

PHẦN MỞ ĐẦU

1. Tính cấp thiết của đề tài: Thành phố Hồ Chí Minh là đô thị lớn nhất nước về quy mô cũng như tiềm lực kinh tế với vai trò trung tâm hạt nhân, động lực phát triển kinh tế - xã hội trong vùng kinh tế phía Nam và Nam bộ. Trong những năm qua, tốc độ tăng trưởng kinh tế, sản lượng công nghiệp, nguồn thu ngân sách, vốn đầu tư nước ngoài luôn cao của thành phố đã góp phần tích cực vào thành tựu chung của nền kinh tế đất nước. Điều này khẳng định vị trí vai trò đầu tàu của thành phố nhưng đồng thời cũng xuất hiện nguy cơ dẫn tới tốc độ đô thị hóa quá nhanh, tình trạng tập trung dân cư quá mức, cơ sở hạ tầng chưa phát triển đồng bộ với tốc độ phát triển kinh tế - xã hội, quản lý bất cập không theo kịp thực tế, thiếu nhà ở, chất lượng cuộc sống của người dân không cao... Đây là những biểu hiện của việc phát triển chưa mang tính bền vững.

Nếu xét theo định nghĩa phát triển bền vững hoàn chỉnh nhất hiện nay là *“thỏa mãn các yêu cầu hiện tại, nhưng không làm phương hại đến việc thỏa mãn các nhu cầu trong tương lai”* [69], thì những thành phố lớn của VN nói chung, và Tp.HCM nói riêng đang phát triển nhưng sẽ để lại những di hại to lớn cho tương lai. Đó là nạn ô nhiễm môi trường, ùn tắc giao thông, ngập nước, nạn phát triển tràn lan, thiếu quy hoạch hoặc không được quy hoạch một cách có chất lượng, đe dọa đến quỹ đất dự trữ cho phát triển của các thế hệ sau.

TP.HCM, những năm qua nhiều khu đô thị mới (KĐTMT) đã và đang hình thành làm thay đổi diện mạo của Tp, mô hình KĐTMT đã góp phần tích cực vào kết quả phát triển nhà ở mỗi năm, góp phần nâng cao chất lượng dịch vụ đô thị, tạo lập môi trường đô thị hiện đại và giảm áp lực cho khu vực nội đô,... Tuy nhiên, nhìn chung các KĐTMT vẫn chỉ là đáp án tức

thời cho bài toán tăng quỹ đất nhà ở, còn việc tạo một “môi trường sống thực sự” thì hoàn toàn chưa thể đáp ứng nổi, thậm chí một số KĐTM còn là một bước thụt lùi về tiêu chuẩn ở, chất lượng hạ tầng và dịch vụ đô thị. Phát triển các KĐTM tại những khu vực trũng thấp, thiếu quan tâm đến môi trường tự nhiên, san lấp kênh rạch trái phép,... Dẫn đến tình trạng ngập ún cục bộ và diện rộng trong đô thị, hạ tầng kỹ thuật khó kết nối, bộ mặt đô thị tại các khu vực đô thị hóa không có gì đặc sắc cho từng vùng mà chỉ là hình thức nhà cửa lan tỏa từ nội thành ra.

Với tốc độ phát triển nhanh chóng và dự báo trở thành một siêu đô thị với dân số khoảng 10 triệu người [6]. Sự phát triển nhanh chóng, liên tục đã tác động đáng kể đến các mô hình phát triển đô thị và tình hình phát triển các KĐTM cũng như phải đối mặt với nhiều thách thức gay gắt, tiềm ẩn nguy cơ phát triển không bền vững. Xuất phát từ thực trạng nêu trên và đòi hỏi của tiến trình phát triển đô thị hướng đến bền vững trong tương lai, đề tài “ Phát triển các KĐTM tại Tp.HCM theo hướng bền vững” được NCS chọn làm luận án tiến sĩ chuyên ngành quy hoạch vùng và đô thị.

2. Mục tiêu nghiên cứu: (1) Hệ thống hóa các tiêu chí phát triển đô thị bền vững, phân tích định hướng đô thị Tp.HCM dựa trên hệ thống các tiêu chí phát triển đô thị bền vững và đề xuất cấu trúc phát triển KĐTM; (2) Xây dựng các nguyên tắc, giải pháp quy hoạch KĐTM theo hướng bền vững; (3) đề xuất khung tiêu chí đánh giá mức độ bền vững KĐTM.

Đối tượng nghiên cứu: Các KĐTM tại Tp HCM; Các luận điểm về PTĐTBV; Các lý luận QHĐT theo hướng bền vững; Công cụ đánh giá tính bền vững của đô thị.

Phạm vi nghiên cứu: Về không gian địa bàn: tập trung vào các KĐTM trên địa bàn Tp.HCM, xét trên phạm vi tổng thể đô thị Tp.HCM; Về thời gian: đến năm 2025 và tầm nhìn đến năm 2050

CHƯƠNG I. TỔNG QUAN VỀ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ BỀN VỮNG VÀ PHÁT TRIỂN CÁC KHU ĐÔ THỊ MỚI TẠI TP.HCM

1.1 Khái niệm về phát triển bền vững (PTBV)

1.1.1 Sự xuất hiện của mô hình PTBV

Mô hình “PTBV” đặc trưng cho một hướng tiếp cận mới của các nhà hoạt động môi trường, tìm cách hàn gắn những giá trị sinh thái, xã hội và kinh tế của sự phát triển, ở hiện tại và cả trong tương lai, với tầm nhìn toàn cầu. Nhiều mô hình mới về PTBV xuất hiện, thúc đẩy sự thay đổi xã hội với mục tiêu đáp ứng nhu cầu vật chất và phi vật chất của con người, thúc đẩy công bằng xã hội, nâng cao hiệu quả hoạt động của các tổ chức, nâng cao năng lực và công nghệ nhằm hướng đến sự bền vững. Tuy nhiên, có nhiều mô hình PTBV khác nhau và không phải tất cả chúng đều tương thích với nhau.

1.1.2 Mô hình PTBV của Brundtland

Khái niệm PTBV xuất phát từ Ủy ban Brundtland, năm 1987, trong báo cáo “Tương lai của chúng ta”. Trong đó xác định PTBV là *“phát triển đáp ứng nhu cầu của hiện tại mà không ảnh hưởng đến khả năng của các thế hệ tương lai để đáp ứng nhu cầu riêng của họ.”* Theo sau báo cáo Brundtland, khái niệm PTBV xuất hiện với tần suất ngày càng nhiều trong các nghiên cứu chuyên ngành, các báo cáo của Chính phủ các quốc gia...

