



TÁI THIẾT ĐÔ THỊ - NHỮNG VẤN ĐỀ CẦN XEM XÉT TRONG QUÁ TRÌNH VẬN ĐỘNG VÀ PHÁT TRIỂN CỦA THÀNH PHỐ HÀ NỘI

Hoàng Anh¹, Nguyễn Hoàng Việt²

Tóm tắt: Tái thiết đô thị không đơn giản là việc xây mới trên nền các công trình cũ. Đó là cả một quá trình tác động vào đô thị và nó được gắn kết, có những mối quan hệ phức tạp với các lĩnh vực xã hội khác nhau. Trong những năm qua, công cuộc tái thiết đô thị đã và đang diễn ra mạnh mẽ tại các đô thị ở Việt Nam, trong đó có Hà Nội. Tuy nhiên, những cơ sở lý luận về vấn đề này chưa thực sự rõ ràng, các khái niệm về tái thiết đô thị chưa được thống nhất. Mặt khác, thực tiễn đã cho thấy vẫn còn những tồn tại chưa được giải quyết trong quá trình tái thiết đô thị tại Hà Nội. Với cách tiếp cận đó, bài viết nghiên cứu những kinh nghiệm tái thiết đô thị tại các nước từ Mỹ, Châu Âu đến các nước châu Á gần Việt Nam. Từ đó, những người tham gia công cuộc tái thiết đô thị Hà Nội, đặc biệt là các nhà quy hoạch, các kiến trúc sư có thể rút ra được nhiều bài học quý báu. Đó chính là cơ sở để xác định được những hướng đi đúng, những vấn đề cần giải quyết trong quá trình tái thiết đô thị Hà Nội, thủ đô ngàn năm văn hiến.

Từ khóa: Tái thiết đô thị; chấn hưng đô thị; tái phát triển đô thị.

Summary: Urban Reconstruction is not simply a new building on the old works. It is both a process and impact on urban, and it is mounted with complex relationships in various social sectors. In recent years, the reconstruction of urban and ongoing strong in urban areas in Vietnam, including Hanoi. However, the theoretical basis of this problem is not really clear, the definition of urban reconstruction has not been identified exactly. On the other hand, practical experience shows that there are still unresolved exist in urban reconstruction process in Hanoi. With this approach, the paper studies the reconstruction of the urban experience in countries from America, Europe to Asia countries near Vietnam. From there, the participants of the Hanoi urban reconstruction, especially planners, architects could have many valuable lessons. That is the basis for determining the right direction, the problem to be solved in the process of rebuilding urban Hanoi, the capital of Viet nam, thousands of years of civilization.

Keywords: Urban reconstruction; urban revitalization/regeneration/renaissance; urban redevelopment.

Nhận ngày 15/4/2014, chỉnh sửa ngày 10/5/2014, chấp nhận đăng 30/5/2014



1. Khái niệm, thực tiễn và kinh nghiệm tái thiết đô thị trên thế giới

Tại các nước phát triển trên thế giới, người ta thường sử dụng khái niệm "Chỉnh trang và tái sử dụng/tái thiết đô thị" để chỉ việc tân trang hay thay thế những tòa nhà cũ và mới dùng cho việc phát triển đất đai trước đó. Quá trình này đang trở nên phổ biến tại các đô thị lớn ở Anh, Mỹ và nhiều quốc gia phát triển khác và dường như sẽ còn tiếp diễn trong nhiều năm tới. Việc này sẽ được thực hiện như một phần của chương trình quy hoạch, nhưng thông thường đó là kết quả của chương trình chỉnh trang đô thị - làm mới những tòa nhà trong những khu dân cư đã bị phá hủy nhằm cung cấp cho những nhóm có thu nhập cao hơn, cung cấp các tiện nghi như các cửa hiệu và nhà hàng để phục vụ họ [1].

- Tại Mỹ, cải tạo đô thị sau Thế chiến II trải qua 5 giai đoạn: 1) 1945-1954: xóa khu ổ chuột; 2) 1955-1963: kết hợp cải tạo đô thị với chính sách nhà ở xã hội; 3) 1964-1974: coi trọng dân quyền và phát triển cộng đồng, xem xét toàn diện các yếu tố kinh tế, xã hội và chính trị; 4) 1975-1985: tái phát triển các khu trung

¹ThS, Khoa Kiến trúc và Quy hoạch. Trường Đại học Xây dựng. E-mail: hoanganhxd@yahoo.com

²ThS, Học viện Hậu cần - Bộ Quốc phòng

tâm thương mại; 5) 1986 đến nay: triển khai quan hệ đối tác công-tư trong tái phát triển các khu nhà ở theo dạng phát triển cộng đồng. Các giai đoạn cải tạo đô thị này đã mang lại bộ mặt mới, tốt đẹp hơn cho đô thị Mỹ [11].

