PHỤ LỤC 7

ĐÁNH GIÁ MỨC ĐỘ BỀN VỮNG

TẠI KĐTM AN PHÚ AN KHÁNH – Q.2 – TP.HCM

Mẫu 01 – Vị trí

TT	Diễn giải	Điểm đánh giá			Điểm	Ghi chú
		0	1	2		
1	Theo định hướng QHC và phù hợp pháp lý			Theo QHC, Phù hợp hướng phát triển Tp.	2	
2	Bán kính cách khu vực trung tâm đô thị			Gần trung tâm cấp đô thị	2	< 5km
3	Thuận lợi về điều kiện tự nhiên và sinh thái đô thị		Khu vực có cao độ trung bình 1,5m		1	
4	Thuận lợi tiếp cận vào khu vực			Giao thông tiếp cận Thuận lợi, hoàn thiện	2	Nhiều hướng tiếp cận
5	Khác				1	
	Tổng điểm				8	

Khác: Khu vực có tiếp cận với các khu chức năng chuyên biệt, đáp ứng được nhu cầu việc làm cho KĐTM, nhưng tính kết nối chưa hoàn thiện:1đ;

Mẫu 02 – Sử dụng đất

TT	Diễn giải	Điểm đánh giá			Điểm	Ghi chú
		0	1	2		
1	Đa dạng về chức năng		Chức năng ở kết hợp với		1	

	sử dụng đất		các chức năng khác đáp ứng nhu cầu ở trong khu vực			
2	Đảm bảo các chỉ tiêu QH theo quy định		Đảm bảo theo tiêu chuẩn		1	Phê duyệt theo tiêu chuẩn
3	Phân bố hợp lý và thuận lợi tiếp cận trong KĐTM		Thuận lợi		1	Bán kính tiếp cận <500m
4	Khai thác tốt vùng sinh thái tự nhiên		Có quan tâm, nhưng chưa khai thác hợp lý		1	
5	Khác				1	
	Tổng điểm				5	

Khác: Giải pháp QH thiếu quan tâm khai thác điều kiện tự nhiên kênh rạch hiện hữu, bố cục không gian và cấu trúc đô thị chưa khai thác tốt không gian trên trục Xa lộ Hà Nội.

Mẫu 03 – Giao thông

TT	Diễn giải	Điểm đánh giá			Điểm	Ghi chú
		0	1	2		
1	Tỉ lệ đất cho giao thông, chổ để xe			Đảm bảo theo quy chuẩn, đang hoàn thiện ML	2	Theo tiêu chuẩn
2	Mạng lưới giao thông công cộng trong khu vực		Có kết nối trong khu vực		1	Có tuyến Bus dọc xa lộ HN
3	Tỷ lệ người sử dụng	Thấp (<10%)			0	Số lượng dân

	phương tiện GTCC trong khu vực					trong khu vực sử dụng GTCC rất ít
4	Đường phố có thể đi Xe đạp, đi bộ	Chưa được quan tâm, thiếu mạng lưới			0	
5	Khác				0	
	Tổng điểm				3	

Khác: Chất lượng của các trạm dừng GTCC (chổ ngồi, mái che mưa nắng, bảng thông tin hành trình,…) kém chất lượng, mạng lưới giao thông đi bộ, xe đạp tiếp cận trạm GTCC kém.

Mẫu 04 – Năng lượng

TT	Diễn giải	Điểm đánh giá			Điểm	Ghi chú
		0	1	2		
1	Cấp điện, Thông tin liên lạc		Ổn định, đảm bảo theo quy chuẩn	Ổn định, Đảm bảo theo quy chuẩn, mạng lưới hoàn thiện, ngầm hóa	1	
2	Chiếu sáng công cộng khu dân cư, khu vực công cộng		Phủ kín trong khu vực		1	Đa phần được chiếu sáng
3	Sử dụng các dạng năng lượng tái sinh		Có sử dụng trong các hộ gia đình (cá nhân)		1	Sử dụng máy NN

						NLMT
4	Khả năng tự cung cấp năng lượng	Không có, lưới điện đô thị cấp			0	
5	Khác				1	
	Tổng điểm				4	

Khác: Mật độ cư trú trung bình, các công trình có khả năng sử dụng năng lượng mặt trời, bố cục các công trình thông thoáng,…