1.1.3 Quan điểm về PTBV của các tổ chức thế giới

Hiện nay, các tổ chức quốc tế quan tâm đến PTBV ngày càng gia tăng, như: Cao ủy Châu Âu (European Union); Chương trình Môi trường Liên hiệp quốc (UNEP); Ngân hàng thế giới (World Bank); Viện quốc tế về môi trường và phát triển (IIED); Chính quyền các quốc gia; Cơ quan chính phủ các cấp; Các tổ chức,... PTBV là một khái niệm động với ba

cực: kinh tế, xã hội và sinh thái. PTBV không phải là trạng thái cuối cùng, cũng không phải là sự thiết lập một cấu trúc tĩnh hay xác định những giá trị cố định của đời sống kinh tế, xã hội và chính trị. Do đó, việc thúc đẩy PTBV là một tiến trình liên tục, trong đó, mục tiêu sẽ thay đổi theo thời gian, không gian và địa điểm và trong những bối cảnh kinh tế, chính trị, văn hóa xã hội khác nhau. (Baker, 2006).

1.2 Khái niệm về Đô thị bền vững (ĐTBV) và hệ thống tiêu chí phát triển đô thị bền vững (PTĐTBV)

1.2.1 Khái niệm về ĐTBV

Cho đến nay, chưa có một khái niệm thống nhất về ĐTBV vì bản chất đa dạng và đa chiều của đối tượng. Diễn hình những quan điểm như: *Theo từ điển Wikipedia*, một thành phố bền vững là một thành phố được thiết kế có xem xét tác động môi trường, nơi sinh sống của người dân để giảm thiểu các yếu tố đầu vào, yêu cầu về năng lượng, nước và thực phẩm, sản lượng chất thải nhiệt, không khí ô nhiễm và nước thải; *Theo Richard - Người đầu tiên đặt ra những thuật ngữ “ecocity” trong cuốn sách Ecocity Berkeley (1987) của ông*: “thành phố xây dựng cho một tương lai lành mạnh”; *Theo Paul F Downton - Kiến trúc sư, nhà lý luận về đô thị bền vững nhìn nhận* “Một thành phố bền vững có thể nuôi sống mình với sự phụ thuộc tối thiểu về các vùng nông thôn xung quanh, và quyền lực chính nó với các nguồn năng lượng tái tạo”...

1.2.2 Quan niệm về PTĐTBV trên thế giới và Việt Nam

Quan niệm về PTĐTBV cũng đang là vấn đề tranh luận trên nhiều diễn đàn hội nghị của các tổ chức quốc tế, các trung tâm nghiên cứu về đô thị trên thế giới, cụ thể: Chương trình phát triển của Liên Hợp Quốc (UNDP); Hội nghị đô thị 21 tại Berlin, tháng 7/2000 (nêu lên 7 vấn đề chính về PTĐTBV “Một nền kinh tế đô thị phát triển bền vững; Một xã hội

đô thị phát triển bền vững; Nhà ở đô thị phát triển bền vững; Môi trường đô thị phát triển bền vững; Tiếp cận đô thị phát triển bền vững; Cuộc sống đô thị phát triển bền vững; Nền dân chủ đô thị phát triển bền vững). Ngoài ra còn nhiều quan điểm của những tổ chức khác: Hội thảo thành phố bền vững tại Nam Phi; Viện Môi Trường Stockholm của Thụy Điển,... Tại VN, trong dự án VIE (Viện Đô Thị-Nông Thôn-Bộ Xây Dựng),...

1.2.3 Hệ thống tiêu chí PTĐTBV

Hệ thống tiêu chí PTĐTBV: Xuất phát từ những lý luận về PTBV và ĐTBV. Nhiều nhà khoa học, các tổ chức, chính quyền các quốc gia,... dựa trên cơ sở lý thuyết và thực tiễn, bối cảnh, điều kiện phát triển kinh tế - xã hội và những tác động về mặt môi trường của từng khu vực để xây dựng các bộ chỉ tiêu khác nhau về PTĐTBV, như: Nhóm tiêu chí của Ngân hàng Thế giới; Nhóm tiêu chí Thành phố bền vững về môi trường của các nước ASEAN; Nhóm tiêu chí của mạng khảo sát chất lượng cuộc sống Mercer; Bộ tiêu chí đánh giá thành phố sống tốt (alivable city); Bộ tiêu chí PTĐTBV của VN thuộc chương trình “Thiên niên kỷ 21”;...(Phụ lục 4).

1.2.4 Tổng hợp những quan điểm chung về PTĐTBV và hệ thống tiêu chí PTĐTBV

PTĐTBV dù xuất phát từ nhiều góc độ khác nhau, nhưng tất cả đều có cùng một quan điểm về **mục tiêu con người**, là phát triển vì chất lượng sống của con người. Trên cơ sở tổng hợp các nhóm tiêu chí PTĐTBV kết hợp với tính bền vững của đô thị. Nội dung nghiên cứu của luận án tổng hợp thành 4 nhóm tiêu chí, cụ thể: (1) nhóm thuộc tính về đô thị lành mạnh, (2) nhóm thuộc tính về đô thị hấp dẫn, (3) nhóm thuộc tính về đô thị an toàn, (4) nhóm thuộc tính về đô thị hiệu quả, công bằng .

1.3 Tổng quan về phát triển các KĐTM trên thế giới theo hướng BV

Luận án tổng quan về phát triển các KĐTM theo hướng bền vững tại những quốc gia như: Tại Singapore với việc phát triển các KĐTM xung quanh các khu sản xuất kết hợp với các khu dịch vụ đô thị theo phương châm ” Sống – làm việc – vui chơi”. Các KĐTM khuyến khích sự đa dạng, phát triển toàn diện, hòa quyện thiên nhiên vào không gian đô thị,...; Tại Hàn Quốc trong quá trình phát triển các KĐTM trong cấu trúc đô thị đã đề xuất xây dựng tiêu chuẩn QH cho KĐTM; Tại Brazil, chính sách của Tp Curitiba về phát triển các KĐTM ưu tiên gắn liền với mạng lưới GTCC và kết hợp sử dụng đất hỗn hợp; Tại Trung Quốc, phát triển các KĐTM quan tâm đến sự đa dạng về nhà ở phù hợp với điều kiện kinh tế của các hộ gia đình, tạo điều kiện thuận lợi tiếp cận quỹ nhà ở cho người dân; Tại Nhật Bản quan tâm phát triển các KĐTM có công năng hỗn hợp, có môi trường sống tốt theo hướng bền vững và tạo điều kiện cho người dân lựa chọn được nhà ở phù hợp.

1.4 Tổng quan về phát triển các KĐTM ở VN theo hướng bền vững

1.4.1 Khái niệm về KĐTM và các quy định liên quan

Khái niệm: Theo Luật Quy hoạch (06/2009), Theo Nghị định của Chính phủ số 42/2009/NĐ-CP ngày 05/10/2009: KĐTM là khu xây dựng mới; được xây dựng tập trung theo dự án đầu tư phát triển hoàn chỉnh, đồng bộ kết cấu hạ tầng kỹ thuật, được bố trí gắn với một đô thị hiện có hoặc với một đô thị mới đang hình thành.