Tuy nhiên, nhiều dự án tái thiết đô thị tại đây cũng để lại những hệ quả không mong đợi. Điển hình như dự án tái thiết khu dân cư ở phía bắc Philadelphia (bang Pennsylvania), người nghèo tại đây được thông báo rằng tài sản (đất) của họ sẽ được dùng để xây dựng nhà giá thấp, mà họ sẽ được ưu tiên mua đầu tiên, chứ không phải những tòa nhà thương mại và trường học lớn. Họ được hứa hẹn sẽ nhận được những lợi ích từ việc nâng cấp trường học và hệ thống cảnh sát bảo vệ, nhưng kết quả từ việc tăng thuế và giá nhà thuê cuối cùng lại khiến họ phải rời đến sống ở những khu vực phù hợp mức sống hơn. Theo khảo sát, đã có hơn 1000 người phải rời đi và họ thể hiện thái độ oán giận đối với nhóm “yuppies” (nhóm người trẻ hành nghề chuyên nghiệp tại đô thị, như chuyên viên tài chính, giảng viên, bác sỹ) chịu trách nhiệm trước những thay đổi của đô thị đã khiến những người nghèo phải rời đi [4].

- Tại Anh, để tái thiết đô thị, Đảng Lao động đã triển khai hai quỹ tái thiết chính: quỹ thỏa thuận mới với cộng đồng và quỹ tái thiết khu dân cư. Quỹ thỏa thuận mới với cộng đồng là chương trình tái thiết quan trọng hàng đầu được triển khai năm 1998, hiện có 39 cộng đồng đang thực hiện chương trình ở khắp Anh quốc. Mục tiêu của chương trình là giảm các bất lợi ở những khu nghèo nhất bằng cách tập trung vào năm vấn đề: viễn cảnh công việc tồi tệ, tỷ lệ tội phạm cao, giáo dục theo thành tích, chăm sóc sức khỏe kém và các vấn đề về nhà ở và môi trường (ở khía cạnh vật lý). Quỹ tái thiết khu dân cư, bắt đầu từ năm 2001, hướng đến những khu vực đô thị bị tước đoạt nặng nhất, nhằm mục đích thu hẹp khoảng cách giữa những khu vực đô thị bị tước đoạt với những khu vực còn lại thuộc Anh quốc.

Một điểm khác biệt quan trọng giữa các chương trình này với các chương trình trước đây là các chương trình trước đây có xu hướng quan tâm đến khía cạnh vật chất của sự tái thiết, trong khi các chương trình hiện tại cố gắng kết hợp các vấn đề xã hội và kinh tế. Một ví dụ điển hình về tái thiết đô thị tại Anh là việc tái sử dụng đô thị Docklands (London). Nhiều người sống bên trong hoặc gần Docklands ủng hộ tái xây dựng lại bằng các phương tiện cộng đồng, hướng tới bảo vệ lợi ích của người nghèo. Khu vực này nay được bao phủ trong những tòa nhà hiện đại, thường mạo hiểm trong thiết kế. Các kho hàng được chuyển thành những căn hộ sang trọng và các tòa nhà mới được xây dựng bên cạnh. Một khu văn phòng rất lớn, có thể nhìn thấy từ nhiều nơi ở London, đã được xây dựng tại Canary Wharf.

- Tại các nước châu Á gần Việt Nam, việc tái thiết/chấn hưng đô thị đi kèm với phát triển kinh tế là một chiến lược rất được chính quyền quan tâm và Hà Nội có thể học được rất nhiều kinh nghiệm bổ ích từ đây.

