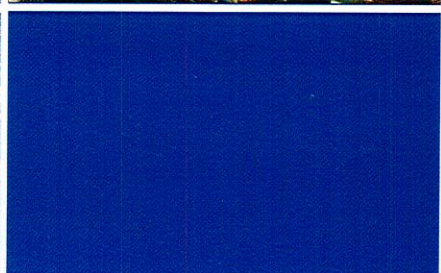
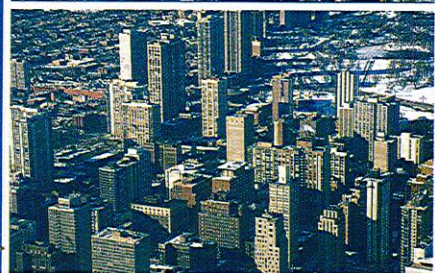


X2.153

TRƯỜNG ĐẠI HỌC KIẾN TRÚC HÀ NỘI  
Chủ biên : GS.TS NGUYỄN THẾ BÁ

# QUY HOẠCH XÂY DỰNG PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ





**THƯ VIỆN  
HUBT**

TÀI LIỆU PHỤC VỤ THAM KHẢO NỘI BỘ

TRƯỜNG ĐẠI HỌC KIẾN TRÚC HÀ NỘI  
Chủ biên : GS. TS. NGUYỄN THẾ BÁ

# QUY HOẠCH XÂY DỰNG PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ

(Tái bản)



NHÀ XUẤT BẢN XÂY DỰNG  
HÀ NỘI - 2016



TRƯỜNG ĐẠI HỌC KIẾN TRÚC HÀ NỘI  
Số biên : 02.TS.NGUYỄN TỔ LÃNG

*Tham gia biên soạn :*

PGS.KTS. LÊ TRỌNG BÌNH  
PGS.KTS.TRẦN TRỌNG HANH  
Ts. KTS .NGUYỄN TỔ LÃNG

QUY HOẠCH XÂY DỰNG  
KINH TẾ VÀ KỸ THUẬT  
PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ

(Tài liệu)



QUY HOẠCH XÂY DỰNG



## LỜI NÓI ĐẦU

*Quy hoạch xây dựng phát triển đô thị là một môn khoa học tổng hợp thuộc nhiều lĩnh vực kinh tế, xã hội, nhân văn, địa lí, tự nhiên, kĩ thuật và nghệ thuật... Cốt lõi của vấn đề quy hoạch xây dựng phát triển đô thị là "tổ chức không gian đô thị". Nó là lời giải chung tổng hợp các vấn đề ở đô thị cho từng giai đoạn phát triển và là cái sườn cơ bản để chỉ đạo thực hiện xây dựng cho mỗi đô thị.*

*Để có được lời giải đúng cho những vấn đề lớn và những giải pháp cụ thể nhằm xây dựng một đô thị hợp lí, hài hòa giữa sự phát triển của con người, xã hội và thiên nhiên trong sự phát triển bền vững là một vấn đề rất khó khăn, phức tạp. Nó đòi hỏi phải có thời gian nghiên cứu, học hỏi và hiểu biết phương pháp công tác một cách nhuần nhuyễn có khoa học.*

*Trước đây, giáo trình "Quy hoạch xây dựng đô thị" giảng dạy ở Trường đại học Kiến trúc Hà Nội đã được tập thể các cán bộ giảng dạy trong trường tập trung nghiên cứu biên soạn, và đã xuất bản 2 cuốn chính thức vào năm 1982 và 1991.*

*Cuốn sách "Quy hoạch xây dựng phát triển đô thị" xuất bản lần này được nghiên cứu dựa trên cơ sở đề tài nghiên cứu khoa học của các cán bộ khoa học kĩ thuật : PTS. KTS. Trần Trọng Hanh ; PTS. KTS. Lê Trọng Bình ; Thạc sĩ KTS. Nguyễn Tố Lăng cùng tập thể Bộ môn Thiết kế đô thị, dưới sự chủ trì của GS. TS. KTS. Nguyễn Thế Bá – Kế thừa và phát triển những nội dung ở các cuốn sách trước, được chỉnh lí và thay đổi phương pháp tư duy khoa học cho phù hợp tình hình mới ở Việt Nam ; Đặc biệt đã được bổ sung và nhấn mạnh hơn phần tổng quan và*

*vấn đề quản lí đô thị nhằm mở rộng kiến thức về quy hoạch xây dựng và quản lí quy hoạch xây dựng đô thị – Vì vậy cuốn sách là một tài liệu cơ bản có tính chất nguyên lí thiết kế quy hoạch xây dựng đô thị để các cán bộ chuyên môn tham khảo ; đồng thời dùng làm tài liệu nghiên cứu giảng dạy trong các trường đại học – chuyên ngành kiến trúc đô thị.*

*Quá trình biên soạn và xuất bản không tránh khỏi những sai sót ; Chúng tôi mong nhận được sự góp ý chân thành của các nhà khoa học, các bạn đồng nghiệp và bạn đọc, để những lần tái bản sau được hoàn thiện hơn.*

## **CÁC TÁC GIẢ**

## PHẦN MỘT

# KHÁI NIỆM VỀ ĐÔ THỊ VÀ QUÁ TRÌNH PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ

## Chương I

### KHÁI NIỆM CƠ BẢN VỀ ĐÔ THỊ VÀ QUY HOẠCH XÂY DỰNG PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ

#### 1.1. ĐIỂM DÂN CƯ ĐÔ THỊ

Điểm dân cư đô thị là một điểm dân cư tập trung phần lớn những người dân phi nông nghiệp, họ sống và làm việc theo kiểu thành thị.

Mỗi nước có một quy định riêng về điểm dân cư đô thị. Việc xác định quy mô tối thiểu phụ thuộc vào đặc điểm kinh tế xã hội của nước đó và tỉ lệ phần trăm dân phi nông nghiệp của một đô thị.

Ở nước ta theo Quyết định số 132/HĐBT ngày 5 tháng 5 năm 1990 của Hội đồng Bộ trưởng (nay là Chính phủ) quy định đô thị là các điểm dân cư có các yếu tố cơ bản sau đây :

1. Là trung tâm tổng hợp hay trung tâm chuyên ngành, có vai trò thúc đẩy sự phát triển kinh tế xã hội của một vùng lãnh thổ nhất định.
2. Quy mô dân số nhỏ nhất là 4000 người (vùng núi có thể thấp hơn).
3. Tỉ lệ lao động phi nông nghiệp  $\geq 60\%$  trong tổng số lao động, là nơi có sản xuất và dịch vụ thương mại hàng hóa phát triển.
4. Có cơ sở hạ tầng kĩ thuật và các công trình công cộng phục vụ dân cư đô thị.
5. Mật độ dân cư được xác định tùy theo từng loại đô thị phù hợp với đặc điểm từng vùng.

Như vậy đô thị là điểm dân cư tập trung với mật độ cao, chủ yếu là lao động phi nông nghiệp, có hạ tầng cơ sở thích hợp, là trung tâm chuyên ngành hay tổng hợp, có vai trò thúc đẩy sự phát triển kinh tế - xã hội của cả nước, của một miền lãnh thổ, của một tỉnh, một huyện hoặc một vùng trong tỉnh trong huyện.

- Những đô thị là trung tâm tổng hợp khi chúng có vai trò và chức năng nhiều mặt về chính trị, kinh tế, văn hóa xã hội v.v...

- Những đô thị là trung tâm chuyên ngành khi chúng có vai trò chức năng chủ yếu về một mặt nào đó như công nghiệp cảng, du lịch, nghỉ ngơi, đầu mối giao thông v.v...

Việc xác định trung tâm tổng hợp hay chuyên ngành còn phải căn cứ vào vị trí của đô thị đó trong một vùng lãnh thổ nhất định. Vùng lãnh thổ của đô thị bao gồm nội thành hay nội thị (gọi chung là nội thị) và ngoại ô hay ngoại thị. Các đơn vị hành chính của nội thị bao gồm quận và phường, còn các đơn vị hành chính ngoại ô bao gồm huyện và xã.

Về tỉ lệ lao động phi nông nghiệp ở điểm dân cư đô thị chỉ tính trong phạm vi nội thị. Lao động phi nông nghiệp bao gồm lao động công nghiệp và thủ công nghiệp, lao động xây dựng cơ bản, lao động giao thông vận tải, bưu điện, tín dụng ngân hàng, lao động thương nghiệp và dịch vụ công cộng, du lịch, lao động trong các cơ quan hành chính, văn hóa, xã hội, giáo dục, y tế, nghiên cứu khoa học và những lao động khác ngoài lao động trực tiếp về nông nghiệp.

Cơ sở hạ tầng đô thị là yếu tố phản ánh mức độ phát triển và tiện nghi sinh hoạt của người dân đô thị theo lối sống đô thị. Cơ sở hạ tầng đô thị gồm hạ tầng kỹ thuật (như giao thông, điện, nước, cống rãnh, năng lượng thông tin, vệ sinh môi trường v.v...) và hạ tầng xã hội (như nhà ở tiện nghi, các công trình dịch vụ công cộng văn hóa, xã hội, giáo dục đào tạo, nghiên cứu khoa học (NCKH), cây xanh giải trí v.v...). Cơ sở hạ tầng đô thị được xác định dựa trên chỉ tiêu đạt được của từng đô thị ở mức tối thiểu. Ví dụ : Mật độ đường phố (km/km<sup>2</sup>), chỉ tiêu cấp nước (lít/người-ngày), chỉ tiêu cấp điện sinh hoạt (Kwh/người), tỉ lệ tầng cao xây dựng v.v...

Mật độ dân cư là chỉ tiêu phản ánh mức độ tập trung dân cư của đô thị, nó được xác định trên cơ sở quy mô dân số nội thị trên diện tích đất đai nội thị (người/km<sup>2</sup> hoặc người/ha).

Ở nước ta hiện nay, theo thống kê mới nhất có 569 điểm dân cư đô thị. Mặc dù ở nhiều đô thị đó, nếu căn cứ vào các chỉ tiêu nêu trên thì chưa đạt đầy đủ các yêu cầu, nhưng hầu hết trong số đó là các thị trấn huyện lỵ hoặc các thị trấn sản xuất chuyên ngành, nó giữ vị trí là một trung tâm của một vùng lãnh thổ nhất định. Đây cũng là một đặc điểm cần lưu ý ở nước ta khi xác định một điểm dân cư đô thị cũng như tính toán thống kê về dân số đô thị trong cả nước. Tính chất và lối sống đô thị ở đây còn chịu ảnh hưởng nhiều của lối sống nông thôn, song vị trí của nó sẽ là điểm đô thị phát triển.

## 1.2. PHÂN LOẠI ĐÔ THỊ

Nhằm phục vụ cho công tác quản lí hành chính về đô thị cũng như để xác định cơ cấu và định hướng phát triển đô thị, đô thị được phân chia thành nhiều loại khác nhau. Thông thường việc phân loại đô thị dựa theo tính chất quy mô và vị



trí của nó trong mạng lưới đô thị quốc gia. Phân loại đô thị theo tính chất dựa vào yếu tố sản xuất chính và những hoạt động ở đô thị mang tính chất trội về kinh tế, đặc biệt là trong sản xuất công nghiệp.

Thành phố công nghiệp là thành phố lấy yếu tố sản xuất công nghiệp làm hoạt động chính và nó là nhân tố cấu tạo và phát triển đô thị. Dựa vào tính chất đặc trưng về sản xuất công nghiệp ta có thể xác định cụ thể hơn tính chất sản xuất công nghiệp của đô thị đó. Ví dụ : Thành phố công nghiệp khai thác có thể phân ra thành phố khai thác than, khai thác quặng đồng, sắt v.v... hay thành phố công nghiệp cơ khí, công nghiệp hóa chất v. v...

Ngoài ra còn có các thành phố mang tính chất hành chính, thành phố văn hóa, nghỉ ngơi du lịch và các thành phố khoa học hoặc đào tạo v.v...

Đương nhiên mỗi thành phố còn có nhiều chức năng hoạt động khác hỗ trợ cho hoạt động chính của thành phố về các mặt sản xuất và sinh hoạt. Một khi các chức năng hoạt động khác được tổ chức hợp lý và phối hợp có hiệu quả với hoạt động chủ yếu của thành phố, tính chất trội của từng đô thị có ảnh hưởng rất lớn đến sự phát triển lâu dài của đô thị đó trong hệ thống đô thị quốc gia.

Ở nước ta theo Quyết định số 132/ HĐBT ngày 5/5/1990 của Hội đồng Bộ trưởng về việc phân loại và phân cấp quản lý đô thị, đô thị được chia thành 5 loại :

### 1.2.1. Đô thị loại I

Là đô thị rất lớn, là trung tâm kinh tế, chính trị, văn hóa - xã hội, khoa học kĩ thuật, du lịch dịch vụ, trung tâm sản xuất công nghiệp, đầu mối giao thông vận tải, giao dịch quốc tế, có vai trò thúc đẩy sự phát triển của cả nước. Dân số đô thị có trên 1 triệu người, tỉ lệ phi nông nghiệp  $\geq 90\%$  tổng số lao động của thành phố. Mật độ dân cư bình quân trên 15000 người/km<sup>2</sup>. Loại đô thị này có tỉ suất hàng hoá cao, cơ sở hạ tầng kĩ thuật và mạng lưới công trình công cộng xây dựng đồng bộ.

### 1.2.2. Đô thị loại II

Là đô thị lớn, là trung tâm kinh tế văn hóa xã hội, sản xuất công nghiệp, du lịch, dịch vụ, giao thông, giao dịch quốc tế, có vai trò thúc đẩy sự phát triển của một vùng lãnh thổ.

Dân số có từ 35 vạn đến dưới 1 triệu, tỉ lệ phi nông nghiệp  $\geq 90\%$  trong tổng số lao động, mật độ dân cư bình quân trên 12000 người/km<sup>2</sup>, sản xuất hàng hóa phát triển, cơ sở hạ tầng kĩ thuật và mạng lưới công trình công cộng được xây dựng nhiều mặt tiến tới đồng bộ.

### 1.2.3. Đô thị loại III

Là đô thị trung bình lớn, là trung tâm chính trị-kinh tế-văn hóa-xã hội, là nơi sản xuất công nghiệp, thủ công nghiệp tập trung, dịch vụ - du lịch, có vai trò thúc đẩy phát triển của một tỉnh hoặc từng lĩnh vực đối với vùng lãnh thổ.

Dân số có từ 10 vạn đến 35 vạn, tỉ lệ phi nông nghiệp  $\geq 80\%$  trong tổng số lao động, mật độ trung bình trên 10.000 người/km<sup>2</sup> (vùng núi có thể thấp hơn). Cơ sở hạ tầng kĩ thuật và mang lưới công trình công cộng được xây dựng từng mặt.

#### 1.2.4. Đô thị loại IV

Là đô thị trung bình nhỏ, là trung tâm tổng hợp chính trị, kinh tế, văn hóa xã hội hoặc trung tâm chuyên ngành sản xuất công nghiệp, thủ công nghiệp, thương nghiệp, có vai trò thúc đẩy sự phát triển của một tỉnh hay một vùng trong tỉnh.

Dân cư có từ 3 vạn đến 10 vạn (vùng núi có thể thấp hơn), tỉ lệ lao động phi nông nghiệp  $\geq 70\%$  trong tổng số lao động. Mật độ dân cư trên 8000 người/km<sup>2</sup> (vùng núi có thể thấp hơn). Các đô thị này đã và đang đầu tư xây dựng từng phần hạ tầng kĩ thuật và các công trình công cộng.

#### 1.2.5. Đô thị loại V

Là những đô thị nhỏ, là trung tâm kinh tế - xã hội hoặc trung tâm chuyên ngành sản xuất tiểu thủ công nghiệp v.v... có vai trò thúc đẩy sự phát triển của một huyện hay một vùng trong huyện. Dân số có từ 4000 ÷ 30000 người (ở vùng núi có thể thấp hơn). Tỉ lệ lao động phi nông nghiệp  $\geq 60\%$  trong tổng số lao động. Mật độ bình quân 6000 người/km<sup>2</sup>, đang bắt đầu xây dựng một số công trình công cộng và cơ sở hạ tầng kĩ thuật.

Việc xác định vai trò chức năng của đô thị cần dựa vào tình hình hiện trạng và kết quả nghiên cứu phân bố phát triển lực lượng sản xuất, sơ đồ quy hoạch vùng hoặc liên đới vùng. Mỗi đô thị có một không gian và địa giới riêng bao gồm nội thị và ngoại ô, tùy thuộc vào loại đô thị và đặc điểm tự nhiên của vùng kế cận. Mỗi một đô thị có các vùng ngoại ô khác nhau, ngoại ô có chức năng hỗ trợ cho sự phát triển của đô thị, nội thị. Ngược lại ngoại ô là vành đai chịu ảnh hưởng và tác động trực tiếp của nội thị về các hoạt động.

Do ảnh hưởng của địa giới hành chính, các vùng lãnh thổ được quy định qua nhiều giai đoạn lịch sử khác nhau và đang có nhiều bất hợp lí. Nhiều đô thị, đặc biệt là các đô thị loại I và các đô thị lớn có ranh giới ngoại ô, ngoại thị không đáp ứng nhu cầu phát triển của đô thị hiện đại cần được điều chỉnh. Việc xác định ranh giới ngoại ô phải căn cứ vào đặc điểm hiện trạng và tương lai phát triển của từng đô thị theo dự kiến quy hoạch và phải được Nhà nước phê chuẩn. Các đô thị loại V không có vùng ngoại ô, thường là các thị trấn tương đương cấp phường xã và chủ yếu do huyện quản lí.

Việc xác định quy mô dân số và tỉ lệ lao động phi nông nghiệp của đô thị chỉ tiến hành trong phạm vi địa giới nội thị. Riêng miền núi, quy mô dân số đô thị loại III có thể quy định tối thiểu từ 8 vạn người, cho đô thị loại IV từ 2 vạn người và đô thị loại V là 2000 người.

Mật độ dân cư các đô thị ở miền núi có thể thấp hơn, tính cho đô thị loại III là 8000 người/km<sup>2</sup>, loại IV là 6000 người/km<sup>2</sup> và loại V là 3000 người/km<sup>2</sup>.

Tóm lại việc xếp loại một đô thị được căn cứ vào 3 tiêu chuẩn cơ bản là vai trò chức năng, quy mô dân số và tỉ lệ lao động phi nông nghiệp của đô thị đó.

**Bảng 1**

**BẢNG TÓM TẮT VỀ PHÂN LOẠI ĐÔ THỊ**

Loại đô thị	Đặc điểm	Dân số	Mật độ dân cư
Đô thị loại I (Rất lớn)	Đô thị rất lớn, là trung tâm kinh tế, chính trị, văn hóa xã hội, khoa học kỹ thuật, du lịch, dịch vụ, giao thông, công nghiệp, giao dịch quốc tế, có vai trò thúc đẩy sự phát triển của cả nước, có tỉ suất hàng hóa cao, có cơ sở hạ tầng kỹ thuật và mạng lưới công trình công cộng được xây dựng đồng bộ.	Trên 1 triệu người. Tỉ lệ lao động phi nông nghiệp > 90%	Trên 15000 người/km <sup>2</sup>
Đô thị loại II (Lớn)	Đô thị lớn, là trung tâm kinh tế, văn hóa, xã hội, sản xuất công nghiệp, du lịch dịch vụ, giao thông, giao dịch quốc tế, có vai trò thúc đẩy sự phát triển của một vùng lãnh thổ.	Từ 35 vạn đến 1 triệu người. Tỉ lệ lao động phi nông nghiệp ≥ 90%.	Trên 12000 người/km <sup>2</sup> .
Đô thị loại III (Trung bình lớn)	Đô thị trung bình lớn, là trung tâm chính trị, kinh tế, văn hóa xã hội, là nơi sản xuất công nghiệp, tập trung du lịch, dịch vụ, có vai trò thúc đẩy phát triển của một tỉnh hoặc từng lĩnh vực đối với vùng lãnh thổ. Sản xuất hàng hóa tương đối phát triển. Cơ sở hạ tầng kỹ thuật và mạng lưới công trình công cộng được xây dựng từng mật.	Từ 10 vạn đến 35 vạn người (miền núi có thể thấp hơn). Tỉ lệ lao động phi nông nghiệp ≥ 80%	Trên 10000 người/km <sup>2</sup> (vùng núi có thể thấp hơn).
Đô thị loại IV (Trung bình nhỏ)	Đô thị trung bình nhỏ, là trung tâm tổng hợp chính trị, kinh tế, văn hóa xã hội hoặc trung tâm chuyên ngành sản xuất công nghiệp, tiểu thủ công nghiệp, thương nghiệp, có vai trò thúc đẩy sự phát triển của một tỉnh hay một vùng kinh tế. Đã và đang đầu tư xây dựng từng phần hạ tầng kỹ thuật và các công trình công cộng.	Từ 3 vạn đến 10 vạn người (miền núi có thể thấp hơn). Tỉ lệ lao động phi nông nghiệp ≥ 70%	Trên 8000 người/km <sup>2</sup> (vùng núi có thể thấp hơn)
Đô thị loại V (Nhỏ)	Đô thị nhỏ, là trung tâm tổng hợp kinh tế - xã hội hoặc trung tâm chuyên ngành sản xuất tiểu thủ công nghiệp, thương nghiệp, có vai trò thúc đẩy sự phát triển của một huyện hay một vùng trong huyện. Bước đầu xây dựng được một số công trình công cộng và hạ tầng kỹ thuật.	Từ 4000 đến 3 vạn người (miền núi có thể thấp hơn). Tỉ lệ lao động phi nông nghiệp ≥ 60%	Trên 6000 người/km <sup>2</sup> (vùng núi có thể thấp hơn).

### 1.3. PHÂN CẤP QUẢN LÝ ĐÔ THỊ

Việc phân loại đô thị trước tiên là để phục vụ cho công tác phân cấp quản lý đô thị, về mặt hành chính Nhà nước được cụ thể hóa như sau :

- Thành phố trực thuộc Trung ương tương đương cấp tỉnh phải là đô thị loại I hoặc loại II do Trung ương quản lý.
- Các thành phố thuộc tỉnh, các thị xã tương đương với cấp huyện đa số thuộc đô thị loại III và loại IV, một số ít có thể thuộc loại V và do tỉnh quản lý.
- Các thị trấn tương đương cấp xã thuộc đô thị loại V chủ yếu do huyện quản lý.

Do tình hình phát triển không đồng đều giữa các đô thị trong toàn quốc và trong từng vùng, cho nên vị trí vai trò và tính chất đô thị đối với từng vùng lãnh thổ cũng khác nhau. Trong nhiều trường hợp đặc biệt một số đô thị được phân cấp quản lý cao hơn hoặc thấp hơn một bậc so với quy định trên. Ví dụ có đô thị loại IV nhưng vẫn là thành phố tỉnh lỵ và có đô thị thuộc loại V nhưng vẫn là thị xã do tỉnh quản lý.

Một điều cần lưu ý trong phân loại và phân cấp quản lý đô thị ở nước ta là tên gọi của đô thị. Để phân biệt loại và cấp quản lý cũng như quy mô và vị trí của từng đô thị ta dùng 3 từ quen thuộc "Thành phố", "Thị xã" và "Thị trấn". Những năm gần đây có xuất hiện thêm từ "Thị tứ" được hiểu là trung tâm của các đơn vị cấp xã hoặc liên xã.

Thị tứ chưa phải là điểm dân cư đô thị, nhưng tại đây lại tập trung nhiều loại công trình phục vụ công cộng về kinh tế văn hóa xã hội mang tính đô thị phục vụ cho người dân nông thôn. Nó là bộ mặt chính của làng xã, là điểm dân cư có màu sắc cả đô thị lẫn nông thôn nhưng tính chất nông thôn vẫn là chính. Ở đây có cả những dãy nhà ở tập trung của những người lao động phi nông nghiệp, bán nông nghiệp và cả nông nghiệp ở nông thôn. Đây là một hình thức đô thị hoá tại chỗ rất thích hợp với Việt Nam, nó sẽ là mầm mống của các điểm dân cư đô thị tương lai theo hướng đô thị hóa nông thôn.

Việc nâng cấp loại đô thị và cấp quản lý đô thị cũng như việc thành lập các đô thị mới phải được tiến hành trên cơ sở lập hồ sơ và tờ trình xin phép Nhà nước phê duyệt. Hồ sơ chính là luận chứng kinh tế - kĩ thuật xin thành lập đô thị mới. Trong luận chứng cần nêu rõ lí do thành lập đô thị mới và việc xác định tính chất vai trò chức năng, quy mô dân số, tỉ trọng lao động phi nông nghiệp, mật độ dân số đô thị ... chủ yếu của 5 năm đầu phát triển đối chiếu với các chỉ tiêu quy định của Nhà nước (Quyết định 132 - HĐBT ngày 5/5/1990).

### 1.4. MỤC TIÊU VÀ NHIỆM VỤ CƠ BẢN CỦA CÔNG TÁC QUY HOẠCH XÂY DỰNG ĐÔ THỊ

Công tác quy hoạch xây dựng đô thị nhằm xác định sự phát triển hợp lí của đô thị trong từng giai đoạn và việc định hướng phát triển lâu dài cho đô thị đó

về các mặt tổ chức sản xuất, tổ chức đời sống, tổ chức không gian kiến trúc, cảnh quan và môi trường đô thị.

#### **1.4.1. Tổ chức sản xuất**

Quy hoạch đô thị bảo đảm phân bố hợp lí các khu vực sản xuất trong đô thị, trước tiên là các khu vực sản xuất công nghiệp tập trung, các xí nghiệp công nghiệp vừa và nhỏ, các cơ sở thủ công nghiệp và các loại hình sản xuất đặc trưng khác.

Quy hoạch đô thị cần giải quyết tốt các mối quan hệ giữa hoạt động sản xuất của các khu công nghiệp với bên ngoài và các hoạt động khác của các khu chức năng trong đô thị. Đó là mối liên hệ trực tiếp với các khu ở của dân cư nhằm bảo đảm sự hoạt động bình thường và nhu cầu phát triển không ngừng của các cơ sở sản xuất với việc làm của người dân đô thị.

#### **1.4.2. Tổ chức đời sống**

Quy hoạch đô thị có nhiệm vụ tạo điều kiện tổ chức tốt cuộc sống và mọi hoạt động hàng ngày của người dân đô thị, tạo cơ cấu hợp lí trong việc phân bố dân cư và sử dụng đất đai đô thị, tổ chức việc xây dựng các khu ở, khu trung tâm và dịch vụ công cộng, khu nghỉ ngơi, giải trí, cũng như việc đi lại giao tiếp của người dân đô thị. Ngoài ra nó còn tạo môi trường sống trong sạch, an toàn, tạo điều kiện hiện đại hóa cuộc sống của người dân đô thị, phục vụ con người phát triển một cách toàn diện.

#### **1.4.3. Tổ chức không gian kiến trúc, cảnh quan và môi trường đô thị**

Đây là một nhiệm vụ rất quan trọng của quy hoạch nhằm cụ thể hóa công tác xây dựng đô thị, tạo cho đô thị một đặc trưng và hình thái kiến trúc đẹp, hài hòa với thiên nhiên, môi trường và cảnh quan. Quy hoạch đô thị cần xác định được hướng bố cục không gian kiến trúc, xác định vị trí và hình khối kiến trúc các công trình chủ đạo, xác định tầng cao, màu sắc và một số chỉ tiêu cơ bản trong quy hoạch, nhằm cân đối việc sử dụng đất đai phù hợp với điều kiện tự nhiên, điều kiện địa phương, phong tục tập quán và truyền thống dân tộc của đô thị.

Tính bền vững của đô thị phải luôn được chú ý trong việc tổ chức không gian kiến trúc quy hoạch đô thị. Việc bảo đảm đô thị phát triển lâu dài, không vi phạm đến môi trường cảnh quan, tạo điều kiện cho mối liên hệ giữa con người và thiên nhiên phải được duy trì và phát triển.

### **1.5. LẬP CÁC ĐỒ ÁN QUY HOẠCH XÂY DỰNG ĐÔ THỊ**

Công tác quy hoạch xây dựng đô thị có nhiệm vụ cụ thể hóa chiến lược phát triển kinh tế - xã hội của đất nước. Nó cụ thể hóa chiến lược phát triển đô thị quốc gia, bảo đảm cho quá trình đô thị hóa và sự phát triển các đô thị đạt hiệu quả cao về kinh tế - xã hội và bảo vệ môi trường.

Tất cả các đô thị (Thành phố - Thị xã - Thị trấn) đều phải có quy hoạch cải tạo và xây dựng phát triển. Đồ án quy hoạch được duyệt là cơ sở pháp lý để quản lý xây dựng đô thị, tiến hành công tác chuẩn bị đầu tư xây dựng cơ bản hàng năm của đô thị và lập các kế hoạch ngắn hạn, dài hạn của các ngành, các địa phương.

Ở nước ta theo quy định của Bộ Xây dựng (Quyết định số 322 BXD/ĐT ngày 28/12/1993), các đồ án quy hoạch xây dựng đô thị bao gồm sơ đồ quy hoạch vùng, đồ án quy hoạch chung cho toàn bộ lãnh thổ đô thị và đồ án quy hoạch chi tiết cho từng phân lãnh thổ đô thị.

### **1.5.1. Sơ đồ quy hoạch xây dựng vùng**

Sơ đồ quy hoạch vùng xác lập sự phân bố các lực lượng sản xuất, hệ thống dân cư đô thị và nông thôn trên phạm vi không gian lãnh thổ của một miền, một tỉnh hay một vùng của đô thị lớn. Sơ đồ quy hoạch vùng được lập cho các loại vùng lãnh thổ có chức năng tổng hợp hoặc chuyên ngành như :

- Quy hoạch vùng công nghiệp
- Quy hoạch vùng nông nghiệp
- Quy hoạch vùng du lịch - nghỉ ngơi
- Quy hoạch vùng phân bố dân cư đô thị và nông thôn
- Quy hoạch vùng ngoại thành các thành phố lớn.

Quy hoạch vùng tổng hợp thường được nghiên cứu trên phạm vi của các vùng kinh tế hành chính tỉnh, huyện hoặc các khu vực kinh tế phát triển.

Nhiệm vụ của sơ đồ quy hoạch vùng là :

- Đánh giá tổng hợp thực trạng và các nguồn lực phát triển của vùng.
- Dự báo các khả năng tăng trưởng về các mặt kinh tế, dân số, đất đai, nhu cầu xã hội ..., hình thành các phương án cân đối khả năng và nhu cầu.
- Xây dựng mục tiêu quan điểm phát triển vùng.
- Định hướng tổ chức không gian nhằm phân định các vùng chức năng, cơ sở hạ tầng và các biện pháp bảo vệ môi trường.
- Chọn các khu vực và đối tượng ưu tiên phát triển.
- Kiến nghị cơ chế và các chính sách quản lý phát triển vùng.

### **1.5.2. Quy hoạch chung xây dựng đô thị**

Quy hoạch chung xây dựng đô thị xác định phương hướng cải tạo, xây dựng phát triển đô thị về tổ chức không gian và cơ cấu sử dụng đất đô thị, về cơ sở hạ tầng và mối quan hệ hữu cơ về các mặt bên trong và bên ngoài đô thị nhằm tạo

lập môi trường và khung cảnh sống thích hợp cùng với các hoạt động phát triển kinh tế, văn hóa, xã hội khác.

Đồ án quy hoạch chung xây dựng đô thị được lập cho một đô thị riêng biệt hoặc một hệ thống đô thị và điểm dân cư thường xuyên có quan hệ chặt chẽ với nhau về lãnh thổ, kinh tế, xã hội, dịch vụ và các mặt khác. Đồ án quy hoạch chung được nghiên cứu theo từng giai đoạn 15 ÷ 20 năm cho dài hạn và 5 ÷ 10 năm cho ngắn hạn.

Nhiệm vụ chủ yếu của đồ án quy hoạch chung xây dựng đô thị là :

- Đánh giá tổng hợp điều kiện tự nhiên và hiện trạng của đô thị, xác định thế mạnh và động lực chính phát triển đô thị.
- Xác định tính chất quy mô, cơ sở kinh tế - kĩ thuật và các chỉ tiêu quy hoạch xây dựng và phát triển đô thị.
- Định hướng phát triển không gian kiến trúc, môi trường và cơ sở hạ tầng đô thị.
- Quy hoạch xây dựng đợt đầu 5 ÷ 10 năm và hình thành các cơ sở để lập các đồ án quy hoạch chi tiết và dự án đầu tư xây dựng.
- Xác lập các căn cứ pháp lí để quản lí xây dựng đô thị.

### 1.5.3. Quy hoạch chi tiết

Quy hoạch chi tiết cụ thể hóa ý đồ của quy hoạch chung xây dựng đô thị. Đồ án quy hoạch chi tiết phân chia và quy định cụ thể chế độ sử dụng đất đai cho từng chức năng công cộng hoặc riêng lẻ, xác định chỉ giới xây dựng, phân rõ chức năng cụ thể và tỉ trọng xây dựng cho từng loại đất theo một cơ cấu thống nhất. Ngoài ra, nó còn nghiên cứu bố trí các hạng mục công trình xây dựng trong từng lô đất nhằm nêu rõ ý đồ về bố cục không gian kiến trúc quy hoạch.

Đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng thường được nghiên cứu ở tỉ lệ 1/2000 ; 1/1000 và 1/500 tùy theo quy mô và mức độ yêu cầu của nhiệm vụ đặt ra.

Nhiệm vụ chủ yếu của quy hoạch chi tiết bao gồm các mặt sau đây :

- Cụ thể hóa và làm chính xác ý đồ và những quy định của quy hoạch chung.
- Đánh giá thực trạng xây dựng, khả năng sử dụng và phát triển quỹ đất hiện có.
- Tập hợp và cân đối các yêu cầu đầu tư xây dựng.
- Nghiên cứu đề xuất các định hướng kiến trúc và bảo vệ cảnh quan môi trường đô thị.
- Quy hoạch mặt bằng sử dụng đất đai, phân chia các lô đất cho từng đối tượng sử dụng và lập chỉ giới xây dựng, xác định tầng cao khối tích và tỷ trọng xây dựng các loại công trình.

- Nghiên cứu đề xuất các giải pháp cải tạo xây dựng hệ thống công trình hạ tầng kĩ thuật.

- Soạn thảo quy chế quản lí xây dựng.

- Quy hoạch chi tiết đô thị có nhiều mức độ khác nhau tùy theo yêu cầu cụ thể của nhiệm vụ thiết kế, thường có hai mức độ cần được nghiên cứu :

+ Đồ án quy hoạch chi tiết sử dụng đất đai.

+ Đồ án quy hoạch phân lô 1/2000 và 1/500 cho những khu đất dưới 20 ha.

Đồ án quy hoạch xây dựng phân lô thực chất là các dự án tiền khả thi nhằm xác định khả năng đầu tư xây dựng để thu hút ngân sách và các nguồn đầu tư xây dựng.

#### **1.5.4. Quy hoạch hành động : (Action Planning)**

Quy hoạch hành động là một loại hình quy hoạch chi tiết thể hiện cao tính khoa học trong việc phân tích và lựa chọn phương án.

Nguyên tắc của quy hoạch hành động hiện đại được đúc kết qua kinh nghiệm trong khoảng 12 năm gần đây ở các nước phát triển. Nó đang trở thành một loại hình quy hoạch có nội dung và chất lượng cao, hỗ trợ tích cực cho việc quyết định các phương án đầu tư phù hợp với tình hình và điều kiện thực tế sẵn có ở địa phương, bao gồm các khía cạnh kĩ thuật, tài chính và thể chế. Nó hướng tới sự hành động nhanh để giải quyết các vấn đề đã nhất trí.

Quá trình của quy hoạch hành động được biểu hiện từ đặt vấn đề, lập cơ cấu tổ chức, đặt mục tiêu nguồn lực và dự án đến việc phân tích lựa chọn ưu tiên, cũng như việc lập kế hoạch và thực hiện phương án. Quá trình này diễn ra một cách có khoa học theo phương pháp phân tích đối lực, phương pháp so sánh ...

Đây là một loại hình quy hoạch mới, chưa có trong quy trình quy hoạch đô thị ở nước ta, nó rất thực tế và sẽ giúp cho các nhà quy hoạch và quản lí đô thị một phương pháp nghiên cứu tiên tiến. Quy hoạch đô thị có thể góp phần giải quyết nhiều vấn đề bức bách của từng bộ phận quy hoạch, từng địa điểm cụ thể của đô thị kể cả khi chưa có quy hoạch tổng thể xây dựng.



## Chương II

# ĐÔ THỊ HÓA VÀ QUÁ TRÌNH PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ

### 2.1. ĐÔ THỊ HÓA

#### 2.1.1. Khái niệm về đô thị hóa

Đô thị hóa (Urbanization) là quá trình tập trung dân số vào các đô thị, là sự hình thành nhanh chóng các điểm dân cư đô thị trên cơ sở phát triển sản xuất và đời sống. Khái niệm về đô thị hóa rất đa dạng, bởi vì đô thị hóa chứa đựng nhiều hiện tượng và biểu hiện khác nhau trong quá trình phát triển. Các nhà khoa học xem xét và quan sát hiện tượng đô thị hóa từ nhiều góc độ khác nhau.

Quá trình đô thị hóa là quá trình công nghiệp hóa đất nước. Vì vậy cũng có người cho rằng đô thị hóa là người bạn đồng hành của công nghiệp hóa. Quá trình đô thị hóa cũng là quá trình biến đổi sâu sắc về cơ cấu sản xuất, cơ cấu nghề nghiệp, cơ cấu tổ chức sinh hoạt xã hội, cơ cấu tổ chức không gian kiến trúc xây dựng từ dạng nông thôn sang thành thị.

Mức độ đô thị hóa được tính bằng tỉ lệ phần trăm số dân đô thị so với tổng dân số toàn quốc hay vùng. Tỉ lệ dân số đô thị được coi như thước đo về đô thị hóa để so sánh mức độ đô thị hóa giữa các nước với nhau hoặc các vùng khác nhau trong một nước.

Tỉ lệ phần trăm dân số đô thị không phản ánh đầy đủ mức độ đô thị hóa của các nước đó. Ngày nay, do nền kinh tế phát triển cao cũng như qua nhiều thế kỷ phát triển, đô thị và công nghiệp hóa đất nước đã ổn định ở các nước phát triển và phát triển cao. Chất lượng đô thị hóa ở đây phát triển theo các nhân tố chiều sâu. Đó là việc nâng cao chất lượng cuộc sống, tận dụng tối đa những lợi ích và hạn chế tối thiểu những ảnh hưởng xấu của quá trình đô thị hóa nhằm hiện đại hóa cuộc sống và nâng cao chất lượng môi trường đô thị.

Ở các nước đang phát triển, đặc trưng của đô thị hóa là sự tăng nhanh dân số đô thị không hoàn toàn dựa trên cơ sở phát triển công nghiệp. Hiện tượng bùng nổ dân số bên cạnh sự phát triển yếu kém của công nghiệp đã làm cho quá trình đô thị hóa và công nghiệp hóa mất cân đối, sự mâu thuẫn giữa đô thị và nông

thôn càng thêm sâu sắc. Sự chênh lệch về đời sống đã thúc đẩy sự dịch chuyển dân số từ nông thôn ra thành thị một cách ồ ạt, làm cho đô thị phát triển nhanh chóng đặc biệt là ở các đô thị lớn, đô thị trung tâm, tạo nên những điểm dân cư đô thị cực lớn mất cân đối trong sự phát triển hệ thống dân cư.

### **2.1.2. Sự phát triển của đô thị hóa**

Quá trình đô thị hóa diễn ra song song với động thái phát triển không gian kinh tế xã hội (Spatial Socio economic Development). Trình độ đô thị hóa phản ánh trình độ phát triển của lực lượng sản xuất, của nền văn hóa và phương thức tổ chức cuộc sống xã hội.

Quá trình đô thị hóa cũng là một quá trình phát triển về kinh tế xã hội, văn hóa và không gian kiến trúc. Nó gắn liền với tiến bộ của khoa học kĩ thuật và sự phát triển của các ngành nghề mới. Quá trình đô thị hóa có thể được chia thành 3 thời kì :

#### **1. Thời kì tiền công nghiệp (trước thế kỉ XVIII)**

Đô thị hóa phát triển mang đặc trưng của nền văn minh nông nghiệp. Các đô thị phân tán, quy mô nhỏ phát triển theo dạng tập trung, cơ cấu đơn giản. Tính chất đô thị lúc bấy giờ chủ yếu là hành chính, thương nghiệp, tiểu thủ công nghiệp.

#### **2. Thời kì công nghiệp : (đến nửa thế kỉ thứ XX)**

Các đô thị phát triển mạnh, song song với quá trình công nghiệp hóa. Cuộc cách mạng công nghiệp đã làm cho nền văn minh đô thị phát triển nhanh chóng, sự tập trung sản xuất và dân cư đã tạo nên những đô thị lớn và cực lớn. Cơ cấu đô thị phức tạp hơn, đặc biệt là các thành phố mang nhiều chức năng khác nhau (nửa sau thế kỷ XX) như thủ đô, thành phố cảng. Đặc trưng của thời kỳ này là sự phát triển thiếu kiểm soát của các thành phố.

#### **3. Thời kì hậu công nghiệp**

Sự phát triển của công nghệ tin học đã làm thay đổi cơ cấu sản xuất và phương thức sinh hoạt ở các đô thị. Không gian đô thị có cơ cấu tổ chức phức tạp, quy mô lớn. Hệ thống tổ chức dân cư đô thị phát triển theo kiểu cụm, chùm và chuỗi.

### **2.1.3. Sự gia tăng dân số đô thị**

Đặc trưng của thế giới từ hơn một thế kỉ nay là hiện tượng gia tăng dân số một cách nhanh chóng, nổi bật là hiện tượng tập trung dân cư vào đô thị. Hiện tượng này còn được gọi là hiện tượng bùng nổ dân số.

Năm 1800, chỉ có 1,7% dân số thế giới sống trong các đô thị lớn. Năm 1900 có 5,6%. Con số này là 16,9% năm 1950 và 23,5% năm 1970. Đến năm 2000, 51% dân số thế giới được dự đoán là sống trong các đô thị (bảng 2).

## SỰ PHÁT TRIỂN CỦA DÂN SỐ ĐÔ THỊ THẾ GIỚI TỪ 1800 ĐẾN 2000

Năm	Dân số thế giới	Dân số đô thị thế giới		Tỉ lệ dân số đô thị thế giới (%)	
		Tổng số (Triệu người)	Trong các đô thị lớn (Triệu người)	Nói chung	Đô thị lớn
1800	906	29,3	15,6	3,2	1,7
1850	1171	80,8	20,9	6,9	2,4
1900	1608	224,4	90,8	14,0	5,6
1950	2400	706,4	406,0	29,4	16,9
1960	2995	984,4	602,0	32,9	20,1
1970	3628	1399,4	863,9	38,6	23,5
1980	3848	1780,4		46,2	
2000	6500	3350		51,0	

(Nguồn : A. Gvimm, thống kê của LHQ năm 1977)

Dân số của các đô thị lớn và cực lớn có tốc độ tăng trưởng nhanh nhất, đặc biệt là ở các nước đang phát triển. Năm 1800 chưa có đô thị lớn tới 1.000.000 dân, năm 1900 có 15 và năm 1976 đã có tới 178 đô thị. Năm 1980 trên thế giới có khoảng 20 quần cư đô thị có 5 triệu dân trở lên. Đến năm 2000 con số này có thể lên tới 79. Theo báo cáo của Ngân hàng Thế giới (năm 1991) :

Châu Á : 39

Châu Mỹ : 21

Châu Âu : 9

Châu Phi : 8

Châu Úc : 2

Ở châu Á, các đô thị này được phân bố như sau :

+ Trung Quốc : 12                      + Ấn Độ : 8                      + Indônêxia : 3

+ Thổ Nhĩ Kỳ : 2                      + Nhật Bản : 2                      + Irắc : 1

+ Hàn Quốc : 2                      + Pakixtan : 2                      + Thái Lan : 1

+ Việt Nam : 1                      + Băngladét : 1                      + Hồng Kông : 1

+ Philipin : 1                      + Mianma : 1                      + Iran : 1

Hiện nay dân số đô thị thế giới không ngừng gia tăng và có những đặc điểm sau đây :

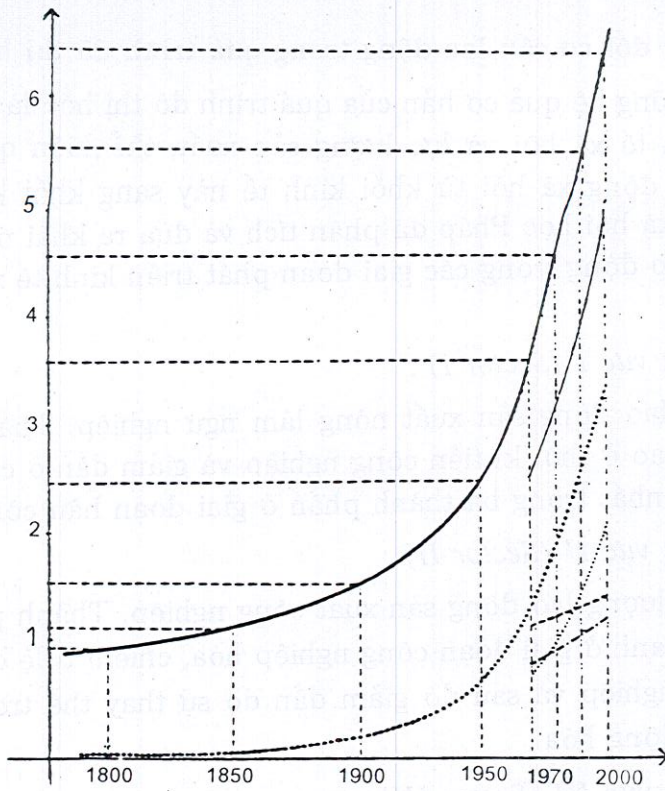
- Dân số đô thị ở các nước đang phát triển sẽ vượt dân số đô thị các nước phát triển. Năm 1970 dân số đô thị ở các nước phát triển lớn hơn dân số đô thị các nước đang phát triển 30 triệu người ; chỉ 5 năm sau dân số đô thị các nước đang phát triển đã vượt dân số đô thị các nước phát triển 50 triệu người, năm 1985 con số này là 300 triệu ; dự tính đến năm 2000 sẽ gấp 2 lần và vào năm 2025 sẽ gấp 4 lần so với năm 1985 (xem hình 1).

- Dân số các thành phố cực lớn sẽ tiếp tục gia tăng, tỉ lệ dân số đô thị ở các thành phố cực lớn của các nước đang phát triển sẽ cao hơn các nước phát triển. Dự tính đến năm 2000 sẽ có 5 siêu thành phố có số dân trên 15 triệu người, trong đó có 4 thành phố ở các nước đang phát triển :

Châu Mỹ :	Mêxico City (Mexico) :	26,3 triệu
	Sao Paulo (Brazil) :	24 triệu
Châu Á :	Tokyo/Yokonama (Nhật Bản) :	17,1 triệu
	Calcutta (Ấn Độ) :	16,6 triệu
	Gual Bombay (Ấn Độ) :	16 triệu

Cuối thế kỉ này, tỉ lệ gia tăng dân số đô thị được dự kiến là đạt cao nhất (2,5%), sang đầu thế kỉ 21 sẽ giảm dần xuống dưới 2%. Nếu tính riêng các nước đang phát triển thì tỉ lệ tăng dân số đô thị là 3,5%, nghĩa là cứ sau 20 năm tổng dân số đô thị tăng gấp đôi, trong đó châu Phi có tỉ lệ tăng cao nhất 5%/năm (ở Đông Phi là 6,5%). Nguyên nhân chủ yếu của sự gia tăng dân số đô thị ở các nước đang phát triển là tốc độ gia tăng dân số tự nhiên cao.

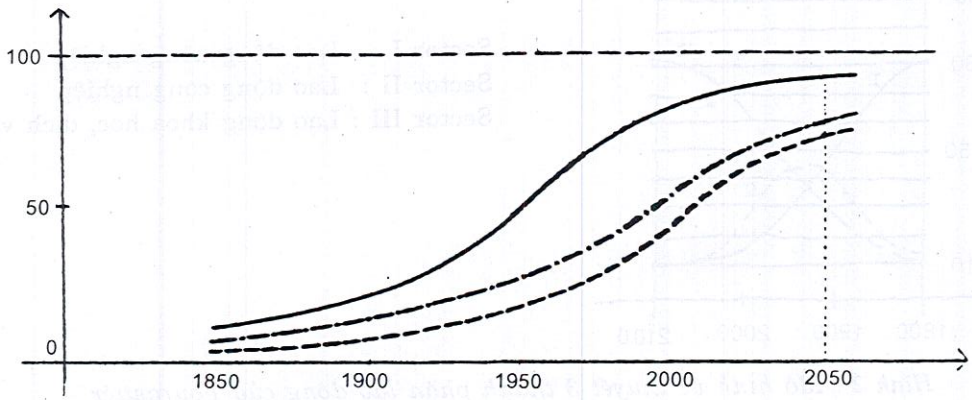
Tỉ lệ gia tăng dân số đô thị ở các nước đang phát triển chưa phản ánh đúng tốc độ công nghiệp hóa như trường hợp ở các nước phát triển châu Âu. Ở các nước phát triển sự nhập cư từ nông thôn vào không đáng kể ; sự gia tăng dân số đô thị chủ yếu là tăng tự nhiên và nhập cư quốc tế. Một trong những nguyên nhân cơ bản dẫn đến sự tăng nhanh dân số đô thị ở các nước đang phát triển là sự chênh lệch về mức sống giữa đô thị và nông thôn. Sự tập trung quá cao dân số ở các thành phố lớn và cực lớn kéo theo hàng loạt các vấn đề khó khăn về tổ chức giao thông, hạ tầng kĩ thuật, tổ chức xã hội và môi trường đô thị cũng như tâm sinh lí người dân.



### DÂN SỐ THẾ GIỚI VÀ DỰ BÁO PHÁT TRIỂN

Thế giới      Các nước phát triển      Các nước đang phát triển

Dân số chung  
Dân số đô thị



### SO SÁNH SỰ PHÁT TRIỂN DÂN SỐ ĐÔ THỊ THE GIỚI

————— Các nước phát triển  
 - . - . - Thế giới  
 - - - - - Các nước đang phát triển

Hình 1 : Tình hình phát triển dân số thế giới



#### 2.1.4. Sự thay đổi cơ cấu lao động trong quá trình đô thị hóa

Một trong những hệ quả cơ bản của quá trình đô thị hóa là sự thay đổi cơ cấu thành phần kinh tế xã hội và lực lượng sản xuất, thể hiện qua sự biến đổi và chuyển giao lao động xã hội từ khối kinh tế này sang khối kinh tế khác. Jean Fourastiér, nhà xã hội học Pháp đã phân tích và đưa ra khái niệm về sự biến đổi của 3 khu vực lao động trong các giai đoạn phát triển kinh tế xã hội và quá trình đô thị hóa.

##### *Lao động khu vực I (Sector I) :*

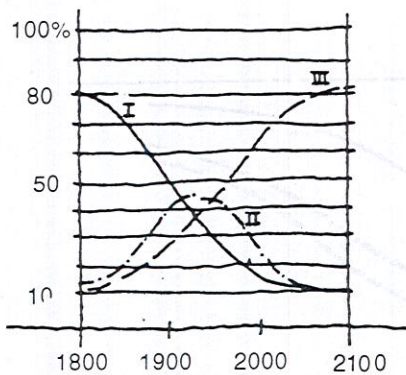
Thành phần lao động sản xuất nông lâm ngư nghiệp. Thành phần lao động này chiếm tỉ lệ cao ở thời kì tiền công nghiệp và giảm dần ở các giai đoạn sau ; chiếm tỉ lệ thấp nhất trong ba thành phần ở giai đoạn hậu công nghiệp.

##### *Lao động khu vực II (Sector II) :*

Bao gồm lực lượng lao động sản xuất công nghiệp. Thành phần lao động này phát triển rất nhanh ở giai đoạn công nghiệp hóa, chiếm tỉ lệ cao nhất trong giai đoạn hậu công nghiệp và sau đó giảm dần do sự thay thế trong lao động công nghiệp bằng tự động hóa.

##### *Lao động khu vực III (Sector III) :*

Bao gồm các thành phần lao động khoa học và dịch vụ. Theo Fourastiér thành phần này từ chỗ chiếm tỉ lệ thấp nhất trong thời kì tiền công nghiệp đã tăng dần và cuối cùng chiếm tỉ lệ cao nhất trong giai đoạn văn minh khoa học kĩ thuật (Hậu công nghiệp).



Sector I : Lao động nông nghiệp  
Sector II : Lao động công nghiệp  
Sector III : Lao động khoa học, dịch vụ

Hình 2 : Mô hình về thuyết 3 thành phần lao động của Fourastiér

Lí thuyết 3 thành phần lao động kinh tế của Fourastiér có một ý nghĩa rất lớn trong quá trình đô thị hóa. Muốn biết trình độ phát triển của lực lượng sản xuất của một quốc gia ta chỉ cần xem tỉ lệ lao động giữa ba khu vực đó. Lí thuyết này cũng phù hợp với ba thời kì của quá trình đô thị hóa ở hầu hết các nước trên thế giới.

### 2.1.5. Sự hình thành và phát triển các loại hình phân bố dân cư đô thị mới

Tiến bộ khoa học kĩ thuật ảnh hưởng trực tiếp tới quá trình đô thị hóa của thế giới. Nhiều đô thị mới và các hình thức phân bố dân cư đô thị, nhiều tư tưởng và quan điểm tổ chức quy hoạch mới đã xuất hiện.

Xuất phát từ thực tế sản xuất và mong muốn cải thiện môi trường sống của dân chúng ở đô thị, nhiều mô hình quy hoạch có giá trị đã được đề xuất như : Thành phố vườn của E. Howard ; Thành phố công nghiệp của Tony Garnier và Le Corbusier ; Thành phố chuỗi của Soria Y Mata ; Thành phố dải của Milutin...

## 2.2. LƯỢC KHẢO VỀ QUÁ TRÌNH PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ THẾ GIỚI

Ngày nay, không mấy người nghĩ rằng cách đây hàng ngàn năm, con người đã biết quy hoạch và xây dựng cho mình những điểm dân cư khá văn minh. Những quan điểm trong quy hoạch đô thị và phân bố các điểm dân cư chứng tỏ người cổ đại đã rất có ý thức khi chọn cho mình một nơi ở và cách ở thích hợp.

### 2.2.1. Thời kì cổ đại

Bao gồm thời tiền sử được tính từ 30.000 năm đến 1000 năm trước Công nguyên (trước CN) và giai đoạn cổ đại phát triển được tính đến năm 500 sau Công nguyên. Thời kì cổ đại phát triển mạnh có thể tính từ 9000 năm trước Công nguyên. Quan điểm về xây dựng đô thị thời kì này và một số nhân vật nổi tiếng có tính chất quyết định đối với sự phát triển đô thị xuất hiện ở vùng Lưỡng Hà (Ai Cập), vùng Tiểu Á, Trung Á, Ấn Độ và Trung Quốc. Nhiều hình thức và quan niệm xây dựng đô thị đã hình thành.

#### 1. Quan điểm về định cư

Người cổ xưa đã có quan điểm xây dựng các điểm dân cư tập trung có quy mô không lớn lắm thường mỗi điểm dân cư là một bộ lạc. Các điểm dân cư được xây dựng dọc ven sông, nguồn nước được coi là yếu tố cơ bản của sự tồn tại.

+ Về kinh tế : Các cơ sở sản xuất nông nghiệp và thương mại được coi là động lực chính của sự phát triển.

+ Về xã hội : Nền tảng của dân tộc và tôn giáo được lấy làm tôn chỉ cho các hoạt động trung tâm về chính trị.

+ Về an ninh quốc phòng : Người cổ xưa luôn coi trọng, họ xây dựng các điểm dân cư tập trung ở những nơi dễ dàng quan sát kẻ địch tấn công.

#### 2. Cấu trúc đô thị

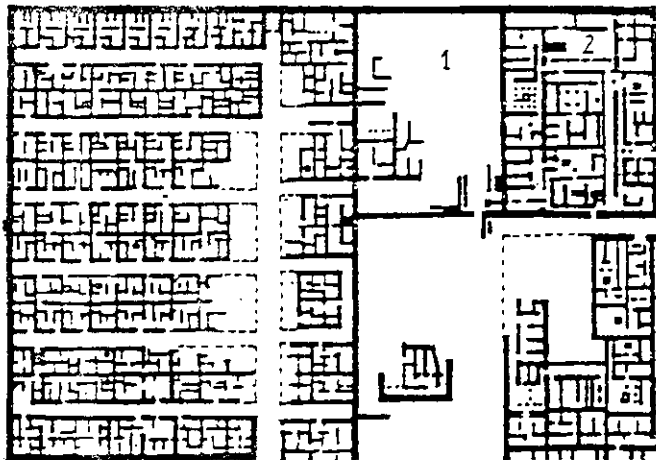
##### a. Đô thị cổ Ai Cập :

Người Ai Cập cổ đại sống tập trung dọc theo bờ sông Nin. Điểm dân cư đô thị thể hiện rõ tính chất quyền lực và tôn giáo, tư tưởng của các vua chúa bấy giờ

coi cuộc sống tương lai sau khi chết là giá trị, do đó họ tập trung xây dựng các khu lăng mộ : Kim tự tháp là điển hình cho một tư tưởng về uy quyền của nhà nước và vua chúa. Các Faraon là những người chỉ đạo chính trong việc xây dựng kim tự tháp. Faraon I, II, III là những người có công lớn trong việc tạo nên quần thể Kim tự tháp Ai Cập.

Kim tự tháp hình thành trên cơ sở thiên văn học, khoảng cách và vị trí xây dựng cũng như tỉ lệ của quần thể đều dựa trên sự phân bố của hệ thống sao trên trời (kể cả thứ bậc của các vua quan và vợ con họ). Kim tự tháp xây dựng trên sa mạc gần sông Nin từ 5000 năm trước. Đây là một quần thể kiến trúc được xây dựng theo quy hoạch lâu đời nhất mà còn tồn tại đến ngày nay. Kim tự tháp Cheops, Chephren và Mykevios là ba công trình lớn nhất.

Đô thị cổ đại Ai Cập ở hạ lưu sông Nin thường là hình chữ nhật, xây dựng vào khoảng 3500 năm trước CN. Thành phố Kahan là một ví dụ : Thành phố có mật độ xây dựng cao, cơ cấu thành phố phân rõ khu chủ nô và nô lệ. Khu ở cho người giàu là nhà ở có vườn với diện tích mỗi lô 600 m<sup>2</sup>. Nhà ở cho người nghèo là những khu ở thấp tầng, đặc biệt có hệ thống tưới nước cho cây, các đường phố đã được trồng cây, cây xanh được coi là một yếu tố quan trọng trong cấu trúc đô thị. Một đặc điểm cần lưu ý trong cấu trúc đô thị cổ Ai Cập là sự chịu ảnh hưởng về mặt tôn giáo. Thành phố được quy hoạch theo dạng đa tâm và thờ thần mặt trời. Cuộc sống đô thị gắn liền với thần linh chủ yếu là thần mặt trời vì vậy nhà ở cũng phải có phần thông với mặt trời.



*Hình 3 : Thành phố Kahan, cổ Ai Cập*

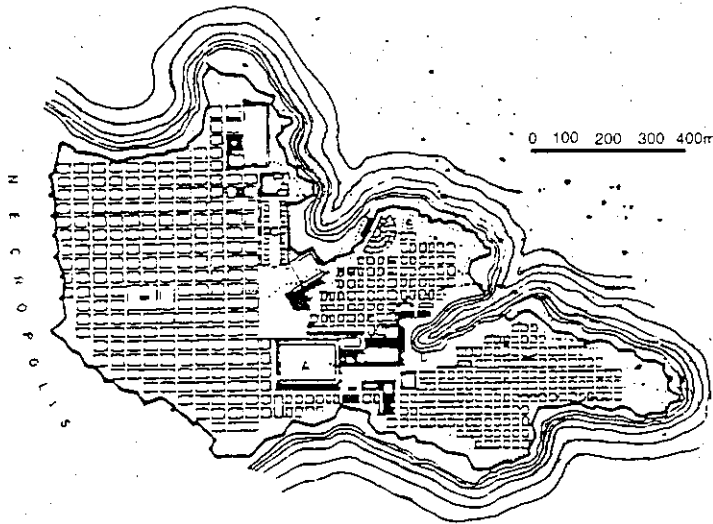
*Ghi chú : Khu nô lệ bên trái ; Khu chủ nô bên phải  
1. Cung điện, cơ quan tư pháp ; 2. Nhà ở quý tộc.*



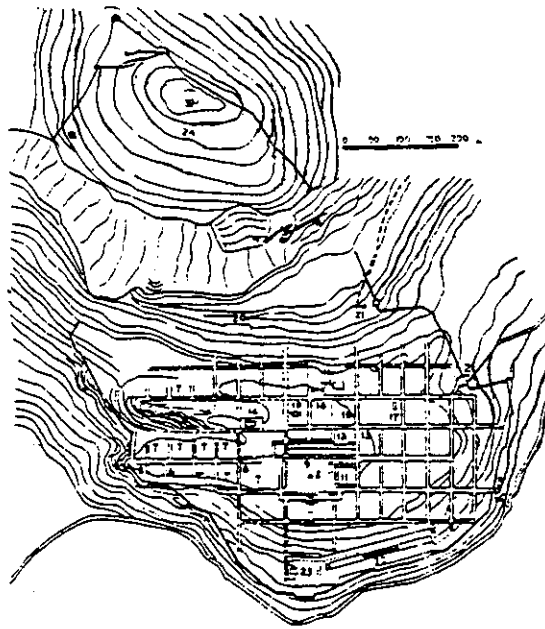
b) *Hi Lạp cổ đại* :

Hi Lạp là nơi tập trung nhiều kiến trúc quy hoạch cổ đại. Nhiều nhân vật nổi tiếng cổ Hi Lạp đã tạo nên cho quy hoạch và kiến trúc đô thị cổ Hi Lạp có những giá trị đặc biệt.

Thành phố bàn cờ của Hyppodamus (khoảng 500 năm trước CN tại Miletus) là điểm đặc trưng của quy hoạch Hi Lạp cổ đại. Bố cục mặt bằng của thành phố được chia thành các lô phố theo hệ thống đường ô cờ với hai hướng chính Nam Bắc và Đông Tây ; khoảng cách giữa các đường nói chung khoảng từ 30 đến 50 m. Thành phố Mile (hình 4) của Hyppodamus có kích thước các lô phố là 47,2m × 25,4m. Tuyến đường chính Đông Tây rộng 7,5m đi qua trung tâm có thể đi xe, còn tuyến Bắc Nam rộng từ 3 - 4m có độ dốc lớn nên chủ yếu dành cho đi bộ (hình 5). Các thành phố đều có các trung tâm và quảng trường chính, được gọi là Acropolis và Agora. Acropolis là khu vực trung tâm của thành phố, nơi tập trung các đền thờ mang tính tâm linh và nhà ở của các quan tòa cao cấp. Agora thực chất là một quảng trường ở trung tâm, nơi tập trung các sinh hoạt về thương mại và hành chính của thành phố. Suốt trong mấy thế kỉ trước CN đô thị cổ Hi Lạp đã phát triển mạnh do đặc điểm chính trị cổ Hi Lạp có nhiều tiến bộ, luật lệ nghiêm ngặt nhưng ít khắc nghiệt. Xã hội cổ Hi Lạp đề cao tính dân chủ, quan tâm đến việc giáo dục con người và môi trường sống ở đô thị. Quan điểm thành phố Nhà nước lí tưởng có quy mô 10.000 dân được chia thành 3 phần và 3 cấp theo hệ thống luật lệ. Hai nhà triết học lớn của Hi Lạp cổ đại là Plato (428 - 328 trước CN) và Aristotle (384 - 422 trước CN) đã đóng góp nhiều cho lí luận đô thị, kế thừa từ tư tưởng của Hyppodamus.



Hình 4 : Thành phố Mile



Hình 5 : Thành phố Priene

- Theo Plato việc lựa chọn chính xác địa điểm xây dựng đô thị là quan trọng nhất. Địa điểm của đô thị dựa trên cơ sở hướng gió, nguồn nước và khai thác tài nguyên. Về mặt môi trường và thẩm mỹ, Plato cho rằng mỗi thành phố đều phải có vùng ảnh hưởng của mình, thành phố phải cách biển ít nhất là 14 km. Mỗi thành phố đều phải có cảng để phát triển về thương mại, hàng hải. Về quy mô, thành phố được tính toán dựa theo thuyết huyền nhiệm toán học (Mathematical Mysticism). Một thành phố Nhà nước lí tưởng là 5040 người (theo quyển Laws 737 E). Đất sản xuất nông nghiệp được chia thành 12 khu vực còn trung tâm thành phố (Acropolis) có các đền thờ, nhà ở và nơi làm việc của các chức sắc cấp cao. Các lô ở của dân chúng bố trí bao quanh trung tâm thành phố vừa tạo cảm giác đông đúc vừa có tác dụng bảo vệ thành phố. Thành phố Hi Lạp cổ đại không có thành, các dịch vụ thương mại bố trí bên ngoài thành phố.

- Theo Aristotle (học trò của Plato) nhà triết học nổi tiếng Hi Lạp mang nhiều quan điểm thực tế đã kế thừa và phát huy quan niệm xây dựng đô thị của Hyppodamus. Ông đề ra 4 điều kiện cơ bản trong công tác quy hoạch xây dựng :

- + Sức khỏe ;
- + An ninh quốc phòng ;
- + Ổn định chính trị (hành chính và kinh tế) ;
- + Thẩm mỹ.

(Quyển 7 - bộ Chính trị học, phần 1330 a và b - Aristotle)

Dân số và các khu chức năng đô thị được phân chia trên cơ sở lao động theo 3 thành phần : Trí thức, binh lính và thợ thủ công.

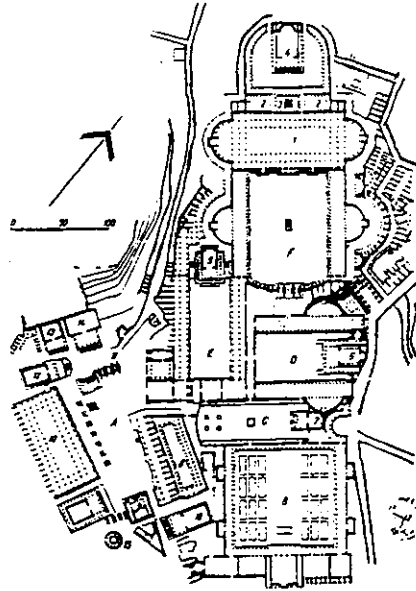
Về mặt bố cục, Aristotle thừa nhận tính hợp lí của hệ thống đô thị Hyppodamus nhưng vì lí do an ninh ông đã thay đổi việc tổ chức quy hoạch. Agora được bố trí phía dưới Acropolis giữa các công trình công cộng và khu ở của các chức sắc cao cấp của thành phố. Riêng quảng trường buôn bán được chuyển ra phía ngoài cùng với khu ở của các nhân viên hành chính cấp thấp, các nhà buôn, thợ thủ công nông dân.

*c) La Mã cổ đại :*

Đế quốc La Mã được hình thành từ thế kỉ thứ III trước CN và hưng thịnh nhất vào khoảng thế kỉ thứ II và thế kỉ thứ nhất cho đến tận năm 30 trước CN.

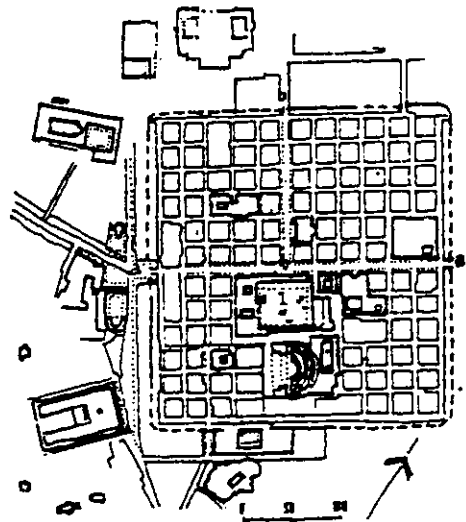
Quy hoạch và kiến trúc La Mã cổ đại đã tiếp thu được những thành tựu của nền văn hóa trước đó cũng như bị ảnh hưởng sâu sắc của nền văn minh Hi Lạp. Rất nhiều công trình kiến trúc cũng như ý đồ quy hoạch thành phố được thực hiện nhờ vào sự thịnh vượng của đế chế La Mã với sự cướp đoạt tài sản và nô lệ.

Thành phố cổ La Mã phản ánh tính chất xã hội của chế độ cộng hòa đế quốc La Mã. Trong thành phố có rất nhiều quảng trường và nhóm quảng trường cùng với hệ thống các công trình công cộng lớn như nhà hát, đấu trường, nhà tắm, mậu dịch, chợ, cung điện, nhà thờ, miếu tự và các đài kỉ niệm. Nội dung và bố cục nhóm quảng trường cổ La Mã rất phức tạp, có trang trí kiến trúc lộng lẫy, công phu, phản ánh sự sinh hoạt giàu có và ý thức thẩm mĩ cao của giai cấp thống trị (hình 6).



Hình 6 : Bố cục quảng trường La Mã

Đặc điểm truyền thống của các đô thị cổ La Mã là tính chất phòng thủ. Mặt bằng thành phố có dạng như các trại lính : Hình vuông, có tường lũy bảo vệ, có 4 cổng chính và nối với các cổng chính là các trục đường chính Nam Bắc (Cardo) và Đông Tây (Decumanus). Trung tâm thành phố đặt tại điểm giao nhau giữa hai trục đường. Thành phố phát triển thêm các khu vực dân cư ở phía ngoài theo các đường nhập thành. Lối bố cục thành phố này chịu ảnh hưởng nhiều của cách bố cục thành phố cổ Hi Lạp. Timgat là một thí dụ (hình 7).



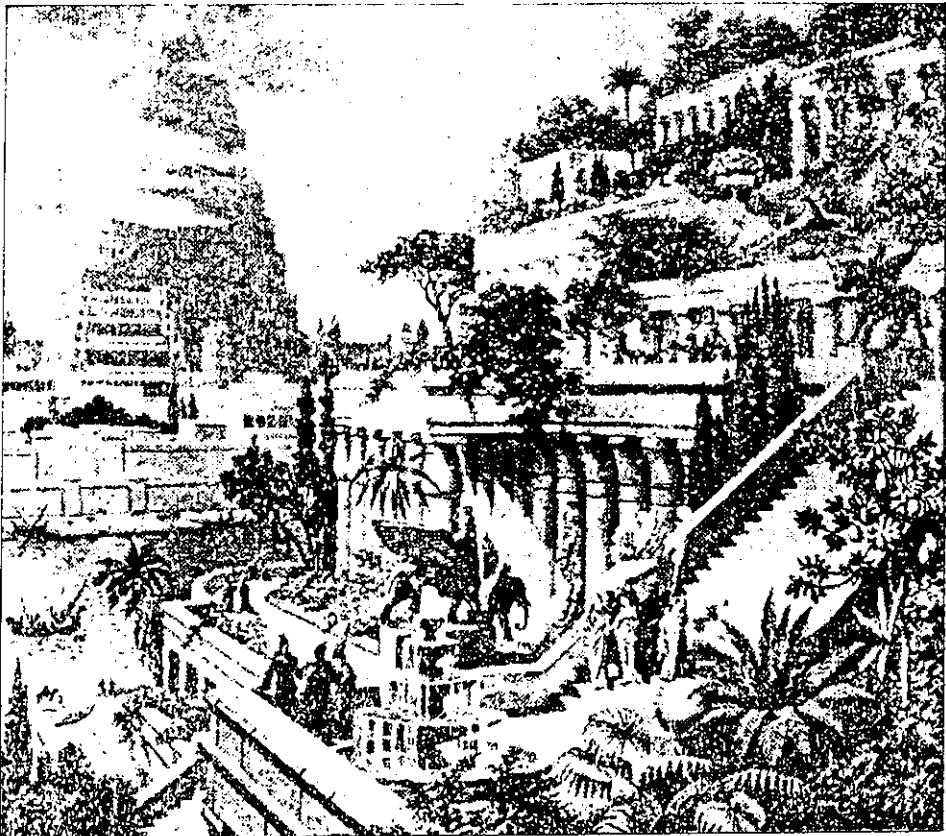
Hình 7 : Timgat

d) *Nền văn minh Lưỡng Hà (Mezopotama) có từ 4300 năm trước CN :*

Babylon là thành phố lớn nhất lúc bấy giờ nằm trên bờ sông Euphrat. Do vua Netmucazera II xây dựng vào khoảng 602 - 562 trước CN. Thành phố được bao bọc bởi hệ thống kênh đào thông với sông Euphrat và tiếp đến là hệ thống thành cao có nhiều lớp gạch. Trung tâm thành phố là cung điện và nhà thờ (Ziggurat) xây theo kiểu kim tự tháp dật cấp cao đến 90 m.

Bên cạnh thành phố là vườn treo Babylon nổi tiếng, một trong bảy kì quan của thế giới. Mặc dù không có bất cứ bằng chứng khoa học cụ thể nào về sự tồn tại, vườn treo Babylon mang theo mình rất nhiều các truyền thuyết, thơ ca và những lời ca ngợi như là một thiên đường giữa sa mạc. Một trong những nhà thơ La Mã đã mô tả lại vườn treo Babylon như một hệ thống sân dật cấp cao với bờ tường dày 7,6 m trong chứa đất đủ chỗ cho cả các cây lớn. Vườn treo nằm sát bờ sông, có bến tàu, bồn phun nước và hệ thống nước tưới cây (hình 8).

Thời văn minh Lưỡng Hà đã tạo điều kiện cho sự phát triển của nhiều thành phố. Vật liệu thành phố chính xây dựng lúc bấy giờ là gạch phơi khô từ phù sa của sông Euphrat.



*Hình 8 : Vườn treo Babylon*

a-

## 8 GIA ĐÌNH

	Cánh đồng chung	

Sự liên  
hệ giữa  
nhà ở  
nông  
thôn và  
khu ở

b-

Nhà ở	Nhà công cộng	Nhà ở
Nhà ở	Quảng trường	Nhà ở
Nhà ở	Chợ	Nhà ở

Hình 9 : Sơ đồ sử dụng đất ở Trung Quốc cổ đại

a. Nông thôn ; b. Khu ở đô thị

e. Các vùng khác :

Ở Trung Quốc vào thế kỉ thứ 3 trước CN. Mencius đã đề xuất hệ thống quy hoạch sử dụng đất theo bố cục 9 ô vuông. Mỗi ô có một chức năng riêng, mỗi cạnh dài khoảng 1000 bước (hình 9).

Cách bố trí theo kiểu phân lô này cũng được ứng dụng cho Bắc Kinh về sau. Bắc Kinh hình thành từ 2.400 năm trước CN và trở thành thủ đô Trung Quốc năm 878 sau CN.