Quy mô: Theo Nghị định 02/2006/NĐ-CP và thông tư 10/2008/TT-BXD quy định, dự án KĐTM được lập có quy mô chiếm đất từ 50 ha trở lên, trường hợp diện tích đất để dành cho dự án nằm trong quy hoạch đất đô thị nhưng bị hạn chế bởi các dự án khác hoặc bởi khu đô thị đang tồn

tại thì cho phép lập dự án KĐTM có quy mô dưới 50 ha nhưng không được nhỏ hơn 20 ha.

1.4.2 Thực tiễn phát triển các KĐTM tại Việt Nam

Theo số liệu của Bộ Xây dựng, hiện nay cả nước các KĐTM phát triển nhanh về số lượng và qui mô từ hàng chục, hàng trăm, hàng ngàn hecta (Linh Đàm, An Phú An Khánh, KĐT Bắc sông Hồng (gần 8.000 ha), KĐT Nam Sài Gòn (2.600 ha),...

Theo nhận xét đánh giá tổng hợp, cái được lớn nhất khi ra đời các KĐTM là cải thiện nơi ở cho người dân ở các đô thị phát triển, xoá bỏ "mặc cảm" ở chung cư cao tầng, từng bước "giãn" dân số nội đô đã quá tải; xây dựng được quy hoạch và quản lý xây dựng theo QH dần vào nền nếp; hình thành thị trường bất động sản,... Bên cạnh những hiệu quả của quá trình phát triển các KĐTM, thì có những tồn tại như: chưaquả xác định địa điểm bảo đảm phát triển thuận lợi; cơ cấu sử dụng đất hoặc phân khu chức năng trong QH còn cứng nhắc; công tác quản lý quy hoạch - kiến trúc và thanh tra xây dựng chưa được quan tâm; thủ tục hành chính trong quản lý đầu tư xây dựng còn nhiều phiền hà, chưa kích thích các nhà đầu tư; chất lượng, môi trường cảnh quan còn thấp; Phần lớn các KĐTM chưa có kết cấu hạ tầng ngoài hàng rào; Việc bàn giao, duy tu bảo dưỡng và khai thác các công trình hạ tầng kỹ thuật, công trình công cộng và nhà chung cư còn bất cập; việc phân cấp quản lý giữa chủ đầu tư với cơ quan lý nhà nước ở địa phương về các dịch vụ công ích chưa rõ ràng; việc tổ chức quản lý các KĐTM chưa có qui định thống nhất.

1.5 Thực tiễn phát triển các KĐTM tại Tp.HCM

Từ khi cụm từ “đô thị hóa” xuất hiện ở VN (khoảng 1992), khái niệm về KĐTM dần dần được xác định gắn liền với sự hình thành các KĐTM như Nam Sài Gòn (1995), An Phú An Khánh (1996),... Từ 1995

đến nay, nhiều dự án đầu tư KĐTM, khu dân cư được lập và phê duyệt có quy mô, tính chất và hình thức đầu tư rất khác nhau với sự tham gia của rất nhiều nhà đầu tư.

1.5.1 Đánh giá thực tiễn phát triển trong các KĐTM

- **Quy mô:** Trên cơ sở tổng hợp các dự án phát triển khu dân cư và khu đô thị mới đã, đang và sẽ xây dựng tại Tp. HCM tính đến nay (Phụ lục 2) và dựa theo nghị định 02/2006 về quy mô thì: KĐTM quy mô 20-50 ha chiếm 54%; KĐTM có quy mô từ 50-100 ha chiếm 22%; KĐTM loại lớn có quy mô từ 100-300 ha chiếm 13%; KĐTM loại lớn có quy mô từ 300-500 ha chiếm 6 %; KĐTM có quy mô rất lớn trên 500 ha chiếm 5%.

- **Chức năng:** đa phần KĐTM có chức năng chính là ở, một số KĐTM có chức năng kết hợp: Khu ở với các khu chức năng cấp đô thị (trường đại học, bệnh viện, trung tâm tài chính, văn phòng), như: KĐTM Phú Mỹ Hưng, KĐT công nghệ cao Q.9,...

- **Về sử dụng đất trong các KĐTM:** QH sử dụng đất trong các KĐTM còn bị cứng nhắc về chức năng sử dụng đất, chủ yếu là đất ở, các khu đất đa phần bị đóng khung trong chức năng đơn lẻ, thiếu sự linh hoạt và kết hợp các chức năng sử dụng.

- **Tổ chức không gian trong khu đô thị:** Các công trình trong khu đô thị chủ yếu theo dạng phân lô chia nhỏ và đầu tư khá riêng biệt tạo nên không gian manh mún thiếu sự liên kết, mật độ xây dựng cao, thiếu không gian mở, không gian sinh hoạt cho cộng đồng,...

- **Chất lượng dịch vụ trong KĐTM:** Các dịch vụ trong KĐTM, phần lớn đều chưa được đáp ứng; không gian xanh, công viên trong KĐTM chưa được quan tâm

- **Nhà ở:** tương đối phong phú, đa dạng: nhà phố, liên kế, biệt thự, căn hộ chung cư,... đáp ứng cho sự lựa chọn của đối tượng sử dụng. Tuy nhiên, vấn đề nhà ở xã hội, nhà ở cho người thu nhập thấp, nhà ở cho thuê ít được quan tâm đầu tư.

- **Hạ tầng kỹ thuật:** trong ranh các dự án đơn thuần chỉ là đáp ứng đầy đủ về nguồn điện, nước, thông tin liên lạc, còn về chất lượng dịch vụ và tính thẩm mỹ thì chưa tương xứng.

1.5.2 Thực trạng đầu tư và xây dựng trong các dự án KĐTM

Qua khảo sát thực tế nhiều KĐTM mặc dù hệ thống hạ tầng kỹ thuật bên trong đã hoàn thiện nhưng mức độ xây dựng phủ kín còn rất thấp, người dân đến sinh sống còn rất ít. Đặc biệt đối với những dự án có bán kính xa khu trung tâm thành phố và giao thông chính chưa kết nối khu vực.

1.5.3 Về nội dung lập quy hoạch và Quản lý KĐTM

+ Quy trình lập và phê duyệt các KĐTM: diễn ra quá chậm. Bản thân các đồ án QH còn quá cứng nhắc, sản phẩm quy hoạch đóng khung quy định tính chất khu đất.

+ Công tác thực hiện quản lý: được quan tâm đầu tư, tuy nhiên do thủ tục hành chính trong quản lý đầu tư xây dựng còn nhiều phiền hà, chưa kích thích các nhà đầu tư. Khó khăn về bàn giao quản lý giữa chủ đầu tư và chính quyền đại phương.

1.5.4 Đánh giá về vị trí phát triển các KĐTM trong cấu trúc tổng thể đô thị Tp.HCM.