Tại Thượng Hải (Trung Quốc), chính quyền thành phố này xem chấn hưng đô thị là bộ phận quan trọng trong Chiến lược phát triển đô thị. Năm 2009, họ đã lập ra tổ chức chuyên trách về tái phát triển đô thị do Thị trưởng đứng đầu và phân công từng phần việc cho các sở ban ngành. Có hai mô hình tái phát triển: 1) Chính quyền thu hồi đất, chuẩn bị mặt bằng rồi chuyển nhượng cho các dự án; 2) Công ty kinh doanh bất động sản tự lo đất đai cho dự án với sự phê chuẩn và giúp đỡ của chính quyền. Có 3 phương án bồi thường: 1) Theo giá thị trường cộng thêm 25~30% phụ cấp khuyến khích; 2) Tái định cư xa với diện tích sàn tương đương nhưng có nhiều tiện nghi phụ hơn; 3) Tái định cư tại chỗ (thường khó thực hiện). Chính quyền bồi thường dỡ bỏ công trình nguy hiểm và đưa đất vào quỹ dự trữ [10].

Tại Singapore, một quốc đảo nhỏ ở Đông Nam Á, chính quyền đã đưa ra chính sách cải tạo đô thị và thực hiện rất thành công, biến Singapore trở thành đô thị xanh, sạch, đẹp và phồn vinh nổi tiếng. Ví dụ điển hình về thành công trong cải tạo đô thị tại đây là việc tái thiết khu One Shenton Way trong trung tâm từ chỗ im lìm bất động về đêm thành khu nhộn nhịp tấp nập suốt ngày đêm. Tuy nhiên, Singapore cũng không hoàn toàn thành công trong việc tái thiết đô thị, theo đánh giá của những nhà chuyên môn, họ đã làm giảm đi bản sắc của một trong những khu vực đô thị quan trọng là khu Chinatown và khu Little India. Bài học lớn nhất ở đây là chính quyền đã xây dựng được khuôn khổ thể chế có hiệu quả, giúp cho quá trình tái thiết đô thị được thực hiện một cách suôn sẻ.



2. Khái niệm về tái thiết đô thị tại Việt Nam

Theo Nghị định số 11/2013/NĐ-CP về quản lý đầu tư phát triển đô thị, khu vực tái thiết đô thị là khu vực phát triển đô thị được đầu tư xây dựng mới trên nền các công trình cũ đã được phá bỏ của đô thị hiện

hữu. Cũng trong Nghị định này thì khu vực cải tạo đô thị là khu vực phát triển đô thị được đầu tư xây dựng nhằm nâng cao chất lượng đô thị hiện có nhưng không làm thay đổi cơ bản cấu trúc đô thị. Với cách giải thích này, có thể hiểu tái thiết đô thị và cải tạo đô thị là hai lĩnh vực khác nhau nhưng có chung một mục đích là phát triển đô thị [2].

Hiểu rộng hơn, tái thiết đô thị cùng với chấn hưng đô thị và tái phát triển đô thị là những loại hình của cải tạo đô thị với những tính chất khác nhau. Rõ ràng, đối với các cơ quan quản lý nhà nước, việc phân biệt tái thiết đô thị hay cải tạo đô thị đối với từng khu vực là cần thiết để có thể phê duyệt, đưa ra những chính sách hợp lý cho các dự án đầu tư phát triển đô thị nói chung. Nhưng với cách nhìn nhận của những nhà quy hoạch, tái thiết đô thị không đơn giản là việc xây mới trên nền các công trình cũ. Đó là cả một quá trình tác động vào đô thị và nó được gắn kết, có những mối quan hệ phức tạp với các lĩnh vực xã hội khác nhau [3].



3. Những vấn đề đặt ra đối với việc tái thiết đô thị Hà Nội

Hà Nội là một đô thị đặc biệt với hàng ngàn năm văn hiến, là thủ đô của Việt Nam - một nước đang phát triển. Hà Nội, kể cả trước và sau khi sát nhập với tỉnh Hà Tây cũ, có tốc độ đô thị hóa cao. Không gian đô thị Hà Nội liên tục được tái cấu trúc. Các khu vực đô thị, nhất là nội đô có dấu hiệu suy thoái, nảy sinh những bất ổn cần phải được giải quyết. Điều này dẫn đến việc phải đổi mới đô thị Hà Nội nói chung mà trước tiên phải bằng các dự án tái thiết đô thị. Hà Nội, cũng như các đô thị khác trong cả nước đã trải qua 3 thời kỳ tái thiết đô thị:

Thời kỳ thứ nhất (1975-1990): là thời kỳ xây dựng lại các công trình sau chiến tranh phá hoại bằng không quân của Hoa Kỳ và chiến tranh biên giới do Trung Quốc gây ra. Trong thời kỳ này, nguồn lực để tái thiết đô thị chủ yếu dựa vào ngân sách Nhà nước và các nguồn tài trợ từ nước ngoài. Ví dụ cụ thể là dự án nước sạch Hà Nội do Phần Lan tài trợ. Tái thiết đô thị “điễn ra một chiều”, hầu như không có sự tham gia của người dân và các doanh nghiệp. Bởi vậy, công cuộc tái thiết đô thị chỉ dừng lại ở mức “đủ dùng” mà chưa có tính đột phá, chưa tạo ra được bộ mặt đô thị phù hợp với phát triển kinh tế và theo kịp sự phát triển về đô thị của các nước trên thế giới.

