2

Giai đoạn 2 sẽ tiến hành xây dựng cải tạo các khu A,E và phần còn lại của khu G trừ một phần khu E nằm cạnh trường tiểu học Thành Công và trung học Thành Công vì trong tương lai phần khu nhà E này sẽ được chuyển đổi chức năng để mở rộng trường tiểu học và trung học Thành Công. Trong trường hợp sự ủng hộ của người dân ở các khu nhà liền kề thuộc khu G không đúng như dự kiến tức là tỉ lệ ủng hộ thấp hơn 70% thì vẫn tiếp tục xây dựng cải tạo khu vực trừ khu vực nhà liền kề ra. Do đặc thù của vị trí việc cải tạo khu vực nằm ở góc Tây Nam ngay trên đường chính liên khu nên việc xây dựng cải tạo khu vực này trong giai đoạn 2 sẽ không ảnh hưởng nhiều đến cuộc sống của người dân và thuận tiện cho việc xây dựng. Hơn nữa tuy có 2 nhà mẫu giáo nằm trong khu vực cải tạo nhưng các nhà mẫu giáo đều nằm trên đường chính và tiếp giáp với các công trình được xây mới trong giai đoạn 1 nên quá trình xây dựng cải tạo sẽ không ảnh hưởng nhiều đến hoạt động của các nhà mẫu giáo này. Và khi chuyển sang giai đoạn 3 việc xây dựng cải tạo cũng sẽ không ảnh hưởng nhiều đến học tập của các em học sinh tiểu học và trung học. Trong giai đoạn này các tuyến đường chính là đường Thành Công...cùng với hạ tầng kỹ thuật như cấp thoát nước sẽ được giữ nguyên hiện trạng và sẽ được mở rộng tu sửa trong giai đoạn 3. Các tuyến đường còn lại sẽ được xây dựng mới, mở rộng theo quy hoạch với hạ tầng hoàn chỉnh kết nối với

các tuyến chính ở trên và sau này sẽ được kết nối với hệ thống hạ tầng kỹ thuật trong giai đoạn 3 thành một hệ thống liên tục thống nhất và đồng bộ. Tổng diện tích được cải tạo trong giai đoạn này là 82200 m² với dân số khoảng 6631 người. Trong thời gian thi công khoảng 1500 người dân sẽ được sinh sống trong các căn hộ thuộc các chung cư hỗn hợp được xây dựng trong giai đoạn 1, số dân còn lại sẽ được bố trí sinh sống tạm thời trong quỹ nhà của chủ đầu tư và quỹ nhà giải phóng mặt bằng của Thành phố như ở giai đoạn 1.

4.4.1.2.2. Giai đoạn 3

Trong giai đoạn này sẽ tiến hành xây dựng cải tạo toàn bộ diện tích còn lại trong phạm vi dự án tiến tới hoàn thiện dự án theo bản đồ quy hoạch sử dụng đất các trường trung học và tiểu học sẽ được mở rộng cho phù hợp với quy mô dân số mới. Hệ thống hạ tầng sẽ được xây dựng đồng bộ và được kết nối với hệ thống hạ tầng trong các giai đoạn trước thành một thể thống nhất đồng bộ.

Tổng diện tích đất được xây dựng cải tạo trong giai đoạn 3 này là 11523 m² với số dân thuộc diện di dời là khoảng 9500 dân. Trong quá trình tiến hành xây dựng cải tạo trong giai đoạn này là hơn 7000 người dân (tương đương với 1612 hộ gia đình) sẽ được sinh sống tạm thời trong các căn hộ được xây dựng trong giai đoạn 1 và 2, số còn lại sẽ được sinh sống tạm thời trong các căn hộ thuộc quỹ nhà của chủ đầu tư và quỹ nhà tái giải phóng mặt bằng của Thành phố. Trước khi tiến hành giải phóng mặt bằng chủ đầu tư phải có phương án bổ sung quỹ nhà cho người dân sinh sống tạm thời do trong giai đoạn này một số hộ gia đình thuộc diện tái định cư của dự án là tương đối lớn. Quỹ nhà xây mới trong giai đoạn trước không thể đáp ứng cho số hộ gia đình nhiều như vậy.

CHƯƠNG 5: CÁC GIẢI PHÁP QUY HOẠCH CẢI TẠO XÂY DỰNG KHU TẬP THỂ THÀNH CÔNG

5.1. CÁC PHƯƠNG ÁN CƠ CẤU TỔ CHỨC KHÔNG GIAN

5.1.1. Mục tiêu và nguyên tắc của đồ án

- Cải tạo, xây dựng được khu chức năng đô thị khang trang, hiện đại.
- Giải phóng mặt bằng, chuyển dịch cơ cấu kinh tế hợp lý, giải quyết tái định cư tại chỗ cho người dân.
- Quy hoạch xây dựng khu thương mại trở thành khu thương mại hấp dẫn các nhà doanh nghiệp trong nước và quốc tế với cơ sở vật chất và điều kiện hạ tầng phát triển.
- Giữ gìn những giá trị tài nguyên thiên nhiên, cảnh quan, môi trường, sinh thái của khu Thành Công hướng tới phát triển bền vững, ổn định, không phá vỡ sự cân bằng sinh thái khu vực.

5.1.2. Phương án 1

Ý tưởng chủ đạo

- Các công trình dịch vụ thương mại được bố trí theo chuỗi dài, theo các tuyến chính. Trung tâm được bố trí giữa khu đất nghiên cứu.

Ưu điểm

- Khu trung tâm và khu dịch vụ thương mại tập trung liền kề tạo thành mảng dịch vụ lớn, dễ cho việc xây dựng cơ sở hạ tầng, tập trung nhu cầu dịch vụ của khách về một nơi, thuận tiện cho phục vụ, các khu nghỉ ngơi được độc lập yên tĩnh.

Nhược điểm

- Tuy phương án tổ chức các công trình dịch vụ thương mại theo dạng chuỗi dài nhưng vẫn không đáp ứng được nhu cầu phục vụ.
- Các khu độc lập dễ bị buồn tẻ do thiếu các công trình phục vụ giải trí.

5.1.3. Phương án 2

Ý tưởng chủ đạo

- Tổ chức khu trung tâm ở giữa và các công trình dịch vụ phân tán đều trong toàn khu, mạng lưới giao thông dạng hướng tâm.
- Tổ chức các trục công phụ và bãi đỗ xe ngay tại công.
- Trục giao thông xương sống chạy xuyên suốt khu hướng ra hồ Thành Công.

Ưu điểm

- Tổ chức khu trung tâm ở giữa và các công trình dịch vụ phân tán đều trong khu giúp cho việc quản lý dễ dàng, nhanh gọn, mọi hoạt động thuận tiện ở tất cả mọi nơi trong khu phố.

- Bố trí bãi đỗ xe, mọi dịch vụ luôn gắn liền với các tuyến đường phụ, luôn đảm bảo cho người dân được tiếp cận với khu buôn bán thương mại và giải trí một cách thuận tiện.
- Khai thác cảnh quan mặt nước đẹp và hợp lý, tận dụng mặt nước để khai thác vui chơi giải trí và văn cảnh.

 Nhược điểm

- Phương án tạo ra nhiều lối vào, do đó đòi hỏi phải có sự quản lý chặt chẽ, an ninh tốt.

5.1.4. Phương án chọn: phương án 2

5.2. QUY HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT

5.2.1. Các thông số quy hoạch

Hệ số sử dụng đất 5.6%

Mật độ xây dựng là 48%

Bảng số liệu sử dụng đất

Chức năng sử dụng	Diện tích xây dựng (m ²)	Tỷ lệ (%)	Tổng diện tích sàn (m ²)
Đất ở	92181	40.00	1060223
Đất trường học nhà trẻ	38658	16.77	102815
Đất cơ quan, công trình công cộng	3534	1.53	5310
Đất thương mại dịch vụ	25600	11.11	119288
Đất giao thông	41481	18.00	
Mương thoát nước	2289	0.99	
Đất di tích	168	0.07	97
Đất không xây dựng, quảng trường	26541	11.52	
Tổng	230452	100	1287733

5.2.2. Quy mô dân số

Diện tích sàn căn hộ và văn phòng cho thuê còn lại sau khi đền bù giải phóng mặt bằng cho người dân là:

$$S = 1060223 - 378651 = 681572 \text{ (m}^2\text{)}$$

Với 40% diện tích sàn từ tầng 1 đến tầng 5 của các tòa nhà sẽ làm văn phòng cho thuê và dịch vụ thương mại thì tổng diện tích sàn căn hộ chung cư để chủ đầu tư kinh doanh là:

$$S_1 = 681572 \cdot 0.6 = 408943 \text{ (m}^2\text{)}$$

Tổng diện tích dùng làm văn phòng cho thuê và kinh doanh dịch vụ là:

$$S_2 = 681572 \cdot 0.4 = 272629 \text{ (m}^2\text{)}$$

Với tiêu chuẩn 25m² sàn cho một người dân ta có quy mô dân số mới là:

$$\Sigma \text{số dân} = \frac{408943}{25} = 16358 \text{ (người)}$$

Người dân sẽ được sinh sống trong các tòa nhà chung cư cao tầng với lối kiến trúc đặc thù của các công trình chung cư cao tầng. Các tòa nhà chung cư cao tầng này được xây dựng tại các khu đất nằm cách xa hồ Thành Công. Một phần căn hộ chung cư sẽ được bố trí tại các công trình hỗn hợp nằm ngay trên đường Láng Hạ và đường Nguyễn Hồng.