- *Các khu ĐTM phát triển trong các khu vực nội thành hiện hữu:* Các khu đô thị này có quy mô nhỏ, thực chất là phát triển các khu nhà ở nhằm đáp ứng quỹ nhà ở đô thị.

- Các khu ĐTM được đầu tư và phát triển trong khu vực các quận nội thành phát triển và ngoại thành: Các KĐTM này đa dạng về quy mô, được phân bố chủ yếu ở các khu vực: Khu vực về Phía Nam Tp (Quận 7, huyện Nhà Bè, một phần huyện Bình Chánh); Khu vực phía Đông, Đông Bắc Tp (Quận 2, Quận Thủ Đức, Quận 9); Khu vực phía Tây, Tây Bắc (Quận 12, Tân Phú, Bình Tân, Huyện Bình Chánh, Hóc Môn, Củ Chi).

- Xét về mối quan hệ của KĐTM với cấu trúc đô thị thành phố: (1) Khu ĐTM “phụ thuộc” có quy mô nhỏ (20 – 50ha); (2) Khu ĐTM tương đối độc lập gồm chức năng ở kết hợp những chức năng thương mại dịch vụ, khu công nghệ cao, khu vui chơi – giải trí, hay gần với các khu sản xuất tập trung; (3) Là những KĐTM có tính độc lập cao, xây dựng gắn kết với các chức năng đặc biệt nào đó.

1.5.5 Nhận xét về phát triển các KĐTM tại Tp.HCM.

- Thuật ngữ “Khu ĐTM” được dùng rất hạn chế trong các dự án phát triển đô thị của thành phố, đa phần là dự án phát triển khu dân cư... điều này cho thấy khái niệm KĐTM còn chứa đựng nhiều thành phần sử dụng đất hay chức năng sử dụng trong KĐTM. Như việc hình thành khu ĐTM Phú Mỹ Hưng là một ví dụ điển hình cần quan tâm.

- Những hạn chế của KĐTM

+ Nhiều KĐTM ra đời, đáp ứng nhu cầu nhà ở cho dân cư, nhưng với quỹ nhà ở này nhiều người dân không có khả năng tiếp cận, nhất là người nghèo, người thu nhập thấp, công chức, viên chức; Tình trạng thiếu các tiện ích đô thị, các công trình giáo dục, y tế, thương mại, công viên vui chơi giải trí; Nhiều KĐTM thiếu đồng bộ kết nối hạ tầng kỹ thuật trong khu với hạ tầng đô thị; Mạng lưới giao thông khung chính của đô thị chưa phát triển kịp tốc độ hình thành các KĐTM; Nhiều KĐT cho thấy thiếu, thậm chí không có các giải pháp về thiết kế đô thị; Công tác quản lý sau

QH chưa được quan tâm, quản lý xây dựng còn nhiều hạn chế, nhiều KĐTM không đồng bộ về không gian kiến trúc, lộn xộn, thiếu thậm chí không có sự quản lý không gian công viên cây xanh, không gian mở, cao độ đường phố, vỉa hè; Bên cạnh đó, một số KĐTM được hoạch định với quy mô quá lớn duy ý chí không dựa trên khả năng nguồn lực thực thi quy hoạch.

+ Cấu trúc Khu ĐTM trong tổng thể đô thị Tp.HCM: Như phân tích ở trên về vị trí phát triển các khu ĐTM cho thấy một sự phát triển bất hợp lý, cụ thể: Nhiều khu dân cư và khu ĐTM được lập và xét duyệt QH tập trung nhiều ở khu vực phía Nam, đây là một vùng trũng với kênh rạch chằng chịt, sự mở rộng đô thị san lấp kênh rạch, nâng cốt cao độ nền trong ranh các dự án đã làm ngập lụt diện rộng trong cho các khu vực lân cận, đặc biệt trong bối cảnh biến đổi khí hậu toàn cầu; Khu vực phía Tây và phía Bắc, tốc độ đô thị hóa diễn ra nhanh chóng, do tác động bởi sự phát triển các khu công nghiệp thu hút lực lượng lao động nhập cư. Tuy nhiên trong giai đoạn dài thiếu định hướng quy hoạch cùng với những yếu kém trong công tác quản lý dẫn đến tình trạng đô thị phát triển theo vết dầu loang, hệ thống hạ tầng xã hội không được quan tâm đầu tư, hạ tầng kỹ thuật thiếu sự kết nối..., ảnh hưởng đến chất lượng môi trường sống của người dân. Tổng thể cấu trúc đô thị Tp.HCM phát triển trong thời gian qua cho thấy không gian đô thị phát triển theo vết dầu loang ảnh hưởng từ khu vực trung tâm hiện hữu. Thiếu sự định hướng và kiểm soát những khu vực được phát triển, những khu vực hạn chế... dẫn đến đô thị phát triển dàn trải, bê tông hóa vùng đất tự nhiên rất lớn, gây ảnh hưởng đến quỹ đất dự trữ và phát triển của thành phố trong tương lai.

1.6 Các công trình nghiên cứu khoa học đã công bố có liên quan:

Các luận án tiến sĩ, luận văn thạc sĩ và các nghiên cứu về QHĐT, phát triển không gian đô thị, thiết kế đô thị,... tuy nhiên chưa bàn về phát triển KĐTMT và xu hướng phát triển KĐTMT theo hướng bền vững, do đó hướng nghiên cứu của luận án không bị trùng lặp.

1.7 Các vấn đề nghiên cứu tại TP. Hồ Chí Minh

Những thách thức về tình hình phát triển kinh tế- xã hội, dự báo quy mô dân số và nhu cầu nhà ở, giá nhà đất và bài toán giải quyết nhà ở cho cán bộ, công nhân viên, người có thu nhập thấp trong xã hội. Những yếu kém về cơ sở hạ tầng, tình trạng ô nhiễm môi trường, ùn tắc giao thông, ngập lụt, bối cảnh hội nhập và toàn cầu hóa, sự tác động của biến đổi khí hậu,... là những bài toán khó khăn trong việc phát triển thành phố hướng đến bền vững. Với thực trạng khó khăn, nhiều thách thức, cùng mục tiêu trọng tâm của Tp hướng đến PTBV. Việc phát triển các KĐTMT cần cải thiện và nâng cao chất lượng môi trường sống trong hiện tại và tương lai.

Kết quả nghiên cứu của đề tài sẽ góp phần định hướng phát triển các KĐTMT theo hướng bền vững, góp phần hỗ trợ vào sự phát triển chung bền vững của Tp.