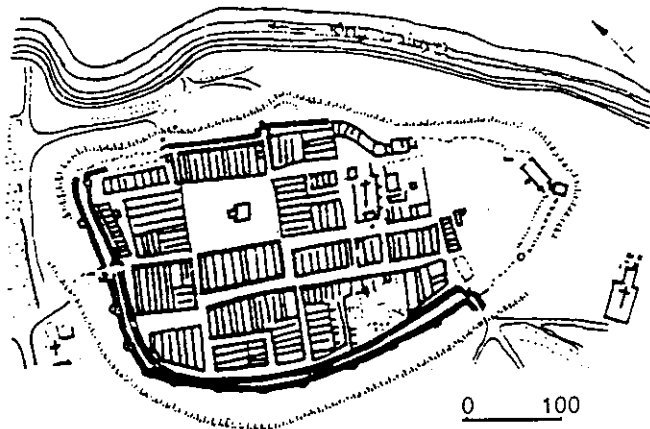
Ấn Độ cũng có những thành phố được hình thành từ 3000 năm trước CN. Thành phố cũng được xây dựng theo kiểu phân lô.

Nhiều nơi khác trên thế giới các điểm dân cư đô thị cũng có xuất hiện nhưng nói chung các đô thị này không để lại những tính chất điển hình.

### 2.2.2. Đô thị thời trung đại

Đô thị thời trung đại xuất hiện chủ yếu vào đầu công nguyên thuộc chế độ phong kiến. Mâu thuẫn giữa giai cấp thống trị và nhân dân đã dẫn đến nhiều cuộc khởi nghĩa chống lại. Chế độ chiếm hữu nô lệ dần dần đi vào con đường tan rã, xã hội phong kiến bắt đầu được hình thành, dựa chủ yếu vào nền kinh tế tiểu nông ở nông thôn. Do sự tan rã của nền kinh tế chiếm hữu nô lệ, dân cư đã rời khỏi các đô thị đi về nông thôn để sản xuất, thành phố trong giai đoạn vài trăm năm cuối cùng của đế quốc La Mã đã mất hết quyền lực thống trị nông thôn. Xã hội phong kiến trong giai đoạn đầu mang tính chất tự cung tự cấp dựa trên nền sản xuất nông nghiệp. Chiến tranh liên miên, xã hội không ổn định đã kìm hãm sự phát triển của đô thị. Quy mô của thành phố thời đó nhỏ, không vượt quá 5 đến 10.000 người, hầu hết có thành quách bao ngoài (hình 10).

Mãi đến thế kỉ thứ XII thủ công nghiệp xuất hiện mạnh đã kích thích sự phát triển các đô thị. Việc trao đổi hàng hóa và giao lưu đường thủy giữa các vùng đã xuất hiện nhiều đô thị cảng và các đô thị nằm trên đầu mối giao thông. Ngoài sự



Hình 10 : Thành phố cổ Vaccaea

ảnh hưởng lịch sử của các thành phố La Mã, bố cục của các thành phố phong kiến được thể hiện trong việc kết hợp với các điều kiện tự nhiên. Các thành phố này thường được xây dựng ở những vị trí tương đối có lợi thế về vấp đề bảo vệ. Các công trình nhà thờ và các dinh thự của vua chúa đã trở thành những công trình trọng tâm trong bố cục của đô thị.

Nền văn hóa Phục hưng ở thế kỉ thứ XV, XVI gắn liền với sự chuyển tiếp xã hội từ phong kiến sang tư bản, quy hoạch đô thị thời kì này đã phản ánh những nhu cầu của xã hội mới và đã được phát triển mạnh ở châu Âu. Ở Ý bên cạnh các đồ án cải tạo, mở rộng thành phố thời Phục hưng, các xu hướng nghiên cứu, các lí thuyết mới về quy hoạch đã được xuất hiện. Nước Pháp là một trong những trung tâm văn hóa quan trọng của thời kì phục hưng ở châu Âu. Hàng loạt những hoạt động xây dựng quy hoạch cải tạo thành phố Paris được tiến hành dưới triều đại Louis XIV, quảng trường Thăng Lợi, quảng trường Hòa Hợp. Ở một số nước khác, việc xây dựng thành phố Pêtecua ở Nga, thành phố London ở Anh hay Roma ở Ý... đã mở đầu cho một giai đoạn mới trong lịch sử phát triển đô thị.

Ở châu Á, xã hội phong kiến tập trung kéo dài rất lâu và đã được thống nhất từ sau đời Tần. Ở Trung Quốc thành phố là chỗ ở của các vua chúa phong kiến, là trung tâm chính trị văn hóa của giai cấp thống trị, có quy mô tương đối lớn, thường được xây dựng theo kiểu thành, quách. "Thành" chỉ bộ phận trung tâm xây dựng kiên cố bao quanh cung điện của vua quan và quý tộc. "Quách" là tường thành bảo vệ bao quanh phía ngoài khu vực dân cư. Trường An thời Tây Hán là thành phố trung tâm thương mại chính trị lớn nhất Trung Quốc, quy mô thành phố lớn hơn 4 lần so với thành phố La Mã ở châu Âu đương thời, có bố cục quy hoạch tập trung, biểu hiện rõ tư tưởng phong kiến, đề cao giai cấp thống trị. Cung

thành và vườn cấm chiếm phần chủ yếu của thành phố, nhà ở của vua quan và các quý tộc chiếm hai khu ở phía Đông Hoàng thành còn bên ngoài phía Nam là khu ở của nhân dân (hình 11).

Nói chung các đô thị của thời kì trung đại phát triển chậm, bố cục thành phố lộn xộn, phát triển tự phát, thiếu quy hoạch và môi trường đô thị không hợp lí.

### 2.2.3. Đô thị thời cận đại

Mãi đến giữa thế kỉ thứ XVII cuộc cách mạng công nghiệp ra đời đã thúc đẩy sản xuất phát triển, các xí nghiệp công nghiệp phát triển mạnh, nhiều ngành công nghiệp lớn ra đời đã thu hút nhiều nhân lực vào sản xuất. Các khu nhà ở mọc lên nhanh chóng bên cạnh các khu vực sản xuất. Ở các nước công nghiệp phát triển như Anh, Pháp, Đức, Mĩ dân số đô thị tăng lên rất nhanh. Từ những năm đầu của thế kỉ XIX, dân số đô thị ở Anh chiếm tới 32%. Năm 1921 dân số đô thị ở Anh đã xấp xỉ 80%. Ở Mĩ, dân số đô thị năm 1801 là 4% và cho đến năm 1921 con số này đã trên 51%.



Hình 11 : Thành phố Trường An - Trung Quốc

**Bảng 3****TỈ LỆ DÂN SỐ ĐÔ THỊ Ở MỘT SỐ NƯỚC**

Tên nước	Năm				
	1081	1851	1881	1901	1921
Anh	32%	50,1%	67,9%	78,0%	79,3%
Pháp	20,5%	25,5%	34,8%	40,1%	46,7%
Đức	-	-	41,4%	54,3%	62,4%
Mĩ	4%	12,5%	28,6%	46%	51,4%

Sự hình thành và phát triển thành phố trong thời kì này chịu ảnh hưởng của những mâu thuẫn sản xuất và quan hệ sản xuất. Tính tự phát của nền kinh tế thị trường trong sự phân bố sức sản xuất đã dẫn tới sự phát triển và phân bố thành phố không đồng đều, ví dụ : miền Đông Bắc nước Mĩ, khu công nghiệp Philadenfia và Chicagô, chỉ chiếm 14% diện tích cả nước nhưng giá trị sản phẩm làm ra chiếm tới 75% tổng thu nhập quốc dân. Các thành phố lớn có số dân tập trung cao đã xuất hiện như New York : 5 triệu người (1920). London gần 5 triệu người, Berlin trên 4 triệu người.

**Bảng 4****DÂN SỐ CÁC ĐÔ THỊ LỚN**

(Đơn vị : Ngàn người)

Tên thành phố	Năm			
	1800	1850	1900	1920
London	865	2363	4536	4483
Paris	545	1053	2714	2806
Berlin	172	419	1889	4024
New York	79	696	3437	5620

Các vấn đề mâu thuẫn và bất hợp lí trong tổ chức không gian đô thị đã nảy sinh rất nhiều do sự phát triển ồ ạt của các đô thị trong thời kì này. Vấn đề nhà ở không được giải quyết một cách đầy đủ, đặc biệt là các khu nhà ở dành cho người lao động thường thiếu tổ chức, chật vá, hình thức nhèo nàn, điều kiện sống không đầy đủ, thiếu vệ sinh ; các khu ở lại hay đặt cạnh xí nghiệp, nhà máy, điều kiện môi trường thấp. Môi trường đô thị ở nhiều nơi bị khủng hoảng nghiêm trọng. Các khu công trình công nghiệp xây dựng tự phát, không theo quy hoạch, lại chiếm những khu đất tốt trong thành phố, nhiều công trình xây dựng sát bờ



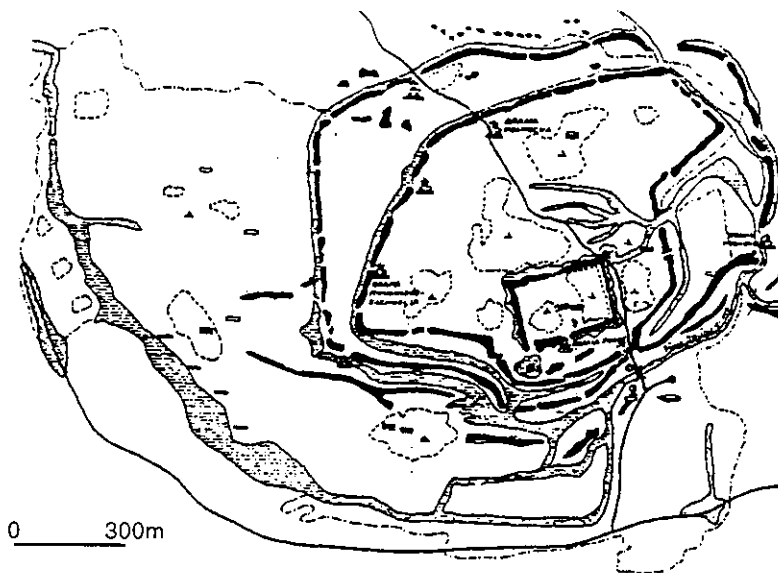
sông, thậm chí ngay sát khu trung tâm làm cho môi trường sống ở đô thị bị ảnh hưởng nghiêm trọng. Việc đầu cơ đất đai đã làm cho giá đất xây dựng thành phố tăng vọt, mật độ xây dựng cao và các công trình kiến trúc đã phát triển theo chiều cao. Nhiều thành phố thậm chí không có khu đất trống để trồng cây xanh. Do sự khủng hoảng về xây dựng và sự mất cân đối trong thành phố ở các nước tư bản phát triển từ nửa thế kỉ thứ XIX, người ta đã tiến hành hàng loạt công cuộc cải tạo các đô thị, đặc biệt là ở Pháp và ở Nga (Paris và Petecbua), với các lí do trên, từ cuối thế kỉ XIX đến đầu thế kỉ XX, hàng loạt tư tưởng mới và quan điểm đã xuất hiện, mở đầu cho sự phát triển của ngành quy hoạch đô thị hiện đại.

### 2.3. KHÁI QUÁT QUÁ TRÌNH PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ VIỆT NAM

#### 2.3.1. Tình hình phát triển các điểm dân cư đô thị đến thế kỉ thứ XVIII

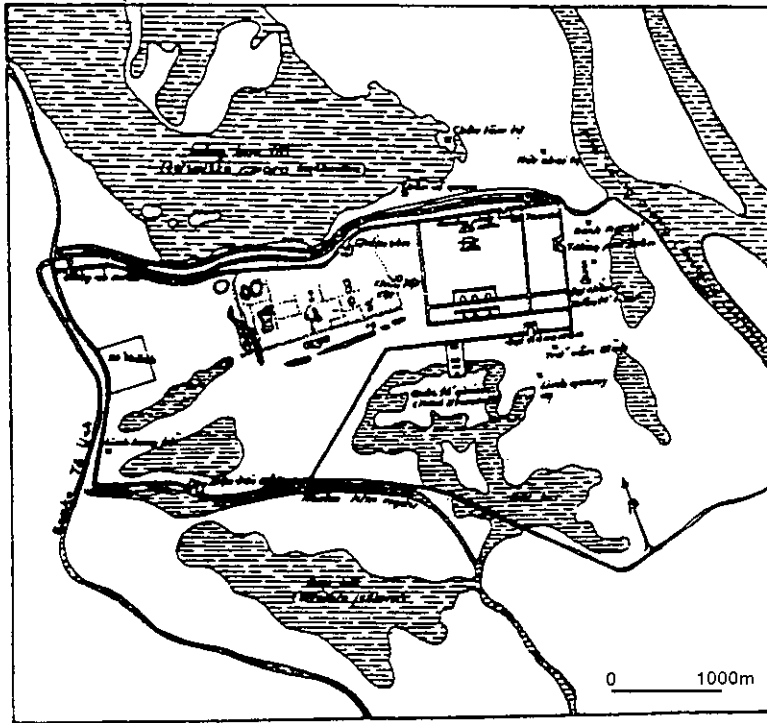
Trong lịch sử hàng nghìn năm tồn tại, Việt Nam luôn luôn phải chống lại các cuộc ngoại xâm của phương Bắc và phương Tây, đã ba lần chịu ách đô hộ của phong kiến phương Bắc.

Dấu vết đô thị đầu tiên ở nước ta là thành Cổ Loa hay còn được gọi là Loa thành của An Dương Vương ở tả ngạn sông Hồng (hình 12). Loa thành là đô thị đầu tiên được xây dựng vào năm 25 trước CN, là trung tâm chính trị của nước Âu Lạc. Chiều dài của ba tường thành chính dài trên 16 km có hào sâu bao bọc nối liền với sông Hoàng đã làm tăng khả năng phòng thủ của Thành. Ngoài các cung điện của vua và các trại lính, trong thành còn có nhà ở của dân thường. Đây là điểm dân cư tập trung đông nhất lúc bấy giờ, dân số ước tính tới hàng ngàn người.



Hình 12 : Thành Cổ Loa

Trong thời kì Bắc thuộc một số thành thị khác nhau mang tính chất quân sự và thương mại như thành Lung Lâu, thành Long Biên, Từ Phố, Bạch Trường, Hậu Lộc cũng đã được hình thành. Một trong những đô thị lớn nhất thời Bắc thuộc đến thế kỉ XIX là thành Tống Bình (Hà Nội ngày nay). Sử chép rằng năm 865 tướng Cao Điền (Trung Quốc) đã mở rộng thành để chống quân khởi nghĩa. Thành dài 1982,5 trượng (7930 m), cao 2,5 trượng (10 m), trên tường thành có 55 điểm canh. Một vài đoạn thành còn sót lại cho đến ngày nay.



Hình 13 : Thành Thăng Long thời Lý - Trần (1010 - 1400)

Năm 1010 sau khi ổn định tình hình chính trị trong nước, Lí Thái Tổ đã quyết định dời đô về trung tâm Đại La (trong thành Tống Bình cũ) và đổi tên là Thăng Long. Đây cũng là cái mốc khai sinh cho thành phố Hà Nội ngày nay. Từ đó Thăng Long phát triển mạnh về tất cả các mặt kinh tế, xã hội, văn hóa và đã trở thành một đô thị có vị trí quan trọng nhất trong cả nước.

Thăng Long có hệ thống thành dài 25 km bao bọc xung quanh khu vực cung đình và các điểm dân cư, là những dấu hiệu đầu tiên của đô thị khá độc đáo. Ngoài ra, nhiều công trình được xây dựng trong thành như các đền chùa, miếu mạo. Đây là thời kì thịnh vượng nhất của nền phong kiến Việt Nam, rất nhiều đền chùa, bảo tháp được xây dựng vào thời kì này như : 950 ngôi chùa được xây dựng vào năm 1031 dưới sự đài thọ của nhà vua. Chùa Diên Hựu (chùa Một Cột) xây vào năm 1049 - Chùa Diên Hựu đánh dấu một bước phát triển cao về nghệ

thuật kiến trúc lúc bấy giờ và cho đến ngày nay nó vẫn là một biểu tượng trong trái tim Hà Nội. Năm 1954 trước khi rút chạy thực dân Pháp đã đặt mìn phá hủy. Ngay sau đó vào năm 1955 chùa đã được xây dựng lại.

Một điều đáng chú ý trong quy hoạch phát triển đô thị lúc bấy giờ là việc xây dựng khu Văn Miếu năm 1070, được gọi là Quốc Tử Giám vào năm 1076. Là khu đại học đầu tiên ở Việt Nam, đây thực sự là chỗ chọn nhân tài của đất nước, hàng năm có hàng ngàn người đến xin học và dự thi. Trên 82 bia Tiến sĩ bằng đá ghi lại các danh nhân, các nhà bác học đã chứng tỏ sự quan tâm đặc biệt của Nhà nước lúc bấy giờ về mặt văn hóa giáo dục và đã làm cho Việt Nam một thời rạng rỡ.



*Hình 14 : Quốc Tử Giám  
Trung tâm văn hóa giáo dục đầu tiên của Việt Nam*

Dưới thời phong kiến, ở nước ta nhiều loại đô thị khác cũng đã hình thành. Đó là nơi đóng đô chính của các vua chúa phong kiến như thành Hoa Lư (kinh đô của nhà Đinh), thành Tây Đô (kinh đô của nhà Hồ), thành Phú Xuân (kinh đô của nhà Nguyễn), là những trung tâm chính trị quan trọng.

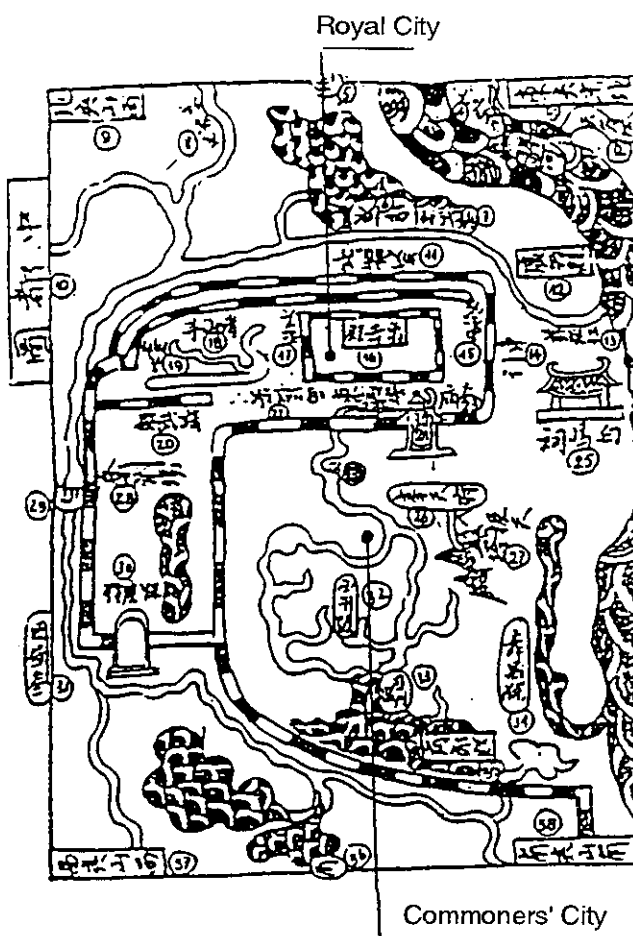
Thành Tây Đô (thành nhà Hồ) được xây dựng rất kiên cố, phía ngoài được ghép đá trên một khu đất bằng phẳng ở Thanh Hóa có hình vuông, mỗi cạnh dài 500 m. Cổng thành là ba vòm ghép đá rất đẹp có kĩ thuật cao rất công phu. Có những phiến đá dài tới 7 mét, cao 1,5 mét, nặng tới 15 tấn ở cổng ra vào.



Hình 15 : Thành nhà Hồ 1389 (Thanh Hóa)

Sau chiến thắng quân Minh, Lê Lợi xây dựng lại đất nước. Đô thị Việt Nam dưới thời bấy giờ đã phát triển rất mạnh, đặc biệt Thăng Long là nơi đóng đô của triều Lê và từ đó (1430) Thăng Long có tên là Đông Kinh. Thăng Long được tu sửa từ cung điện, đền đài đến Hoàng thành và La thành. Diện tích Hoàng thành rộng hơn nhiều vào thế kỉ thứ XVI so với đời Lí - Trần. Theo bản đồ của Hồng Đức vẽ năm 1470, địa giới của Hoàng thành gồm Hoàng thành đời Lí - Trần, cộng với phần mở rộng ở phía Đông ra tới tận bờ sông Hồng (hình 16).

Ở chính giữa Hoàng thành là điện Kính Thiên : nơi vua hội họp với các đại thần, bên phải là điện Chí Thiệu, bên trái là điện Chí Kính, phía sau là điện Vạn Thọ, phía trước là điện Thị Triều nơi các quan vào chầu vua, từ đó nhìn ra phía ngoài là cửa Đoan Môn.



Hình 16 : Bản đồ Hồng Đức 1470

Cung điện của Hoàng Thái Tử ở hướng Đông gọi là Đông cung, phía trước Đông cung là Thái miếu thành bố cục theo hệ trục vương, lấy điện Kính Thiên làm chuẩn. Các công trình chính được đặt theo hướng Bắc - Nam, các cung điện được xây dựng rất đẹp. Phía Nam Hoàng thành là khu vực quan lại gần cửa Đại Hưng, Lê Thánh Tông đã cho xây dựng viện Đại Lâu cho các quan nghỉ lúc vào chầu, xây đình Quảng Văn là nơi yết thị các pháp lệnh của triều đình. Nhiều đền chùa được xây dựng thời đó còn lưu lại đến ngày nay như đền Ngọc Sơn, đền Bà Kiệu, chùa Trấn Quốc, chùa Kim Liên, Văn Miếu được xây dựng lại và mở rộng thành khu đại học lớn nhất thời phong kiến.

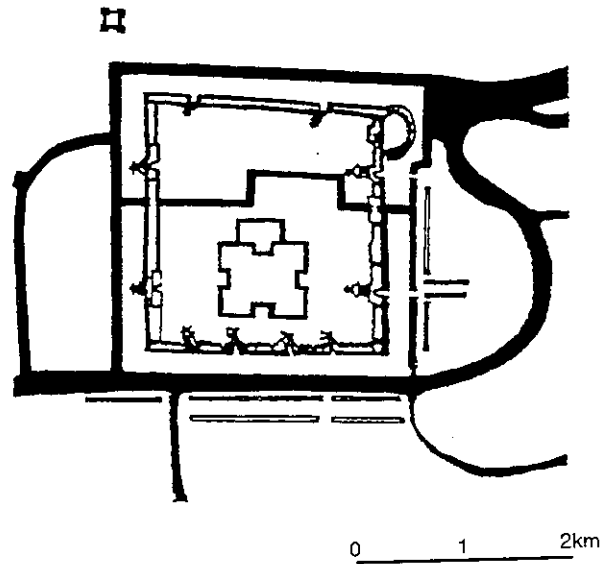
Ngoài Hoàng thành, phố phường được phát triển, hoạt động thương mại ngày càng mạnh mẽ, các cửa hiệu buôn của người Hà Lan, Anh mọc dọc theo bờ sông. Vào thế kỉ XVII, khu dân cư đã có nhà hai tầng, nhiều nhà làm thêm gác lửng để phòng lụt lội. Như người phương Tây đã nhận xét : Thăng Long vào thế kỉ XVII là đô thị lớn ở châu Á. Ở đây có nhiều phường chuyên sản xuất các mặt hàng thủ công, có những phường nổi tiếng như nghề làm giấy ở phường Yên Thái, nghề dệt vải ở Thụy Chương, nhuộm điều tơ lụa ở Hàng Đào v.v... dân số trong thành ngày càng đông.

Thăng Long thời bấy giờ thực sự không còn giữ mãi kinh thành kiểu phong kiến mà đã trở thành một trung tâm văn hóa, sản xuất và thương mại để phát triển thành một đô thị lớn. Đô thị không còn phát triển bó hẹp trong khu vực Hoàng Thành mà đã mở rộng mạnh ra phía ngoài, chiếm những khu đất rộng lớn, khai thác cảnh quan của hồ Hoàn Kiếm. Đến năm 1728 Trịnh Giang đã cho củng cố xây dựng các cung điện ngầm ở phía Nam của Hồ, khu vực này trở thành một trung tâm quan trọng của Đô thành.

### 2.3.2. Đô thị dưới thời nhà Nguyễn

Từ đầu thế kỉ XVIII đến giữa thế kỉ XIX, khi các nước châu Âu đã có nền kinh tế lớn mạnh, văn minh thì Việt Nam vẫn là nước nông nghiệp lạc hậu. Những điều luật phong kiến ngặt nghèo đã kìm hãm sự phát triển của đất nước, kể cả trong lĩnh vực kiến trúc, quy hoạch và xây dựng. Dân số đô thị lúc bấy giờ chỉ chiếm khoảng 1% dân số cả nước. Đầu thế kỉ XIX một điểm dân cư lớn của Việt Nam là Hà Tiên đã bắt đầu phát triển mạnh nhờ sự di dân vào từ miền Bắc, Trung Quốc, Campuchia và Thái Lan. Về sau, do chiến tranh họ đã bỏ chạy về tập trung tại khu vực Chợ Lớn và một điểm dân cư đô thị đông đúc mới đã được hình thành, cùng với thành Gia Định tạo nên một khu vực sầm uất đặt nền móng cho sự phát triển thành phố Sài Gòn sau này. Năm 1865 Sài Gòn chỉ có 8.000 dân, đến năm 1877 số dân đã lên tới 33.000 người và Sài Gòn đã trở thành một điểm đô thị lớn của miền Nam Việt Nam. Nguyễn Ánh đã chọn Huế làm Thủ đô sau khi giành được chính quyền. Thành phố Huế bắt đầu được xây dựng vào năm

1830 ở khu vực Chánh Dinh. Quy hoạch thành Huế đã dựa trên nguyên tắc thiết kế thành phố của kiến trúc sư Vaubae do nhà truyền đạo Pháp Adevan chỉ huy. Thành Huế có hình vuông được cải biến mở rộng ở các trạm canh, mỗi cạnh dài 2235 m. Vì muốn giữ được nguyên tắc đối xứng nên người ta không lợi dụng được hết điều kiện tự nhiên ở cồn Mang Cá. Thành Huế nằm trên bờ sông Hương, thành cao 6 m, dày 20 m, xung quanh có hào bao bọc sâu tới 4 m, có nơi hào rộng tới 60 m (hình 17).



Hình 17 : Thành Phú Xuân - Huế

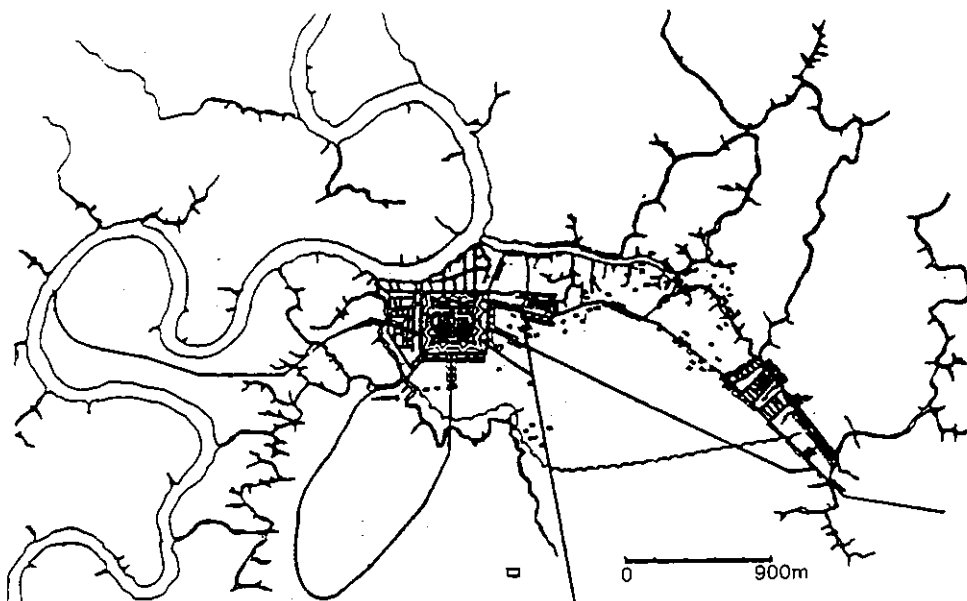
Trong thành, các cung điện của nhà vua được bố trí theo hệ đối xứng. Xung quanh Cẩm thành là cung thành, là nơi xây dựng các cung điện, nơi làm việc của các quan lại phong kiến, phần sau của thành so với bờ sông Hương là khu ở. Trong thành không có nhà cao tầng và kiểu kiến trúc đô sộ, xây dựng theo kiểu truyền thống, nhà bằng gỗ. Dưới thời nhà Nguyễn có quy định rất chặt chẽ về xây dựng : nhà dân không được giống và cao hơn nhà của vua quan phong kiến. Hệ thống đường sá cơ bản được xây dựng theo hệ hình học ô cờ. Trên trục chính có cột cờ cao ba tầng và cổng chính của thành với kiến trúc rất phong phú.

Tổng thể quy hoạch kiến trúc cố đô Huế được bố trí dựa trên thuyết Phong Thủy khá mẫu mực. Kinh thành được lấy làm chủ thể trong bố cục toàn đô thị, hình vuông của kinh thành tượng trưng cho đất với ba lớp thành (Kinh thành, Hoàng thành và Tử Cấm thành). Hoàng thành còn gọi là Đại nội có Tử Cấm thành và hàng trăm công trình kiến trúc lớn nhỏ, bố cục theo trục hướng tâm là điện Thái Hòa nhìn thẳng ra núi Ngự Bình và đền Nam Giao, trước mặt là quảng trường. Đền Nam Giao là một khu vực du ngoạn của vua được đặt bên kia bờ sông Hương, ở phía Nam của kinh thành (tính từ cửa chính của thành). Đền có hình tròn tượng trưng cho mặt trời. Ở bên kia sông Hương, đối diện với kinh thành Huế là khu phố Tây. Dọc bờ sông Hương có các dải cây xanh.

Dưới thời nhà Nguyễn, các đô thị khác cũng đã bắt đầu phát triển. Nguyễn Ánh đã cho xây dựng lại thành Hà Nội và khu vực Quốc Tử Giám để củng cố chính quyền ở phương Bắc. Hàng loạt các tỉnh thành được xây dựng khắp nơi trên

toàn quốc đặt nền móng cho hệ thống quản lí hành chính của triều đình. Hàng loạt thành quách được xây dựng ở các tỉnh lỵ thời đó cũng là điểm xuất phát đầu tiên của hệ thống đô thị ở Việt Nam. Đô thị thời này chủ yếu chỉ phát triển hệ thống hành chính, quyền lực quốc gia phong kiến với thành quách bao quanh có tác dụng bảo vệ. Một số ít nơi thành xây bằng gạch kiên cố còn lại ở hầu hết các nơi khác thành được đắp bằng đất nên ít tồn tại cho đến ngày nay. Trong thành các công trình nhà ở, nơi làm việc của quan lại và các trại lính được xây dựng. Phía ngoài thành là các khu dân cư và phố phường buôn bán của dân thường. Với hình thức đó đô thị đã thể hiện rõ sự cách biệt giữa chính quyền và dân trong cấu trúc đô thị. Các dạng thành quách thời kì đó có thể phân biệt như sau :

- Loại hình vuông : về cơ bản loại này giữ được đặc điểm truyền thống thành của Á Đông như kiểu thành nhà Hồ. Sự biến dạng của nó được thể hiện qua việc bổ sung thêm các trạm gác trên từng đoạn thành hay cổng thành như thành Huế, thành Gia Định v.v...

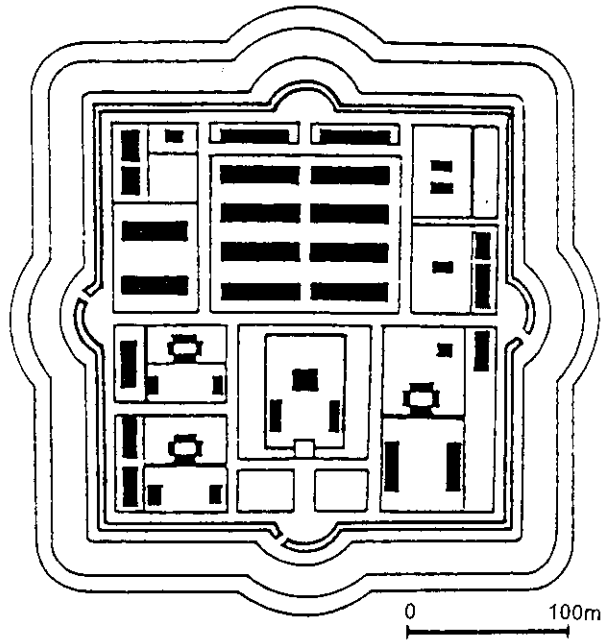


Hình 18 : Thành Gia Định

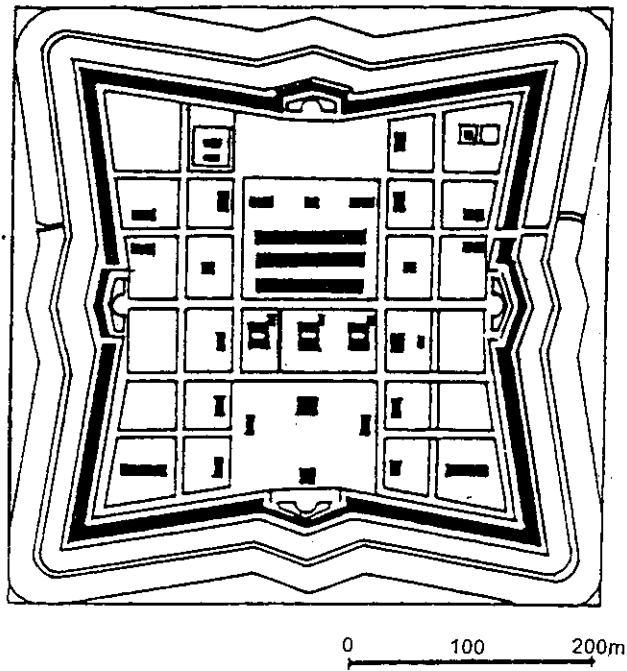
- Loại hình vuông với các cung mở rộng ở giữa các cạnh thành kết hợp với cổng thành như thành Sơn Tây, Cao Bằng (hình 19).

- Loại hình vuông được thắt lại ở giữa các cạnh tạo nên các góc nhọn ở góc thành và một số biến dạng nhỏ ở giữa các cạnh. Loại này vẫn giữ được hình ảnh của hình vuông ban đầu và được trau chuốt theo một nghệ thuật riêng cho phong phú (thành Bắc Giang, Phú Yên, Bình Định, Quảng Ngãi...).

- Loại hình đa giác 5, 6 cạnh hoặc hơn nữa, loại này hoàn toàn xa lạ với các loại thành của phương Đông, đây chính là loại thành được xây dựng rập khuôn ý đồ của các loại thành phố lí tưởng thời Phục hưng châu Âu.

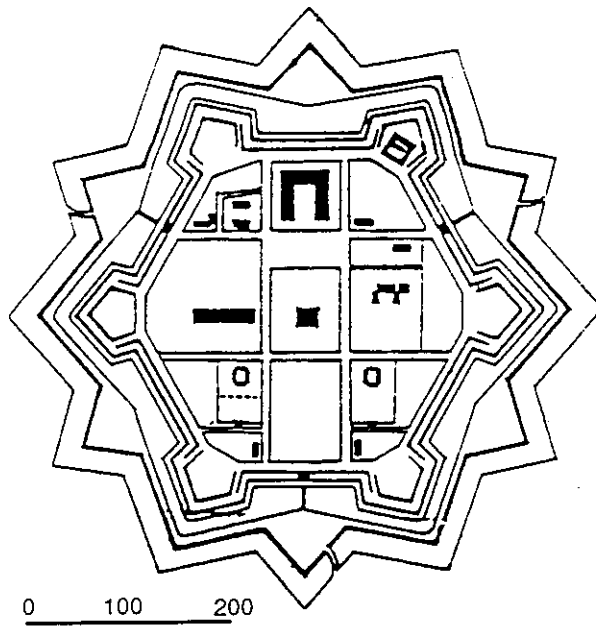


Hình 19 : Thành Sơn Tây



Hình 20 : Thành Bình Định





Hình 21 : Thành Vinh

Thời Pháp thuộc, ngoài các khu vực thành quách, các khu dân cư bắt đầu phát triển, phố xá xuất hiện. Nhiều đô thị đã trở thành những trung tâm thương mại lớn và dần dần lấn át cả khu vực thành quách, thậm chí có nơi đã mất hẳn ranh giới. Dưới sự thống trị của thực dân Pháp với chính sách khai thác các nguồn tài nguyên ở thuộc địa đã xuất hiện một loạt các đô thị mới mang tính chất khai thác, thương mại, công nghiệp, nghỉ ngơi giải trí. ví dụ như : Hòn Gai, Cẩm Phả, Lào Cai (thành phố khai thác) ; Hải Phòng, Đà Nẵng, Sài Gòn, Nam Định, Vinh (thành phố công nghiệp thương mại) ; Đà Lạt, Sapa, Tam Đảo (thành phố nghỉ ngơi giải trí).

Trong thời kì này yếu tố công nghiệp và nhất là yếu tố thương mại đã có tác động thúc đẩy mạnh mẽ sự phát triển của các đô thị trong toàn quốc.

#### 2.4. NHỮNG XU THẾ VÀ QUAN ĐIỂM VỀ QUY HOẠCH PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ

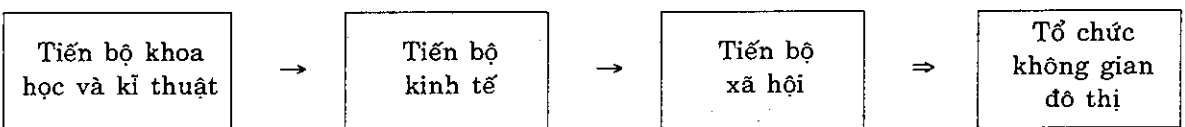
Cuối thế kỉ XVIII và đầu thế kỉ XIX xã hội phong kiến và quân chủ châu Âu đứng trước một thời kì sôi động mới. Cuộc cách mạng tư sản Pháp 1789 - 1794 đã lay chuyển và phá vỡ nền tảng của chế độ phong kiến Tây Âu chuyển chính quyền vào tay giai cấp tư sản. Tiếp đó các cuộc cách mạng dân chủ tư sản nổ ra ở một số nước khác như ở Bỉ năm 1830, ở Ba Lan, Ý năm 1831, ở Anh năm 1832 v.v.. đã đưa giai cấp tư sản lên nắm chính quyền. Những biến động xã hội đó đã làm rạn nứt và cuối cùng đánh đổ hệ thống quân chủ phong kiến châu Âu, tạo điều kiện thuận lợi cho sự ra đời và phát triển của cuộc cách mạng công nghiệp.

Máy hơi nước xuất hiện năm 1825, nhà máy điện, lò luyện thép 1885 v.v... đã thúc đẩy sự phát triển nhảy vọt về công nghiệp, dẫn đến những biến động lớn trong sản xuất và xã hội. Cách mạng công nghiệp không những đã thúc đẩy những biến động kinh tế, xã hội ở châu Âu vào thế kỉ XIX mà còn là nguyên nhân chủ yếu của sự phát triển đô thị, tăng nhanh tốc độ đô thị hoá ở châu Âu lúc bấy giờ. Sự thay đổi tính chất, việc tăng nhanh quy mô dân số và đất đai của các đô thị đã vượt quá giới hạn cho phép, dẫn đến nhiều hiện tượng tiêu cực trong các đô thị như : cơ cấu thành phố không hợp lí, giao thông tắc nghẽn, nhà ở thiếu thốn, chật chội, không bảo đảm điều kiện vệ sinh. Mặt khác tình trạng đầu cơ xây dựng đã làm ảnh hưởng rất lớn đến việc bố trí, tổ chức xây dựng các khu dân cư ở đô thị.

Hậu quả xấu của sự phát triển chủ nghĩa tư bản về các mặt xã hội, chính trị đã trở nên sâu sắc từ giữa thế kỉ XIX. Xu hướng cách mạng xã hội nhằm xoá bỏ những hiện tượng đó với mục đích giải phóng con người, trước tiên là giai cấp công nhân và nhân dân lao động đã được phát triển rộng rãi trong mọi tầng lớp xã hội. Sự khủng hoảng trong công tác xây dựng đô thị của chủ nghĩa tư bản thế kỉ XIX đã làm xuất hiện nhiều ý kiến đề xuất mang tính chất cải cách xã hội đô thị, không những chỉ của các nhà chuyên môn ngành xây dựng đô thị, mà của cả các nhà hoạt động chính trị, xã hội, kinh tế và văn hoá.

Mức độ nghiên cứu và đề xuất của các tác giả không giống nhau. càng về sau những lí luận và mô hình càng có xu hướng mở rộng phạm vi nghiên cứu đến tỉ lệ vùng đô thị, thậm chí đến tỉ lệ quy hoạch toàn quốc. Đây cũng là vấn đề thực tế do sự phát triển rất nhanh của quá trình đô thị hoá và sự bùng nổ dân số cùng với sự đe dọa trầm trọng bởi sự xuống cấp ở môi trường trên phạm vi toàn cầu.

Tiến bộ khoa học đã thúc đẩy nhanh sự tiến bộ về kinh tế. Tiến bộ về kinh tế đã làm đổi thay các quan hệ về xã hội theo hướng hiện đại. Từ đó con người phải đi tìm cho mình một cơ cấu tổ chức không gian thích hợp trong cuộc sống hiện đại, trước tiên cho nơi ở của mình là các điểm dân cư đô thị và nông thôn.



Các đề xuất về tổ chức không gian đô thị thường tập trung vào các xu hướng sau đây :

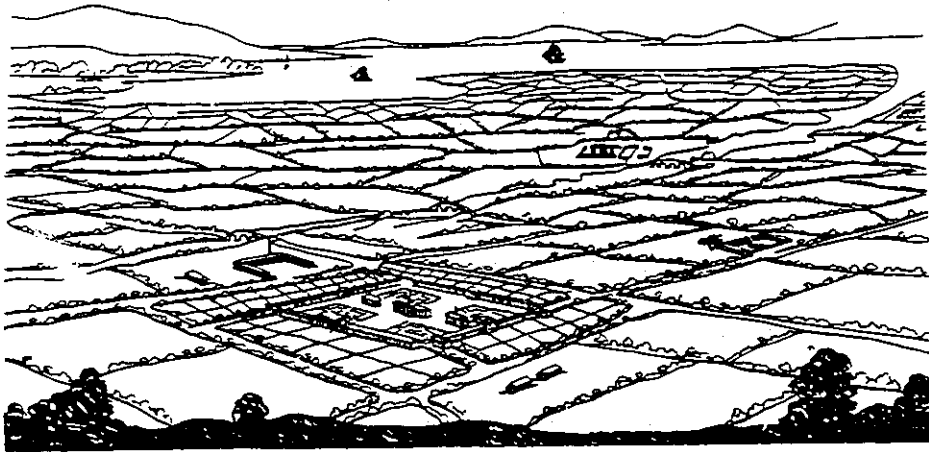
- Phương án thiết kế và những đề xuất cụ thể cho sự phát triển của từng loại đô thị hay từng vùng.
- Các dự đoán khoa học và dự báo phát triển đô thị tương lai mang tính định hướng chiến lược và xã hội kinh tế học đô thị.

Các mô hình lí thuyết với các dạng phát triển của đô thị v.v...

## 2.4.1. Lí luận về thành phố không tưởng

### 1. Robert Owen 1771 - 1858

Mô hình đô thị không tưởng của Robert Owen dựa trên cơ sở tổ chức xã hội thành các tập đoàn nhỏ (khoảng 1.200 người) mang tính chất độc lập cao. Con người sống trong các tập đoàn xã hội của Robert Owen là con người biết lao động toàn diện : chân tay và trí óc, lao động trên đồng ruộng và trong nhà máy, còn lại hoạt động đời sống, sinh hoạt văn hoá giáo dục ... đều được tổ chức tập thể. Robert Owen dự kiến xây dựng đô thị thành các điểm dân cư nhỏ. Mỗi điểm được bố cục theo hình vuông chứa khoảng 1.200 người. Nhà ở kiểu tập thể được xây dựng kín bốn cạnh, phía trong bố trí các công trình phục vụ công cộng như nhà trẻ, trường học, bệnh viện, hội trường, nhà ăn, thư viện, phòng hòa nhạc, sân chơi thể thao. ..., bên ngoài được bao bọc bởi khoảng 1000 - 1500 acres<sup>(1)</sup> đất công nghiệp. Ngoài khu vực canh tác cũng được bố trí các nhà máy, các xưởng thủ công (hình 22). Thành phố của Robert Owen mang tính chất thôn xã, mọi người không những chỉ tham gia sản xuất trong các nhà máy, công trình phục vụ, mà còn luân phiên lao động trên đồng ruộng. Robert Owen đã thí nghiệm lí luận của mình trong thực tế, năm 1825 Robert Owen đã mua 30.000 acres ở bang Indian (Mĩ) để xây dựng ở đó thành phố điển hình "Newharmony" nhưng sau ba năm ý đồ đó không thành công.



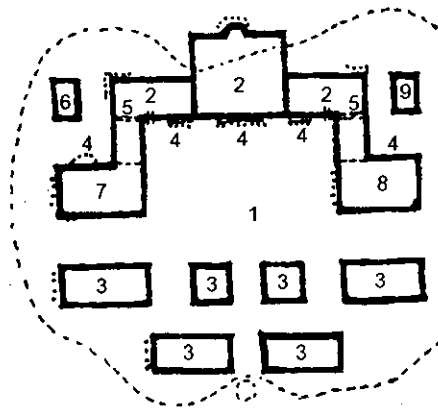
Hình 22 : Thành phố lí tưởng của Robert Owen 1817

### 2. Francois Marie Charles Fourier 1772 -1837

Lí luận xây dựng đô thị của Fourier dựa trên cơ sở chủ nghĩa xã hội không tưởng - tổ chức các điểm dân cư mới theo kiểu làng xóm công xã có khả năng tự

1. 1 acre = 4047 m<sup>2</sup>, gần bằng 0,4 ha

cung, tự cấp và tổ chức cuộc sống xã hội, tập thể. Theo quan điểm của Fourier, các điểm dân cư mới này sẽ thay thế cho các thành phố, các điểm dân cư thôn xóm quen thuộc. Mỗi một đơn vị đô thị của Fourier có số dân khoảng 1.600 người trong đó nhà ở được tổ chức theo kiểu tập thể và có đầy đủ các công trình phục vụ công cộng. Nhà ở và công trình phục vụ công cộng được tổ chức theo dạng công trình liên hợp, nối với nhau bằng hệ thống nhà cầu kín có sưởi ấm để có thể sử dụng thuận lợi trong mọi điều kiện thời tiết (hình 23). Bên ngoài thành phố của Fourier là đất đi canh tác nông nghiệp và khu vực nhà ở khoảng 2000 ha (bình quân 1,25 ha/người) để sản xuất và xây dựng các biệt thự cho những người muốn sống độc lập.



Hình 23 : Trung tâm thành phố của F. M. C. Fourier

- |  |                                      |
|--|--------------------------------------|
| 1. Quảng trường chính                              | 6. Nhà thờ                           |
| 2. Sân mùa đông                                    | 7. Nhà khách                         |
| 3. Nhà dùng cho các công việc sản xuất nông nghiệp | 8. Nhà sửa chữa dụng cụ đóng bàn ghế |
| 4. Hiên cột  | 9. Phòng hòa nhạc.                   |
| 5. Hành lang                                       |                                      |

Tư tưởng của Owen và Fourier đã được kế tục trong các lí luận quy hoạch sau này đặc biệt là lí luận về quy hoạch đơn vị ở trong mô hình tổ chức xã hội ở đô thị mới.

### 3. William Morris 1834 -1896

William Morris là Kiến trúc sư, nhà nghệ sĩ và cũng là nhà hoạt động xã hội của nước Anh. Ông đã tiếp thu ý kiến của Robert Owen và F. M. C. Fourier, cổ động cho tư tưởng xóa bỏ sự cách biệt giữa đô thị và nông thôn. Quan điểm xây dựng đô thị của William Morris là xây dựng phân tán trên toàn bộ đất nước các

điểm dân cư nhỏ. Ông xác minh cho phương án của mình rằng điện là nguồn động lực cơ bản cho mọi hoạt động, sẽ đi đến tất cả các điểm dân cư trong toàn quốc và đến tận mọi nhà, cho nên ở đó sẽ là chỗ ở và cũng là nơi làm việc của mọi người. William Morris là một trong những người phản đối mạnh mẽ sự phát triển xây dựng các thành phố lớn, đề cao mối quan hệ giữa con người và thiên nhiên và đã nhìn thấy vai trò quan trọng của việc phát triển các thành phố nhỏ.

#### 2.4.2. Lí luận thành phố - vườn và thành phố vệ tinh của Ebenezer Howard 1850 - 1928

*Lí luận thành phố - vườn và thành phố vệ tinh của Ebenezer Howard - Kiến trúc sư người Anh là một cống hiến lớn cho lí luận quy hoạch đô thị hiện đại.*

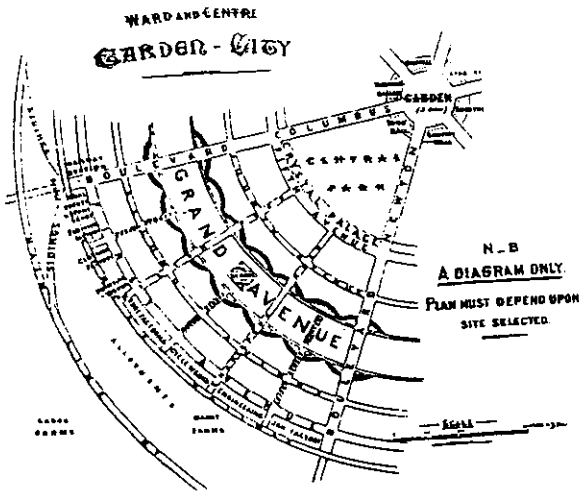
Ebenezer Howard đã phê phán những hiện tượng xã hội, văn hoá, kinh tế của các thành phố công nghiệp ở nước Anh và đã rút ra kết luận rằng : Nguyên nhân cơ bản của các hiện tượng xấu là do sự tập trung dân cư quá cao vào các đô thị. Tư tưởng của Robert Owen trước đó với các điểm dân cư mang tính chất "đô thị - nông thôn" độc lập, tự cung, tự cấp, một hình thức công xã kết hợp giữa đô thị và nông thôn.

Thành phố vườn của Ebenezer Howard được đề xướng năm 1896. Ý đồ tư tưởng của thành phố vườn và thành phố vệ tinh được Ebenezer Howard trình bày trong hai tác phẩm "Ngày mai - con đường hòa bình tới cải cách xã hội " và Thành phố vườn tương lai". Trong đó đề cập tới vấn đề thay đổi cơ cấu tổ chức và hướng giải quyết về không gian của thành phố (hình 24). Cụ thể là :

- Phân bố lại dân cư đô thị thành từng đơn vị thành phố vệ tinh tập hợp xung quanh thành phố trung tâm hay gọi là thành phố mẹ, quy mô lớn nhất là 58.000 người.
- Thành phố vườn là những đơn vị thành phố vệ tinh, có quy mô dân số khoảng 32.000 người, quy mô đất đai khoảng 400 ha với nhà ở gia đình thấp tầng có vườn.
- Thành phố được bao quanh bởi các khu cây xanh và đất đai sản xuất nông nghiệp.
- Các đơn vị thành phố liên hệ với nhau bằng các tuyến đường sắt chạy nhanh và các tuyến ô tô khác.
- Các thiết bị và cơ sở phục vụ bảo đảm yêu cầu của toàn dân, tạo điều kiện cho cuộc sống văn hoá, xã hội thành phố phát triển.
- Đất đai xây dựng thuộc quyền sở hữu chung, tạo điều kiện thuận lợi cho việc phát triển xây dựng toàn thể các điểm dân cư.

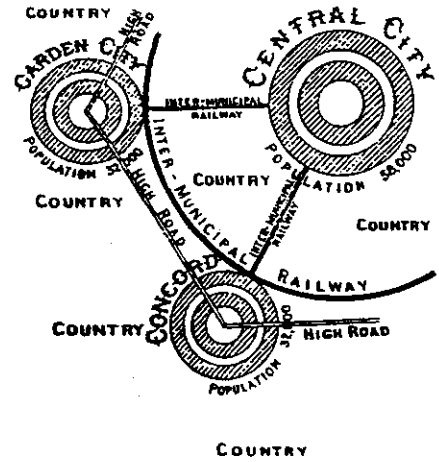
Năm 1904, theo Ebenezer Howard, R. Unwin và Parker thiết kế xây dựng thành phố vườn đầu tiên cách London 55 km (hình 25). Năm 1920 Louis de Soissons thiết kế xây dựng thành phố vườn thứ hai cách London 25 km (hình 26).

a.



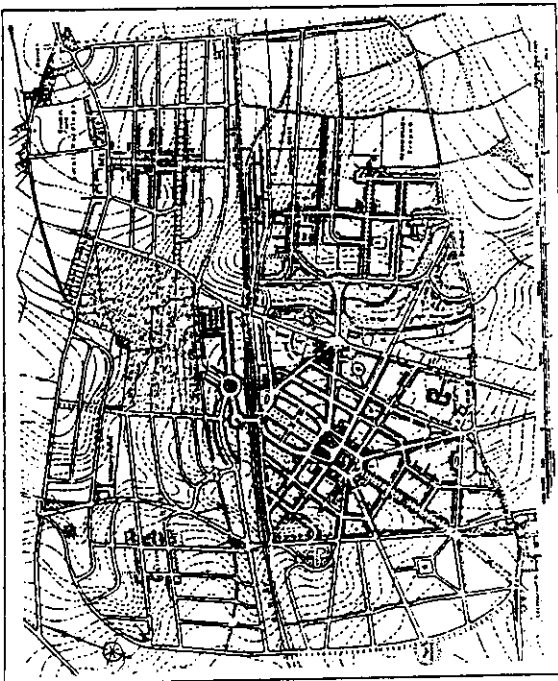
b. — **DIAGRAM** —

ILLUSTRATING CORRECT PRINCIPLE  
OF A CITY'S GROWTH - OPEN COUNTRY  
EVER NEAR AT HAND, AND RAPID  
COMMUNICATION BETWEEN OFF-SHOOTS.

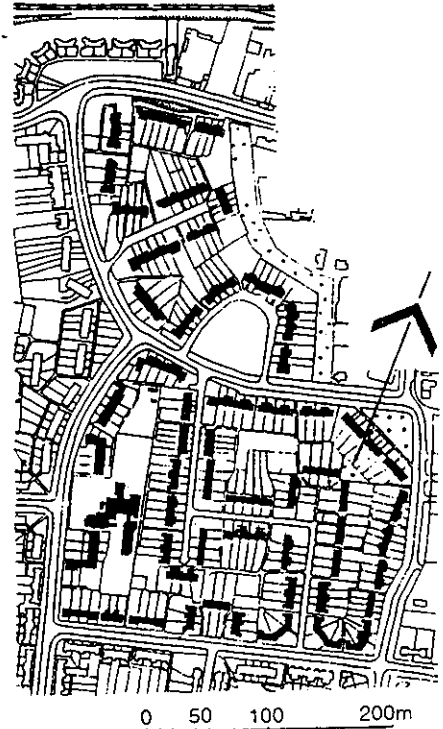


Hình 24 : Thành phố vườn của Ebenezer Howard  
a. Chi tiết một bộ phận thành phố vườn  
b. Sơ đồ cơ cấu quy hoạch thành phố vệ tinh.

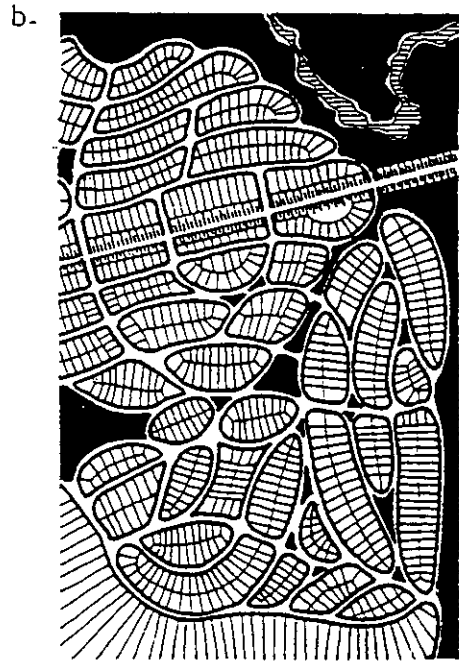
a.



b.



Hình 25 :  
a. Sơ đồ thành phố Letch worth - Thành phố vườn đầu tiên xây dựng  
năm 1902 cách London 55 km ; b. Chi tiết nhóm nhà ở



Hình 26 :

a. Sơ đồ quy hoạch thành phố vườn Welwyn 1920  
cách London 25 km ; b. Chi tiết nhóm nhà ở.

Lí luận thành phố vườn và thành phố vệ tinh của Ebenezer Howard đã có ảnh hưởng lớn trên thế giới, đặt nền tảng phát triển cho lí luận quy hoạch đô thị hiện đại.

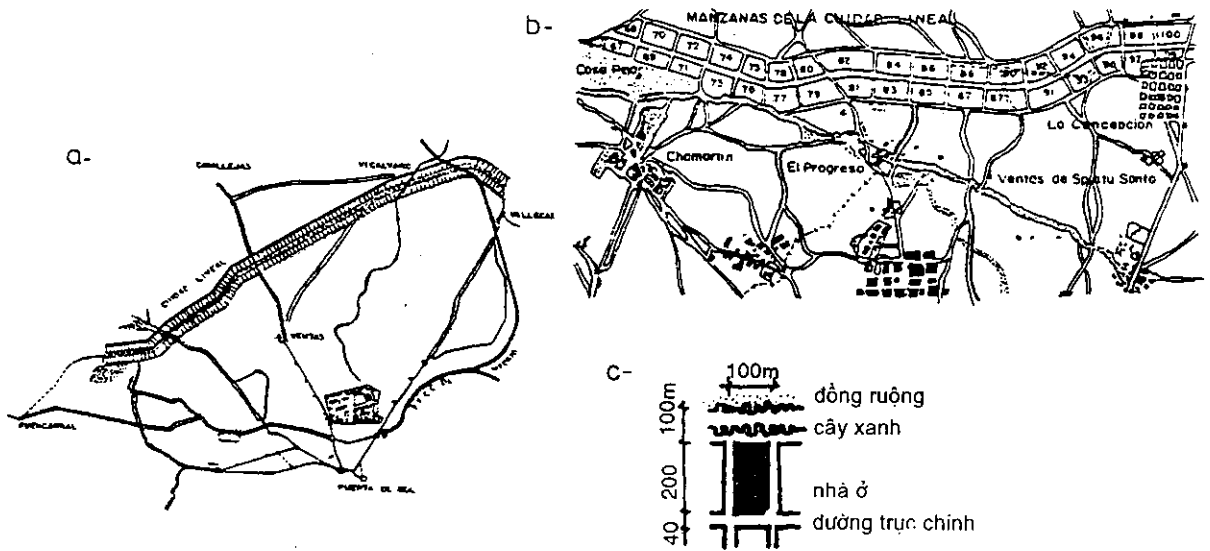
### 2.4.3. Lí luận thành phố chuỗi và các xu thế phát triển của nó

#### I. Aturo Soria Y Mata 1844 -1920

Tác giả đầu tiên về lí luận quy hoạch xây dựng thành phố theo hệ thống chuỗi là Aturo Soria Y Mata, người Tây Ban Nha. Tháng 3/1882 ở thành phố Madrid (thủ đô Tây Ban Nha) xuất hiện một loạt các bài báo của Soria Y Mata giới thiệu về ý đồ tổ chức quy hoạch đô thị theo hệ thống chuỗi. Theo Soria Y Mata thành phố phát triển dọc theo các trục giao thông chính với chiều dài không hạn chế, còn chiều rộng của dãy công trình xây dựng dọc hai bên đường khoảng vài trăm mét. Trục giao thông ở giữa rộng khoảng 40 m được trang bị bằng các phương tiện giao thông cơ giới : có thể là đường sắt, tàu điện, ô tô cùng với hệ thống kĩ thuật đô thị khác. Nhà ở được tổ chức theo kiểu gia đình thấp tầng có vườn riêng, quan điểm này phù hợp với quan điểm của nhiều nhà lí luận đô thị lúc bấy giờ.

Cách giải quyết như vậy nhằm mục tiêu đạt được cuộc sống đô thị gắn gũi với thiên nhiên, khai thác được những ưu điểm của hình thức thôn xóm, đồng thời lại gắn liền với điều kiện kĩ thuật hiện đại trong sản xuất và sinh hoạt đô thị

Sau 10 năm công bố lí thuyết quy hoạch thành phố chuỗi, năm 1891 Soria Y Mata bắt đầu thực hiện ý đồ xây dựng thành phố chuỗi của mình dọc theo tuyến đường sắt của thủ đô Madrid. Thành phố chuỗi đầu tiên có tên gọi là "Ciudad Lineal" (hình 27). Do gặp nhiều khó khăn về kinh phí xây dựng nên đến năm 1894 mới xây dựng được 1 đoạn dài 5200m trong tổng chiều dài dự kiến là 48 km bao quanh thành phố Madrid.



Hình 27 : Sơ đồ quy hoạch thành phố chuỗi của Soria Y Mata

- a. Sơ đồ quy hoạch mở rộng thành phố Madrid (1882)
- b. Sơ đồ cơ cấu thành phố chuỗi
- c. Sơ đồ chi tiết một lô phố của thành phố.

Mặc dù phương án của Soria Y Mata không được thực hiện hoàn chỉnh, nhưng về mặt lí luận cũng như thực tiễn xây dựng đô thị, Soria Y Mata đã có một sự đóng góp to lớn. Ý đồ tư tưởng quy hoạch đô thị theo hệ thống chuỗi trên thế giới ngày càng được phát triển và củng cố với nhiều hình thức xây dựng phong phú và nhiều dạng tổ chức không gian quy hoạch khác nhau.

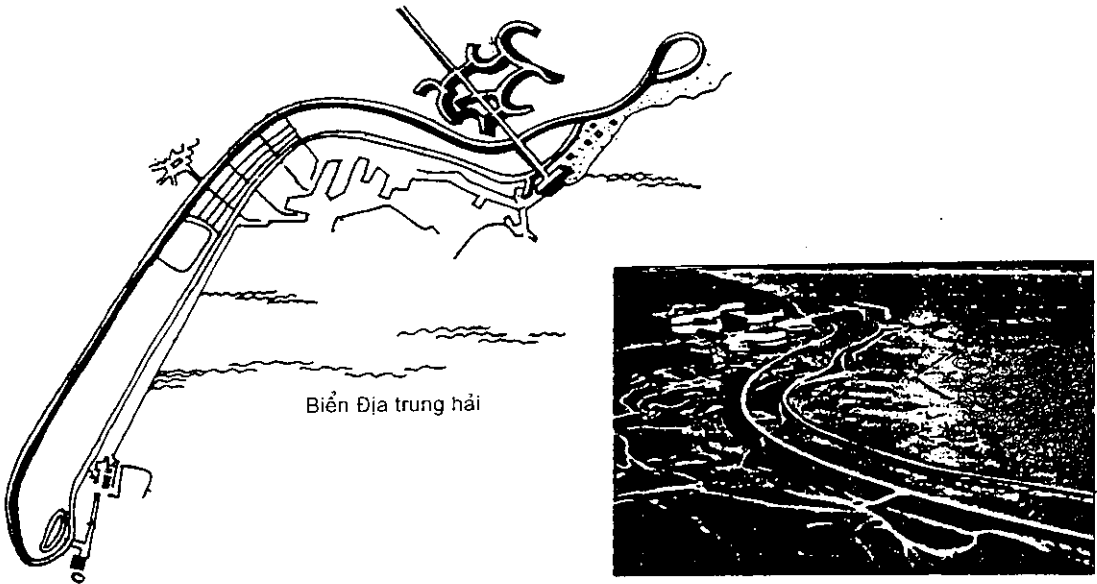
## 2. Hệ thống chuỗi công trình liên tục

Quan điểm chỉ đạo ở đây là xây dựng thành phố theo những hệ công trình liên tục kéo dài. Mọi hoạt động sinh hoạt ăn, ở, đi lại và làm việc đều được tổ chức trong cùng một công trình. Ví dụ đầu tiên về loại thành phố này là phương án thiết kế của Edowga Sambole (Mi) năm 1910 được gọi là thành phố - đường. Đây là một công trình kéo dài, cao ba tầng. Tầng hầm tổ chức đường xe lửa, đường



đi bộ ở tầng trên cùng có mái che, tầng giữa là nhà ở, có xen kẽ các công trình phục vụ công cộng.

Hai mươi năm sau, năm 1930 Le Corbusier đã áp dụng ý đồ quy hoạch chuỗi công trình liên tục trong quy hoạch mở rộng thành phố Angiê (thủ đô Angiêri). Đó là một công trình cao 10 tầng, có đường giao thông trên mái được tổ chức kéo dài như một bức tường thành dọc theo bờ biển Địa Trung Hải (hình 28).

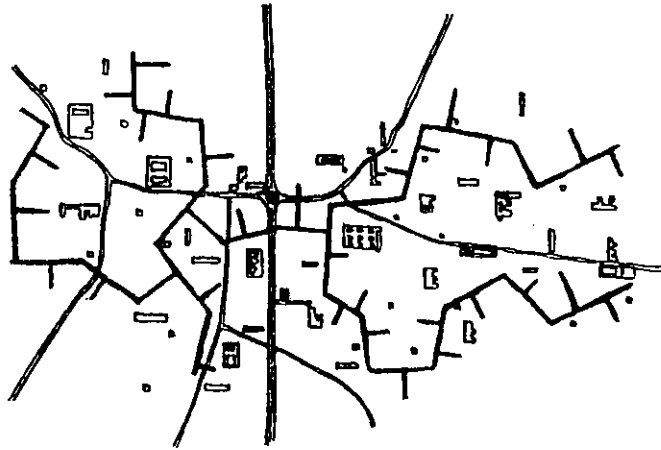


Hình 28 : Sơ đồ quy hoạch thành phố Angiê (thủ đô Angiêri) của Le Corbusier (1930)

Le Corbusier còn đề xuất các phương án xây dựng thành phố theo kiểu chuỗi công trình liên tục cho một số thành phố bờ biển Nam Mỹ như : Montevideo, Sao Paulo và Rio de Janeiro.

### 3. Hệ thống chuỗi công trình liên tục nhiều nhánh

Hệ thống chuỗi công trình liên tục nhiều nhánh là sự tiếp tục của quan điểm xây dựng đô thị theo hệ thống chuỗi công trình liên tục ở mức độ cao hơn trong đó vấn đề tổ chức đường phố đi bộ tách khỏi đường giao thông cơ giới được coi trọng. Quan điểm đó lần đầu tiên được trình bày trong phương án quy hoạch cải tạo khu phố London 1952 của Alice và Peter Smithson, đã được công bố năm 1953 tại đại hội kiến trúc sư Quốc tế (CIAM). Các tác giả đã nêu lên hình thức tổ chức đường phố mới gọi là "Con đường nội bộ mới" bố trí ngay trong các công trình nhà ở được xây dựng thành những chuỗi liên tục có nhiều nhánh (hình 29).



*Hình 29 : Sơ đồ quy hoạch theo chuỗi công trình liên tục nhiều nhánh của Alice và Piter Smithson 1935*

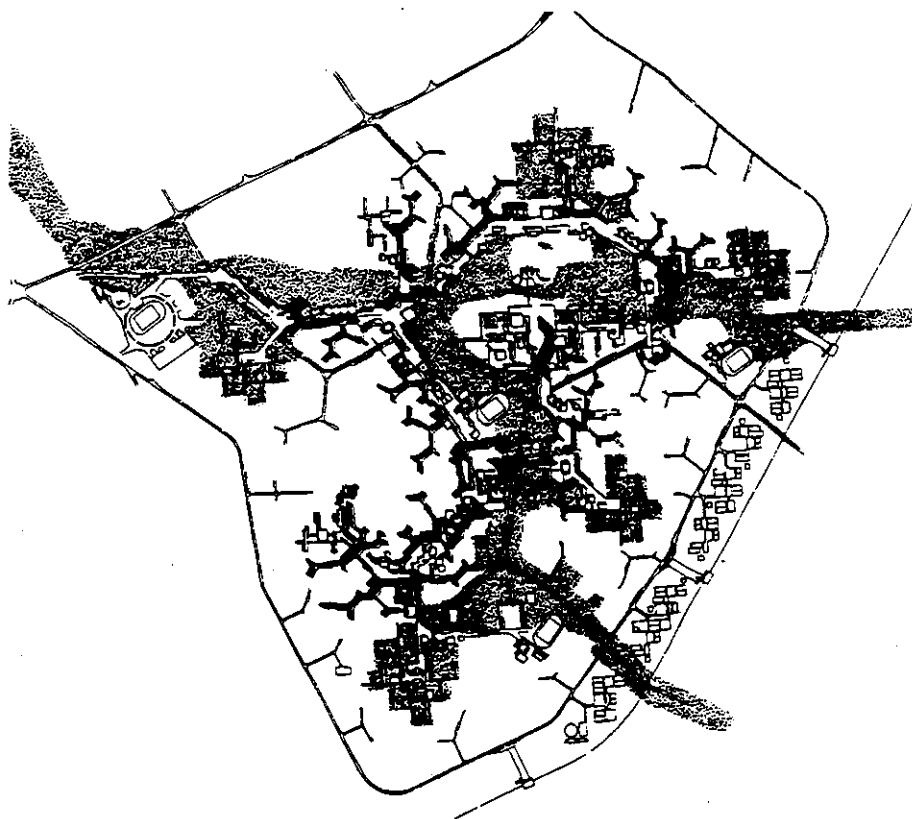
Các công trình công cộng tổ chức gắn đầu mỗi giao thông cơ giới, được nối với nhà ở bằng đường phố đi bộ, tạo thành một tổng thể thống nhất, có lối bố cục không gian phong phú.

Trong thực tế, phương án của anh em Smithson không được thực hiện, nhưng đã có một đóng góp mới đối với phát triển lí luận quy hoạch xây dựng đô thị hiện đại, đặc biệt là vấn đề tổ chức không gian quy hoạch dựa trên cơ sở của hệ thống đi bộ trong khu ở.

Tiếp theo phương án của Smithson là phương án quy hoạch khu phố mới 100.000 người ở Le Mireil năm 1961 do một nhóm kiến trúc sư gồm Candilis, Josic và Woods thiết kế. Phương án này được giải nhất trong cuộc thi quy hoạch và được chọn để xây dựng. Giá trị nổi bật của phương án ở chỗ giải quyết vấn đề tổ chức không gian quy hoạch phong phú với nhiều hình khối kiến trúc khác nhau, gắn liền công trình với cây xanh và thiên nhiên một cách thích đáng, mặc dù mức độ xây dựng tập trung rất cao (hình 30).

#### **4. Hệ thống thành phố dải**

Hệ thống thành phố dải là sự phát triển tiếp tục của hệ thống thành phố chuỗi ở mức độ cao hơn phù hợp với tính chất hiện đại của các thành phố sản xuất công nghiệp và sự phát triển nhanh chóng của quá trình đô thị hoá trong nửa đầu thế kỉ XX. Hệ thống thành phố dải là hệ thống trong đó các công trình được tổ chức thành từng dải chức năng khác nhau song song theo trục giao thông chính, được trang bị đầy đủ các công trình kĩ thuật đô thị. Chiều rộng của dải công trình được khống chế, còn chiều dài phát triển tùy theo yêu cầu của thành phố.

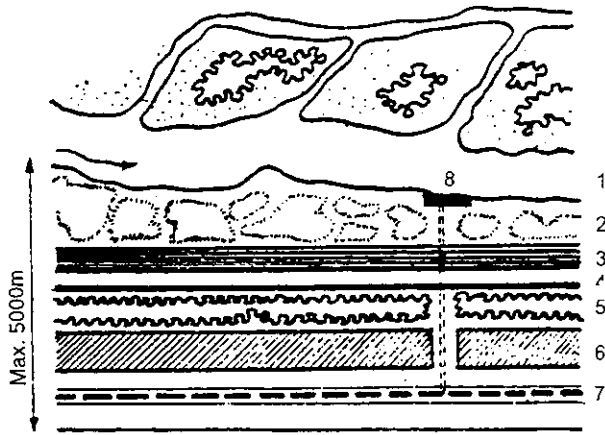


*Hình 30 : Sơ đồ quy hoạch khu nhà ở Le Mireil (Pháp)  
của Candilis, Josic và Woods 1961*

Ý đồ xây dựng thành phố theo hệ dải được Gônzales Del Castil trình bày lần đầu tiên năm 1991 ở Bỉ. Hệ thống dải đã trở thành mô hình đô thị hoá của Bỉ vào những năm hai mươi. Sau đó hệ thống dải đã được Hinber Seimner và Newtra nghiên cứu áp dụng cho nhiều thành phố khác.

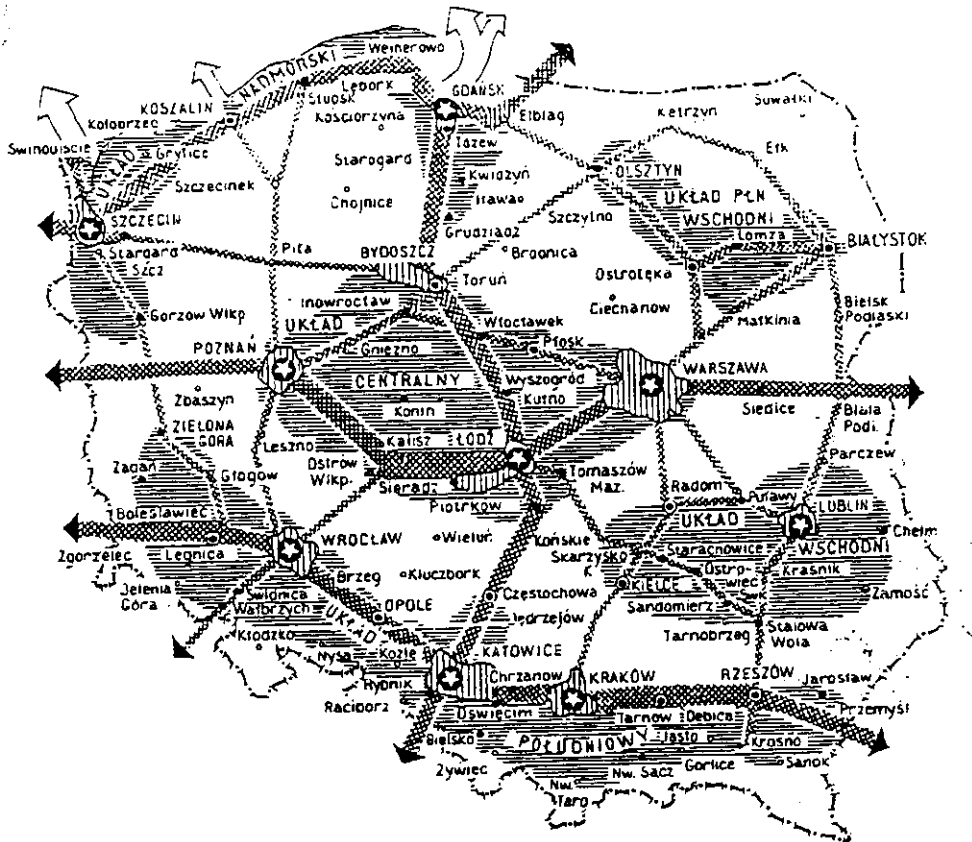
Ở Liên Xô cũ, từ năm 1929 - 1930 đã xuất hiện nhiều phương án quy hoạch xây dựng theo hệ thống dải, điển hình nhất là phương án quy hoạch xây dựng thành phố Stalingrat, nay là Vongagrat của N. A. Milutin đặt cơ sở nền móng cho mô hình quy hoạch theo hệ thống dải (hình 31).