5.2.3. Các công trình công cộng

5.2.3.1. Trường học

Tổng số học sinh trung học: $16358 \times 0.065 + 1348 = 2411$ (học sinh)

Tổng số học sinh tiểu học: $16358 \times 0.07 + 1593 = 2738$ (học sinh)

Tổng số học sinh mầm non: $16358 \times 0.065 + 1225 = 2288$ (học sinh)

Khi dự án hoàn thành người dân mới đến ở chủ yếu sẽ là các cặp vợ chồng trẻ chưa có con cái hoặc chỉ có con nhỏ nên số học sinh không tăng ngay mà sẽ tăng từ từ đến con số dự báo trên trong khoảng từ 5 năm đến 10 năm và ổn định ở ngưỡng giá trị đó. Do đó việc tăng dân số không gây áp lực mạnh mẽ lên cơ sở hạ tầng ngay trong thời gian đầu.

Các công trình trường học và mầm non sẽ được giữ nguyên vị trí và được mở rộng cho phù hợp với quy mô dân số mới. Cụ thể:

Trường trung học cơ sở Thành Công được mở rộng từ 5856 m² tới 10903 m²

Trường tiểu học Thành Công A được giữ nguyên diện tích là 5291 m²

Trường tiểu học Thành Công B được mở rộng diện tích từ 3230m² tới 9871 m²

Trường mầm non Thành Công B được giữ nguyên diện tích là 4484 m²

Trường mầm non Thành Công A được mở rộng diện tích từ 6188m² tới 6405 m²

Bảng số liệu dự báo số học sinh trong khoảng 10 năm

Ngành học	Số học sinh	Diện tích	Chỉ tiêu (m ² /hs)	Tiêu chuẩn quy hoạch (m ²)
Trung học	2411	10903		6
Tiểu học	2738	15162		6
Mầm non	2288	12593		6
Tổng	7437	38658		

5.2.3.2. Cơ quan và các công trình công cộng khác

Trụ sở công an phường và UBND phường sẽ được giữ nguyên hiện trạng do các công trình này chất lượng vẫn còn đảm bảo và có không gian rộng rãi.

Các công trình như bưu điện, trạm y tế phường được mở rộng với diện tích tăng gấp đôi và được chuyển vị trí sát với trụ sở công an phường Thành Công. Tất cả các công trình này sẽ được hợp thành một khu vực văn hóa, hành chính của phường Thành Công.

Công trình	Diện tích (m ²)
UBND phường	1274
Trụ sở công an phường	1181
Nhà văn hóa	400
Trạm y tế	659
Tổng	3534

5.2.4. Công trình thương mại dịch vụ

Chợ Thành Công sẽ được giữ nguyên vị trí và được xây mới một tầng với quy mô là thay thế cho chợ cũ và các khu chợ ngoài trời. Nghiêm cấm các trường hợp bán hàng ngoài trời, lấn chiếm đất công cộng để bán hàng. Hệ thống hạ tầng khu chợ và hệ thống thu gom rác được xây dựng khoa học đồng bộ nhằm hạn chế rác thải gây ô nhiễm môi trường có nguồn gốc từ khu chợ. Các tòa nhà dịch vụ văn phòng và trung tâm thương mại dịch vụ hiện đại sẽ được xây dựng tại các khu đất có vị trí đẹp, nằm ở mặt đường chính hoặc có mặt tiền nhìn ra hồ. Các công trình này được thiết kế với lối kiến trúc và chất liệu hiện đại có quy mô 10 đến 12 tầng. Các công trình này chuyên về thương mại dịch vụ và văn phòng cho thuê, không có chức năng ở.

Ngoài các công trình này ra còn có một số các tòa nhà có chức năng hỗn hợp kết hợp giữa thương mại dịch vụ và căn hộ cho thuê. Các công trình này có quy mô lớn hơn với chiều cao từ 16 đến 18 tầng, chủ yếu nằm phân trung tâm của khu vực xây dựng, nhằm tránh ảnh hưởng đến cảnh quan hồ Thành Công.

Các công trình vui chơi giải trí sẽ xây dựng cùng với dự án cải tạo hồ Thành Công.

2.5. Bố trí không gian công cộng

Khu vực được xây dựng với mật độ xây dựng là 48% nhằm đảm bảo một không gian công cộng rộng rãi và thoáng mát. Không gian công cộng bao gồm các quảng trường nhỏ ở phần trung tâm khu đất và phân đôi diện với mặt hồ Thành Công, các sân bê tông và vườn hoa xung quanh hồ Thành Công được xây dựng không quá cao từ 10 đến 12 tầng với sân quảng trường rộng hướng về hồ Thành Công. Các công trình có chiều cao

lớn sẽ được xây dựng ở phần trung tâm khu đất và một phần khu đất nằm trên đường Láng Hạ. Với cách bố trí không gian công cộng như vậy làm cho không gian hồ Thành Công không bị chèn ép, bó hẹp bởi các tòa nhà. Không gian hồ Thành Công sẽ được mở độ lớn tạo cảm giác thư giãn, thanh thản cho người dân khi đến hồ Thành Công.

5.3. GIẢI PHÁP QUY HOẠCH TỔ CHỨC KHÔNG GIAN KIẾN TRÚC CẢNH QUAN

- + Đối với các công trình công cộng hiện có: cải tạo chỉnh trang, tổ chức thành khu hành chính – văn hóa – thương mại tập trung.
- + Đối với các cơ quan xen kẽ trong khu dân cư, trong các dãy nhà chung cư: tập trung vào các cụm công trình có chức năng hỗn hợp.
- + Đối với công trình hạ tầng kỹ thuật không còn phù hợp: Chuyển đổi chức năng sử dụng đất để phục vụ mục đích chung của cộng đồng.
- + Đối với các khu dân cư thấp tầng: từng bước tiến hành tái định cư lên các chung cư cao tầng, tăng hiệu quả sử dụng đất.
- + Đối với các khu vực xây dựng lại sau giải phóng mặt bằng, nếu quy mô diện tích không đủ bố trí công trình thì ưu tiên dành quỹ đất cho cây xanh, sân chơi, bãi đỗ xe, công trình công cộng, mở rộng trường học.
- + Tổ chức lại mạng lưới đường giao thông để khai thác quỹ đất xây dựng hiệu quả hơn.



Bố cục quy hoạch kiến trúc

5.4. THIẾT KẾ ĐÔ THỊ

- Ưu tiên nghiên cứu bố trí các công trình dịch vụ dọc tuyến đường chính và ở trung tâm khu vực. Trong khu vực các khu dân cư, các công trình thương mại – dịch vụ bố trí tại các trục đường chính với hình thức kiến trúc và mặt đứng, đa dạng phong phú, tạo cảnh quan cho khu vực, phục vụ không những cho nội bộ khu ở mà cho cả các khu vực lân cận.
- Đối với kênh thoát nước (song song đường Nguyễn Hồng), cần nạo vét mở rộng lòng kênh, xây dựng bờ kè trồng cây và lắp hệ thống chiếu sáng dọc bờ kênh, đảm bảo hành lang bờ kênh là 2m mỗi bên.
- Các khoảng công viên cây xanh khu hồ Thành Công, trong khu ở kết hợp phủ kín với các loại thảm cỏ và các loại cây phong phú đặc trưng tạo khoảng không gian hồ Thành Công, cảnh quan thông thoáng và môi trường sinh thái tốt phục vụ cho cư dân trong khu vực.

5.5. QUY HOẠCH GIAO THÔNG

5.5.1. Văn bản pháp lý

- TCVN 4449 – 1987 : Quy hoạch xây dựng đô thị. Tiêu chuẩn thiết kế.
- TCXDVN 104-2007: Đường đô thị. Yêu cầu thiết kế.

5.5.2 Cơ sở và nguyên tắc thiết kế

5.5.2.1. Cơ sở thiết kế

- Quy hoạch tổng thể cải tạo và xây dựng lại khu tập thể Thành Công đến năm 2030.
- Nền khu vực thiết kế tỉ lệ 1/2000

5.5.2.2. Nguyên tắc thiết kế

- Tận dụng tối đa hiện trạng và địa hình tự nhiên, tránh phá dỡ và đào đắp lớn ảnh hưởng đến môi trường cảnh quan khu vực.
- Tuân thủ các dự án đã và đang triển khai trong khu vực thiết kế.
- Đảm bảo các chỉ tiêu kinh tế - kỹ thuật theo đúng tiêu chuẩn

5.5.3. Các chỉ tiêu kỹ thuật chính của tuyến đường

- Tổng đường phân khu vực 15781m² (6,9%), đường nội bộ 26243m² (11,4%)
- Tổng diện tích đường ~ 14km/km²
- Tỉ lệ đất giao thông ~ 18%

5.5.4. Các chỉ tiêu kỹ thuật các tuyến đường

5.5.4.1. Bán kính quay xe

- Bán kính quay xe tại các ngã giao nhau thông thường từ 8 – 12m, bán kính tại các đường đi dạo từ 3 – 5m.
- Trên trục đường chính, bán kính tại các ngã giao nhau từ 15 – 30m.
- Bán kính cong bằng $R \geq 50m$.