CHƯƠNG II. PHƯƠNG PHÁP NGHIÊN CỨU VÀ CƠ SỞ KHOA HỌC ĐỂ XÂY DỰNG CÁC KĐTMT PHÁT TRIỂN THEO HƯỚNG BỀN VỮNG

2.1 Phương pháp được sử dụng trong nghiên cứu: Hệ thống hóa các vấn đề nghiên cứu trên các cơ sở phương pháp khoa học sau: Phương pháp thu thập, phân tích và tổng hợp; Phương pháp quan sát - khảo sát

thực tế; Phương pháp điều tra xã hội học; Phương pháp so sánh, quy nạp; Phương pháp đánh giá đa tiêu chí.

2.2 Xây dựng nội dung và phương pháp cho các bước nghiên cứu

Nội dung và phương pháp nghiên cứu (PPNC) trong luận án được thực hiện theo các bước sau: (B1) Xây dựng hệ thống các tiêu chí PTĐTBV; (B2) Xây dựng các cơ sở lý luận về hình thành, phát triển KĐTM trong cấu trúc đô thị Tp.HCM; (B3) Đề xuất các nguyên tắc, giải pháp quy hoạch KĐTM hướng đến phát triển bền vững; (B4) Đề xuất đánh giá mức độ bền vững của KĐTM.

2.2.1 Cơ sở khoa học và PPNC thực hiện cho bước 1: Thu thập những thông tin - số liệu về nội dung PTĐTBV trên thế giới và VN. Tiến hành thống kê, phân loại các lĩnh vực liên quan và xác định những nội dung trọng tâm của PTĐTBV và tính bền vững của đô thị. Hệ thống tiêu chí PTĐTBV tập trung vào 4 nhóm thuộc tính: Nhóm thuộc tính về đô thị lành mạnh; Nhóm thuộc tính về đô thị hấp dẫn; Nhóm thuộc tính về đô thị an toàn; Nhóm thuộc tính về đô thị hiệu quả, công bằng.

2.2.2 Cơ sở khoa học và PPNC thực hiện cho bước 2: Xây dựng các cơ sở lý luận về phát triển các KĐTM trong cấu trúc tổng thể đô thị thành phố. Trên cơ sở đánh giá thực trạng phát triển đô thị KĐTM tại Tp.HCM, những thách thức hiện nay về phát triển đô thị, nhu cầu về nhà ở, tình hình phát triển các khu dân cư, định hướng quy hoạch chung thành phố, nguồn tài nguyên, điều kiện đất đai, tiềm năng phát triển, khung pháp lý của Việt Nam về quy hoạch phát triển KĐTM... Phân tích, đánh giá này nhằm nhận định rõ nhu cầu phát triển các KĐTM, mối quan hệ của KĐTM trong định hướng phát triển của Tp.HCM.

2.2.3 Cơ sở khoa học và PPNC thực hiện cho bước 3: Đề xuất các nguyên tắc, giải pháp quy hoạch KĐTM hướng đến PTBV. Đây là nội

dung quan trọng góp phần xây dựng KĐTM bền vững trong tương lai, góp phần vào định hướng phát triển đô thị Tp.HCM hướng đến PTBV. Phân tích khung pháp quy về QH ở Việt Nam, tập hợp những xu hướng phát triển ĐT, các nguyên tắc, giải pháp QH bền vững cho KĐTM.

2.2.4 Cơ sở khoa học và PPNC thực hiện cho bước 4: Xây dựng khung đánh giá mức độ bền vững KĐTM phải có khả năng lượng hóa cao, việc lượng hóa các chỉ số phải có tính khách quan trong quá trình đánh giá. Để làm được điều này, các vấn đề đánh giá cần được cụ thể hóa thành các chỉ tiêu, chỉ số cụ thể trên cơ sở phân tích rõ về bản chất, cấu trúc, chức năng, phạm vi của KĐTM.

CHƯƠNG III. KẾT QUẢ NGHIÊN CỨU

3.1 Hệ thống hóa hệ thống tiêu chí PTĐTBV và định hướng phát triển các KĐTM trong cấu trúc đô thị Tp.HCM

3.1.1 Nội dung trọng tâm của PTĐTBV

Phát triển đô thị bền vững là xu thế tất yếu trong tiến trình phát triển của xã hội, là một lựa chọn mang tính chiến lược và là mục tiêu hướng tới mà tất cả các quốc gia trên thế giới đều phải quan tâm. Tổng hợp những quan điểm, lý luận về PTĐTBV theo hướng nỗ lực chung cho chất lượng sống đô thị. Những kết luận chung về một ĐTBV khi nó được định hướng đạt các mục tiêu: Cung cấp một môi trường sống đầy đủ, an toàn và lành mạnh; Cung cấp đủ điều kiện phát triển con người và nâng cao chất lượng cuộc sống; Làm giảm thiểu các tác động sinh thái trên lãnh thổ; Có mối quan hệ liên kết mật thiết với khu vực và vùng; Bảo vệ, bảo tồn và phục hồi các di sản văn hóa, thiên nhiên và lịch sử; Thúc đẩy công bằng; Quy hoạch và quản lý thống nhất, thúc đẩy sự tham gia của tất cả các cơ quan xã hội tham gia quản lý lãnh thổ.

3.1.2 Hệ thống tiêu chí PTĐTBV

Hệ thống tiêu chí PTĐTBV được tổng hợp thành các 4 nhóm thuộc tính chính: (1)**Nhóm tiêu chí đô thị lành mạnh**: kết hợp các chỉ số liên quan đến chất lượng môi trường đô thị, cấu trúc đô thị, cơ sở hạ tầng đô thị, và khả năng tự cung tự cấp của khu vực; (2)**Nhóm tiêu chí đô thị hấp dẫn**: tập trung quan tâm đến môi trường sống và chất lượng không gian đô thị thông qua các chỉ tiêu như khả năng tiếp cận với các dịch vụ địa phương, chất lượng của không gian công cộng, sức sống của thành phố và cảnh quan đô thị; (3)**Nhóm tiêu chí về an toàn đô thị**: phân tích an toàn trước những rủi ro đô thị và các chỉ số an toàn đô thị khác như chỉ số thất nghiệp và tình trạng nghèo đô thị, an toàn giao thông..., (4)**Nhóm tiêu chí về hiệu quả (chính sách, quản lý, thực thi...)**: phân tích về năng lực thể chế, hiệu quả của các công cụ về chính sách,...để quản lý.

3.1.3 Định hướng phát triển KĐTM trong cấu trúc tổng thể Tp.HCM

- ***Phát triển các KĐTM trên cơ sở phát triển các “Hành lang phát triển chiến lược”*** gắn liền với phát triển cơ sở hạ tầng (Hành lang phát triển về hướng Bắc, Tây - Bắc; Hành lang phát triển về hướng Đông Bắc; Hành lang phát triển mới phía Tây, Tây - Nam; Hành lang phát triển mới Nam Sài Gòn). Phát triển các KĐTM dọc hành lang phát triển chiến lược bằng cách tập trung vốn đầu tư vào phát triển cơ sở hạ tầng và nhà ở. Đặc biệt, các dự án đường sắt như các tuyến UMRT (Đường sắt cao tốc nội đô khối lượng lớn) sẽ là công cụ hiệu quả nhất giúp đẩy mạnh quá trình phát triển các KĐTM dọc theo các hành lang này. Áp dụng mô hình phát triển đô thị theo trục giao thông trung chuyển (TOD) trong cấu trúc KĐTM.