Milutin quy hoạch thành phố theo từng dải chức năng dọc theo sông Vônga dài 70km với chiều rộng của dải không quá 5 km. Milutin đã vận dụng thành công lí luận thành phố dải vào điều kiện thực tế, đặc biệt lợi dụng điều kiện tự nhiên thuận lợi để tổ chức cơ cấu quy hoạch hợp lí về các mặt tổ chức sản xuất và đời sống.



Hình 31 : Sơ đồ quy hoạch thành phố Stalingrat của N. A. Milutin 1930  
 1. Sông Vônga ; 2. Cây xanh công viên ; 3. Nhà ở ; 4. Trục giao thông chính ;  
 5. Xây xanh cách li ; 6. Công nghiệp ; 7. Đường sắt chính ; 8. Cảng

Những năm gần đây nhiều phương án quy hoạch đô thị và quy hoạch của nhiều nước được nghiên cứu theo hướng phát triển của hệ thống quy hoạch dải. Trong phương án quy hoạch không gian toàn quốc của Ba Lan, người ta xác định hướng phát triển tương lai của đô thị theo hệ thống dải và cụm, dựa trên các đô thị hiện có và dọc các trục giao thông chính trong toàn quốc (hình 32).

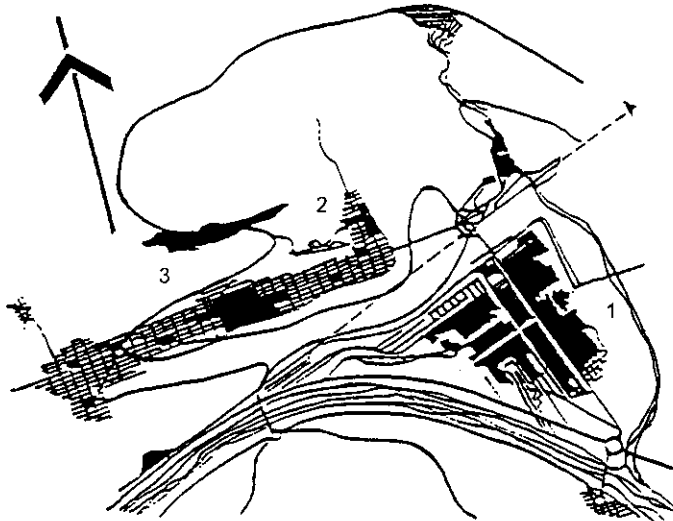


Hình 32 : Phương án dự kiến quy hoạch toàn quốc của Ba Lan năm 2000

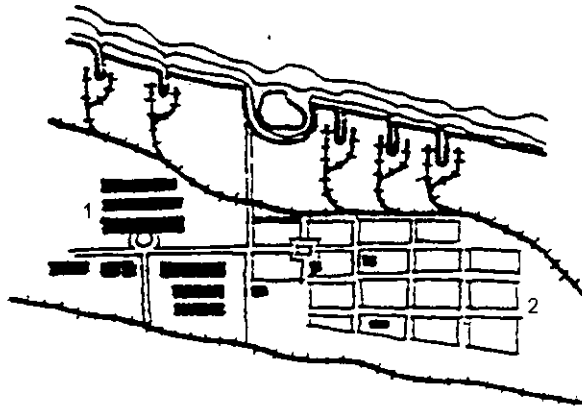
Quy hoạch đô thị theo hệ thống chuỗi và dải có nhiều ưu điểm căn bản nhưng cũng có nhiều hạn chế cần chú ý. Việc kéo dài thành phố là một trở ngại lớn trong công tác thi công, xây dựng, quản lí. Trong thực tế phát triển, hệ thống quy hoạch chuỗi và dải thường không được ý đồ ban đầu về không chế chiều rộng do sự phát triển một cách tự nhiên về bề dày của hệ thống. Chuỗi "Ciudad Lineal" của Soria Y Mata thiết kế và xây dựng năm 1891 là một ví dụ điển hình. Quá trình phát triển thành phố Madrid đã làm mất tính độc đáo ban đầu của nó và hiện nay chỉ còn một vệt dải hiện trên bản đồ thành phố.

#### 2.4.4. Lí luận thành phố công nghiệp

Cuộc cách mạng công nghiệp đã thúc đẩy nhanh chóng sự hình thành nhiều đô thị công nghiệp ở Anh và Pháp. Cơ cấu đô thị cũ không còn phù hợp với yêu cầu mới, đòi hỏi phải có một cơ cấu khác phù hợp với tính chất sản xuất của thành phố. Năm 1901 Tony Garnie đã đề xuất phương án mới về quy hoạch thành phố công nghiệp. Lần đầu tiên cơ cấu tổ chức một thành phố công nghiệp được xuất hiện, trong đó các khu nhà ở, khu công nghiệp, khu vực giải trí, giao thông vận tải và các hệ thống cây xanh được bố trí hợp lí, rõ ràng. Quy mô thành phố được xác định khoảng 35.000 - 40.000 người. Tony Garnie đã đề xuất một số khái niệm cụ thể về vấn đề tổ chức và phân loại giao thông ; tổ chức khu ở theo các lô phố phù hợp với điều kiện khí hậu và tự nhiên. Cách đặt vấn đề và giải quyết vấn đề thành phố công nghiệp sau này và là một trong những lí luận cơ sở của quy hoạch đô thị hiện đại. Quan điểm quy hoạch của Tony Garnie đã được ứng dụng trong quá trình cải tạo thành phố Lion ở Pháp (1904-1917) (hình 33).

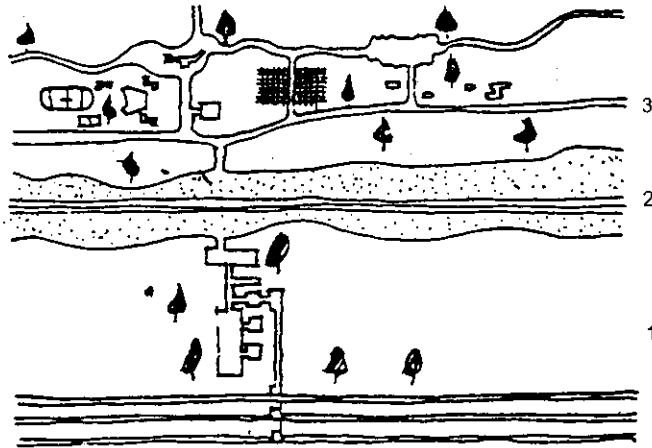


Hình 33 : Sơ đồ quy hoạch thành phố công nghiệp của Tony Garnie 1904.



Hình 34 : Thành phố công nghiệp của Pullman và Ilinoa 1879  
1. Khu công nghiệp ; 2. Khu ở

Trước đó vào năm 1879 Pullman đã thiết kế thành phố công nghiệp nhưng phương án đơn giản, chỉ tổ chức các cụm xí nghiệp và khu nhà ở công nhân bên cạnh mà không có những đề xuất đáng kể (hình 34). Quy hoạch thành phố công nghiệp cũng đã được Le Corbusier mô hình hoá trên cơ sở lí luận quy hoạch thành phố chuỗi và dải vào năm 1942 (hình 35).



Hình 35 : Sơ đồ lí thuyết thành phố công nghiệp của Le Corbusier 1942  
1. Khu công nghiệp ; 2. Cây xanh cách li ; 3. Khu ở

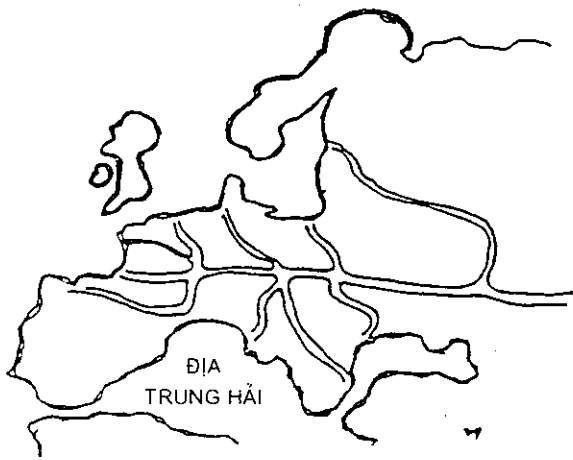
#### 2.4.5. Le Corbusier với lí luận quy hoạch đô thị hiện đại

Tên thực của ông là Charles Edonard Jeanneret (1887-1965), ông là nhà kiến trúc sư toàn diện, nhà lí luận kiến trúc và quy hoạch chức năng. Le Corbusier xác định "Nhà là cái máy để ở", ông coi "điều kiện ở, lao động, nghỉ ngơi và đi lại bằng ô tô và đi bộ của con người là chức năng cơ bản của thành phố". Ông là một trong những người đã thảo ra công ước Athène (Aten)

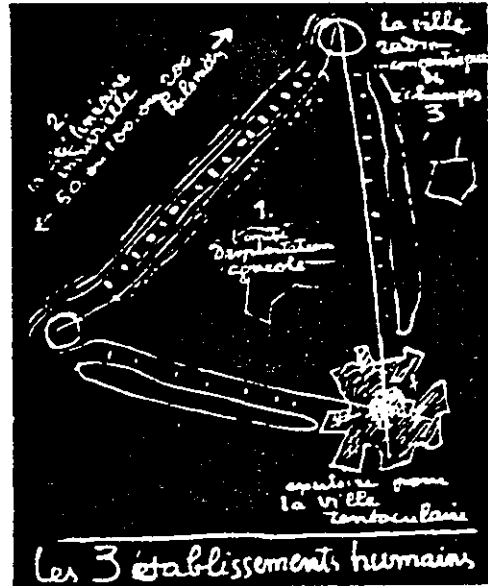
+ Phương án thiết kế mở rộng thành phố Angiê theo hệ thống dải công trình liên tục năm 1930. Đó là công trình cao 10 tầng kéo dài như một bức tường thành dọc bờ biển Địa Trung Hải.

+ Phương án cải tạo Angiê được Le Corbusier nghiên cứu hiện thực hơn vào những năm 1941-1944 và được gọi là thành phố công nghiệp, rất giống với thành phố dải của Milutin đề cập năm 1930 cho thành phố Volgograd.

+ Năm 1943 Le Corbusier đã đề cập đến dải thành phố trên toàn châu Âu. "Cité linéaire industrielle".



Phát triển đô thị ở châu Âu



Lí thuyết về 3 quần cư của Le Corbusier

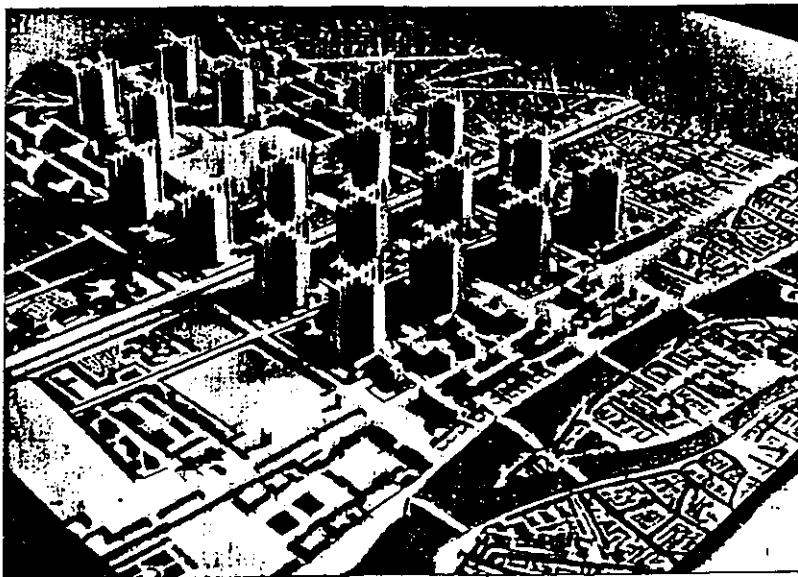
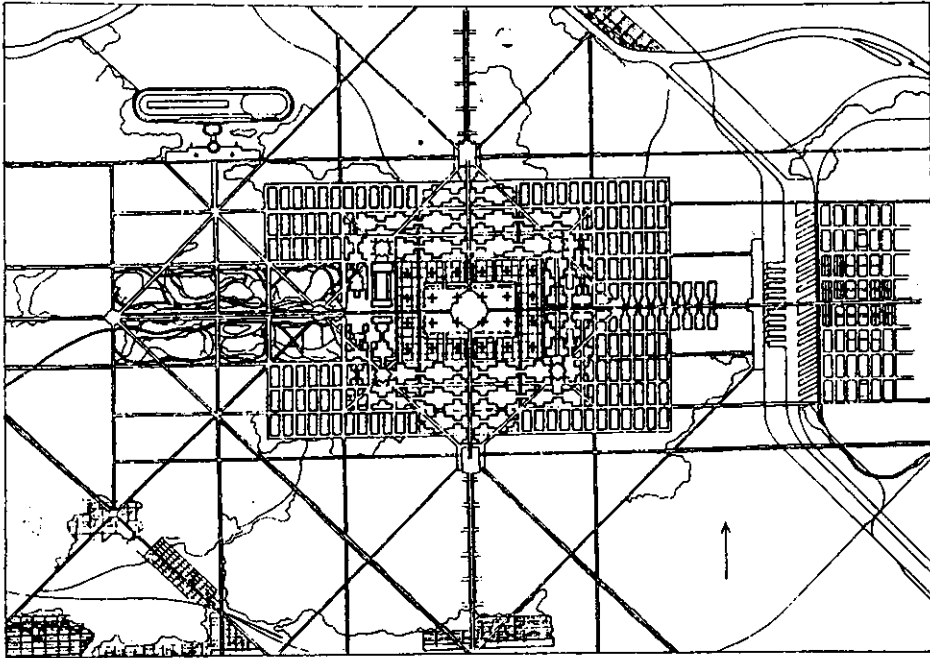
Hình 36 : "Phương án vùng đô thị" của Le Corbusier

Trong lí thuyết 3 quần cư nhân chủng Le Corbusier có lẽ chịu ảnh hưởng của thuyết 3 thành phần lao động được thể hiện trong cấu trúc không gian.

Lịch sử kiến trúc và quy hoạch hiện đại thế giới luôn gắn bó tên tuổi nhà kiến trúc sư người Pháp Le Corbusier. Ông có nhiều đóng góp và đề xuất mạnh mẽ về phương diện lí thuyết cũng như thực tiễn trong quy hoạch và kiến trúc. Trong các phương án của Le Corbusier nổi bật quan điểm sáng tác các công trình quy mô lớn có tính tập thể cao. Về nội dung sử dụng công trình cũng như về tổng thể quy hoạch thành phố có sự phối hợp chặt chẽ, ví dụ : phương án cải tạo một phần trung tâm thành phố Paris 3 triệu dân được gọi là phương án quy hoạch VOISIN năm 1925 (hình 37). Trong phương án này Le Corbusier bố trí các công trình cao 66 tầng tập hợp thành cụm ở trung tâm nằm trong dải cây xanh lớn,

xung quanh khu vực nhà nhiều tầng là khu vực nhà ở ít tầng hơn (8 tầng) được tổ chức theo hình thức chuỗi không liên tục với mật độ 300 người/ha.

Mặc dù ý đồ không được thực hiện, Le Corbusier cũng đã cung cấp cho lí luận quy hoạch đô thị thế giới một tầm nhìn mới, đặc biệt là trong quy hoạch xây dựng các thành phố lớn.



Hình 37 : Phương án VOISIN



## 2.4.6. Lí luận phát triển thành phố theo đơn vị

Khi nói đến hệ thống phát triển thành phố theo đơn vị thì chúng ta phải hiểu được tính chất quy mô của từng loại đơn vị. Đơn vị phát triển của thành phố có thể là một đơn vị cơ cấu chức năng hay một tế bào trong quy hoạch của thành phố. Nó cũng có thể là một đơn vị ở hoàn chỉnh hay một đơn vị đô thị. Các nhà lí luận đô thị nghiên cứu các đơn vị trong đô thị thường căn cứ trên một đơn vị xã hội tương đối hoàn chỉnh để nghiên cứu hệ thống phát triển cho thành phố. Một số các nhà lí luận khác xây dựng đơn vị trên cơ sở phân bố chức năng phục vụ hay sản xuất ở đô thị. Gần đây nhiều nhà quy hoạch có xu hướng đi tìm các đơn vị đô thị trong hệ thống phát triển dân cư của đô thị hay một chùm đô thị, hay còn gọi là đơn vị đô thị trong đô thị, trong hệ thống mạng lưới dân cư hay trong quy hoạch vùng.

Nguyên tắc cơ bản của lí luận phát triển thành phố theo đơn vị là nghiên cứu xây dựng các đơn vị ở "Unité d'habitation" tối ưu và trên cơ sở đó các đơn vị sẽ được nhân lên dần tùy theo quy mô và sự phát triển tương lai của thành phố.

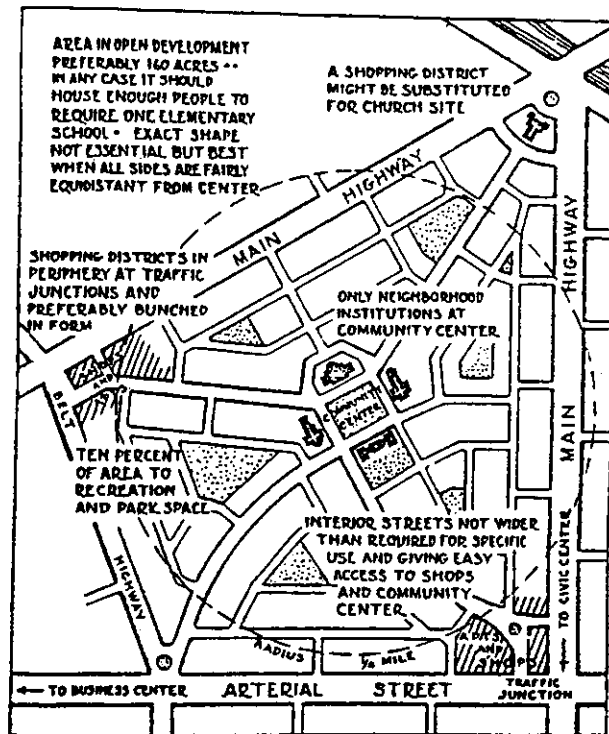
### 1. Đơn vị ở láng giềng của Clarence Perry

Quan niệm tổ chức khu ở thành phố theo các đơn vị ở được đề cập tới trong cuộc thi thiết kế quy hoạch ở Chicago năm 1916 và đã được Clarence Perry (người Mĩ) phát triển hoàn chỉnh hơn năm 1923.

Theo Perry, đơn vị ở láng giềng (neighbourhood unit) có quy mô đủ lớn để có thể đặt ở đó một trường học phổ thông cơ sở có quy mô khoảng 1.000 đến 1.200 học sinh với bán kính phục vụ không quá 1/4 dặm Anh (400m). Trường học là một thành phần quan trọng của việc giáo dục công cộng ở đơn vị ở láng giềng, bởi vì nó là yêu cầu phổ cập nhất đối với mọi gia đình trong đô thị. Không một gia đình nào lại không muốn cho con mình đến tuổi đi học được đến trường và cũng chẳng ai lo lắng hơn những người mẹ, người cha khi ở nơi làm việc đối với những đứa con mình ở nhà nếu không được bảo đảm chu đáo đến trường học. Không những họ chỉ nghĩ đến đứa con đến trường học mà thôi, mà còn phải nghĩ đến cả lối đi của nó từ nhà tới trường và từ trường về nhà có được an toàn không? Cái suy nghĩ tưởng tầm thường đó, nhưng lại rất hệ trọng đối với các nhà đô thị, cần thiết phải làm và tìm cách giải quyết thế nào cho người dân đô thị an tâm với cuộc sống và lao động hàng ngày.

Trên cơ sở đó Perry đã đề nghị xây dựng đô thị thành các đơn vị ở được coi là "đơn vị ở láng giềng". Perry quan niệm thành phố là tập hợp của nhiều đơn vị ở nhỏ và là đơn vị láng giềng được chọn là đơn vị cơ sở. Mỗi một đơn vị ở là một cộng đồng dân cư nhỏ phù hợp với điều kiện và quan hệ xã hội, được trang bị đầy đủ các điều kiện phục vụ cho nhu cầu cuộc sống của người dân đô thị. Quy mô dân số của đơn vị ở xác định dựa vào quy mô của trường học phổ thông cấp

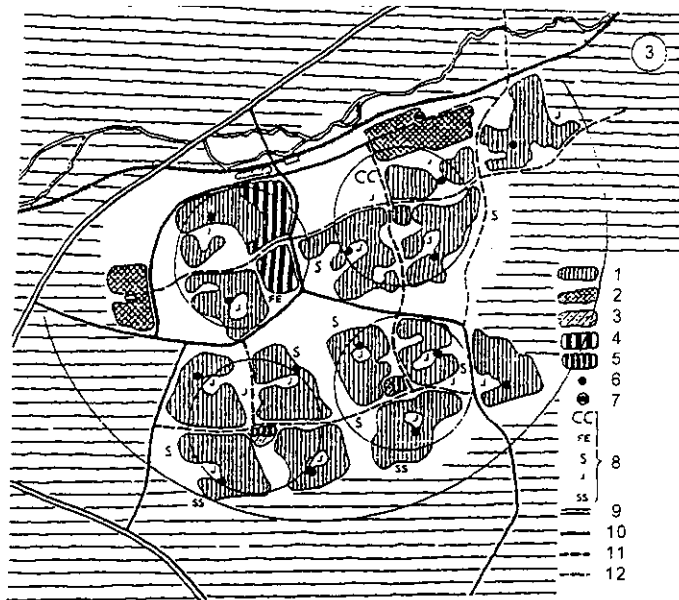
cơ sở, có quy mô 1000 học sinh tương đương với 5000-6000 dân. Đường giao thông cơ giới không được tổ chức đi xuyên qua đơn vị ở để bảo đảm điều kiện nghỉ ngơi, giải trí và trẻ em đi lại an toàn. 1/10 diện tích đơn vị được dành để trồng cây xanh (hình 38).



Hình 38 : Sơ đồ quy hoạch đơn vị ở của C. Perry

Quan niệm xây dựng thành phố theo đơn vị của C.Perry được phổ biến rộng rãi và ứng dụng ở nhiều nước trên thế giới. Thành phố Harlow ở Anh do kiến trúc sư F. Gibberd thiết kế và xây dựng năm 1944 theo quan điểm tổ chức thành các đơn vị tiểu khu nhà ở. Harlow là thành phố 80.000 dân, cách London 37 km được tổ chức thành 4 đơn vị khu nhà ở, mỗi khu nhà ở có từ 2 - 4 tiểu khu với số dân khoảng 20.000 người và bán kính phục vụ khoảng 800m. Mỗi tiểu khu nhà ở có số dân từ 4000-7000 được trang bị một trường học phổ thông và các cửa hàng phục vụ nhu cầu hàng ngày của người dân. Trường học được bố trí trong các khu cây xanh cùng với các sân bãi tập thể dựa vào tính chất tư hữu của chủ nghĩa tư bản, nhiều ý đồ thiết kế không được thực hiện hoàn hảo (hình 39).

Quy hoạch đô thị dựa trên cơ sở của các đơn vị tiểu khu và khu nhà ở đã được phát triển và xây dựng một cách hoàn hảo ở Liên Xô cũ và các nước XHCN Đông Âu cũ với đầy đủ nội dung phục vụ phù hợp với tính chất tập thể của cuộc sống mới. Đến nay mặc dù đơn vị tiểu khu nhà ở vẫn còn có nhiều ý kiến bàn cãi, nhưng cái vị trí logic để xây dựng một đơn vị ở kiểu láng giềng như tiểu khu nhà ở vẫn tiếp tục tồn tại dưới nhiều hình thức khác nhau.



Hình 39 : Thành phố Harlow

## 2. Các xu hướng phát triển đô thị theo hệ thống quy hoạch đơn vị đô thị của E. Gloeden

Xu hướng phát triển quy hoạch thành phố theo các đơn vị có chức năng khác nhau đã được Gloeden đề cập đến năm 1923.

Sự thực mà nói, các đơn vị ở của thành phố trước đây xây dựng theo kiểu phân chia ra các lô đất. Nó không hình thành rõ là đơn vị nhưng trong cơ cấu không gian đây cũng là một đơn vị về đất đai, mặc dù chức năng của nó không được xác định rõ rệt.

Đơn vị ở của E. Gloeden được hình thành như một đơn vị có quy mô khoảng 800.000 dân phát triển theo hướng tâm. Trung tâm của đơn vị nằm trên đầu mối giao thông chính theo hệ tam giác. Sự cấu tạo của hệ thống này tương đối tự do. Các đơn vị tập hợp với nhau có thể theo dạng tuyến - chuỗi, cũng có thể theo dạng đi vãng. Mỗi đơn vị được phát triển theo một chức năng phục vụ riêng. Nhìn qua về sơ đồ ta thấy cũng có những nét logic của nó trong cơ cấu chức năng, nhưng với quy mô 100.000 dân một đơn vị và được thể hiện trong chi tiết một số bộ phận thì có vẻ không hiện thực trong quan hệ giữa các đơn vị cũng như giữa các đơn vị với các bộ phận khác, nhất là sản xuất công nghiệp với giao thông đường sắt.

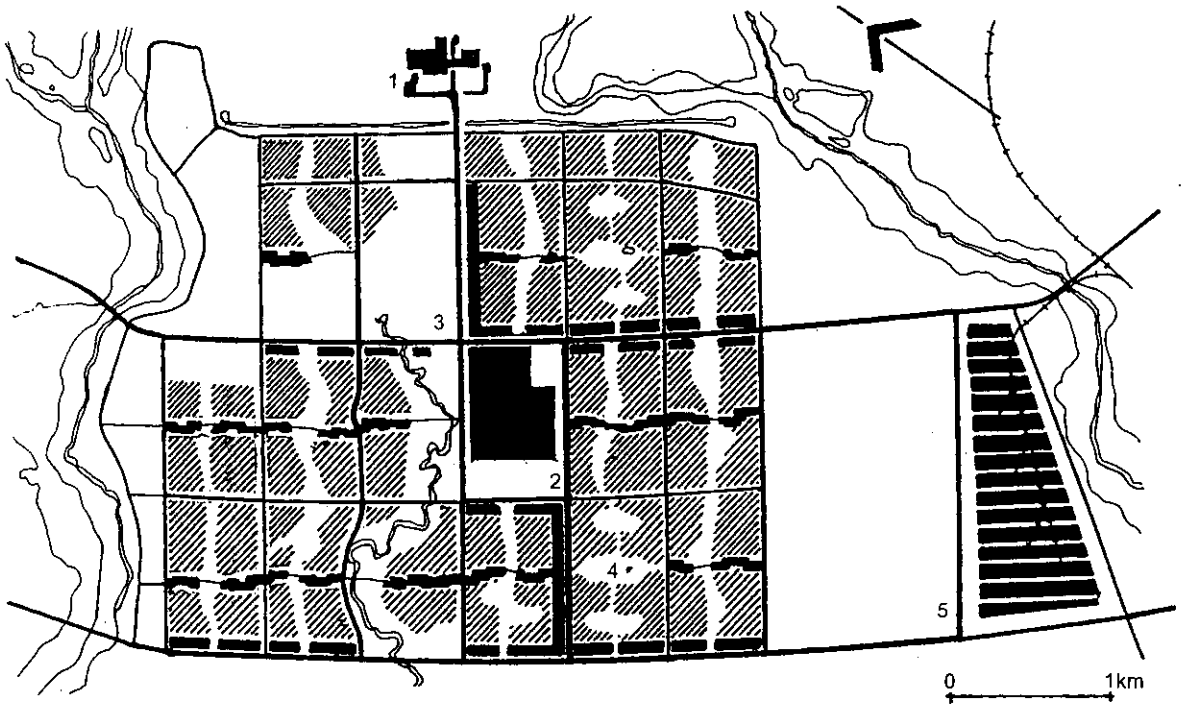
Trong thực tế cơ cấu quy hoạch thành phố vườn của E. Howard cũng theo hình thức tổ chức các đơn vị (xem hình 24) nhưng các đơn vị của Howard nhỏ hơn và hiện thực hơn.

## 3. Ý niệm về thành phố phát triển theo đơn vị hình học

Các thành phố của hệ thống giao thông. Ta có thể hệ thống hoá theo các dạng sau đây :

+ Dạng ô bàn cờ : Dạng này chủ yếu dựa theo hệ thống mạng lưới đường ô bàn cờ cách nhau 800-1200 m hình thành các lô đất. Trong mỗi lô đất là một đơn vị ở bao gồm nhiều tiểu khu hợp lại có trung tâm phục vụ và vườn cây xanh riêng.

Chandigarh của Ấn Độ do Le Corbusier thiết kế là thành phố theo đơn vị ô bàn cờ, mỗi lô đất là một khu nhà ở, có trung tâm phục vụ ở bên trong.



Hình 40 : Thành phố Chandigarh do Le Corbusier thiết kế năm 1951

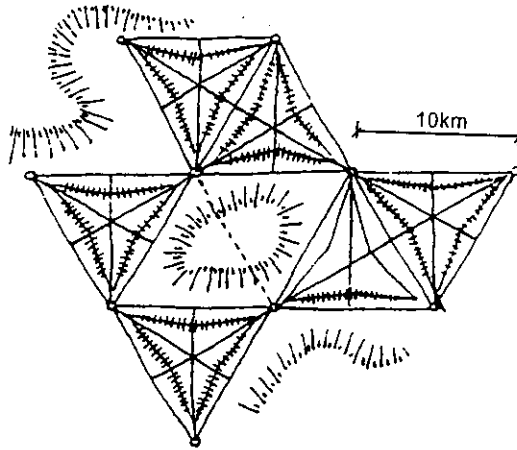
+ Dạng phát triển các đơn vị trên cơ sở hệ thống giao thông hình học lục lăng : Dạng này phát triển theo 2 hình thức khác nhau :

Hình thức thứ nhất : Mỗi đầu mối giao thông là một trung tâm phục vụ của một đơn vị phát triển theo một chức năng.

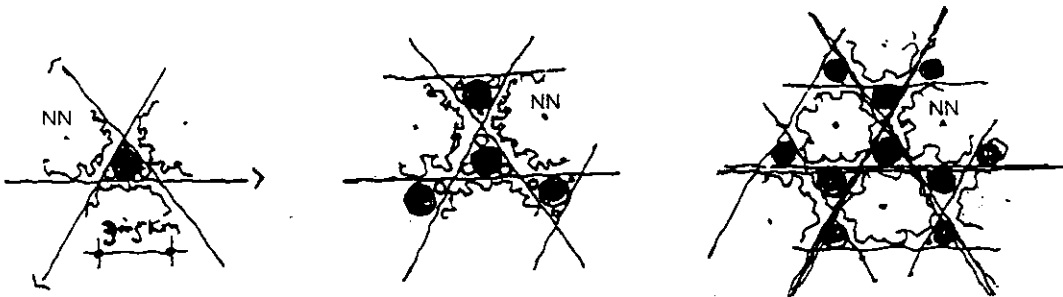
Hình thức thứ 2 : Các đơn vị ở bố trí dọc theo các trục giao thông, trung tâm phục vụ thương mại, bố trí dọc đường giao thông, trung tâm giáo dục và tổ chức nghỉ ngơi bên trong theo từng đơn vị có vườn cây xanh. Điển hình của loại này là các phương án của W. Crerry và Zielinshe (Ba Lan)

+ Dạng phát triển theo hệ thống tam giác và tam giác lục lăng xen kẽ : Dạng này cũng có 2 hướng rõ rệt :

Kiểu tập trung hướng tâm và phát triển theo tuyến dọc theo các đường nội bộ bên trong.



Hình 41 : Hệ thống tam giác của Zipser phát triển theo tuyến



Hình 42 : Hệ thống tam giác lục lăng của Nguyễn Thế Bá phát triển theo đơn vị đô thị trong hệ tam giác

Hệ thống này có ưu điểm là các đơn vị đô thị có quy mô không lớn, khoảng 2 vạn dân, phát triển xen kẽ giữa vùng đô thị và nông thôn. Tùy theo điều kiện cụ thể của địa hình có thể phát triển theo hướng tâm hoặc theo hệ thống chuỗi. Mỗi đơn vị là một tổng thể ở và sản xuất. Hệ thống giao thông tam giác đối ngoại và giao thông nhánh đối nội nối liền các đơn vị với nhau trong một cụm đô thị theo quan điểm đô thị bền vững.

Trong quá trình phát triển đô thị, xu hướng thành phố tĩnh đã chuyển sang xu hướng động và nửa tĩnh nửa động trên cơ sở xây dựng các đơn vị ở và đơn vị đô thị. Việc xác định hướng phát triển thành phố động trên cơ sở của sự phát triển các đơn vị đang là xu thế được nhiều người quan tâm.

#### 4. Valter Christaller và lí luận phân bố các điểm dân cư

Năm 1933 cuốn sách của Christaller xuất bản trình bày lí luận về sự phân bố hợp lí các điểm dân cư và sự phân cấp của nó. Đây cũng là sự tổng hợp đầu tiên về lí luận phân bố dân cư theo một hệ thống, trong đó phản ánh được những

nguyên tắc về kinh tế và xã hội không phụ thuộc vào địa điểm và thời gian được phản ánh.

Có thể nói, chỉ trong vài năm lí luận đó đã được phổ cập trên toàn thế giới và đã được sự quan tâm của các nhà địa lí dân cư, các nhà kinh tế và quy hoạch. Lí luận Christaller đến nay vẫn đang là vấn đề trao đổi thực nghiệm và phát triển. Luận chứng cơ bản của Christaller là :

- Mỗi một điểm dân cư (nông thôn hay thành thị) đều liên hệ chặt chẽ với một vùng xung quanh. Nó ảnh hưởng trực tiếp đến điểm dân cư đó và ngược lại điểm dân cư tác động lại vùng xung quanh.

- Mỗi một điểm dân cư lại có một đơn vị khác cao hơn chịu ảnh hưởng và tác động qua lại cùng với vùng xung quanh.

**Bảng 5**

TT	Tên điểm dân cư theo Christaller		Tiếng Việt	Phạm vi ảnh hưởng
	Từ gốc	Viết tắt		
1	Markt - ort	M - ort	Làng xã	Trung bình 6 xóm
2	Amt - ort	A - ort	Thị trấn	3M - ort
3	Kreis - ort	K - ort	Thị trấn huyện	3A - ort
4	Besirt - ort	B - ort	Thị trấn, trung tâm, tiểu vùng	3K - ort
5	Gau - ort	G - ort	Thành phố, tỉnh lỵ	3B - ort
6	Previns - ort	P - ort	Thành phố, trung tâm miền	3G - ort
7	Land - ort	L - ort	Thành phố thủ đô toàn quốc, bang	2P - ort

Một đặc điểm thiết thực của lí luận Christaller là việc phân biệt rõ giữa điểm dân cư nông thôn và thành thị. Ông chỉ công nhận có 2 loại điểm dân cư nông thôn gồm các thôn xóm lẻ tẻ không có điểm phục vụ và loại hệ thống các xã (M-ort) có điểm phục vụ (chợ).

Lí luận Christaller xác định sự phân cấp trong hệ thống dân cư. Lí luận này đã được chính thức áp dụng để thiết kế cải tạo hệ thống dân cư không những ở nước Đức quốc xã Hít le mà ở cả một số nước phụ thuộc Đức lúc bấy giờ.

### **5. Christophe Alexander và "cấu trúc phi tầng bậc"**

C. Alexander (Giáo sư - Tiến sĩ kiến trúc và là một nhà toán học Mĩ) trong nhiều năm đã tích cực nghiên cứu tìm phương pháp mới trong thiết kế quy hoạch đô thị . Năm 1965, C. Alexander đã phân tích, phê phán cấu trúc tầng bậc là

cấu trúc cây, mà đô thị lại không phải là cây. Trong tác phẩm nổi tiếng "A city is not a tree" (Architectural Forum- 1965). Để xác minh cho các quan niệm mới trong quy hoạch đô thị, đồng thời để xác định các đại lượng trong việc ứng dụng toán học vào thiết kế quy hoạch đô thị.

Vấn đề cốt lõi nhất trong luận điểm của Alexander là phê phán quan điểm và giải pháp quy hoạch của các thành phố hiện đại có cơ cấu phân khu chức năng một cách quá rành mạch, những điều tưởng là logic, nhưng lại không biện chứng, không phù hợp với biện chứng cuộc sống luôn luôn sinh động và hiện thực trong các đô thị. Ông cho rằng mọi sự vật, mọi hiện tượng, mọi quan hệ của các phần tử, các hệ thống hoặc phân hệ được chứa đựng trong một thành phố luôn luôn có sự liên hệ chông chéo lên nhau. Điều đó không thể nào và không bao giờ có thể phù hợp với các vỏ bọc mà có vẻ mượt mà ngăn nắp trật tự "Hierarchy" mà các nhà kiến trúc quy hoạch dễ nhìn thấy, dễ nhận biết, dễ công nhận đấy là logic.

Alexander phân tích hàng loạt các quan niệm có trong cấu trúc tầng bậc của các đô thị đã thiết kế và xây dựng mang nặng cá tính nhân tạo để đưa đến những biểu tượng của một thành phố tự nhiên bán liên hợp và ông đã xác định rằng "một thành phố sinh động phải là một bán liên hợp".

Theo Alexander mô hình toán học của cấu trúc phi tầng bậc là :

- Trung tâm tuyến kết hợp với đi bộ là chính.
- Trung tâm hàng ngày cũng kết hợp với trung tâm tuyến và đô thị cũng phải qua trung tâm tuyến.

Trong cơ cấu phi tầng bậc các trung tâm phục vụ không mang tính chất khép kín mà có sự chông chéo hỗ trợ lẫn nhau trong phục vụ , nhờ sử dụng hết công suất và tăng thêm sự giao tiếp với sự lựa chọn nơi giao tiếp phù hợp với sở thích của mình.

Cấu trúc phi tầng bậc đã được ứng dụng trong thiết kế quy hoạch của một số thành phố như Vellingby , một thành phố vệ tinh gần Stockhom, thành phố Pulomas ở Indonexia, thành phố Aria - Baklm của Irắc do Liên Xô giúp, Le Mireil ở Pháp...

Nói chung các thành phố trên đều ở dạng quy mô nhỏ, cơ cấu phi tầng bậc chưa được biểu hiện rõ nét trong các thành phố lớn. Alexander đã phê phán nhiều và có vẻ cực đoan về cơ cấu tầng bậc, nhưng cũng chưa có được giải đáp cụ thể với một mô hình không gian theo cấu trúc phi tầng bậc của mình.

## PHẦN HAI

# THIẾT KẾ QUY HOẠCH XÂY DỰNG PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ

Quy hoạch xây dựng phát triển đô thị bao gồm một hệ thống đồ án ở 3 cấp :

1. Chiến lược phát triển đô thị quốc gia là một bộ phận của chiến lược ổn định và phát triển kinh tế - xã hội trên địa bàn cả nước.

Loại đồ án này nghiên cứu chủ yếu về mặt tổ chức phân bố dân cư, các mô hình phát triển dân cư đô thị và các chỉ tiêu cơ bản có tính chất chiến lược ở quy mô toàn quốc.

2. Sơ đồ quy hoạch vùng áp dụng cho các vùng kinh tế trọng điểm liên tỉnh hoặc miền, các vùng liên tỉnh, các vùng thành phố lớn và các vùng chuyên ngành đặc trưng. Loại đồ án này nghiên cứu chủ yếu về các mô hình phát triển dân cư trong vùng lãnh thổ.

3. Các đồ án quy hoạch xây dựng đô thị cho từng đô thị riêng lẻ hoặc các cụm và cụm đô thị , quy hoạch chi tiết các bộ phận chức năng trong đô thị và các dự án đầu tư xây dựng.

Các loại đồ án trên được nghiên cứu độc lập theo từng nội dung và yêu cầu cụ thể của từng giai đoạn. Tuy vậy nó luôn luôn có mối liên hệ hữu cơ với nhau trong quá trình phát triển đô thị. Trong phần này chúng ta chỉ đề cập đến các loại đồ án quy hoạch chung và quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị.

## Chương III

### THIẾT KẾ QUY HOẠCH CHUNG CẢI TẠO VÀ XÂY DỰNG ĐÔ THỊ

#### 3.1. MỤC TIÊU, NHIỆM VỤ CỦA QUY HOẠCH CHUNG XÂY DỰNG ĐÔ THỊ

Quy hoạch chung xây dựng đô thị còn được gọi là quy hoạch tổng thể xây dựng đô thị. Nó xác định phương hướng nhiệm vụ cải tạo và xây dựng đô thị về phát triển không gian, cơ sở hạ tầng và tạo lập môi trường sống thích hợp.



### **3.1.1. Mục tiêu của quy hoạch chung xây dựng đô thị nhằm**

*a. Bảo đảm sự phát triển ổn định, hài hoà và cân đối giữa các thành phần kinh tế trong và ngoài đô thị :*

Ở đô thị có nhiều lợi thế trong phát triển sản xuất nhờ lực lượng lao động dồi dào, trình độ nghiệp vụ cao, điều kiện kĩ thuật và cơ sở hạ tầng phát triển. Chính những điều này đã thúc đẩy sự hoạt động rất đa dạng của nhiều ngành nghề và các thành phần kinh tế luôn đòi hỏi có được những vị trí xây dựng có nhiều lợi thế nhất trong sản xuất kinh doanh. Từ đó dẫn đến nhiều mâu thuẫn trong sản xuất, thậm chí cản trở lẫn nhau giữa các cơ sở sản xuất, giữa sản xuất và sinh hoạt làm ảnh hưởng lớn đến môi trường đô thị.

Quy hoạch xây dựng đô thị là công cụ tích cực và có hiệu quả nhất giải quyết mối bất hoà giữa các cơ sở sản xuất và các hoạt động của các thành phần kinh tế khác nhau trong đô thị cũng như các mối quan hệ của nó với bên ngoài đô thị.

*b. Bảo đảm sự cân đối và thống nhất giữa các chức năng hoạt động trong và ngoài đô thị :*

Đô thị ngày càng phát triển và mở rộng không gian ra các vùng ngoại ô, lấn chiếm đất nông nghiệp và các vùng cảnh quan thiên nhiên khác. Quy hoạch chung xây dựng đô thị điều hoà sự phát triển của các bộ phận chức năng trong đô thị và các vùng ảnh hưởng ở bên ngoài đô thị, nhằm bảo vệ môi trường tự nhiên, cảnh quan đô thị, bảo tồn các di tích và an toàn cho đô thị có tính đến hậu quả của thiên tai và các sự cố kĩ thuật khác có thể xảy ra.

*c. Bảo đảm điều kiện sống, lao động và phát triển toàn diện của người dân đô thị :*

Quy hoạch xây dựng đô thị nghiên cứu các hình thức tổ chức cuộc sống và cơ cấu chức năng hoạt động của các bộ phận trong đô thị, nhằm tạo điều kiện cho con người có nhiều thuận lợi nhất trong cuộc sống mới ngày càng cao ở đô thị.

### **3.1.2. Nhiệm vụ của quy hoạch chung xây dựng đô thị**

Quy hoạch chung xây dựng đô thị tập trung giải quyết các nhiệm vụ chủ yếu sau đây :

- a) Đánh giá tổng hợp điều kiện tự nhiên hiện trạng và các thế mạnh hoặc động lực phát triển đô thị, các cơ sở kinh tế - kĩ thuật ;
- b) Luận chứng và xác định tính chất, quy mô dân số, đất đai phát triển đô thị
- c) Định hướng phát triển không gian đô thị ;

- d) Quy hoạch xây dựng đợt đầu 5 ÷ 10 năm ;
- e) Xác lập các căn cứ pháp lí để quản lí xây dựng đô thị ;
- g) Hình thành các cơ sở để lập các đồ án quy hoạch chi tiết, các dự án đầu tư.

## 3.2. XÂY DỰNG CÁC TIỀN ĐỀ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ

### 3.2.1. Tính chất của đô thị

#### 1. Ý nghĩa của vấn đề xác định tính chất đô thị

Đô thị hình thành và phát triển do nhiều yếu tố ảnh hưởng. Mỗi một đô thị có một tính chất riêng, tính chất này thay đổi theo từng thời kì. Nó phụ thuộc vào sự phát triển của thành phố và các khu vực xung quanh. Tính chất của đô thị nói lên vai trò, nhiệm vụ của đô thị đối với các mặt kinh tế, chính trị, văn hoá xã hội của bản thân đô thị đó.

Tính chất của đô thị có ảnh hưởng lớn đến cơ cấu nhân khẩu, bố cục đất đai, tổ chức hệ thống giao thông và công trình phục vụ công cộng v. v... nó còn ảnh hưởng tới hướng phát triển của thành phố. Do đó, việc xác định đúng tính chất của đô thị sẽ tạo điều kiện xác định đúng phương hướng phát triển phải có của đô thị, từ đó làm nền tảng cho việc định vị quy hoạch xây dựng phù hợp với nhu cầu hoạt động của đô thị trước mắt và lâu dài.

#### 2. Cơ sở để xác định tính chất của đô thị

Để xác định tính chất của đô thị, cần phải tiến hành phân tích một cách khoa học các yếu tố sau :

##### a. Phương hướng phát triển kinh tế của Nhà nước

Phương hướng phát triển kinh tế của cả nước bao hàm toàn bộ những yêu cầu và chỉ tiêu đặt ra cho từng vùng chức năng trong phạm vi cả nước dựa trên những số liệu điều tra cơ bản và chiến lược phát triển kinh tế xã hội quốc gia nhằm mục đích tạo ra một hài hoà, cân đối của nền kinh tế quốc dân, tận dụng tối đa tiềm năng và sức lao động của cả nước. Trong đó : tính chất, quy mô, hướng phát triển của đô thị trong vùng đã được xác định và dự báo một cách cụ thể.

##### b. Vị trí của đô thị quy hoạch vùng lãnh thổ :

Quy hoạch vùng lãnh thổ xác định mối quan hệ qua lại giữa các đô thị và các vùng lân cận. Chính mối quan hệ về kinh tế, sản xuất, văn hoá và xã hội xác định vai trò của đô thị đối với vùng.

Trong điều kiện chưa có quy hoạch vùng ổn định thì việc xác định tính chất đô thị phải dựa trên các số liệu điều tra cơ bản về tài nguyên và các điều kiện

khác trong khu vực và các vùng lân cận. Thông qua đó cần thấy rõ mối quan hệ và nhiệm vụ của đô thị đối với các điểm kinh tế, chính trị khác của vùng. Tùy theo quy mô, vị trí chức năng của đô thị ở trong vùng để xác định tính chất của nó.

### *c. Điều kiện tự nhiên :*

Trên cơ sở đánh giá những khả năng về tài nguyên thiên nhiên, địa lí phong cảnh, điều kiện địa hình, có thể xác định những yếu tố thuận lợi nhất ảnh hưởng đến phương hướng hoạt động về mọi mặt của thành phố. Thế mạnh của đô thị về điều kiện tự nhiên là một trong những điều kiện cơ bản hình thành và phát triển đô thị.

Căn cứ vào đặc điểm tình hình và khả năng phát triển của đô thị, mỗi đô thị có một tính chất riêng phản ánh vị trí, vai trò và tính chất khai thác ở đô thị đó về các mặt kinh tế, chính trị, văn hoá xã hội và môi trường. Trên cơ sở đó người ta thường phân thành các loại đô thị có những tính chất riêng, ví dụ : đô thị công nghiệp, đô thị giao thông, đô thị hành chính, đô thị du lịch...

Đương nhiên, mỗi đô thị ngoài tính chất và chức năng riêng của nó còn có các chức năng, hoạt động khác mang tính chất phụ trợ trong quá trình phát triển đô thị. Thực tiễn cho thấy rằng một thành phố chỉ phát triển tốt, có hiệu quả trong tổ chức, sản xuất và đời sống khi mọi chức năng hoạt động khác được tổ chức hợp lí và phối hợp có hiệu quả với hoạt động chủ yếu của thành phố đó.

### **3.2.2. Dân số đô thị**

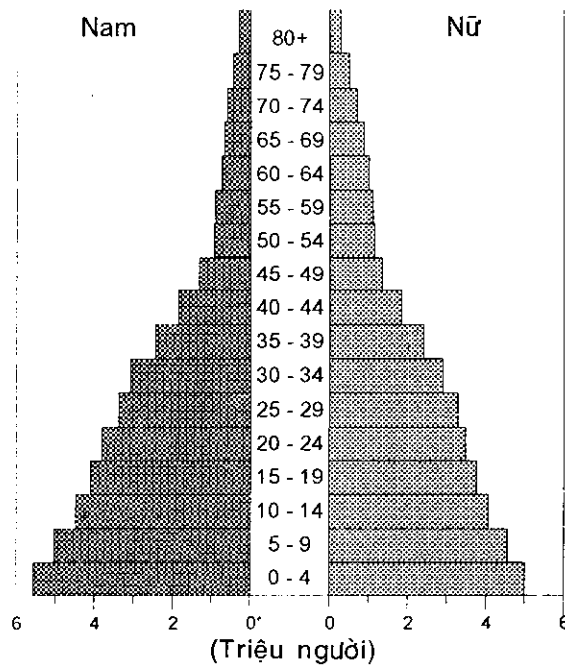
Dân số đô thị là động lực chính thúc đẩy sự phát triển kinh tế, văn hoá, xã hội của đô thị, là cơ sở để phân loại đô thị trong quản lí và xác định quy mô đất đai của đô thị, để xác định khối lượng xây dựng nhà ở, công trình công cộng cũng như mạng lưới công trình kĩ thuật khác. Từ dân số đô thị người ta định ra các chính sách phát triển và quản lí của từng kế hoạch đầu tư. Do đó việc xác định quy mô dân số đô thị là một trong những nhiệm vụ cơ bản nhất khi thiết kế quy hoạch đô thị. Việc tính toán quy mô dân số đô thị chủ yếu là theo phương pháp dự đoán.

#### ***1. Cơ cấu, thành phần dân cư đô thị***

Để tiến hành xác định quy mô dân số đô thị trước tiên phải xác định được thành phần nhân khẩu của đô thị đó. Cơ cấu dân cư đô thị có thể phân biệt như sau :

##### *a. Cơ cấu dân cư theo giới tính và lứa tuổi :*

Mục đích của vấn đề này là để nghiên cứu khả năng tái sản xuất của dân cư, tạo điều kiện để tính toán cơ cấu dân cư trong tương lai. Cơ cấu dân cư theo giới



Hình 43 : Tháp dân số theo tuổi và giới năm 1995 của Việt Nam  
 Nguồn : Saigon Times

và lứa tuổi thông thường được tính theo độ tuổi lao động. Từ 0 - 17 tuổi và trên 60 tuổi (nam) hay 55 tuổi (nữ) là những độ tuổi ngoài lao động ; 18-60 tuổi (nam) và 18-55 tuổi (nữ) là độ tuổi lao động. Cơ cấu dân cư theo giới và lứa tuổi được thể hiện qua tháp dân số (hình 43). Đồ thị này cho phép quan sát được quy luật thay đổi dân cư về giới tính, lứa tuổi cũng như lực lượng sản xuất.

*b. Cơ cấu dân cư theo lao động xã hội ở đô thị*

Dân cư thành phố bao gồm 2 loại là nhân khẩu lao động và nhân khẩu lệ thuộc. Nhân khẩu lao động thường được phân biệt ra thành 2 loại .

\* *Nhân khẩu cơ bản* : bao gồm những người lao động ở các cơ sở sản xuất mang tính chất cấu tạo nên thành phố như cán bộ công nhân viên các cơ sở sản xuất công nghiệp, kho tàng, các cơ quan hành chính, kinh tế, văn hoá, xã hội và các viện nghiên cứu, đào tạo v.v...

\* *Nhân khẩu phục vụ* : là lao động thuộc các cơ quan xí nghiệp và các cơ sở mang tính chất phục vụ riêng cho thành phố.

Cả 2 loại thực sự là lực lượng lao động chính của thành phố.

\* *Nhân khẩu lệ thuộc* : là những người không tham gia lao động, ngoài tuổi lao động : người già, trẻ em dưới 18 tuổi và những người tàn tật trong lứa tuổi lao động. Tỷ lệ nhân khẩu lệ thuộc tương đối ổn định, không phụ thuộc vào quy mô tính chất của thành phố. Thông thường ở các thành phố mới, tỷ lệ nhân khẩu

lệ thuộc ít hơn so với các thành phố phát triển. Nhân khẩu lệ thuộc thường chiếm tỉ lệ trên dưới 50% (khoảng từ 45 đến 53%).

Việc phân loại này được sử dụng để xác định quy mô dân số thành phố ở nhiều nước trên thế giới thông qua con đường thống kê, dự báo và cân bằng lao động xã hội.

Những năm gần đây trong các chiến lược phát triển đô thị và dự báo dân số đô thị, cơ cấu dân cư theo lao động được tính toán theo 3 Sector tức là 3 khối lao động : nông nghiệp, công nghiệp, khoa học và dịch vụ như định luật và biểu đồ của Fourastier đã nêu ở chương II. Dự báo này chỉ có giá trị để phân tích sự diễn biến của các thành phần lao động ở đô thị qua các giai đoạn phát triển kinh tế xã hội, nhằm có được những giải pháp về tổ chức không gian và tổ chức cuộc sống đô thị thích hợp trong quá trình phát triển.

Nghiên cứu thành phần dân cư đô thị là một vấn đề phức tạp, vì nó luôn luôn biến động. Đây là một hiện tượng tất yếu xảy ra trong quá trình hình thành và phát triển đô thị. Việc nghiên cứu hiện tượng xã hội và đánh giá đúng sự diễn biến dân số về tất cả các mặt tạo tiền đề vững chắc cho việc quy hoạch xây dựng phát triển đô thị một cách hợp lý.

## **2. Tính toán quy mô dân số đô thị**

Dân số đô thị ngày càng phát triển. Nhịp độ tăng dân số đô thị nhanh hay chậm là do tốc độ phát triển của đô thị và các động lực phát triển đô thị mạnh hay yếu.

Các quy luật tăng trưởng dân số đô thị bao gồm :

### **a. Tăng tự nhiên**

Tỉ lệ tăng trưởng phụ thuộc vào đặc điểm sinh lí học của các nhóm dân số. Tỉ lệ tăng mang tính quy luật và phát triển theo quán tính. Mức tăng giảm đều rút ra trên cơ sở phân tích các chuỗi số liệu điều tra trong quá khứ gần.

Dự tính dân số đô thị tương lai dựa theo tỉ lệ tăng tự nhiên trung bình hàng năm của đô thị đó theo công thức :

$$P_t = P_o (1 + \alpha) t$$

Trong đó :  $P_t$  : Dân số năm dự báo

$\alpha$  : Hệ số tăng trưởng %

t : Năm dự báo

$P_o$  : Dân số năm điều tra

*b. Tăng cơ học :*

Bao gồm quy luật tăng giảm bình thường cùng với các luồng dịch cư và tỉ lệ dịch cư có thể rút ra được. Ở nước ta tỉ lệ đó thường chiếm  $6 \div 9 \%$  một năm nhưng cũng có nhiều đô thị có tỉ lệ tăng cơ học đột biến do sự phát triển đột biến của các cơ sở kinh tế. Phương pháp tăng cơ học được tính toán chủ yếu nhờ những dự báo và thống kê về sự phát triển của các cơ sở kinh tế và sản xuất ở đô thị trong một giai đoạn nhất định nào đó. Phương pháp này còn được gọi là phương pháp tính toán theo cân bằng lao động thông qua các chỉ tiêu về nhân lực đối với các cơ sở sản xuất và dịch vụ để xác định thành phần nhân khẩu cơ bản và tỉ lệ nhân khẩu phục vụ. Trên cơ sở đó có thể tính toán như sau :

$$P_t = \frac{A \times 100}{100 - (B + C)} \quad (1)$$

Trong đó :  $P_t$  : Quy mô dân số năm  $t$  quy định

A : Lao động cơ bản (người)

B : Lao động dịch vụ (%)

C : Dân số lệ thuộc (%)

*c. Phương pháp lập biểu đồ :*

Là phương pháp mô tả sự phát triển và tình hình tăng trưởng dân số của đô thị qua nhiều năm bằng biểu đồ. Từ biểu đồ đã có ta có thể kéo dài đường biểu diễn đến thời điểm dự kiến để có được dự báo dân số ở thời gian cần biết. Phương pháp này không có đầy đủ các cơ sở dữ liệu để tính toán, vì vậy nó có độ chính xác không cao.

*d. Phương pháp dự báo tổng hợp :*

Sự tăng trưởng dân số đô thị là sự tổng hợp tăng trưởng của nhiều thành phần khác nhau bao gồm tăng tự nhiên, tăng cơ học, tăng hỗn hợp và tăng của nhiều thành phần khác nữa do đó quy mô tăng trưởng dân số đô thị là tổng của sự tăng trưởng các thành phần nêu trên. Trong trường hợp đơn giản có thể tính toán theo công thức sau :

$$P_t = [(P_{01} + P_{02}) \times (1 + \alpha\beta + w - r)]^t (1 + r)$$

Trong đó  $P_{01}$  : Dân số nội thành đô thị

$P_{02}$  : Dân số vùng lân cận sáp nhập vào đô thị

$\alpha$  : Tỉ lệ sinh

$\beta$  : Tỉ lệ chết

w : Tỉ lệ nhập cư, di cư

r : Tỉ lệ dân số tạm trú so với dân số ( $0,05 \div 0,2\%$ )

Tuỳ theo mức độ chính xác của các số liệu thu nhập được để vận dụng các phương pháp đã trình bày ở trên cho việc tính toán quy mô dân số của một đô thị.

### 3. Xác định quy mô hợp lí của một đô thị

Quy mô hợp lí của một đô thị từ lâu là mối quan tâm của các nhà chuyên môn. Thực tế của sự phát triển đô thị thế giới cho thấy rằng quy mô thành phố quá lớn hoặc quá nhỏ đều có nhiều mặt không hợp lí. Quy mô đô thị quá lớn gây ra nhiều hiện tượng xấu trong cuộc sống đô thị và môi trường đô thị bị ảnh hưởng nghiêm trọng. Ngược lại, quy mô đô thị quá nhỏ thì không phù hợp với yêu cầu phát triển xã hội và đời sống của nhân dân. Do đó cần phải xác định một giới hạn nhất định về quy mô tối ưu của một đô thị. Đây là một vấn đề phức tạp bởi vì quá trình hình thành và phát triển của một đô thị là một quá trình liên tục nảy sinh nhiều mâu thuẫn với nhiều yếu tố khác. Một đô thị có quy mô hợp lí khi các điều kiện về kinh tế, văn hoá, xã hội và thiên nhiên cho phép đảm bảo tốt nhất về các mặt tổ chức sản xuất, tổ chức đời sống, tổ chức không gian đô thị, cảnh quan và môi trường đô thị với những chi phí xây dựng và quản lí đô thị ít tốn kém nhất.

Ở những năm 60, nhiều nhà khoa học đã tìm tòi và phân tích để xác định quy mô tối ưu của một đô thị dựa trên những quan điểm khác nhau, tuy nhiên trong thực tế chúng chỉ dừng lại ở các mô hình lí thuyết. Đô thị phát triển liên tục do đó việc đi tìm một quy mô tối ưu cho đô thị trong tương lai là không thực tế. Vì vậy, ta không thể xác định quy mô tối ưu cho bất kì thành phố nào. Mặt khác, chúng ta lại có thể xác định và tìm được những quy mô tối ưu cho từng đơn vị trong đô thị cho những giai đoạn phát triển, ví dụ : đơn vị tối ưu, đơn vị sản xuất tối ưu, đơn vị đô thị tối ưu (\*). Cũng vì vậy, dự báo quy mô của một đô thị trong tương lai cần phải đồng thời phân tích một cách tổng hợp nhiều yếu tố hoạt động của thành phố, xuất phát từ sự đánh giá sâu sắc các điều kiện của từng giai đoạn phát triển kinh tế xã hội và các điều kiện khác trong từng địa bàn quy hoạch xây dựng, phát triển đô thị. Cần đặc biệt chú ý đến các yếu tố kinh tế, khoa học kĩ thuật, xã hội và chính sách, môi trường sinh thái, an ninh, an toàn xã hội và thẩm mĩ kiến trúc đối với mỗi đô thị và đơn vị đô thị.

#### 3.2.3. Đất đai đô thị

##### 1. Đất đai đô thị, một tài sản quý giá

Đất đai là tài nguyên quốc gia vô cùng quý giá, là tư liệu sản xuất đặc biệt, là thành phần quan trọng hàng đầu của môi trường sống, là địa bàn phân bố dân cư,

(\*) Nguyễn Thế Bá - luận văn Phó tiến sĩ năm 1976

xây dựng các cơ sở kinh tế văn hoá, xã hội, an ninh và quốc phòng (\*). Đất đai đô thị lại có giá trị to lớn hơn do chức năng và tính chất sử dụng nó. Ngày nay trong cơ chế thị trường việc khai thác đất đai càng có ý nghĩa quan trọng đối với sự phát triển của nền kinh tế quốc dân, nhất là khu vực đất đai đô thị.

Theo kinh nghiệm của các chuyên gia kinh tế thế giới đã tổng kết cho thấy đất đai là một thị trường có giá và luôn luôn biến động với quá trình phát triển kinh tế xã hội và khoa học kĩ thuật.

Rõ ràng do việc chuyển đổi chức năng sử dụng đất đai từ khu vực nông thôn sang đô thị giá đất đã tăng vọt, ở các trung tâm đô thị lớn Việt Nam có nơi giá đất đã lên đến vài ngàn đôla Mĩ/m<sup>2</sup> trong những năm gần đây. Vì vậy việc đánh giá đúng mức giá trị đất đai cho từng mục tiêu sử dụng ở đô thị là hết sức quan trọng và cần thiết đối với mỗi đồ án quy hoạch xây dựng phát triển đô thị.

## *2. Khái quát về tình hình sử dụng đất đô thị ở nước ta*

- Nước ta có tổng diện tích là 331.600 km<sup>2</sup>. Đất sản xuất nông nghiệp chỉ chiếm 0,11ha/người và bằng 1/3 mức bình quân của thế giới.

Hiện nay cả nước có 569 đô thị và trên 500.000 làng xã thôn xóm. Đất đô thị, đất các điểm dân cư nông thôn và đất chuyên dùng khoảng 25.000 km<sup>2</sup> chiếm 7,5% diện tích toàn quốc. Trong vòng 15-20 năm tới, tỉ lệ đô thị hoá cả nước có thể đạt đến 35-36% thì yêu cầu phải sử dụng một quỹ đất rất lớn gấp nhiều lần so với hiện nay.

Kết quả đánh giá đất đai cho thấy, những khu vực có điều kiện định cư ở nước ta chiếm khoảng 37% diện tích đất toàn quốc. Hiện nay ở những vùng này mật độ dân số đã rất cao, có nơi như thành phố Hồ Chí Minh là 1808 người/km<sup>2</sup>, Hà Nội 1373 người/km<sup>2</sup>, Thái Bình 1093 người/km<sup>2</sup>.

Tại các khu vực trong các điểm dân cư đô thị có quy mô khoảng 1 - 2 triệu người đang diễn ra một quá trình sử dụng đất đai phức tạp và có nhiều mâu thuẫn. Hiệu quả sử dụng đất còn rất thấp xét về cả 3 mặt kinh tế, xã hội và bảo vệ môi trường.

Từ những đặc điểm trên, có hai vấn đề cần giải quyết :

Một là phải có chính sách hợp lí trên địa bàn toàn quốc nói chung và từng địa bàn lãnh thổ nói riêng để bảo đảm việc sử dụng đất và nông thôn vào mục đích phát triển kinh tế xã hội.

---

(\*) Luật đất đai 1993 - phần mở đầu



Hai là các đô thị phải có chính sách quản lý và sử dụng đất hợp lý trong cơ chế thị trường với sự quản lý của Nhà nước.

- Vấn đề quản lý đất đô thị ở Việt Nam thời gian qua chủ yếu dựa vào các đồ án quy hoạch xây dựng đã nghiên cứu và một số văn bản pháp lý do Nhà nước ban hành. Sau năm 1958 đã có gần 40 đô thị được lập quy hoạch và được duyệt, trong đó có Hà Nội, thành phố Hồ Chí Minh và một số đô thị lớn khác. Tuy vậy, công tác quy hoạch chưa được đổi mới. Quy hoạch đô thị được nghiên cứu chủ yếu dựa vào nền kinh tế bao cấp có kế hoạch. Do đó về thực chất quy hoạch đô thị đã không thực sự đi vào cuộc sống, chưa đáp ứng được nhu cầu của sự phát triển kinh tế - xã hội theo hướng đổi mới.

Mặt khác chính sách đất đai và các văn bản pháp quy cũng như Luật đất đai chưa được nghiên cứu đầy đủ nên việc quản lý gặp nhiều khó khăn. Mãi đến năm 1988 (ngày 8/1) Luật đất đai được công bố làm tiền đề cho việc ra đời những chỉ thị, nghị định và thông tư hướng dẫn việc quản lý đất đai trong đó có đất đô thị.

Ngày 18/4/1992, hiến pháp nước CHXHCN Việt Nam ra đời khẳng định "Đất đai là tài sản của Nhà nước, thuộc sở hữu toàn dân. Nhà nước thống nhất quản lý toàn bộ đất đai. Tổ chức và cá nhân được chuyển nhượng quyền sử dụng đất đai theo quy định của pháp luật".

- Luật đất đai sửa đổi năm 1993, lần đầu tiên đã khẳng định tại Điều 11 chương I về phân loại đất, coi đất đô thị là một trong 6 loại đất được Nhà nước quản lý (đất nông nghiệp, đất lâm nghiệp, đất khu dân cư nông thôn, đất đô thị, đất chuyên dùng, đất chưa sử dụng).

Vấn đề tổ chức quản lý sử dụng đất đai đã được khai triển với sự hình thành các cơ quan địa chính từ Trung ương đến địa phương và hàng loạt các chủ trương chính sách mới nhằm tháo gỡ tình hình bế tắc về sử dụng đất đai ở đô thị.

### **3. Đánh giá tổng hợp đất đai xây dựng đô thị**

Nội dung đánh giá tổng hợp đất đai xây dựng đô thị là việc xác định và phân loại tiềm năng phát triển của đô thị. Theo quan điểm tổng hợp của nhiều yếu tố, những yếu tố này sẽ tác động lên một đơn vị đất đai và cho một kết quả nhất định. Bằng phương pháp lượng hoá từ định tính đã cho thấy kết quả tổng hợp cụ thể cho mỗi yếu tố. Trên quan điểm và mục tiêu chọn đất để quy hoạch và phát triển đô thị dựa trên kết quả đã lượng hoá các yếu tố để chọn đất và phân loại đất : thuận lợi vừa và không thuận lợi. Các nhóm yếu tố và tham số để đánh giá tổng hợp có thể sắp xếp theo bảng sau :

TT	Nhóm yếu tố (1)	Tham số trong nhóm yếu tố (2)
1	Điều kiện tự nhiên	Khí hậu, khí tượng, địa chất công trình, địa chất thủy văn...
2	Giá trị kinh tế đất	Thổ nhượng, thảm thực vật, năng suất, sản lượng, các loại cây trồng...
3	Các yếu tố về kinh tế - xã hội	Mật độ dân số, quyền sở hữu sử dụng đất, vị trí và sức hút.
4	Về hạ tầng xã hội	Nhà ở, dịch vụ công cộng, chợ, trung tâm thương nghiệp, bệnh viện, trường học, cơ sở giải trí, việc làm
5	Về hạ tầng kỹ thuật	Nguồn nước, nguồn năng lượng, giao thông vận tải, khả năng cấp thoát nước...
6	Về sinh thái, môi trường	Các nguồn ô nhiễm, tệ nạn xã hội, xử lý phân rác, nghĩa địa...

**Ghi chú :**

(1) Các nhóm yếu tố này cố định cho mọi vùng địa lí và các loại đồ án quy hoạch vùng lãnh thổ và quy hoạch chủ đạo xây dựng đô thị.

(2) Các tham số trong các nhóm yếu tố có thể thay đổi về số lượng và chủ đề để đạt chất lượng đánh giá thích hợp cho các vùng địa lí khác nhau và các đồ án quy hoạch khác nhau.

Từ các yếu tố nêu trên lượng hoá các tham số bằng nhiều phương pháp khác nhau tùy theo từng đối tượng để áp dụng. Ví dụ : Phương pháp chuyên gia, phương pháp thống kê, phương pháp vẽ biểu đồ và xác định các thang điểm (thang điểm chỉ được xác định riêng cho các tham số). Thang điểm của mỗi tham số là chất lượng tham gia của việc đánh giá tổng hợp đất đai ở mức độ đó.

Kết quả tổng hợp của một đơn vị đất đai được đánh giá là tích số của lượng hoá và thang điểm của tham số đó. Kết quả tổng hợp phụ thuộc vào phương pháp thể hiện, phổ biến nhất là phương pháp chồng ghép bản đồ áp dụng chủ yếu trong quy hoạch vùng, lãnh thổ. Bản đồ phải được thể hiện riêng cho 6 nội dung của các nhóm yếu tố nêu trên sau đó tiến hành chồng lên nhau. Sau kết quả của một lần chồng ghép ta sẽ tìm được tham số trội trên từng đơn vị đất đai bất kì. Cứ như thế ta có kết quả cuối cùng cho 6 yếu tố.

Phương pháp kẻ ô vuông trên bản đồ để đánh giá đất đai thường được áp dụng trong quy hoạch chung, quy hoạch chi tiết đô thị. Ô vuông lớn bé tùy thuộc vào tỉ lệ bản đồ sử dụng và quy mô, phạm vi đất đai nghiên cứu.

Hiện nay công tác đánh giá tổng hợp thường được ứng dụng trong việc điều tra và đánh giá tổng hợp, thường được ứng dụng trong việc điều tra và đánh giá tài nguyên thiên nhiên, trong thực tế việc đánh giá còn gặp rất nhiều khó khăn.

Gần đây, việc ứng dụng tin học, lập các chương trình nghiên cứu quy hoạch phát triển đô thị như hệ thống thông tin địa lí GIS, POMAP v.v... Lựa chọn đất đai quy hoạch xây dựng và phát triển đô thị cần phải được xem xét nghiên cứu trong giai đoạn đầu từ quy hoạch vùng. Chọn đất có vị trí hợp lí sẽ có tác dụng lớn cho mọi hoạt động và phát triển đô thị về tổ chức đời sống, tổ chức sản xuất, giảm giá thành xây dựng, cải tạo cảnh quan và môi trường đô thị phong phú, hấp dẫn.

#### **4. Chọn đất đai xây dựng đô thị**

Sau khi phân tích đánh giá tổng hợp, việc lựa chọn đất đai xây dựng và phát triển đô thị hợp lí phù hợp với từng chức năng và đối tượng sử dụng có tác dụng lớn đến sự phát triển của các hoạt động của đô thị

Lựa chọn đất đai xây dựng đô thị cần phải bảo đảm các yêu cầu sau :

a) Địa hình thuận lợi cho xây dựng, có cảnh quan thiên nhiên đẹp, có độ dốc thích hợp, thông thường từ 5 ÷ 10%, ở miền núi có thể cao hơn nhưng không quá 30%

b) Địa chất thủy văn tốt, có khả năng cung cấp đầy đủ nguồn nước ngầm cho sản xuất và sinh hoạt.

c) Địa chất công trình bảo đảm để xây dựng các công trình cao tầng ít phí tổn gia cố nền móng. Đất không có hiện tượng trượt, hố ngầm, động đất, núi lửa.

d) Khu đất xây dựng có điều kiện tự nhiên tốt, có khí hậu trong lành thuận lợi cho việc tổ chức sản xuất và đời sống, chế độ mưa gió ôn hoà.

e) Vị trí khu đất xây dựng đô thị có liên hệ thuận tiện với hệ thống đường giao thông, đường ống kĩ thuật điện nước, hơi đốt của quốc gia hay vùng.

f) Đất xây dựng đô thị cố gắng không chiếm dụng hoặc hạn chế chiếm dụng đất đai canh tác, đất sản xuất nông nghiệp và tránh các khu vực có các tài nguyên khoáng sản, khu nguồn nước, khu khai quật di tích cổ, các di tích lịch sử và các di sản văn hoá khác.

g) Nên chọn vị trí hiện có của điểm dân cư để cải tạo và mở rộng, hạn chế lựa chọn chỗ đất hoàn toàn mới thiếu các trang thiết bị kĩ thuật đô thị. Phải đảm bảo đầy đủ điều kiện phát triển và mở rộng của đô thị trong tương lai.

#### **5. Sử dụng đất đô thị**

Đất đô thị là đất nội thành, nội thị xã, thị trấn được sử dụng để xây dựng nhà ở, trụ sở cơ quan, các tổ chức, các cơ sở sản xuất kinh doanh, cơ sở hạ tầng phục vụ lợi ích công cộng, quốc phòng, an ninh và các mục đích khác.

Đất ngoại thành, ngoại thị đã được quy hoạch chi tiết xác định lập thành các dự án đầu tư xây dựng các khu công nghiệp, khu dân cư và các cụm công trình khác được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền xét duyệt thì được quản lí theo quy định của đất đô thị.

Việc quản lý và sử dụng đất đô thị phải được theo đúng quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, dự án đầu tư được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền xét duyệt. Chế độ sử dụng các loại đất đô thị được quy định cụ thể trong các đồ án quy hoạch xây dựng đô thị và được ghi rõ trong chứng chỉ quy hoạch.

### **3.2.4. Cơ sở kinh tế - kĩ thuật phát triển đô thị**

Đây là một trong những tiền đề quan trọng nhất đối với mỗi đô thị. Nó là động lực phát triển chủ yếu của đô thị. Tùy theo vị trí, chức năng của đô thị, quá trình công nghiệp hoá sẽ kéo theo sự phát triển các ngành khác như giao thông, thương mại, du lịch, dịch vụ khoa học công nghệ v. v.. Khả năng nâng cao tỉ lệ tăng trưởng kinh tế ở đô thị phụ thuộc vào tỉ lệ đầu tư vào các ngành kinh tế chủ đạo của đô thị, trước tiên là công nghiệp.