5.5.4.2. Độ dốc dọc đường

- Độ dốc dọc đường thông thường $3\% > i_{\text{thiết kế}} \geq 1\%$. Song có một số đoạn đường để giảm khối lượng đào đắp, độ dốc thiết kế có thể $i = 0\%$. Nhưng tại những đoạn có độ dốc $i = 0\%$ cần phải có giải pháp kỹ thuật để đảm bảo thoát nước dọc đường như rãnh rãnh cưa.
- Độ dốc ngang đường để thoát nước mưa tốt $i_{\text{ngang lòng đường}} = 2\%$
- Độ dốc hè đường $i = 1,5\%$

5.5.4.3. Kết cấu áo đường

- Mạng lưới đường trong khu đô thị cần được xây dựng với kết cấu áo đường đạt tiêu chuẩn đẹp và bền.
- Dự kiến chọn áo đường bê tông dày 20 – 25cm, phù hợp với điều kiện thi công của khu tập thể

Bảng tổng hợp các loại đường

TT	Loại đường	Chiều rộng (m)		Đường đỏ (m)	Chiều dài (m)	Diện tích (m ²)		Diện tích tổng cộng (m ²)
		Lòng	Hè			Lòng	Hè	

Sinh viên: Trần Văn Tuấn – 101475

Phạm Thị Vân – 100292

1	Đường trục chính	15	12	27	210	3150	5040	8190
2	Đường chính	7,5	6	13,5	2657	30555	23913	54468
3	Đường khu vực	5,5	3	8,5	3508	26310	3508	29818
4	Đường đi dạo	3,0	0	3,0	4260	14910	4260	19170
Tổng					14.342	91.810	40.428	132.238

5.5.5. Giải pháp quy hoạch giao thông

5.5.5.1. Giải pháp phát triển giao thông

Lấy tâm là hồ Thành Công, hướng điểm đến của các tuyến giao thông về hồ. Lấy tuyến chính đi qua trung tâm và hướng thẳng mặt hồ và giao kết thúc là giao với đường Thành Công. Mở thẳng các tuyến đường đâm ra các trục chính.

Hồ Thành Công là điểm nhìn mở của không gian kiến trúc của đô thị, tạo hướng nhìn tốt thông thoáng, các vùng không gian cây xanh và không gian mở bên trong đô thị tạo thành vòng tuần hoàn.



Giải pháp phát triển giao thông

5.5.5.2. Phương án cụ thể

Về cơ bản giữ nguyên các tuyến đường chính nhằm giảm chi phí xây dựng tạo sự thuận lợi cho việc phân chia các lô đất xây dựng. Các tuyến đường chính sẽ được nâng cấp mở rộng với mặt cắt đường rộng và vỉa hè lớn để cho người dân đi dạo, ngắm cảnh. Cụ thể:

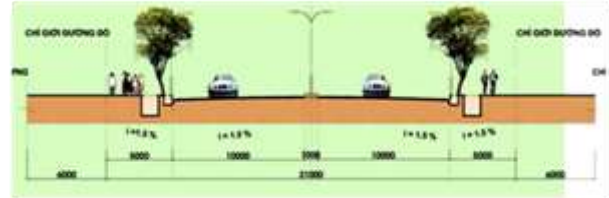
- Đường trục chính 750m kéo dài từ đường La Thành về hồ Thành Công. Đây là tuyến
- Mặt cắt đường mở rộng

đường giao thông chính của khu cũng như của phường Thành Công. Bề rộng lộ giới B = 21m, vỉa hè mỗi bên rộng 10m.

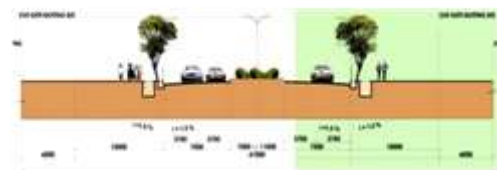


- Đường liên khu vực nối liền các khu khách sạn và các khu dịch vụ chính, mặt đường rộng 15m, lề mỗi bên 6m, được rải nhựa.
- Đường khu vực nối các khu với nhau, mặt đường rộng 15m, lề mỗi bên 6m, mặt đường được rải nhựa.
- Đường đi dạo nội bộ trong các khu ở, khách sạn... mặt đường rộng từ 1,5 ÷ 3,5m, được rải gạch xi măng mác 50 đúc theo các hình hoa văn.

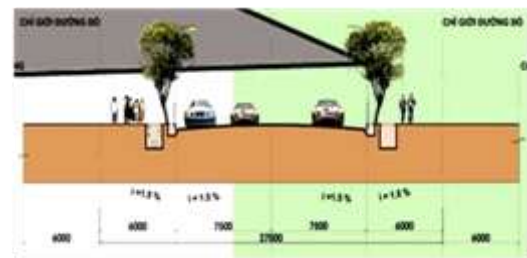
Mặt cắt đường liên khu



Mặt cắt đường liên khu



Mặt cắt đường dạo



5.5.6. Bố trí bãi đỗ xe

5.5.6.1. Nhu cầu đỗ xe của bản thân công trình

- Tiêu chuẩn xác định nhu cầu đỗ xe:
 - + Đối với nhà cao tầng tái định cư:
 - 6 hộ/ 1 chỗ đỗ xe ô tô.
 - 1 hộ/ 2 xe máy.
 - 1 hộ/ 1 xe đạp
 - + Đối với các công trình công cộng, văn phòng: 200 m²sàn/ 1 chỗ đỗ xe ô tô.
- Quy mô diện tích tầng hầm đỗ xe: là toàn bộ diện tích ô đất xây dựng, có số tầng hầm từ 1 - 3 tầng hầm.

5.5.6.2. Quy mô diện tích tầng hầm đỗ xe

- Bố trí 3 điểm đỗ xe nội phục vụ cho nhu cầu đỗ ngắn và thay thế cho điểm đỗ xe hiện có trên đường Huỳnh Thúc Kháng (quy mô khoảng 7400 m²).

- Khu vực cây xanh, quảng trường giáp hồ Thành Công bố trí các điểm đỗ xe ngầm (khuyến khích kết nối một hệ thống liên hoàn – quy mô khoảng 1.4 ha; 1 – 2 tầng hầm).

5.5.7. Quản lý hệ thống giao thông

Thành lập một đội ngũ cán bộ chịu trách nhiệm quản lý giao thông trên các tuyến đường, quản lý tình trạng giao thông khu vực.

Xử phạt nghiêm minh đối với các trường hợp lấn chiếm vỉa hè, đỗ xe không đúng nơi quy định...

5.6. QUY HOẠCH CẤP ĐIỆN

5.6.1. Văn bản pháp lý

- TCVN 4449 - 87: Quy hoạch xây dựng đô thị. Tiêu chuẩn thiết kế.
- Quyết định số 04/2008/QĐ-BXD "Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Quy hoạch xây dựng"

5.6.2. Quy hoạch hệ thống điện

Dự báo nhu cầu sử dụng điện theo quy hoạch khoảng 34227 KW. Xây dựng mới mạng lưới điện 22KV đi ngầm

Nguồn điện: trạm điện 110KV Thành Công, trạm 100 KV Giám, trạm 110 KV Nghĩa Đô

Các công trình có phụ tải lớn, có thể đặt tại trạm biến thế điện trong tầng 1 của tòa nhà để tiện xuất tuyến lộ hạ thế.

Thay thế các trạm hạ thế 10/0.4KV bằng trạm 22/0.4KV

Tổng công suất các trạm hạ thế khoảng 35.580 KVA

5.6.3. Tính toán chi tiết

5.6.3.1. Dự báo phụ tải

Theo quy chuẩn 04/2008/QĐ/BXD phụ tải điện, bao gồm: phụ tải điện sinh hoạt, phụ tải điện của từng công trình công cộng, phụ tải điện sản

xuất, phụ tải điện khu cây xanh – công viên, phụ tải điện chiếu sáng công cộng.

Phụ tải điện sinh hoạt (theo hộ)

Đặc điểm khu dân cư	Chỉ tiêu (kW/hộ)	Số hộ	Công suất (kW)
Khu nhà chung cư cao tầng (≥ 9 tầng)	4	5785	23140
Khu nhà ở liền kề	3	340	1020
Tổng cộng		6125	24160

Phụ tải điện công trình công cộng, dịch vụ

TT	Tên phụ tải	Chỉ tiêu cấp điện	Quy mô (m ²)	Công suất (W)
1	Văn phòng (Có điều hòa nhiệt độ)	30 W/m ² sàn	318557	9556710
2	Trường học			
	- Nhà trẻ mẫu giáo (Không điều hòa nhiệt độ)	0.15 kW/cháu	12593	1889
	- Trường học phổ thông (không có điều hòa nhiệt độ)	0.1 kW/ HS	10903	1090
	Trường tiểu học (không điều hòa nhiệt độ)	0.1W/m ² sàn	15162	1516
3	Cửa hàng, siêu thị, chợ, trung tâm thương mại (Không có điều hòa nhiệt độ)	20 W/m ² sàn	6000	12000
	Tổng cộng			9 681 205

1.1.2. Bảng tổng hợp phụ tải

1.1.3. T	1.1.3.1.1...1.1. Danh mục	Công suất (KW)
1	1.1.3.1.1...1.2. Sinh hoạt	24 160
2	Công trình công cộng	160
3	Dịch vụ thương mại	9 557
4	Chiếu sáng đường	150
5	Phụ tải khác	200
6	Cộng	34227

Phụ tải yêu cầu có tính đến hệ số K_{dt} = 0,6 là 20536 kW.

5.6.4. Quản lý điện

Sinh viên: Trần Văn Tuấn – 101475

Phạm Thị Vân – 100292

Việc quản lý điện và sửa chữa đường dây do công ty điện lực chịu trách nhiệm quản lý.

5.7. QUY HOẠCH CẤP NƯỚC

5.7.1. Văn bản pháp lý

- TCVN 4449 - 87: Quy hoạch xây dựng đô thị. Tiêu chuẩn thiết kế.
- Thiết kế mạng lưới cấp nước theo tiêu chuẩn TCVN 33 : 2006 của Bộ Xây Dựng – Tiêu chuẩn thiết kế cấp nước, mạng lưới đường ống và công trình.
- Quy hoạch chi tiết quận Ba Đình và quy hoạch chung của Thành phố Hà Nội.