Thời kỳ thứ hai (1991-2000): là thời kỳ đầu của đổi mới kinh tế. Chủ trương tách tỉnh đã giúp các đô thị hồi sinh. Đất đô thị trở nên có giá và xuất hiện hiệu ứng mặt tiền tạo giá trị cho các thửa đất và công trình dọc phố. Đây có thể coi là thời kỳ chuyển giao giữa các thời kỳ tái thiết đô thị. Ngoài nguồn lực từ Nhà nước và các nguồn tài trợ nước ngoài, thời kỳ này đã bắt đầu xuất hiện các nguồn lực từ nhóm kinh tế cá thể (từ người dân) hay các doanh nghiệp để tái thiết đô thị. Tuy nhiên, chưa có một sự phối hợp, hiệp đồng giữa các nguồn lực tái thiết đô thị nên còn xảy ra hiện tượng tự phát, “mạnh ai nấy làm”. Một khu phố mới được hình thành theo sự hoạch định của nhà nước, của chính quyền nhưng bộ mặt của khu phố đó lại được quyết định bởi chính những người dân, những người tự xây cho mình những ngôi nhà với các kiểu dáng khác nhau, từ cổ điển, truyền thống tới hiện đại.

Thời kỳ thứ ba (2001 đến nay): là thời kỳ tái phát triển đô thị để phát triển kinh tế. Bộ mặt các khu đô thị Hà Nội ngày càng trở nên hiện đại với sự xuất hiện các cao ốc, cửa hàng cửa hiệu được tân trang, hạ tầng được cải tạo và nâng cấp, nhiều đường phố và ngõ ngách được mở rộng, chiếu sáng công cộng được hiện đại hóa... Việc tái thiết đô thị ở thời kỳ này được thực hiện bởi nhiều nguồn lực khác nhau và đặc biệt, nguồn lực từ các tập đoàn kinh tế lớn đã làm thay đổi bộ mặt của đô thị Hà Nội. Các dự án tái thiết đô thị xuất phát từ nhu cầu thực tế của xã hội, của đô thị và có sự tham gia của nhiều bên liên quan như chính quyền, người dân sở tại và các tập đoàn kinh tế. Các dự án này cũng được xây dựng dựa trên các chính sách phát triển kinh tế xã hội và phải đảm bảo các bên liên quan đều được hưởng thụ những lợi ích từ dự án. Nhiều dự án tái thiết ở một số khu vực đô thị Hà Nội đã được thực hiện, đáp ứng được các nhu cầu về phát triển kinh tế xã hội, đô thị hóa và trên hết, những dự án này giúp cải thiện đáng kể đời sống của người dân Hà Nội. Có thể kể đến hàng trăm dự án xây dựng khu đô thị mới tại các quận, huyện trên địa bàn Hà Nội. Nhiều con đường, tuyến phố được tạo mới hay mở rộng, chỉnh trang. Các dự án xây dựng các trung tâm thương mại trên nền các xí nghiệp công nghiệp cũ đã chuyển ra ngoại thành. Các dự án xây những chung cư cao tầng hiện đại trên nền các khu tập thể cũ đã xuống cấp, không đảm bảo sử dụng. Các dự án di chuyển các bệnh viện, trường đại học ra ngoài khu vực trung tâm đô thị. Các dự án về cấp thoát nước, chiếu sáng đô thị cũng được thực hiện. Các chính sách mới có liên quan đến tái thiết đô thị cũng được đưa ra như “đổi đất lấy hạ

tầng", "tái định cư tại chỗ"... Đây chính là những tín hiệu lạc quan đối với Hà Nội trong quá trình tái thiết đô thị (Hình 1), (Hình 2), (Hình 3).