Việc đầu tư xây dựng các cơ sở sản xuất và kĩ thuật ở đô thị phụ thuộc rất nhiều vào chính sách khai thác và đầu tư ở đô thị đó. Vì vậy mỗi đô thị cần phải tìm cho mình một thế mạnh riêng, một sự thu hút đặc biệt vốn đầu tư vào các dự án khai thác để phát triển đô thị trong cơ cấu quy hoạch phát triển đô thị qua việc xác định vị trí hợp lí của các cơ sở kinh tế trong đô thị.

Một đồ án quy hoạch hợp lí tạo điều kiện cho các cơ sở kinh tế kĩ thuật phát triển, ngược lại các cơ sở kinh tế kĩ thuật ở đô thị lại là động lực chính thực thi ý đồ quy hoạch xây dựng phát triển đô thị.

### **3.2.5. Các thành phần đất đai trong quy hoạch xây dựng đô thị**

Căn cứ vào chức năng sử dụng, đất đô thị được phân thành nhiều loại và nhiều cấp quản lý. Mỗi nước có một cách phân chia đất khác nhau, trong thiết kế quy hoạch xây dựng đô thị theo quan điểm của mình, nhưng về nội dung sử dụng và chức năng của từng loại đất thì không có gì khác nhau. Ví dụ có quan điểm đưa đất trung tâm đô thị vào chung với khu dân dụng, nhưng cũng có quan điểm tách ra thành hai loại đất là đất các khu ở và đất trung tâm. Đất cây xanh cũng có quan điểm tương tự. Qua kinh nghiệm thực tế rút ra từ công tác thiết kế quy hoạch thì trong việc sử dụng đất luôn có tình trạng xen kẽ nhau về chức năng do đó việc quy định chi tiết sử dụng đất nên được nghiên cứu trong các đồ án quy hoạch chi tiết.

Căn cứ vào chức năng tổng quan về sử dụng đất, đô thị được phân thành 5 loại đất sau đây :

#### **1. Khu đất công nghiệp**

Khu đất công nghiệp trong đô thị bao gồm đất xây dựng các xí nghiệp công nghiệp và thủ công nghiệp được bố trí tập trung thành từng khu vực, trong đó tính cả đất giao thông nội bộ, các bến bãi hoặc công trình quản lý phục vụ cho các nhà máy.

Khu đất công nghiệp là thành phần quan trọng của cơ cấu đô thị đồng thời là một yếu tố quan trọng của sự hình thành và phát triển đô thị. Do yêu cầu về sản xuất và bảo vệ môi trường sống, để tránh những ảnh hưởng độc hại của sản xuất công nghiệp, một số cơ sở sản xuất phải được bố trí ở bên ngoài thành phố, được cách li với các khu vực khác. Ngược lại, một số loại xí nghiệp công nghiệp và thủ công nghiệp mà sản xuất không ảnh hưởng xấu đối với môi trường thì có thể bố trí trong khu dân dụng thành phố.

## **2. Khu đất kho tàng**

Khu đất kho tàng thành phố bao gồm đất xây dựng các kho trực thuộc và không trực thuộc thành phố, kể cả đất đai xây dựng các trang thiết bị kĩ thuật hành chính phục vụ, cách li, bảo vệ v.v.... của các kho tàng.

## **3. Khu đất giao thông đối ngoại**

Bao gồm các loại đất phục vụ cho yêu cầu hoạt động của các phương tiện giao thông vận tải của thành phố liên hệ với bên ngoài, cụ thể là :

- Đất giao thông đường sắt : Gồm đất sử dụng cho các tuyến đường sắt (không kể đường sắt dùng riêng theo yêu cầu của công nghiệp), nhà ga các loại, kho tàng, trang thiết bị kĩ thuật phục vụ cho yêu cầu hoạt động của giao thông đường sắt.

- Đất giao thông đường bộ : Là các loại đất xây dựng tuyến đường, bến xe, các trạm tiếp xăng dầu, bãi để xe, ga ra thành phố và cơ sở phục vụ cho giao thông đường bộ.

- Đất giao thông đường thủy : Bao gồm đất xây dựng các bến cảng hành khách và hàng hóa, kể cả các kho tàng, bến bãi, công trình phục vụ và trang thiết bị kĩ thuật phục vụ yêu cầu hoạt động vận chuyển hành khách và hàng hóa của thành phố với bên ngoài.

- Đất giao thông hàng không : Là đất xây dựng các sân bay dân dụng của thành phố, nhà ga hàng không và hệ thống công trình thiết bị kĩ thuật khác của các sân bay.

## **4. Khu đất dân dụng đô thị**

Bao gồm các loại đất xây dựng nhà ở, các công trình phục vụ công cộng, đường phố quảng trường v.v... phục vụ nhu cầu về nhà ở, nghỉ ngơi, giải trí của nhân dân thành phố. Theo tính chất sử dụng, đất dân dụng thành phố lại được chia làm 4 loại chính :

- Đất xây dựng nhà ở bao gồm các loại đất xây dựng từng nhà ở, đường giao thông, hệ thống công trình phục vụ công cộng, cây xanh trong phạm vi tiểu khu nhà ở. Nó còn được gọi là đất ở thành phố.

- Đất xây dựng trung tâm thành phố và các công trình phục vụ công cộng : Gồm đất xây dựng các công trình phục vụ về thương nghiệp, văn hoá, y tế, giáo dục v.v... ngoài phạm vi khu nhà ở. Các công trình đó do tính chất và yêu cầu

phục vụ riêng mà có thể có vị trí quy hoạch khác nhau hoặc tập trung ở trung tâm thành phố, trung tâm nhà ở, hoặc ở bên ngoài khu vực thành phố.

- Đất đường và quảng trường hay còn gọi là đất giao thông đối nội bao gồm đất xây dựng mạng lưới đường phố phục vụ yêu cầu đi lại bên trong thành phố kể cả các quảng trường lớn của thành phố.

- Đất cây xanh đô thị bao gồm đất xây dựng các công viên, vườn hoa của thành phố và khu nhà ở.

Các mặt nước dùng cho yêu cầu nghỉ ngơi, giải trí của nhân dân cũng được tính vào diện tích cây xanh. Khi mặt nước quá lớn chỉ tính 30% diện tích mặt nước vào diện tích cây xanh thành phố.

### **5. Khu đất đặc biệt**

Là loại đất phục vụ cho yêu cầu riêng biệt như doanh trại quân đội, các cơ quan hành chính không thuộc thành phố, các cơ quan ngoại giao, nghĩa trang, công trình kĩ thuật xử lí nước bẩn, bãi rác v.v...

Các đô thị có quy mô trung bình trở lên thường có cơ cấu hoàn chỉnh với 5 loại đất trên. Ở các đô thị lớn ngoài phần đất nội thành còn có đất ngoại thành với các thành phần gồm đất sản xuất nông nghiệp hoặc đất cây xanh xung quanh thành phố. Đất ngoại thành phục vụ cho việc tổ chức sản xuất công nghiệp, đáp ứng một phần nhu cầu đời sống của nhân dân, đồng thời tổ chức các cơ sở nghỉ ngơi, giải trí, hệ thống trang bị kĩ thuật v.v... của thành phố

## **3.3. ĐỊNH HƯỚNG PHÁT TRIỂN KHÔNG GIAN ĐÔ THỊ**

Vấn đề định hướng phát triển không gian đô thị chiếm vị trí rất quan trọng trong quy hoạch xây dựng phát triển đô thị. Nó quyết định hướng đi đúng đắn của đô thị trong cả quá trình phát triển.

### **3.3.1. Những nguyên tắc cơ bản của sơ đồ định hướng phát triển không gian đô thị**

#### **1. Tuân thủ hướng chỉ đạo của quy hoạch vùng**

Như chúng ta đã biết mỗi đô thị phát triển đều cho sự gắn bó và quan hệ mật thiết với sự phát triển của toàn vùng. Bởi lẽ, quy hoạch vùng đã cân đối sự phát triển cho mỗi điểm dân cư trong vùng lãnh thổ. Dĩ nhiên quy hoạch tổng thể đô thị phải có những kiến nghị bổ sung sửa đổi các dự kiến và phương hướng quy hoạch vùng đã xác định. Đặc biệt là trong trường hợp chưa có quy hoạch vùng thì việc định hướng phát triển của quy hoạch tổng thể đô thị phải thông qua quy hoạch liên đới vùng của đô thị đó.

Những kiến nghị điều chỉnh không nên vượt quá những giới hạn cho phép quy hoạch vùng đã xác định, nhằm tạo điều kiện thuận lợi cho các hoạt động thống nhất giữa trong và ngoài đô thị, hài hoà và hỗ trợ cho nhau phát triển.

CHIẾN LƯỢC PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ VIỆT NAM  
GIAI ĐOẠN 1996 - 2020

BẢN ĐỒ PHÂN BỐ & PHÁT TRIỂN  
ĐÔ THỊ TRÊN CÁC VÙNG LÃNH THỔ



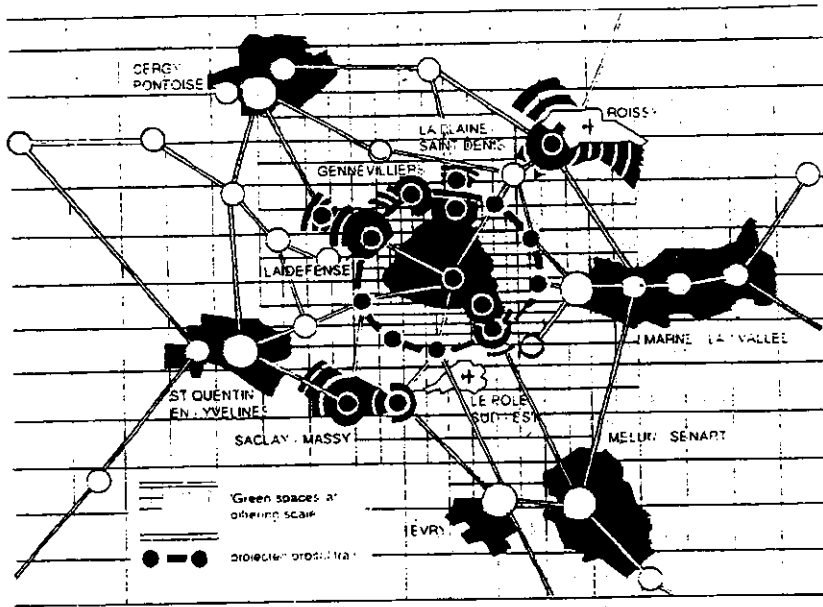
QUẦN ĐẢO HOÀNG SA

ĐÔNG

QUẦN ĐẢO TRƯỜNG SA

BIỂN

Hình 4a. Hệ thống đô thị Việt Nam  
**HUBT**  
TÀI LIỆU PHỤC VỤ THAM KHẢO NỘI BỘ



Hình 45 : Cơ cấu quy hoạch vùng Ile de France – Pháp (Vùng Paris lớn)

## 2. Triệt để khai thác các điều kiện tự nhiên

Thiên nhiên là tài sản quý báu có sẵn, vì vậy việc khai thác điều kiện địa hình, khí hậu, môi trường là nhiệm vụ hàng đầu đối với mỗi đô thị.

Những đặc trưng của cảnh quan thiên nhiên là cơ sở để hình thành cấu trúc không gian đô thị. Các giải pháp quy hoạch, đặc biệt là trong cơ cấu chức năng cần phải tận dụng triệt để các điều kiện tự nhiên nhằm cải thiện nâng cao hiệu quả của cảnh quan môi trường đô thị và hình thành cho đô thị một đặc thù riêng hoà hợp với thiên nhiên ở địa phương đó.

## 3. Phù hợp với tập quán sinh hoạt truyền thống của địa phương và dân tộc

Đây là một yếu tố và cũng là một nguyên tắc cơ bản đối với mỗi đồ án quy hoạch xây dựng. Con người là đối tượng chính ở đô thị. Mỗi địa phương, mỗi dân tộc có một cách sống, một tập quán, một quan niệm khác nhau trong quan hệ giao tiếp và trong sinh hoạt. Những đặc thù riêng đó là vốn quý của dân tộc, cần được khai thác và kế thừa để tạo cho mỗi đô thị một hình ảnh riêng của dân tộc và địa phương mình. Cuộc sống hiện đại đã thay đổi rất nhanh những tập quán của nhiều dân tộc, nhưng nó cũng không thể và không nên quốc tế hoá tất cả mọi đặc trưng riêng của từng dân tộc, từng địa phương. Các nhà xã hội học đô thị cũng đã khẳng định một cách chắc chắn là hình ảnh của một đô thị tương lai, ý niệm về niềm vui hạnh phúc, sự thuận tiện hợp lý để dàng trong cuộc sống hàng ngày ở đô thị không thể và không nên giống nhau, bởi vì mỗi dân tộc đều có một phong tục tập quán riêng của họ để họ tôn sùng và gìn giữ. Một đô thị được nhiều người ngưỡng mộ, chính là cái đô thị giữ được nhiều sắc thái của dân tộc mình.



Quy hoạch xây dựng phát triển đô thị còn phải hết sức lưu ý đến vấn đề này đặc biệt là trong cơ cấu tổ chức sinh hoạt của các khu ở, khu trung tâm thành phố và các khu đặc trưng khác như các khu vực danh lam thắng cảnh, khu vực lịch sử, khu vực tâm linh tôn giáo v.v...

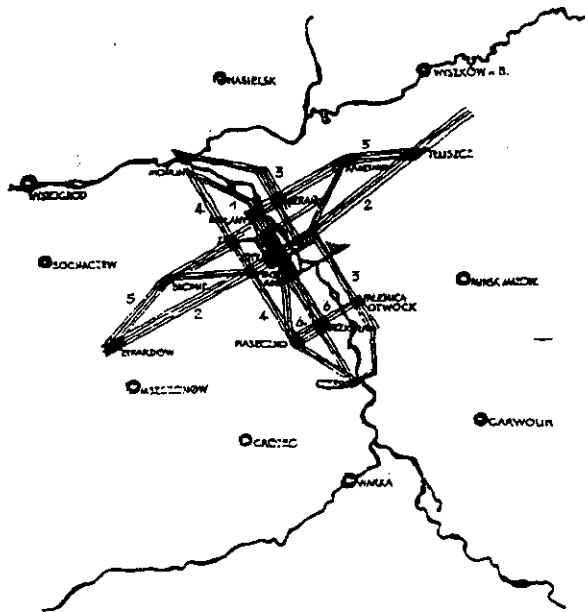
Chúng ta sẽ có lỗi với dân tộc nếu không tập trung tư tưởng và quan điểm để tìm và khai thác những yếu tố truyền thống dân tộc vào trong các đồ án thiết kế xây dựng, trong tổ chức cuộc sống mới luôn luôn phát triển ở đô thị.

#### 4. Kế thừa và phát huy thế mạnh của hiện trạng

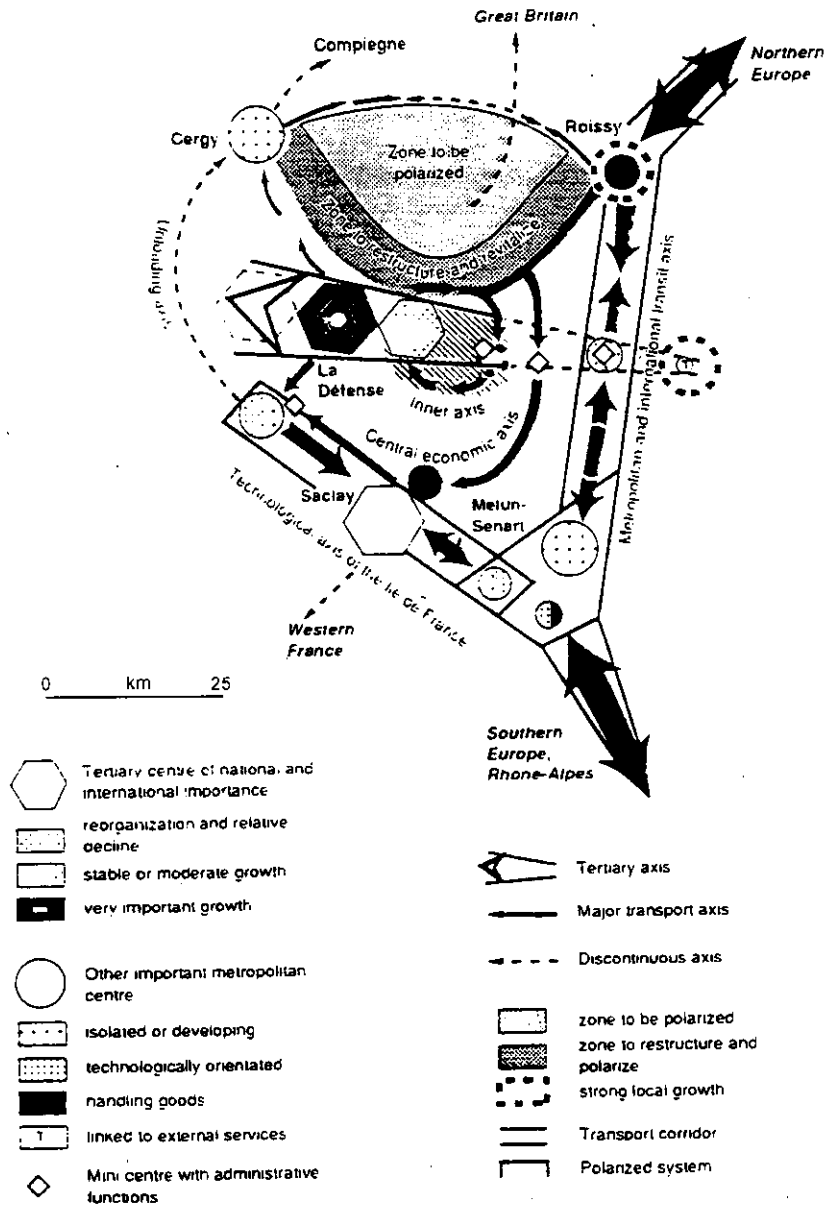
Các cơ sở vật chất hiện có ở đô thị, đặc biệt là các khu ở, các công trình công cộng, hệ thống trang thiết bị kĩ thuật đô thị, danh lam thắng cảnh, các di sản văn hoá và lịch sử có giá trị vật chất tinh thần rất cao. Cần phải kết hợp và phát huy mọi tiềm năng giữa cái cũ và mới trong đô thị, giữa truyền thống và hiện đại, đặc biệt chú ý đến các công trình kiến trúc có giá trị, các khu phố cổ truyền thống.

#### 5. Phát huy vai trò của khoa học kĩ thuật tiên tiến

Thiết kế quy hoạch tổng thể xây dựng đô thị phải đảm bảo phát huy tốt các mặt về kĩ thuật đô thị, trang thiết bị KHKT hiện đại đặc biệt là giao thông đô thị. Cần bảo đảm thực hiện các quy chế và chỉ tiêu về kinh tế kĩ thuật xây dựng, phải tuân thủ các đường lối chính sách của Nhà nước và địa phương về xây dựng phát triển đô thị, hiện đại hoá các trang thiết bị kĩ thuật, phương tiện giao thông vận tải, thông tin liên lạc, v.v... Trong thời đại mới, khoa học kĩ thuật phát triển rất nhanh chóng. Quy hoạch xây dựng đô thị phải có được những dự phòng thích đáng về kỹ thuật và đất đai, nhằm đáp ứng kịp thời những biến đổi trong quá trình phát triển đô thị.



Hình 46 : Sơ đồ hướng phát triển đô thị của Chmielowski (Ba Lan) cho Thành phố Vácava từ năm 1934 đến nay vẫn bảo đảm hợp lí.



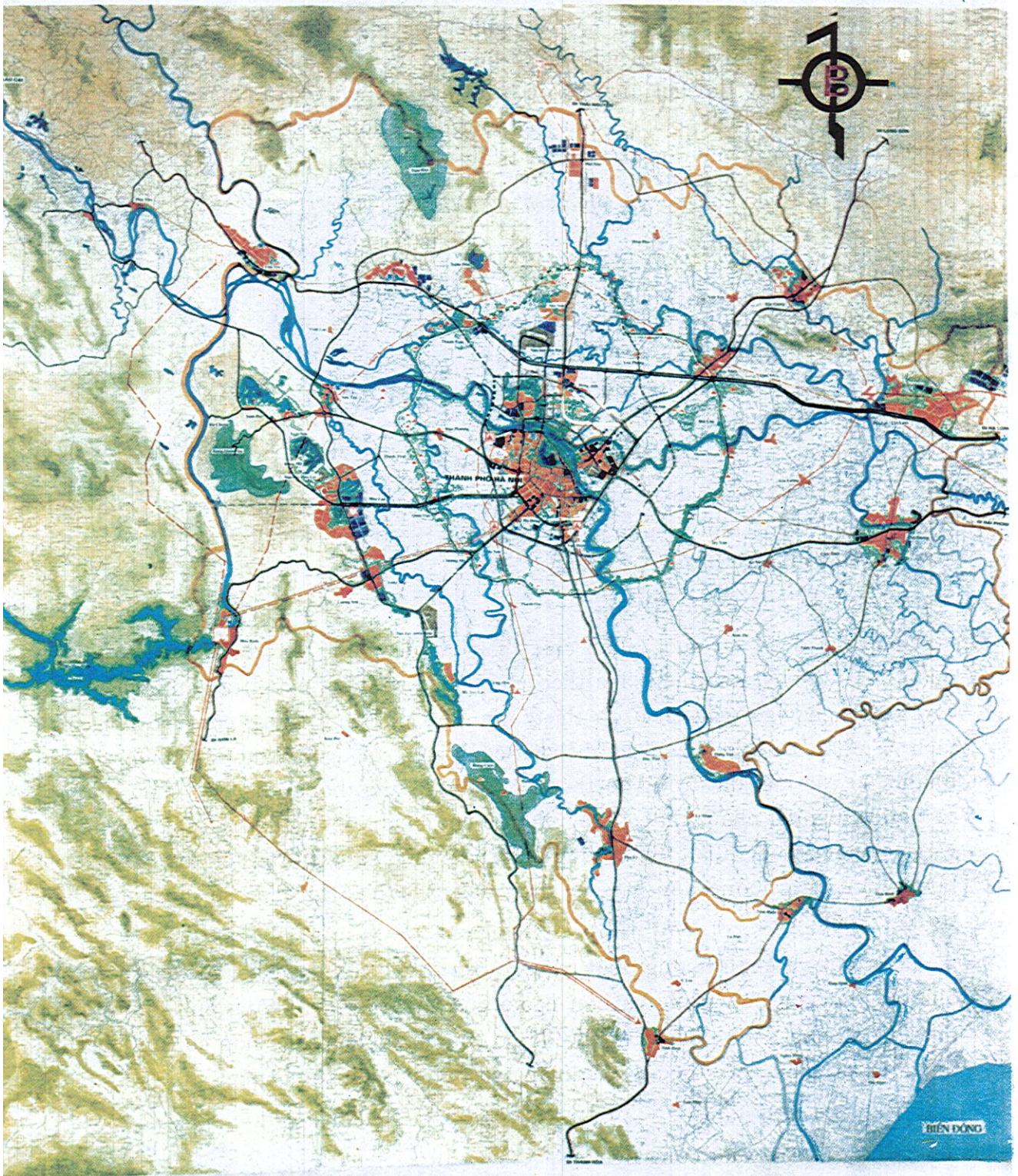
Hình 47 : Mô hình trục phát triển vùng Paris những năm đầu 1990

## 6. Tính cơ động và hiện thực của đồ án quy hoạch

Bất kỳ một đồ án nào khi thiết kế cũng phải đề cập đến khả năng thực thi của nó trong từng giai đoạn. Đồ án quy hoạch xây dựng xác định rất nhiều vấn đề về hướng phát triển tương lai cho đô thị. Muốn thực hiện được ý đồ phát triển tốt thì tính cơ động và linh hoạt của đồ án phải rất cao, có nghĩa là trước những hiện tượng đột biến về đầu tư xây dựng hoặc những chủ trương mới của chính quyền về xây dựng đô thị, hướng phát triển cơ bản và lâu dài của đô thị vẫn được đảm bảo.

# SƠ ĐỒ QUY HOẠCH VÙNG THỦ ĐÔ HÀ NỘI

TỶ LỆ 1/100.000



## KÝ HIỆU

- KHU CÔNG NGHIỆP
- KHU DÂN CƯ ĐÔ THỊ
- KHU RỪNG QUỐC GIA, RỪNG CÀM
- KHU CÂY XANH
- SÂN BAY

- SÔNG HỒ
- VÙNG NÚI CAO
- VÙNG GÓ ĐỒI

KHU ĐỒNG THÁP  
ĐIỂM DỊCH THẮNG CẢNH  
DU LỊCH

- ĐƯỜNG QUỐC LỘ
- ĐƯỜNG CAO TỐC
- ĐƯỜNG SẮT
- ĐƯỜNG DỰ KIẾN LÂU ĐÀI
- CANG SÔNG

- NGUỒN CẤP NƯỚC
- ĐƯỜNG ống dẫn nước
- TRẠM CẤP ĐIỆN
- ĐƯỜNG ĐIỆN CAO THẾ
- RANH GIỚI VÙNG

Hình 48 : Quy hoạch vùng đô thị Hà Nội

### 3.3.2. Cơ cấu chức năng đất đai phát triển đô thị

Đây là một nhiệm vụ nặng nề mà người thực hiện chính là các kiến trúc sư quy hoạch. Đây không chỉ là nghệ thuật bố cục không gian đơn thuần mà là một khoa học tổng hợp đòi hỏi phải có óc tư duy khoa học, óc tổ chức sáng tạo cao để phối hợp một cách có hiệu quả các hoạt động đồng thời của các thành phần vật chất ở đô thị trong quá trình phát triển.

#### 1. Chọn đất và chọn hướng phát triển đô thị

Đất đai đô thị trước đây được chia thành 5 loại theo chức năng sử dụng bao gồm :

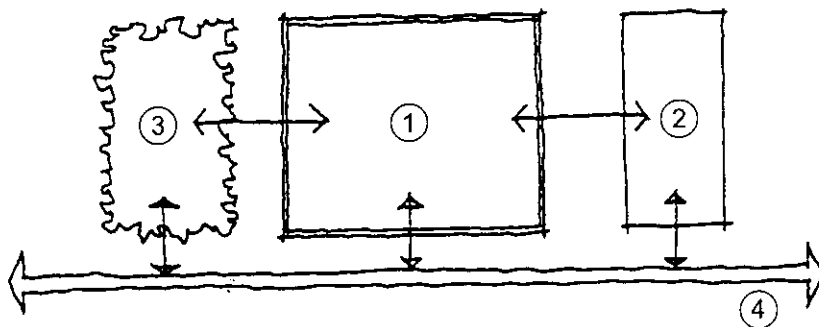
- a) Đất công nghiệp và các khu vực sản xuất
- b) Đất kho tàng
- c) Đất giao thông đối ngoại.
- d) Đất dân dụng, trong đó
  - Đất xây dựng nhà ở
  - Đất cây xanh và thể dục thể thao
  - Đất trung tâm và phục vụ công cộng
  - Đất đường và quảng trường
- e) Đất đặc biệt ngoài đô thị.

Năm loại đất trên được phân chia theo phạm vi khu vực đất đai và tổ chức quản lý. Hiện nay, khi phân chia theo chức năng sử dụng người ta còn tách phần cây xanh nghỉ ngơi giải trí ở đô thị thành một loại hình riêng, cũng có nơi còn tách cả phần đất trung tâm và dịch vụ công cộng ra ngoài khu dân dụng. Cách phân chia các loại đất trong đô thị tuy có chỗ không thống nhất với nhau nhưng cơ bản vẫn giống nhau, chỉ có khác nhau ở chỗ là chi tiết trong khu đất dân dụng và giao thông được phân thành từng loại theo chức năng cụ thể mà thôi. Điều đó không làm ảnh hưởng đến vấn đề chọn đất và cơ cấu tổ chức sử dụng đất đai trong đô thị.

Chọn đất và chọn hướng phát triển đô thị trước tiên là phải làm sao cho mối quan hệ hữu cơ bên trong và bên ngoài của các khu đất không ảnh hưởng lẫn nhau trong quá trình phát triển. Sơ đồ cơ cấu chức năng tổng hợp có tính chất lí thuyết được biểu hiện theo 4 chức năng cơ bản của đô thị :

- Khu đất dân dụng
- Khu đất sản xuất công nghiệp
- Khu đất cây xanh nghỉ ngơi, giải trí
- Khu đất giao thông đối ngoại.

Mối quan hệ cơ bản giữa các loại đất tạo thành một cơ cấu thống nhất, hài hòa và hỗ trợ cho nhau cùng phát triển (hình 49).



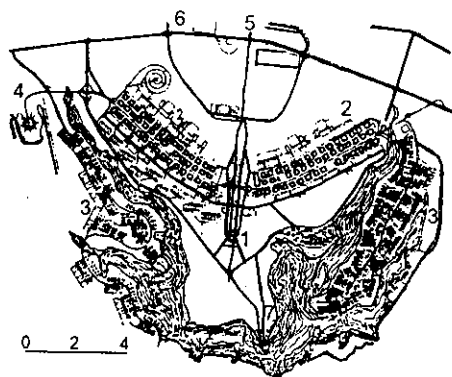
Hình 49 : Sơ đồ cơ cấu mối quan hệ giữa các chức năng đất đai  
 1. Đất dân dụng ; 3. Đất cây xanh nghỉ ngơi giải trí  
 2. Đất sản xuất công nghiệp ; 4. Đất giao thông

## 2. Chọn mô hình phát triển đô thị

Mỗi loại đất có một nhu cầu riêng về địa hình, địa mạo, địa chất thủy văn, điều kiện tự nhiên và kĩ thuật. Chính điều kiện đất đai đó đã cho phép mỗi đô thị có thể lựa chọn cho mình một mô hình phát triển không gian thích hợp với quy mô tính chất và giai đoạn phát triển của đô thị. Mô hình phát triển không gian đô thị rất phong phú, phụ thuộc rất lớn vào hệ thống giao thông chính của đô thị xương - sống của mọi hoạt động và định hướng phát triển lâu dài của đô thị.

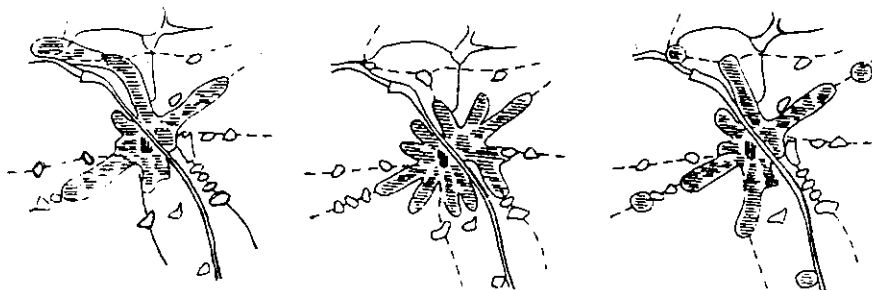
Tùy theo quy mô và điều kiện tự nhiên, đô thị phát triển theo một số dạng sau đây.

+ Dạng tuyến và dải đô thị phát triển dọc các trục giao thông, theo nhiều hình thức khác nhau dựa trên cơ sở lí luận chuỗi và tuyến, dải của Soria Y Mata, Le Corbusier và Milutin... Quy hoạch thành phố Brasilia của KTS Lucio Costa (1956) là một ví dụ về dạng mô hình tuyến được phối kết rất linh hoạt với mô hình đơn vị ở theo một bố cục phát triển không gian rất đặc sắc.



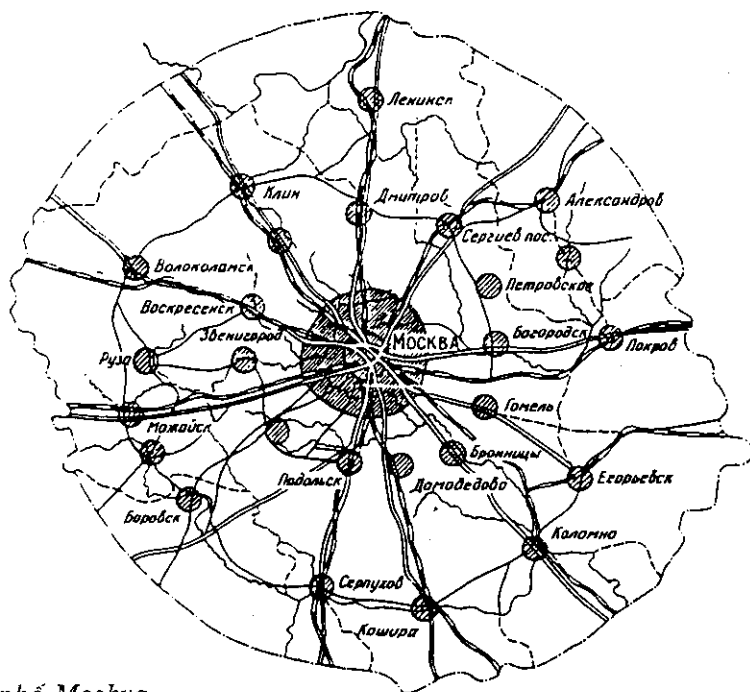
Hình 50 : Phương án quy hoạch thành phố Brasilia của Lucio Costa (1956)

+ Đô thị phát triển theo dạng tập trung và mở rộng ra nhiều nhánh hình sao



Hình 51

+ Dạng hướng tâm vành đai, đô thị phát triển theo hướng tâm và mở rộng ra nhiều hướng có các vành đai theo trung tâm nối liền các tuyến giao thông với nhau. Ví dụ như thành phố Moskva, thành phố Berlin...



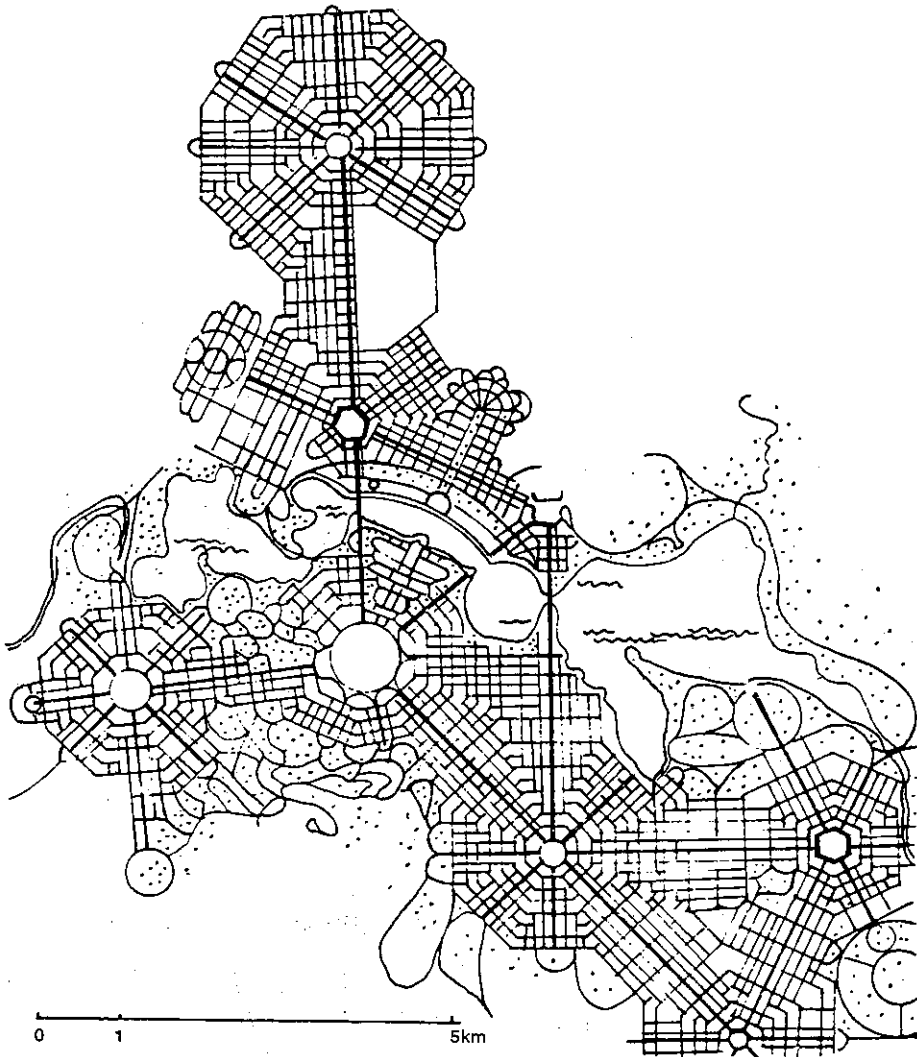
Hình 52 : Thành phố Moskva



Hình 53 : Cơ cấu thành phố Moskva

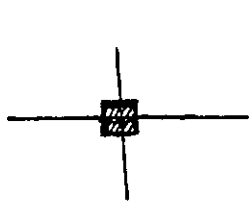
+ Đô thị phát triển hỗn hợp xen kẽ nhau bởi nhiều loại đơn vị đô thị khác nhau gắn với hệ giao thông kiểu hình sao và vành đai xen kẽ ở khu vực gần trung tâm.

+ Đô thị phát triển hình học với nhiều đơn vị khác nhau, xây dựng tập trung hoặc tuyến hay chuỗi. Một trong những đô thị giữ vững cơ cấu hình học và phát triển có tính chất bền vững là thành phố Canberra ở Úc. Đây là một ví dụ phát triển đô thị trên cơ cấu hình học hướng tâm của từng đơn vị.

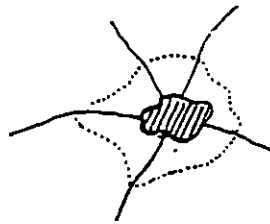


*Hình 54 : Cơ cấu thành phố Canberra. (Úc)*

+ Hình thức phổ biến nhất là đô thị phát triển theo ô bàn cờ và dạng tự do. Một số dạng hình học tam giác, lục giác hay đa giác hầu hết chỉ dừng lại ở dạng lí thuyết nhiều hơn là trong thực tế xây dựng (hình 55).



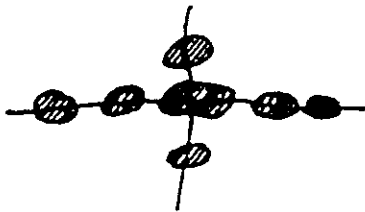
1. Mô hình điểm



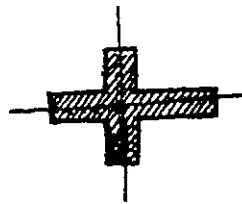
2. Đô thị tập trung



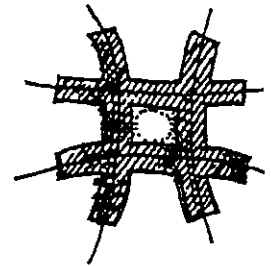
3. Đô thị tuyến



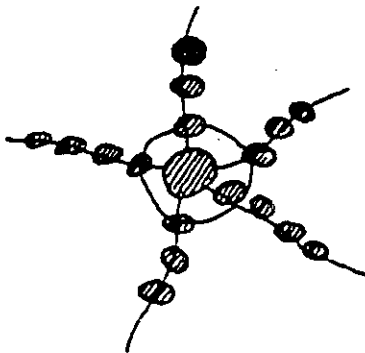
4. Mô hình chuỗi điểm



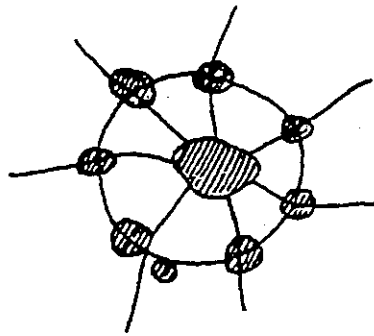
5. Mô hình tuyến  
giao nhau đơn giản



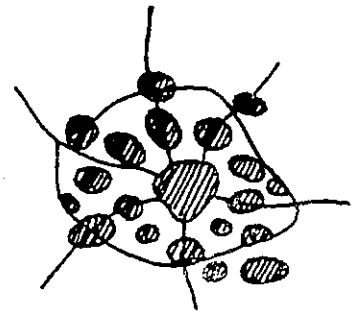
6. Giao tuyến  
hở đơn giản



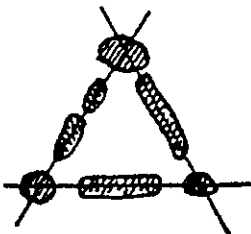
7. Mô hình chuỗi  
điểm hướng tâm



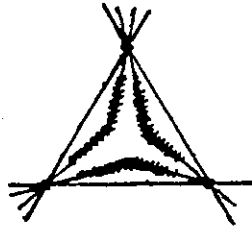
8. Mô hình đô thị  
vệ tinh



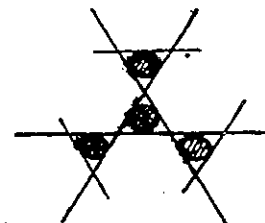
9. Mô hình phát triển  
phân tán có xu thế  
hướng tâm



10. Hệ thống giải  
tam giác của  
Corbusier



11. Hệ thống giải  
tam giác nối tiếp  
của T.Zipser



12. Hệ thống tam giác  
theo đơn vị đô thị  
tập trung của  
Nguyễn Thế Bá

*Hình 55: Sơ đồ các mô hình phát triển hệ thống dân cư đô thị*



### 3. Phân vùng chức năng đất đô thị

Phân vùng chức năng các loại đất trong đô thị phải dựa vào tính chất sử dụng và chỉ tiêu được chọn cho từng loại đất, sau khi đã đánh giá tổng hợp đầy đủ khả năng cho phép sử dụng của đất đai.

Đất đô thị được phân thành 2 loại chính bao gồm đất dân dụng và đất ngoài khu dân dụng, được tổng hợp như sau

**Bảng 7**

Loại đất	Tỉ lệ chiếm đất %
<b>I. Đất dân dụng</b>	50 - 60%
1. Đất ở	25 - 30%
2. Đất công cộng	5 - 5%
3. Đất cây xanh	5 - 5%
4. Đất giao thông	15 - 20%
<b>II. Đất ngoài khu dân dụng</b>	40 - 50%
1. Đất công nghiệp và kho tàng	
2. Đất cơ quan bên ngoài và các trung tâm chuyên ngành	
3. Đất giao thông đối ngoại và công trình đầu mối kỹ thuật hạ tầng	Thay đổi theo tính chất của các đô thị
4. Đất quốc phòng an ninh	
5. Các loại đất khác (nông nghiệp, lâm nghiệp v.v...)	
6. Đất chưa sử dụng	
<b>Tổng cộng :</b>	<b>100%</b>

*Nguồn : Vụ quản lí Quy hoạch và Kiến trúc - Bộ Xây dựng*

Ngày 17 tháng 8 năm 1994, Chính phủ đã ra Nghị định số 88/CP quy định về đất đô thị dựa trên Điều 55 - Luật đất đai. Căn cứ vào mục đích sử dụng chủ yếu, đất đô thị được phân thành các loại sau đây :

1. Đất sử dụng vào mục đích công cộng
2. Đất sử dụng cho quốc phòng an ninh
3. Đất ở
4. Đất chuyên dùng
5. Đất nông, lâm nghiệp
6. Đất chưa sử dụng

(Điều 2 - chương I - ND88/CP ngày 17/8/1994)

Cách phân chia trên của Nhà nước mang tính chất quản lí việc sử dụng đất đai theo quy hoạch được nghiên cứu và được duyệt. Khi nghiên cứu thiết kế phân vùng chức năng quy hoạch đô thị không thể đi quá chi tiết đối với từng khu chức năng trong quy hoạch chung. Bởi lẽ trong quá trình phát triển của đô thị luôn có sự xen kẽ lẫn nhau của một vài chức năng sử dụng đất đai do hiện trạng hoặc những đột biến khác khi cấp đất sử dụng. Trong cơ chế thị trường việc quy định quá chặt chẽ về chức năng sử dụng đất đai cũng không hoàn toàn thích hợp trước sự thúc ép mạnh mẽ của vấn đề đầu tư xây dựng. Dĩ nhiên trong những trường hợp đó phải có sự điều chỉnh, nhưng không để tình trạng làm đảo lộn ý đồ chung của cơ cấu phân khu chức năng của quy hoạch đã được thông qua.

### *Các khu chức năng bao gồm*

- *Khu đất công nghiệp* : Đây là những khu vực sản xuất chính của đô thị được tổ chức ở ngoài khu dân dụng thành phố. Những khu đất công nghiệp, thủ công nghiệp xây dựng xen kẽ trong khu dân dụng do hiện trạng hoặc do yêu cầu đặc biệt về đầu tư xây dựng cũng tính vào đất sản xuất công nghiệp. Các khu công nghiệp tập trung, khu chế xuất, các khu công nghiệp kĩ thuật cao là những hình thức tổ chức sản xuất mới có quy mô lớn và đồng bộ, là động lực chính của sự phát triển đô thị. Quy mô khu đất công nghiệp tùy theo vị trí và khả năng có thể phát triển ở đô thị đó.

- *Đất và kho tàng đô thị* : Đất kho tàng chủ yếu bố trí ở ngoài khu dân dụng thành phố. Đất kho tàng là nơi dự trữ hàng hoá, vật tư, nhiên liệu phục vụ trực tiếp cho sản xuất và sinh hoạt hàng ngày của đô thị và của toàn vùng hoặc toàn quốc. Trừ một số khu vực kho tàng mang tính chiến lược và dự trữ quốc gia được bố trí ở những vị trí đặc biệt theo yêu cầu riêng, các khu vực kho tàng khác ở đô thị đều nằm trong cơ cấu chung của đất đai quy hoạch phát triển đô thị. Nói chung các kho tàng được bố trí gần các đầu mối giao thông và các khu công nghiệp.

- *Đất xây dựng các khu ở* : Bao gồm đất đai xây dựng các khu nhà ở mới và cũ trong thành phố. Các khu ở bố trí thành các đơn vị ở khác nhau trong khu đất dân dụng thành phố. Nó gắn liền với mọi hoạt động khác ở đô thị và được bố trí tập trung xung quanh các khu trung tâm của đô thị.

- *Đất trung tâm các công trình công cộng* : Bao gồm khu vực trung tâm chính trị của đô thị và toàn bộ hệ thống trung tâm phụ khác ở các đơn vị đô thị thấp hơn như quận, phường, các trung tâm văn hoá, giáo dục đào tạo, nghiên cứu khoa học v.v... Đất trung tâm thường được bố trí ở khu vực có bộ mặt cảnh quan đẹp nhất và nằm ở vị trí trung tâm của thành phố và các khu vực chức năng khác.

- *Đất cây xanh và thể dục thể thao* : Bao gồm đất xây dựng các công viên văn hoá, nghỉ ngơi, các khu TDTT thành phố, các vườn cây đặc biệt khác như công viên bách thú, bách thảo, công viên rừng, khu danh lam thắng cảnh thành phố. Đất xây dựng còn được tính cả các khu cây xanh cách li, mặt nước hồ, sông và khu đất trống...

- *Đất giao thông đối ngoại* : Bao gồm đất xây dựng các tuyến đường giao thông cao tốc quốc gia, các tuyến đường sắt, các bến bãi, quảng trường giao thông, bến xe, ga đường sắt, bến cảng, sân bay và ga sân bay v.v...

- *Đất vùng ngoại đô* : Bao gồm đất dự trữ phát triển đô thị, các khu vực xây dựng các công trình đô thị đặc biệt về cơ sở hạ tầng kĩ thuật như trạm xử lý nước, trạm bơm nước, lọc nước v.v... Các khu quân sự bảo vệ đô thị, các khu quân sự khác không trực thuộc thành phố, các khu di tích, khu nghĩa trang, khu rừng bảo vệ v.v... Các khu đất này được bố trí ngoài thành phố nhưng có quan hệ mật thiết với mọi hoạt động bên trong thành phố. Tất cả các khu đất trên được bố trí hài hòa với nhau trong cơ cấu tổ chức đất đai toàn thành phố.

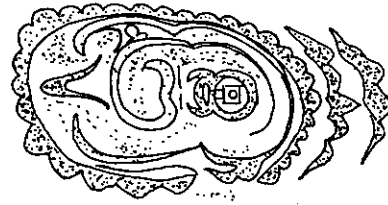
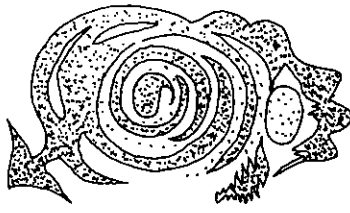
### 3.3.3. Bố cục không gian kiến trúc đô thị

Mỗi khu vực dân cư, mỗi khu vực chức năng trong đô thị đều có một số yêu cầu và một tiếng nói riêng phản ánh đặc trưng của mình thông qua hình ảnh kiến trúc ở đó. Hình ảnh của đô thị là tổng hợp bộ mặt kiến trúc từ các khu vực chức năng trong đô thị đến hình ảnh chủ đạo nhất, đặc trưng nhất của toàn đô thị là khu trung tâm thành phố.

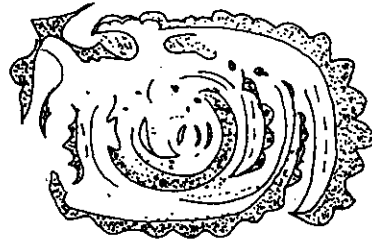
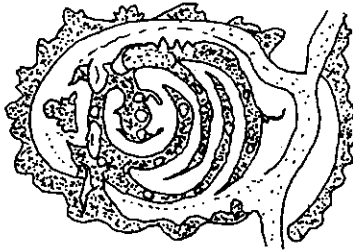
Bố cục không gian kiến trúc đô thị được biểu hiện ở cơ cấu tổ chức mặt bằng quy hoạch xây dựng đô thị và tổ chức hình khối không gian kiến trúc toàn đô thị, đặc biệt là ở các khu trung tâm. Bố cục mặt bằng được thể hiện qua việc chọn lọc hình thái không gian đô thị của hệ thống đường phố chính và các quảng trường đô thị với các khu chức năng. Hình thái quy hoạch không gian kiến trúc đô thị được hình thành nhờ điều kiện tự nhiên hỗ trợ. Thời cổ xưa trong các thuyết địa lí phong thủy Á Đông, địa lí Tả Ao hay các mô hình trong địa đạo diễn ca đã áp dụng cho việc chọn đất xây dựng và bố cục quy hoạch kiến trúc trong các quần thể công trình (hình 56).

Trong thời cổ đại và cận đại xuất hiện các loại đô thị lấy bố cục hướng tâm kiểu thành phố lí tưởng có thành quách bao bọc làm cơ sở cho bố cục không gian kiến trúc đô thị. Những công trình trọng điểm của thành phố được bố trí ở quảng trường trung tâm, nơi hội tụ của các tuyến giao thông chính (hình 57).

Ngày nay đô thị phát triển nhanh và mở rộng thành không gian lớn có bán kính hàng chục có khi hàng trăm kilômét. Vấn đề bố cục không gian phong phú

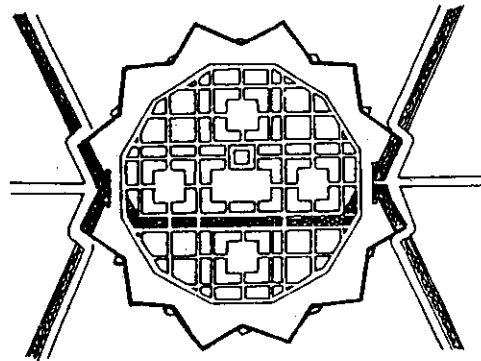
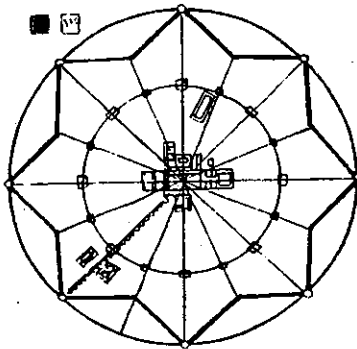


"Thiên mã" Huế



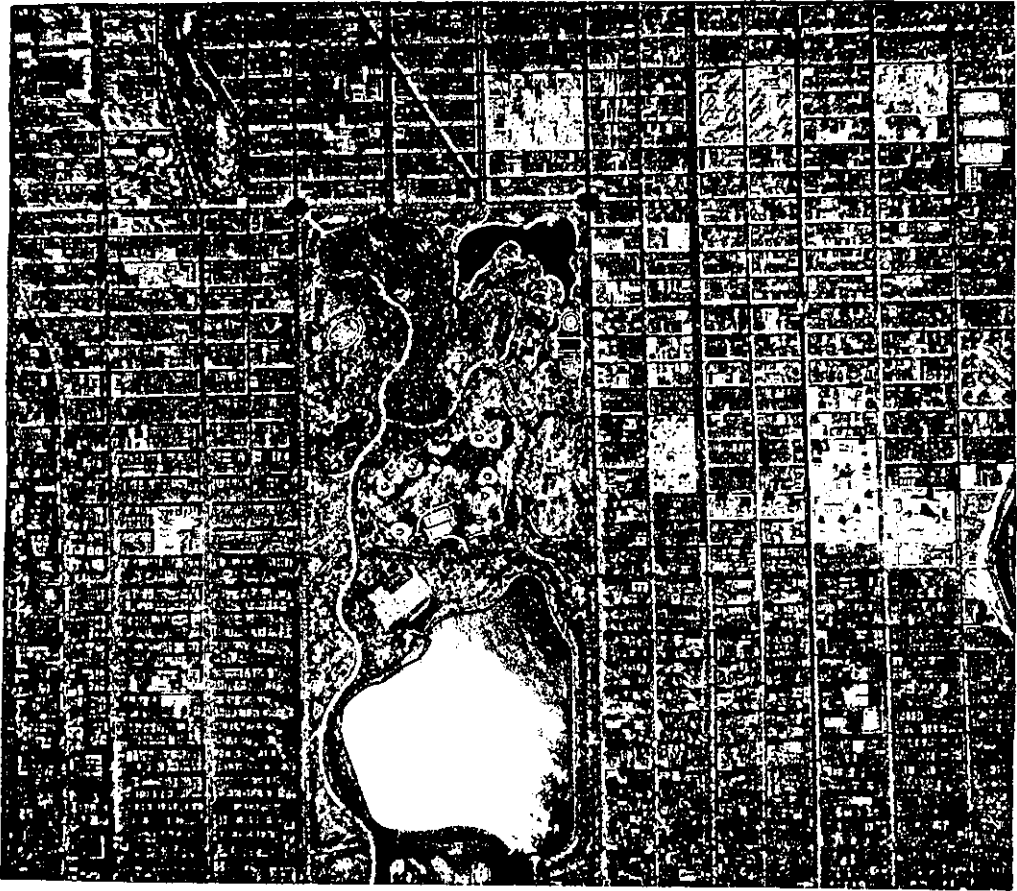
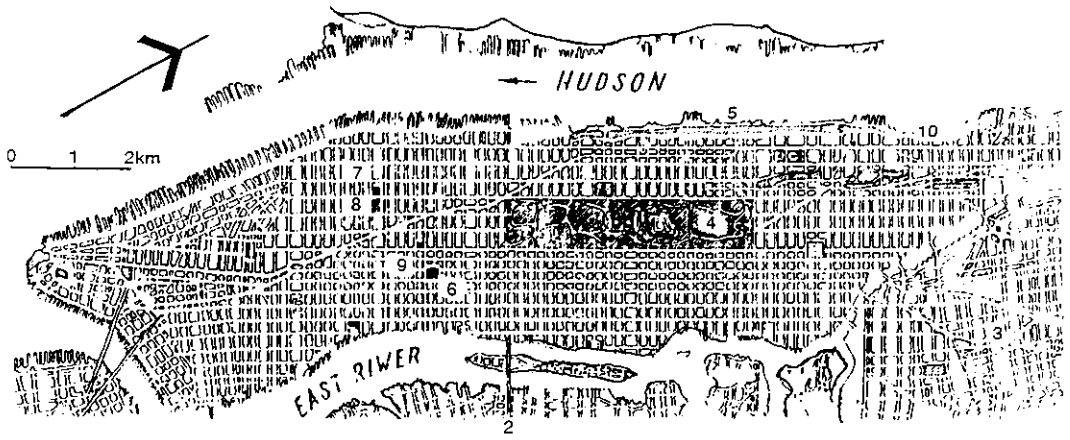
Địa thế Cổ Loa

Hình 56 : Một số mô hình trong địa lí phong thủy



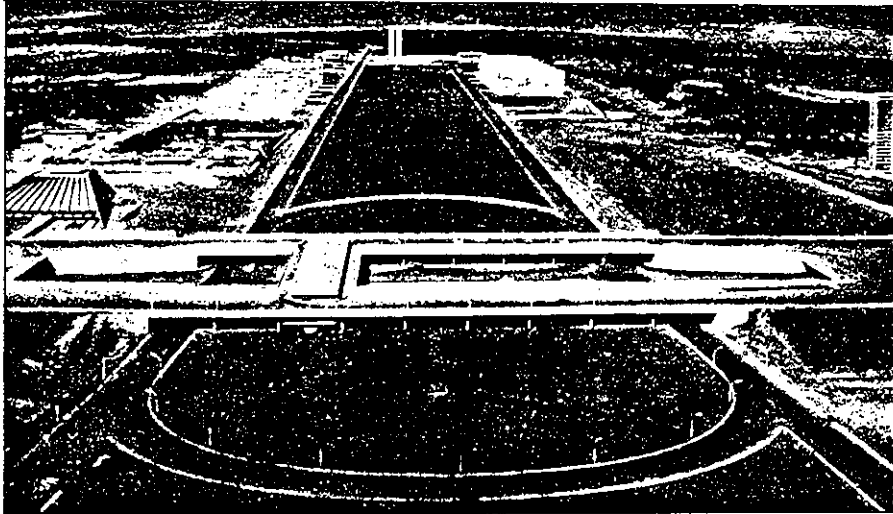
Hình 57 : Bố cục không gian kiến trúc của một số thành phố lí tưởng thời phục hưng

hơn, ngoài trung tâm chính của thành phố, các trung tâm phụ cũng phát triển mạnh theo nhiều hình thức khác nhau tạo nên những chuỗi đô thị với những bố cục kiến trúc khá hấp dẫn. Nói chung dù theo dạng bố cục nào cũng đều xuất phát từ thực tế của điều kiện tự nhiên sông, núi, ao, hồ v.v... Thành phố New York với dạng ô bàn cờ cũng đã tạo nên một khu công viên lớn ở trung tâm làm hạt nhân cho mọi bố cục (hình 58).



Hình 58 : Thành phố New York (Mĩ)

Thành phố Brasilia được bố cục như một cái nỏ với khu trung tâm hành chính thành phố thể hiện cho một nền kiến trúc hiện đại ở một thủ đô mới ( hình 59).

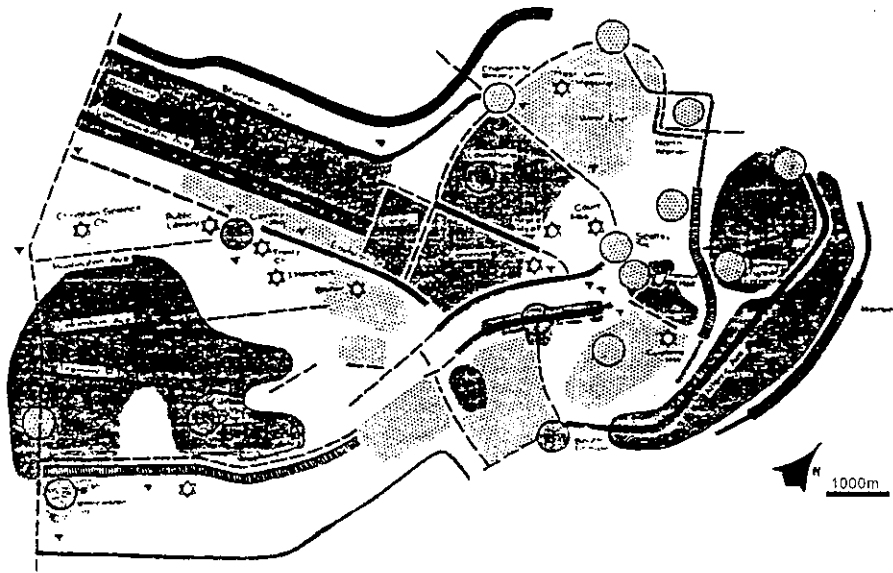


*Hình 59: Trung tâm thành phố Brasilia*

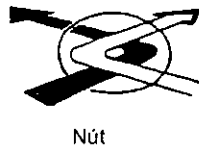
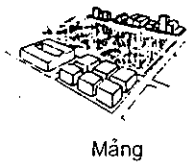
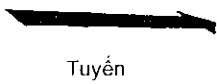
Việc xác định bố cục không gian cần căn cứ vào các yếu tố cơ bản của bố cục, theo Kevin Lynch, có 5 thành phần cơ bản tạo nên bố cục của thành phố :

- Tuyến ;
- Nút ;
- Vành đai (bờ, rìa) ;
- Mảng ;
- Điểm nhấn, trọng điểm.

Song song với việc nghiên cứu bố cục mặt bằng quy hoạch tổng thể đô thị là việc xác định các công trình và cụm công trình trọng điểm của thành phố ở khu trung tâm. Vị trí các công trình trọng điểm bố trí ở trên các trục giao thông chính, trên quảng trường trung tâm và những nơi có vị trí tầm nhìn tốt, nhằm tạo được một tổng thể không gian kiến trúc thích hợp cho toàn thành phố và từng khu vực. Xác định quy mô tính chất hình khối của các công trình trọng điểm trong đô thị là một nhiệm vụ quan trọng để chỉ đạo bố cục kiến trúc cho từng khu vực đặc biệt là ở khu trung tâm, những nơi có cảnh quan đẹp, các đầu mối giao thông và các quảng trường chính. Trong việc quy hoạch các đô thị Việt Nam, vấn đề này

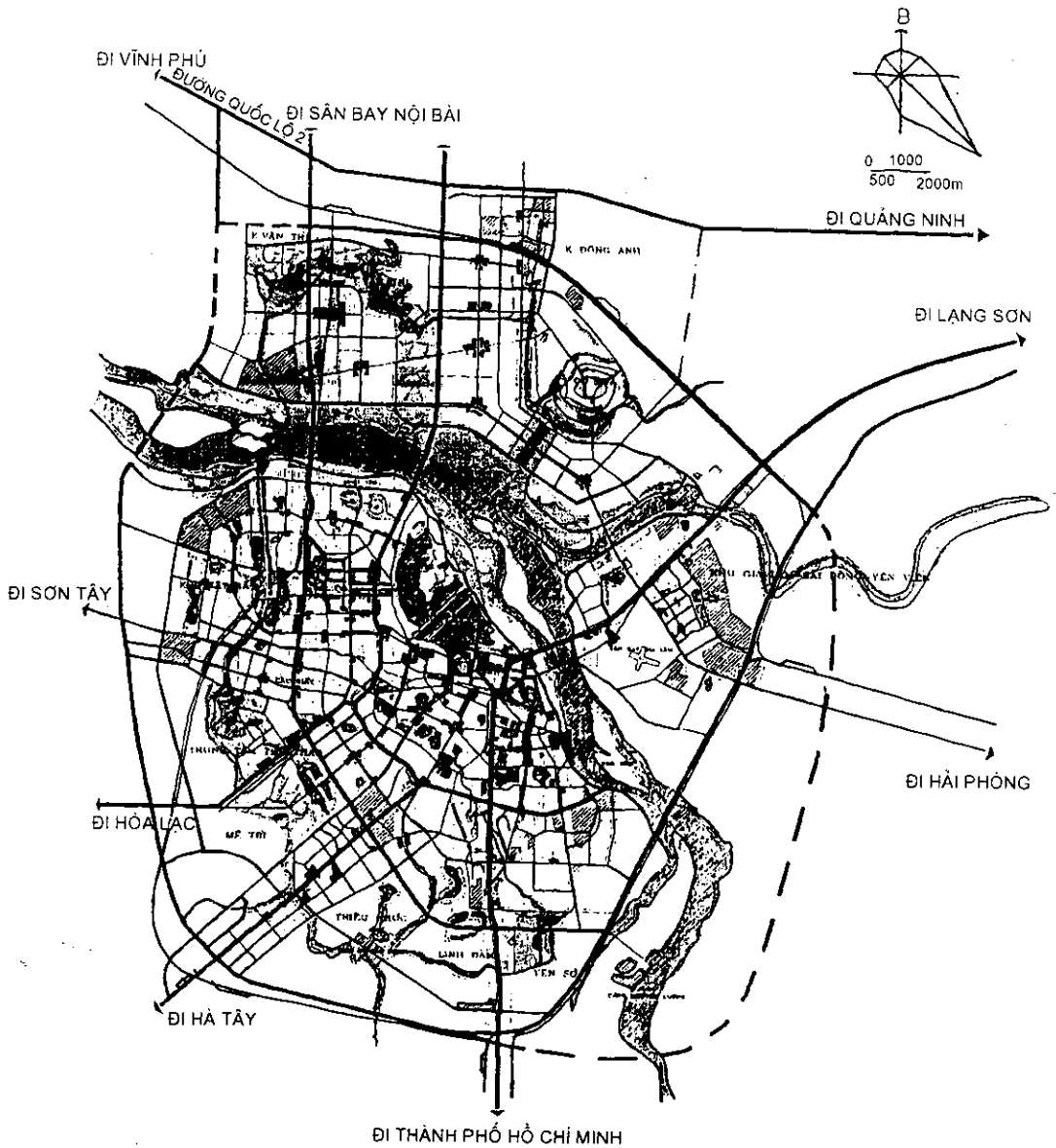


	PATH	EDGE	NODE	DISTRICT	LAND MARK
Main Element					
Minor Element					



Hình 60 : Ngôn ngữ của hình ảnh đô thị theo Kevin Lynch

chưa được nghiên cứu một cách đầy đủ mà chỉ tập trung vào cơ cấu tổ chức, mặt bằng sử dụng đất đai, do đó ở rất nhiều đô thị đã gặp phải khó khăn khi làm quy hoạch chi tiết cũng như cấp phép xây dựng, thiếu một sự chi đạo tốt về nghệ thuật bố cục không gian kiến trúc trong đô thị (Hình 61).



*Hình 61 : Sơ đồ quy hoạch định hướng về bố cục không gian kiến trúc cho thủ đô Hà Nội*

### 3.4. ĐỊNH HƯỚNG QUY HOẠCH CẢI TẠO VÀ XÂY DỰNG HẠ TẦNG KỸ THUẬT

Cơ sở hạ tầng kỹ thuật đô thị là một bộ phận rất quan trọng, nhằm bảo đảm cho đô thị phát triển hợp lý, giữ gìn môi trường đô thị trong lành, bảo đảm tốt đời sống sinh hoạt của người dân.

Cơ sở hạ tầng kỹ thuật đô thị bao gồm :

- Giao thông
- Chuẩn bị kỹ thuật đất đai
- Cấp nước



- Cấp điện, hơi đốt
- Thoát nước bẩn, nước mặn và vệ sinh môi trường
- Thông tin, bưu điện v.v...

Trong quy hoạch định hướng cải tạo và xây dựng hạ tầng kĩ thuật điều quan trọng nhất là phải xác định được vị trí các công trình đầu mối (nhà ga, bến bãi, các nguồn nước, các trạm xử lí nước bẩn, nước sạch...), phân loại và hệ thống hóa các mạng lưới kĩ thuật, mạng lưới giao thông. Ngoài ra, cần có các biện pháp thực hiện trong từng giai đoạn và từng loại hình nhằm đảm bảo cho các hoạt động của các công trình kĩ thuật không bị gián đoạn trong cả quá trình xây dựng và phát triển đô thị.

### 3.5. QUY HOẠCH XÂY DỰNG ĐỢT ĐẦU 5 ĐẾN 10 NĂM

Bất kì một đồ án quy hoạch nào cũng phải có phân chia giai đoạn thực hiện, đặc biệt là giai đoạn đầu tiên

Quy hoạch xây dựng đợt đầu có nhiệm vụ :

1. Khoanh định các khu vực hiện có và mở rộng, phân loại đất theo chức năng sử dụng : nhà ở, công nghiệp, kho bãi, cây xanh, khu du lịch nghỉ ngơi giải trí, các trung tâm công cộng, các cơ sở an ninh quốc phòng, hạ tầng kĩ thuật và các khu vực khác dự kiến xây dựng trong giai đoạn trước mắt.

2. Phân chia các khu vực đặc thù theo tính chất quản lí như khu vực bảo tồn và tôn tạo, khu vực phố cổ, phố cũ, khu phố mới. Xác định các chỉ tiêu kĩ thuật, tỉ lệ tầng cao, các hệ số sử dụng đất và định hướng kiến trúc quy hoạch.

3. Xác định các yêu cầu và biện pháp cải tạo và xây dựng mới bao gồm : Việc xác định mục tiêu và đối tượng đầu tư, các luận chứng tiền khả thi theo thứ tự ưu tiên và phân kì xây dựng.

4. Phân loại mạng lưới đường giao thông đối nội, đối ngoại, các đường khu vực. Xác định hướng tuyến chi giới đường đỏ, mặt cắt đường và phân kì giai đoạn thực hiện các tuyến trong giai đoạn trước mắt cả bề dài lẫn bề rộng mặt cắt các tuyến đường dự kiến.

5. Xác định các vị trí và đầu mối các công trình hạ tầng kĩ thuật được xây dựng trong giai đoạn trước mắt.

6. Xác định ranh giới các đơn vị quy hoạch và đơn vị hành chính phường, xã, quận (hiện có và dự kiến điều chỉnh).

Đồ án quy hoạch xây dựng đợt đầu là cơ sở quan trọng để thực hiện ý đồ quy hoạch chung xây dựng đô thị và phải được nghiên cứu, thông qua cấp có thẩm quyền một cách chi tiết.

## Chương IV

# QUY HOẠCH XÂY DỰNG CÁC KHU CHỨC NĂNG TRONG ĐÔ THỊ

### 4.1. QUY HOẠCH XÂY DỰNG KHU CÔNG NGHIỆP

Công nghiệp hóa là một trong những tiền đề quan trọng nhất của đô thị hoá. Trải qua một thời gian dài từ thế kỉ XVIII, nền công nghiệp thế giới đã có nhiều giai đoạn thử thách. Từ các loại hình sản xuất đơn giản thủ công nghiệp đến các loại hình phức tạp tinh vi như công nghiệp điện tử, ngành công nghiệp đã phát triển và hiện đại hóa một cách rất nhanh chóng. Các dây chuyền công nghệ cũng như các hình thức tổ chức của từng nhà máy và các khu cụm công nghiệp đã thay đổi. Từ những nhà máy xí nghiệp chiếm chưa đầy một hecta hay những khu công nghiệp vài chục hecta, ngày nay đã có nhiều khu công nghiệp tập trung chiếm hàng trăm hecta.

Ở Việt Nam những năm gần đây đã hình thành nhiều khu công nghiệp mới có quy mô lớn. Tính đến nay đã có khoảng trên 30 địa điểm khu công nghiệp tập trung được dự kiến xây dựng trong đó có 5 khu chế xuất đã được thành lập (Sóc Sơn, Tân Thuận, Linh Trung, Đà Nẵng, Cần Thơ). Khu chế xuất Hải Phòng có quy mô trên 300 ha. Trong dự án đã có những đề xuất quy mô khu công nghiệp ở mức 500 ha đến trên 1000 ha. Nhiều khu công nghiệp chỉ mới bắt đầu xây dựng cơ sở hạ tầng, mà đã có nhiều xí nghiệp nước ngoài tham gia đầu tư xây dựng như khu DAEWOO (Sài Đồng - Hà Nội), khu Tân Thuận ... Biên Hoà II, Gò Dầu (Đồng Nai) v.v...

Ngày nay với sự hình thành cơ chế mở và hiện đại hoá các ngành sản xuất công nghiệp, xu thế hình thành các khu công nghiệp tập trung ở các đô thị là một tất yếu khách quan. Quy mô các khu công nghiệp trên dưới 100 ha là thích hợp với điều kiện Việt Nam.

#### 4.1.1. Các loại hình khu công nghiệp

Xuất phát từ đặc điểm của sự tác động tương hỗ về công nghệ, sự ảnh hưởng của chúng đến quy hoạch tổ chức không gian đô thị cũng như chiến lược phát triển kinh tế xã hội, các khu công nghiệp tập trung được phân bố ra như sau :

1. Tổ hợp công nghiệp hoàn chỉnh dưới hình thức liên hợp hoá dây chuyền công nghệ.

2. Khu công nghiệp hỗn hợp đa ngành là khu công nghiệp tập trung hình thành trên cơ sở 1 ÷ 2 xí nghiệp chế tạo máy lớn và các nhà máy chuyên môn hoá có kèm theo các công trình phụ trợ khác bên cạnh.

3. Khu công nghiệp tổng hợp chuyên ngành bao gồm các xí nghiệp công nghiệp nhẹ và thực phẩm cùng các công trình phụ trợ.

4. Khu công nghiệp tập trung hàng xuất khẩu gọi tắt là khu chế xuất, được hình thành từ chiến lược phát triển kinh tế. Ở đây mục tiêu của nước chủ nhà và của các công ty xuyên quốc gia trùng hợp nhau.

5. Khu công nghiệp kĩ thuật cao - là khu công nghiệp tạo ra những sản phẩm kĩ thuật cao tiêu thụ trên thị trường quốc tế.

Ngoài các khu công nghiệp tập trung ở các đô thị lớn, còn có rất nhiều khu công nghiệp địa phương ở các thành phố, thị xã, thị trấn. Các khu công nghiệp này không lớn lắm, nhưng vai trò vị trí của nó có ảnh hưởng rất lớn đến sự tồn tại và phát triển của đô thị, đến đời sống sinh hoạt hàng ngày của người dân, đặc biệt là các loại công nghiệp chế biến địa phương, các xí nghiệp thủ công đặc sản, các cơ sở sản xuất dịch vụ, giao thông vận tải, cơ khí sửa chữa v.v... Các cơ sở sản xuất này có thể xây dựng tập trung vào một khu vực, nhưng cũng có thể phân tán ở nhiều nơi xen kẽ với khu ở hoặc các khu công cộng khác với điều kiện không làm ảnh hưởng đến môi trường sống và sự phát triển của thành phố.

#### 4.1.2. Nguyên tắc bố trí khu công nghiệp trong đô thị

1. Các nhà máy, xí nghiệp công nghiệp cần xây dựng tập trung thành từng cụm, khu công nghiệp và bố trí ở ngoài khu dân dụng thành phố. Khu công nghiệp phải đặt ở phía cuối hướng gió và cuối nguồn nước nếu ở gần sông. Vị trí của khu công nghiệp phải bảo đảm yêu cầu về giao thông, yêu cầu về cung cấp nước, điện và các dịch vụ khác.