5.7.2. Chỉ tiêu cấp nước

- Nước phục vụ cho sinh hoạt: 180 l/người.ngđ
- Dịch vụ: 20 l/người.ngđ.
- Nhà ăn: 50 l/người.ngđ.
- Nước dự phòng rò rỉ: 25%.

5.7.3 Nguồn cấp nước

Sử dụng nguồn nước cấp của Thành phố Hà Nội.

5.7.4 Quy hoạch cấp nước

5.7.4.1. Nội dung tính toán

a) Xác định quy mô dùng nước

*) Lưu lượng nước cho nhu cầu sinh hoạt của các khu dân cư

$$Q_{sh} = Q_{ngd}^{TB} = \frac{\sum q_i \times N_i \times k_{ngd}}{1000} (m^3 / ngd)$$

Trong đó:

- $q_i = 0.15 (m^3/ngd)$: tiêu chuẩn dùng nước cho một đầu người trong một ngày đêm ứng với từng khu vực khác nhau trong thành phố theo TCN 33-85
- $N_i = 34971$ (người): dân số tính toán ứng với khu vực xây dựng
- $k_{ngd} = 1.3$: hệ số dùng nước không điều hoà ngày đêm có giá trị từ 1.25-1.5; trị số nhỏ áp dụng cho thành phố lớn.S

$$\Rightarrow Q_{sh} = Q_{ngd}^{TB} = \frac{0.15 \times 34971 \times 1.3}{1000} = 3315 (m^3 / ngd)$$

* Lưu lượng nước từ các hoạt động buôn bán

Khu tập thể Thành Công có một số cơ quan nhà nước đóng trên địa bàn và chợ Thành Công cần tiêu thụ một lượng nước khá lớn. Lượng nước này dự kiến chiếm khoảng 5% lượng nước sinh hoạt toàn khu.

$$\Rightarrow Q_{bb} = 0.05 \times 3120 = 156 (m^3 / ngd)$$

* Lưu lượng nước tưới đường, cây xanh

$$Q_t = F_t \times q_t (m^3 / \text{ngđ})$$

Trong đó:

- $q_t = 0.01 (m^3/m^2)$: tiêu chuẩn nước tưới (tưới, rửa đường bằng cơ giới 0,5-1,5 l/m², cây xanh tưới thủ công 3- 6 l/m² 1 lần)
- $F_t = 8140 (m^2)$: diện tích cần tưới tính bằng 20- 30% tổng diện tích khu vực.

$$\Rightarrow Q_T = 0.01 \times 8140 = 81.4 (m^3 / \text{ngđ})$$

b) Quy mô công suất của trạm bơm cấp nước

$$Q_{tr} = (a \times Q_{sh} + Q_t + \sum Q_{xn} + \dots) \times b \times c (m^3 / \text{ngđ})$$

Trong đó:

- $a = 1.1$: hệ số kể đến lượng nước dùng cho phát triển công nghiệp địa phương, $a = 1.05 - 1.1$.
- $b = 1.2$: hệ số kể đến những yêu cầu chưa dự tính hết và lượng nước hao hụt do rò rỉ trong quá trình vận hành hệ thống cấp nước, $b = 1.1 - 1.2$.
- $c = 1.1$: hệ số kể đến lượng nước dùng cho bản thân trạm bơm nhưng không bơm vào mạng lưới, $c = 1.05 - 1.1$.

$$Q_{tr} = (1.1 \times 3315 + 81.4 + 156) \times 1.2 \times 1.1 = 4844 (m^3 / \text{ngđ})$$

c) Lập bảng thống kê lưu lượng nước tiêu dùng cho khu theo từng giờ trong ngày

* Chế độ tiêu thụ nước cho nhu cầu sinh hoạt

Hệ số dùng nước không điều hoà giờ:

$$k_{\max}^h = \alpha_{\max} \beta_{\max}$$

Trong đó:

- $\alpha_{\max} = 1.4$: hệ số kể đến mức độ tiện nghi của ngôi nhà, chế độ làm việc của các xí nghiệp công nghiệp và các điều kiện địa phương khác, $\alpha_{\max} = 1.4 - 1.5$

- $\beta_{\max} = 1.2$ hệ số kể đến số dân trong khu dân cư lấy theo bảng III-4 của TCN 33-85

$$\Rightarrow k_{\max}^h = 1.4 \times 1.2 = 1.68 \approx 1.7$$

Từ $k_{\max}^h$ tra bảng phụ lục III-4 của TCN 33-85 ta có chế độ tiêu thụ nước sinh hoạt theo từng giờ trong ngày.

* Chế độ tiêu thụ nước cho nhu cầu buôn bán

Hoạt động này diễn ra liên tục từ 5h-19h hàng ngày

* Chế độ tiêu thụ nước tưới đường, tưới cây

Tưới đường bằng máy và tưới liên tục từ 7h đến 22h. Tưới cây, hoa bằng thủ công vào ba giờ buổi sáng (giờ thứ 5, 6, 7) và ba giờ buổi chiều tối (giờ thứ 16, 17, 18) trong ngày.

Thống kê lưu lượng tiêu dùng cho toàn thành phố theo từng giờ trong một ngày đêm

Giờ trong ngày	Nước sinh hoạt của khu dân cư			Nước tưới		Nước cho công trình đb khác (m ³)	Tổng lượng nước cho khu		
	Khi k _h =1.5			Cây hoa (m ³)	Đườn g (m ³)		m ³		%Q _{ngd}
	% Q _{sh}	(m ³)	Kế cả pt.cn đp (m ³)				Chưa có dp	Có dự phòng b=1.2	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
0-1	1	31.2	34.3				34.3	41.2	0.94
1-2	1	31.2	34.3				34.3	41.2	0.94
2-3	1	31.2	34.3				34.3	41.2	0.94
3-4	1	31.2	34.3				34.3	41.2	0.94
4-5	2	62.4	68.6				68.6	82.4	1.87

Sinh viên: Trần Văn Tuấn — 101475

Phạm Thị Vân — 100292

5-6	3	93.6	103	12.2		11.1	126	152	3.44
6-7	5	156	172	12.2		11.1	195	234	5.31
7-8	6.5	203	223	12.2	0.55	11.1	247	296	6.73
8-9	6.5	203	223		0.55	11.1	235	282	6.4
9-10	5.5	172	189		0.55	11.1	200	240	5.46
10-11	4.5	140	154		0.55	11.1	166	199	4.53
11-12	5.5	172	189		0.55	11.1	200	240	5.46
12-13	7	218	240		0.55	11.1	252	302	6.87
13-14	7	218	240		0.55	11.1	252	302	6.87
14-15	5.5	172	189		0.55	11.1	200	240	5.46
15-16	4.5	140	154		0.55	11.1	166	199	4.53
16-17	5	156	172	12.2	0.55	11.1	195	235	5.33
17-18	6.5	203	223	12.2	0.55	11.1	247	296	6.73
18-19	6.5	203	223	12.2	0.55	11.1	247	296	6.73
19-20	5	156	172		0.55		172	207	4.69
20-21	4.5	140	154		0.55		155	186	4.22
21-22	3	93.6	103		0.55		104	124	2.82
22-23	2	62.4	68.6				68.6	82.4	1.87
23-24	1	31.2	34.3				34.3	41.2	0.94
Cộng	100	3315	3432	73.2	8.25	155	3669	4403	100

d) Tính toán lưu lượng nước để dập tắt các đám cháy

Thời gian để dập tắt các đám cháy trong mọi trường hợp lấy bằng 3 h

Lưu lượng nước cần thiết để chữa cháy là

$$Q_{cc} = h \times q_{cc} (m^3)$$

Trong đó:

- $h=3.3600=10800$ (s): thời gian dập tắt đám cháy

- q_{cc} : lưu lượng nước cần thiết cho mỗi đám cháy

Vì diện tích phường là 20.04 ha, dân số 17000 người nên theo bảng I phụ lục II TCN 33-85, số đám cháy có thể xảy ra đồng thời là 2

+ Đối với quy mô nhà có $H_{tb}=10$, nên lưu lượng cần thiết cho đám cháy 1 là $q_{cc}^1=15$ l/s

+ Đối với đám cháy thứ 2 xảy ra bởi công trình có xây bằng gạch chịu lửa nên $q_{cc}^2=25$ l/s

Vậy $q_{cc}=15+25=40$ l/s =0.04 m³/s

$$\Rightarrow Q_{cc} = 10800 \times 0.04 = 432 (m^3)$$

5.7.4.2. Phương án quy hoạch cải tạo

Dựa theo hiện trạng hiện nay đồng thời dựa vào khối lượng nước cần dùng cho khu tập thể Thành Công, trong phương án này đề nghị như sau:

- Hệ thống cấp nước sinh hoạt và chữa cháy là hệ thống chung.
- Giữ nguyên đường ống đã thi công.

- Bổ sung nguồn nước bằng cách tăng cường các điểm đầu nối với đường ống D315 trên đường Nguyễn Chí Thanh và D400 trên đường La Thành.
- Cấp nước cho các khu nhà cao tầng thông qua bể chứa và trạm bơm cục bộ của từng công trình.
- Mạng lưới đường ống thiết kế là mạng vòng đảm bảo cấp nước an toàn và liên tục tới các khu vực sử dụng nước.