Mẫu 05 – Hạ tầng cơ sở cấp thoát nước đô thị

TT	Diễn giải	Điểm đánh giá			Điểm	Ghi chú
		0	1	2		
1	Tiêu chuẩn cấp nước sinh hoạt (lít/người/ngày)			Đảm bảo, ổn định	2	150lít/ng/ ngày
2	Giải pháp tiết kiệm nước	Không có			0	
3	Hệ thống thu gom và xử lý nước thải sinh hoạt		Sử dụng chung hệ thống của đô thị		1	
4	Đảm bảo khả năng tiêu thoát nước bề mặt		Thu gom vào hệ thống thoát nước		1	
5	Khác				0	
	Tổng điểm				4	

Khác: Khu vực chưa hoàn thiện hệ thống xử lý nước thải sinh hoạt riêng cho khu, chưa áp dụng công nghệ xử lý bền vững,…

Mẫu 06 – Vệ sinh môi trường

TT	Diễn giải	Điểm đánh giá			Điểm	Ghi chú

		0	1	2		
1	Hình thức thu gom rác thải trong KĐT		Thu gom tập trung tại các điểm trong khu vực rồi vận chuyển đi		1	Có lịch thu gom rác mỗi ngày
2	Phân loại rác tại nguồn trong các hộ gia đình	Không có			0	
3	Bố trí thùng rác công cộng trong KĐT	Có, nhưng sơ sài, không đúng vị trí	Có, bố trí hợp lý thuận lợi cho sử dụng		0	
4	Tỉ lệ chất thải rắn được thu gom,			100%	2	100% chất thải rắn được thu gom
5	Khác				0	
	Tổng điểm				3	

Khác: Áp dụng công nghệ xử lý rác thải tại chổ, tái sử dụng nguồn rác thải sinh hoạt; Tổ chức các hoạt động tuyên truyền cộng đồng thực hiện việc phân rác thải sinh hoạt tại nguồn, giữ gìn vệ sinh môi trường trong khu vực, bỏ rác đúng nơi quy định,…

Mẫu 07 - Nhà ở

TT	Diễn giải	Đánh giá điểm			Điểm	Ghi chú
		0	1	2		
1	Tiêu chuẩn về diện tích sàn			Cao >20	2	Đạt tiêu chuẩn +KhuB: 20m2/ng +KhuC: 25m2/ng

	(m2/ đầu người)					
2	Đa dạng về loại hình nhà ở		Nhà ở phân lô, căn hộ chung cư thấp và cao tầng		1	
3	Quan tâm đến nhà ở xã hội (% đất dành cho Quỹ nhà ở XH)	Không có	10 – 20%		1	diện tích đất dành cho xây dựng nhà ở XH, nhà ở tái định cư tại chổ
4	Đa dạng về loại hình sở hữu		Có, nhưng tự phát		1	Nhà ở cho thuê rất ít, tự phát
5	Khác	Giá nhà quá cao			0	
	Tổng điểm				5	

Khác: Giá nhà quá cao so với thu nhập bình quân người dân tại thành phố, chính sách tài chính hỗ trợ cho người dân mua, thuê nhà hạn chế.

Mẫu 8 – Hệ thống dịch vụ đô thị

TT	Diễn giải	Đánh giá điểm			Điểm	Ghi chú
		0	1	2		
1	Các công trình Y tế, chăm sóc		Có, đảm bảo		1	Chưa đầu tư đồng

	sức khỏe		theo QH			bộ, thiếu công trình y tế
2	Các công trình giáo dục, đào tạo		Có, đảm bảo theo QH và tiên chuẩn kỹ thuật		1	
3	Các công trình văn hóa, vui chơi giải trí, TDTT, công viên,…		Có, đảm bảo theo QH, nhưng chưa đầu tư đồng bộ		1	
4	Các trung tâm thương mại dịch vụ,…		Có, phân bố rải rác.		1	- Thiếu chỗ mua sắm, ăn uống, chợ búa,…
5	Khác				0	
	Tổng điểm				4	

Khác: Khu vực ít có sự thu hút đầu tư công trình dịch vụ nâng cao chất lượng môi trường sống, gia tăng tiện ích cho khu vực ngoài chỉ tiêu QH, thiếu các hoạt động vui choi, giải trí