Hình 1. Trung tâm thương mại Vincom được xây dựng trên nền của Xí nghiệp Cơ khí Trần Hưng Đạo - 191 Bà Triệu

Tuy nhiên, bên cạnh những thành công bước đầu đã đạt được, vẫn còn những tồn tại, những mâu thuẫn cần phải được giải quyết. Đó chính là những thách thức, những vấn đề cần quan tâm trong quá trình tái thiết đô thị Hà Nội. Những vấn đề này có thể đã hoặc chưa xảy ra nhưng đều cần có sự quan tâm thích đáng từ phía chính quyền, từ những kiến trúc sư, những người có liên quan trực tiếp trong quá trình tái thiết đô thị. Cụ thể là các vấn đề sau:

3.1 Nhận diện được khu vực đô thị cần tái thiết

Hà Nội có nhiều khu vực đô thị với đặc thù khác nhau, có khu phố cổ, phố cũ (quận Hoàn Kiếm) có khu cơ quan hành chính của trung ương (quận Ba Đình), có những khu ở theo dạng nhà tập thể cũ (quận Đống Đa, Hai Bà Trưng) có những khu vực các nhà máy, xí nghiệp cũ (quận Thanh Xuân) hay những khu vực thương mại, dân sinh khác. Việc xác định đặc thù, đánh giá về thực trạng từng khu vực đô thị để nhận diện khu vực tái thiết là công việc đầu tiên trong quá trình tái thiết đô thị Hà Nội. Các khu vực đô thị và công trình cần tái thiết ở Hà Nội có thể gặp như sau (Hình 4), (Hình 5):

a) Khu vực có các khu chung cư, tập thể cũ đã xuống cấp, không đảm bảo an toàn và nhu cầu sử dụng của người dân. Hiện nay, Hà Nội có khoảng 1.155 nhà chung cư cũ ở các khu vực khác nhau cần được tái thiết. Các khu vực này có thể tái thiết lại bằng cách phá bỏ những nhà tập thể cũ, xây mới các chung cư trên cơ sở đảm bảo tái định cư tại chỗ, tăng cường các không gian công cộng, cây xanh, cải tạo hệ thống hạ tầng xã hội và kỹ thuật.

b) Khu vực có các xí nghiệp công nghiệp cũ trước đây ở ven đô nhưng do quá trình phát triển đô thị hiện nay lại ở trong nội đô, ảnh hưởng về môi trường đến các khu vực xung quanh. Khu vực này có thể được tái thiết lại thành những khu chung cư để đảm bảo vấn đề nhà ở cho người dân đô thị hay có thể biến thành những trung tâm thương mại.

c) Khu vực trung tâm của từng khu vực trong đô thị Hà Nội: Đây là những khu vực trung tâm hành chính, thương mại của các quận. Tuy nhiên, các trung tâm này có thể đã xuống cấp, chưa tương xứng với tầm vóc của khu vực đô thị (đối với những quận cũ) hay thậm chí còn chưa được định hình (đối với các quận mới thành lập).

d) Khu vực các công trình công cộng: Các khu vực đô thị đang tồn tại thiếu hoặc chưa có những không gian công cộng như vườn hoa, công viên, các công trình công cộng thuộc hệ thống hạ tầng xã hội. Đối với khu vực này, cần hy sinh một phần nhà ở hoặc các công trình cũ khác, dành đất xây dựng các công trình công cộng trên cơ sở phù hợp với quy mô dân số của khu vực.

e) Ngoài các khu vực đô thị trên, hệ thống giao thông mà cụ thể là đường phố đô thị ở tất cả các khu



Hình 2. Những tuyến đường bộ, đường sắt trên cao đã và đang được thi công



Hình 3. Chung cư B7 - Kim Liên được xây trên nền khu tập thể Kim Liên cũ

vực có thể được tái thiết với các hình thức mở rộng hay làm mới. Trong cả hai trường hợp này đều phải phá bỏ những công trình có sẵn để dành đất mở rộng hay làm mới đường phố.