5.7.5. Quản lý cấp nước

- Quản lý việc cấp nước do công ty nước sạch Hà Nội giao cho từng đơn vị nhỏ của phường đảm nhiệm việc thu phí và sửa chữa đường ống theo quy định.

5.8. QUY HOẠCH THOÁT NƯỚC MƯA

5.8.1. Vạch tuyến hệ thống thoát nước mưa

- Nguyên tắc:

Mạng lưới thoát nước mưa là một khâu được thiết kế nhằm đảm bảo thu và vận chuyển nước mưa ra khỏi đô thị một cách nhanh nhất, chống hiện tượng úng ngập đường phố và các khu dân cư. Để đạt được yêu cầu đó, khi vạch tuyến chúng ta phải dựa trên một số nguyên tắc sau:

1. Nước mưa được xả thẳng vào nguồn (sông, hồ gần nhất bằng cách tự chảy).
2. Tránh xây dựng các trạm bơm thoát nước mưa.
3. Tận dụng các ao hồ sẵn có để làm hồ điều hoà.
4. Khi thoát nước mưa không làm ảnh hưởng tới vệ sinh môi trường và quy trình sản xuất.
5. Không xả nước mưa vào những vùng không có khả năng tự thoát, vào các ao tù nước đọng và các vùng dễ gây xói mòn.

Ta vạch tuyến hệ thống thoát nước mưa theo sơ đồ thẳng góc, nước mưa cùng với nước thải sản xuất quy ước sạch được góp vào các tuyến cống rồi đổ thẳng ra sông.

Đối với sơ đồ tính toán nước mưa thì ta chỉ tính toán cho một tuyến bất kỳ. Trong đồ án này chọn tuyến cống giữa hai khu vực I và II làm tuyến cống tính toán.

5.8.2. Cường độ mưa tính toán

Cường độ mưa tính toán được xác định theo công thức:

$$q = \frac{q_{20} \cdot (20+b)^n \cdot (1+ClgP)}{(t+b)^n} \quad (l/s \cdot ha)$$

Trong đó:

- Các hệ số q_{20}, b, n, P là các thông số đã cho để tính toán, đã được cho như sau:

$$\begin{cases} q_{20} = 125 \\ m = 0,18 \\ b = 25 \\ C = 0,48 \\ n = 0,92 \end{cases}$$

t: Thời gian mưa - tính bằng phút.

Căn cứ vào đặc điểm vùng thoát nước mưa là vùng có địa hình bằng phẳng (độ dốc trung bình mặt đất $< 0,0035$) với diện tích lưu vực thoát nước mưa tính toán nhỏ hơn 150 (ha). Do đó ta lấy chu kỳ tràn cống $P = 1$; khi đó, với các giá trị đã biết trước của t , ta tính được q cho từng đoạn cống tính toán để đưa vào công thức tính toán lưu lượng nước mưa cho tuyến cống đó.

5.8.3. Xác định thời gian mưa tính toán

Thời gian mưa tính toán được xác định theo công thức:

$$t = t_m + t_r + t_c \text{ (phút)}$$

- t_m : thời gian nước chảy từ điểm xa nhất trên lưu vực đến rãnh, do không có mương thoát nước nên lấy $t_m = 10$ (phút).
- t_r : thời gian nước chảy trên rãnh đến giếng thu đầu tiên được tính theo công thức:

$$t_r = 2L_r / v_r \text{ (phút)}$$

Với L_r , v_r là chiều dài và vận tốc nước chảy ở cuối rãnh thu nước mưa. Lấy trung bình sơ bộ ta có $L_r = 100$ (m), $v_r = 0,6$ (m/s). 1,25 là hệ số kể đến sự răng dần vận tốc ở trong rãnh. Vậy ta có $t_r = \bar{G} = 3$ (phút).

- t_c : thời gian nước chảy trong cống từ giếng thu đến tiết diện tính toán; được tính theo công thức:

$$t_c = 2L_c / v_c \text{ (phút)}$$

- L_c : chiều dài đoạn cống tính toán.
- v_c : Vận tốc nước chảy trong cống.

5.8.4. Xác định hệ số dòng chảy

Số liệu thành phần mặt phủ của Thành phố theo tỷ lệ được lấy theo tỷ lệ phần trăm và được tính theo bảng sau đây:

Loại mặt phủ	Tỷ lệ %	Diện tích	Hệ số ϕ
--------------	---------	-----------	--------------

Mái nhà	30	32.19	0.95
Đường Bê tông	20	19.31	0.90
Đường nhựa	15	19.31	0.90
Đường cấp phối	20	6.44	0.45
Mặt đất đã san nền	5	6.44	0.20
Bãi cỏ	10	25.75	0.10

Do diện tích mặt phủ ít thấm nước lớn hơn 30% tổng diện tích Thành phố nên hệ số dòng chảy được tính toán không phụ thuộc vào cường độ mưa và thời gian mưa. Khi đó hệ số dòng chảy được lấy theo hệ số dòng chảy trung bình:

$$\varphi_m = \frac{\sum \varphi_i F_i}{\sum F_i} = 0,71$$

5.8.5. Chọn chiều sâu đặt cống đầu tiên

Chiều sâu đặt cống đầu tiên được xác định đảm bảo đặt cống dưới nền đường tránh được tác dụng cơ học của các xe cộ đi lại,...

$$H = h + D \text{ (m)}$$

Trong đó:

- $h = 0.9 \text{ (m)}$ là chiều sâu đặt cống tính từ mặt đất đến đỉnh cống.
- D đường kính ống, lấy $= 0,5 \text{ (m)}$

$$\Rightarrow H = 0,9 + 0,5 = 1,4 \text{ (m)} \text{ (cần kiểm tra lại)}$$

5.8.6. Xác định lưu lượng tính toán

Lưu lượng tính toán mạng lưới thoát nước mưa được tính theo phương pháp cường độ giới hạn.

$$Q_{tt} = F \cdot q \cdot \square_{tb} \text{ (l/s)}$$

Từ đó ta có bảng tính toán thủy lực mạng lưới thoát nước mưa.

Từ bảng tính toán thủy lực ta thấy tại mọi điểm tính toán, chiều sâu đặt cống đều đảm bảo an toàn cho công tác bảo vệ cống.

5.9. QUY HOẠCH THOÁT NƯỚC THẢI VÀ VỆ SINH MÔI TRƯỜNG

5.9.1 Tiêu chuẩn thải nước

Lưu lượng nước thải lấy bằng 100% lưu lượng nước cấp cho khu vực.

5.9.2. Quy hoạch mạng lưới thoát nước thải

5.9.2.1. Lưu lượng nước thải sinh hoạt từ các khu nhà ở:

Khu vực tính toán là khu thương mại và khu ở có tiêu chuẩn thải nước là 180 (l/ng.ngđ)

Xác định lưu lượng trung bình ngày:

Theo công thức:

$$Q_{tb\text{ngày}} = \frac{q_0^i \cdot N}{1000} = (m^3/ng\ddot{a})$$

Trong đó

- q_0^i là tiêu chuẩn thải nước của khu vực dân cư i.
- $Q_{tb\text{-ngày}} = \frac{q_0^i \cdot N}{1000} = \frac{180 \cdot 17000}{1000} = 3060 (m^3/ng\ddot{a})$

Xác định lưu lượng trung bình giây:

Theo công thức: $q_i^{tb} = \frac{Q_{tb\text{ngày}}}{24 \cdot 3,6} (l/s)$

- $q_i^{tb-s} = \frac{Q_{tb\text{-ngày}}}{24 \cdot 3,6} = \frac{10496,64}{24 \cdot 3,6} = 121,49 (l/s) \Rightarrow k_{ch}^1 = 1,56$

Lưu lượng tính toán là lưu lượng giây max:

- $q_{0\text{max}} = q_i^{tb-s} \cdot k_{ch} = 121,49 \times 1,56 = 189,52 (l/s)$

❖ *Nước thải từ khu dân cư:*

Từ hệ số không điều hòa $k_{ch} = 1,35$ ta xác định được sự phân bố nước thải theo các giờ trong ngày (Xem bảng tổng hợp lưu lượng nước thải của Thành phố).

❖ *Nước thải từ trường học:*

Từ hệ số không điều hòa $k_{ch} = 1,8$ ta xác định được sự phân bố nước thải theo 12 tiếng hoạt động theo các giờ trong ngày.

❖ *Nước thải từ khu vực thương mại:*

Từ hệ số không điều hòa $k_{ch} = 1,00$ ta xác định được sự phân bố nước thải theo các giờ trong ngày.

5.9.2.2. Vạch tuyến và tính toán mạng lưới

Vạch tuyến mạng lưới thoát nước và xác định vị trí Trạm xử lý

Vạch tuyến mạng lưới thoát nước là một khâu rất quan trọng trong công tác thiết kế mạng lưới thoát nước, nó ảnh hưởng trực tiếp đến giá thành xây dựng và giá thành hệ thống nói chung.

Công tác vạch tuyến mạng lưới được tiến hành theo nguyên tắc sau:

- Triệt để lợi dụng địa hình để sao cho mạng lưới thoát nước tự chảy là chủ yếu, đảm bảo thu nước nhanh nhất vào đường ống chính của lưu vực và của toàn Thành phố.
- Mạng lưới thoát nước phải phù hợp với hệ thống thoát nước đã chọn.
- Vạch tuyến hợp lý để chiều dài cống là nhỏ nhất, giảm độ sâu đặt cống nhưng cũng tránh đặt nhiều trạm bơm.
- Đặt đường ống phải phù hợp với điều kiện địa chất thủy văn và tuân theo các quy định về khoảng cách đối với hệ thống công trình ngầm.