2. Đất xây dựng khu công nghiệp phụ thuộc vào tính chất quy mô của các xí nghiệp công nghiệp được tính toán theo nhiệm vụ thiết kế của các xí nghiệp. Trong trường hợp chưa có danh mục công nghiệp cụ thể muốn dự tính đất đai khu công nghiệp (kể cả đất dự trữ), có thể căn cứ vào loại hình công nghiệp và loại đô thị để tính theo tiêu chuẩn sau :

- Đối với đô thị loại I : 35 - 40 m<sup>2</sup>/người
- Đối với đô thị lớn loại II : 30 - 35 m<sup>2</sup>/người
- Đối với đô thị trung bình loại III : 25 - 30 m<sup>2</sup>/người
- Đối với đô thị nhỏ loại IV : 20 - 25 m<sup>2</sup>/người

*(Theo tiêu chuẩn quy phạm thiết kế quy hoạch xây dựng đô thị)*

Đất đai các cụm xí nghiệp công nghiệp nhỏ, trung bình 10 - 25 ha. Các khu công nghiệp tập trung nên ở mức trên dưới 100 ha trong điều kiện hiện nay ở đô thị Việt Nam.

3. Trong các cụm khu công nghiệp được phân chia thành các khu chức năng bao gồm :

- Các khu đất xây dựng các xí nghiệp công nghiệp và các công trình phụ trợ của nhà máy.

- Khu vực trung tâm công cộng, hành chính, NCKH dịch vụ kĩ thuật vườn hoa cây xanh bến bãi.

- Hệ thống đường giao thông (đường ô tô, quảng trường giao thông, bến bãi xe công cộng, xe tư nhân ...) các công trình giao thông vận chuyển hàng hoá, nguyên vật liệu, đưa đón công nhân đi lại v.v... Có thể có đường sắt chuyên dùng hoặc các bến cảng.

- Các công trình kĩ thuật hạ tầng cơ sở cấp thoát nước, điện, hơi đốt, thông tin v.v... phục vụ cho cả cụm khu công nghiệp.

- Các khu vực thu gom rác, chất thải, cây xanh cách li và đất dự trữ phát triển.

4. Các nhà máy, khu cụm công nghiệp có thải chất độc thì phải có khoảng cách li thích hợp với khu ở và các khu vực xung quanh.

Chiều rộng khoảng cách li dựa theo bảng phân cấp độc hại của nhà máy như sau :

- Loại công nghiệp độc hại cấp I, khoảng cách li nhỏ nhất 1000 m

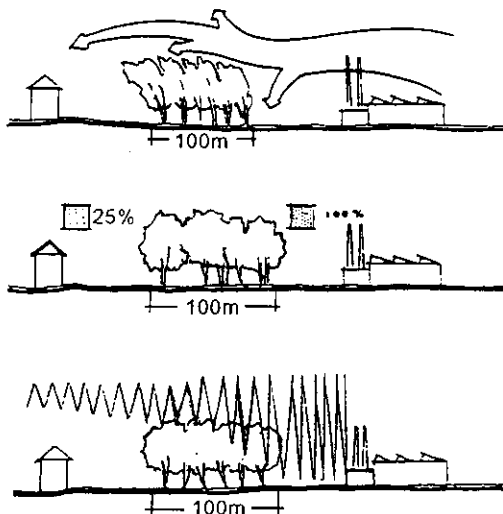
- Loại công nghiệp độc hại cấp II, khoảng cách li nhỏ nhất 300 m

- Loại công nghiệp độc hại cấp III, khoảng cách li nhỏ nhất 100 m

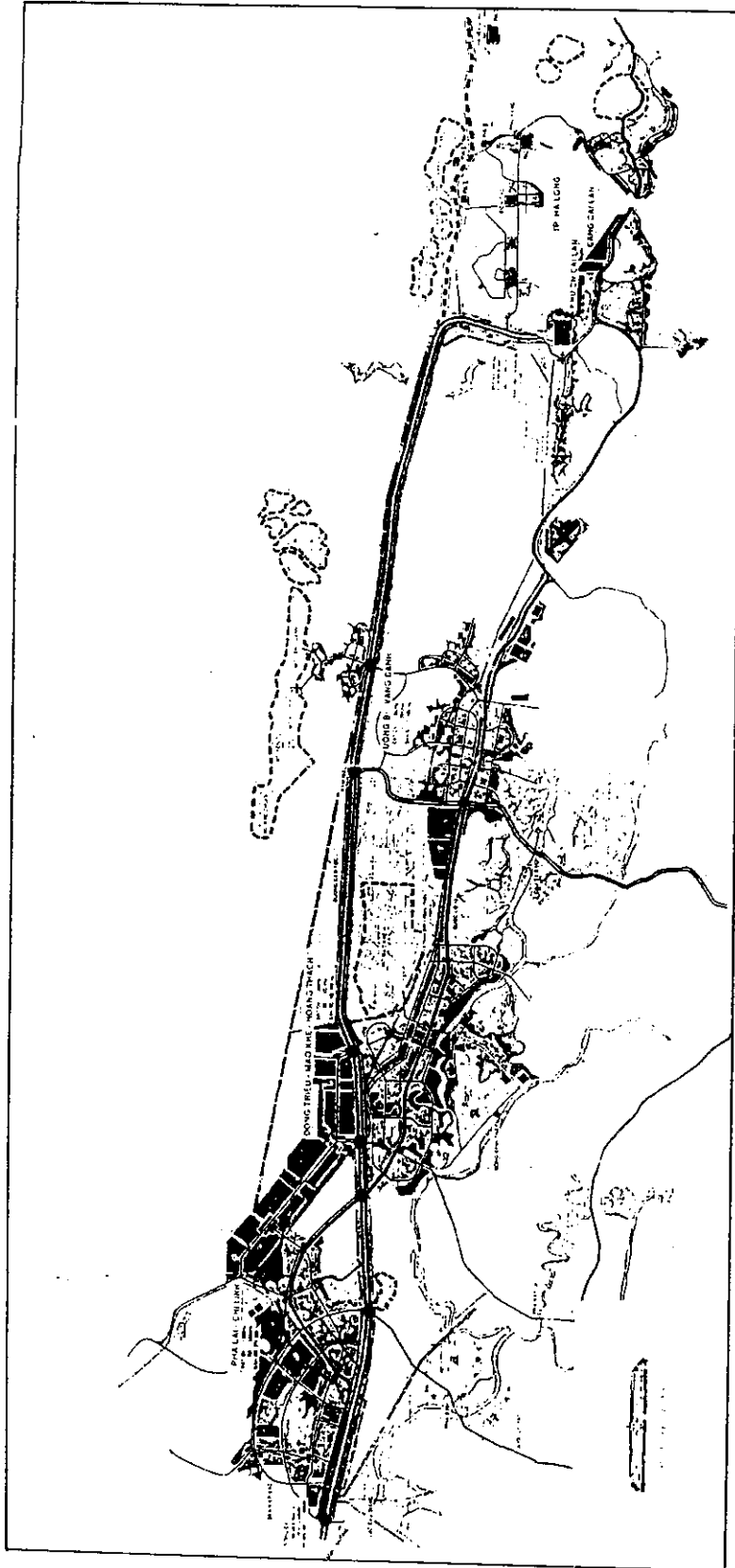
- Loại công nghiệp độc hại cấp IV, khoảng cách li nhỏ nhất 50 m.

5. Các khu công nghiệp đặc biệt có chất phóng xạ hoặc sản xuất các chất nổ, vũ khí ... nhất thiết không được bố trí trong phạm vi đô thị. Vị trí các loại công nghiệp đặc biệt đó phải được cấp có thẩm quyền cho phép và phải có điều kiện cách li bảo vệ tốt.

6. Ở các khoảng cách li chủ yếu dùng biện pháp trồng cây xanh, bởi vì cây xanh là loại hình tự nhiên có tác dụng tích cực nhất về nhiều mặt làm giảm khói, bụi, tiếng ồn, tốc độ gió cũng như cải tạo môi trường tự nhiên (hình 62).



Hình 62 : Tác dụng của cây xanh cách li



Hình 6.3 : Quy hoạch hành lang công nghiệp đường quốc lộ 18

7. Bố trí khu công nghiệp phải bảo đảm điều kiện liên hệ thuận tiện với nơi ở để người đi làm đến khu công nghiệp không vượt quá 30 km bằng các loại phương tiện giao thông của thành phố.

**Bảng 8**

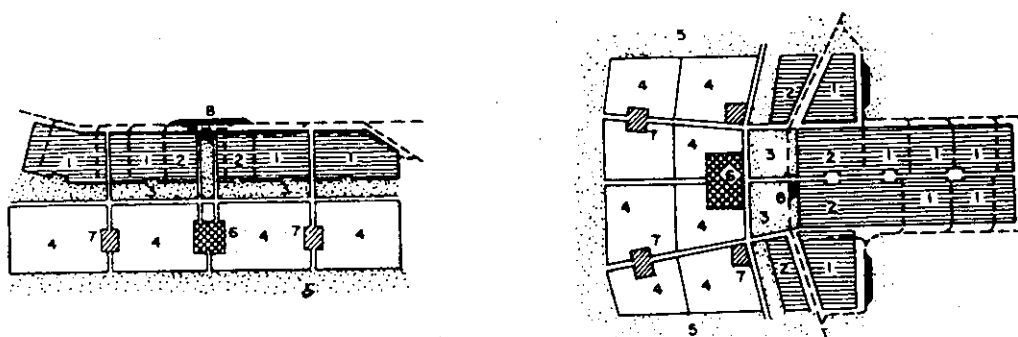
Phương tiện giao thông	Tốc độ	Khoảng cách ứng với thời gian (km)	
		30 phút	40 phút
Đi bộ	4 km/h	2 km	2,7 km
Xe đạp	10 km/h	5 km	6,6 km
Xe điện	20 km/h	10 km	13,2 km
Xe điện bánh hơi	20 km/h	10 km	13,2 km
Ô tô buýt	20 km/h	10 km	13,2 km
Tàu điện ngầm (metro)	40 km/h	20 km	26,6 km

#### 4.1.3. Các hình thức bố trí khu công nghiệp trong quy hoạch xây dựng đô thị

Tùy theo địa hình và tính chất sản xuất của khu công nghiệp. Bố trí khu công nghiệp trong quy hoạch đô thị có thể theo các hình thức sau đây :

##### 1. Bố trí khu công nghiệp về một phía so với khu dân dụng

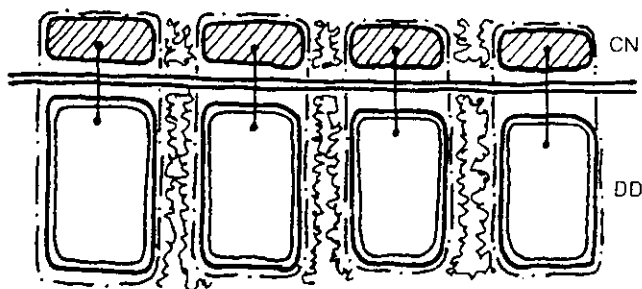
Cả hai loại hình đất đai cùng phát triển về một hướng theo kiểu thành phố dải, phát triển song song. Phương án khác tuy bố trí về một phía, nhưng hướng phát triển lại ngược chiều. Phát triển cách này không hợp lí vì càng ngày càng xa nhau.



**Hình 64 :** Bố trí khu công nghiệp về một phía và phát triển song song với khu dân dụng

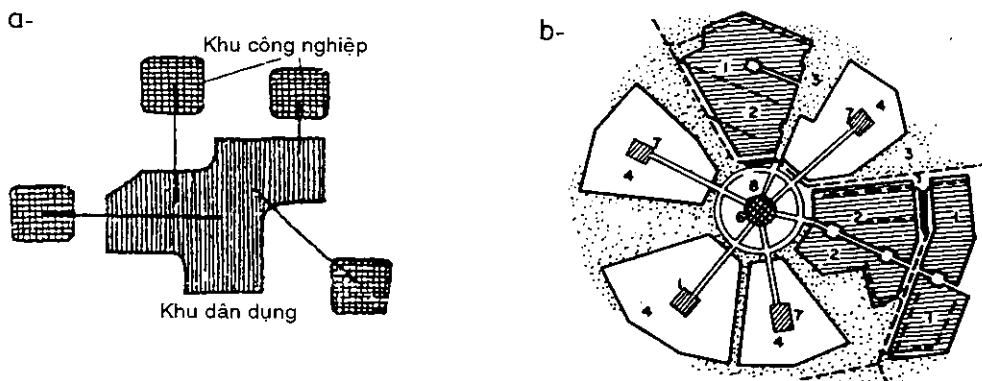
1. Công nghiệp nặng ; 2. Xi nghiệp ; 3. Khu vực cách li ;
4. Khu ở ; 5. Khu giải trí ; 6. Trung tâm thành phố ;
7. Trung tâm khu vực ; 8. Kho tàng.

2. Bố trí khu công nghiệp phát triển song song theo từng đơn vị đô thị hoặc từng dải



Hình 65 : Quy hoạch thành phố công nghiệp theo từng đơn vị

3. Bố trí xen kẽ với khu dân dụng và phát triển phân tán xen kẽ theo nhiều hướng



Hình 66 :

1. Bố trí công nghiệp ở nhiều phía của thành phố
2. Bố trí khu công nghiệp xen kẽ khu dân dụng

4.2. QUY HOẠCH XÂY DỰNG KHU KHO TÀNG

Kho tàng là nơi chứa các tài sản, vật tư, nhiên liệu, hàng hoá của Nhà nước, của tư nhân, của các xí nghiệp sản xuất và dịch vụ công cộng trong thành phố. Trong quy hoạch xây dựng đô thị khu đất kho tàng chiếm vị trí khá quan trọng đối với việc điều hoà phân phối và dự trữ các tài sản phục vụ cho sản xuất và sinh hoạt của nhân dân đô thị và các vùng xung quanh.

### 4.2.1. Các loại kho tàng và nguyên tắc bố trí

Tùy theo tính chất, chức năng và quản lí, kho tàng đô thị có thể phân thành các loại sau :

#### 1. Kho dự trữ quốc gia ngoài đô thị

Đây là loại kho đặc biệt do Nhà nước quản lí. Loại kho này mang tính chất chiến lược nhằm dự trữ những tài sản đặc biệt như lương thực, vũ khí, chất đốt để điều phối thị trường và để phòng những sự cố, tai nạn có thể xảy ra trong quá trình phát triển. Loại kho này bố trí bên ngoài thành phố ở những vị trí đặc biệt an toàn, thuận lợi giao thông và có điều kiện bảo vệ tốt nhất.

#### 2. Kho trung chuyển

Là loại kho nhằm phục vụ cho việc chuyển giao hàng hoá tài sản trước khi phân phối vận chuyển đi nơi khác, đặc biệt là từ phương tiện này sang phương tiện khác. Khu đất của loại kho này thường chiếm diện tích lớn, bố trí theo từng loại hình hàng hoá ở các khu đầu mối giao thông như ga tàu, bến cảng, sân bay.

Trong khu vực kho thường bố trí các loại nhà kho, bãi hàng hoá, nhà hành chính điều hành, đường ô tô và bến bãi đỗ xe, bốc xếp, có thể có đường sắt chuyên dùng, các loại thiết bị bốc xếp và các trang thiết bị cần thiết khác.

Kho trung chuyển phải bố trí ở vị trí thuận lợi nhất về mặt giao thông nhằm giải toả nhanh chóng hàng hoá, tránh việc ứ đọng quá lâu đặc biệt là ở các khu vực ga cảng.

#### 3. Kho công nghiệp

Loại kho này chủ yếu phục vụ cho các hoạt động của các nhà máy và của toàn khu công nghiệp. Tùy theo yêu cầu của từng loại xí nghiệp sản xuất, loại kho này thường được bố trí cạnh khu công nghiệp hoặc ngay trong khu công nghiệp tập trung bên cạnh các nhà máy.

#### 4. Kho vật liệu xây dựng, vật tư và nguyên liệu phụ

Phục vụ cho thành phố và các khu công nghiệp, loại kho này được bố trí thành từng cụm ở phía ngoài cạnh các đầu mối giao thông, liên hệ tốt với thành phố và dễ dàng trong điều phối lưu thông hàng ngày.

#### 5. Các kho phân phối

Lương thực, thực phẩm, hàng hoá - Các loại kho này thường được bố trí đều trong khu dân dụng thành phố, trên những khu đất riêng có khoảng cách li cần thiết đối với các khu ở và công cộng.

#### 6. Kho lạnh

Đây là loại nhà kho đặc biệt chứa các hàng hoá dễ hỏng dưới tác động của thời tiết, chủ yếu là các loại thực phẩm đông lạnh. Loại kho này có yêu cầu đặc



biệt về kĩ thuật, được bố trí thành những khu vực riêng bảo đảm yêu cầu về bảo quản và bốc dỡ.

### 7. Kho dễ cháy dễ nổ, kho nhiên liệu, kho bãi chứa chất thải rắn

Bố trí cách xa thành phố và có khoảng cách li an toàn.

#### 4.2.2. Quy mô kho tàng

Đất đai dành cho kho tàng phụ thuộc vào địa điểm và chức năng của từng loại kho. Quy mô của kho tàng còn phụ thuộc vào khả năng lưu thông hàng hoá, thời gian lưu kho và đặc điểm của từng loại hàng hoá.

Kho tàng xây dựng trong đô thị phải đảm bảo mật độ xây dựng trên 60%. Trừ những loại kho đặc biệt chuyên dùng, diện tích chung đất đai kho tàng phục vụ cho đô thị có thể tính toán như sau :

- Đô thị lớn và đặc biệt 3 - 4m<sup>2</sup>/người dân
- Đô thị nhỏ và trung bình 2 - 3 m<sup>2</sup>/người dân

Trong nền kinh tế thị trường nhiều doanh nghiệp sản xuất Nhà nước và tư nhân có thể có những nhu cầu riêng về sản xuất kinh doanh và có những yêu cầu về đất đai kho tàng riêng cho từng đơn vị. Trong quy hoạch đô thị, có thể dành những khu vực tập trung hoặc phân tán bên cạnh các cụm kho do Nhà nước và thành phố quản lí cho các đối tượng trên, cũng có thể dành như khu vực kho riêng cho từng đối tượng nếu xét thấy cần thiết.

Mỗi khu vực kho tàng cần chú ý phải dành đất dự trữ phát triển và bảo đảm khoảng cách li vệ sinh cần thiết giữa kho tàng với các khu ở và công trình công cộng.

**Bảng 9**

TT	Các loại kho	Khoảng cách li (m)
1	Kho xi măng, kho phế liệu, kho da chưa thuộc, nguyên vật liệu nhiều bụi.	300m
2	Kho vật liệu xây dựng, chất đốt, kho lạnh có dung tích lớn hơn 5000 m <sup>3</sup>	100 m
3	Kho chứa hoa quả, thực phẩm phân phối thức ăn gia súc, các thiết bị vật tư, công nghệ phẩm ...	50 m

Nói chung quy mô đất đai kho tàng phụ thuộc vào các yếu tố cơ bản sau đây :

- Tính chất và quy mô của thành phố
- Đặc điểm của các loại hàng hoá bảo quản
- Điều kiện tổ chức giao thông và phương thức điều hoà phân phối
- Hình thức bố trí kho và các trang thiết bị phục vụ cho các kho.

### 4.3. KHU ĐẤT DÂN DỤNG ĐÔ THỊ

Như đã phân tích ở trên, đất dân dụng đô thị là một trong 5 loại đất chính trong cấu trúc đô thị và chiếm tỉ lệ cao nhất.

#### 4.3.1. Các bộ phận chức năng trong khu dân dụng đô thị

Chức năng chính của khu dân dụng đô thị là ở. Trong khu đất dân dụng có thể phân chia ra các bộ phận như sau :

##### 1. Đất ở đô thị

Là đất xây dựng các công trình nhà ở các loại. Các khu nhà ở, các đơn vị ở là những đơn vị chức năng chính của khu dân dụng. Việc tổ chức hợp lí khu ở đô thị có ý nghĩa quyết định đến đời sống của nhân dân đô thị, đến môi trường và khung cảnh sống ở đô thị.

Trước đây trong quy hoạch xây dựng đô thị đất ở đô thị được coi là những đơn vị ở tiểu khu, được tổ chức theo một nguyên lí cứng nhắc và đồng đều trong tổ chức cuộc sống đô thị. Quan niệm bình quân và đồng đều trong việc phân chia, quản lí đất đai xây dựng nhà ở đã dẫn đến tình trạng mô nô tôn trong cấu trúc đô thị và hình thức tổ chức không gian kiến trúc các khu ở. Đất ở đô thị là phạm vi đất đai xây dựng các công trình nhà ở, các công trình dịch vụ công cộng thiết yếu nhất hàng ngày, các cửa hàng dịch vụ của tư nhân, tập thể hoặc Nhà nước gắn liền với công trình nhà ở có quy mô nhỏ dọc theo các đường phố nội bộ, các khu cây xanh vườn hoa sân chơi nhỏ cho trẻ em trên các khu đất trống giữa các công trình. Đất ở đô thị được giới hạn bởi hệ thống đường nội bộ, phân thành các lô đất có quy mô vừa đủ để bảo đảm cuộc sống an toàn thoải mái và bền vững, hình thành các đơn vị ở hợp lí trong cơ cấu tổ chức khu dân dụng.

##### 2. Đất xây dựng các công trình công cộng

Trong thực tế đất dân dụng thành phố bị xen kẽ bởi nhiều thành phần đất đai khác không có chức năng ở. Thậm chí có một số xí nghiệp công nghiệp, thủ công nghiệp cũng xây dựng xen kẽ trong khu dân dụng.

Đất xây dựng các công trình công cộng trong khu dân dụng là những lô đất dành riêng cho các công trình dịch vụ công cộng cấp thành phố, cấp quận và khu nhà ở về các mặt văn hoá, chính trị, hành chính, xã hội ... Các công trình này trực tiếp phục vụ cho sinh hoạt hàng ngày ở đô thị, xây dựng tập trung hoặc phân tán trong khu dân dụng tùy theo yêu cầu và chức năng dịch vụ.

Để phục vụ tốt cho các nhu cầu sinh hoạt của nhân dân, trong đô thị cần xây dựng một hệ thống các trung tâm công cộng từ thành phố đến các đơn vị ở nhỏ nhất, kể cả trong khu vực sản xuất công nghiệp, bao gồm :

- Các công trình xây dựng ở trung tâm thành phố là những cửa hàng lớn, xây dựng tập trung hoặc phân tán trong khu trung tâm cùng với các công trình trung tâm khác của toàn đô thị.

- Các công trình dịch vụ công cộng xây dựng ở các khu trung tâm thành phố, quận, khu nhà ở lớn, các khu vực nghỉ ngơi, các trung tâm chuyên ngành khác (y tế, giáo dục, khoa học ...).

### **3. Mạng lưới đường và quảng trường**

Đường trong khu dân dụng là mạng lưới giao thông nối liền các bộ phận chức năng với nhau thành một thể thống nhất. Đường trong khu dân dụng cũng là ranh giới cụ thể phân chia các khu đất trong khu dân dụng thành các đơn vị ở, các khu ở và khu công cộng.

Không gian đường bao gồm các tuyến đường cho xe chạy, các lối đi và trang thiết bị dọc đường như vỉa hè, cây xanh, quảng trường. Đây là những không gian công cộng do thành phố quản lý và xây dựng. (Không tính đến phần đất giao thông đối ngoại của đô thị).

### **4. Đất cây xanh**

Trong khu dân dụng có hệ thống cây xanh vườn hoa công viên nhằm phục vụ cho vấn đề vui chơi giải trí thể thao thể dục của trẻ em và người lớn, chúng được bố trí trong các khu nhà ở, các đơn vị ở. Khu cây xanh này thường được tổ chức gắn liền với hệ thống trường học và câu lạc bộ trong các đơn vị ở.

Đất cây xanh khu dân dụng không tính đến các công viên văn hoá nghỉ ngơi, cây xanh trong các khu vườn đặc biệt phục vụ cho chức năng riêng như vườn thú, vườn bách thảo, các dãy cây phòng hộ, các công viên rừng v.v... ở phía ngoài thành phố.

#### **4.3.2. Cơ cấu tổ chức khu dân dụng thành phố**

Tuỳ theo quy mô của đô thị, khu dân dụng ở mỗi đô thị có một cơ cấu tổ chức riêng phù hợp với tính chất và đặc điểm tình hình ở địa phương đó. Cơ cấu tổ chức khu dân dụng phải phản ánh được ý đồ tổ chức không gian, tổ chức cuộc sống của đô thị đó. Cơ cấu tổ chức khu dân dụng dựa trên cơ sở xây dựng các khu chức năng mà vai trò chính ở đây là đơn vị ở.

##### **1. Đơn vị ở của khu dân dụng được phân ra như sau**

- Đối với đô thị cực lớn có : Đơn vị ở lán giềng, đơn vị ở cơ sở cấp phường, cấp khu nhà ở và cấp khu thành phố (có thể có hoặc không).

- Đối với đô thị lớn có : Đơn vị ở lán giềng, đơn vị ở cơ sở cấp phường và khu nhà ở.

- Đối với đô thị trung bình có : Đơn vị ở lán giềng, đơn vị ở cơ sở cấp phường, đơn vị khu nhà ở (có thể có hoặc không).

- Đối với đô thị loại nhỏ chỉ có : Các đơn vị ở lán giềng hoặc đơn vị phường tùy theo điều kiện cụ thể để bố trí (xem hình 68).

### *2. Đơn vị tổ chức quy hoạch cơ bản trong khu dân dụng đô thị*

Là đơn vị ở cấp phường, tương đương với một đơn vị cấp tiểu khu nhà ở trước đây. Coi phường là đơn vị cơ sở trong cơ cấu tổ chức khu dân dụng là kế thừa những truyền thống xây dựng khu ở của dân tộc Việt Nam không chỉ ở tên gọi mà còn là nội dung tổ chức ăn ở sinh hoạt xã hội, lao động và nghỉ ngơi của người dân đô thị.

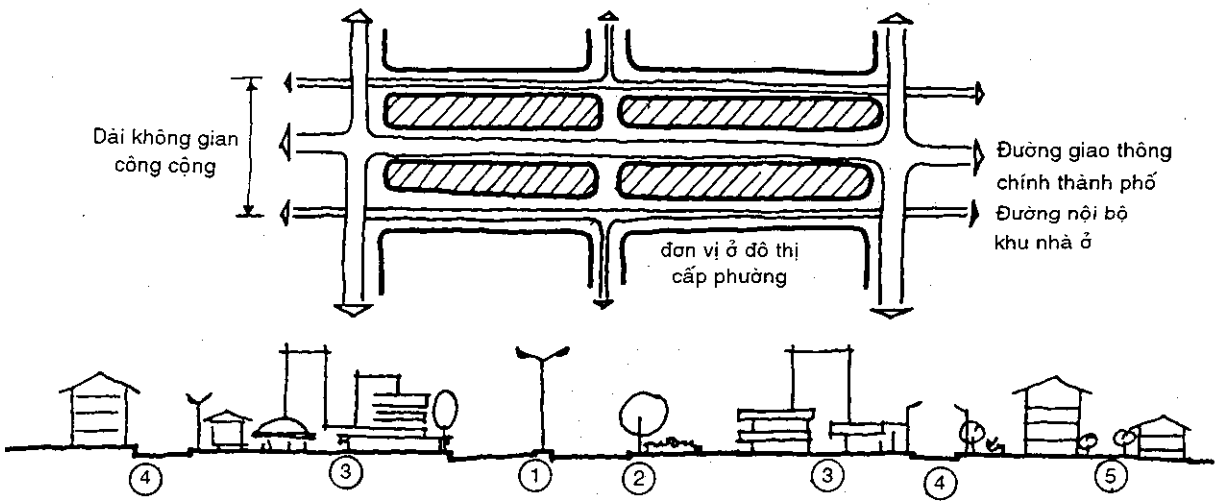
Quy mô đất đai của đơn vị phường khoảng từ 16 đến 25 ha, với số dân từ 4000 đến 10.000 người cũng có thể lớn hơn, tùy theo tỉ lệ tầng cao xây dựng.

### *3. Khu nhà ở gồm một số phường có điều kiện địa lí tương tự*

Được giới hạn bởi hệ thống mạng lưới đường chính đô thị và các ranh giới tự nhiên khác như sông ngòi, hồ hoặc kênh mương trong đô thị. Trong khu nhà ở có các công trình công cộng cấp khu phố như trường phổ thông trung học, công trình văn hoá xã hội, khu thương mại, y tế và hành chính khu ở ..., ở đây còn có cả vườn cây xanh, sân tập thể thao thể dục.

Khu nhà ở là một đơn vị quy hoạch cơ bản đối với các thành phố lớn và cực lớn. Giới hạn của khu ở là các đường giao thông chính của đô thị, khoảng từ 600 ÷ 800 ÷ 1000 m (1200 m). Trung bình 80 ÷ 100 ha. Trong phạm vi đất đai này ngoài các công trình dịch vụ công cộng khu ở còn có thể bố trí các cơ quan, trường học, các cơ sở sản xuất nhỏ không độc hại, các xí nghiệp thủ công nghiệp v.v... Cũng vì vậy cơ cấu tổ chức quy hoạch mỗi khu ở cần được thiết kế chi tiết riêng biệt, tạo thành một đơn vị ở có đặc trưng, phát triển hài hoà với các khu vực xung quanh và trong nội bộ khu ở. Cần lưu ý đến mặt tổ chức không gian kiến trúc dọc theo các đường phố chính, nơi tập trung xây dựng nhiều công trình công cộng, giáp ranh giữa hai khu nhà ở lân cận có chung một trục đường chính.

Theo quan niệm của GS, TS. Nguyễn Thế Bá, khu vực dọc hai bên trục phố chính được coi là không gian công cộng. Ở đây bố trí chủ yếu là các công trình công cộng, các cơ quan, cửa hàng, nơi làm việc của nhân dân đô thị, chợ cũng như các công trình văn hoá xã hội khác. Tại đây còn có thể xây dựng các loại nhà tập thể cao tầng kiểu khách sạn, chủ yếu dành cho những người độc thân hoặc vợ chồng trẻ trước khi tìm được chỗ ở chính thức bên trong khu ở đô thị.



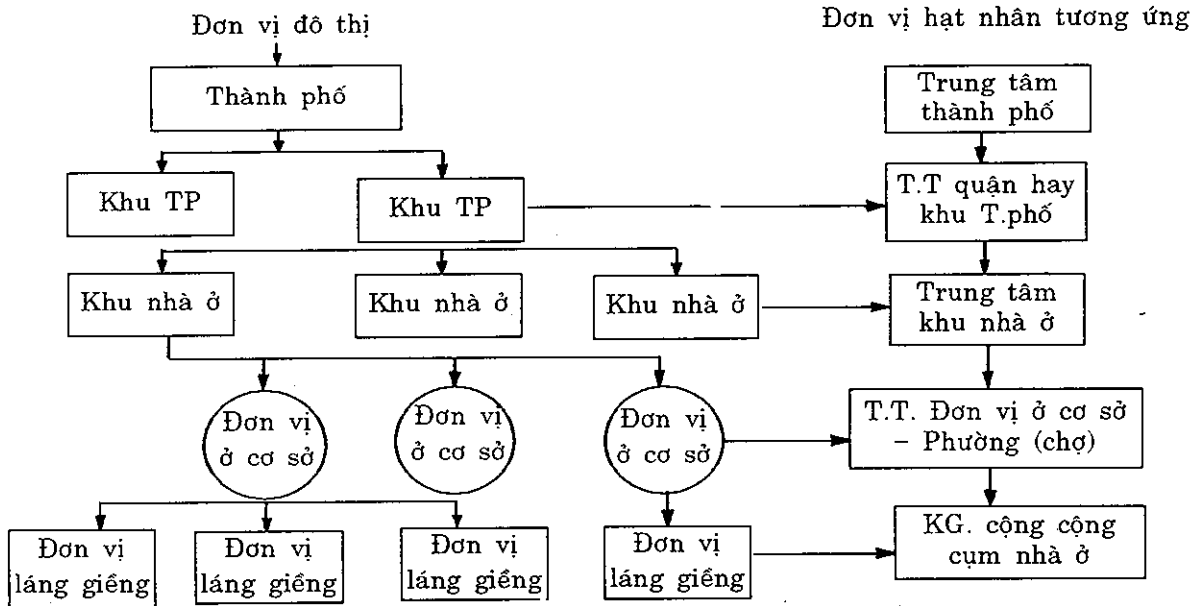
Hình 67 : Phương án quy hoạch xây dựng các trục đường phố chính đô thị (Nguyễn Thế Bá - Luận văn tiến sĩ - 1992)

1. Đường phố chính thành phố
2. Vía hè và không gian đi bộ trước nhà công cộng
3. Dải công trình công cộng và nhà ở tập thể
4. Đường nội bộ khu ở và đơn vị ở
5. Nhà ở gia đình các loại của các đơn vị ở.

#### 4. Cơ cấu tổ chức khu dân dụng

Là hình thức bố cục các khu chức năng trong thành phố bảo đảm sao cho các đơn vị chức năng đó hoạt động và phát triển hài hoà.

Dựa vào sự phân cấp quản lý đô thị và những yêu cầu về kĩ thuật trong thiết kế quy hoạch xây dựng, dựa vào các hình thức tổ chức xã hội mỗi đô thị có thể có một mô hình riêng dựa trên cấu trúc cơ bản sau đây :



Hình 68 : Sơ đồ về cấu trúc khu dân dụng đô thị

Cần lưu ý rằng việc phân chia thành các đơn vị ở đô thị cũng chỉ là một khái niệm tổng quan nhằm hệ thống hoá cấu trúc đô thị từ lớn đến bé, từ thành phố đến đơn vị nhỏ nhất là đơn vị lán giềng.

#### 5. Đơn vị ở lán giềng trong cấu trúc khu dân dụng

Theo quan điểm mới là đơn vị nhỏ nhất tương đương với một tổ dân phố hiện nay ở đô thị Việt Nam. Đơn vị ở lán giềng không có giới hạn quá chặt chẽ về quy mô dân số. Ở đây chủ yếu là dựa trên cơ sở tổ chức không gian của một lô phố hay một ngõ phố để xác định đơn vị ở lán giềng, nói một cách nôm na là quan hệ hàng xóm. Đơn vị lán giềng này không giống với đơn vị ở lán giềng của Perry trước đây và cũng không giống với đơn vị tiểu khu nhà ở hay nhóm nhà ở. Đất đai của đơn vị ở lán giềng chủ yếu là đất xây dựng nhà ở các loại. Ở đây chủ yếu là không gian cá thể và một số không gian xã hội nhỏ nhất trên đường phố hoặc trong lô phố, trong đó có thể tổ chức nhà trẻ kiểu tập thể hoặc gia đình, các quầy dịch vụ nhỏ, kiốt... vườn cây, sân chơi nhỏ.

Quy mô của đơn vị ở lán giềng có khoảng từ 3 đến 4 ha được giới hạn bởi các đường nội bộ trong khu ở, khoảng cách giữa các đường khoảng từ 150 đến 200 m.

#### 4.3.3. Một số chỉ tiêu cơ bản về đất đai khu dân dụng

Dựa vào chức năng sử dụng, đất dân dụng được phân thành 4 loại cơ bản : đất ở, đất xây dựng công trình công cộng, đất cây xanh thể thao thể dục, đất đường và quảng trường. Các thành phần đất đai trên có tỉ lệ tương quan với nhau do điều kiện tự nhiên chi phối và chỉ tiêu lựa chọn.

**Bảng 10**

**BẢNG CHỈ TIÊU CÂN BẰNG ĐẤT ĐAI KHU DÂN DỤNG**

TT	Thành phần đất	Chỉ tiêu diện tích bình quân m <sup>2</sup> /người	Tỉ lệ diện tích %
1	Đất ở thành phố	30 - 40	40 - 45
2	Đất công trình công cộng	10 - 15	15 - 20
3	Đất cây xanh và TTTD	8 - 12	10 - 15
4	Đất đường và quảng trường	10 - 15	15 - 20

#### 4.3.4. Quy hoạch xây dựng đơn vị ở cơ sở - Phường

Đô thị là một cơ thể sống, nó được tập hợp bởi nhiều thành phần vật chất khác nhau, ta gọi là các đơn vị chức năng trong đô thị. Trong các đơn vị chức năng thì đơn vị ở chiếm vị trí quan trọng nhất và nhiều nhất.

Có nhiều loại đơn vị ở được phân chia theo những quan điểm khác nhau.

- Đơn vị ở láng giềng của Perry lấy tiêu chuẩn trường học phổ thông có quy mô từ 1000 đến 1200 học sinh làm hạt nhân cho việc phân tích cơ cấu quy hoạch và bố cục không gian kiến trúc.

- Đơn vị ở tiểu khu phát triển mô hình đơn vị ở láng giềng của Perry bằng cách tổ chức một hệ thống dịch vụ công cộng khá hoàn chỉnh kiểu bao cấp XHCN. Ở đây trường học vẫn được coi là hạt nhân của mọi sự phát triển trong đơn vị ở tiểu khu.

Với những quan điểm cơ bản của đơn vị ở láng giềng và tiểu khu coi trường học phổ thông cơ sở làm hạt nhân, đơn vị ở cơ sở trong cơ cấu quy hoạch đô thị và khu dân dụng ngày nay cũng chưa tìm được một thành phần hạt nhân nào thích hợp hơn để thay thế vị trí của trường học.

Nhu cầu về đào tạo phổ thông là nhu cầu của toàn dân và của mỗi đơn vị ở, của mỗi điểm dân cư, của mỗi gia đình. Một nhu cầu phổ cập nhất mà mọi người đều quan tâm là giáo dục đào tạo thế hệ trẻ. Tổ chức đào tạo giáo dục, nội dung đào tạo có những điểm khác nhau tùy theo từng nước, nhưng mục tiêu và mong muốn của mỗi người đều thống nhất. Chính vì vậy, việc chọn trường học phổ thông làm yếu tố hạt nhân cho mọi bố cục tổ chức không gian đơn vị ở cơ sở vẫn giữ được giá trị thực tiễn của nó, khi coi đơn vị ở cơ sở như một đơn vị xã hội bền vững trong đô thị.

### *1. Sự khác nhau giữa đơn vị ở cơ sở - Phường với tiểu khu nhà ở*

Là quan điểm tổ chức xây dựng những đơn vị xã hội có sự gắn bó chặt chẽ của nhiều đơn vị ở láng giềng với tập thể xã hội và quản lý hành chính đô thị.

Mỗi đơn vị ở cơ sở có thể là một đơn vị hành chính cấp phường hoặc có thể vài ba đơn vị là một phường. Đơn vị ở phường được giới hạn bởi hệ thống đường phố nội bộ của khu ở với khoảng cách từ 400 đến 500 m, mỗi phường có diện tích đất đai khoảng từ 16 đến 25 ha hoặc có sự xê dịch một ít tùy theo địa hình cụ thể.

Tóm lại, phường là một đơn vị xã hội ở đô thị, vừa là một đơn vị ở cơ sở trong quy hoạch xây dựng khu dân dụng thành phố, đồng thời cũng là đơn vị quản lý hành chính cơ sở của đô thị. Nó phù hợp với hệ thống quản lý hành chính, hiện nay ở đô thị Việt Nam (thành phố-quận-phường xã).

Trong cơ cấu quy hoạch xây dựng khu dân dụng, các tiểu khu trước đây dựa vào cấu trúc của hệ thống phục vụ kiểu tầng bậc bao cấp thường theo 3 cấp :

TT	Đơn vị ở	Trung tâm phục vụ	Bán kính	Công trình phục vụ hạt nhân
1	Nhóm nhà ở	Cấp I	200 m	Nhà trẻ, cửa hàng ăn uống ...
2	Tiểu khu nhà ở	Cấp II	500 m	Trường học PT cơ sở, cửa hàng bách hoá
3	Khu nhà ở	Cấp III	1000 m	Trường học PTTH, BTVH, chợ

Ở Việt Nam hiện nay do quá khứ để lại giới hạn quản lý hành chính của các phường không hợp lý, chông chéo, không trùng với sự phân chia các lô đất quy hoạch, vì vậy khó quản lý, ảnh hưởng lớn đến công tác quy hoạch và quản lý xây dựng đô thị.

Ngày nay theo cơ chế mới, các công trình dịch vụ phát triển đa dạng phong phú, cấu trúc đơn vị ở không thể dựa vào hệ thống phục vụ công cộng trước đây, mà nên dựa vào tổ chức xã hội nơi ở, tập quán và truyền thống dân tộc cũng như quản lý xã hội, để có được những giải pháp tốt.

- Đơn vị ở phường là đơn vị cơ sở trong cơ cấu quy hoạch khu dân dụng, xuất phát từ vấn đề tổ chức xã hội mới, ở đây vai trò cá nhân, vai trò tập thể và gia đình được phát huy một cách toàn diện. Mọi giao tiếp xã hội là giao tiếp của một cộng đồng dân cư hiện đại và phát triển. Mọi quan hệ giao tiếp xã hội và gia đình là cơ sở chính để tổ chức quy hoạch xây dựng đơn vị ở phù hợp với tính chất, quy mô vị trí và giới hạn khu đất được phép xây dựng.

Xã hội và gia đình là nền tảng của cấu trúc không gian đơn vị ở cơ sở, là hạt nhân của sự hình thành và phát triển các đơn vị. Đây chính là những yếu tố có tính chất quyết định cho sự bền vững của môi trường sống đô thị, yếu tố tập thể và cá thể.

Gia đình và ngôi nhà hay căn hộ gia đình là hạt nhân của xã hội. Gia đình nào cũng đều mong muốn cho mình có nơi ở tốt nhất. Cái tốt nhất đó cũng không có giới hạn cụ thể cho từng gia đình cho từng thành phần người ở. Vì vậy tập thể xã hội sẽ là công cụ để điều phối và cân bằng cái nhu cầu tốt nhất và cái nhu cầu tối thiểu cho mỗi người trong các giai đoạn lịch sử phát triển xã hội và đô thị.

Đơn vị ở phường dựa trên yếu tố xã hội lấy mối quan hệ hữu cơ giữa gia đình và xã hội trong khu ở để phân tích là một quan điểm xã hội mang tính bền vững đối với mỗi cơ cấu quy hoạch xây dựng khu ở. Trong đơn vị ở không gian ở được xác định rõ và được coi như không gian cá thể của mọi gia đình hoặc tập thể, cộng đồng. Không gian xã hội là những nơi công cộng được xác định rõ trong quy



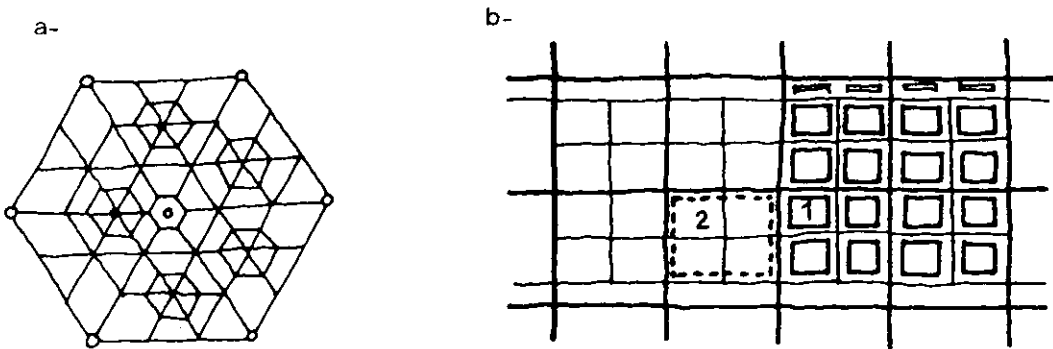
hoạch bố cục không gian, là nơi giao tiếp của người ở trong các sinh hoạt xã hội, có thể lấy câu lạc bộ bên cạnh trụ sở, UBND phường và trường học phổ thông làm hạt nhân cho mọi sinh hoạt. Ở đây có vườn cây xanh, sân tập TTTD và các trò vui chơi giải trí của thanh thiếu nhi và người già. Bên cạnh các dịch vụ văn hoá xã hội, các dịch vụ kinh tế và sinh hoạt được tổ chức theo dạng chợ và các dịch vụ của tư nhân trong các lô phố.

## 2. Đơn vị ở láng giềng trong đơn vị ở cơ sở phường

Đơn vị ở phường có thể chia ra nhiều đơn vị nhà ở nhỏ hơn, có quy mô không lớn lắm, khoảng từ 300 - 400 hộ gia đình các loại trên tích khoảng  $4 \div 5$  ha. Quy mô này tương đương với một nhóm nhà ở trước đây, được coi là một đơn vị giao tiếp xã hội, nơi mà mọi người ở có thể quen biết nhau, có mối quan tâm đến nhau trong cùng một cộng đồng xã hội gắn gũi nhau ở đô thị. Quan hệ xã hội ở đây mang tính láng giềng cùng xóm, cùng ngõ, cùng chung mối quan tâm hàng ngày trong sinh hoạt ăn ở, trong mọi giao tiếp, đặc biệt là đối với người già và trẻ em.

Trong quản lý đô thị, đơn vị ở láng giềng có thể là đơn vị tổ dân phố, đường phố hoặc liên tổ. Việc phân lô đơn vị ở cơ sở thành các đơn vị ở láng giềng ở đây là một thực tế khách quan

Vấn đề tổ chức không gian cũng như cơ cấu quy hoạch các khu ở đô thị theo các đơn vị ở sẽ tùy thuộc vào mô hình quy hoạch tổng thể của đô thị đó quyết định. Có thể theo hệ ô bàn cờ, hệ tam giác, lục lăng hoặc hệ tự do.



Hình 68 : Mô hình đơn vị ở láng giềng và đơn vị ở cơ sở trong

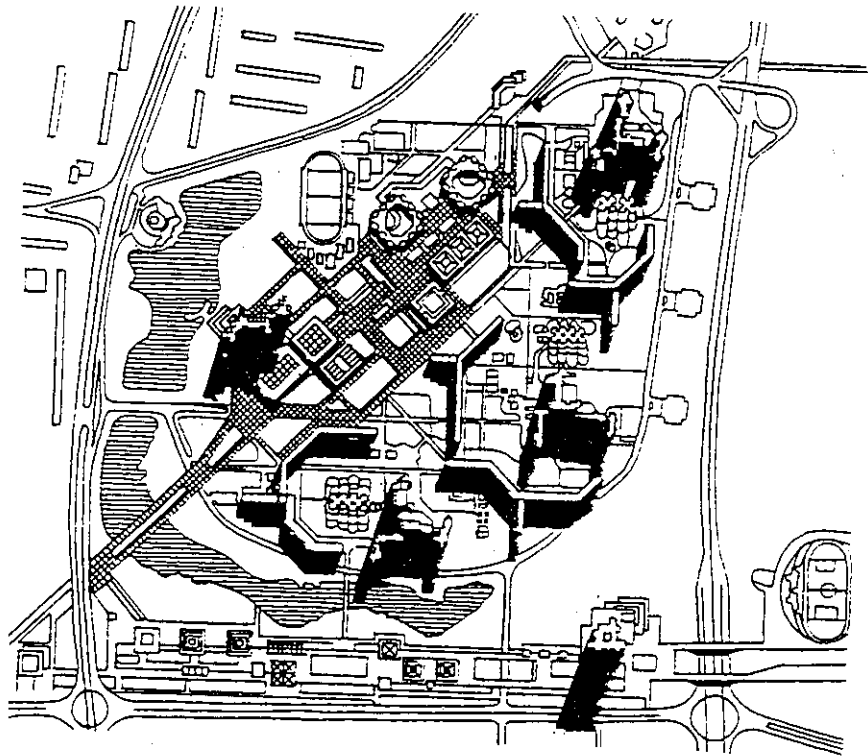
cơ cấu tổ chức quy hoạch khu nhà ở.

a- Cơ cấu hình học tam giác lục lăng

b- Cơ cấu hình học ô bàn cờ

1 Đơn vị ở láng giềng ;

2 Đơn vị ở cơ sở - phường.



Hình 69 : Đơn vị ở láng giềng trong cơ cấu tự do của khu ở

### 3. Một số chỉ tiêu cơ bản trong thiết kế quy hoạch xây dựng đơn vị ở cơ sở - phường

Khi thiết kế quy hoạch xây dựng đơn vị ở cần phải dựa vào một số chỉ tiêu cơ bản về quy hoạch bao gồm :(\*)

- Mật độ diện tích sàn nhà ở của đơn vị ở (mật độ brutto) là diện tích sàn nhà ở tính bằng  $m^2$  bình quân trên 1 ha đất của đơn vị ở ứng với tiêu chuẩn diện tích nhà ở  $12 m^2/người$  (bảng 12).

**Bảng 12**

Đơn vị :  $m^2/ha$

Mật độ	Tầng cao					
	1	2	3	4	5	6
- Lớn nhất	2500	3200	4600	4800	5000	5200
- Nhỏ nhất	3300	4800	5700	6000	6300	6600
	1	2	3	4	5	6
- Lớn nhất	5400	5700	6000	6200	6400	6600
- Nhỏ nhất	6800	7000	7300	7600	7800	8000

(\*) Chỉ tiêu thiết kế dựa vào tiêu chuẩn hiện hành của ngành về thiết kế quy hoạch xây dựng đô thị 20 TCN 82-81

- Mật độ diện tích sàn nhà ở và diện tích đất áp dụng để xây dựng các loại nhà ở có vườn riêng ứng với tiêu chuẩn 15 m<sup>2</sup>/người.

**Bảng 13**

Loại nhà ở	Đơn vị ở lán giếng		Đơn vị ở cơ sở - Phường	
	Mật độ m <sup>2</sup> /ha	m <sup>2</sup> /người	Mật độ m <sup>2</sup> /ha	m <sup>2</sup> /người
* Nhà 1 tầng				
+ 150 m <sup>2</sup> đất cho hộ 3 - 5 người	3300	45	2500	60
+ 200 m <sup>2</sup> đất cho hộ 6 - 8 người	4300	35	3000	50
* Nhà 2 tầng				
+ 120 m <sup>2</sup> đất cho hộ 3 - 5 người	4300	35	3000	50
+ 150 m <sup>2</sup> đất cho hộ 6 - 8 người	6000	25	3800	40

- Khoảng cách giữa các nhà ở và giữa nhà ở với công trình công cộng theo yêu cầu thông thoáng chiếu sáng và phòng hoả. cần lưu ý đến phân nghệ thuật bố cục kiến trúc công trình để bố trí cho hợp lí. Về phòng hoả khoảng cách giữa các công trình phụ thuộc vào bậc chịu lửa công trình

**Bảng 14**

Bậc chịu lửa của công trình	Khoảng cách giữa các công trình			
	Bậc chịu lửa của công trình khác			
	I và II	III	IV	V
I và II	6	8	10	10
III	8	8	10	10
IV	10	10	12	15
V	10	10	15	15

- Mật độ diện tích sàn nhà ở trung bình đơn vị ở khi xây dựng nhà ở có tầng cao khác nhau tính theo công thức :

$$M_{TB} = \frac{100}{\frac{X_1}{M_1} + \frac{X_2}{M_2} + \frac{X_3}{M_3} \dots \frac{X_i}{M_i}}$$

$M_{TB}$  : Mật độ diện tích sàn nhà ở trung bình của đơn vị ở

$X_1 ; X_2 ; X_3 ; X_i$  : Tỷ lệ phần trăm của nhà ở theo tầng nhà

$M_1 ; M_2 ; M_3 ; M_i$  : Mật độ diện tích sàn nhà ở của đơn vị ở tương ứng với tầng nhà

Ví dụ : Tỷ lệ % nhà ở theo tầng

+20% - 1 tầng

+30% - 3 tầng

+50% - 5 tầng

$$M_{TB} = \frac{100}{\frac{20}{2500} + \frac{30}{3200} + \frac{50}{5000}} = \frac{100}{0,008 + 0,009 + 0,01} = 3703 \text{ m}^2/\text{ha} \text{ (Tối thiểu)}$$

#### 4. Cơ cấu quy hoạch xây dựng đơn vị ở cơ sở

Đất trong đơn vị ở thông thường được phân thành 4 loại chính :

- Đất ở
- Đất xây dựng các công trình công cộng
- Đất cây xanh và TTĐD
- Đất đường.

Các loại đất trên có chức năng khác nhau nhưng gắn bó chặt chẽ với nhau. Việc phân bố hợp lý các vị trí tương quan của nó trong khu có ý nghĩa rất quan trọng.

Trong 4 loại đất trên đất ở chiếm tỷ lệ lớn nhất và được phân ra từng nhóm nhà ở, gọi là đơn vị ở láng giềng. Các nhóm nhà ở thường được bố trí tập trung xung quanh khu vực trung tâm công cộng của đơn vị ở. Ranh giới giữa các nhóm nhà có thể là đường đi hoặc dải cây xanh.

Nhóm nhà hay đơn vị láng giềng có quy mô từ 400 ÷ 1000 dân nếu là xây dựng nhà ở 1 ÷ 2 tầng và từ 1500 ÷ 2500 dân, nếu có tầng cao từ 3 ÷ 5 tầng trở lên. Mỗi nhóm nhà có trung tâm phục vụ công cộng lấy nhà trẻ là chính, có bán kính phục vụ từ 100 đến 200 m.

Đất xây dựng các công trình công cộng của đơn vị ở phường có thể phân thành 2 loại chính bao gồm : khu vực phục vụ thương nghiệp và khu vực phục vụ giáo dục, văn hoá xã hội.

Hệ thống công trình phục vụ gồm các công trình xây dựng ở trung tâm đơn vị ở và trong các nhóm nhà. Bán kính phục vụ của các công trình từ 250 ÷ 400m (cá biệt có thể lên tới 500 m).

Vị trí khối thương nghiệp nên bố trí gần về phía đường đi làm chính còn khối giáo dục, văn hoá xã hội nên bố trí tập trung xung quanh khu vực cây xanh ở bên trong, có thể bố trí kết hợp ở tầng 1 các nhà ở gia đình.

Đất cây xanh và khu vực thể thao thể dục được gọi là vườn trong khu ở bố trí tập trung vào một khu vực gần trường học, nhà trẻ, câu lạc bộ để tiện cho việc tổ chức vui chơi giải trí và nghỉ ngơi. Công trình trung tâm là sân tập.

Hệ thống đường sá trong đơn vị là sợi dây liên lạc nội bộ bên trong gắn bó với hệ thống giao thông bên ngoài thành phố, đảm bảo phục vụ tốt cho việc đi lại nhanh chóng, an toàn và thuận tiện.

Cơ cấu quy hoạch khu ở cần phân biệt rõ giữa lối đi bộ bên trong với hệ thống đường đi ô tô từ ngoài vào. Hai hệ thống này không nên giao cắt nhau mà nên ở dạng song song hoặc cài răng lược để đảm bảo an toàn đi lại, trước tiên là cho trẻ em đến trường học. Đường ô tô đảm bảo phục vụ đến tất cả các công trình xây dựng, nhất là đến công trình phục vụ công cộng, đến các chỗ chứa rác và ga ra.

### **5. Bố trí nhà ở trong đơn vị ở**

Nhà ở là bộ phận chủ yếu trong tổ chức không gian khu ở. Nhà ở phần lớn được xây dựng theo các thiết kế mẫu do đó việc lựa chọn các mẫu nhà thiết kế cho phù hợp với nhiệm vụ thiết kế và các điều kiện tự nhiên, điều kiện kinh tế, kỹ thuật, xây dựng, đặc điểm của khu đất xây dựng có ý nghĩa quan trọng đối với việc tổ chức đời sống sinh hoạt của con người cũng như hình thức bố cục không gian kiến trúc trong khu ở.

Cần chú ý phân loại các kiểu nhà ở nhất là loại nhà tư nhân theo các thiết kế đơn lẻ và các dãy nhà chung cư, từng lô đất để có bố cục hợp lý, khống chế các chiều cao, khối tích, màu sắc và chỉ giới xây dựng các công trình trong từng lô đất. Nhà ở có thể phân thành một số loại sau đây :

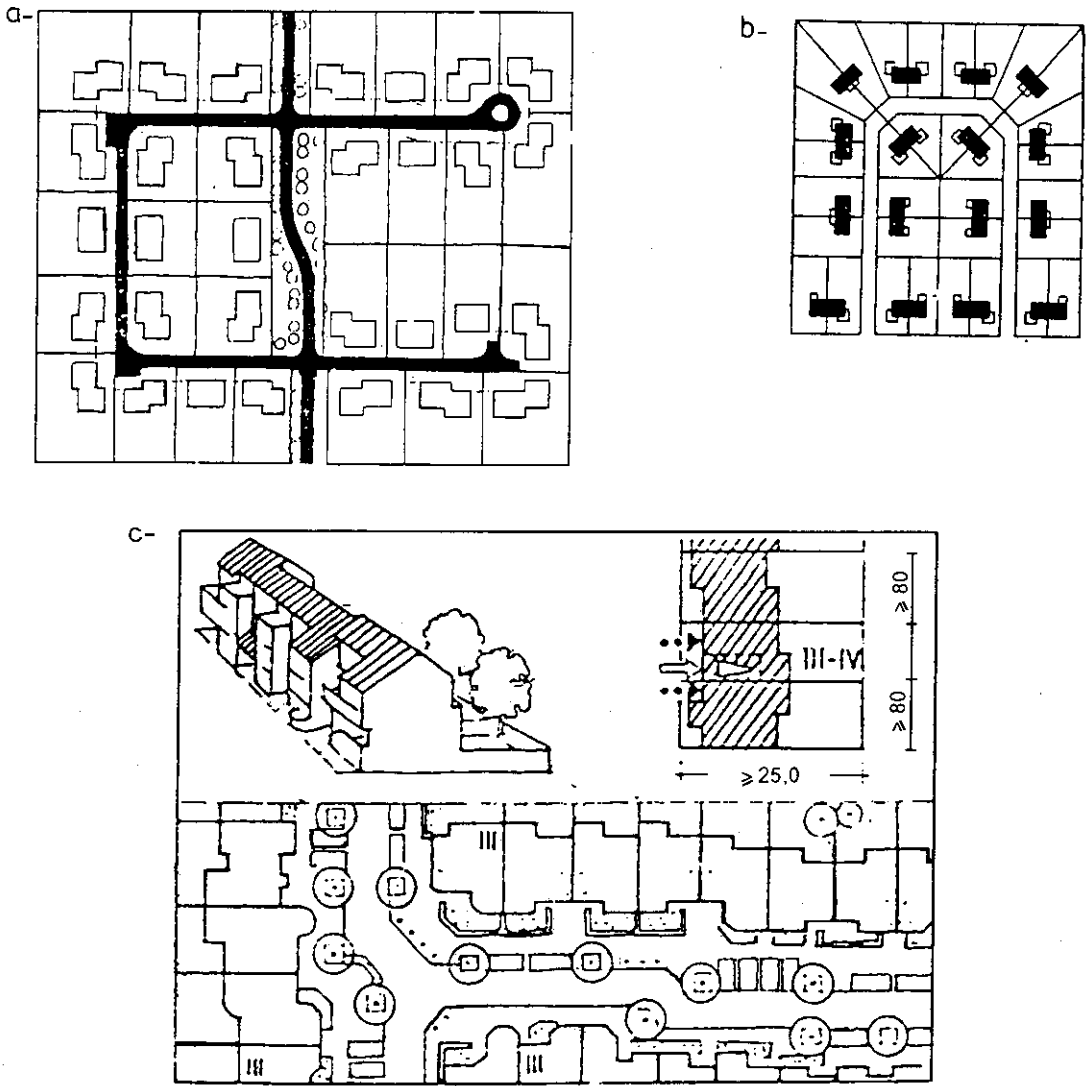
*a. Loại nhà ở ít tầng :* Là loại có từ 1 đến 2 tầng xây dựng khá phổ biến ở nhiều nơi đặc biệt là trong các đô thị nhỏ.

Nhà ở ít tầng bao gồm loại có vườn riêng và loại không có vườn riêng. Nói chung nhà ở gia đình ít tầng thì nên có vườn dù chỉ là một mảnh đất nhỏ, phải kiểm tra kĩ khi thiết kế và cho phép xây dựng.

Nhà ở ít tầng được bố trí theo nhiều hình thức gồm nhà ở độc lập, nhà ghép đôi, nhà ghép theo từng dãy hoặc theo từng cụm (hình 70).

*b. Nhà ở nhiều tầng nhiều căn hộ :* Là loại nhà ở chung cư được dùng rộng rãi trong quy hoạch các khu nhà ở. Loại nhà này được thiết kế theo nhiều kiểu khác nhau.

\* *Nhà ở gia đình theo kiểu đơn nguyên :* Là loại phổ biến nhất, các đơn nguyên được thiết kế chung một cầu thang cho nhiều căn hộ. Tùy theo điều kiện từng nơi ở ta có thể ghép các đơn nguyên với nhau thành các dãy nhà khác nhau. Các đơn nguyên được thiết kế theo kiểu dãy hành lang giữa hoặc hành lang bên cho các hộ, hoặc không có hành lang chung mà vào trực tiếp đến các căn hộ từ chiều nghỉ của cầu thang.



Hình 70 . Bố trí nhà ở ít tầng

a. Nhà ở độc lập ; b. Nhà ở ghép đôi ; c. Nhà ở theo dãy.

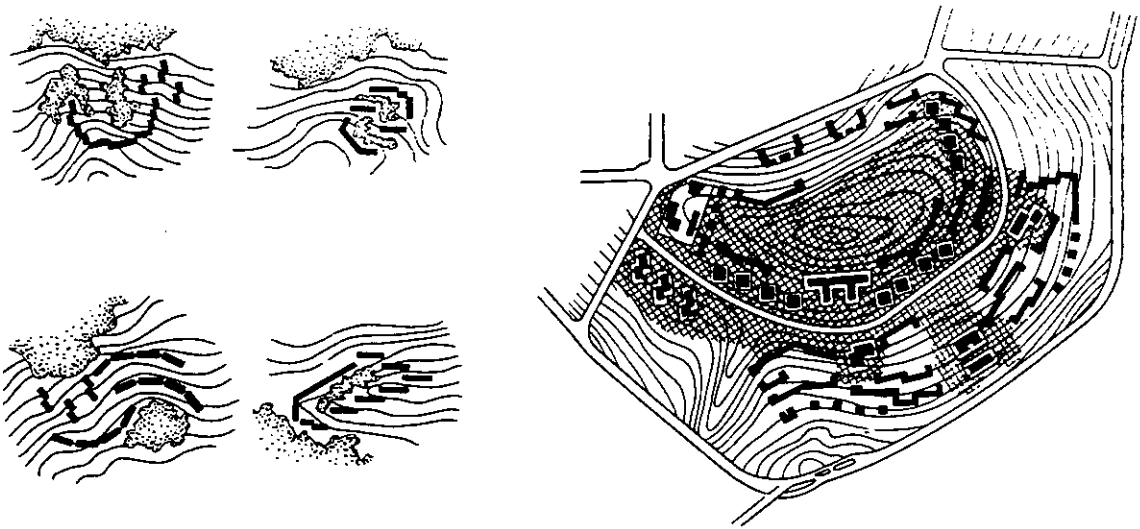
\* *Nhà ở kiểu tháp* : Là loại nhà bố trí độc lập không lắp ghép theo đơn nguyên, thường cao trên 5 tầng, có sử dụng thang máy. Giao thông nội bộ chủ yếu theo chiều đứng công trình. Loại này được sử dụng trong bố cục không gian khu ở để tạo các điểm nhấn và tầm nhìn.

\* *Nhà ở kiểu khách sạn* : Là loại nhà ở tập thể dành cho cán bộ sống độc thân hoặc dùng làm kí túc xá cho sinh viên sống nội trú. Loại này thường là kiểu hành lang bên hoặc hành lang giữa ; khu vực vệ sinh, buồng tắm, bếp tập trung hoặc theo từng cặp phòng ở.

\* *Nhà liên hợp* : Là loại nhà thiết kế cho một số lượng người ở lớn và có bố trí khu vực công cộng trong nhà. Mỗi một công trình có thể chứa hàng nghìn người tương đương với một nhóm nhà ở hoặc hơn.

Trong quy hoạch các khu nhà ở ngoài việc chọn loại nhà cho thích hợp với người ở trong bản thân ngôi nhà, việc bố trí sắp xếp các công trình đó trên khu đất xây dựng có ý nghĩa đặc biệt quan trọng. Bố trí nhà ở hợp lý tức là giải quyết tốt mối quan hệ giữa công trình với mọi điều kiện tự nhiên, điều kiện kĩ thuật, nghệ thuật kiến trúc và tổ chức cuộc sống trong môi trường ở.

Việc lắp ghép các đơn nguyên và xây dựng các nhà ở phải chú ý đặc biệt đến điều kiện địa hình, không đặt công trình cắt ngang nhiều đường đồng mức hoặc thẳng góc với đường đồng mức (hình 71).



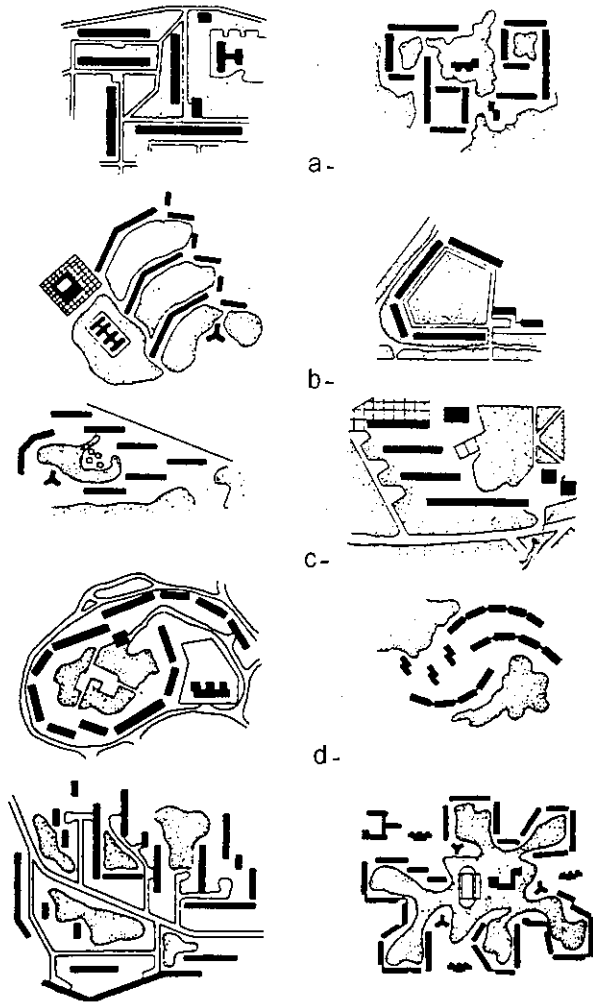
Hình 71 : Bố trí nhà ở trên địa hình phức tạp

Về mặt khí hậu cần chú ý nhiều đến ảnh hưởng của nắng và gió, chú ý tạo điều kiện thông thoáng tự nhiên tốt nhất. Các công trình nên đặt theo hướng Nam và Đông Nam, có thể hơi chệch Tây Nam trong một số trường hợp. Không nên đặt nhà theo hướng Đông Tây hoặc Tây Nam. Trường hợp bắt buộc thì phải chọn công trình có mặt bằng nhà thông thoáng và biện pháp chống nắng tốt.

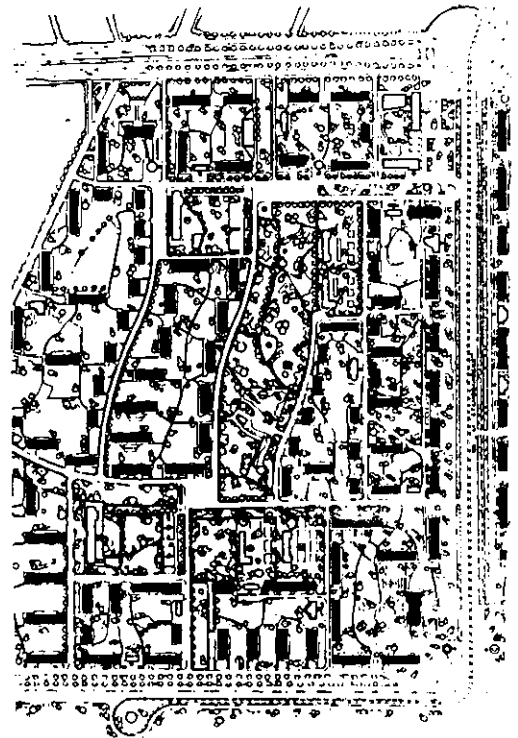
Khoảng cách giữa các nhà ở tùy theo cách bố cục công trình, nhưng phải bảo đảm được yêu cầu vệ sinh, yêu cầu về thi công, yêu cầu chống ồn, chống cháy. Thông thường khoảng cách giữa các nhà lấy từ 1,5 - 2 lần chiều cao công trình.

Bố trí nhà ở có nhiều vấn đề khó khăn phức tạp vì hầu hết các công trình ở đây có thể đã được điển hình hoá. Người thiết kế phải hết sức khéo léo để có những giải pháp tốt trong cách chọn lọc các mẫu điển hình và lắp ghép các đơn nguyên nhà ở cũng như bố cục hợp khối các công trình với nhau. Thường thường khi sắp xếp các công trình nhà ở ta tổ chức theo từng nhóm nhà trên từng lô đất

đã xác định. Trong nhóm nhà đó có nhiều thể loại công trình khác nhau cần tìm cách bố cục sao cho mỗi nhóm nhà có được một không gian ở thích hợp cả bên trong lẫn bên ngoài hài hoà trong nội bộ đơn vị ở và với các đơn vị ở khác lân cận.



Hình 72 : Một số hình thức bố cục các nhóm nhà theo từng đơn vị ở nhỏ



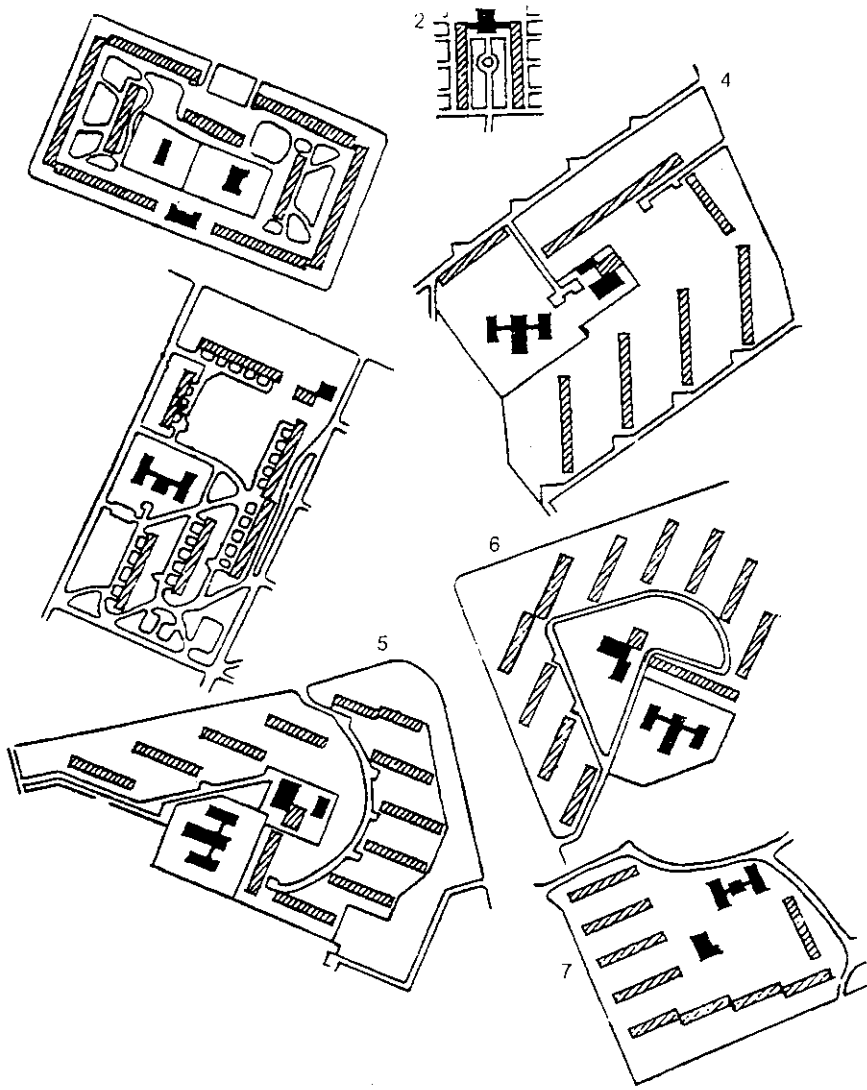
Hình 73 : Bố cục song song và sự biến dạng của nó

Nghệ thuật bố cục không gian kiến trúc trong quy hoạch khu nhà ở rất phong phú và có nhiều hình thức khác nhau :

\* *Bố cục song song* : Là hình thức phổ biến để phù hợp với điều kiện địa hình và khí hậu, song dễ đơn điệu. Cần tạo nên những không gian khác nhau bằng cách rút ngắn chiều dài của một số công trình hoặc sắp xếp so le nhau để có thêm những không gian và những điểm nhìn phong phú.

\* *Hình thức bố cục cụm* : Là tạo nên những không gian nhỏ, các công trình nhiều tầng hoặc ít tầng có xu hướng tập trung xung quanh một yếu tố không gian nào đó (có thể là nhánh đường cụt với chỗ quay xe hoặc một công trình kiến trúc nhỏ nào khác).

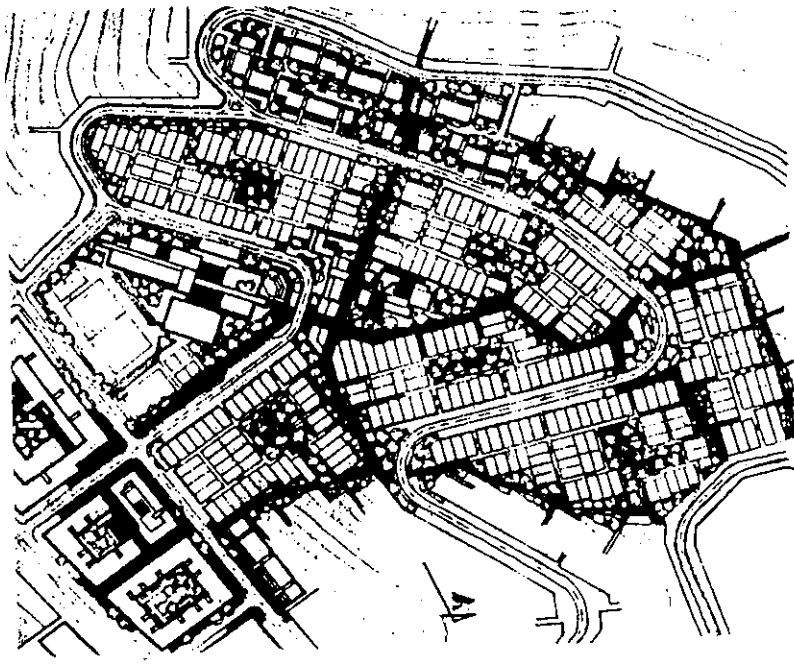




Hình 74 : Bố cục nhà ở theo các cụm, kết hợp với các hình thức tổ chức đường giao thông

\* *Hình thức theo mảng hay thảm* : Đó là những tổ hợp công trình kiến trúc chủ yếu là ít tầng được sắp xếp theo diện phẳng, tạo nên những mảng lớn công trình trông như những tấm thảm (hình 75).