Hình 4. Nhà tập thể khu vực Thành Công - Giảng Võ cần phá bỏ để xây mới



Hình 5. Khu đô thị Times City trên nền Công ty Dệt 8-3 tại phố Minh Khai - Vĩnh Tuy - Hà Nội

3.2 Xác định động lực phát triển, tạo sức hút đối với các khu vực đô thị cần tái thiết

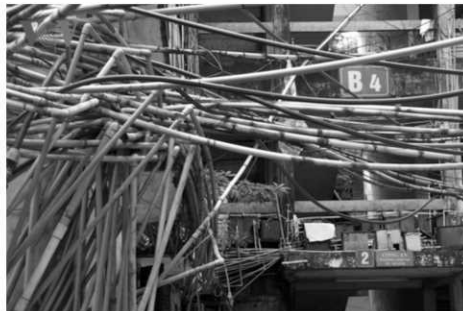
Các khu vực đô thị được tái thiết cần phải có một sức hấp dẫn rõ ràng trong đô thị, bất kể các khu vực đô thị đó có chức năng gì. Đối với khu ở, sức hút đến từ chất lượng cuộc sống của người dân trong khu vực đó. Điều này được thể hiện thông qua chất lượng của căn nhà, không gian công cộng, vườn hoa cây xanh, thể hiện thông qua việc đi lại một cách thuận tiện tới nơi làm việc [7]. Chất lượng cuộc sống cũng được thể hiện thông qua chi phí của người dân cho cuộc sống hàng ngày và các vấn đề an sinh xã hội khác. Hà Nội đã có rất nhiều khu đô thị được gán mác “cao cấp” với những điểm mạnh ở một số mặt. Tuy nhiên, sức hấp dẫn đối với các khu vực này có thể không được như mong muốn hay bị giảm dần theo thời gian. Khu đô thị Trung Hòa - Nhân Chính là một ví dụ điển hình trong trường hợp này. Đối với các khu vực tái thiết là các trung tâm thương mại, sức hút lại được thể hiện rõ nét thông qua sức cạnh tranh đô thị. Đó là khả năng thu hút các công ty, các tập đoàn lớn đến làm việc. Đó là thế mạnh về vị trí, thế mạnh kết nối giao thông khu vực với toàn đô thị. Tóm lại, mỗi khu vực đô thị khi tái thiết cần phải xác định động lực phát triển và sức hút riêng cho khu vực mình thông qua các nhóm giải pháp khác nhau.

3.3 Tính toán quy mô dân số, phân tích về cơ cấu dân số, từ đó tính toán quy mô hệ thống hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật cho khu vực

Tại Hà Nội, tắc nghẽn giao thông ngày một trầm trọng. Hiện tượng chạy trường, chạy lớp, tình trạng vượt tuyến bệnh viện vẫn thường xuyên xảy ra. Và còn rất nhiều hiện tượng tiêu cực khác nữa như ô nhiễm môi trường, thiếu điện, nước xảy ra ở một vài nơi ngay trong khu vực nội thị. Tất cả những hiện tượng đó đều một phần bắt nguồn từ việc tính toán quy mô dân số chưa hợp lý dẫn đến sự quá tải hạ tầng cơ sở xã hội và kỹ thuật (Hình 6), (Hình 7).



Hình 6. Tắc nghẽn giao thông và ngập lụt là những hiện tượng quá tải của hệ thống hạ tầng kỹ thuật đô thị



Hình 7. Bơm nước và tơ nhện thể hiện sự quá tải hạ tầng tại các khu vực đô thị cần tái thiết của Hà Nội

Các khu vực đô thị Hà Nội, trước khi được tái thiết thì tình trạng quá tải này đã ở mức cao (do nhập cư ồ ạt, tâm lý thích được ở trung tâm, do sự phát triển về thương mại, dịch vụ tại khu vực trung tâm...). Việc tái thiết đô thị, mà phần lớn phát triển theo hướng đứng, sẽ dẫn đến tình trạng quy mô dân số tăng nhanh. Ngoài số lượng người dân tái định cư tại chỗ, chắc chắn sẽ có những người mới đến. Việc chuyển đổi mục đích sử dụng đất (thường theo hướng từ nhà ở thành trung tâm thương mại) sẽ kéo theo rất nhiều lao động, trí thức đến làm việc. Vậy thì, hệ thống hạ tầng xã hội và kỹ thuật hiện tại liệu có đáp ứng được cho quy mô dân số như vậy? Đây là vấn đề ai cũng có thể nhìn thấy được nhưng để giải bài toán khó này, đó chính là nhiệm vụ của những người làm công tác quy hoạch. Điều tra, dự báo, khống chế quy mô, cấu trúc dân số, cải tạo, nâng cấp hệ thống hạ tầng kỹ thuật và xã hội, tạo nên các trung tâm công cộng phi tầng bậc có thể là những gợi ý để giải quyết vấn đề này [9].