- Hạn chế đặt đường ống thoát nước qua các sông, hồ và qua các công trình giao thông như đường sắt, đê, kè, Tuynen,...
- Các cống góp chính phải đổ về trạm làm sạch và cống xả nước ra hồ chứa. Trạm xử lý đặt ở phía thấp so với địa hình Thành phố, nằm ở cuối nguồn nước, cuối hướng gió chính, đảm bảo khoảng cách vệ sinh đối với các khu dân cư và các xí nghiệp công nghiệp.

Do vậy, với địa hình có độ dốc giảm dần theo hướng Tây - Nam... ta vạch tuyến theo phương án tập trung. Nước thải được các ống góp lưu vực, ống góp chính chảy vào ống chính rồi về trạm bơm để bơm vào trạm xử lý trước lúc đổ ra hồ Thành Công.

Căn cứ vào mặt bằng mạng lưới thoát nước, ta có 2 phương án vạch tuyến

Từ đây ta có nhận xét như sau về hai phương án:

- Phương án 1: Độ dài ống chính và các ống nhánh từ các lưu vực đổ vào tương đối ngắn, đáp ứng được về độ dốc cũng như việc tính toán thủy lực. Do các tuyến chính ngắn và ít nên khả năng đào bới cũng như bơm chuyển bậc ít nên giá thành xây dựng mạng lưới giảm.
- Phương án 2: Độ dài các tuyến nhánh ở các lưu vực dài, cũng tận dụng được độ dốc địa hình. Nhưng do tuyến cống từ các lưu vực dài nên khả năng đào bới tăng, số trạm bơm chuyển bậc tăng dẫn đến giá thành xây dựng mạng lưới tăng.

So sánh hai phương án ta thấy phương án 1 có nhiều thuận lợi hơn cả, do đó ta chọn phương án tính toán là phương án 1 vì nó vừa đáp ứng yêu cầu về kinh tế lẫn kỹ thuật.

Xác định lưu lượng tính toán cho các đoạn ống tính toán

Trước tiên, để tính lưu lượng cho từng đoạn ống, ta đi tính lưu lượng riêng cho từng khu vực thoát nước.

➤ Xác định lưu lượng riêng:

Trong khu vực có 1 trạm y tế, 5 trường học. Do đó, lưu lượng công cộng được phân phối:

$$Q_{\text{công cộng}} = \dot{G} = 110 \text{ (m}^3/\text{ngđ)}$$

- ◆ Xác định lưu lượng riêng của khu vực:

$$Q_{cc} = 110 \text{ (m}^3/\text{ngđ)}$$

Tiêu chuẩn thoát nước công cộng của khu vực là:

$$q_{cc} = \dot{G} = 12,85 \text{ (l/người.ngày)}$$

Tiêu chuẩn thoát nước của khu vực sau khi đã trừ đi q_{cc} là:

$$q_n = q_0 - q_{cc} = 200 - 12,85 = 187,15 \text{ (l/người.ngày)}$$

Do vậy, $q_r = \bar{G} = 0,54 \text{ (l/s.ha)}$

Xác định lưu lượng trên các đoạn cống của tuyến tính toán:

Lưu lượng tính toán của từng đoạn ống được coi như chảy vào đầu đoạn cống và được xác định theo công thức:

$$q_{tt}^n = (q_{dd}^n + q_{nhánh bên}^n + q_{vc}^n) \cdot k_{ch} + q_{ttrung}$$

Trong đó:

- q_{tt}^n : Lưu lượng tính toán cho đoạn cống thứ n,
- q_{dd}^n : Lưu lượng dọc đường của đoạn cống thứ n,

Với: $q_{dd}^n = F \cdot q_r$ (ở đây, F là tổng diện tích của tất cả các tiểu khu đổ nước thải theo dọc tuyến cống đang xét, q_r là lưu lượng riêng của khu vực chứa tiểu khu).

- $q_{nhánh bên}^n$: Lưu lượng nhánh bên đổ vào đoạn cống thứ n,

Với: $q_{nhánh bên}^n = F' \cdot q_r'$ (ở đây, F' là tổng diện tích của tất cả các tiểu khu đổ vào các nhánh bên).

- q_{vc}^n : Lưu lượng vận chuyển qua đoạn ống thứ n, là tổng lưu lượng dọc đường, nhánh bên, vận chuyển của đoạn cống phía trước đoạn cống tính toán,
- k_{ch} : Hệ số không điều hoà chung, xác định dựa vào tổng lưu lượng nước thải của đoạn cống đó.
- q_{ttrung} : Lưu lượng tính toán của các công trình công cộng, xí nghiệp công nghiệp được quy ước là đổ vào đầu đoạn cống tính toán.

Dựa vào công thức trên, ta tính được lưu lượng cho từng đoạn cống. Kết quả tính toán cho tuyến cống tính toán được thể hiện trong bảng thống kê lưu lượng theo tuyến cống chính

Ghi chú: Trong khi xác định lưu lượng tính toán cho các đoạn cống của mạng lưới, ta đã dùng công thức sau để xác định hệ số không điều hoà:

$$K_{ch} = \frac{2,69}{q_{tb}^{0,121}}$$

Tính toán độ sâu đặt cống đầu tiên cho các tuyến cống tính toán

1. Độ sâu đặt cống đầu tiên của tuyến cống chính

Căn cứ vào bảng tính toán cho từng đoạn cống ở trên, ta tiến hành tính toán thủy lực cho từng đoạn cống để xác định được: Đường kính ống D , độ dốc thủy lực i , vận tốc dòng chảy v sao cho phù hợp với các yêu cầu về đường kính nhỏ nhất, độ đầy tính toán, tốc độ chảy tính toán, độ dốc đường cống, độ sâu đặt cống được đặt theo quy phạm.

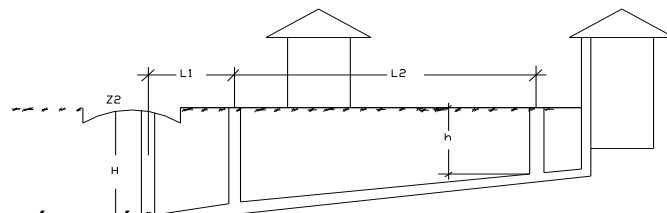
Việc tính toán thủy lực dựa vào : “bảng tính toán thủy lực mạng lưới thoát nước - GS. Trần Hữu Uyển.”

Độ sâu đặt cống nhỏ nhất của tuyến cống được tính theo công thức:

$$H = h + \Sigma (iL_1 + iL_2) + Z_d - Z_0 + \Delta d \text{ (m)}$$

Trong đó:

- h : Độ sâu đặt cống đầu tiên của cống trong sân nhà hay trong tiểu khu, lấy bằng $(0,2(0,4) \text{ m} + d$ - Với d là đường ống trong tiểu khu. Lấy $h = 0,5 \text{ (m)}$.
- i : Độ dốc của cống thoát nước tiểu khu hay trong sân nhà tính bằng ‰,
- L_1 : Chiều dài đoạn nối từ giếng kiểm tra tới cống ngoài đường phố - m,
- L_2 : Chiều dài của cống trong nhà (hay tiểu khu) - m,
- Z_0 : Cốt mặt đất đầu tiên của giếng thăm trong nhà hay trong tiểu khu,
- Z_d : Cốt mặt đất ứng với giếng thăm đầu tiên của mạng lưới thoát nước của khu đô thị,
- Δd : Độ chênh giữa kích thước của cống thoát nước đường phố với cống thoát nước trong sân nhà (tiểu khu).
($d = D_{\text{đường phố}} - D_{\text{tiểu khu}} = 300 - 200 = 100 \text{ (mm)} = 0,1 \text{ (m)}$)



Lấy tuyến cống 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16-17-18-19 làm tuyến cống tính toán.

Với: {

$$\begin{cases} i_1 = i_2 = 0,005 \\ L = L_1 + L_2 = 210 \text{ (m)} \\ h = 0,5 \text{ (m)} \\ \Delta d = 0,1 \text{ (m)} \\ Z_d = 41,8 \text{ (m)} \\ Z_0 = 41,4 \text{ (m)} \end{cases}$$

Vậy độ sâu đặt cống đầu tiên của tuyến cống tính toán là:

$$H = 0,5 + 0,005.210 + 41,8 - 41,4 + 0,1 \text{ (m)}$$

$$\Rightarrow H = 2,05 \text{ (m)}$$

2. Độ sâu đặt cống đầu tiên của tuyến cống kiểm tra

Lấy tuyến cống 1'-2'-3'-4'-5'-6'-9 làm tuyến cống kiểm tra. Việc tính toán kiểm tra là ta đi tính xem độ sâu đặt cống theo các tuyến kiểm tra tại giếng 9 có đảm bảo để nước thải đổ được vào giếng theo tuyến tính toán hay không; nếu không đảm bảo thì phải chọn lại tuyến tính toán.

Chiều sâu đặt cống đầu tiên tại tuyến kiểm tra 1

$$H = h + \Sigma (iL_1 + iL_2) + Z_d - Z_0 + \Delta d \text{ (m)}$$

Vậy độ sâu đặt cống đầu tiên của tuyến cống kiểm tra là:

$$H_1 = 0,5 + 0,004.230 + 41,3 - 41,4 + 0,1 \text{ (m)}$$

$$\Rightarrow H_1 = 1,42 \text{ (m)}$$

Sau khi xác định độ sâu đặt cống đầu tiên, ta tiếp tục xác định cốt đáy cống cho các đoạn cống tiếp theo. Các đoạn cống được nối theo mặt nước khi chiều cao lớp nước đoạn cống phía sau lớn hơn chiều cao lớp nước đoạn cống phía trước; còn khi chiều cao lớp nước đoạn cống phía sau là nhỏ hơn thì nối theo đáy cống.