\* *Hình thức bố cục theo dài hay chuỗi* : Là hình thức bố trí công trình kế tiếp nhau theo chiều dài dọc theo một trục giao thông hay sườn đồi. Trong các khu nhà ở thường dựa vào hệ thống đường xe cơ giới hoặc đi bộ để bố cục. Nói chung trong các khu nhà ở người ta thường sử dụng tính linh hoạt hỗn hợp nhiều kiểu bố cục khác nhau để có được những không gian ở sinh động thích hợp. Với nhiều đối tượng, không nên chỉ dùng một vài loại nhà điển hình, kiến trúc đơn điệu như một số khu nhà ở ta đã xây dựng.



Hình 75 : Bố cục nhà theo hình thức mạng hay thảm

#### 6. Bố trí công trình dịch vụ trong đơn vị ở

Các công trình dịch vụ công cộng bố trí trong đơn vị ở không nhất thiết phải theo một mô hình đồng nhất như trước đây trong quy hoạch xây dựng tiểu khu nhà ở. Cấu trúc mạng lưới dịch vụ công cộng là mô hình cơ bản áp dụng theo quy hoạch tiểu khu nhà ở. Cấu trúc giao tiếp xã hội, linh hoạt và sáng tạo ứng xử là mô hình để tổ chức quy hoạch các đơn vị ở mới. Cũng vì vậy quan điểm xây dựng các công trình dịch vụ trong đơn vị ở đều phải hướng vào mục tiêu bảo đảm mối quan hệ xã hội lành mạnh thuận lợi và phát triển. Các hình thức phục vụ đó phải linh hoạt và có khả năng biến đổi theo nhu cầu và sự phát triển xã hội hiện đại.

Công trình dịch vụ công cộng trong khu ở bao gồm các công trình phục vụ các nhu cầu thiết yếu hàng ngày của người ở về các lĩnh vực :

- Nuôi dưỡng, chăm sóc quản lí và giáo dục trẻ em.
- Cung cấp các nhu yếu phẩm thông thường hàng ngày
- Ăn uống, giải khát và lương thực thực phẩm.
- Sửa chữa đồ dùng gia đình, dịch vụ vệ sinh thẩm mỹ, dịch vụ kĩ thuật đơn giản.
- Y tế và bảo vệ sức khoẻ, bảo hiểm xã hội.
- Văn hoá, vui chơi giải trí cho trẻ em, người già ... TTĐD
- Thông tin liên lạc, giao thông đi lại.
- Quản lí xã hội, quản lí đô thị.
- Chợ ...

Với một số lượng loại công trình dịch vụ rất đa dạng cho một quy mô không lớn lắm của các đơn vị ở đô thị thì rất khó có thể xác định và phân bố một cách cụ thể vị trí cho từng công trình.

Hình thức hợp khối tất cả các loại dịch vụ công cộng gần giống nhau vào một công trình hay một cửa hàng là thích hợp song vẫn chưa hợp lí lắm vì bán kính phục vụ thường xa, mà người ở lại thích ở gần bên cạnh hoặc tại chỗ. Tuy vậy đây vẫn là một loại hình cần được nghiên cứu và phát huy. Nó thường là những công trình có đóng góp tích cực cho bố cục không gian kiến trúc trong khu ở đô thị.

Trong cơ chế thị trường có nhiều hình thức phục vụ nhỏ của tư nhân ngay tại nơi ở đã làm thay đổi phương thức phục vụ công cộng trong khu ở theo kiểu tập trung trước đây. Các cửa hàng tư nhân và tập thể ở các dãy nhà ở tầng một cạnh các đường phố có thể bố trí các công trình phục vụ và kinh doanh các loại cho người ở. Hình thức này rất phổ biến trong các khu ở Việt Nam hiện nay với việc kết hợp giữa ở và sản xuất kinh doanh phục vụ có tác dụng rất tốt với người ở. Cần lưu ý rằng trong các đơn vị ở không phải công trình phục vụ nào cũng có tư nhân hoá hoặc công trình nào cũng có thể kết hợp với công trình nhà ở. Vì vậy phải phân loại theo chức năng và tính chất dịch vụ để bố trí.

Công trình nhà trẻ và trường học nên bố trí ở khu đất riêng biệt gần khu cây xanh trong đơn vị ở. Riêng chỗ giữ trẻ có thể phát triển hình thức gửi trẻ gia đình có quy mô nhỏ 5 - 10 trẻ em dưới 36 tháng.

Công trình dịch vụ xã hội, văn hoá như câu lạc bộ, y tế bảo hiểm xã hội cũng như quản lí xã hội có thể tập trung vào một khu vực, ở đó có cả dịch vụ giải khát ăn uống, nơi giao tiếp xã hội của người ở trong các đơn vị láng giềng và đơn vị ở cơ sở.

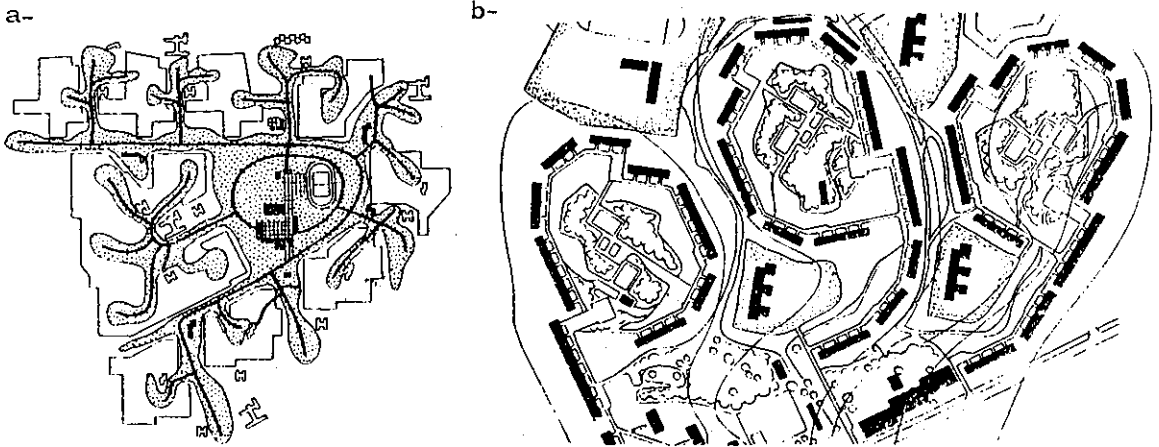
Chợ là một loại hình dịch vụ kinh tế rất phổ biến ở đô thị Việt Nam, lâu nay chúng ta chỉ bố trí chợ ở những khu vực trung tâm quận hay khu nhà ở hoặc thành phố theo dạng "SUPER MARKET" - siêu thị kiểu dân tộc như chợ hàng Da, chợ Hôm, chợ Ngã tư Vọng, chợ Đồng Xuân ở Hà Nội hay các chợ lớn khác chung cho toàn thành phố mà ở đô thị nào cũng gặp như chợ Sắt (Hải Phòng), chợ Lớn, chợ Bến Thành ở thành phố Hồ Chí Minh, chợ Cồn Đà Nẵng. Trong thực tế chợ đã mọc lên khắp nơi theo kiểu chợ đường cái. Chợ họp cả ngày hoặc theo từng thời điểm trên các đường phố, quảng trường hoặc ở các khu đất trống trong các đơn vị ở. Để chấm dứt tình trạng họp chợ bừa bãi trong các khu ở, mỗi đơn vị ở cơ sở cần phải có một chợ nhỏ do phường quản lí bên cạnh các dãy kinh doanh khác dọc đường phố nội bộ. Chợ nên bố trí ở gần các lối vào chính của đơn vị ở. Không bố trí chợ ngay sát dọc các đường phố chính của đô thị làm ảnh hưởng đến giao thông và mỹ quan thành phố.

Các công trình khắc phục giao thông như ga ra, sân bãi đỗ xe, chỗ chứa rác, sân phơi các đồ đạc công kênh ở các khu chung cư ... đều là những yếu tố rất quan trọng mà người thiết kế phải luôn luôn suy nghĩ để bố trí hợp lí, kết hợp với việc quy hoạch tổ chức giao thông trong đơn vị ở.

### 7. Bố trí cây xanh và sân bãi trong đơn vị ở

Khu vực cây xanh trong đơn vị ở ngoài tác dụng cải tạo vi khí hậu, còn là nơi vui chơi giải trí, nơi giao tiếp hàng ngày của người ở đặc biệt cho trẻ em và người già.

Vườn đơn vị ở thường được bố trí ở bên trong và nối liền với các khoảng đất trống trong các nhóm nhà, cụm nhà của đơn vị lán giềng thành một hệ thống cho toàn đơn vị ở. Vấn đề này hoàn toàn phụ thuộc vào cách bố trí sắp xếp quy hoạch xây dựng các công trình nhà ở trong từng đơn vị lán giềng (nhóm nhà ở) đặc biệt là đối với các nhóm chung cư cao tầng.



*Hình 76 : Bố trí cây xanh trong đơn vị ở  
a. Sự liên kết giữa vườn đơn vị ở và nhóm nhà  
b. Sự khéo léo trong bố cục có thể tạo nên những vườn trong nhóm nhà hay đơn vị lán giềng.*

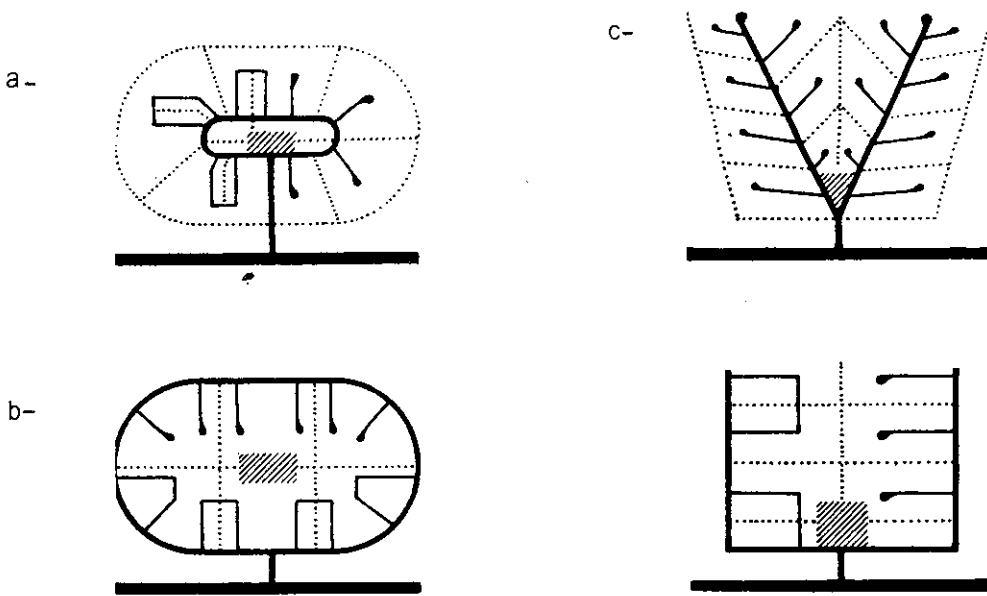
Trong vườn của đơn vị ở thường được bố trí một sân tập bóng đá cho trẻ em và các sân bóng chuyền bóng rổ ... Chỉ tiêu đất cây xanh và TTTD trong đơn vị ở là  $2,5 \div 3 \text{ m}^2/\text{người}$ .

### 8. Bố trí đường trong quy hoạch đơn vị ở

Giao thông trong đơn vị ở được phân thành hai loại chính, đó là đường ô tô và đường đi bộ. Nguyên tắc cơ bản của việc bố trí đường trong các đơn vị ở là phải thuận lợi trong sử dụng ở cả hai loại đồng thời không chằng chéo lên nhau. Đường ô tô phải đảm bảo đi đến tận từng công trình được xây dựng trong đơn vị ở.

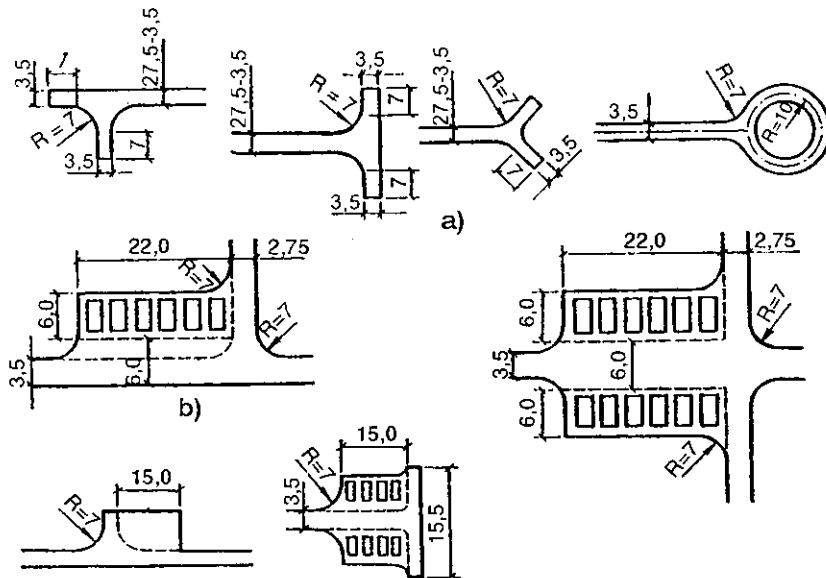
Có nhiều hình thức bố trí đường trong đơn vị ở :

- Hệ thống thông lọng : Đường ô tô đi vòng sâu vào trong đơn vị ở và từ đường vòng đó có các nhánh đường cụt vào các cụm nhà và các nhóm nhà.
- Hệ thống đường vòng chạy xung quanh đơn vị ở xóm giềng.
- Hệ thống cài răng lược xen kẽ nhau giữa đường ô tô và đi bộ.



Hình 77 : Các hệ thống giao thông trong đơn vị ở  
 a. Hệ thông lọng ; b. Hệ đường vòng ; c. Hệ cài răng lược

Đường ô tô trong các đơn vị ở cần đi đến được tận các công trình ít nhất là đầu hồi nhà. Trong trường hợp không thể bố trí chỗ để xe con trong các nhà thì phải bố trí các nhà chứa xe con (ga ra) ở cuối các đoạn đường bên cạnh lối quay xe cuối đường trong đơn vị ở.



Hình 78 : Chỗ quay xe và bãi đỗ xe trong khu ở

#### 4.4. QUY HOẠCH KHU TRUNG TÂM ĐÔ THỊ VÀ HỆ THỐNG DỊCH VỤ CÔNG CỘNG ĐÔ THỊ

Trong quy hoạch xây dựng đô thị, khu trung tâm đô thị và hệ thống dịch vụ công cộng đô thị không hoàn toàn giống nhau. Đây là một khái niệm cần được phân tích và nghiên cứu kĩ hơn để thống nhất quan điểm khi thiết kế quy hoạch xây dựng một đô thị, nhằm giới hạn phạm vi nghiên cứu thiết kế cũng như có kế hoạch đầu tư xây dựng một cách đồng bộ.

Trong thực tế việc xác định tên gọi cũng như giới hạn khu trung tâm đô thị còn chưa thống nhất. Các từ " City centre", "Central district", "Central area", "Inner town", v.v... đang sử dụng trong công tác quy hoạch xây dựng đô thị, trên thế giới cũng được hiểu theo nhiều cách khác nhau. Cho nên về mặt lí luận quy hoạch xây dựng đô thị vẫn tồn tại hai khái niệm : Khu Trung tâm thành phố hay gọi là "Trung tâm đô thị" và khu Trung tâm dịch vụ công cộng đô thị hay "Trung tâm dịch vụ cấp đô thị".

Khái niệm "khu Trung tâm đô thị " có tính chất chỉ vị trí khu đất trung tâm đô thị, nơi kế thừa các di tích lịch sử hình thành đô thị, nơi có mật độ xây dựng tập trung cao về nhà ở có trang thiết bị hiện đại với các công trình công cộng về hành chính, văn hoá, thương mại, dịch vụ công cộng, v.v. .. Còn khái niệm về Trung tâm dịch vụ công cộng đô thị có ý nghĩa hẹp hơn, nhằm chỉ khu đất trung tâm đô thị dành cho việc xây dựng các công trình phục vụ công cộng về các mặt kinh tế, văn hoá, xã hội, thương mại và đặc biệt là hành chính, nơi tập trung các cơ quan đầu não của thành phố, quốc gia hay quốc tế.

Đặc điểm cơ bản của khu Trung tâm đô thị là nơi luôn luôn có không khí tấp nập, nhộn nhịp do tập trung nhiều chức năng và hệ thống chức năng phục vụ công cộng của đô thị về hầu hết các mặt. Ở đây không những chỉ xây dựng các công trình mang tính chất hành chính của thành phố, các công trình văn hoá, giáo dục, các công trình khoa học và các trụ sở giao dịch, ngân hàng, các cửa hàng dịch vụ thương mại khách sạn du lịch, v.v... mà còn có cả các công trình nhà ở cũ và mới xây dựng cùng với hệ thống cây xanh cảnh quan đô thị tạo nên một không khí đô hội, thậm chí hoạt động liên tục cả ngày đêm.

Do tính chất phục vụ và không khí nhộn nhịp của các dịch vụ công cộng ở trong khu trung tâm đô thị cho nên trong cơ cấu tổ chức quy hoạch đô thị mới các công trình nhà ở thường được đưa ra ngoài khu vực trung tâm. Các công trình dịch vụ công cộng cũng được tập trung thành từng cụm riêng có cùng chức năng tương tự.

Khái niệm về trung tâm dịch vụ công cộng và hệ thống trung tâm dịch vụ công cộng đô thị thường xuất phát từ cấu trúc mới này ở khu vực trung tâm thành phố với các chức năng phục vụ riêng biệt.

#### 4.4.1. Các bộ phận chức năng trong khu trung tâm đô thị

##### 1. Các bộ phận chức năng

Tùy theo vai trò và chức năng phục vụ của trung tâm đô thị, hệ thống các công trình công cộng trong trung tâm đô thị bao gồm các nhóm sau :

- Hành chính, chính trị
- Văn hóa nghệ thuật
- Y tế, bảo vệ sức khỏe
- Nghỉ ngơi, du lịch
- Thông tin liên lạc
- Giáo dục và đào tạo
- Thương nghiệp
- Thể thao
- Dịch vụ
- Tài chính tín dụng

Dựa vào quy mô và tính chất của mỗi một đô thị, các công trình công cộng đô thị có thể bao gồm :

*a. Các công trình hành chính, chính trị :* như các cơ quan hành chính địa phương và cấp cao ; các cơ quan an ninh và pháp chế ; các cơ quan chính trị, đảng phái và tổ chức quần chúng, xã hội.

*b. Các công trình giáo dục, đào tạo :* như các nhà trẻ, mẫu giáo ; các trường học phổ thông ; các trường đặc biệt (câm, điếc, v.v...) ; các trung tâm, trường dạy nghề ; các trường trung học ; các trường cao đẳng, đại học ; các thư viện khoa học kĩ thuật ; các trường của các cơ sở Đảng, Nhà nước và tổ chức kinh tế.

*c. Các công trình văn hoá :* như các nhà văn hoá, câu lạc bộ ; các thư viện nhân dân ; các rạp chiếu phim, video ; các nhà hát ; các phòng hoà nhạc ; các phòng biểu diễn đa năng ; các cung đại hội ; các phòng triển lãm, bảo tàng, tượng đài, di tích lịch sử và văn hoá.

*d. Các công trình thương nghiệp :* như các cửa hàng bách hoá, chuyên doanh ; các cửa hàng lương thực, thực phẩm ; các cửa hàng ăn uống, đặc sản ; các nhà ăn tập thể.

*e. Các công trình y tế, bảo vệ sức khỏe :* như các bệnh viện, viện chuyên khoa ; các phòng khám bệnh, bệnh xá, trạm xá ; các nhà an dưỡng, điều dưỡng ; các cửa hàng, quầy thuốc ; các trung tâm phục hồi chức năng.

*g. Các công trình thể thao :* như các sân bãi thể dục thể thao ; các nhà thi đấu, tập luyện thể dục thể thao ; các bể bơi, nhà thuyền ; các trung tâm thể thao tổng hợp ; các công trình thể thao theo mùa ; các công trình thể thao đặc biệt (trường bắn, đua ngựa, hàng không v.v...).

*h. Các công trình nghỉ ngơi, du lịch :* như các trung tâm du lịch ; các khách sạn, nhà trọ ; các nhà nghỉ ; các trung tâm, trại hè thanh thiếu nhi ; các bãi tắm, cắm trại.

i. Các công trình dịch vụ : như các cửa hàng uốn, cắt tóc, nhà tắm hơi ; các cửa hàng sửa chữa đồ dùng gia đình ; các cửa hàng may đo, giặt là ; các trung tâm dịch vụ tổng hợp ; các công ti nghĩa trang và dịch vụ kinh tế ; các cửa hàng thu mua phế liệu ; các cửa hàng dịch vụ đặc biệt ( tư vấn, sửa chữa xe, bán xăng v.v... ).

k. Các công trình thông tin liên lạc : như bưu điện, điện thoại ; các nhà, trạm nhận và trả hàng, bưu kiện ; các quầy báo, tem thư ; các trạm truyền thông, viễn thông ; các trạm phát thanh, vô tuyến truyền hình.

l. Các công trình tài chính, tín dụng : như các nhà băng, ngân hàng, kho bạc ; các quỹ tiết kiệm ; các phòng, trạm bảo hiểm các loại ; các trung tâm xổ số.

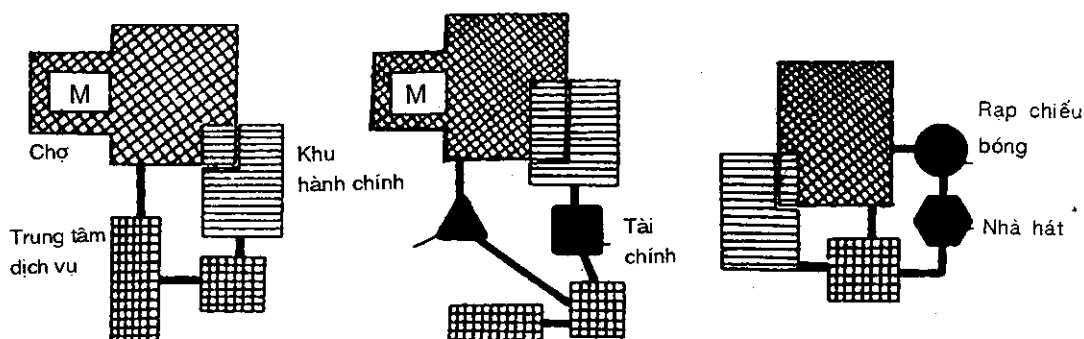
Ngoài ra, trong trung tâm đô thị còn có một số công trình sau :

- Các công trình giao thông và kĩ thuật đô thị khác
- Nhà ở
- Các cơ sở dịch vụ khoa học và sản xuất không độc hại

## 2. Những chỉ tiêu cơ bản trong quy hoạch và xây dựng trung tâm đô thị

Qua kinh nghiệm của một số nước trên thế giới, đất phân bố cho các khu chức năng chính trong trung tâm được lấy theo tỉ lệ sau :

- Thương nghiệp :	17 - 19%
- Văn hoá :	6 - 7%
- Giải trí, ăn uống :	4 - 5%
- Dịch vụ :	3 - 4%
- Hành chính, chính trị :	7 - 8%
- Nhà ở :	25 - 30%



Hình 79 : Một số sơ đồ cơ cấu chức năng trung tâm đô thị



Thông thường, cơ cấu quy hoạch trung tâm thành phố được bố trí theo các khu chức năng như trên hình vẽ 79. Tuy nhiên để đảm bảo tiện lợi cho người sử dụng, tăng thêm hiệu quả về tổ chức không gian kiến trúc, các công trình thuộc các nhóm chức năng khác nhau có thể được bố trí xen lẫn với nhau, phục vụ và hỗ trợ cho nhau.

**Diện tích đất đai (quy mô) của trung tâm :**

- Diện tích đất cho trung tâm có tỉ lệ từ 2 - 5% tổng số đất xây dựng của đô thị. Tính theo đầu người có thể vận dụng chỉ tiêu sau :

- Dưới 25.000 người :  $5m^2/\text{người}$
- 25.000 ÷ 50.000 người :  $4m^2/\text{người}$
- 50.000 ÷ 150.000 người :  $3m^2/\text{người}$
- Trên 150.000 người :  $2m^2/\text{người}$

Ngoài ra cần dự tính đất phát triển của trung tâm khi đô thị phát triển mở rộng, sao cho cơ cấu quy hoạch vẫn ổn định và thống nhất, quan hệ giữa trung tâm và các khu chức năng khác của đô thị vẫn thuận lợi.

**Bảng 15**

**CHỈ TIÊU ĐẤT ĐAI CỦA MỘT SỐ CÔNG TRÌNH HÀNH CHÍNH**

Tên công trình	Diện tích khu đất cho 1 công trình (ha)
Các Bộ, cơ quan ngang Bộ	0,4 ÷ 0,6
Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố	0,3 ÷ 0,5
Tỉnh ủy, thành ủy	0,3 ÷ 0,5
Hội đồng nhân dân tỉnh, thành	0,4 ÷ 0,6
Liên cơ quan (ở cấp tỉnh, thành)	0,3 ÷ 0,4
UBND huyện, thị xã ; huyện ủy, thị ủy	0,3 ÷ 0,5

**Bảng 16**

**CHỈ TIÊU CHO MỘT SỐ CÔNG TRÌNH PHỤC VỤ KINH TẾ**

Loại công trình	Chỉ tiêu cho 1.000 dân	Diện tích khu đất cho 1 công trình (ha)
Cửa hàng bách hoá tổng hợp	1,2 ÷ 1,5 chỗ bán	0,5 ÷ 2
Cửa hàng lương thực, thực phẩm	0,4 ÷ 0,5 chỗ bán	0,2 ÷ 0,5
Cửa hàng dịch vụ, sửa chữa	2,5 ÷ 4 chỗ bán	2,5 ÷ 4

## CHỈ TIÊU CHO MỘT SỐ CÔNG TRÌNH PHỤC VỤ VĂN HÓA

Loại công trình	Chỉ tiêu cho 1.000 dân	Diện tích khu đất cho 1 công trình (ha)
Nhà văn hoá, câu lạc bộ	10 ÷ 12 chỗ	0,5 ÷ 2
Cung thiếu nhi 200 – 600 chỗ	5 ÷ 8 chỗ	1 ÷ 3
Thư viện	2.000 ÷ 3.000 cuốn	0,7 ÷ 1,5
Nhà hát 600 – 1.000 – 1.200 chỗ	8 ÷ 10 chỗ	1 ÷ 1,7
Nhà hòa nhạc	1,5 ÷ 3 chỗ	0,7 ÷ 1,5
Rạp xiếc	5 ÷ 7 chỗ	1 ÷ 2
Nhà bảo tàng	Theo yêu cầu riêng	1 ÷ 2
Nhà triển lãm	Theo yêu cầu riêng	0,5 ÷ 1,5
Rạp chiếu phim 300 – 600 chỗ	10 ÷ 12 chỗ	0,4 ÷ 0,6

Bảng 18

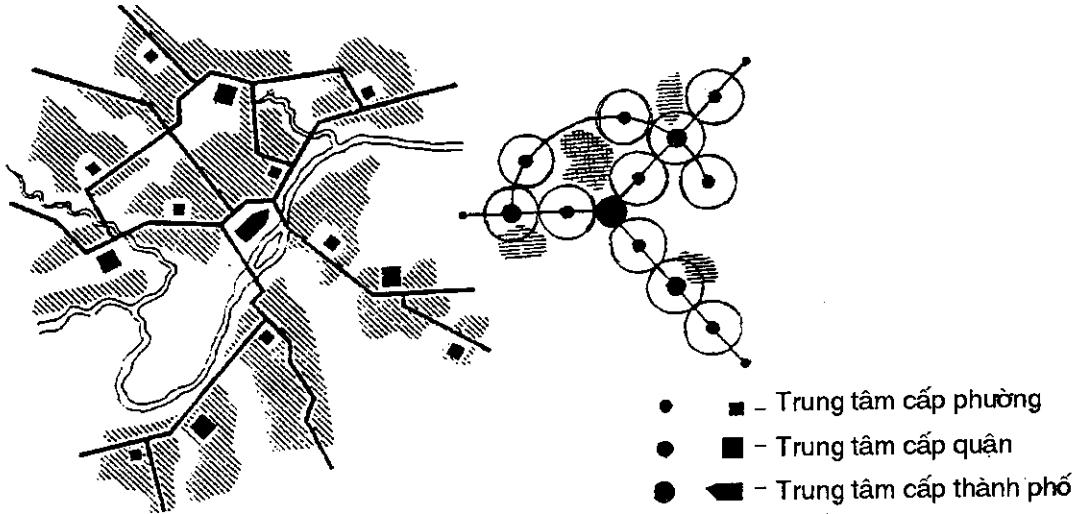
## CHỈ TIÊU CHO MỘT SỐ CÔNG TRÌNH KHÁC

Loại công trình	Chỉ tiêu cho 1.000 dân	Diện tích khu đất cho 1 công trình (ha)
Sân vận động cho đô thị	< 50.000 dân	3 ÷ 5
	50.000 ÷ 100.000	10 ÷ 15
	100.000 ÷ 200.000	15 ÷ 20
	> 200.000 dân	20 ÷ 30
Sân bãi tập		0,4 ÷ 0,5
Ể bơi		0,6 ÷ 1
Bệnh viện đa khoa	5 ÷ 7 giường	0,2 ÷ 0,5
Cửa hàng dược	32 ÷ 36 m <sup>2</sup> phục vụ 10.000 ÷ 40.000 dân	0,1 ÷ 0,2
Phòng khám bệnh		0,1 ÷ 0,2

## 4.4.2. Tổ chức trung tâm đô thị và hệ thống công trình dịch vụ công cộng

Để phục vụ tốt nhất mọi nhu cầu sinh hoạt của dân cư đô thị, trung tâm công cộng được phân chia thành các cấp khác nhau. Theo hệ thống tầng bậc, cấp lớn

nhất là trung tâm công cộng toàn thành phố, quận, khu nhà ở lớn, các đơn vị ở cơ sở và đơn vị lán giềng. Ngoài hệ thống tầng bậc, trong đô thị còn có các loại trung tâm có các chức năng riêng (phi tầng bậc) như trung tâm phục vụ công cộng trong khu công nghiệp, trung tâm khoa học, trung tâm nghỉ ngơi giải trí, bảo vệ sức khỏe, trung tâm hoạt động thể dục thể thao, v.v...



Hình 80 : Hệ thống trung tâm thành phố

Trong trung tâm đô thị, dựa trên cơ sở của tần suất sử dụng, các công trình công cộng được phân cấp như sau :

- Công trình cấp I

Bao gồm tất cả các công trình thoả mãn các nhu cầu hàng ngày của người dân, chủ yếu là các công trình giáo dục đào tạo, thương nghiệp và dịch vụ. Các công trình cấp I thông thường được bố trí trong trung tâm các đơn vị ở cơ sở và đơn vị lán giềng.

- Công trình cấp II

Bao gồm tất cả các công trình thoả mãn các nhu cầu hàng tuần của người dân

- Công trình cấp III

Bao gồm tất cả các công trình thoả mãn các nhu cầu theo định kì của người dân (như hàng tháng hoặc nhiều tuần lễ)

- Công trình cấp IV

Bao gồm tất cả các công trình thoả mãn các nhu cầu không định kì (cấp cao, bất kì) của người dân. Các công trình cấp IV thông thường được bố trí trong trung tâm công cộng toàn thành phố.

Việc phân bố các công trình công cộng trong các đô thị phụ thuộc vào quy mô, vai trò và vị trí của đô thị trong hệ thống cư dân và vùng lãnh thổ mà các công trình công cộng cần phục vụ, cũng như tính chất của đô thị. Đối với các đô thị lớn và cực lớn, hệ thống công trình công cộng có đầy đủ các loại công trình của 4 cấp phục vụ. Đối với các đô thị nhỏ và trung bình, hệ thống công trình công cộng có thể có ít cấp phục vụ hơn. Đối với sự hình thành và phát triển của trung tâm đô thị, các công trình công cộng được phân thành 3 nhóm chức năng sau :

- *Các công trình tạo lập trung tâm* : Bao gồm các cơ quan hành chính, chính trị, quản lí, các tổ chức quần chúng xã hội, các công trình tiêu biểu về văn hoá, giáo dục, đào tạo, thương nghiệp, dịch vụ, y tế và nghỉ ngơi - du lịch v.v...

- *Các công trình phục vụ trung tâm* : Bao gồm các công trình bảo đảm cho sự tồn tại và hoạt động của trung tâm đô thị (các bến bãi để xe, các công trình kĩ thuật và các công trình phục vụ các nhu cầu thiết yếu hàng ngày của người ở và làm việc trong trung tâm đô thị).

- *Các công trình bổ sung trung tâm* : Bao gồm các công trình không có ý nghĩa đến sự hình thành và phát triển của trung tâm hay phục vụ trung tâm, không gây ảnh hưởng xấu đến chức năng phục vụ và hoạt động của trung tâm (nhà ở, nhà làm việc, công trình sản xuất không độc hại v.v...).

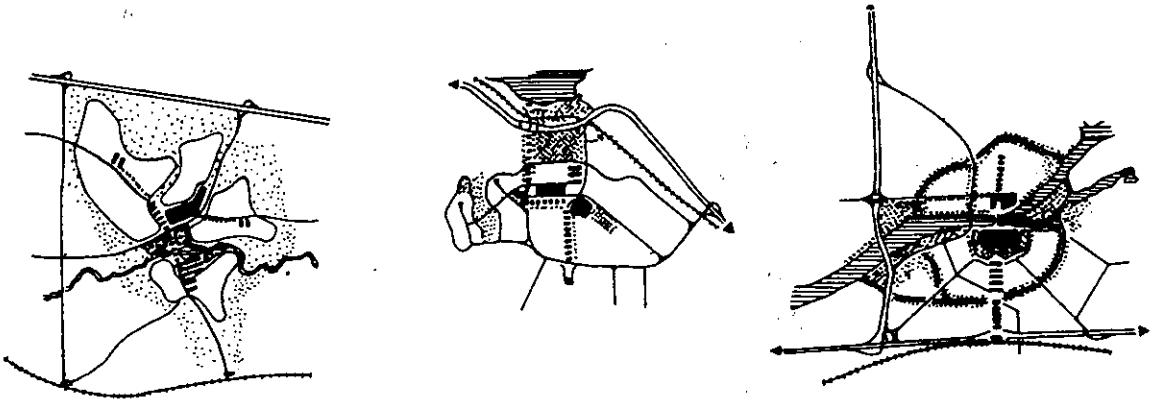
#### 4.4.3. Tổ chức không gian khu trung tâm

##### 1. Các nguyên tắc bố trí khu trung tâm

###### a. Chọn vị trí xây dựng

Xác định vị trí trung tâm trong quy hoạch thành phố có ý nghĩa rất quan trọng, không những chỉ đối với việc tổ chức phục vụ sinh hoạt công cộng của nhân dân, mà còn đối với sự phát triển lâu dài của thành phố. Vị trí của trung tâm đô thị cần thoả mãn các yêu cầu sau :

- *Đảm bảo điều kiện giao thông thuận tiện* : Vị trí trung tâm cần đặt gần nơi tập trung của các tuyến giao thông chính (đường ô tô, đường sắt, v. v...) của thành phố tạo điều kiện thuận lợi cho nhân dân đi đến sinh hoạt ở trung tâm. Mặt khác, nó còn thuận tiện cho quan hệ với các khu chức năng khác và hệ thống giao thông đối ngoại như nhà ga, bến xe, cảng và sân bay. Trung tâm nên ở vào vị trí trung độ của khu dân dụng để rút ngắn khoảng cách từ các khu vực nhà ở tới trung tâm, tạo điều kiện sử dụng trung tâm với hiệu suất cao (hình 81).



Hình 81 : Vị trí trung tâm trong thành phố

- Phù hợp điều kiện địa hình, phong cảnh : Vị trí trung tâm cần chọn nơi có địa hình tốt, bảo đảm yêu cầu thoát nước và độ dốc không lớn quá để dễ dàng tổ chức giao thông, xây dựng các công trình và giảm bớt khối lượng san lấp. Cần chọn vị trí trung tâm ở những nơi có phong cảnh đẹp nhằm khai thác yếu tố thiên nhiên trong bố cục, tăng thêm vẻ đẹp cho trung tâm và tạo nên những nét đặc trưng của đô thị.

- Có khả năng phát triển mở rộng mà vẫn đảm bảo thuận tiện cho người sử dụng khi đô thị phát triển mở rộng và thống nhất với cơ cấu mới của đô thị.

#### b. Bố trí các khu chức năng

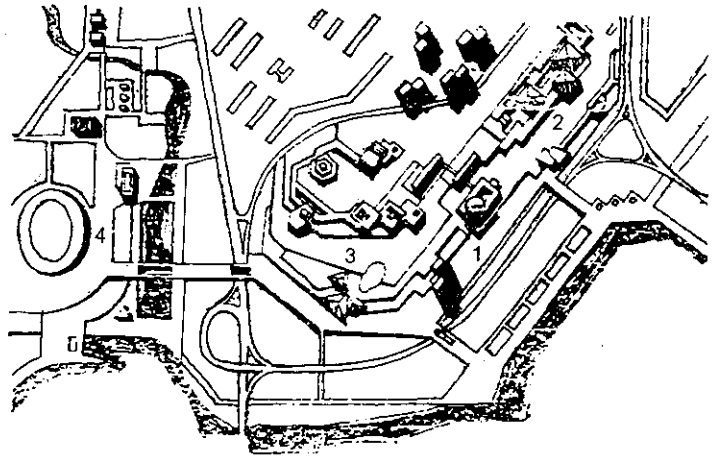
- Khu hành chính chính trị nên được chọn ở vị trí trung tâm, có ý nghĩa về mặt lịch sử, chính trị. Các cơ quan có ý nghĩa lớn về chính trị là những công trình trọng điểm cần đặt ở vị trí chủ đạo, trang nghiêm, trước quảng trường chính và ở vị trí chế ngự (điểm nhấn) trong bố cục không gian trung tâm.

- Khu văn hoá nên được chọn ở vị trí thuận tiện giao thông, có khả năng khai thác giá trị của địa hình, cảnh quan tự nhiên. Khi chọn vị trí của các công trình cần căn cứ vào yêu cầu cụ thể để bố trí sao cho hợp lí. Ví dụ, thư viện cần có vị trí yên tĩnh, gần cây xanh. Rạp chiếu phim cần có vị trí trung tâm, gần nơi tập trung đông người, cần có tổ chức giao thông tốt để thoát người.

- Khu thương nghiệp, dịch vụ nên được chọn ở vị trí có luồng người qua lại lớn và thuận tiện về giao thông. Có thể bố trí thành một khu vực riêng kết hợp với các công trình chức năng khác tạo thành trục đi bộ. Cần có liên hệ với đường ô tô phục vụ cho vận chuyển hàng hoá.

- Khu thể dục thể thao nên được bố trí ở vị trí thuận lợi cho giao thông, gần khu cây xanh, nơi có điều kiện địa hình phong cảnh đẹp và ở bên ngoài trung tâm thành phố, tạo thành trung tâm riêng (ở các thành phố lớn) hoặc bắt đầu từ khu vực trung tâm kéo dài và mở rộng ra khu cây xanh của thành phố (ở các thành phố trung bình và nhỏ).

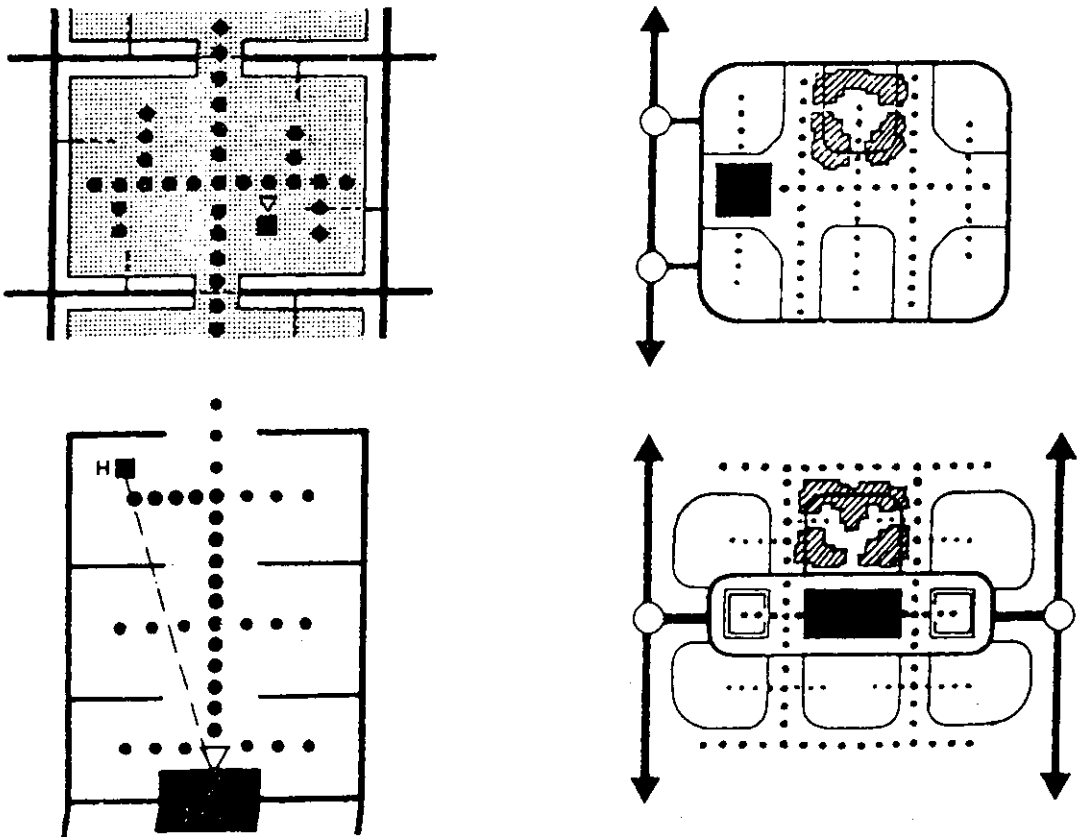
- *Giao thông* trong trung tâm đô thị là yếu tố quan trọng có ảnh hưởng lớn đối với bố cục không gian trung tâm thành phố. Không nên cho ô tô lớn chạy qua trung tâm, đặc biệt là ô tô vận tải hàng hoá. Giao thông cơ giới phục vụ trung tâm không được cản trở đường đi bộ trong những giờ cao điểm, nên được tổ chức thành các đường cắt. Trung tâm đô thị phải tiếp cận với tất cả các phương tiện giao thông công cộng (xe điện, ô tô buýt, tàu điện ngầm v. v...).



*Hình 82 : Bố trí quy hoạch trung tâm*

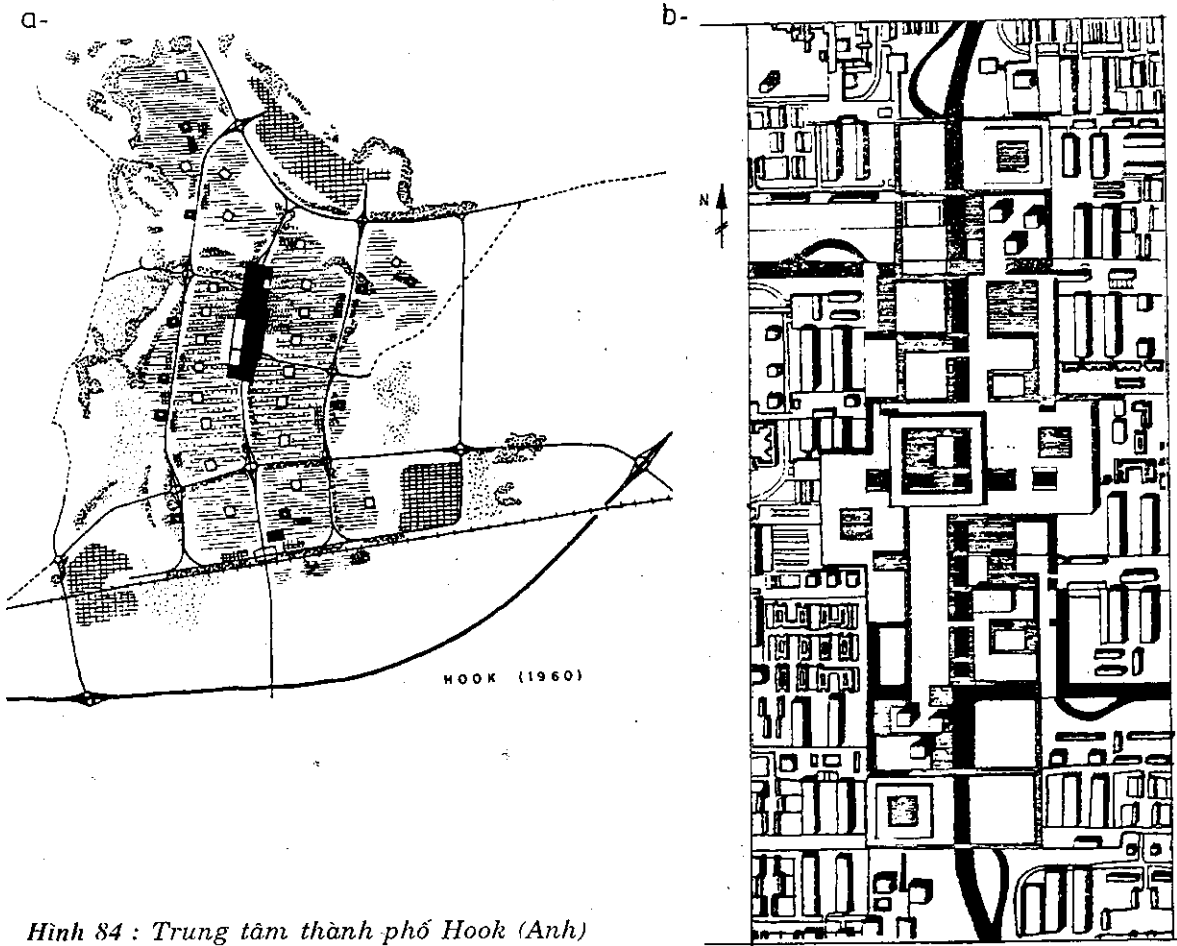
1. Khu hành chính ;
2. Khu thương nghiệp ;
3. Khu văn hóa ;
4. Khu cây xanh thể dục thể thao.

Các bến đỗ xe nên bố trí ở gần nơi tập trung khách hàng như các cửa hàng thương nghiệp lớn, các công trình hành chính, văn hoá tiêu biểu. Trong trung tâm cần bố trí hợp lí các bến bãi, ga ra để xe công cộng.



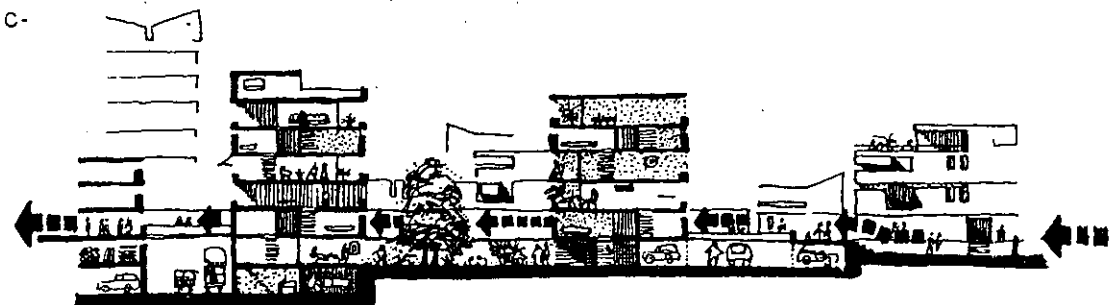
*Hình 83 : Hệ thống giao thông trong trung tâm đô thị*

- Các khu vực đi bộ trong trung tâm đô thị cần có quan hệ chặt chẽ với hệ thống đường giao thông của trung tâm, thiết kế và xây dựng phải thuận tiện cho xe cứu thương, cứu hỏa, xe rác, xe công an, xe chuyên chở hàng hoá vào các công trình song không cản trở người qua lại. Không nên bố trí các bến đỗ xe trên khu vực đi bộ nhưng cần kết hợp với các công trình kiến trúc nhỏ, nơi ngồi nghỉ, chỗ chơi của trẻ em, v.v...



Hình 84 : Trung tâm thành phố Hook (Anh)

- a) Vị trí khu trung tâm ;
- b) Chi tiết khu trung tâm ;
- c) Mặt cắt ngang khu trung tâm

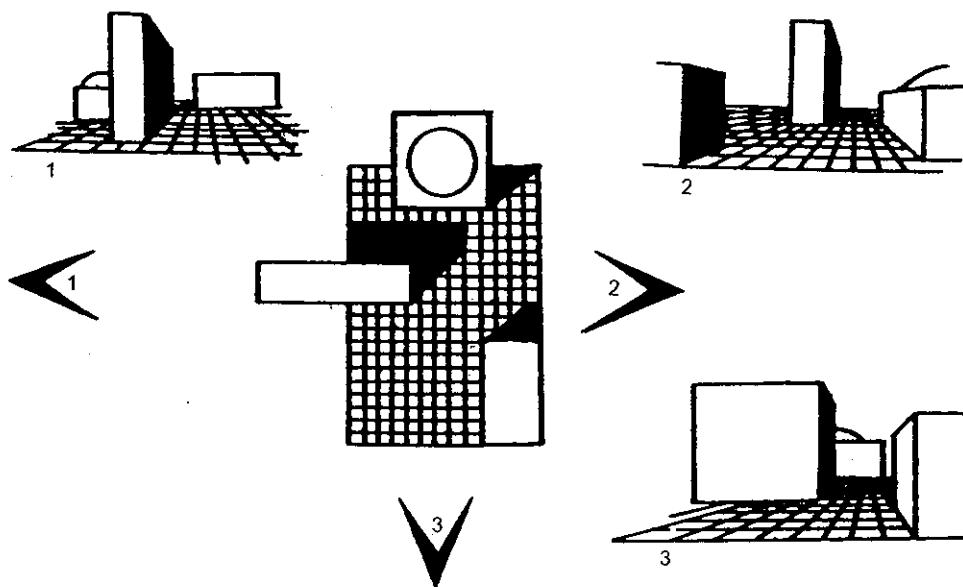


## 2. Hình thức bố cục trung tâm đô thị

Bố cục không gian trung tâm đô thị có vị trí đặc biệt quan trọng cần được nghiên cứu kĩ lưỡng bởi vì đây là nơi thể hiện bộ mặt kiến trúc của thành phố. Nghiên cứu bố cục không gian trung tâm cần chú ý các yếu tố sau :

- Thể hiện nổi bật nhiệm vụ chính trị, kinh tế, xã hội và tính chất của đô thị.
- Kết hợp khai thác các giá trị tích cực của địa hình, cảnh quan tự nhiên nhằm tạo sự hài hoà giữa công trình kiến trúc với vẻ đẹp của tự nhiên tạo được nhiều điển hình có giá trị, nhất là các hình ảnh về đồi núi, sông ngòi, hồ nước.
- Các di tích lịch sử kiến trúc, văn hoá ảnh hưởng đến hình thức bố cục không gian trung tâm thành phố. Cần khai thác các giá trị tích cực của hiện trạng đó vào ý đồ chung trong bố cục, đặc biệt chú ý sự hài hoà giữa các công trình cũ và mới.
- Thuận tiện và an toàn cho người sử dụng.

Hình thức bố cục không gian trung tâm là kết quả của quá trình sáng tạo trong việc bố trí các công trình ở trung tâm. Trong thực tế có nhiều hình thức bố cục trung tâm khác nhau nhằm tạo nên một sự hài hoà và thống nhất về tỷ lệ, tầm nhìn và hình khối kiến trúc của các công trình (hình 85).

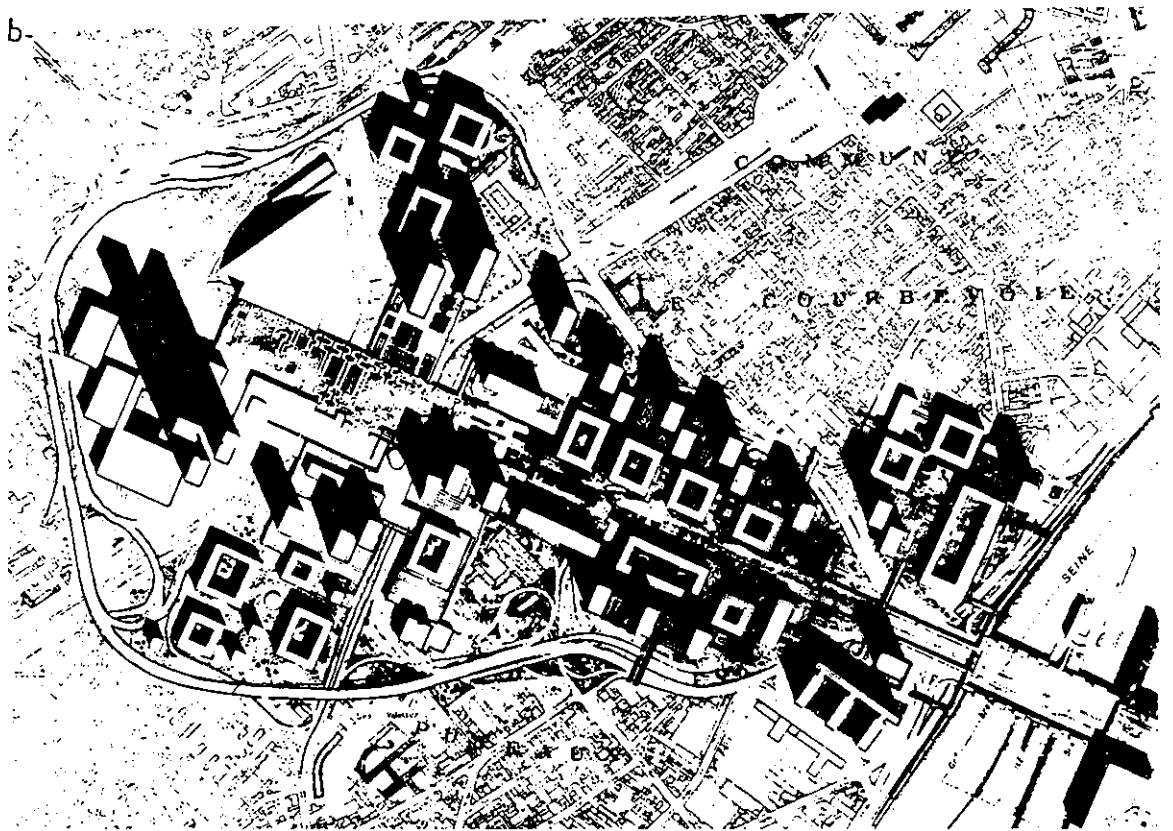
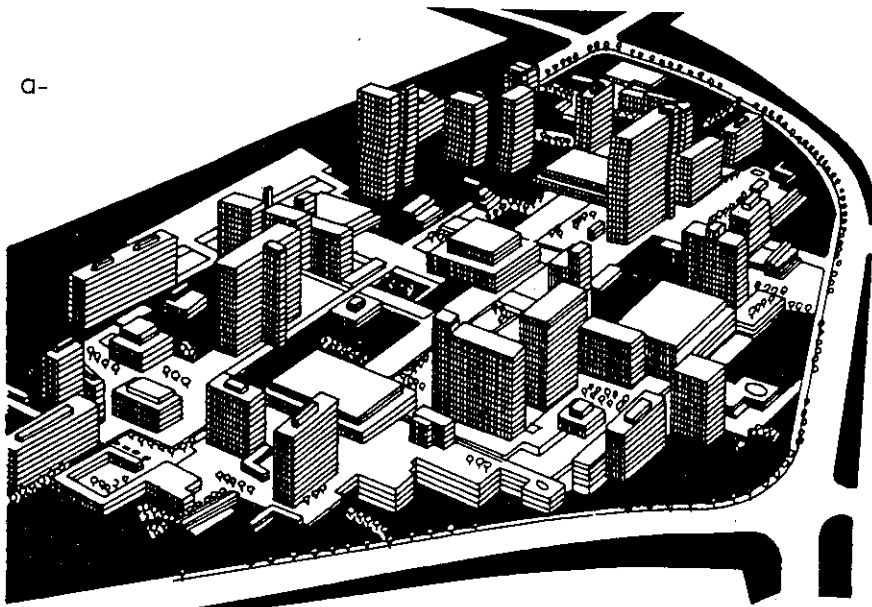


Hình 85 : Bố cục không gian trung tâm

Trong quy hoạch các thành phố thường gặp 3 dạng bố cục trung tâm sau :

*a. Bố cục tập trung* : Là dạng bố cục mà các công trình chức năng được tổ chức tập trung trên một khu đất. Dạng bố cục này thường gặp ở trung tâm các thành phố nhỏ và trung bình, số lượng các công trình trong trung tâm không nhiều (hình 86)

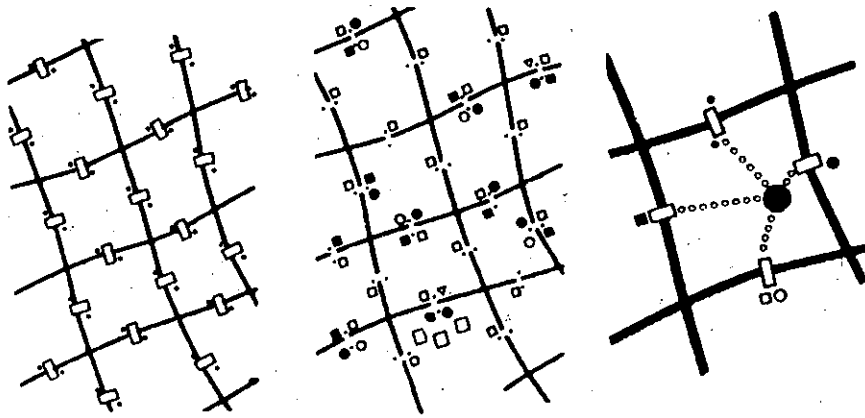




Hình 86 : a) Trung tâm thành phố Valencia (California) ;  
 b) La Defence, Pháp.

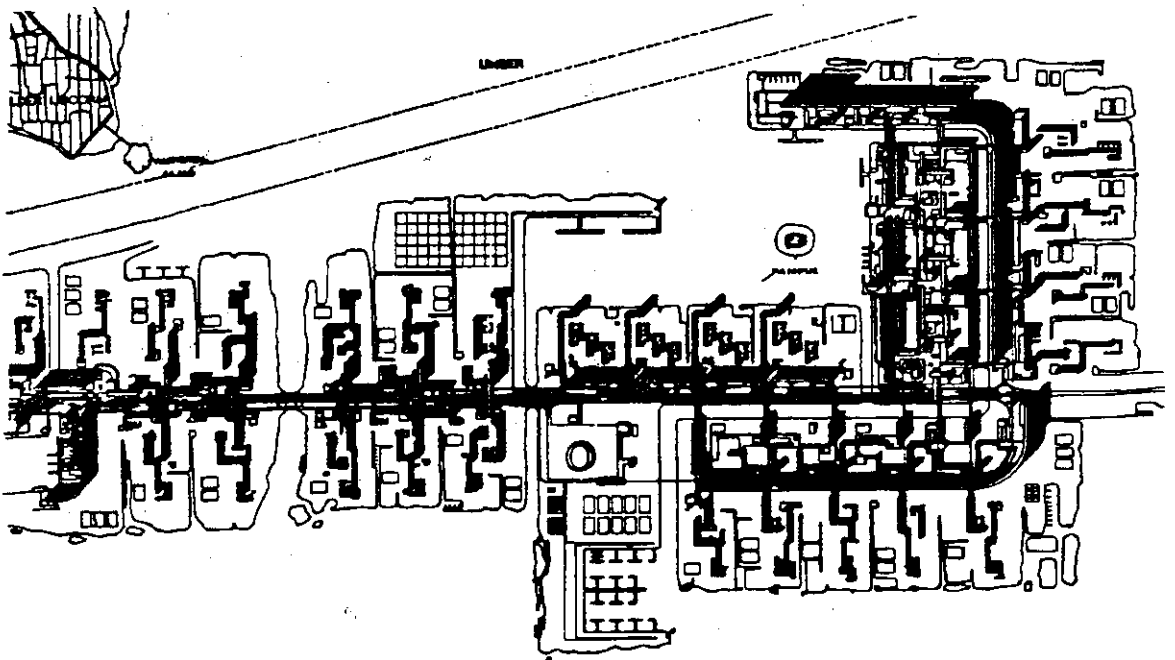
b. *Bố cục phân tán* : Là dạng bố cục mà những công trình và các khu chức năng của trung tâm được tổ chức phân tán ở nhiều vị trí trong thành phố. Dạng

bố cục này thường gặp ở các thành phố lớn và thành phố cũ cải tạo. Trung tâm của những thành phố lớn thường có cơ cấu phức tạp với nhiều loại công trình tạo thành những trung tâm có chức năng riêng như : Trung tâm chính trị, trung tâm thương nghiệp dịch vụ, trung tâm văn hoá v.v... (hình 87)



Hình 87 : Bố cục trung tâm phân tán

c. *Bố cục theo tuyến* : Là dạng bố cục mà các công trình trung tâm được tổ chức thành những dải dài theo tuyến giao thông chính (đường phố hoặc tuyến đi bộ chính). Dạng bố cục này được sử dụng phổ biến trong nhiều thành phố (đặc biệt thành phố mới) vì nhanh chóng tạo được bộ mặt đường phố và sử dụng tương đối thuận tiện (hình 88).



Hình 88 : Bố cục trung tâm theo tuyến

## 4.5 QUY HOẠCH HỆ THỐNG GIAO THÔNG ĐÔ THỊ

Giao thông đô thị là một bộ phận hết sức quan trọng trong thiết kế quy hoạch đô thị. Mạng lưới giao thông đô thị quyết định hình thái tổ chức không gian đô thị, hướng phát triển đô thị, cơ cấu tổ chức sử dụng đất đai và mối quan hệ giữa các bộ phận chức năng với nhau.

### 4.5.1. Chức năng của đường giao thông đô thị

#### 1. Chức năng chính của giao thông đô thị

Vận chuyển hành khách và hàng hoá, bảo đảm lưu thông và đi lại hàng ngày của người dân, an toàn và nhanh chóng, bảo đảm mối liên hệ qua lại bên trong và bên ngoài đô thị được thuận lợi.

#### 2. Mạng lưới đường giao thông

Phân chia đất đô thị thành nhiều khu vực chức năng, nó làm ranh giới cho các khu đất và các lô đất xây dựng trong và ngoài đô thị.

Đường giao thông vành đai đô thị thường là ranh giới nội thị và ngoại thị. Đường phố chính trong đô thị thường là ranh giới giữa các khu ở.

#### 3. Đường trong đô thị

Cùng với các quảng trường chính được dùng làm trục bố cục không gian kiến trúc đô thị. Nó tạo các hướng, trục và tầm nhìn cho các quần thể kiến trúc. Những tuyến đường phố chính, quan trọng đóng vai trò quyết định trong việc xác định vị trí các công trình trọng điểm, xác định các trục bố cục kiến trúc chính và phụ của đô thị.

#### 4. Tổ chức không gian đường phố

Các tuyến chức năng trên đường phố với các thiết bị giao thông, ánh sáng, cây xanh là một tổng thể mang tính nghệ thuật cao, làm cho cảnh quan và môi trường trên đường phố thêm phong phú, bộ mặt kiến trúc đường phố thêm sinh động. Cho nên ngoài chức năng phục vụ đi lại, đường phố còn là nơi giao tiếp hàng ngày trong các phương tiện giao thông, trên hè phố, trên các quảng trường, của người dân đô thị cũng như khách vãng lai.

Với những chức năng trên của hệ thống giao thông đô thị, các hình thức tổ chức mạng lưới giao thông, việc lựa chọn phương tiện giao thông cũng như tổ chức mặt cắt ngang đường phố hoàn toàn không giống như là đường giao thông bên ngoài đô thị, nơi mà chỉ có chức năng vận chuyển là chính. Vì vậy việc nghiên cứu thiết kế quy hoạch hệ thống giao thông đô thị không còn là yếu tố kĩ thuật

đơn thuần. Hệ thống giao thông trong đô thị gắn liền một cách nhuần nhuyễn với tổng thể không gian kiến trúc đô thị, đến tận các công trình kiến trúc, đặc biệt là các công trình công cộng lớn. Ngày nay, giao thông và kiến trúc đô thị đã trở thành một tổng thể không gian không tách rời nhau.

Phương tiện giao thông phát triển mạnh, đặc biệt là phương tiện ô tô cá nhân đã làm ảnh hưởng rất lớn đến đời sống và môi trường đô thị. Nhiều thành phố lớn hiện tượng tắc nghẽn giao thông diễn ra hàng ngày. Thành phố Bangkok là một ví dụ do ô tô cá nhân phát triển ồ ạt. Đây là một bài toán khó đặt ra cho các nhà quy hoạch đô thị khi thiết kế mạng lưới giao thông thành phố và xác định hướng phát triển của từng phương tiện giao thông.

#### 4.5.2. Các loại hình giao thông và phương tiện giao thông ở đô thị

1. Giao thông đô thị có thể phân thành hai loại hình cơ bản : hệ thống giao thông đối ngoại và hệ thống giao thông đối nội.

Sự khác nhau cơ bản của hai loại hình này là tính chất phục vụ và phương tiện sử dụng, cách tổ chức quản lý xây dựng hệ thống đường và các ga, cảng, bến, bãi, của từng loại phương tiện.

2. Phương tiện giao thông phục vụ cho vận chuyển hàng hoá và hành khách ở đô thị có thể phân ra như sau :

- Đối với giao thông đối ngoại có máy bay, tàu thuỷ, tàu hoả, ô tô ... ở khu vực ven nội có thể có thêm xe điện chạy nhanh, xe gắn máy cá nhân, xe đạp, các loại xe thô sơ khác đi ra các vùng ngoại ô.

- Đối với giao thông đối nội có các loại tàu điện ngầm (Metro), xe điện, xe ô tô công cộng và cá nhân, xe máy, xe đạp, xe thô sơ, đường đi bộ chính.

Phương tiện giao thông càng nhiều và càng đa dạng thì việc tổ chức mạng lưới giao thông và xây dựng các tuyến đường càng phức tạp, đặc biệt là ở các đầu mối giao thông.

3. Việc phân loại đường cũng như phương tiện sử dụng giao thông của từng đối tượng là cần thiết để dễ dàng phân biệt các tuyến đi trong cũng như ngoài thành phố và để giảm bớt những điểm xung đột không cần thiết ở các đầu mối giao thông.

##### *Các loại giao thông đô thị gồm có*

- *Đường hàng không* : Bao gồm khu vực sân bay, đường băng, khu vực nhà ga hàng không. Các khu vực kho tàng hàng hoá, nhà chứa máy bay, sửa chữa kĩ thuật, bến bãi và các công trình dịch vụ khác của hàng không, kể cả khu vành đai bảo vệ và các trạm trung chuyển.

- *Đường thủy* : Bao gồm các khu vực bến cảng, nhà kho, sân bãi, nhà ga đường thủy, khu vực quản lý kĩ thuật điều hành bảo dưỡng. Phần dưới nước bao gồm bến cảng, lòng lạch và âu tàu. Đường thủy có đường sông và đường biển. Xây dựng cảng sông và cảng biển phụ thuộc nhiều vào điều kiện tự nhiên, đặc biệt là độ sâu của nước, chiều dài cặp bến và lòng lạch.

- *Đường sắt* : Bao gồm các đường tàu hỏa, tàu điện bên ngoài thành phố, đường xe điện ngầm (Metro), đường xe điện trong thành phố, đường xe điện chạy nhanh ra ngoại ô, các nhà ga, sân ga, bến bãi, kho tàng, ga lập tàu, ga kĩ thuật, ga hàng hoá và kể cả các dải phân cách hai bên đường sắt.

- *Đường bộ* : Bao gồm các đường xe cơ giới dành cho ô tô xe máy các loại, đường xe điện bánh hơi (TROLLEY BUS), đường dành cho xe đạp, xe thô sơ và người đi bộ. Đường bộ còn phân ra thành đường cao tốc (xa lộ quốc gia) đường quốc lộ, đường nhập thành, đường phố chính, đường khu vực, đường nội bộ trong các khu ở. Các bến xe, bãi đỗ xe, quảng trường, các trạm kĩ thuật giao thông.

#### 4.5.3. Một số nguyên tắc cơ bản về quy hoạch hệ thống giao thông đô thị

1. Mạng lưới đường phố và giao thông công cộng trong và ngoài đô thị phải được thiết kế thành một hệ thống thống nhất, đảm bảo vận chuyển nhanh chóng, an toàn. Nó phải liên hệ tốt với tất cả các khu chức năng của đô thị, với các công trình ở ngoại thị, với các đầu mối giao thông đối ngoại và mạng lưới đường giao thông quốc gia, quốc tế.

2. Quy mô, tính chất của hệ thống đường phải dựa vào yêu cầu vận tải hàng hoá, hành khách và khả năng thông xe của mỗi tuyến đường đối với các phương tiện giao thông.

3. Mỗi loại đường trong đô thị có một chức năng riêng đối với từng loại đô thị. Những yêu cầu về kĩ thuật giao thông đặc biệt là ở các đầu mối chuyển tiếp giữa các loại giao thông hoặc chuyển hướng đi lại của đường phải tuân thủ các chỉ tiêu quy định của Nhà nước và quốc tế đối với một số loại hình giao thông. Phải luôn luôn có đất dự phòng phát triển và hành lang an toàn cho các tuyến giao thông vành đai, các tuyến chuyên dùng và những trục chính có khả năng phát triển và hiện đại hoá.

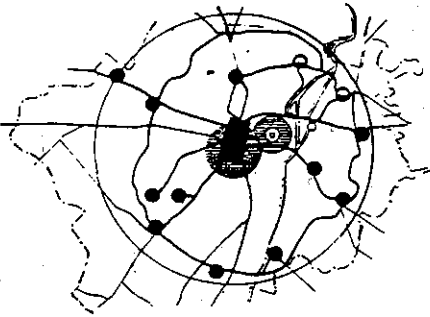
4. Các đầu mối giao thông đối ngoại, các bến xe và bãi đỗ xe phải liên hệ trực tiếp thuận lợi với mạng lưới đường bên trong và bên ngoài để khi chuyển đổi phương tiện đi lại không trở ngại cho hành khách, không làm ảnh hưởng đến sinh hoạt của đô thị. Các công trình đầu mối giao thông được bố trí trên các trục chính nối liền với trung tâm thành phố (hình 89).

#### 4.5.4. Giao thông đường sắt

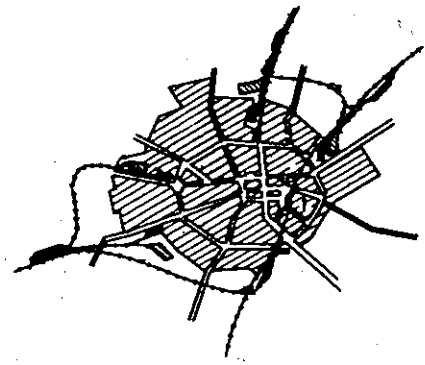
1. Giao thông đường sắt được xác định phụ thuộc vào quy hoạch vùng và quy hoạch toàn quốc. Đối với đô thị, ga đường sắt và tuyến đường đi qua thành phố có ý nghĩa rất quan trọng. Ga hành khách chính, quảng trường trước ga cần bố trí ở phía đất dân dụng và dễ dàng liên hệ với trung tâm.

2. Ga hành khách đường sắt nên thiết kế loại ga xuyên qua hoặc vừa xuyên vừa cắt. Ở các thành phố đặc biệt, rất lớn có thể thiết kế ga cắt để tránh việc cho đường sắt cắt xuyên qua thành phố.

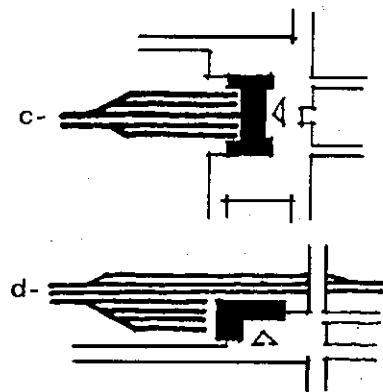
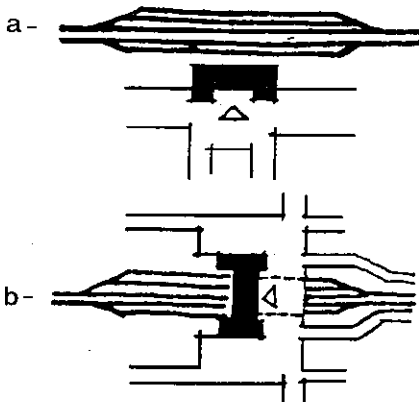
3. Quy mô đất đai xây dựng các ga và các tuyến đường sắt ở thành phố tùy theo tính chất, đặc điểm và yêu cầu phục vụ cũng như các yêu cầu về kĩ thuật đối với từng loại đường và loại ga.



Hình 89 : Bố trí các công trình đầu mối giao thông đối ngoại



Hình 90 : Bố trí ga cắt trong thành phố lớn



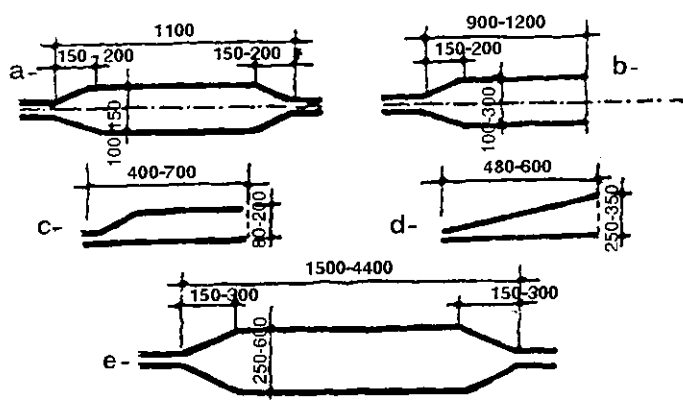
Hình 91 : Các hình thức bố trí ga đường sắt  
a. b) Ga xuyên c) Ga cắt  
d) Ga nửa xuyên nửa cắt

Chiều rộng của dải đất xây dựng tuyến đường sắt tùy theo loại kích thước đường ray và số tuyến đường ray chạy trên đường. Chiều rộng của các dải đường được tính :

- + Đối với đường chính thường lấy :
  - Đường đơn  $\geq 12m$
  - Đường đôi  $\geq 16m$
- + Đối với đường chuyên dụng :
  - Đường đơn  $\geq 8m$
  - Đường đôi  $\geq 12m$

Ở khu vực ga các tuyến đường sắt được tăng thêm tùy theo số tàu chạy qua và đậu lại trên ga. Thông thường, nếu mỗi ngày đêm có dưới 24 đôi tàu đậu lại ga, thì sân ga cần có ít nhất 2 đường. Nếu 24 đến 48 đôi tàu thì trong ga cần có 2 đến 3 đường, trên 48 đôi tàu thì số đường trong ga cần có trên 4 đường.