- ***Phát triển các KĐTM trên cơ sở hình thành các trung tâm đô thị mới*** theo cấu trúc đô thị đa tâm - một siêu đô thị với đầy đủ các chức năng

bao gồm khu lõi trung tâm thành phố mới và những trung tâm đô thị mới trên cơ sở xem xét mở rộng khu đô thị hóa và các hoạt động đô thị.

- Phát triển các KĐTM trên cơ sở tái cơ cấu kinh tế và hình thành các KCN/KCX: Với chủ trương phát triển các ngành công nghiệp tiên tiến với hàm lượng khoa học công nghệ cao. Trên cơ sở phát triển các KCN, việc định hình phát triển các KĐTM kế cận hoặc kết hợp chung nhằm đáp ứng nhu cầu việc làm, cung cấp nhà ở cho công nhân, chuyên gia, hình thành các dịch vụ đô thị,...

- Phát triển các KĐTM gần khu vực trung tâm thành phố: Điều quan trọng là phải kiểm soát đô thị hóa và khuyến khích phát triển hợp lý với đầy đủ cơ sở hạ tầng nhằm hạn chế các tác động tiêu cực đến môi trường. Đối với những khu này, cần thiết phải quy định các chỉ tiêu khống chế như hệ số sử dụng đất, mật độ xây dựng và tầng cao xây dựng.

3.2 Xây dựng các nguyên tắc và giải pháp QH các KĐTM theo hướng bền vững

3.2.1 Những nội dung trọng tâm của KĐTM

- Về tính chất, chức năng: KĐTM là các khu đa chức năng, đáp ứng việc làm, nghỉ ngơi, đảm bảo tiện nghi cho hoạt động KĐTM.

- Quy mô: Quy mô dân số trong KĐTM nên xác định tối thiểu tương đương với quy mô của một đơn vị ở từ 7.000 trở lên; Để KĐTM thật sự trở thành một khu dân cư đa chức năng, diện tích tối thiểu là 50 ha. Quy mô của KĐTM dự kiến chia thành 3 loại: KĐTM rất lớn(>500 ha); ĐTM lớn (200 – 500 ha); KĐTM trung bình (50 – 200 ha).

3.2.2 Phát triển KĐTM theo hướng bền vững

- Quan điểm về KĐTM bền vững: KĐTM bền vững là: “Khu xây dựng mới có chức năng tổng hợp, đạt được và duy trì được sự cân bằng

giữa các yếu tố kinh tế, văn hóa, xã hội, môi trường trong cấu trúc và khuôn khổ quan hệ của nó, trong hiện tại cũng như tương lai.”

- **Các yếu tố của KĐTM phát triển theo hướng bền vững:** Quy mô và vị trí KĐTM thích hợp đảm bảo phát triển hỗn hợp; Cấu trúc Phát triển hỗn hợp đa chức năng, mật độ thích hợp sẽ khuyến khích và thúc đẩy các hoạt động đi bộ; Hệ thống hạ tầng kỹ thuật phát triển đồng bộ, phát triển giao thông công cộng, sử dụng phương tiện xe đạp, đi bộ, sử dụng năng lượng tiết kiệm, ưu tiên dùng năng lượng tái sinh, đảm bảo vệ sinh môi trường...; Đa dạng các loại hình nhà ở và hình thức sở hữu; Nâng cao chất lượng dịch vụ trong KĐTM, tăng cường không gian giao tiếp, không gian mở; Tăng tính hấp dẫn, tạo nét đặc trưng riêng của KĐTM, duy trì và hòa nhập vào hệ sinh thái tự nhiên; Đảm bảo an ninh trong KĐTM; Công tác quản lý và vận hành; và vai trò của cộng đồng trong phát triển KĐTM theo hướng bền vững.

3.2.3 Các nguyên tắc quy hoạch KĐTM theo hướng bền vững

- Các nguyên tắc của quy hoạch bền vững KĐTM: (1)Nhận thức rõ về địa điểm và con người; (2)Nhận thức rõ về tự nhiên và bảo vệ môi trường; (3)Tạo lập cuộc sống chất lượng cao cho con người; (4)Xây dựng tầm nhìn về KĐTM theo hướng bền vững; (5)Hợp tác mật thiết, đồng bộ và hợp nhất của mọi thành phần tham gia trong quá trình phát triển.

3.2.4 Đề xuất các giải pháp QH cho các KĐTM phù hợp với cấu trúc tổng thể đô thị Tp.HCM

Giải pháp QH cho các KĐTM trên cấu trúc tổng thể đô thị Tp.HCM cần quan tâm đến sự tương tác từ vị trí của các KĐTM, mạng lưới giao thông khung chính của đô thị, sự liên kết của KĐTM với các khu chức năng khác trong đô thị và điều kiện đất đai, địa chất của thành phố.

- Giải pháp quy hoạch các KĐTM trên cơ sở quan tâm đến điều kiện đất đai đặc biệt của thành phố, cụ thể: Khu vực có điều kiện đất xấu, cần kiểm soát nghiêm ngặt khu bảo tồn cây xanh và khu đô thị hóa có kiểm soát. Phát triển đô thị theo giải pháp QH “tập trung từng cụm” cần được quan tâm; Khu vực có điều kiện đất tốt: Giải pháp QH theo mô hình “vành đai sinh thái” kết hợp với mô hình TOD cần được quan tâm trong phát triển cấu trúc đô thị dọc hành lang phát triển này.

3.3 Xây dựng khung đánh giá mức độ bền vững của KĐTM

Phương pháp đánh giá: Luận án đề xuất xây dựng bộ khung đánh giá mức độ bền vững cho KĐTM, cụ thể thành 15 tiêu chí cơ bản: (1)Vị trí; (2)Sử dụng đất; (3)Giao thông; (4)Năng lượng; (5)Hạ tầng cấp thoát nước; (6)Vệ sinh môi trường; (7)Nhà ở; (8)Dịch vụ đô thị đáp ứng yêu cầu cho cộng đồng; (9)Tính hấp dẫn của KĐTM; (10)Tính tổn thương của khu vực; (11)An ninh đô thị; (12)Quản lý QH XD; (13)Quản lý vận hành và khai thác; (14)Sự hài lòng của cộng đồng và các hoạt động phát triển cộng đồng; (15)Tính cạnh tranh của KĐTM.