Khi tính toán thủy lực các tuyến cống ta phải không chế độ sâu đặt cống, chiều sâu đặt cống không được lớn quá vì như thế sẽ khó khăn cho việc thi công và tốn kém về mặt kinh tế. Khi chiều sâu đặt cống lớn - lớn hơn 7 m, ta phải đặt các trạm bơm cục bộ để giảm chiều sâu đặt cống của các đoạn tiếp theo.

Dưới đây là các Bảng xác định lưu lượng tính toán và Bảng tính **toán kiểm tra thủy lực tuyến cống chính và tuyến cống kiểm tra**.

Theo “Bảng tính toán kiểm tra thủy lực” các tuyến cống ta thấy tuyến cống 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16-17-18-19 là tuyến cống bất lợi nhất.

Kết quả tính toán tuyến kiểm tra 1'-2'-3'-4'-5'-6'-9 ta thấy tuyến cống này có độ sâu đặt cống tại điểm 9 là 6,15 (m), gần bằng độ sâu đặt cống tại điểm 9(6,27 m) của tuyến cống tính toán, do đó ta thấy thỏa mãn điều kiện tuyến kiểm tra có thể đổ được vào tuyến chính và tại đây ta không cần đặt giếng chuyên bậc.

Tại giếng 11 ta cần đặt bơm bơm nước lên một đoạn $\Delta h = 3 \text{ (m)}$ để giảm chiều sâu đặt cống của các tuyến cống phía sau và tạo điều kiện thi công được dễ dàng.

Tại giếng 12, ta cần đặt bơm từ tuyến nhánh để bơm lên cho nước đổ được vào tuyến chính, bởi vì tuyến chính sau khi bơm lên thì có cao trình

mặt nước cao hơn ở tuyến nhánh đổ vào. Như vậy công tác tính toán thủy lực mạng lưới đảm bảo vận chuyển nước thải đến trạm xử lý.

Mạng lưới thoát nước thải được xây dựng dọc theo các tuyến đường và sau đó gom vào mương thoát nước trên địa bàn khu vực. Cốt cao độ nền được nâng cao thêm từ 0.3 đến 0.5 mét so với cốt cũ có hướng dốc ra phía hồ Thành Công và mương thoát nước nhằm tạo điều kiện cho việc thoát nước mưa và nước thải.

5.10. Quản lý môi trường

Việc quản lý môi trường cần phải quản lý triệt để và chặt chẽ để giữ cho môi trường đô thị luôn xanh – sạch đẹp.

5.10.1. Quản lý môi trường nước.

Xây dựng các trạm xử lý nước thải để giảm việc ô nhiễm môi trường nước

5.10.2. Quản lý môi trường rác

Tiếp tục thực hiện dự án 3R đã được thí điểm trước đó tại 4 quận nội thành Hà Nội là Ba Đình, Hoàn Kiếm, Hai Bà Trưng, Đống Đa và sau đó sẽ nhân rộng ra toàn TP nhằm khuyến khích người dân thân thiện với môi trường.

Tổ chức đội vệ sinh môi trường để giải quyết rác thải cho khu trung tâm, có đủ phương tiện thu gom rác và vận chuyển đến bãi tập kết của thành phố.

Việc thu gom rác phải được thực hiện thường xuyên và vận động người dân đổ rác đúng giờ quy định.

**ĐIỀU LỆ QUẢN LÝ XÂY DỰNG THEO ĐỒ ÁN
QUY HOẠCH CẢI TẠO KHU TẬP THỂ THÀNH CÔNG
BA ĐÌNH – THÀNH PHỐ HÀ NỘI**

(Ban hành kèm theo quyết định số...ngày...tháng...năm 2010 của Chủ tịch
UBND Thành phố Hà Nội)

**Chương I
QUY ĐỊNH CHUNG**

Điều 1:

Điều lệ này hướng dẫn việc quản lý xây dựng, cải tạo, tôn tạo, bảo vệ, sử dụng các công trình theo đồ án quy hoạch chi tiết đã được phê duyệt.

Điều 2:

Ngoài những quy định trong điều lệ này, việc quản lý xây dựng trong khu vực còn phải tuân theo các quy định pháp luật khác của nhà nước có liên quan.

Điều 3:

Việc bổ sung, điều chỉnh hay thay đổi điều lệ phải do cấp có thẩm quyền quyết định phê duyệt trên cơ sở điều chỉnh đồ án quy hoạch chung.

Điều 4:

UBND Thành phố Hà Nội thống nhất việc quản lý xây dựng trên toàn khu tập thể Thành Công. Sở xây dựng là cơ quan đầu mối giúp Thành Phố thực hiện việc quản lý xây dựng tại khu tập thể Thành Công theo đúng với quy hoạch được duyệt.

**Chương 2
QUY ĐỊNH CỤ THỂ**

Điều 5:

Tổng diện tích quy hoạch xây dựng cải tạo khu tập thể Thành Công là 23,0452 ha. Trục thuộc quận Ba Đình, nằm gần khu vực trung tâm thành phố Hà Nội.

Phía bắc tiếp giáp với đường Đê La Thành.

Phía Nam tiếp giáp với hồ Thành Công.

Phía Đông tiếp giáp với đường Láng Hạ.

Phía Tây giáp với đường Huỳnh Thúc Kháng

Điều 6: Giải phóng mặt bằng và tiến hành xây dựng

Việc đền bù giải phóng mặt bằng tái định cư cho người dân trong khu tập thể Thành Công cơ bản được tiến hành theo quy chế được ban hành trong quyết định 48/2008/QĐ – UBND nhưng một số thay đổi cho phù hợp với lợi ích của chủ đầu tư, nhà nước và người dân.

1. Dự án thực hiện trên khu đất mang lại hiệu quả về kinh tế so với các dự án khác. Do đó lựa chọn hệ số đền bù cho người dân như sau:
 - a. Hệ số đền bù $K = 1.5$ đối với các hộ tầng 2 trở lên ở các tòa nhà chung cư cũ và các căn hộ thông tầng.
 - b. Hệ số đền bù $K = 2.1$ đối với các hộ gia đình tầng 1 tại các nhà chung cư cũ.
 - c. Đối với phần diện tích lấn chiếm không được đền bù, mà chỉ đền bù 10% chi phí xây dựng hạng mục ở phần diện tích lấn chiếm này theo quy định của nhà nước.

Bảng tổng hợp diện tích đền bù cho người dân

Loại căn hộ	Tổng diện tích hiện tại (m ²)	Hệ số đền bù	Tổng diện tích đền bù (m ²)
Căn hộ tầng 1	31104	2.1	65318
Căn hộ tầng 2 trở lên	124418	1.5	186627
Căn hộ chia lô liền kề	57327	1.5	85990
Tổng	212850		337935

2. Chủ đầu tư bỏ toàn bộ vốn đầu tư xây dựng công trình, chính quyền Thành phố có chính sách ưu đãi như đã được quy định trong quyết định 48/2008/QĐ – UBND, chính quyền thành phố sẽ hỗ trợ chủ đầu tư một phần vốn xây dựng hạ tầng kỹ thuật.

Quá trình thực hiện dự án sẽ được tiến hành theo cách thức “cuốn chiếu” phân kỳ dự án. Dự án sẽ được chia thành nhiều giai đoạn để tiến hành theo 3 giai đoạn đã được quy định trong phương án quy hoạch được duyệt.

Điều 7: Phân khu chức năng

Khu vực xây dựng cải tạo được chia thành những khu chức năng sau:
Tổng diện tích đất khu vực nghiên cứu là 230452 m²

- a. Đất ở : 92181 m²
- b. Đất trường học, nhà trẻ : 38658 m²
- c. Đất cơ quan công trình công cộng : 3534 m²
- d. Đất công trình thương mại, dịch vụ : 25600 m²
- e. Đất hạ tầng, giao thông : 41481 m²
- f. Mương thoát nước : 2289 m²
- g. Đất di tích : 168 m²
- h. Đất không xây dựng, quảng trường : 26541 m²

Điều 8: Các khu cơ quan công trình công cộng

Các khu cơ quan công trình công cộng được hợp thành một khu vực văn hóa, hành chính thống nhất có tổng diện tích 3534 m².

Các chỉ tiêu cho từng lô đất được quy định cụ thể như sau:

TT	Tên công trình	Diện tích (m ²)	Mật độ XD (%)	Hệ số SĐĐ (lần)	Tầng cao trung bình
1	UBND phường	1274	40	1.60	4
2	Trụ sở công an phường	1181	45	1.35	3
3	Nhà văn hóa	400	35	0.70	2
4	Trạm y tế	659	40	0.80	2

Các yêu cầu về quy hoạch kiến trúc và Hạ tầng kỹ thuật :

- Khi thiết kế xây dựng các công trình phải đảm bảo các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật đã được khống chế về Chỉ giới đường đỏ, Chỉ giới xây dựng, Hệ số sử dụng đất.
- Chiều cao công trình được xem xét theo phương án thiết kế cụ thể và có ý kiến thỏa thuận của cơ quan quản lý, được cấp có Thẩm quyền phê duyệt. Hình thức kiến trúc công trình phải đẹp, đảm bảo hài hoà với các công trình lân cận, đóng góp bộ mặt kiến trúc cho trung tâm công cộng của khu dân cư
- Bãi đỗ xe được xác định ngay trong các thiết kế công trình.