Chiều dài của tuyến đường trong khu vực ga tùy theo yêu cầu cụ thể của từng loại ga và loại tàu, (thông thường từ 500 đến 1500m, hình 92).



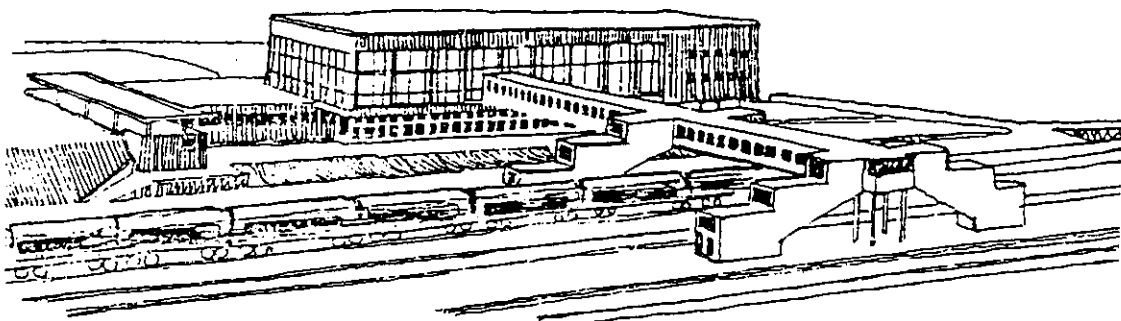
Hình 92 : Một số kích thước ga đường sắt

#### 4. Nhà ga đường sắt :

Trong khu vực ga đường sắt nhà ga chiếm vị trí quan trọng vì đây là nơi tập trung hành khách đi lại, nơi làm việc của cán bộ phục vụ điều khiển vận hành các đoàn tàu trên sân ga. Tùy theo hình thức tổ chức ga cắt, ga xuyên hay ga nửa cắt nửa xuyên mà xác định vị trí nhà ga, tổ chức mặt bằng và bố trí quảng trường ga.

Đối với loại ga cắt việc tổ chức nhà ga dễ dàng hơn vì các lối đi của hành khách ra vào không phải cắt ngang các đường tàu. Nhà ga có thể tổ chức về một phía ở cuối đường tàu.

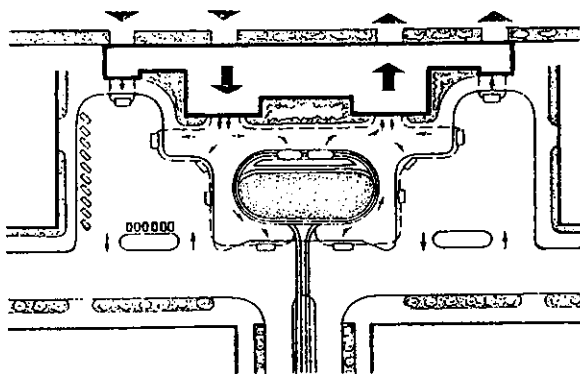
Trong trường hợp ga xuyên, nhà ga thường được tổ chức ở một phía của đường tàu. Các đường đi bộ, từ phòng đợi của hành khách ra các đường tàu có thể bố trí đi chìm phía dưới đường sắt hoặc cầu vượt phía trên, cũng có một số nhà ga được xây dựng trùm lên cả hệ thống đường tàu, nhà ga ở tầng trên, sân ga và đường ở phía dưới, hoặc tầng ngầm xuyên dưới đường tàu.



Hình 93 : Nhà ga bố trí về một phía tuyến đường

### 5. Quảng trường nhà ga :

Quảng trường trước ga được tổ chức nhằm phục vụ cho hành khách đi lại bằng đường sắt. Ở quảng trường trước ga có các bến bãi đỗ xe, các trạm đón khách của các loại phương tiện giao thông đối nội của thành phố như trạm, bến xe điện, bến ô tô buýt, bến xe tắc xi, xe cá nhân và các khu vực thu nhận hàng hoá vận chuyển cho hành khách (hình 94). Trên quảng trường còn có các vườn hoa nhỏ để tăng thêm vẻ đẹp cho khu ga, đồng thời phục vụ cho hành khách và nhân dân thành phố có điều kiện thoải mái trong trường hợp chờ đợi lâu ở sân ga.



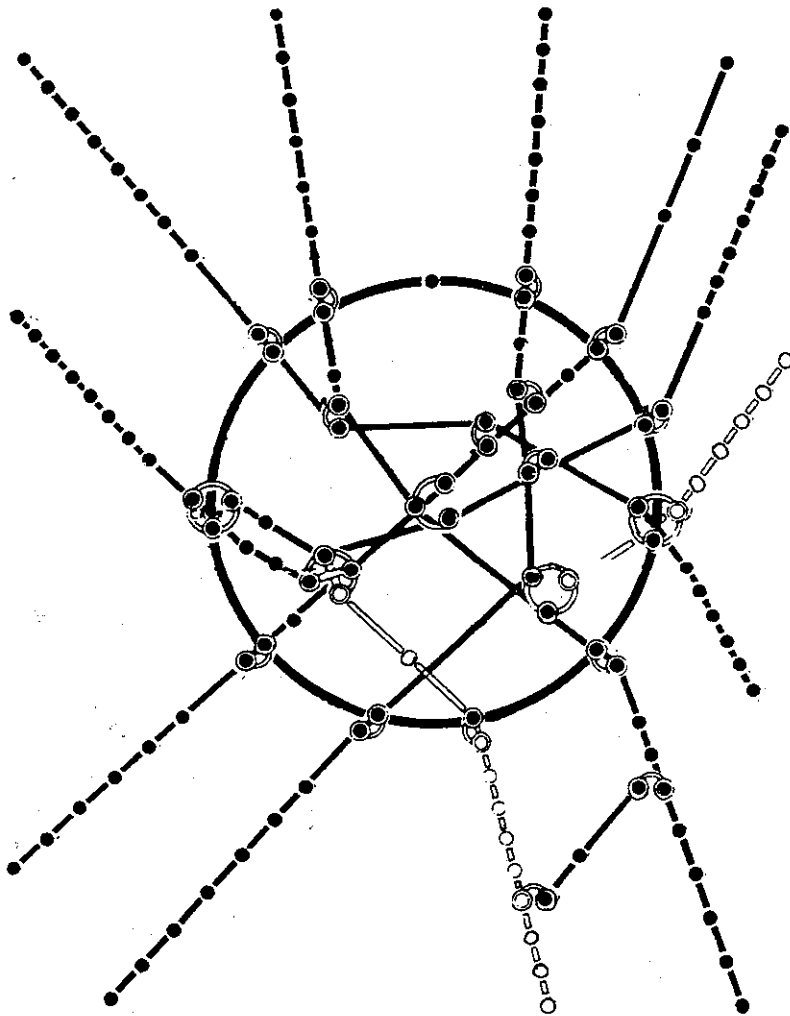
Hình 94 : Quảng trường nhà ga hành khách

6. Ở những thành phố lớn có các tuyến đường sắt chạy nhanh đi ra một số khu vực ngoại ô, chúng thường được bố trí song song với tuyến đường sắt quốc gia. Ga đường sắt chạy nhanh cũng được bố trí bên cạnh ga chính và các ga phụ khác trên tuyến đường, tùy theo các điểm dân cư tập trung trên khu vực có đường sắt đi qua, trung bình khoảng 3 km/ga.

7. Đường tàu điện ngầm (Metro) là loại đường sắt chạy nhanh của tàu điện bố trí ngầm dưới đất. Các ga thông lên mặt đất tại các khu trung tâm, các quảng



trường chính, các khu sản xuất công nghiệp, nơi vui chơi giải trí, công viên văn hoá v.v... Đây là loại giao thông chạy nhanh trong thành phố có lượng vận chuyển hành khách cao, trung bình 35000 ÷ 40000 hành khách/giờ theo một hướng. Loại phương tiện giao thông này có các điều kiện kĩ thuật an toàn, không chổng chéo lên nhau giữa các tuyến đường. Thành phố Moskva có tuyến đường Metro với chiều dài trên 160 km, vận chuyển nhiều hành khách nhất thế giới, cứ 5 đến 10' lại có một chuyến tàu cập bến, hàng ngày phục vụ cho trên 5 triệu lượt hành khách đi lại. Loại phương tiện này chỉ sử dụng ở các thành phố lớn, đông dân và phải có hình thức tổ chức hợp lí với các công trình xây dựng trên mặt đất mới kinh tế và sử dụng hết công suất.



Hình 95 : Hệ thống đường Metro thành phố Moskva liên bang Nga

8. Ngoài ga hành khách trên, đường sắt còn có một số loại ga và tuyến đường sắt khác bố trí ở ngoài đô thị như ga lập tàu, nơi dự trữ đầu máy toa xe và kĩ

thuật giao thông đường sắt. Các ga hàng hoá, trạm, bãi chứa hàng hoá trên các tuyến đường sắt chuyên dùng phục vụ cho các khu công nghiệp và kho tàng cũng ở trong thành phố này.

9. Trong đô thị, còn có một loại đường sắt dành cho xe điện bánh sắt. Mạng lưới đường xe điện được tổ chức hoà nhập với hệ thống đường ô tô đối nội trong một tuyến đi riêng ở mặt cắt đường phố. Nó là một phương tiện giao thông định tuyến được dùng từ rất lâu trong đô thị. Phương tiện xe điện bánh sắt là loại giao thông công cộng có khối lượng vận chuyển cao, an toàn và sạch, không gây ô nhiễm môi trường. Nhược điểm cơ bản của loại giao thông này là gây tiếng ồn, việc bố trí các bến xe phức tạp, dễ bị chổng chéo với loại phương tiện khác, đặc biệt là khi bố trí tuyến đường xe điện đi ở chính giữa đường.

Hiện nay, nhiều thành phố trên thế giới đã bỏ loại phương tiện giao thông này. Điều đó cũng chưa hoàn toàn thích hợp, bởi vì phương tiện xe điện bánh sắt đã hỗ trợ rất tích cực cho vấn đề giao thông công cộng ở đô thị. Tuy nhiên, nhiều thành phố ở châu Âu vẫn đang sử dụng rộng rãi phương tiện giao thông này.

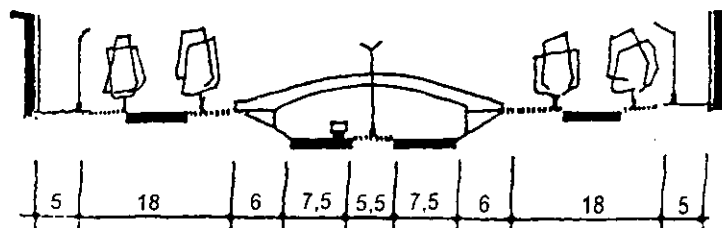
#### 4.5.5. Hệ thống giao thông đường bộ

Cũng như đường sắt, giao thông đường bộ có hệ thống giao thông đối ngoại và hệ thống giao thông đối nội của đô thị. Hệ thống giao thông đường bộ được phân loại theo chức năng và tốc độ của các loại phương tiện.

Việc phân loại đường bộ chủ yếu dành cho các thành phố lớn. Các loại đô thị nhỏ và trung bình có độ chênh lệch giữa các loại đường không lớn nên không cần thiết phải phân chia chi tiết.

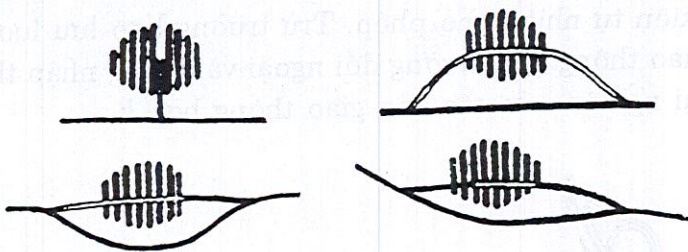
1. Đất giao thông đường bộ đối ngoại chủ yếu là phần đường quốc lộ hoặc đường cao tốc do Nhà nước quản lý với đoạn đường nhập thành đến các bến xe đối ngoại thành phố, các sân bãi đỗ xe, xưởng sửa chữa, ga ra và các cơ sở phục vụ cho giao thông đối ngoại thành phố.

2. Các tuyến đường bộ đối ngoại hay còn gọi là đường ô tô quốc lộ bố trí ở bên ngoài đô thị. Trong trường hợp phải bố trí tuyến đường bộ cao tốc hay quốc lộ xuyên qua đô thị cần phải có biện pháp xử lý cho chạy theo đường ngầm, đường nổi, cầu nổi hoặc trên các đường máng nửa chìm nửa nổi (hình 96).

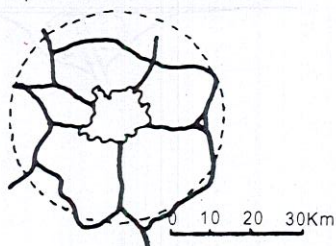


Hình 96 : Mặt cắt đường ô tô đi qua khu dân cư

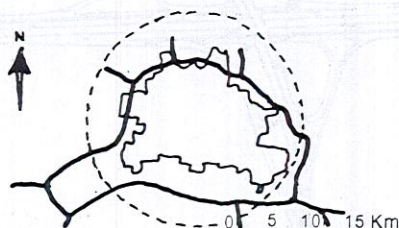
Ở các thành phố lớn hầu hết đều có hệ thống đường vành đai cao tốc bao quanh lấy thành phố. Đó là điều tất yếu do nhu cầu của việc lưu thông vận chuyển, nhưng việc tạo nên các vành xuyên nhiều lớp là một hiện tượng cần được phân tích nghiên cứu để tránh tình trạng phát triển đô thị theo dạng đông đặc quá lớn.



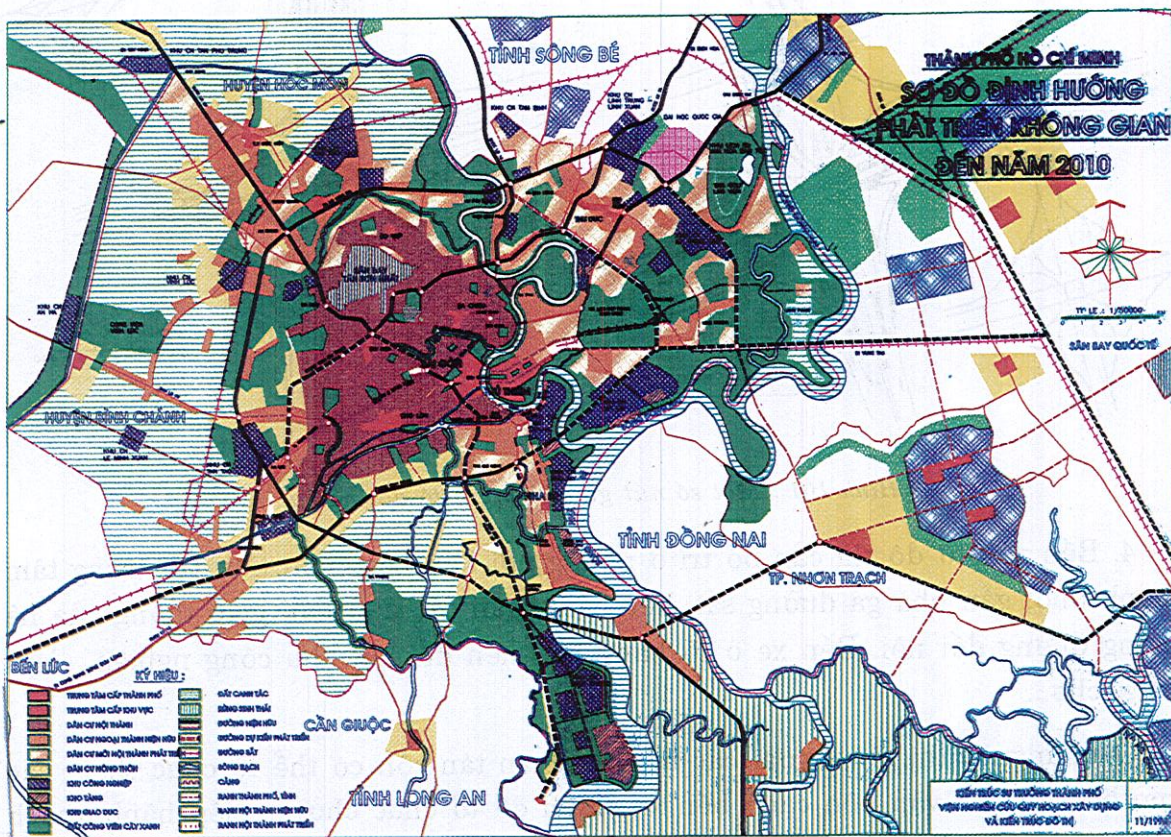
Hình 97 : Sơ đồ vị trí đường ô tô đối ngoại so với thành phố



Hình 98 : Hệ thống đường cao tốc thành phố Paris

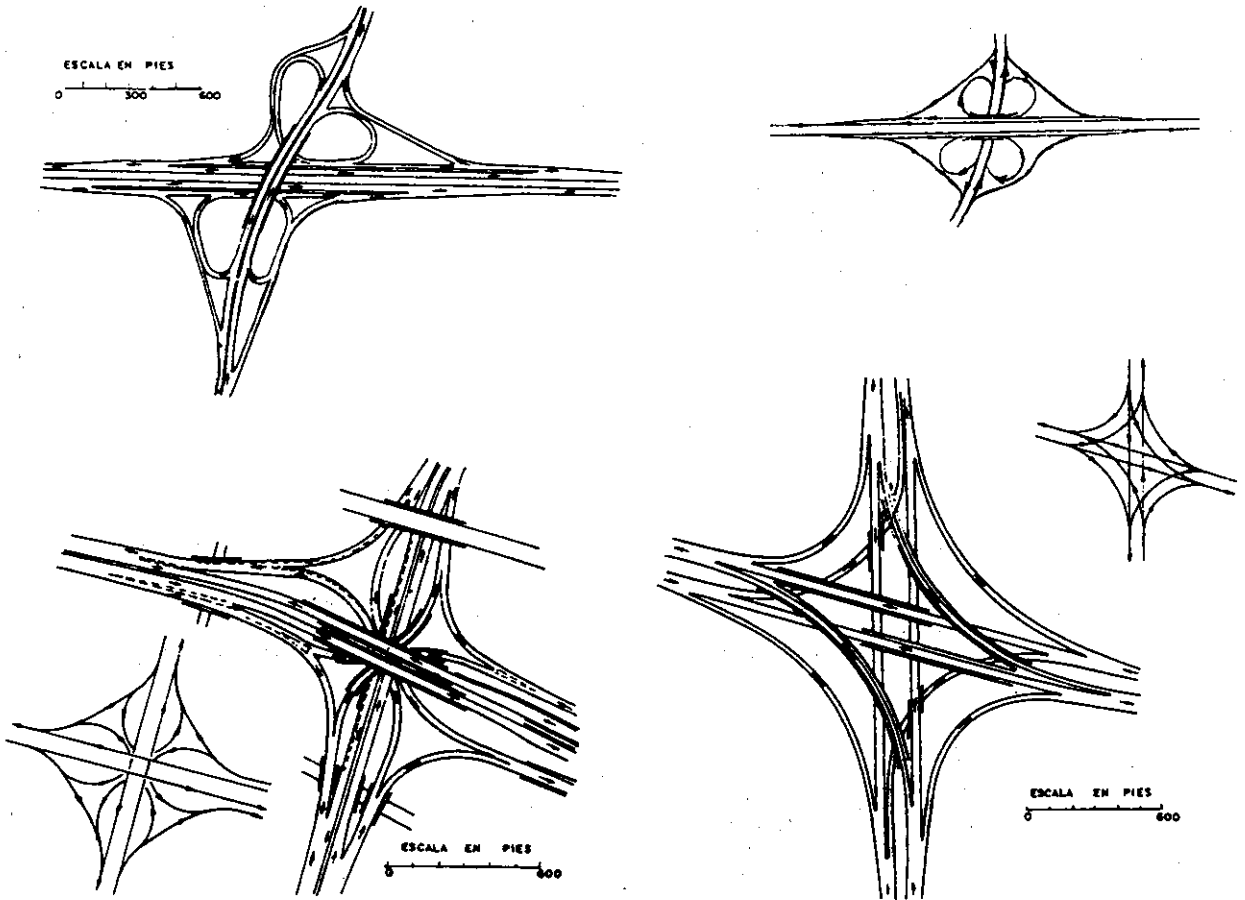


Hình 99 : Sơ đồ đường giao thông ô tô thành phố Berlin



Hình 100 : Dự án hệ thống đường cao tốc đối ngoại của thành phố Hồ Chí Minh

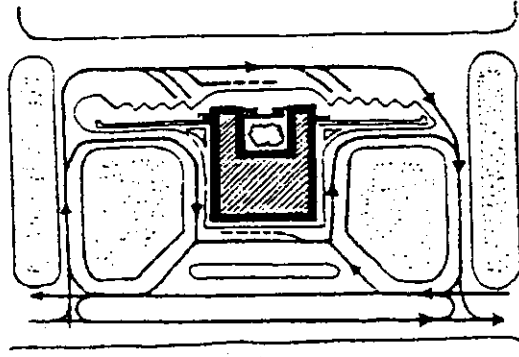
3. Từ hệ thống giao thông bên ngoài đi vào thành phố đều phải tổ chức các nút giao thông lập thể để không làm cản trở tốc độ của xe đi ngang qua đô thị, đồng thời các tuyến xe đi vào đô thị vẫn bảo đảm an toàn. Tùy theo quy mô đường, các nút giao thông đó có thể bố trí theo nhiều hình thức khác nhau phù hợp với điều kiện tự nhiên cho phép. Trừ trường hợp lưu lượng giao thông ít thì các đầu mối giao thông giữa đường đối ngoại và đường nhập thành có thể để cùng cốt nhưng phải nghiên cứu các đảo giao thông hợp lí.



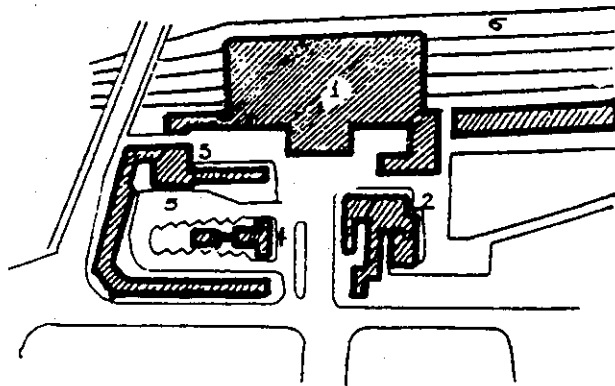
Hình 101 : Một số nút giao thông ô tô đối ngoại

4. Bến xe ô tô đô thị cần bố trí ở những nơi liên hệ thuận tiện với trung tâm thành phố, gần nhà ga đường sắt, bến cảng, gần các đầu mối giao thông của hệ thống đường đối nội. Bến xe ô tô hàng hoá nên để gần khu công nghiệp, kho tàng, chợ...

Ở những đô thị lớn, ngoài các bến xe phân tán còn có thể tổ chức thêm các loại bến xe liên vận bên cạnh bến xe chính để tổ chức chuyển tiếp hành khách và hàng hoá sang các phương tiện giao thông khác trong thành phố (hình 102).



Hình 102 : Bến xe ô tô đối ngoại thành phố



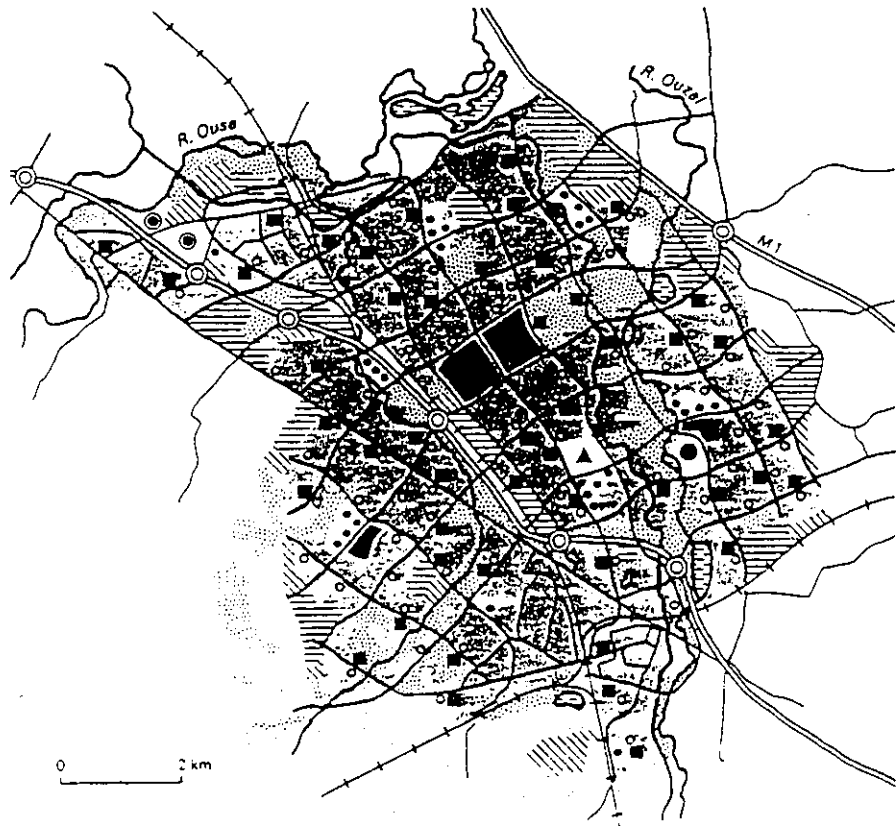
Hình 103 : Nhà ga kết hợp với bến xe ô tô

- |               |              |              |
|---------------|--------------|--------------|
| 1. Nhà ga     | 2. Khách sạn | 3. Cửa hàng  |
| 4. Nhà đợi xe | 5. Bãi để xe | 6. Đường sắt |

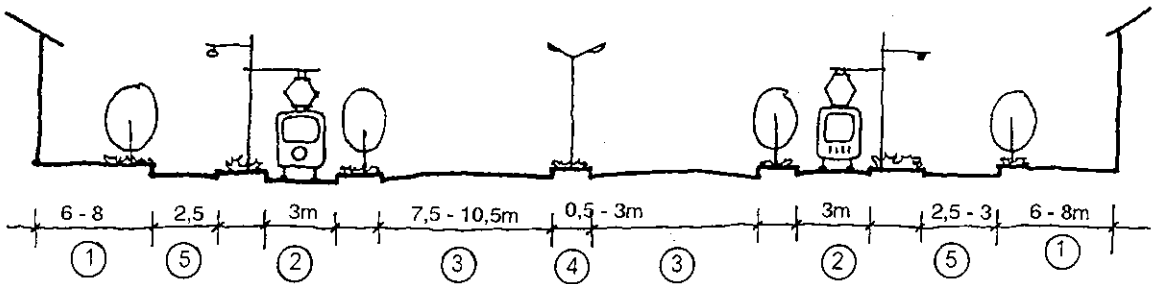
5. Hệ thống đường phố chính của đô thị bố trí theo hướng có dòng khách lớn, nối trung tâm đô thị và các trung tâm khác với các khu nhà ở và khu công nghiệp đô thị. Khoảng cách giữa 2 đường phố chính giao nhau là  $800 \div 1000$  m (hình 104).

Mật độ mạng lưới giao thông phụ thuộc vào cơ cấu quy hoạch đô thị, thường lấy từ  $1,5 \div 2$  km/km<sup>2</sup>.

6. Chiều rộng của các tuyến đường phố chính phụ thuộc vào lưu lượng giao thông, phương tiện giao thông bố trí trên tuyến đường đó. Tuyến trục chính thường là đường bulvar với hầu hết các phương tiện giao thông ở đô thị (hình 105).



Hình 104 : Hệ thống các đường phố chính của thành phố Milton Keynes



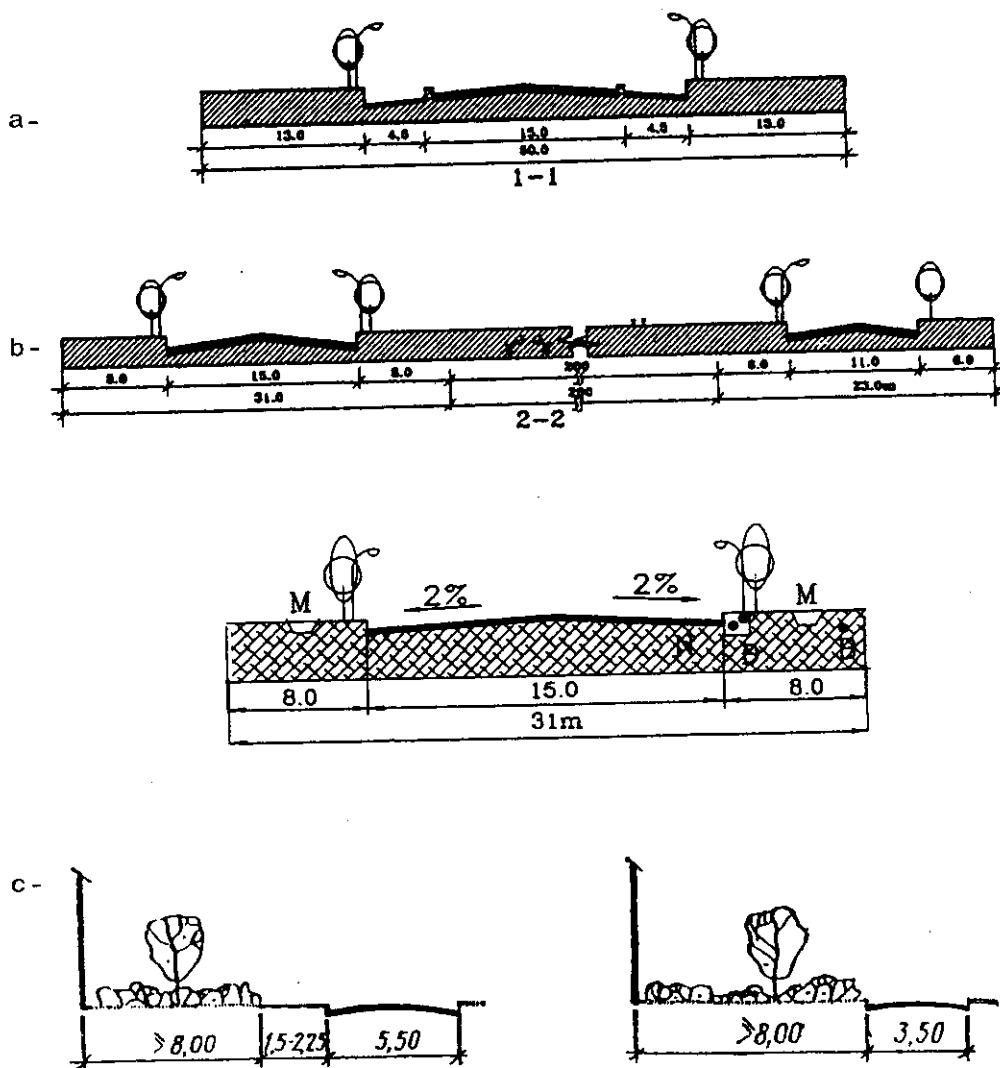
Hình 105 : Mặt cắt tuyến phố chính

- |                           |                                       |
|---------------------------|---------------------------------------|
| 1. Vĩa hè cho người đi bộ | 3. Lòng đường xe ô tô                 |
| 2. Đường xe điện bánh sắt | 4. Dải phân cách hoặc bulvar cây xanh |
|                           | 5. Đường xe đạp và thô sơ             |

Thông thường đường bunva, dải cây xanh vườn hoa đặt ở phía giữa tim đường, ngày nay các dải bunva cây xanh thường được bố trí ở hai bên đường nối liền với vĩa hè nhằm mục tiêu cho con người được sử dụng và cảm thụ không khí mát mẻ

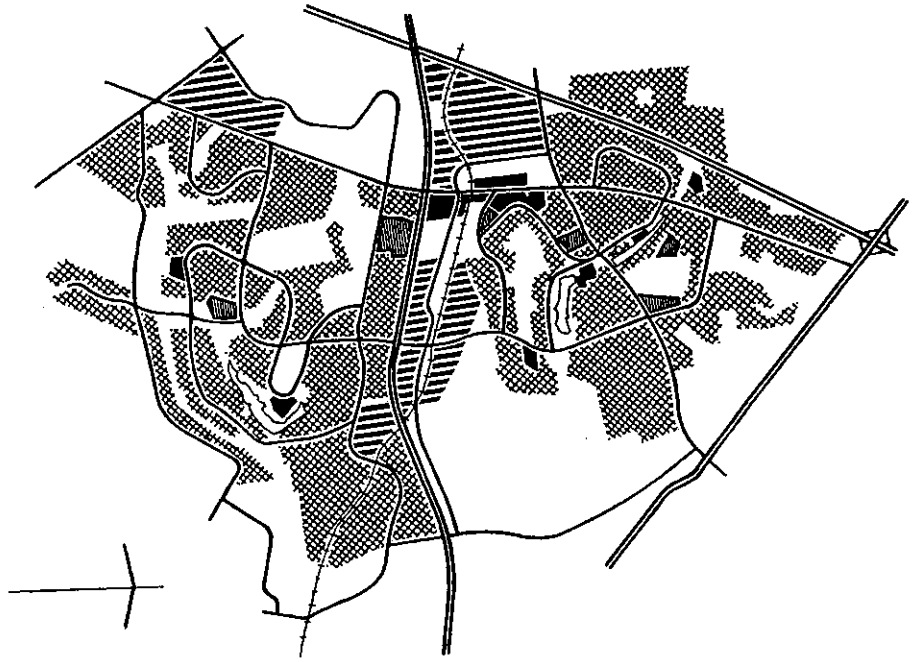
thông thoáng ngay trên đường phố. Ở giữa tim đường chỉ đặt dải phân cách bằng bê tông hoặc dải cây xanh nhỏ, từ  $0,8 \div 3m$ .

Nói chung chiều rộng và mặt cắt ngang của các tuyến đường không giống nhau. Nó không những phụ thuộc vào tính chất và lưu lượng đi lại của các phương tiện giao thông mà còn phụ thuộc vào hình thức bố cục không gian đường phố được thiết kế (hình 106).

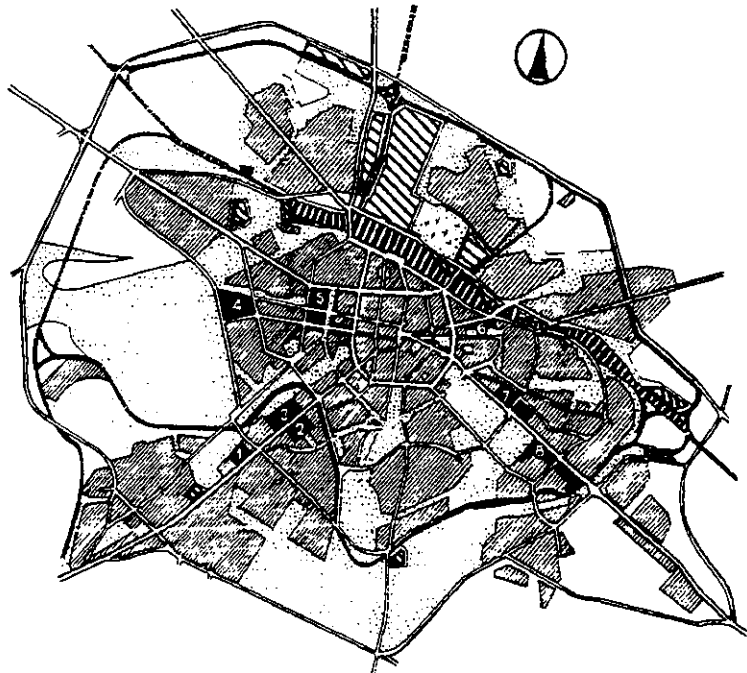


Hình 106 : Một số mặt cắt ngang đường phố

a- Đường phố chính      b- Đường khu vực      c- Đường nội bộ

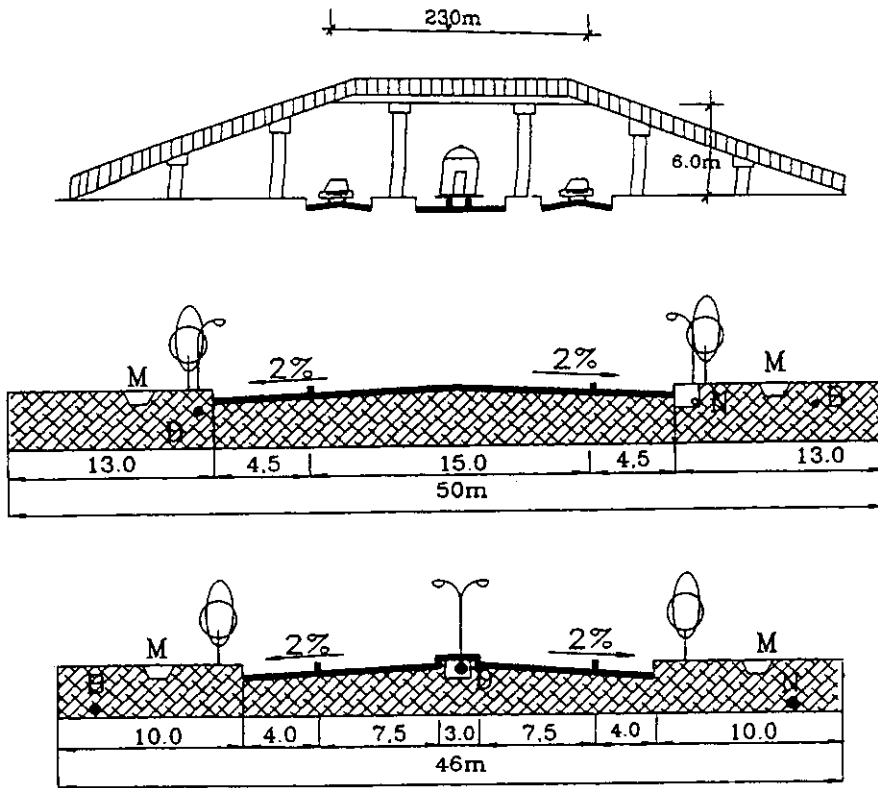


Hình 107 : Quy hoạch hệ thống giao thông thành phố



Hình 108 : Hệ thống giao thông thành phố Sofia





Hình 109 : Một số mặt cắt tuyến giao thông ô tô đối ngoại thành phố

7. Đường nội bộ bao gồm đường trong khu nhà ở, đường phố trong đơn vị ở, đường trong khu công nghiệp, đường đi bộ trong khu ở, trong vườn hoa công viên và cuối cùng là đường đi xe đạp và các phương tiện thô sơ khác.

Hệ thống đường nội bộ tùy theo điều kiện địa lí tự nhiên và cơ cấu tổ chức sử dụng đất đai các đơn vị chức năng để bố trí cho phù hợp với ý đồ tổ chức quy hoạch xây dựng chi tiết kiến trúc.

Nguyên tắc cơ bản của hệ thống đường nội bộ là phục vụ tốt các phương tiện giao thông cơ giới, ô tô, xe máy, xe đạp đến tận sắt công trình, không chông chéo và cản trở lẫn nhau.

Ô đô thị chi phí thời gian đi lại là thước đo đánh giá chất lượng phục vụ của mạng lưới đường từ hệ thống đường nội bộ đến các tuyến đường chính. Thời gian từ nơi ở đến nơi làm việc trong đô thị không nên quá 30 phút.

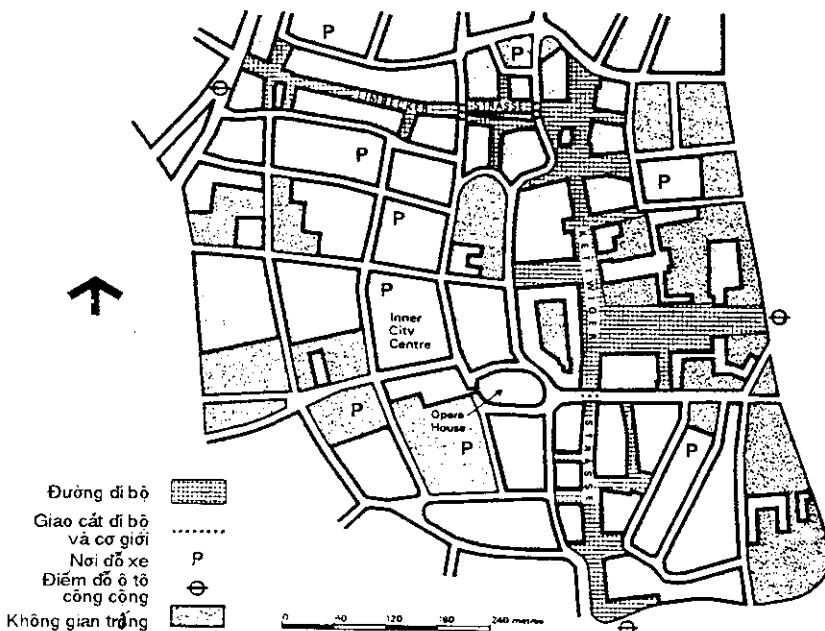
8. Đường xe đạp, xe thô sơ và đi bộ thường được bố trí theo tuyến riêng chạy song song với các đường chính và đường nội bộ trong các khu ở. Đường đi bộ phục vụ yêu cầu đi lại ở khoảng cách ngắn trong khu ở, trong công viên cây xanh, trong các khu trung tâm công cộng. Hè phố chính là đường đi bộ, chiều rộng hè

phố được xác định theo cấp đường, lưu lượng người qua lại, diện tích dành cho các thiết bị đường phố và cây xanh trồng trên vỉa hè. Tiêu chuẩn tính toán cho một làn đi bộ là 0,75m.

**Bảng 19**

**CHIỀU RỘNG ĐI BỘ TRÊN CÁC VỈA HÈ**

TT	Cấp đường phố	Chiều rộng tối thiểu (m)
1	Đường phố cấp đô thị	7,5
2	Đường khu vực	6
3	Đường khu nhà ở	4,5
4	Đường trong khu công nghiệp	4,5
5	Tuyến đường đi bộ chính nơi công cộng	4,5



*Hình 110 : Giao thông đi bộ trên đường phố*

Để bảo đảm an toàn giao thông, bảo đảm điều kiện vệ sinh, yên tĩnh đối với khu ở, khi tổ chức các tuyến đường phải chú ý cách li luồng người đi bộ với các phương tiện giao thông cơ giới và có biện pháp cách li chống ồn, chống bụi bảo đảm vệ sinh cho thành phố. Cần chú ý bố trí lối đi cho người tàn tật (hình 110).

Hệ thống giao thông là thành phần quan trọng trong tổ chức không gian quy hoạch của thành phố. Nó là cơ sở để bố cục hình thái kiến trúc đồng thời còn là phương tiện thụ cảm vẻ đẹp của tổng thể công trình và cảnh quan trong thành phố. Do đó khi bố trí các tuyến đường cần kết hợp giữa chúng với các yếu tố bố cục khác (như phong cảnh, địa hình, công trình kiến trúc...) để tạo nên những bố cục độc đáo với nhiều điểm quan sát có hình ảnh phong phú.

#### 4.5.6. Hình thức tổ chức mạng lưới giao thông thành phố

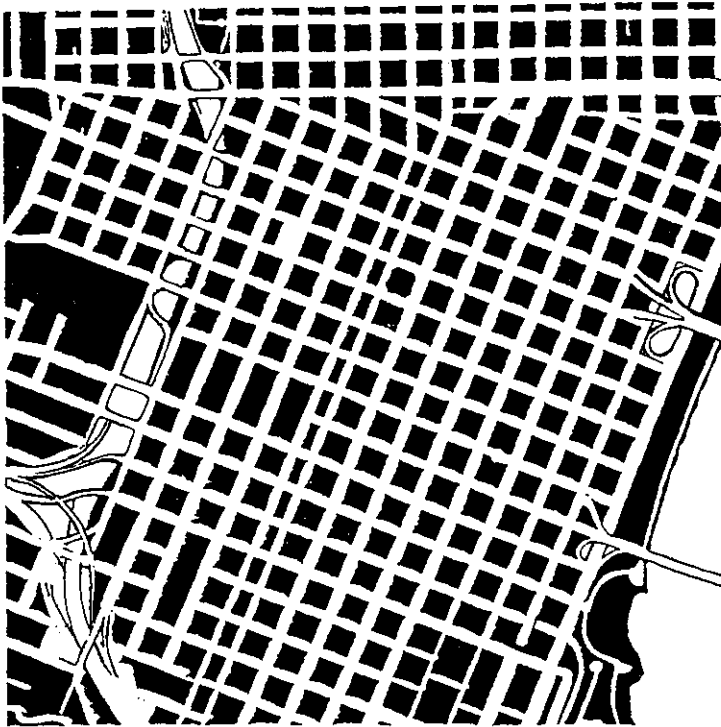
Các loại đường phố kết hợp với nhau tạo nên những mạng lưới giao thông thành phố có hình thức khác nhau.

##### 1. Hệ thống bàn cờ

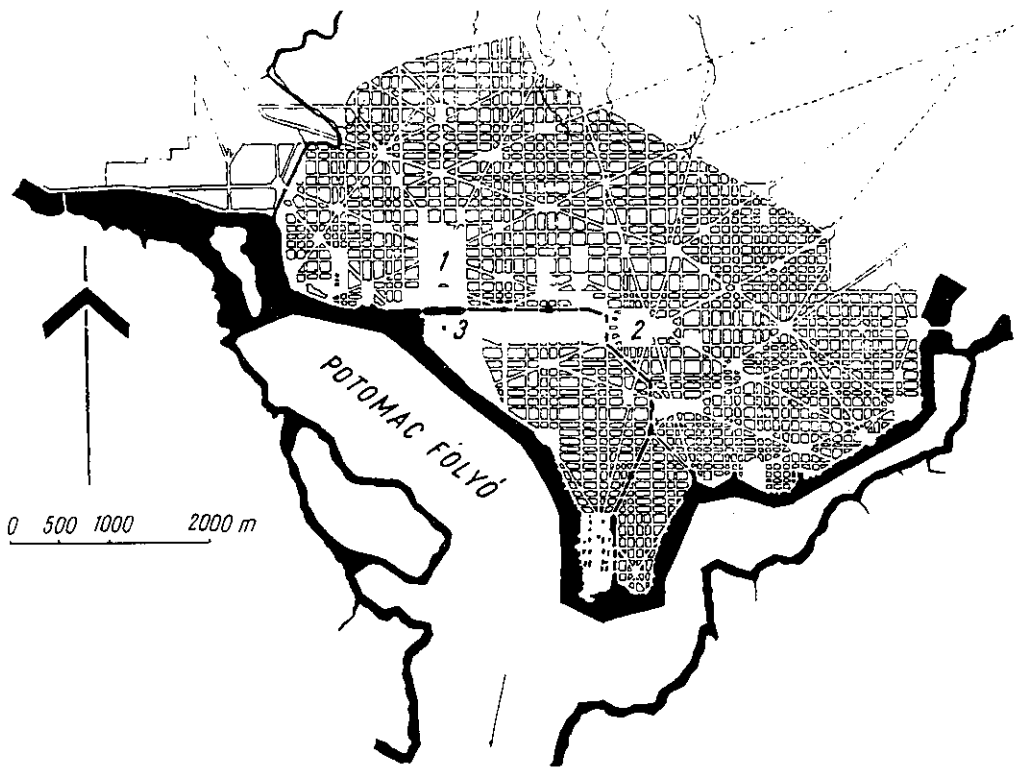
Các đường giao thông được tổ chức vuông góc với nhau. Đây là hình thức thường thấy ở các thành phố cổ Hy Lạp và các thành phố châu Mĩ (New York, Chicago...) có ưu điểm là phân chia đất thành phố thành các khu vực đơn giản hình vuông hay chữ nhật. Mạng đường này không có sự phân chia đường phố một cách rõ ràng (đường chính, đường khu vực, đường khu nhà ở...) khó thích hợp với điều kiện địa hình phức tạp, chỉ có thể sử dụng được ở những khu vực có địa hình bằng phẳng.

##### 2. Hệ thống bàn cờ có đường chéo

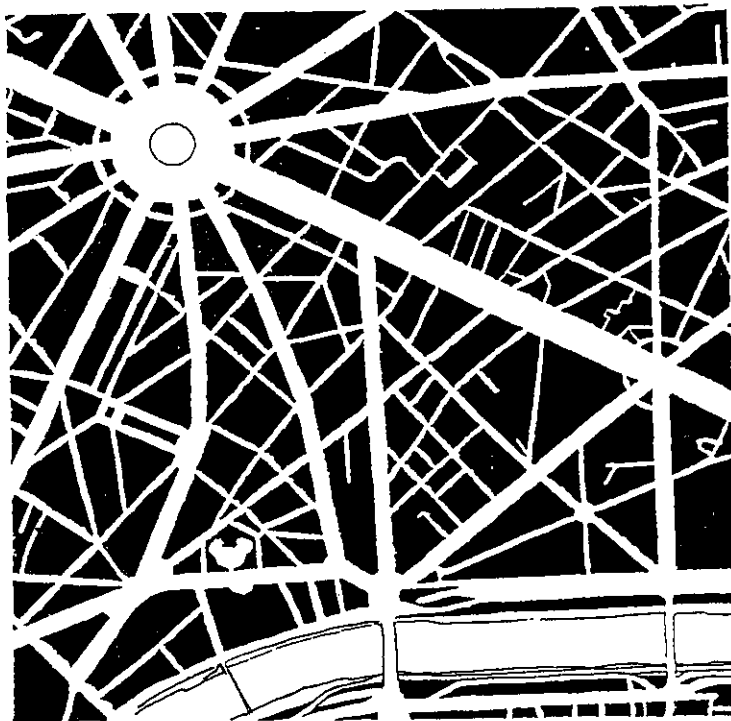
Do mạng lưới bàn cờ không thuận tiện cho việc đi lại theo hướng đường chéo người ta thường bố trí những đường giao thông nhánh nối các góc chéo nhau. Hình thức này chia cắt các khu đất thành phố, ảnh hưởng đến vấn đề xây dựng ở những khu vực có đường giao thông cắt ngang.



Hình 111 : Hệ thống đường ô cờ ứng dụng trong quy hoạch thành phố Portland



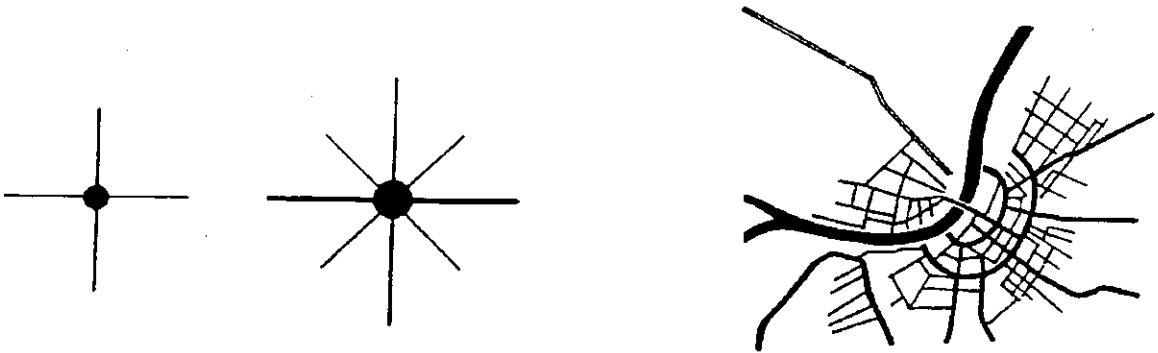
Hình 112 : Hệ thống đường ô cờ có đường chéo trong quy hoạch thành phố Washington



Hình 113 : Hệ thống đường hình tia và nan quạt

### 3. Hệ thống tia và nan quạt

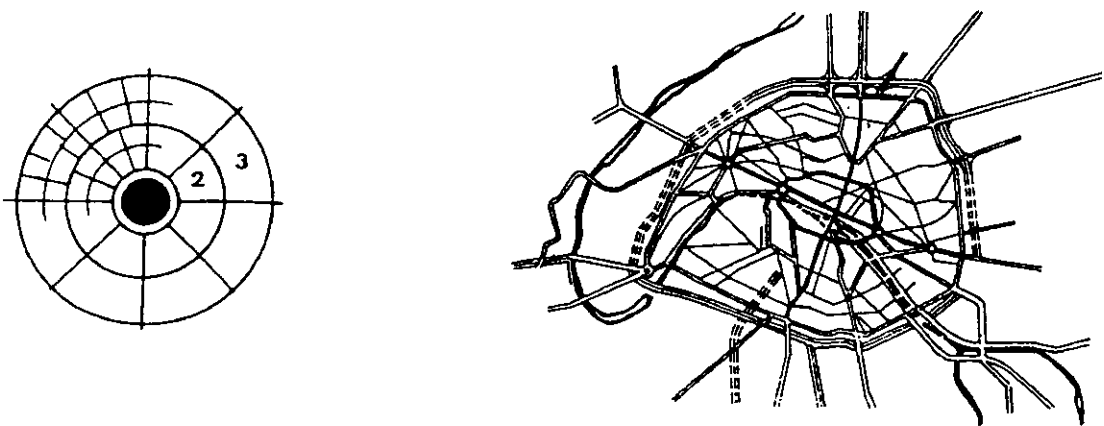
Được tạo thành khi có nhiều đường giao thông cùng xuất phát từ một điểm (trung tâm thành phố) và phát triển về các hướng khác nhau. Khi có địa hình như sông hồ hạn chế sự phát triển về mọi hướng thì các đường phố tạo thành hình tia ở một phía giống nan quạt (Hình 114). Mạng đường này tạo khả năng liên hệ nhanh giữa bên ngoài với trung tâm thành phố, nhưng mật độ đường tập trung cao ở trung tâm gây khó khăn cho việc tổ chức đầu mối.



Hình 114 : Hệ thống tia và nan quạt

### 4. Hệ thống tia có vòng

Ở những thành phố có mạng lưới đường hình tia, nan quạt, người ta tổ chức những tuyến đường vòng (hay đường vành đai) nối liền các nhánh đường, do đó bảo đảm mối liên hệ thuận tiện giữa các khu vực khác nhau của thành phố và giảm bớt mật độ đi lại ở khu trung tâm (hình 115).



Hình 115 : Hệ thống đường tia có vòng  
Sơ đồ ứng dụng trong quy hoạch thành phố Paris

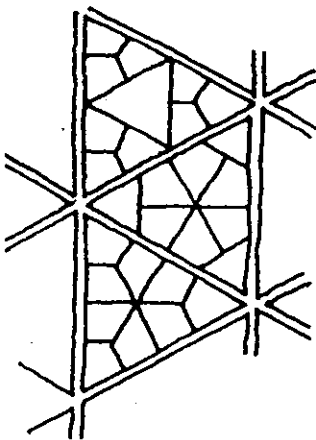
## 5. Hệ thống tam giác

Ở hình thức này hệ thống giao thông phân chia đất đai thành những khu vực tam giác, ưu điểm của nó là tạo điều kiện tổ chức hợp lí các bộ phận quy hoạch thành phố trong khuôn khổ cơ cấu tam giác (như các đơn vị ở, cụm công nghiệp...), tổ chức giao thông thuận tiện đồng thời bảo đảm mối quan hệ dễ dàng giữa khu vực trong các phố với những đường phố xung quanh.

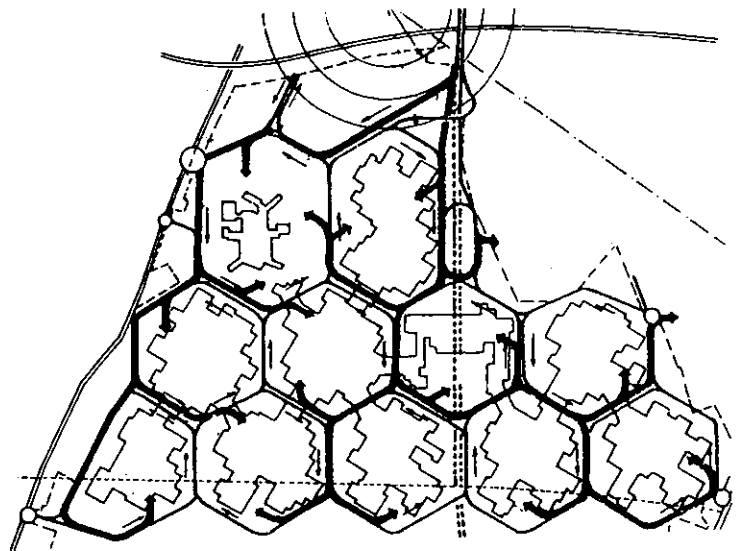
Nhược điểm : cứng nhắc, khó phù hợp với địa hình thiên nhiên. Nhiều đường cùng cắt qua một điểm, nên tổ chức đầu mối giao thông tại những điểm này khá phức tạp (hình 116).

## 6. Hệ thống lục giác

Đây là mạng đường phố dựa trên hình 6 cạnh đều tạo thành những nút giao thông 3 nhánh với góc  $120^\circ$ . Hình thức này bảo đảm an toàn giao thông cao độ thành các tuyến đường giao thông khép kín 1 chiều tránh được điểm xung đột giữa những luồng xe. Có thể hình thành các đơn vị ở trong khuôn khổ hình lục giác bao quanh là hệ thống cơ giới một chiều.



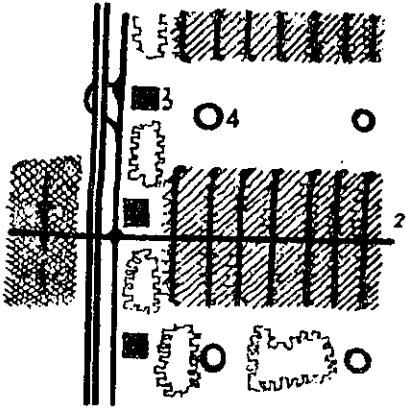
Hình 116 : Hệ thống đường tam giác



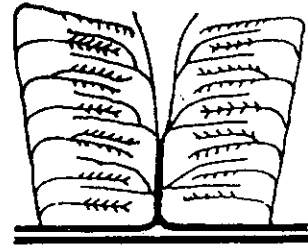
Hình 117 : Hệ thống đường lục giác  
(R.Hum Berta)

## 7. Hệ thống răng lược

Do Hinbert Seym (người Mĩ) đề xuất năm 1944, các tuyến đường phố được tổ chức theo hình răng lược, phân biệt rõ ràng mỗi tuyến giao thông theo chức năng phục vụ của nó và được đi sâu vào bên trong các đơn vị ở.



Hình 118 : Hệ thống đường răng lược  
 1. Khu công nghiệp ; 2. Khu nhà ở  
 3. Trung tâm thành phố  
 4. Trường học



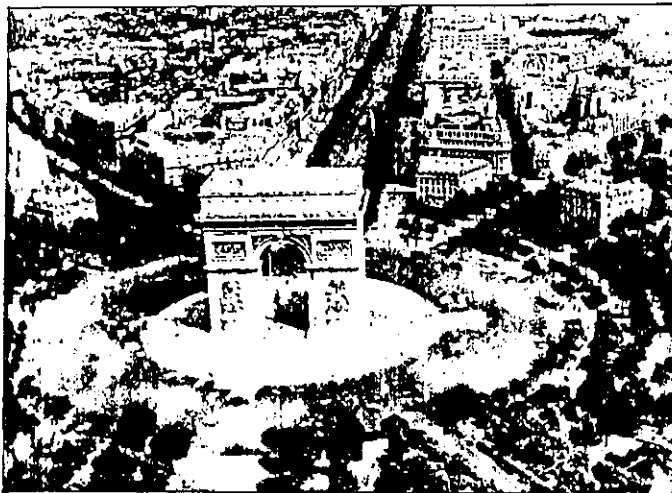
Hình 119 : Mạng lưới hữu cơ

#### 4.5.7. Quảng trường đô thị

##### 1. Các loại quảng trường

Quảng trường trong đô thị tùy theo chức năng được phân loại như sau :

- Quảng trường chính đô thị hay còn gọi là quảng trường trung tâm là không gian trước các công trình công cộng của đô thị, nơi có thể tổ chức các cuộc mít tinh biểu tình lớn, nơi hội tụ của nhiều trục đường chính của thành phố. Ví dụ Quảng trường Ba Đình là quảng trường chính của thủ đô Hà Nội. Quảng trường đỏ ở Moskva, quảng trường Thiên An Môn ở Bắc Kinh ...



Hình 120 : Quảng trường Elisé – Paris

- Quảng trường trước trung tâm công cộng là không gian phía trước các công trình công cộng lớn của đô thị, trước các ga, cảng. Ở đây cũng có thể là một đầu mối hội tụ của các trục đường chính, hoặc cạnh các trục đường chính, bố trí các bãi đỗ xe, bến xe, vườn hoa...

- Quảng trường giao thông là không gian ở đầu mối các đường giao thông cùng cốt hoặc lập thể. Tùy theo số lượng giao nhau của các tuyến đường và vị trí địa lý cụ thể để tổ chức không gian kiến trúc của quảng trường.

Thành phố Paris có rất nhiều quảng trường kiểu này và đã làm cho thành phố có được những nét rất đặc trưng (có quảng trường hội tụ đến 12 đường phố với bán kính hàng trăm mét).

### 2. Quy mô quảng trường

- Quy mô quảng trường không có chỉ tiêu cụ thể. Các chỉ tiêu phụ thuộc chủ yếu vào hình thức tổ chức trên quảng trường và tính chất sử dụng của nó.

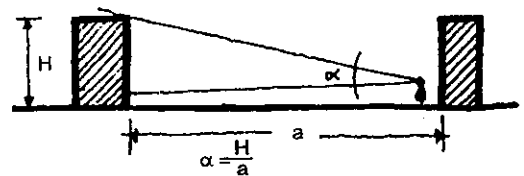
- Quảng trường trung tâm thường có quy mô 1,5 ÷ 2,5 ha cho thành phố lớn và từ 0,5 ÷ 1,5 ha cho thành phố vừa và nhỏ. Các thành phố Thủ đô do yêu cầu tập trung số lượng người đông trong các dịp sinh hoạt chính trị nên quy mô thường lớn hơn nhiều (quảng trường Ba Đình có quy mô 3 ha, dự kiến mở rộng đến 6 ha). Diện tích quảng trường không nên quá lớn làm mất tỉ lệ.

### 3. Hình thức tổ chức quảng trường

Hình thức quảng trường rất phong phú đặc biệt là quảng trường trung tâm với các công trình kiến trúc tiêu biểu. Bố cục quảng trường dựa trên cơ sở bố cục không gian các công trình kiến trúc trên quảng trường. Chiều rộng quảng trường không nên quá 4 lần chiều cao công trình.

Hình dáng quảng trường tùy theo địa hình đất đai và hướng hội tụ của các trục đường.

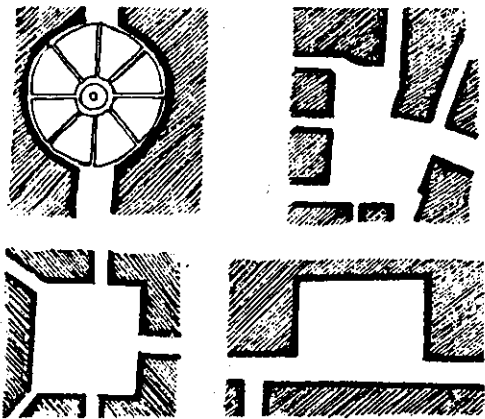
Ở quảng trường giao thông vấn đề tổ chức các tuyến xe đi lại rất quan trọng, cần bảo đảm xe lưu thông nhanh chóng, an toàn. Đường đi bộ qua quảng trường cần tổ chức đường ngầm hoặc cầu vượt nhằm giảm bớt sự giao nhau giữa các tuyến đường của người và xe.



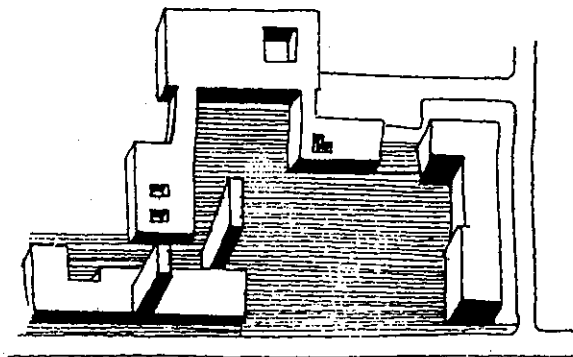
Hình 121 : Tỉ lệ giữa độ cao công trình với kích thước quảng trường

Tổ chức quảng trường giao thông cần dựa trên cơ sở tổ chức hợp lý các nút giao thông thành phố. Nút giao thông là chỗ giao nhau của nhiều tuyến đường. Việc tổ chức nút giao thông cần bảo đảm yêu cầu thông suốt, an toàn và nhanh chóng cho hoạt động của các phương tiện giao thông.



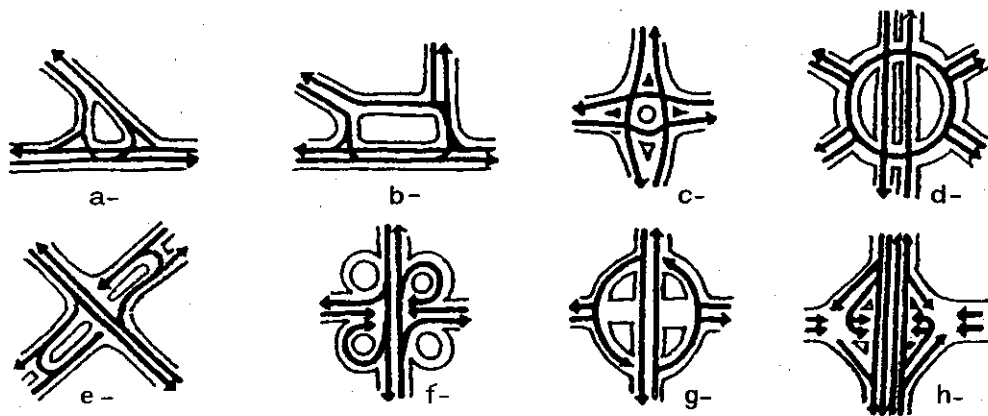


Hình 122 : Một số dạng quảng trường



Hình 123 : Hình thức bố cục mở về một hướng của quảng trường

Hình thức tổ chức nút giao thông có hai dạng : nút giao thông cùng cốt và nút giao thông khác cốt.



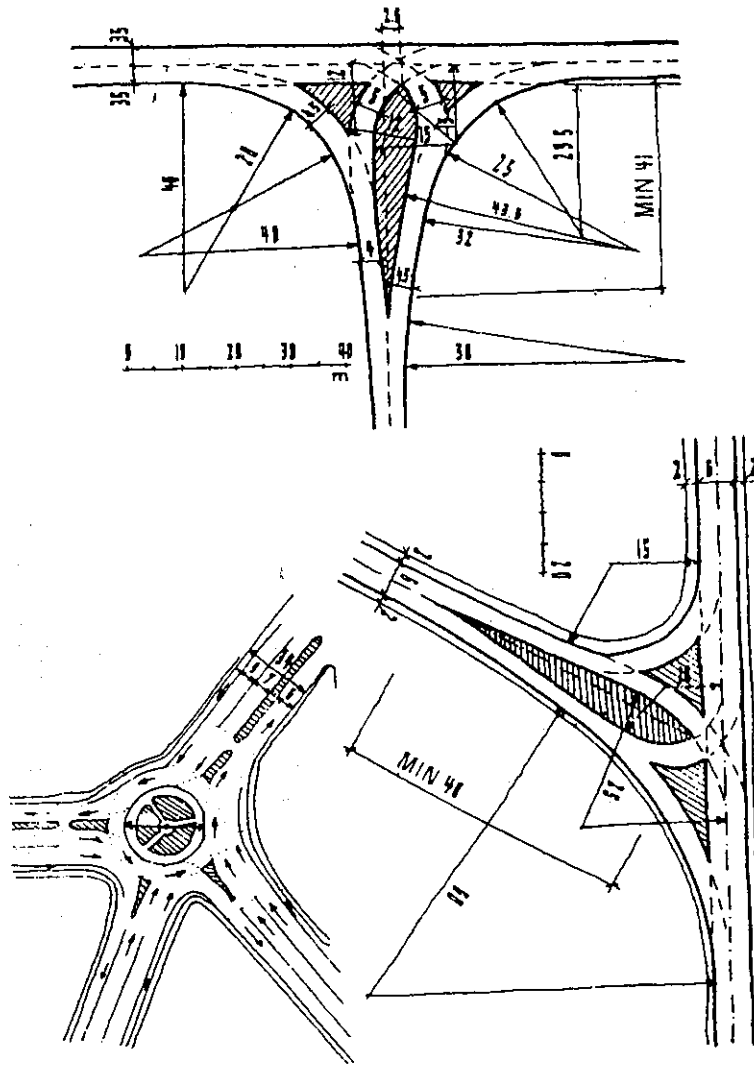
Hình 124 : Một số hình thức quảng trường giao thông tự điều chỉnh

\* Nút giao thông cùng cốt :

- Nút thường không có hệ thống điều chỉnh giao thông : là hình thức giao nhau của các đường phố có lưu lượng thông xe nhỏ (không quá 500 xe/h, theo kinh nghiệm của Nga, Đức quy định tối thiểu là 750 xe).

- Nút giao thông tự điều chỉnh : Tại những điểm giao nhau của các tuyến đường có mật độ tương đối cao, người ta thường tổ chức đảo định hướng chuyển động của xe để phân rõ các luồng xe đi trong nút giao thông và xác định điểm xung giữa các luồng xe để người lái xe để phòng chú ý trong khi vượt qua các điểm giao nhau đó. Phạm vi đất đai còn lại trong nút giao thông sau khi đã vạch các luồng xe là các đảo định hướng giao thông. Hình dáng các đảo phụ thuộc vào điểm giao nhau của tuyến đường, có thể là hình tròn (đảo tròn) hình vuông, tam giác. Bán kính của đảo tròn phụ thuộc vào số lượng đường gặp nhau tại nút giao

thông và tốc độ xe đi qua, nói chung đảo tròn càng lớn càng cho phép xe qua với tốc độ nhanh hơn. Nếu 4 đường giao thông đi tới nút, bán kính đảo tròn tối thiểu là 25 m.

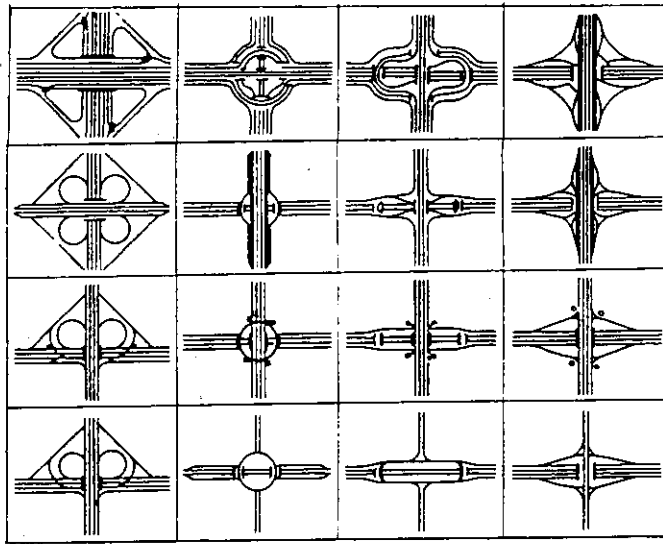


Hình 125 : Bố trí nút giao thông bảo đảm có định hướng

\* Nút giao thông khác cốt :

Khi các tuyến giao thông có lưu lượng xe rất lớn gặp nhau, nút giao thông cùng cốt không bảo đảm an toàn về tốc độ chuyển động của xe, người ta thường dùng kiểu nút giao thông khác cốt.

Hình thức này rất thuận tiện, an toàn giao thông đồng thời bảo đảm tốc độ và lưu lượng xe qua lại không bị gián đoạn (tốc độ xe và lưu lượng xe qua lại không thay đổi so với toàn tuyến đường) khi thay đổi hướng xe chạy. Nút giao thông khác cốt đòi hỏi kĩ thuật xây dựng phức tạp và giá thành cao. Nút giao thông khác cốt thường có các dạng nút hai tầng và nhiều tầng (hình 126).



Hình 126 : Sơ đồ nút giao thông hai tầng

#### 4.5.8. Giao thông đường thủy

Hầu hết các đô thị được xây dựng gần sông, biển và hồ. Từ xa xưa, giao thông đường thủy đã trở thành một trong những động lực mạnh thúc đẩy sự phát triển của đô thị.

Giao thông vận tải đường thủy có ưu điểm cơ bản là khối lượng vận chuyển lớn và giá thành rẻ. Trên thế giới đã có những cảng lớn, hàng năm vận chuyển hàng trăm triệu tấn hàng hoá, đã có những tàu thủy chở được hàng vạn tấn hàng hoá và hành khách.

Hiện nay đường thủy được sử dụng chủ yếu cho vận chuyển hàng hoá. Do tốc độ chậm, việc sử dụng các phương tiện giao thông khác phát triển nhanh và thuận tiện hơn, nên các tàu chở hành khách giảm và chỉ đi trong khoảng cách ngắn hoặc đến những nơi có vị trí địa lý đặc biệt ở hải đảo... Tuy vậy ngoài vấn đề vận chuyển hàng hoá, giao thông đường thủy vẫn là một hình thức rất thú vị đối với hành khách, nhất là du lịch.

Cảng và khu vực đất cảng chiếm vị trí rất quan trọng trong cơ cấu phát triển đô thị. Nó là đầu mối chính nối liền với thành phố về mặt sản xuất và sinh hoạt trong sử dụng mặt nước biển và sông hồ.

Vị trí và tổ chức cảng hợp lý bảo đảm sự phát triển bền vững của các đô thị cảng.

##### 1. Các loại cảng và các hình thức tổ chức cảng

- Có 2 loại cảng : - Cảng đường sông  
- Cảng đường biển

Về mặt chức năng sử dụng có thể phân thành :

- Cảng hành khách
- Cảng hàng hoá
- Cảng chuyên dùng (đánh cá, du lịch...)
- Cảng quân sự

Về mặt tổ chức cảng có 2 phần :

- Phần dưới nước và bờ cảng
- Phần trên mặt đất là khu vực đất cảng.

Cảng và khu vực đất cảng phụ thuộc rất nhiều vào yếu tố tự nhiên, độ sâu của nước và những vấn đề kĩ thuật về giao thông đường thuỷ, những chỉ tiêu mang tính chất quốc tế, về bảo hiểm cũng như vận hành trên cảng.