Thang điểm đánh giá và phân tích kết quả: (1)Xác định điểm tối đa cho từng tiêu chí (trong thang điểm: 0; 1; 2 điểm) từ đó đánh giá điểm số của từng nhóm chỉ tiêu. (2) Phân bổ điểm cho các tiêu chí, cụ thể của mỗi tiêu chí, tối đa là 10 điểm; (3) Bộ khung chỉ thị để đánh giá mức bền vững của các KĐTM thông qua các tiêu chí với tổng số điểm là 150; (4) **Xác định thang điểm** tương ứng với các mức độ đạt được của các nhóm tiêu chí và được chia thành 3 mức cụ thể như sau: < **75 điểm**: Chưa đạt được mức độ bền vững; **từ 75-100 điểm**: Đô thị đạt mức bền vững ổn định; > **100 điểm**: Đô thị đạt mức bền vững.

CHƯƠNG IV. BÀN LUẬN

4.1 Bàn luận về sự quan tâm của PTĐTBV trong QHĐT trên cơ sở áp dụng hệ thống tiêu chí PTĐTBV

4.1.1 Áp dụng hệ thống tiêu chí PTĐTBV trong QHĐT

Việc vận dụng hệ thống tiêu chí ĐTBV trong quá trình quy hoạch cho phép thực hiện tính bền vững được liên tục trong suốt quá trình QH. Sự kết hợp của các chỉ số bền vững trong bối cảnh đô thị cần phải được xem xét như một sự bổ sung các công cụ lập quy hoạch để dự đoán tác động của việc phát triển đô thị trong tương lai.

4.1.2 Áp dụng hệ thống tiêu chí PTĐTBV phân tích đánh giá hành lang phát triển đô thị Tp.HCM, kiến nghị điều chỉnh QHSDD.

- **Khu vực hành lang phát triển về phía Nam, Đông Nam** tiến ra biển. Cụ thể: *Khu vực huyện Cần Giò*, QHSDD các khu dân cư hiện hữu và phát triển mới theo định hướng khu dân cư nông thôn; Đảm bảo các dịch vụ dân sinh cho cộng đồng; Vùng đệm xanh dọc ven bờ sông Lòng Tàu và Nhà Bè, cần được khai thác mở rộng để tránh những phát triển mới ven bờ sông; Bảo vệ cân bằng nước gần với tự nhiên của những khu vực chưa xây dựng. *Khu vực huyện Nhà Bè (Khu đô thị cảng Hiệp Phước)*: xem xét giảm quy mô cho những phát triển khu công nghiệp, khu dân cư mới và tăng không gian mở, mặt nước, không gian xanh để duy trì các hành lang thông gió và tăng diện tích cần thiết để quản lý nước mưa hiệu quả. Phát triển các KĐTM theo giải pháp “tập trung theo cụm” và những phát triển mới sẽ đòi hỏi những biện pháp phòng chống lũ lụt rõ ràng.

- **Hành lang phát triển về hướng Tây, Tây-Nam** (một phần huyện Bình Chánh và Hóc Môn). Khu vực có tốc độ đô thị hóa diễn ra rất nhanh. QHSDD phát triển các KCN, KĐTM cần đề xuất các giải pháp QH làm tăng diện tích không gian mở, diện tích mặt nước, hồ điều tiết nước,... tạo

thành các hành lang thông gió theo hướng Tây Nam và bảo tồn đủ diện tích cho quản lý nước mưa. Khuyến khích và có cơ chế quản lý quỹ đất Nông nghiệp, vườn cây ăn trái và các khu rừng đặc dụng phù hợp với thực trạng đánh giá của khu vực.

- **Hành lang phát triển về phía Bắc, Tây Bắc** gắn với Củ Chi, Hóc Môn, khu vực phía Bắc đóng vai trò quan trọng trong việc quản lý nước mưa và khí hậu đô thị. QHSDĐ trong điều chỉnh QHCXD đến 2020 là phù hợp với những đánh giá thực trạng, nên được thực thi và kiểm soát nghiêm ngặt, kết hợp với hành lang Du Lịch Sinh Thái dọc sông, khai thác những giá trị cảnh quan và hệ sinh thái tự nhiên trong khu vực. Khu vực Tây Bắc, QHSDĐ 2020 chia vùng đất chưa xây dựng hiện nay thành đất công nghiệp và đất ở với mật độ xây dựng cao. Khuyến nghị nên giảm các khu vực phát triển mới này và tăng không gian mở nhằm duy trì các hành lang thông gió và tăng diện tích sẵn có cho việc quản lý nước mưa hiệu quả. Phát triển các KĐTM với giải pháp QH theo mô hình “vành đai sinh thái”.

- **Hướng phát triển về Đông Bắc gồm các quận 2, 9 và Thủ Đức**, cụ thể: *Khu vực Quận thủ Đức*: Việc phát triển nhiều các Khu dân cư đô thị dân trải, mật độ thấp tại các khu vực thấp trũng nên ngăn lại để tránh phát triển mới tại những khu vực có nguy cơ ngập lụt cao. Giải pháp QH nên tập trung phát triển các KĐTM dọc các hành lang giao thông chính theo mô hình TOD với mật độ cao, tránh tình trạng dân trải, dành không gian mở, mảng xanh và không gian tích tụ nước. Những khu vực mở hiện tại nên được bảo vệ, tránh phát triển mới để lưu nước từ những khu vực dân cư lân cận trong quận Thủ Đức nên được duy trì. *Khu vực một phần Quận 2 và Quận 9*, QHSDĐ 2020 phân khu lại hơn 80% đất nông nghiệp hiện hữu thành khu dân cư, khu Công nghiệp và phát triển hạ tầng. Việc phát triển mới tại những vùng thấp trũng nên được hạn chế lại để tránh những phát triển mới tại vùng đồng bằng ngập lụt của sông Đồng Nai. Hơn nữa,

những khu vực mở này hiện đang đóng vai trò quan trọng trong việc quản lý nước và điều hòa khí hậu đô thị cho những khu dân cư lân cận mật độ cao tại quận 1, 2 và Thủ Đức. Những sự phát triển mới phải có chiến lược rõ ràng và toàn diện cho cả vùng về quản lý nước và ngập lụt.

4.2 Bàn luận về các giải pháp cơ bản thúc đẩy phát triển bền vững các khu đô thị mới, hướng đến xây dựng những “Tiêu chuẩn quy hoạch cho KĐTM bền vững”

Về cơ bản, tiêu chuẩn quy hoạch xây dựng KĐTM, phải tuân thủ tiêu chuẩn xây dựng, quy chuẩn xây dựng Việt Nam và khuyến khích áp dụng các tiêu chuẩn cao, tiên tiến hơn để nâng cao chất lượng các dự án KĐTM. Tiêu chuẩn QH KĐTM theo hướng bền vững cần phải cân đối: Tiêu chuẩn quy hoạch đảm bảo tính bền vững về kinh tế; Tiêu chuẩn quy hoạch đảm bảo tính bền vững về xã hội; Tiêu chuẩn quy hoạch đảm bảo tính bền vững về môi trường.