3.3.3.9 Tính hấp dẫn của khu vực, giá trị của nơi chốn,

Thông qua phát huy các giá trị văn hóa truyền thống, sự giao tiếp, lối sống cộng đồng, tạo ra những không gian mở hấp dẫn kết hợp hài hòa với môi trường tự nhiên thu hút các hoạt động của con người, chất lượng của không gian công cộng, cảnh quan đô thị trong khu vực, các hoạt động cộng đồng,…

Bảng 3-18 Mẫu 9 – Tính hấp dẫn của khu vực, giá trị nơi chốn

TT	Diễn giải	Đánh giá điểm			Điểm	Ghi chú
		0	1	2		
1	Bảo tồn các công trình di sản lịch sử, hoặc xây dựng các công trình văn hóa đặc trưng của các cộng đồng	Không có, chưa được quan tâm đầu tư			0	
2	Giá trị của môi trường tự nhiên: cây xanh, mặt nước, kênh rạch,…		Cải tạo được kênh dọc xa lộ HN		1	
3	Tạo lập không gian mang tính cộng đồng: Quảng trường, Plaza, vườn dạo, không gian mở …		Thực hiện theo QH, nhưng chưa được quan tâm chăm sóc và quản lý		1	
4	Các tác phẩm điêu khắc, kiến trúc nhỏ, tiện ích đô thị,…		Rất ít, thiếu sự quan tâm		1	
5	Khác				0	

	Tổng điểm				3	

Khác: Chính quyền địa phương và cộng đồng dân cư có thiếu quan tâm, ổ chức các chương trình xây dựng làm đẹp không gian ĐT, tổ chức các hoạt động lễ hội thường niên trong khu vực,…

3.3.3.10 Tính tổn thương của KĐTM

Nhằm đánh giá những rũi ro của KĐTM trong quá trình hình thành và phát triển trước ứng phó với những biến đổi khó dự báo và lường trước mức độ nguy hại bởi thiên tai, ngập lụt, đặc biệt trước dự báo về biến đổi khí hậu toàn cầu.

Bảng 3-19 Mẫu 10– Tính tổn thương của KĐT

TT	Diễn giải	Đánh giá điểm			Điểm	Ghi chú
		0	1	2		
1	Những rủi ro do thiên tai		Rất ít		1	
2	Tình trạng gập lụt trong khu vực		Rất ít		1	
3	Ảnh hưởng của biến đổi khí hậu trong tương lai		Có ảnh hưởng		1	
4	Ô nhiễm không khí, khói bụi, tiếng ồn,…		Ít, có cơ chế quản lý hạn chế ảnh hưởng		1	

5	Khác				1	
	Tổng điểm				5	

Khác: Khu vực được QH có giải pháp cây xanh ngăn chặn, hạn chế tác động của ô nhiễm khói bụi tiếng ồn dọc xa lộ HN.

3.3.3.11 An toàn đô thị

Nhằm đánh giá các vấn đề liên quan tới việc làm, tình trạng thất nghiệp trong khu vực, sự an toàn của cộng đồng,… cũng như những chính sách của chính quyền trong việc giữ gìn an ninh trong khu đô thị.

Bảng 3-20 Mẫu 11 – An toàn đô thị

TT	Diễn giải	Đánh giá điểm			Điểm	Ghi chú
		0	1	2		
1	Tệ nạn xã hội, nghiện hút, mại dâm		Rất ít		1	
2	An ninh khu vực, tình trạng cướp giật		Rất ít		1	Có mô hình quản lý, lập chốt bảo vệ an ninh
3	Tai nạn giao thông trong khu vực		Rất ít		1	Chủ yếu tại điểm giao cắt với xa lộ HN
4	Tình trạng người nghèo, thất nghiệp,…				2	Đa phần người dân có việc làm ổn định, thu nhập từ khá đến cao.