3.4 Đề xuất các mô hình quản lý về tái thiết đô thị hợp lý

Tái thiết đô thị không chỉ là nhiệm vụ của chính quyền, của những người làm quy hoạch hay của các kiến trúc sư. Tái thiết đô thị cần có sự tham gia của các tập đoàn kinh tế, các tổ chức và trên hết là sự tham gia của người dân tại chính khu vực đô thị đó [9]. Vấn đề về mô hình quản lý các dự án xây dựng đô thị từ lâu đã là một vấn đề bức xúc, gây nhiều tranh cãi trong cả các dự án xây dựng mới hay tái thiết khu đô thị. Nhiều khu đô thị mới có bộ máy quản lý đô thị thuộc chủ đầu tư. Bộ máy này nhiều khi không có những tiếng nói chung với người dân trong cả quá trình đầu tư xây dựng cũng như trong quá trình sử dụng. Mô hình quản lý dự án tái thiết đô thị ở Hà Nội nên phát triển theo hướng có sự tham gia của cộng đồng. Người dân, chủ sở hữu các công trình có thể tự mình hay kết hợp với chủ đầu tư thành lập ban quản lý dự án. Dưới sự hỗ trợ của chính quyền và các tổ chức, ban quản lý dự án sẽ điều hành quá trình tái thiết đô thị sao cho hài hòa giữa lợi ích của người dân, của chủ đầu tư của đô thị và xã hội.

3.5 Tái tạo đô thị có bản sắc

Một trong những nhiệm vụ của quy hoạch đô thị nói chung và tái thiết đô thị nói riêng là phải tạo ra được những đô thị có bản sắc riêng. Đó là những tính chất phân biệt đô thị (hay khu vực đô thị) với những đô thị (khu vực đô thị) khác. Khi nhắc đến khu vực Hồ Gươm, người ta nghĩ ngay đến tháp Rùa, đến Bưu điện Bờ Hồ với các chiến tích lịch sử. Người ta cũng nghĩ các tượng đài, vòi phun nước, các vườn hoa thơ mộng

nơi cứ mỗi buổi sáng, có rất nhiều người tập thể dục. Khi nhắc tới khu vực phố cổ, người ta nghĩ ngay tới các hoạt động thương mại truyền thống. Cả những ngõ nhỏ, những ngôi nhà, những quán ăn hay lối sống của người dân phố cổ cũng là thứ để người ta nhớ đến khi đi xa. Nói đến các khu nhà tập thể cũ ở các quận nội thành Hà Nội, người ta không chỉ nhớ đến những cầu thang tối tăm, những căn phòng chật hẹp. Người ta nhớ đến những sân chơi chung của tập thể, nơi biết bao thế hệ đã lớn lên, người ta nhớ tới những cái chợ của từng khu với những món đặc sản riêng mà ở những nơi khác không có (Hình 8). Bản sắc đô thị là những yếu tố tinh thần độc đáo của đô thị như các di sản văn hóa, phong tục tập quán, lễ hội, kiến trúc, lối sống và giao tiếp mà chúng ta cần phải giữ lại được trong quá trình tái thiết đô thị. Vẫn biết rằng các đô thị chịu nhiều ảnh hưởng của toàn cầu hóa với tác động của khoa học kỹ thuật, công nghệ thông tin. Nhưng thật là tiếc nếu Hà Nội mất đi những khu vực đô thị với bản sắc riêng của nó. Khi tái thiết một khu vực đô thị, những người làm kiến trúc, quy hoạch trước hết phải tìm hiểu những bản sắc đặc thù của khu vực đó, cân nhắc, lựa chọn giữ lại những giá trị văn hóa, lịch sử, truyền thống. Bằng tài năng và sự sáng tạo, dùng những giải pháp hợp lý và quan trọng nhất là phải “lên tiếng” để bảo vệ bản sắc đô thị trước lợi ích của các chủ đầu tư.