Điều 9: Các công trình trường học, nhà trẻ

Các công trình trường học, nhà trẻ có diện tích : 12593 m²

Chỉ tiêu từng công trình được quy định cụ thể như sau:

TT		Diện	Mật độ	Chỉ tiêu	Hệ số	Tầng cao
----	--	------	--------	----------	-------	----------

	Tên công trình	tích m ²	XD (%)	m ² /người	SDD (lần)	trung bình
1	Mầm non Thành Công A	6405	40	15	2.78	2
2	Mầm non Hòa Mi	4484	40	15	2.78	2
3	Tiểu học Thành Công A	5291	40	15	2.75	3
4	Tiểu học Thành Công B	9871	40	15	2.75	3
5	Trung học Thành Công	10903	40	15	3.38	3.5

Các yêu cầu về quy hoạch:

- Tỷ lệ cây xanh trong trường học phải đảm bảo tỷ lệ 20%
- Đảm bảo giao thông đường phố tại khu vực ra vào cổng trường được an toàn và thông suốt, không bị tắc nghẽn, có diện tích tập kết người và xe trước cổng trường. Cổng và phần hàng rào giáp hai bên cổng lùi sâu khỏi ranh giới lô đất, tạo thành chỗ tập kết có chiều sâu 4m chiều ngang tối thiểu bằng 4 lần chiều rộng.
- Có đủ diện tích sân, bãi cho số người vào công trình có thể tụ tập và ra vào thuận lợi:
Sân trường tập hợp toàn bộ học sinh.
Sân cho khách, phụ huynh tới đón con nhỏ.
Nhà để xe cho giáo viên, học sinh.

Điều 10: Các công trình thương mại, dịch vụ

Các công trình này được bố trí vào khu trung tâm.

Diện tích đất: 25600 m²

Mật độ xây dựng là 48%

Diện tích đất xây dựng là 12288 m²

Diện tích sàn xây dựng: 227161 m²

Tầng cao trung bình 10 tầng.

Các công trình này phải bố trí bãi đỗ xe miễn phí ở tầng hầm, mỗi khu nhà phải có đội quản lý riêng.

Điều 11: Khu xây dựng các căn hộ cho người dân

Diện tích đất 92181 m² chiếm 40% tổng diện tích của toàn khu.

Mật độ xây dựng 48%

Diện tích sàn xây dựng là 1060223 m²

Diện tích sàn để tái định cư cho người dân là 378651 m²

Phần diện tích còn lại là căn hộ để chủ đầu tư kinh doanh : 272629 m²

Các chỉ tiêu quy hoạch cụ thể với từng khu nhà như sau:

Số liệu SDD chính	Khu A,B	Khu C,D,E	Khu K,H	Khu G
-------------------	---------	-----------	---------	-------

Diện tích đất xây dựng mới	16.957m ²	36.237m ²	18.665m ²	24.042m ²
Tổng diện tích đất xây dựng	8.041 m ²	16.244 m ²	9.482 m ²	11.093 m ²
Tổng diện tích sàn	177.783 m ²	229.970 m ²	209.343 m ²	169.117 m ²
Diện tích sàn ở	106.250 m ²	186.956 m ²	85.250 m ²	89.200 m ²
Diện tích sàn công cộng và văn phòng	71.533 m ²	43.014 m ²	124.093 m ²	79.917 m ²
Mật độ xây dựng	47,4 %	44,8 %	50,8 %	46,14 %
Hệ số sử dụng đất	10,48 lần	6,35 lần	11,2 lần	7,03 lần
Tầng cao trung bình	22,1 tầng	14,16 tầng	22 tầng	15,2 tầng
Số người đạt được	4.250 ng	7.478 ng	3.410 ng	3.568 ng
Tiêu chuẩn diện tích sàn ở	25 m ² /ng	25 m ² /ng	25 m ² /ng	25 m ² /ng

Các yêu cầu về quy hoạch kiến trúc và hạ tầng kỹ thuật:

- Công trình phải tuân thủ các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật đã khống chế về chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng, Mật độ xây dựng, hệ số sử dụng đất.
- Tổ chức cây xanh, sân vườn và đường nội bộ kết hợp với việc bố trí nơi đỗ xe, cấp điện, cấp nước đảm bảo nhu cầu sử dụng và mỹ quan.

Điều 12: Hệ thống giao thông

Diện tích 41481 m².

Mật độ: 14km/km²

Kết cấu áo đường: Dùng bê tông dày 20-30cm với đường khu vực. Đường chính rải nhựa dày 15-25cm.

Chỉ tiêu: 2.23m²/người

Điều 13: Khu công viên cây xanh

STT	Hạng mục	Quy hoạch		
		Diện tích	Chỉ tiêu	Ghi chú
		(m ²)	(m ² /ng)	
1	Cây xanh phân tán	10115	0.5	Xen kẽ giữa các dãy nhà
2	Cây xanh tập trung	12560	0.6	Công viên hồ Thành Công

Chương III

ĐIỀU KHOẢN THI HÀNH

Điều 14:

Điều lệ này có giá trị và được thi hành kể từ ngày ký. Mọi quy định trước đây trái với những quy định trong điều lệ này đều bị bãi bỏ.

Điều 15:

Các cơ quan có trách nhiệm quản lý xây dựng dựa trên đồ án quy hoạch chi tiết cải tạo và điều lệ này có quy định cụ thể để thực hiện điều lệ này.

Điều 16:

Mọi vi phạm các điều khoản này sẽ bị xử kỷ luật hoặc truy tố trước pháp luật hiện hành.

Điều 17:

Đồ án quy hoạch cải tạo khu tập thể Thành Công và bản Điều lệ này được lưu trữ tại các cơ quan sau đây để các tổ chức, cơ quan và nhân dân được biết và thực hiện:

UBND thành phố Hà Nội.

Sở Xây dựng Hà Nội.

Sở Quy hoạch Kiến trúc.

Sở Địa chính Nhà đất.

UBND quận Ba Đình.

Ngày 01 tháng 10 năm 2010
Chủ tịch UBND Thành phố Hà Nội

KIẾN NGHỊ VÀ KẾT LUẬN

KẾT LUẬN:

1. Trong quá trình giải phóng mặt bằng di dời các hộ dân để tiến hành dự án, nhà nước và các cấp chính quyền cần có những biện pháp cưỡng bức hành chính, hành động kiên quyết đối với các hộ gia đình có những đòi hỏi phi lý về việc đền bù, cố tình không chịu di dời để giải phóng mặt bằng.
2. Nhà nước cần có những quy chế riêng cho các dự án xây dựng cải tạo khu chung cư cũ phù hợp với hoàn cảnh vị trí của từng khu vực. Quy chế chung nhà nước ban hành đã không giải quyết một cách thống nhất các vấn đề khó khăn trong giải phóng mặt bằng. Điều này đã làm cho mỗi doanh nghiệp đều xin cho mình một quy chế riêng tạo ra sự bất bình, không đồng thuận của người dân do có một sự thua thiệt giữa khu tập thể này với khu tập thể khác về hệ số đền bù.
3. Chuyển đổi chức năng của các khu đất công ty nước sạch bơm tăng áp của công ty nước sạch Hà Nội để mở rộng trường trung học Thành Công và trường tiểu học Thành Công B.
4. Đề xuất phương án cải tạo nhà C1 Thành Công để phù hợp với chỉ đạo của UBND Thành Phố và các quy định khác có liên quan về khoảng cách công trình theo quy chuẩn Xây Dựng Việt Nam.

KIẾN NGHỊ:

1. Kiến nghị chuyển trụ sở của ban quản lý dự án đầu tư và phát triển giao thông đô thị Hà Nội vào vị trí công trình hỗn hợp.
2. Giữ nguyên quy mô các công trình của các công ty, xí nghiệp xung quanh khu vực dự án nhằm tránh trường hợp gây quá tải lên hệ thống hạ tầng kỹ thuật khu vực và ảnh hưởng đến cảnh quan hồ Thành Công.
3. Điều chỉnh đường đồ tuyến mương Thành Công và thu hồi phần đất còn lại sau khi công hóa, trước đây đã giao cho ban quản lý thoát nước Hà Nội tại quyết định số 25/QĐ – UBND ngày 02 tháng 08 năm 2008.
4. Kiến nghị giữ nguyên tầng cao các công trình trong khu đất của trung tâm văn hóa thể thao quận Ba Đình, công ty đầu tư và phát triển nhà ở Hà Nội, Công ty cổ phần đầu tư xây dựng và thương mại Thành Công để tránh ảnh hưởng đến cảnh quan hồ Thành Công.
5. Tăng cường bộ máy quản lý đô thị, tăng cường việc thanh kiểm tra và xử lý nghiêm những trường hợp vi phạm để đô thị phát triển đúng trật tự theo quy

hoạch. giữ nguyên quy mô các công trình của các công ty, xí nghiệp xung quanh khu vực dự án nhằm tránh trường hợp gây quá tải lên hệ thống hạ tầng kỹ thuật khu vực và ảnh hưởng đến cảnh quan hồ Thành Công.

6. Kiến nghị điều chỉnh quy hoạch chi tiết quận Ba Đình và quận Đống Đa để mở rộng mặt cắt ngang các tuyến phố Thành Công, tuyến nối từ đường La Thành đến Phố Thành Công (đi qua trung tâm khu đất từ 17m lên 21m, kéo dài phố Thành Công (qua đoạn hồ Thành Công) thông sang đường Nguyễn Chí Thanh nhằm giải quyết tốt hơn giao thông theo hướng Đông Tây của khu vực.