5	Khác				1	
	Tổng điểm				6	

Khác: Khu vực có xây dựng đội dân phòng, lập chốt bảo vệ, đảm bảo an ninh an toàn cho công đồng trong khu vực, được quản lý chặt chẽ,…

Mẫu 12 – Quản lý QHXD

TT	Diễn giải	Đánh giá điểm			Điểm	Ghi chú
		0	1	2		
1	Các công trình kiến trúc khi xây dựng phù hợp với quy chế quản lý, QH chi tiết		Theo QH, về khoảng lùi, tầng cao nhưng không thống nhất		1	
2	Mức độ hoàn thiện mặt ngoài công trình, đồng bộ trong tổng thể		Đồng bộ về tầng cao, khoảng lùi chung nhưng thiếu thống nhất trên từng tuyến phố		1	
3	Quản lý về cao độ nền công trình, vỉa hè		Có quản lý nhưng không có cơ		1	

			sở, thiếu thống nhất			
4	Công tác thanh tra xây dựng		Thường xuyên, nhưng chưa kiểm tra nghiêm túc		1	
5	Khác				0	
	Tổng điểm				4	

Khác: QHCT khu vực có xây dựng quy chế quản lý; Các thủ tục về hành chính trong cấp phép công trình xây dựng được thực hiện tuy nhiên tính đồng bộ chưa thống nhất, mẫu nhà trên từng tuyến phố tự do và việc xây dựng sai phép còn phổ biến.

3.3.3.13 Quản lý vận hành và khai thác sử dụng KĐTM

Quản lý hành chính của khu đô thị biểu hiện qua việc sử dụng các công cụ, phương tiện để tổ chức, thực hiện công tác quản lý đối với các hoạt động của người dân trong khu đô thị.

Bảng 3-22 Mẫu 12 – Quản lý, khai thác sử dụng KĐTM

TT	Diễn giải	Đánh giá điểm			Điểm	Ghi chú
		0	1	2		
1	Có cơ quản quản lý KĐTM		Bàn giao về chính quyền đại phương		1	
2	Có lực lượng bảo vệ, có biện		Chỉ có các chốt dân		1	

	pháp an ninh chung, an toàn cháy nổ		phòng do khu phố hay phường thành lập			
3	Thực hiện chế độ bảo quản, chăm sóc các công trình công cộng, công viên, cây xanh đường phố,…		Chỉ quan tâm đến vệ sinh môi trường dọn rác trên đường phố		1	
4	Quản lý và tổ chức các hoạt động trong các không gian mở, công cộng trong KĐTM	Không			0	
5	Khác				1	
	Tổng điểm				4	

Khác: KĐT có quy định giá dịch vụ trong khu vực hợp lý, phù hợp với thu nhập và chất lượng dịch vụ.

Mẫu 14 - Sự hài lòng của cộng đồng và các hoạt động phát triển cộng đồng

TT	Diễn giải	Đánh giá điểm			Điểm	Ghi chú
		0	1	2		
1	Mức độ hài		Bình thường		1	Phiếu

	lòng về Môi trường sống, Nếp sống đô thị văn minh …					khảo sát
2	Sự ủng hộ, mức độ tham gia của cộng đồng		Thỉnh thoảng		1	
3	Xây dựng cơ chế người dân tự quản	Không có			0	
4	Quan hệ cộng đồng thân thiện		xã giao cá nhân, mang tinh công đồng nhỏ, không thường xuyên		1	
5	Khác				1	
	Tổng điểm				4	

Khác: Chính quyền địa phương chưa có tổ chức các chương trình tập huấn công đồng tham gia sinh hoạt cộng đồng và xây dựng cơ chế tự quản, chỉ tổ chức họp tổ dân phố theo định kỳ

Mẫu 15 – Tính cạnh tranh của KĐTM

TT	Diễn giải	Đánh giá điểm			Điểm	Ghi chú
		0	1	2		
1	Tỉ lệ lấp đầy của dân cư			>50%	2	Khoảng 60%

2	Thời gian triển khai xây dựng (từ lúc phê duyệt dự án)		10 - 15 năm		1	
3	Sức ảnh hưởng phát triển của KĐT tới các khu vực xung quanh		có ảnh hưởng, tạo dựng được môi trường ở đô thị		1	
4	Tính hấp dẫn của đô thị		Trung bình		1	
5	Khác				1	
	Tổng điểm				6	

Khác: KĐTM tạo dựng được hình ảnh mới về phát triển đô thị, tạo ấn tượng về không gian đô thị,…

TỔNG ĐIỂM ĐÁNH GIÁ:

Bảng tổng hợp điểm đánh giá

STT	Tiêu chí đánh giá	Điểm tổng đánh giá	Đánh giá chung	
			Đạt	Chưa đạt
1	Vị trí	8	X	
2	Sử dụng đất	5	X	
3	Giao thông	3		X
4	Năng lượng	4		X
5	Hạ tầng cơ sở cấp thoát nước	4		X
6	Vệ sinh môi trường	3		X
7	Nhà ở	5	X	
8	Dịch vụ đô thị đáp ứng yêu cầu cho cộng đồng	4		X
9	Tính hấp dẫn của KĐT	3		X
10	Tính tổn thương của khu	5	X	

	vực			
11	An toàn đô thị	6	X	
12	Quản lý QH XD	5	X	
13	Quản lý vận hành va khai thác	4		X
14	Sự hài lòng của cộng đồng và các hoạt động phát triển cộng đồng	4		X
15	Tính cạnh tranh của KĐTM	6	X	
Tổng cộng		**69**		**X**

- **Kết quả đánh giá:**

  - Tổng điểm đánh giá: 69 điểm
  - Theo khung đánh giá đề xuất của luận án, với tổng là 69 điểm (thấp hơn thang điểm trung bình cần đạt là 75 điểm). Như vậy, KĐTM An Phú An Khánh gần đạt **mức bền vững ổn định**.

- **Giải pháp cơ bản giúp cải thiện các mặt hạn chế:**

  - Tạo điều kiện tiếp cận và khuyến khích sử dụng giao thông công cộng cũng như các loại hình di chuyển ít tổn hại đến môi trường, kết hợp phát triển giao thông và hạ tầng xanh. Do đó sự tham gia của quy hoạch , thiết kế đô thị là rất cần thiết.
  - Các chính sách khuyến khích, hỗ trợ sử dụng năng lượng sạch; đầu tư phát triển hệ thống cung cấp năng lượng riêng cho khu vực.
  - Phát triển hệ thống hồ điều hòa, khai thông dòng chảy và các trạm xử lý nước sạch và xử lý nước thải cho khu đô thị. Kết hợp xử lý bề mặt giúp thẩm thấu tốt và mang tính sinh thái. Đảm bảo cải tạo chất lượng nước kênh và có giám sát, kiểm tra định kỳ.
  - Thực hiện phân loại rác tại nguồn, tuyên truyền ý thức phân loại rác và tái sử dụng rác; hình thành khu vực tái chế và xử lý rác thải cho khu đô thị.
  - Tổ chức, bố trí nhiều hơn các không gian cây xanh, mảng xanh, không gian phát triển hệ thực vật và động vật góp phần đa dạng hóa hệ sinh thái, gia tăng chất lượng môi trường sống.

- Ban hành và thực thi chính sách tự cung tự cấp, hạn chế sự di chuyển và phụ thuộc vào các khu vực xung quanh về các vấn đề cung cấp lương thực, thực phẩm, cung cấp năng lượng,vấn đề việc làm tại chỗ,….. khuyến khích các hoạt động tự trồng các cây ăn được tại nhà, xanh hóa các mảng tường và góp phần cải tạo chất lượng môi trường sống.
- Gia tăng các hoạt động cộng đồng bằng các lễ hội, các trung tâm thương mại mua sắm, vui chơi giải trí; tổ chức thi đua giữa các hộ gia đình, khuyến khích gặp gỡ bằng các hoạt động tổ chức hàng tuần, các không gian giao tiếp thân thiện; đảm bảo liên kết các không gian công cộng để tăng tính kết nối,…
- Hình thành các điểm vui chơi thú vị, các công trình điểm nhấn, đa dạng hóa các loại hình dịch vụ ,các không gian tập trung đông người và các hoạt động trong không gian đó để tạo nên cái hồn của nơi chốn và tăng giá trị của nơi chốn đó. Nâng cao vị trí, vai trò của cộng đồng- là yếu tố duy trì và phát triển nơi chốn.
- Khai thác cảnh quan rạch Đá Đỏ và không gian mặt tiền là một trong những yếu tố cần thiết cho việc hình thành bộ mặt của đô thị. Duy trì và phát triển cảnh quan các khu vực hiện hữu và cân nhắc trong việc định hình không gian trong tương lai.