4.3. Đánh giá mức độ bền vững KĐTM An Phú An Khánh

- **Giới thiệu dự án:** KĐTM An Phú – An Khánh thuộc Quận 2, TP.HCM. Đồ án QHCT 1/2000 được phê duyệt theo Quyết định số 13764/KTS.T.QH ngày 15/11/1999, với quy mô 131 ha.

- **Đánh giá mức độ bền vững:** Dựa theo số liệu phân tích từ đồ án QHCT 1/2000, khảo sát đánh giá thực tế, thu thập thông tin từ phiếu khảo sát người dân sống trong khu vực,.... Áp dụng khung đánh giá mức độ bền vững trong khu vực .

- **Kết quả đánh giá:** Tổng điểm 69 điểm.

- **Kết luận:** KĐTM An Phú An Khánh gần đạt mức bền vững ổn định.

Đề hướng đến PTBV trong tương lai, đảm bảo môi trường sống chất lượng cho cộng đồng, bản thân KĐTM này cần phải khắc phục những hạn

chế và cần các chính sách phát triển phù hợp, xây dựng hoàn thiện khu vực trung tâm, phát huy công tác tuyên truyền vận động cộng đồng tham gia vào xây dựng và phát triển khu đô thị hướng đến bền vững hơn trong tương lai.

KẾT LUẬN VÀ KIẾN NGHỊ

Kết luận

1. Xây dựng hệ thống tiêu chí PTĐTBV và định hướng phát triển KĐTM trong cấu trúc tổng thể phát triển đô thị tại Tp.HCM.

- PTĐTBV đã trở thành mục tiêu chiến lược cho toàn cầu, từng quốc gia, từng khu vực cũng như từng đô thị. PTĐTBV thể hiện một cách thức suy nghĩ và một hướng giải quyết về đô thị hóa mà trong đó việc xây dựng các đô thị sẽ được diễn giải trên cơ sở duy trì những hiểu biết về kinh tế, văn hóa và bảo vệ môi trường, hướng đến một quan điểm chung về mục tiêu con người, vì chất lượng sống của con người.

- Hệ thống các tiêu chí PTĐTBV được tổng hợp và đề xuất dựa trên các nhóm thuộc tính chung: Nhóm thuộc tính về đô thị lành mạnh; Nhóm thuộc tính về đô thị hấp dẫn; Nhóm thuộc tính về đô thị an toàn; Nhóm thuộc tính về chính sách, quản lý. Việc vận dụng hệ thống tiêu chí phát triển đô thị bền vững trong quá trình quy hoạch cho phép thực hiện tính bền vững được liên tục trong suốt quá trình lập QH.

- Hệ thống các tiêu chí PTĐTBV được tổng hợp và đề xuất dựa trên các nhóm thuộc tính chung: Nhóm thuộc tính về đô thị lành mạnh; Nhóm thuộc tính về đô thị hấp dẫn; Nhóm thuộc tính về đô thị an toàn; Nhóm thuộc tính về chính sách, quản lý.

2. Việc hình thành các KĐTM cần xác định rõ trong định hướng phát triển cấu trúc chung của đô thị, gắn liền với tính chất, chức năng cũng như dự kiến quy mô cho các KĐTM. Quy mô các KĐTM nên hướng theo quy mô lớn, hạn chế các KĐTM có quy mô nhỏ để đảm bảo phát triển các khu đô thị có nhiều chức năng đáp ứng nhu cầu đa dạng của dân cư đô thị, hướng đến khả năng xây dựng được một KĐT “khép kín”, theo phương châm “sống - làm việc - vui chơi”. Quy mô tối thiểu của KĐTM là 50ha.

Quy hoạch phát triển các KĐTM theo hướng bền vững cần xác định các cơ sở hình thành phát triển và có những định hướng cụ thể đối với sự phát triển của các khu đô thị. Xây dựng các nguyên tắc và giải pháp quy hoạch KĐTM theo hướng bền vững.

3. Xây dựng khung đánh giá mức độ bền vững KĐTM là một nghiên cứu cần thiết và quan trọng làm cơ sở đánh giá mức độ bền vững đạt được của KĐTM. Kết quả của luận án xây dựng khung tiêu chí đánh giá mức độ bền vững của KĐTM dựa trên 15 tiêu chí chính và đề xuất áp dụng vào đánh giá các KĐTM tại Tp.HCM .

Kiến nghị

1. Dựa trên kết quả nghiên cứu của luận án, cần có những nghiên cứu sâu hơn để xây dựng bộ tiêu chuẩn quy phạm cụ thể đối với phát triển KĐTM nói chung và tại Tp.HCM nói riêng. Từng bước hoàn thiện khung đánh giá mức độ bền vững các KĐTM. Quan tâm đầu tư xây dựng hệ thống cơ sở pháp lý, các tiêu chuẩn làm cơ sở cho công tác thiết kế quy hoạch, quản lý đầu tư và khai thác phát triển KĐTM.

2. Cần nâng cao chất lượng quy hoạch, lồng ghép hệ thống tiêu chí PTĐTBV trong quá trình QHĐT.

3. Tăng cường phân cấp quản lý đô thị; Nâng cao trách nhiệm và quyền hạn cho chủ đầu tư trong việc quản lý xây dựng các công trình trong các KĐTMT cũng như đề xuất khung xử phạt cụ thể đối với các chủ đầu tư không thực hiện theo đúng quy hoạch phê duyệt.

4. Phát huy vai trò và trách nhiệm làm chủ của cộng đồng, của người dân trong KĐTMT. Phát huy công tác tuyên truyền; vận động cộng đồng xã hội tham gia vào PTBV, để cộng đồng nhận thức rõ vai trò và trách nhiệm tham gia xây dựng và quản lý đô thị được cụ thể hóa ngay từ trong cuộc sống hằng ngày của mỗi cá nhân, mỗi cộng đồng của đô thị.

5. Chính quyền thành phố cần có cơ chế thích hợp thu hút vốn đầu tư cho các công trình dịch vụ công cộng như trường học, y tế, văn hóa công đồng, công viên, trung tâm TDTT,... đặc biệt có chính sách phát triển nhà ở quan tâm đến đối tượng thu nhập thấp, xây dựng nhà ở xã hội trong các KĐTMT. Cụ thể, cần nâng cao trách nhiệm và vai trò của chủ đầu tư trong việc đầu tư xây dựng các hạng mục trên trong KĐTMT.

6. Chính quyền cần đẩy nhanh việc đầu tư hoàn thiện mạng lưới giao thông khung chính và hạ tầng kỹ thuật đi kèm trong tổng thể đô thị, tạo điều kiện hình thành các KĐTMT cũng như thúc đẩy các KĐTMT đã hình thành sớm phát triển. Góp phần giảm bớt sự quá tải ở đô thị hiện hữu, từng bước cải thiện chất lượng môi trường đô thị trong khu vực nội thành.