Hình 8. Bản sắc đô thị Hà Nội cần được gìn giữ trong quá trình tái thiết đô thị

3.6 Tái thiết đô thị theo hướng phát triển bền vững

Quy hoạch phát triển và mở rộng thủ đô Hà Nội thỏa mãn bài toán bảo tồn và bền vững đang trở thành tâm điểm và thách thức đối với cả ba “nhà”: Quản lý, Quy hoạch và Khoa học. Để hiện thực hóa việc phát triển đô thị theo hướng bền vững, trước hết phải tái thiết đô thị theo hướng bền vững [10]. Bền vững đô thị được thể hiện ở nhiều khía cạnh như tự nhiên và xã hội. Đối với việc tái thiết đô thị, bền vững thể hiện ở các khía cạnh như sau (Hình 9):

- a) Hạ tầng cơ sở (kỹ thuật và xã hội) phù hợp hiện tại và khả năng phát triển trong tương lai. Khả năng kết nối hệ thống hạ tầng cơ sở của khu vực tái thiết đô thị với hệ thống chung của toàn đô thị cũng cần được quan tâm.
- b) Bản sắc khu vực đô thị tái thiết được giữ gìn. Mỗi khu vực tái thiết đô thị cần có bản sắc riêng, tạo ra được sự cảm nhận nơi chốn.
- c) Cảnh quan môi trường tự nhiên khu vực đô thị tái thiết phải được gìn giữ, bảo đảm mối liên hệ tốt giữa các công trình với ngữ cảnh tự nhiên và xã hội khu vực đô thị.
- d) Tăng năng lực cạnh tranh của khu vực đô thị, chuyển hóa mọi nguồn lực của khu vực đô thị thành những giá trị gia tăng, tạo sức hút đối với thị trường thông qua hình tượng đô thị.



Hình 9. Phát triển đô thị xanh - một hướng tái thiết đô thị bền vững



4. Kết luận

Tái thiết đô thị là một quá trình diễn ra liên tục và luôn song hành, phục vụ cho quá trình phát triển kinh tế xã hội của đô thị. Để đô thị Hà Nội của chúng ta trở thành một đô thị hiện đại, bản sắc, là đầu tàu phát triển cho các đô thị khác trong cả nước, nhiệm vụ trước hết thuộc về các nhà quy hoạch và các kiến trúc sư. Với những vấn đề đưa ra trong bài viết về tái thiết đô thị Hà Nội, tác giả hy vọng có thể đem đến một cái nhìn tổng thể từ lý luận đến thực tiễn về vấn đề này. Tác giả cũng hy vọng, với những cách tiếp cận vấn đề khác nhau, có thể là từ những khía cạnh, vấn đề cụ thể, sẽ tiếp tục có những bài viết, những nghiên cứu sâu hơn với cùng một mục tiêu chung là phát triển đô thị Hà Nội trở thành một đô thị mang tầm vóc thế giới.

Tài liệu tham khảo

1. Mai Trọng Nhuận và các tác giả khác (2010), *Tái thiết bền vững đô thị - Dưới cách tiếp cận của Châu Á*, NXB The University of Tokyo Press.
2. Nghị định 11/2013/NĐ-CP : Nghị định về quản lý đầu tư phát triển đô thị.
3. Phạm Sĩ Liêm (2011), *Báo cáo Hội thảo "Xây dựng chính sách cải tạo các khu đô thị cũ"* do Tổng hội Xây dựng Việt Nam và Bộ Xây dựng phối hợp tổ chức.
4. Anthony Giddens (2009), *Chapter 6 – Cities and Urban life in Sociology 6th*, Polity Press.
5. Christopher Klemek (2012), *The transatlantic collapse of urban renewal: postwar urbanism from new york to berlin*, University of Chicago Press.
6. Dr. Stacey A. Sutton - Assistant Professor of Urban Planning, Columbia University *Urban Revitalization in the United States: Policies and Practices*, Final Report in United States Urban Revitalization Research Project (USURRP)
7. Fainstein, Susan and Norman Fainstein (1986), *Restructuring the City: The Political Economy of Urban Redevelopment*. Longman Publishing Group.
8. Michael Colvin. *The Reconstruction of Lisbon*. Associated University Presses
9. Milena Dinić, Petar Mitković, Jelena Velev, Ivana Bogdanović (2010). *Application of the urban reconstruction methods in the central city area of Niš*. University of Niš, Faculty of Civil Engineering and Architecture, Serbia.
10. Peter Robinson, Jeff McCarthy, Clive Forster (2004), *Urban Reconstruction in the Developing World*. Heinemann Educational Books.
11. Teaford, J. C (1990), *The Rough Road to Renaissance: Urban Revitalization in America, 1940 - 1985*. Baltimore: Johns Hopkins University Press.
12. Zukin.S (1995), *The Cultures of Cities*, Cambridge, MA: Blackwell.