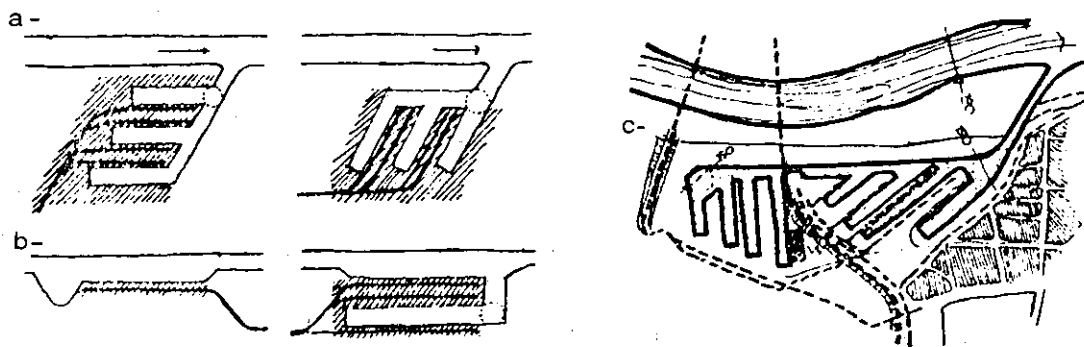
Có hai hình thức cơ bản về tổ chức cảng :

- *Cảng mở* : là cảng đặt ở vị trí trực tiếp với mặt nước dọc các bờ sông hoặc bờ biển theo chiều dài của bờ.

- *Cảng kín* : là cảng nằm sâu trong đất liền nhờ có các kênh rạch tự nhiên hoặc nhân tạo. Các tàu ra vào thường phải qua một lòng lạch tương đối dài.

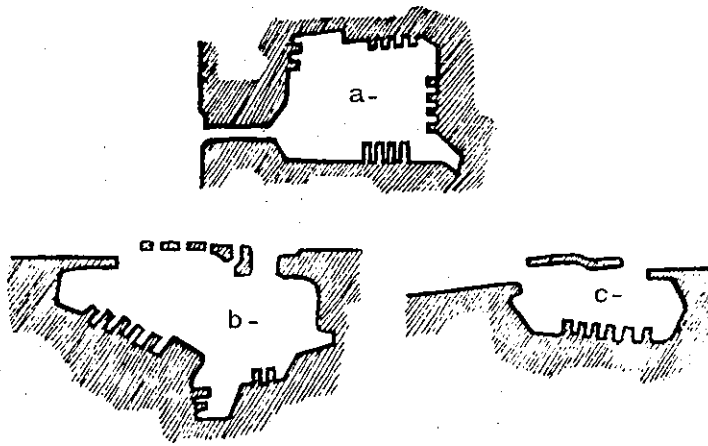
Những nơi có điều kiện tự nhiên cho phép : có các vịnh biển hoặc eo biển lớn không chịu ảnh hưởng của sóng, có độ sâu, có bờ cảng và phần trên đất liền bằng phẳng là những nơi tổ chức cảng rất lớn. Ở Việt Nam có vịnh Cam Ranh, vịnh Cái Lân là những nơi có địa hình tốt cho cảng biển.

Trong thực tế phần lớn cảng biển đều lợi dụng phần cửa sông để xây dựng cảng, vừa tránh được tính hung dữ của biển cả khi thời tiết không thuận lợi, vừa đi sâu được vào đất liền. Cảng Sài Gòn, cảng Hải Phòng đều là những cảng từ biển đi vào đất liền khá xa. Cảng Rotterdam, một trong những cảng lớn nhất thế giới cũng tổ chức theo hình thức này.



Hình 127 : Các hình thức tổ chức cảng

a. Cảng sông ; b. Cảng mở ; c. Cảng kín sâu trong đất liền



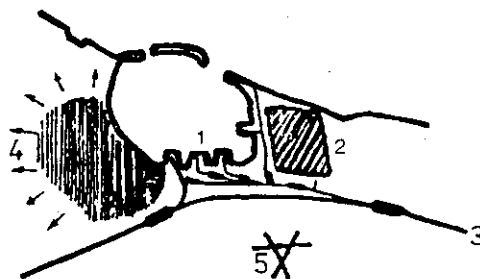
Hình 128 : Các loại cảng biển  
a. Cảng vịnh ; b, c. Cảng trên bờ biển

## 2. Một số nguyên tắc về quy hoạch cảng

- Xác định vị trí cảng có ý nghĩa quan trọng trong quy hoạch đô thị cảng. Nó cần phải bảo đảm sự hài hoà giữa đô thị với khu cảng trong quá trình phát triển.
- Cảng là đầu mối giao thông quan trọng trong đô thị. Cảng cần có sự phối hợp chặt chẽ với các phương tiện giao thông khác đặc biệt là đường sắt, đường ô tô.
- Vị trí cảng cần ở chỗ có nước sâu, bờ ổn định, ít sóng gió, thuận lợi cho việc ra vào và chờ đợi của tàu thuyền.
- Bố trí cảng phải đảm bảo điều kiện vệ sinh, cách li với khu dân dụng đô thị 100 ÷ 300 m bằng các dải cây xanh. Cảng không nên chiếm hết bờ sông, bờ biển của đô thị.
- Quy mô đất đai của cảng phụ thuộc vào khối lượng hàng hoá vận chuyển. Tính theo 1m chiều dài bến cấp tàu cho 10 T/ngày với diện tích trung bình 250 ÷ 300 m<sup>2</sup>/m chiều dài bến tàu.

Hình 129 : Vị trí cảng biển  
đối với thành phố

1. Cảng
2. Khu công nghiệp
3. Tuyến đường sắt
4. Khu dân dụng
5. Sân bay



### 3. Các loại cảng chuyên dùng, cảng quân sự được bố trí riêng theo yêu cầu của sử dụng và đất đai cho phép

Cảng hành khách nên bố trí ở vị trí dễ liên hệ với trung tâm thành phố, các khu văn hoá lớn và các khu chức năng khác. Bên cạnh cảng hành khách có cảng du lịch phục vụ chủ yếu cho tham quan đường thủy trong phạm vi gần.

#### 4.5.9. Đường hàng không

Từ mấy chục năm nay ngành hàng không đã phát triển rất nhanh chóng. Máy bay đang trở thành một phương tiện vận tải được sử dụng rộng rãi ở khắp nơi trên thế giới, là phương tiện thích hợp nhất trong mối liên hệ giữa các thành phố lớn với nhau ở trong nước cũng như quốc tế.

Ưu điểm cơ bản nhất của đường hàng không là tốc độ đi lại nhanh ở khoảng cách lớn, dịch vụ giao thông cao, hiện đại lịch sự. Đường hàng không đã trở thành một bộ phận không thể thiếu được trong cơ cấu thành phố hiện đại.

##### 1. Các loại sân bay

Mỗi thành phố có thể có một hoặc nhiều sân bay tùy theo khả năng cho phép. Tuy vậy, do yêu cầu kĩ thuật cao trong việc xây dựng các sân bay, cũng như trang thiết bị điều khiển máy bay lên xuống, nên không thể tập trung cao mật độ lên xuống của máy bay cũng như các loại máy bay ở trên cùng một sân bay.

Sân bay có thể phân thành các loại sau đây :

- Sân bay dân dụng phục vụ chở khách, hàng hoá
- Sân bay quân sự phục vụ cho quốc phòng
- Sân bay chuyên dùng phục vụ cho các nhu cầu đặc biệt : phục vụ nông nghiệp, TTTD, khảo sát, đo đạc, khí tượng v.v...

Ngoài ra còn có các sân bay dùng cho trực thăng theo những yêu cầu riêng của thành phố hoặc cơ sở sản xuất kinh doanh đặc biệt...

##### 2. Vị trí sân bay

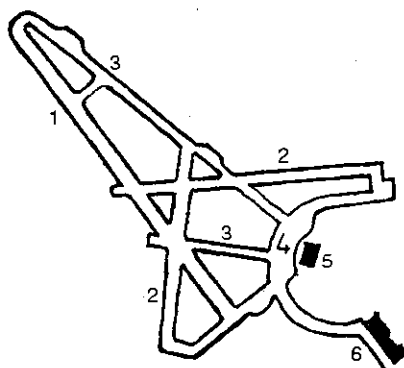
Sân bay phải bố trí phía ngoài thành phố và liên hệ với thành phố bằng các trục giao thông nhập thành. Vị trí sân bay không nên để xa quá, nhưng cũng không được quá gần đô thị. Nếu ở gần thì các luồng bay lên xuống không được qua khu vực dân cư đô thị. Do hiện trạng để lại, nhiều thành phố ở Việt Nam, trong quy hoạch phát triển thành phố vị trí sân bay chưa thật hợp lí. Ví dụ như : sân bay thành phố Vinh có đường bay chọc thẳng vào khu dân cư mặc dù xây dựng ở phía ngoài. Một vài sân bay khác như sân bay Đà Nẵng, Hải Phòng hiện đang nằm lọt trong dự án phát triển xây dựng.

Việc xác định khoảng cách từ sân bay đến trung tâm thành phố nên giới hạn trong khoảng thời gian từ 15 đến 20 phút đi bằng ô tô công cộng, có nghĩa là

khoảng từ 6 đến 10 km. Trong trường hợp sân bay ở xa từ 15 ÷ 20 km thì phải có đường cao tốc nối với đô thị. Nhiều sân bay hiện nay ở rất xa đô thị, đặc biệt là ở đô thị lớn, bởi vì sân bay đòi hỏi cao về mặt kĩ thuật và điều kiện địa lí thích hợp bằng phẳng, có quy mô rộng, cho nên địa điểm sân bay ở xa đô thị cũng là điều kiện tất yếu.

### 3. Diện tích sân bay tùy theo cấp hàng có thể từ 200 đến 300 ha hoặc lớn hơn

Trên sân bay có các đường băng để máy bay lên xuống. Có đường chính và đường phụ và thường được bố trí theo chiều gió thịnh hành. Ngoài đường băng còn có các tuyến đi cho máy bay chuẩn bị trước khi cất cánh, có chỗ chứa máy bay và sân đỗ máy bay (hình 130).

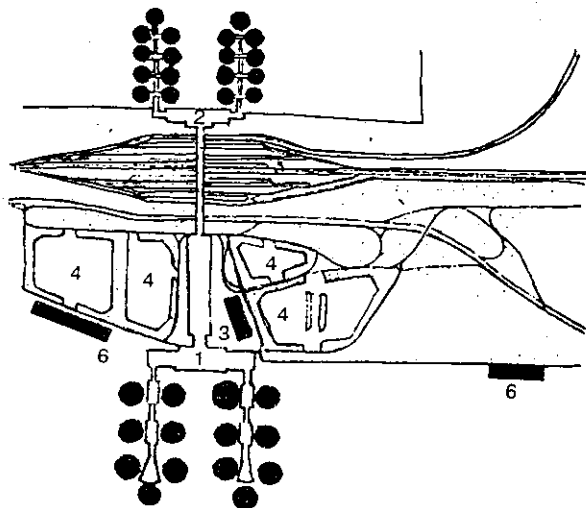


Hình 130 : Sơ đồ bố trí sân bay

1. Đường bay, hạ cất cánh
2. Đường phụ
3. Đường lăn
4. Sân đỗ
5. Ga hàng không
6. Nhà để máy bay

### 4. Khu vực ga hàng không

Bao gồm nhà ga sân bay để tiếp đón khách đi đến, phòng đợi và các dịch vụ hàng không. Phía sân ga có chỗ đỗ xe, vườn hoa, các dịch vụ kĩ thuật kho tàng v.v...



Hình 131 : Bố trí khu vực ga sân bay, ga đường sắt, tàu điện ngầm (Berlin thuộc Đông Đức cũ)

1. Nhà ga hàng không quốc tế
2. Nhà ga hàng không nội địa
3. Ga đường sắt tàu điện ngầm
4. Bãi để xe
5. Khách sạn
6. Nhà hành chính phục vụ

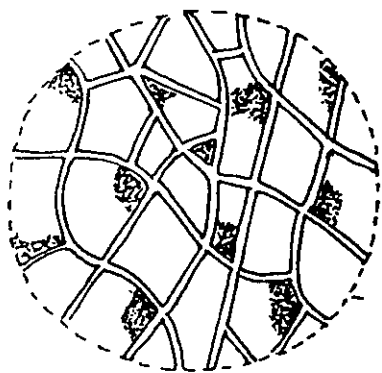




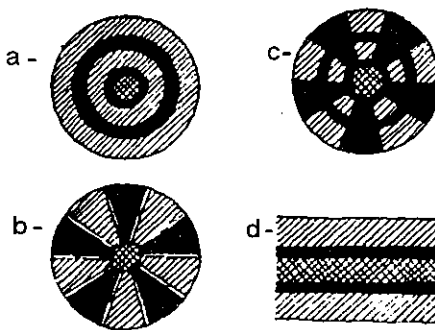
- Bố cục tự do thành các khu cây xanh phân bố không đồng đều trong đô thị. Hệ thống này được hình thành tự nhiên thiếu quy hoạch trên các diện tích trống có diện tích không lớn lắm.

- Bố cục thành các dải cây xanh - hệ thống dải được tổ chức thành các hệ liên tục dựa theo ý đồ quy hoạch phát triển của đô thị. Dạng bố cục này rất phong phú có thể bố trí theo hệ vành đai, hệ thống vành đai có nôm, hệ thống vành đai song song...

- Bố trí theo mạng cây xanh tự do kết hợp với các trục hình học trong cơ cấu quy hoạch phát triển đô thị. Hình thức này rất thích hợp với các bố cục không gian quy hoạch mới của các đô thị hiện đại dung hoà giữa trạng thái tự nhiên với các cơ cấu hình học của các trục chính đô thị. Thành phố Canberra ở Úc là một ví dụ cụ thể.



Hình 134 : Cây xanh bố cục rải rác thành nhiều điểm trong thành phố



Hình 135 : Sơ đồ bố cục các dải cây  
a. Hệ thống vành đai vòng,  
b. Hệ thống vành đai vòng có nôm,  
c. Hệ thống hình nôm,  
d. Hệ thống song song

#### 4. Một số chỉ tiêu và nguyên tắc cơ bản quy hoạch cây xanh đô thị

Cây xanh đô thị có được phụ thuộc rất nhiều vào điều kiện tự nhiên và ý đồ quy hoạch phát triển đô thị.

Nguyên tắc cơ bản về thiết kế quy hoạch khu đất cây xanh đô thị là phải bảo đảm được giá trị sử dụng, vệ sinh môi trường và thẩm mỹ đô thị.

Hệ thống cây xanh phải bảo đảm được tính liên tục trong sử dụng đất cây xanh kết hợp với việc khai thác các di sản văn hoá, di sản tự nhiên và tổ chức nghỉ ngơi giải trí trong đô thị.

Những dải cây xanh cách li bảo trợ phải bảo đảm các chỉ tiêu quy định. Diện tích cây xanh tùy theo điều kiện và khả năng cho phép của từng đô thị.

Đất cây xanh quy định tối thiểu cho các loại có thể tính theo bảng sau :

**Bảng 20**

Cây xanh	Đô thị cực lớn		Đô thị lớn và TB		Đô thị nhỏ	
	Đợt đầu	Đợt sau	Đợt đầu	Đợt sau	Đợt đầu	Đợt sau
Cây xanh phục vụ toàn đô thị	5	8	4	7	3	5
Cây xanh trong khu vực nhà ở	2	3	2	3		

#### 4.6.4. Quy hoạch công viên văn hoá nghỉ ngơi đô thị

Công viên văn hoá nghỉ ngơi giải trí là loại hình phổ biến nhất trong hệ thống cây xanh đô thị. Nó thường được bố trí gần khu trung tâm đô thị và các trung tâm khu vực.

*1. Cơ cấu tổ chức quy hoạch khu công viên trung tâm* được phân ra như sau :

- Khu trung tâm công viên nơi tập trung các công trình văn hoá và biểu diễn lớn, có quảng trường và trục đường trung tâm lớn nối thẳng với hệ thống giao thông chính của đô thị.

- Khu văn hoá giáo dục là nơi xây dựng tập trung các công trình văn hoá như phòng triển lãm, câu lạc bộ, các phòng sinh hoạt chuyên đề.

- Khu thể thao thể dục là khu vực riêng có tổ chức các sân bãi thi, tập luyện, thường dành cho từng câu lạc bộ thể dục thể thao và nơi biểu diễn các loại thể dục thể thao đặc biệt khác như thuyền, chơi cò, đấu vật...

- Khu nghỉ ngơi yên tĩnh là khu vực khá rộng trong công viên. Ở đây chủ yếu là cây xanh và các lối đi bộ, các chỗ dừng chân ngoạn cảnh ...

- Khu thiếu nhi - đây là khu vực dành cho các em thiếu nhi bao gồm các sân chơi và các loại trò chơi giải trí. Trong công viên khu vực dành cho thiếu nhi cũng là những khu vực rất sinh động bởi nhiều loại hình chơi đặc sắc.

Ở những công viên lớn có thể tổ chức các khu cắm trại, khu bãi tắm ... Ngoài các khu chức năng nghỉ ngơi giải trí còn tổ chức các khu dịch vụ ăn uống giải khát và quản lí công viên.

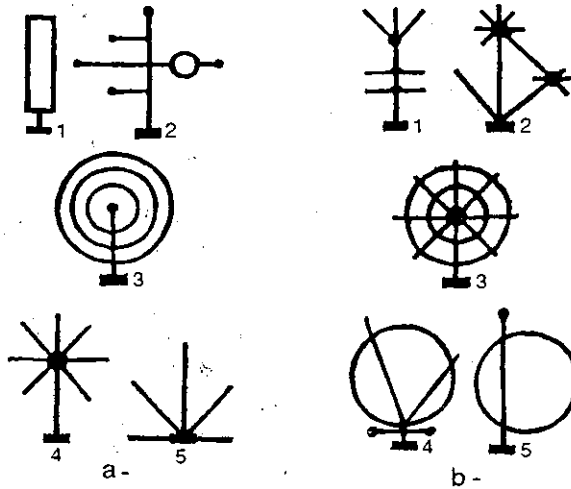
Các khu vực trên là những khu chức năng chính. Việc sắp xếp bố cục các khu đất đó trong công viên phụ thuộc vào điều kiện địa hình và hình thức bố cục không gian cảnh quan môi trường ở đó.

## 2. Bố trí đường trong công viên

Đường trong công viên chủ yếu là đi bộ. Bố cục mạng lưới đường phụ thuộc rất nhiều vào điều kiện tự nhiên cho phép và cơ cấu chức năng sử dụng đất đai trong công viên.

Đường trong công viên có thể phân thành mấy loại sau đây :

- Đường trục chính là đường nối từ cổng công viên đến khu vực trung tâm và đến các khu vực chức năng quan trọng.
- Đường phân khu chức năng và liên hệ giữa các khu chức năng với nhau. Đây là những con đường chính trong công viên, cùng với đường trục chính hình thành các dạng sơ đồ giao thông rất phong phú trong công viên.
- Đường dạo chơi - là loại đường đi bộ dạo chơi bố trí quanh co trong công viên tạo nên một hệ thống riêng, tùy theo địa hình và bố cục quan hệ.



Hình 136 : Sơ đồ hệ thống đường của Ji-rnốp  
a. Sơ đồ đơn giản ; b. Sơ đồ phức tạp

## 3. Bố cục cây trong công viên

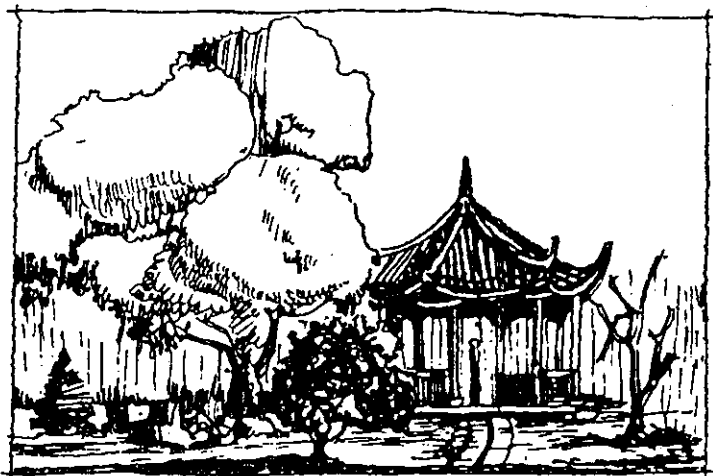
Trong thành phố, công viên là nơi thể hiện rõ nhất tính chất của phong cảnh tự nhiên. Muốn cho phong cảnh đó có sức biểu hiện lớn thì phải chú trọng bố cục các loại cây. Trong công viên thường gặp các kiểu bố cục cây như sau :

a. *Cây đứng độc lập* : Thường là các cây có hình dáng, màu sắc đẹp cần được bố trí ở vị trí tập trung sự chú ý quan sát của nhiều người, đặc biệt trong trường hợp cần phối hợp với công trình kiến trúc nhỏ. Ánh sáng làm tăng thêm giá trị tạo hình của cây đứng độc lập.

b. *Nhóm cây* : Là tập hợp từ 3 ÷ 10 cây (cùng loại hoặc khác loại) trông thành một khối. Nhóm cây trong công viên thường được tổ chức thành các điểm nhấn (trọng điểm cây xanh) của phong cảnh hoặc làm nền cho công trình.

c. *Mảng cây* : Là tập hợp nhiều cây (thường là cùng loại) trồng trên diện tích lớn, mảng cây có tác dụng tạo bóng mát lớn trong công viên. Khai thác vẻ đẹp của mảng cây cần chú ý độ tương phản giữa các phần sáng và tối khi mặt trời chiếu vào mảng cây.

d. *Rừng nhỏ* : Là khu vực trồng cây diện tích rộng khoảng 1÷2 ha, trong đó, chú trọng các hình thức phối kết cây khác nhau. Rừng nhỏ tổ chức trong công viên để gợi lại cảnh rừng thiên nhiên, kết hợp vườn thú và những loại cây đặc biệt.



Hình 137 : Kiến trúc nhỏ trong công viên

#### 4.6.5. Quy hoạch các loại hình cây xanh khác

Cây xanh đóng góp lớn cho cảnh quan và môi trường đô thị. Ngoài một số khu vực cây xanh trồng xen kẽ trong khu ở, khu dân dụng và các loại công viên vườn hoa đô thị thông thường. Trong quy hoạch hiện đại người ta thường tổ chức nhiều khu vực cây xanh lớn theo chức năng riêng.

##### 1. Sân gôn

Khu sân gôn được chú ý nhiều trong quy hoạch khu cây xanh đô thị. Sân gôn thực chất là một khu giải trí cao cấp cho một số đối tượng ít người, thường là các ông chủ, nhiều tiền chơi thể thao. Do tính chất đó nên ít khi được bố trí trong đô thị mà chỉ ở bên ngoài đô thị trên những khu đất tương đối bằng phẳng có phong cảnh thiên nhiên đẹp.

##### 2. Công viên rừng

Các loại công viên rừng ở bên ngoài đô thị phát triển mạnh ở các đô thị châu Âu nhờ điều kiện đất đai cho phép. Ở đây thường bố trí các khu nghỉ ngắn ngày, các khu an dưỡng hoặc những cơ sở nghiên cứu đặc biệt như trại sáng tác, trạm thí nghiệm đặc biệt.

Đối với những đô thị cực lớn, công viên rừng là một yêu cầu và là một bộ phận phải đặt ra khi nghiên cứu thiết kế quy hoạch phát triển đô thị. Đây là những lá phổi lớn bảo đảm cho môi trường đô thị bền vững, cho người dân đô thị có điều kiện thư giãn nghỉ ngơi giải trí những khi rỗi rãi.

### *3. Các loại vườn hoa cây cảnh nhỏ ở ngoại ô hoặc ven nội*

Đây là loại đất cây xanh sử dụng đặc biệt cho những gia đình có điều kiện mua lại một phần đất cây xanh của đô thị để trồng hoa cây cảnh hoặc rau tươi trên những lô đất có tổ chức. Ở đây chỉ được phép xây dựng các loại kiến trúc nhỏ, những ngôi nhà tí hon để nghỉ lại, tránh mưa gió khi cần. Công trình chỉ được xây bằng các vật liệu nhẹ xen kẽ trong cây xanh. Những khu đất này có khi được tổ chức ngay trong các phạm vi đất cách li hoặc những rẻo đất nhỏ không được phép xây dựng và cũng không thể sử dụng làm đất cây xanh công cộng. Mỗi lô đất ở đây chỉ giới hạn trong phạm vi trung bình  $50m^2/lô$ .

## 4.7. KHU ĐẤT ĐẶC BIỆT

### **4.7.1. Đặc điểm và chức năng của khu đất đặc biệt ở đô thị**

Khu đất đặc biệt là một thành phần trong cơ cấu đất đai của thành phố, được bố trí theo yêu cầu các hoạt động đặc biệt về kinh tế, kĩ thuật, chính trị, văn hóa, quân sự và hành chính của thành phố.

Những thành phố nhỏ, thường không có khu đất đặc biệt. Ở các thành phố lớn, có quy mô dân số cao và cơ cấu quy hoạch phức tạp, có tính chất kinh tế, chính trị xã hội quan trọng thường đòi hỏi phải bố trí khu đất đặc biệt để dễ dàng quản lí.

### **4.7.2. Các loại đất đặc biệt**

#### *1. Đất đặc biệt nằm trong khu dân dụng thành phố*

Là đất xây dựng các công trình phục vụ những nhu cầu đặc biệt có tính chất Nhà nước hay quốc tế, về kinh tế, chính trị, văn hóa xã hội. Những công trình đó gồm :

*a. Khu ngoại giao đoàn và các khu đất dành cho các cơ quan quốc tế :* Nơi tập trung trụ sở của những cơ quan ngoại giao, đại diện của các nước trên thế giới và các tổ chức quốc tế khác (đại sứ quán, lãnh sự quán, văn phòng làm việc quốc tế), nhà ở, các công trình phục vụ công cộng dành cho nhân viên ngoại giao nước ngoài theo những quy chế đặc biệt.

*b. Khu vực của quân đội chính quy :* Gồm doanh trại, sở chỉ huy, cơ sở kho tàng và hậu cần phục vụ v.v...

c. Các cơ quan đặc biệt của Nhà nước không thuộc thành phố : Mặc dù có yêu cầu sử dụng riêng, khu đất đặc biệt nằm trong khu dân dụng là một bộ phận cơ cấu quy hoạch hoạt động chung đồng thời là yếu tố tổ chức không gian của khu dân dụng và thành phố.

## **2. Đất đặc biệt nằm ngoài thành phố**

Do yêu cầu riêng về kĩ thuật hoặc về sử dụng, một số khu đất xây dựng các công trình đặc biệt được bố trí ở vùng ngoại thành hoặc ven thành phố như :

- Khu nghĩa địa, nơi dành riêng để chôn người chết của thành phố.
- Các công trình kĩ thuật xử lí nước thải, nước mưa của thành phố (hệ thống thiết bị kĩ thuật bơm hút, làm sạch nước thải...)
- Công trình xử lí rác : Bãi đổ rác, các thiết bị xử lí rác, chế biến rác để sử dụng vào mục đích khác (phân bón, vật liệu xây dựng...).
- Công trình kĩ thuật đặc biệt như trạm thông tin liên lạc viễn thông, trạm thu phát vô tuyến (đài phát thanh, ra đa...).
- Khu vườn ươm cây phục vụ nhu cầu phát triển cây xanh, cây ăn quả thành phố.
- Các dải cây chống cát, bụi, cây chắn gió và cây cảnh li của thành phố - Khu đất dự trữ phát triển quy hoạch thành phố, thường được bố trí cây xanh và các loại cây sản xuất nông nghiệp mang tính chất tạm thời và ngắn ngày.

### **4.7.3. Những yêu cầu trong việc bố trí đất đặc biệt của thành phố**

Ở các thành phố có khu đất đặc biệt, khi tổ chức cơ cấu quy hoạch thành phố, cần xem xét những vấn đề ảnh hưởng đến hiệu quả sử dụng của các loại công trình đặc biệt và cơ cấu hoạt động chung của thành phố về mọi mặt, mục đích là bố trí thuận lợi các công trình đó cho yêu cầu sử dụng, đồng thời hạn chế những ảnh hưởng có thể có giữa chúng đối với thành phố.

Những vấn đề cần nghiên cứu khi bố trí các công trình đặc biệt gồm có :

- Yêu cầu sử dụng thuận tiện đối với mỗi công trình, cần xuất phát từ yêu cầu hoạt động riêng của công trình để xác định vị trí hợp lí của nó, đồng thời không gây ảnh hưởng đến hoạt động chung của thành phố. Những công trình đòi hỏi cao về giao thông, cần bố trí ở các tuyến đường hoặc đầu mối giao thông chính của thành phố.
- Xác định những nhu cầu kinh tế, kĩ thuật của các loại công trình để bố trí vị trí quy hoạch của nó một cách hợp lí. Những công trình có tính chất xã hội, chính trị, yêu cầu quy mô đất đai và yêu cầu kĩ thuật không phức tạp, có thể bố trí trong khu dân dụng thành phố. Ngược lại, những công trình đòi hỏi về trang

thiết bị kĩ thuật phức tạp, diện tích xây dựng lớn thì nên bố trí ở vùng ngoại vi thành phố.

- Nghiên cứu ảnh hưởng của các công trình đó đối với môi trường sống và những vấn đề khác của thành phố để tìm hiểu biện pháp xử lí thích hợp.

Sau đây là một số yêu cầu bố trí cụ thể đối với từng loại công trình :

Những công trình bố trí trong khu đất dân dụng thành phố như khu ngoại giao, khu quân đội, các công trình an dưỡng, du lịch v.v... có yêu cầu liên hệ dễ dàng đối với bên ngoài thành phố, thường có vị trí ở gần các trục đường chính và các đầu mối giao thông quan trọng của thành phố. Mặt khác có liên hệ thuận lợi với các khu trung tâm và cây xanh thành phố. Nếu có thể thì bố trí tương đối biệt lập với các khu nhà ở. Những công trình phục vụ dành riêng cho khách du lịch nước ngoài và các cơ quan ngoại giao các nước có thể bố trí ở gần trung tâm thành phố.

Đối với những công trình bố trí ở ngoài thành phố do yêu cầu về kĩ thuật và kinh tế, cần chú ý ảnh hưởng có thể có giữa những công trình đó với khu dân cư, cho nên cần nghiên cứu xác định khoảng cách lí thích hợp. Khu nghĩa địa của thành phố nên bố trí ở xa các khu nhà ở, có điều kiện đất đai khô ráo, không bị ngập úng, có thể bố trí kết hợp với khu vực cây xanh ở ngoại vi thành phố. Vị trí nghĩa địa nên ở gần tuyến đường nhập thành đường vành đai hoặc các tuyến giao thông bên ngoài và nằm ngoài giới hạn phát triển trong tương lai của thành phố.

Các trạm thu phát vô tuyến cần ở xa khu nhà ở và các cơ sở làm việc của thành phố (khoảng cách lí do công suất phát sóng quyết định), nhằm tránh những ảnh hưởng về sinh lí của sóng cao tần, cần cách lí tốt với các tuyến đường dây tải điện cao thế của thành phố.

Bãi chứa rác và công trình xử lí rác, các hệ thống kĩ thuật xử lí mức bản cũng đòi hỏi sự cách lí bảo đảm đối với khu dân cư. Các công trình đó thường được bố trí ở cuối hướng gió và cuối dòng chảy của hệ thống thoát nước thành phố.

Đất dự trữ phát triển thành phố. Khu vực vườn ươm cây của thành phố được bố trí ở hướng phát triển tương lai của thành phố, cần tránh lấy nhiều đất sản xuất nông nghiệp. Thông thường đất dự trữ phát triển thành phố được sử dụng để tổ chức khu cây xanh ngoài thành phố.

## Chương V

# THIẾT KẾ QUY HOẠCH CHI TIẾT ĐÔ THỊ

Đồ án quy hoạch chi tiết nhằm cụ thể hóa những định hướng của quy hoạch chung đô thị đối với khu đất, xác định các giải pháp cụ thể về sử dụng đất, phân khu chức năng, tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan, quy hoạch hệ thống hạ tầng kĩ thuật, các chỉ tiêu kinh tế kĩ thuật đối với mỗi loại công trình xây dựng trong khu vực, phương thức đầu tư và khai thác đất, phương thức và quy chuẩn quản lí xây dựng theo quy hoạch. Quy hoạch chi tiết là cơ sở kĩ thuật và pháp lí để xây dựng các dự án đầu tư và các công trình kiến trúc, hạ tầng.

### 5.1. XÁC ĐỊNH CÁC YẾU TỐ ẢNH HƯỞNG QUY HOẠCH KHU ĐẤT

Để tiến hành quy hoạch, cần xác định những yếu tố cấu thành và ảnh hưởng quyết định đến mọi hoạt động kinh tế, kĩ thuật và xã hội sẽ xảy ra trên khu đất. Nghiên cứu những yếu tố trên nhằm tạo cơ sở để xác định các phương án, giải pháp kĩ thuật đúng đắn, hiệu quả của đồ án quy hoạch chi tiết.

Những yếu tố tổng hợp có ảnh hưởng quyết định đến sự hình thành các hoạt động quy hoạch xây dựng trên khu đất được chọn để nghiên cứu, bao gồm :

\* Yếu tố khách quan : mối quan hệ giữa khu đất với môi trường xung quanh :

- Với tư cách là một bộ phận hữu cơ của không gian đô thị hay của vùng, những ảnh hưởng qua lại, mối quan hệ không gian, chức năng giữa khu đất với môi trường xung quanh là một trong những yếu tố quyết định đến mọi hoạt động trên khu đất dự kiến quy hoạch.

\* Những điều kiện, tiềm năng của khu đất

- Điều kiện tự nhiên của khu vực như khí hậu, địa hình, địa chất, thủy văn. Những đặc trưng của cảnh quan khu vực.

- Các điều kiện hiện trạng về sử dụng đất, dân cư, các công trình kiến trúc, hạ tầng kĩ thuật.

\* Những hoạt động kinh tế, kĩ thuật và xã hội

Sẽ hình thành trên khu đất theo dự kiến quy hoạch : ở, sản xuất, giao thông, hoạt động văn hóa, dịch vụ, giáo dục, giải trí,...

#### 5.1.1. Vị trí và giới hạn quy hoạch khu đất

Sơ đồ vị trí và giới hạn khu đất được xác định bởi quy hoạch sử dụng đất của quy hoạch chung hay quy hoạch chi tiết sử dụng đất đai khu đất. Trong đó có các nội dung cần nghiên cứu, đánh giá như sau :



- Vị trí khu đất, được quy hoạch chung đô thị xác định với nhiệm vụ, tính chất cần phải có của khu đất trong tổng thể đô thị.

- Giới hạn và phạm vi nghiên cứu, là giới hạn vật lí của quá trình nghiên cứu quy hoạch. Tuy nhiên nhiều khi thường nên vượt quá ngoài giới hạn thực của khu đất để tạo khả năng đánh giá khách quan mối quan hệ đa phương giữa khu đất với vùng xung quanh.

- Mối quan hệ về không gian quy hoạch, kiến trúc với khu vực lân cận và đô thị ở các mặt :

- Chức năng hoạt động kinh tế, kĩ thuật, xã hội (ở, dịch vụ công cộng, giao thông, sản xuất, văn hóa, du lịch...).

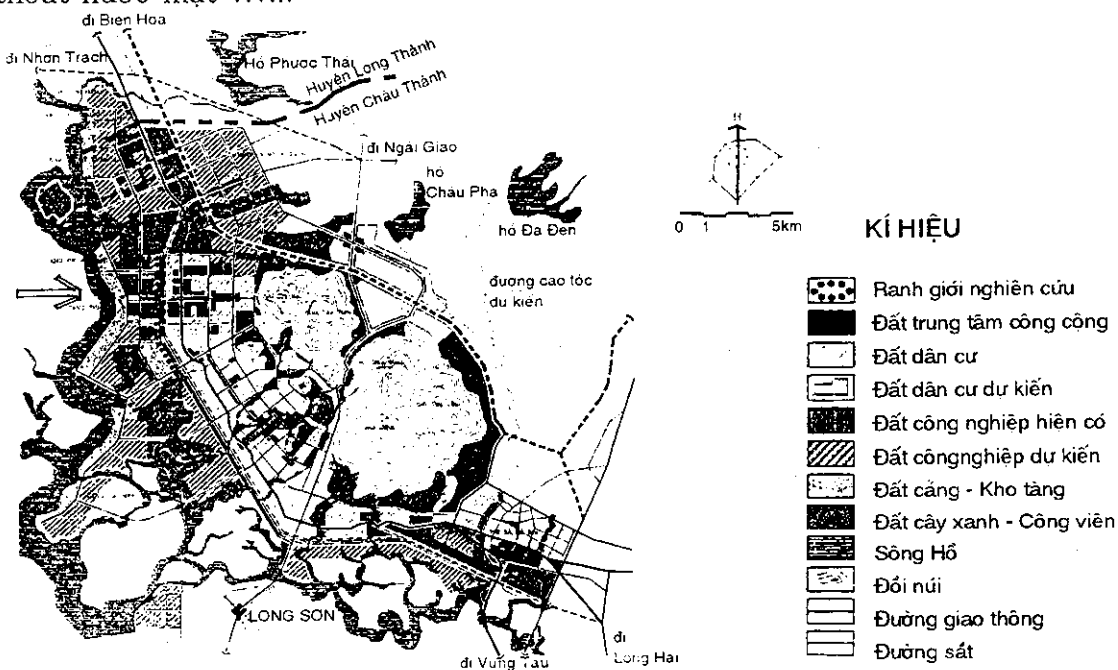
- Giao thông, mối quan hệ qua lại về giao thông vận tải giữa khu đất với xung quanh.

- Hạ tầng kĩ thuật, liên hệ về nguồn, việc sử dụng chung hệ thống cấp điện, nước, hơi đốt, thông tin.

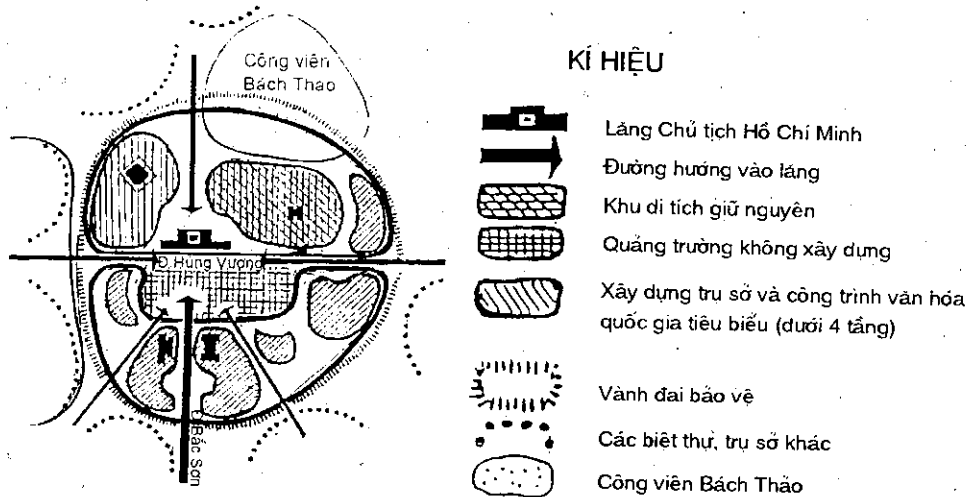
- Dịch vụ công cộng : Vị trí, vai trò tính chất của các công trình công cộng trong ngoài khu đất và việc khai thác, sử dụng các công trình đó.

- Tác động, ảnh hưởng qua lại lẫn nhau về môi trường giữa khu đất với vùng lân cận.

- Những quy định của quy hoạch chung đối với khu đất về tính chất, quy mô, yêu cầu kĩ thuật các công trình, yêu cầu tổ chức kiến trúc cảnh quan, giới hạn tầng cao, mật độ xây dựng, khả năng cấp nước, điện, năng lượng, xử lí chất thải, thoát nước mặt v.v...



Hình 138 : Vị trí, giới hạn khu đất



Hình 139 : Phân tích mối quan hệ đa phương giữa khu đất với vùng lân cận

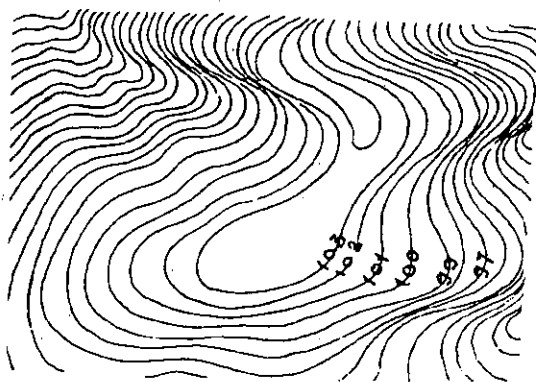
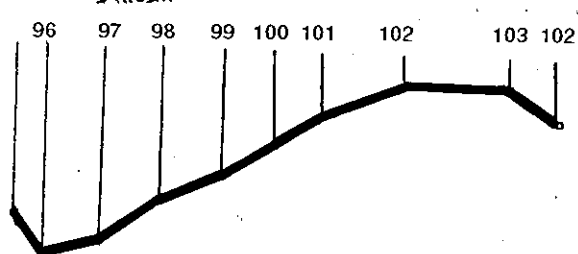
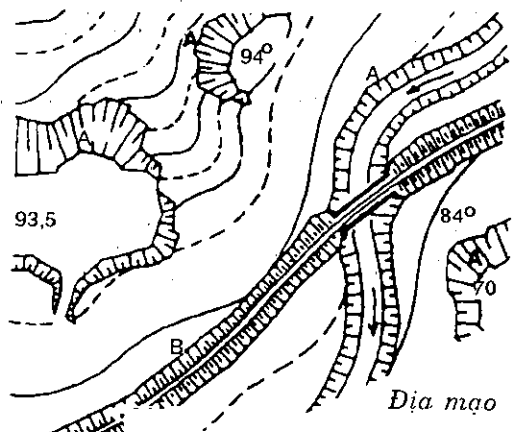
### 5.1.2. Điều tra hiện trạng khu đất quy hoạch

Điều tra những đặc điểm về hiện trạng của khu đất là yêu cầu không thể thiếu được của quy hoạch chi tiết. Việc chuẩn bị hệ thống thông tin về khu đất là cơ sở của toàn bộ mọi giải pháp quy hoạch được nghiên cứu. Công tác này bao gồm điều tra các yếu tố mang tính quy mô vùng liên quan đến khu đất, các điều kiện tự nhiên, kinh tế, xã hội, dân cư, kĩ thuật, ... có ảnh hưởng quyết định đến việc khai thác, sử dụng đất khu vực dự kiến quy hoạch.

#### 1. Các đặc điểm về tự nhiên

Bao gồm :

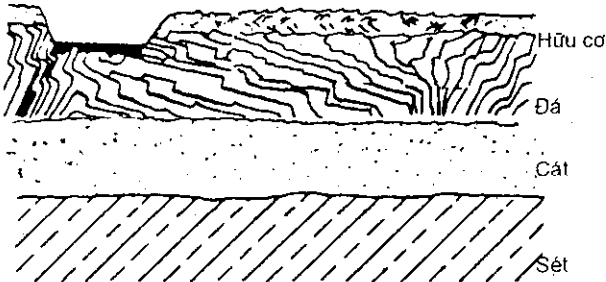
- Vị trí, giới hạn địa lí
- Địa hình, địa mạo
- Khí hậu
- Địa chất thủy văn, địa chất công trình
- Các đặc điểm về cảnh quan thiên nhiên



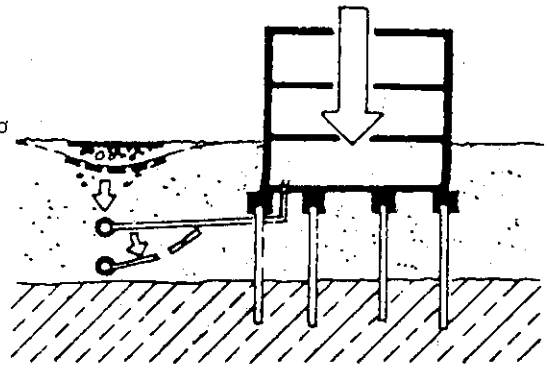
Bản đồ hiện trạng địa hình

Mặt cắt địa hình

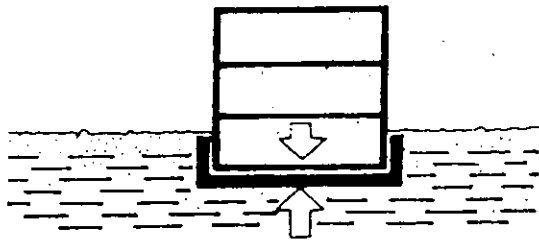
Hình 140: Một số yếu tố về địa hình tự nhiên của khu đất quy hoạch



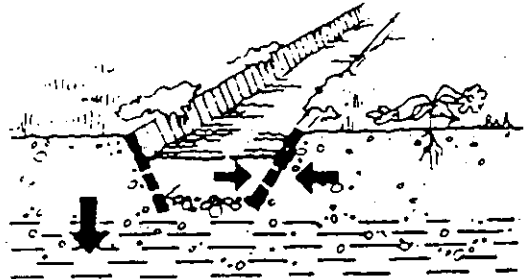
Mặt cắt các lớp đất



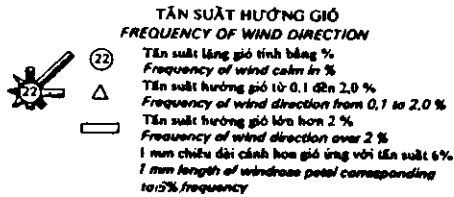
Nền đất và công trình xây dựng



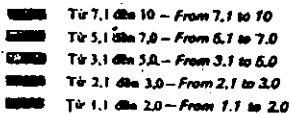
Mức nước ngầm



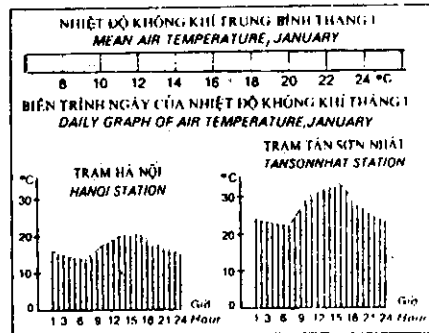
Dòng chảy



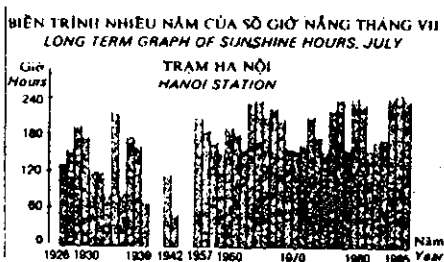
**TỐC ĐỘ GIÓ TRUNG BÌNH (m/s) - MEAN WIND SPEED (m/s)**



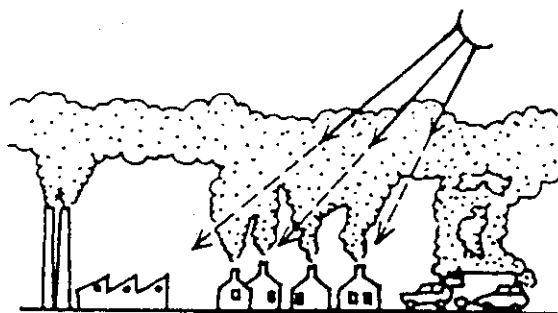
Gió



Nhiệt độ



Chế độ nắng



Nguồn gây ô nhiễm

Hình 141 : Các yếu tố địa chất - thủy văn ;  
khí hậu - môi trường

## 2. Hiện trạng về sử dụng đất

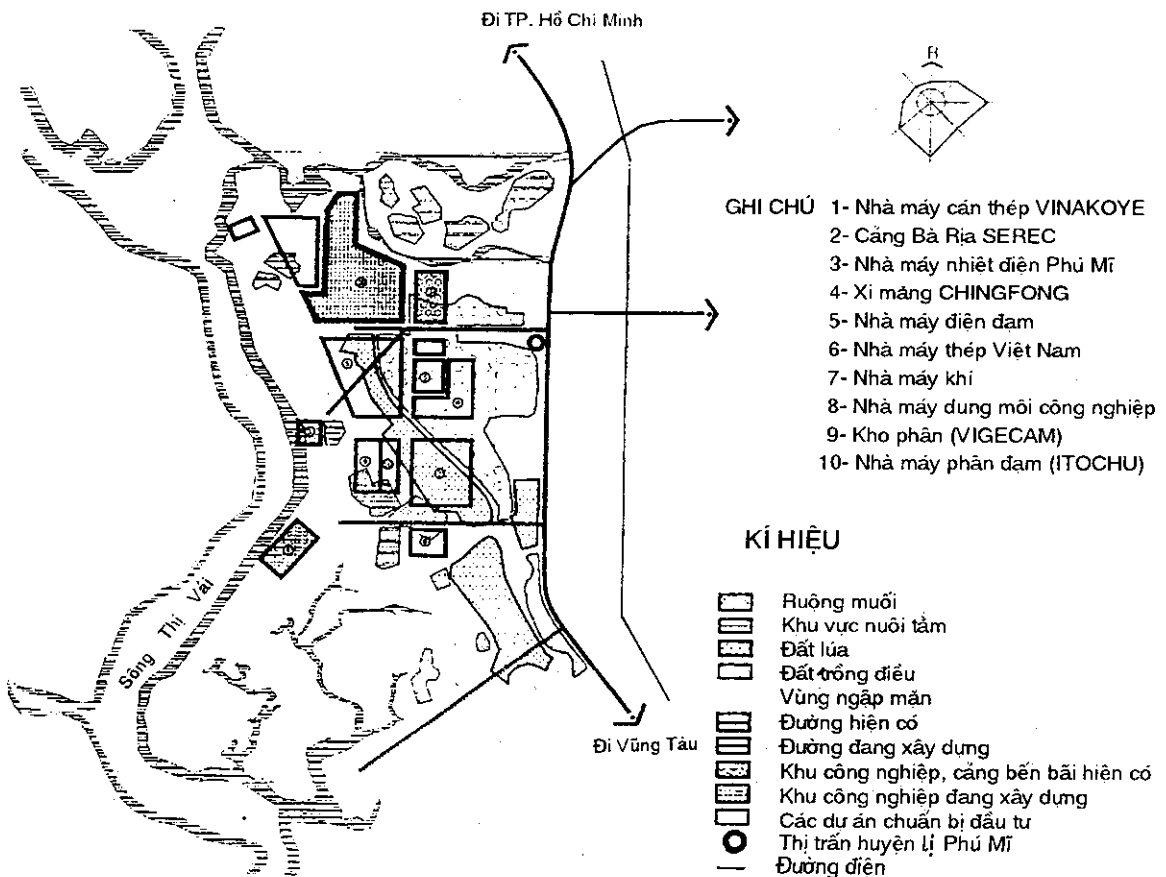
Được đánh giá với các vấn đề :

- Giới hạn sử dụng các khu đất, lô đất
- Quy mô, diện tích khu đất

Phân loại đất theo chức năng sử dụng :

- Đất ở
- Đất công trình công cộng
- Đất công trình hành chính
- Đất sản xuất công nghiệp
- Đất xây dựng kho tàng
- Cây xanh công cộng
- Đất đường, giao thông tỉnh
- Đất công trình hạ tầng kĩ thuật (điện, nước, vệ sinh môi trường...)
- Các loại đất khác : Nông nghiệp, làng xóm, ao hồ, sông núi, đất hoang, đất quân sự và đất chuyên dụng.

Cần thống kê, xác định quy mô, tính chất, tỉ lệ và tương quan giữa các loại đất trên



Hình 142 : Bản đồ hiện trạng về sử dụng đất

### **3. Hiện trạng về dân cư, xã hội**

Nhằm xác định hướng quy hoạch và đầu tư công trình trong khu đất quy hoạch, cần nghiên cứu người sử dụng và sống, làm việc trong các công trình sẽ được xây dựng trên khu đất, nội dung nghiên cứu gồm :

- Số người cư trú, số hộ, cơ cấu hộ, số lao động, thành phần cơ cấu dân cư (theo tuổi, theo giai tầng xã hội...)
- Tình hình đời sống kinh tế của dân cư như mức thu nhập bình quân, mức sống, hoàn cảnh về việc làm, phân bố chỗ làm việc, khả năng chuyển đổi, tìm kiếm việc làm.

### **4. Hiện trạng về sở hữu**

Xác định các loại hình sở hữu đối với công trình, quyền sử dụng đất đai và các bất động sản khác. Sở hữu và quyền sử dụng về đất đai, nhà ở và các công trình khác được phân thành các loại : Nhà nước, tập thể, cá nhân và không chính thức.

Mặt khác cần đánh giá những khả năng chuyển quyền sử dụng đất, nhà và các bất động sản khác.

### **5. Hiện trạng về dịch vụ**

Các công trình dịch vụ cần nghiên cứu về quy mô, vị trí, đặc điểm hoạt động nhằm khai thác khả năng hiện có của khu vực phục vụ các hoạt động kinh tế xã hội tại khu vực, các công trình dịch vụ gồm có :

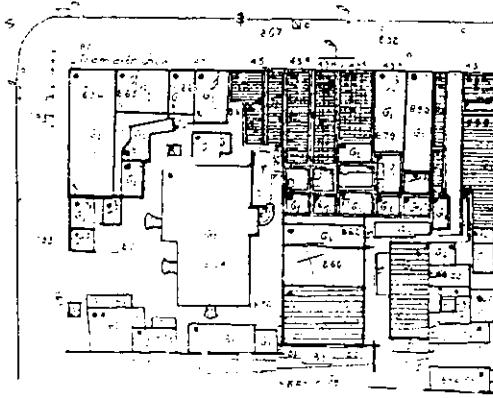
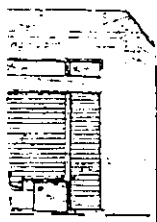
- Công trình Thương mại, dịch vụ (cửa hàng, chợ, trung tâm thương mại, quầy v.v...)
- Khách sạn, du lịch
- Giáo dục (trường học các loại, trung tâm đào tạo, nhà trẻ, mẫu giáo, v.v. ...).
- Công trình văn hóa (Nhà hát, xinê, câu lạc bộ v.v...)
- Công trình y tế (bệnh viện, nhà khám, trạm xá, v.v....)




### **6. Hiện trạng về các công trình kiến trúc**

Các công trình kiến trúc và hạ tầng hiện có trên khu đất cần được đánh giá cụ thể nhằm xác định khả năng cải tạo, phục hồi và phát triển phù hợp với quy hoạch chi tiết của khu vực, đánh giá các công trình kiến trúc được phân theo loại công trình, gồm :

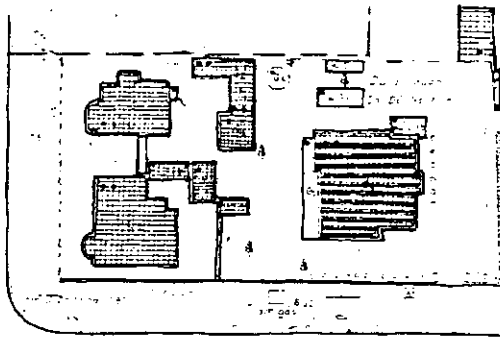
- Nhà ở : Số ngôi nhà, tầng cao, tổng diện tích sàn, diện tích xây dựng, phân loại nhà (theo chất lượng, kiểu nhà : Nhà biệt thự, nhà ở theo nhóm).
- Công trình công cộng : chức năng, số lượng, diện tích xây dựng, diện tích sàn, tầng cao, chất lượng.
- Các công trình kiến trúc công nghiệp, kho tàng, dịch vụ, du lịch, giáo dục .. Cần xác định chức năng, số lượng, diện tích xây dựng, diện tích sàn, tầng cao, chất lượng.



Đánh giá các giá trị lịch sử, nghệ thuật kiến trúc công trình ở các vấn đề sau : Thời gian xây dựng, đặc trưng bố cục, hình thái kiến trúc, công trình bố cục chủ đạo và vai trò trong cảnh quan đô thị hay khu vực.



-  Sở hữu tư
-  Sở hữu tập thể
-  Sở hữu Nhà nước

Hiện trạng về sở hữu đất và công trình



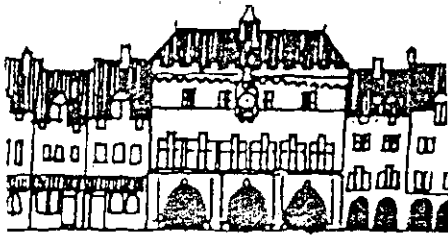
-  Nhà ở
-  Công trình công cộng

Chức năng sử dụng công trình

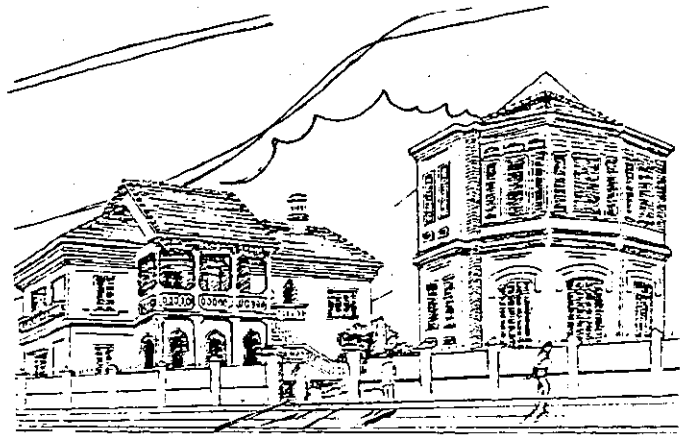


Trung bình      xấu

Chất lượng xây dựng



Hình thái kiến trúc



Giá trị lịch sử, nghệ thuật kiến trúc

Hình 143 : Hiện trạng công trình xây dựng

## 7. Hiện trạng về kiến trúc cảnh quan và cây xanh đô thị

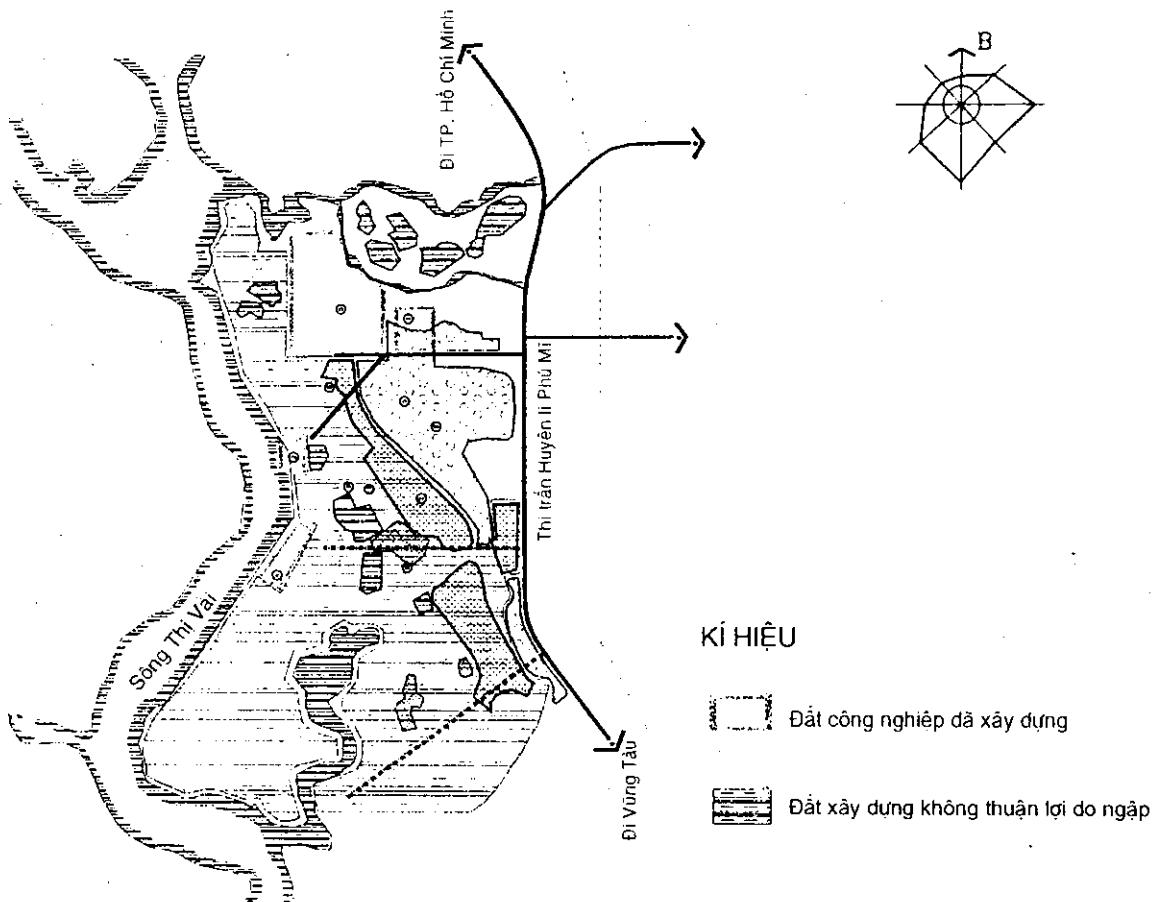
Xác định những đặc trưng của cảnh quan khu vực là nhu cầu thiết yếu nhằm nhận dạng những yếu tố có vai trò bố cục không gian chủ đạo của khu đất làm tiền đề xác định hướng khai thác và sử dụng đất hợp lý tạo sự cân bằng giữa kiến trúc đô thị và cảnh quan tự nhiên.

Nhiệm vụ của công việc điều tra là xác định và phân loại những yếu tố hiện hữu tạo nên đặc trưng riêng của cảnh quan đô thị khu vực bao gồm :

- Cảnh quan tự nhiên như mặt nước (sông, hồ, đặc trưng của địa hình thiên nhiên (đồi, gò, đất, núi, mỏm đá, hang, động...), cây xanh (rừng, số lượng, tính chất các loại cây...).

- Cảnh quan nhân tạo : Công trình kiến trúc, các công trình đầu mối hạ tầng kĩ thuật (đường giao thông, cầu, bến bãi đỗ xe, trạm kĩ thuật, tuyến điện, thông tin, cấp nước, xử lí chất thải v.v...

Những yếu tố trên được thống kê về quy mô, số lượng, vị trí phân bố, tình trạng. Những yếu tố nổi trội được lựa chọn, đánh giá những khả năng khai thác, ảnh hưởng bất lợi đến cảnh quan tương lai của khu đất quy hoạch.



Hình 144 : Bản đồ đánh giá đất xây dựng

### **8. Hiện trạng về các công trình hạ tầng kĩ thuật và trang thiết bị đô thị**

- Hệ thống giao thông : Mạng lưới đường, loại đường cơ giới, xe thô sơ, xe đạp, đi bộ, phân cấp đường.
- Mặt cắt ngang tuyến đường, cao độ nền đường, các nút đường, điểm giao cắt, độ dốc, đầu mối giao thông, luồng các loại giao thông.
- Hệ thống thoát nước mưa, nước bẩn : Mạng lưới đường ống, mương kín, hồ... tiêu thoát nước, độ dốc, cao độ đáy ống, hướng thoát nước, các trạm xử lí và các công trình liên quan.
- Hệ thống cấp nước : Mạng ống cấp nước đến công trình, lô đất, các vòi cứu hỏa công cộng, các trạm cấp nước.
- Hệ thống cấp điện : Mạng lưới cấp điện, điện áp, công suất trạm.

### **9. Các dự án đầu tư có liên quan :**

Thông thường trong quá trình tiến hành nghiên cứu quy hoạch chi tiết, một số dự án đầu tư đã và đang được triển khai thực hiện trên khu vực quy hoạch. Những ảnh hưởng của các dự án đó đối với tổng thể quy hoạch tương lai có ý nghĩa quyết định đến sự tồn tại và phát triển của chúng cũng như của các hoạt động đô thị trên khu đất quy hoạch. Việc nghiên cứu chi tiết đối với những dự án trên rất cần thiết, nội dung nghiên cứu gồm :

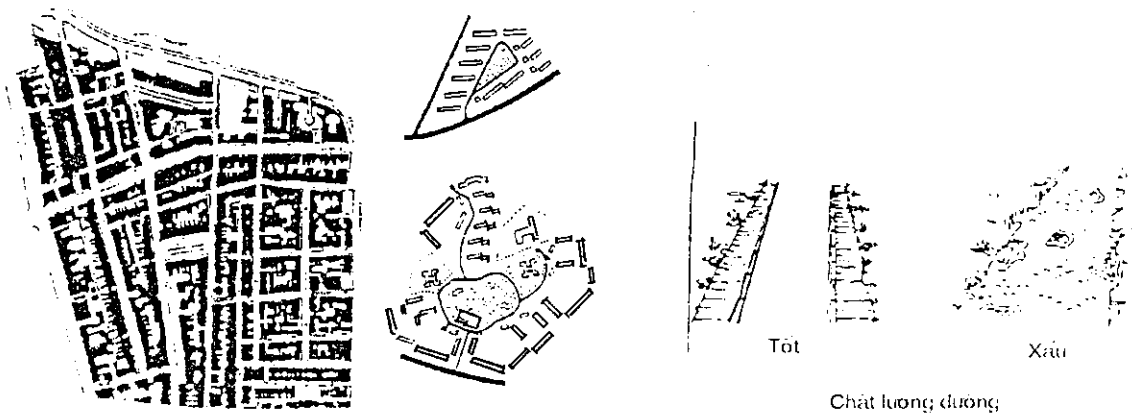
- Tính chất, quy mô, vị trí đầu tư, những đặc điểm chính của các dự án.
- Những văn bản pháp lí về đầu tư của dự án
- Những đặc điểm kinh tế kĩ thuật của dự án : Dự kiến về nhu cầu cấp điện, nước, chất thải, các giải pháp kĩ thuật vệ sinh môi trường.
- Những ảnh hưởng có thể có đối với khu đất về hoạt động chung (kinh tế, xã hội, giao thông, dịch vụ ...), về cảnh quan, vệ sinh môi trường.

#### **5.1.3. Tổng hợp các số liệu hiện trạng**

Những dữ liệu thông tin cần thiết cho quy hoạch khu đất sau khi được thống kê, khảo sát, cần được tổng hợp, xử lí, phân tích để đưa vào các phương án của quy hoạch chi tiết. Nội dung của công việc gồm :

- Lập các bảng biểu thống kê
- Phân tích, xử lí, đánh giá dữ liệu đã thu thập được làm cơ sở cho các đồ án quy hoạch



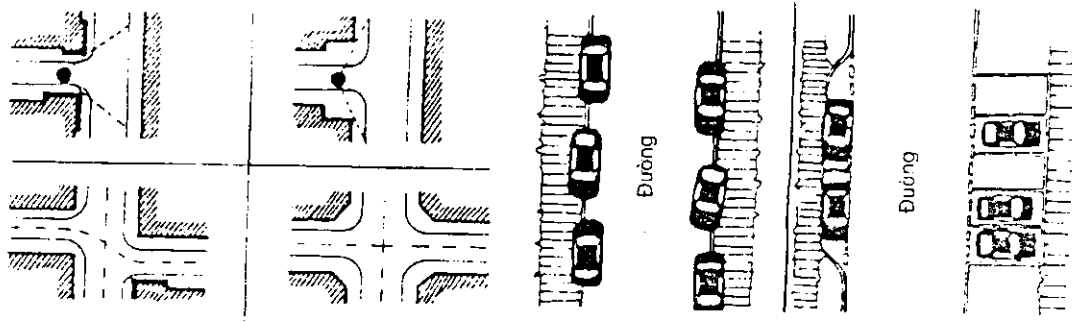


Mạng đường giao thông

Tốt

Xấu

Chất lượng đường

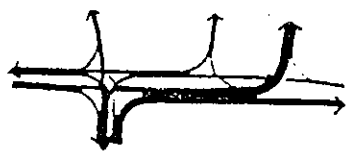


Các điểm nút giao thông và tầm nhìn

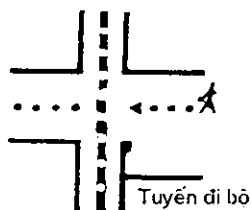
Đường

Đường

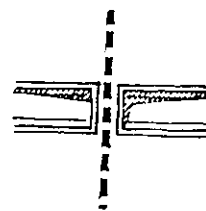
Nơi đỗ xe



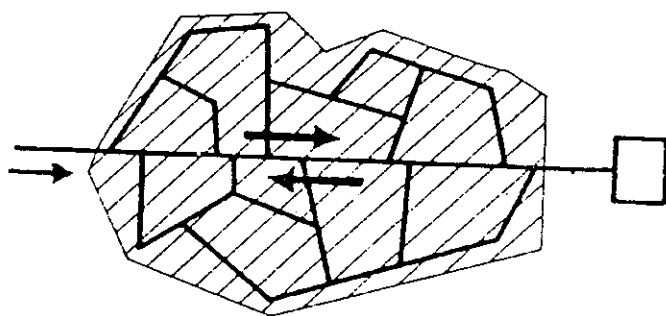
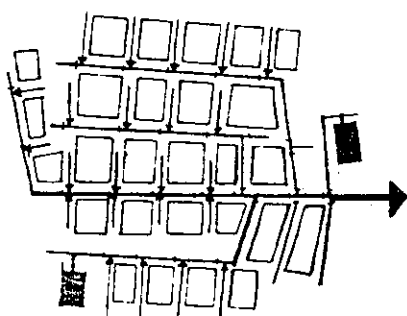
Mật độ, hướng giao thông



Tuyến đi bộ



Giao thông khác cốt



Hệ thống thoát nước

Hình 145 : Hiện trạng về các công trình hạ tầng kĩ thuật

ĐIỀU KIỆN KHÍ HẬU, ĐỊA HÌNH, ĐỊA CHẤT, THỦY VĂN,  
MÔI TRƯỜNG VÀ CẢNH QUAN

Thành phố : Quận/Phường Tổ/Phố : Đường phố :	Họ tên người lấy số liệu	Số bản vẽ
Tính chất sử dụng, điều kiện địa chất, địa hình, cảnh quan, đặc điểm khí hậu, môi trường		
Tính chất sử dụng	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Khu vực bảo vệ thiên nhiên</li> <li>- Đất sản xuất nông nghiệp</li> <li>- Đất trồng rừng                         <ul style="list-style-type: none"> <li>+ Rừng phòng hộ</li> <li>+ Rừng hỗn hợp</li> </ul> </li> <li>- Sân chơi khu ở</li> <li>- Vườn, sân nhà ở ...</li> </ul>	
Địa hình	Đường đồng mức, cao độ nền, taluy và các đặc điểm địa hình khác	
Địa chất	Cấu tạo, đặc điểm phân bố nền đất Các lớp nền đất Cường độ chịu nén Đặc điểm về động đất	
Thủy văn	Nước mặt : Tuyến, dòng sông, suối, dòng chảy ; hồ, ao. Nước ngầm : Mức nước ngầm.	
Cảnh quan, cây xanh	Khu vực có cảnh quan cần bảo vệ. Các hướng, điểm nhìn cảnh quan đặc trưng Loại cây (cây bụi, cây bóng mát, cỏ ...) Sử dụng cây (cây ăn quả, cây chuyên dụng, cây tạo cảnh, cây xanh đường phố...)	
Điều kiện khí hậu	Hướng, cường độ, phân bố gió, bão theo thời gian trong năm Chế độ, tính chất mưa, nắng, độ ẩm theo thời gian Đặc điểm về nhiệt độ	
Đặc điểm về môi trường	Tính chất, phân bố các khu vực, điểm ô nhiễm môi trường Nguồn gây ô nhiễm trong ngoài khu vực : <ul style="list-style-type: none"> <li>- Tiếng ồn</li> <li>- Chất thải khói, bụi, khí độc, v.v...</li> </ul>	

Bảng 22

## CƠ CẤU DÂN CƯ

Loại tuổi	Số người	Tỷ lệ %
0-3		
4-6		
7-10		
11-15		
16-54 (nữ)		
17-59 (nam)		
Nữ trên 55		
Nam trên 60		
<b>Tổng</b>		<b>100</b>

Bảng 23

## CƠ CẤU LAO ĐỘNG

Ngành nghề	Số lao động	Tỷ lệ %	Khoảng cách đi làm
Công nghiệp			
Hành chính			
Dịch vụ			
Nghề tự do			
Nội trợ			
Không lao động :			
- Tàn phế			
- Không có việc làm			
<b>Tổng cộng</b>			<b>100</b>

## TÌNH HÌNH SỬ DỤNG ĐẤT

Thành phố :			
Quận/Phường :			
Tổ Phố :			
Họ tên điều tra viên :			
Loại đất	Quy mô m <sup>2</sup> , ha	Tỉ lệ %	Bản vẽ
Đất ở			
Đất công trình công cộng Thương mại, dịch vụ Hành chính Văn hóa Giáo dục Y tế v.v...			
Đất sản xuất công nghiệp			
Đất kho tàng			
Đất giao thông, bến bãi			
Đất công trình hạ tầng kĩ thuật đô thị Điện Nước Vệ sinh môi trường			
Đất cây xanh			
Các loại đất khác			
Nông nghiệp			
Làng xóm			
Ao hồ			
Đất đồi núi			
Di tích lịch sử, danh thắng			
Đất quân sự			
Đất ngoại giao			
Đất chuyên dụng khác			

## HIỆN TRẠNG SỞ HỮU VỀ ĐẤT ĐAI

Thành phố, thị xã :				
Quận/Phường :				
Tổ/Phố :				
Họ tên điều tra viên				
Loại đất	Quyền sử dụng			Quy mô (ha, m <sup>2</sup> )
	Nhà nước	Tập thể	Tư nhân	
Đất ở Đất công trình công cộng Thương mại, dịch vụ Hành chính Văn hóa Giáo dục Y tế v.v...				
Đất sản xuất công nghiệp				
Đất kho tàng				
Đất giao thông, bến bãi				
Đất công trình hạ tầng kĩ thuật đô thị Điện Nước Vệ sinh môi trường				
Đất cây xanh				
Các loại đất khác				
Nông nghiệp				
Làng xóm				
Ao hồ				
Đất đồi núi				
Di tích lịch sử, danh thắng				
Đất quân sự				
Đất ngoại giao				
Đất chuyên dụng khác				

HIỆN TRẠNG CÁC CÔNG TRÌNH XÂY DỰNG

Loại công trình	Chất lượng				Số công trình	Diện tích xây dựng	Tầng cao	Giá trị lịch sử, kiến trúc
	Kiên cố	Bán kiên cố	Tạm	Cán phá dỡ				
Công nghiệp Nhà ở Nhà làm việc Dịch vụ công cộng Văn hóa Thương mại Giáo dục Y tế Khác...								

Bảng 27

HIỆN TRẠNG VỀ SỞ HỮU CÁC CÔNG TRÌNH XÂY DỰNG

Thành phố, thị xã : Quận Phường : Tổ, đường phố : Điều tra viên				
Loại công trình	Loại hình sở hữu			Quy mô m <sup>2</sup>
	Nhà nước	Tập thể	Tư nhân	
Nhà ở Công trình công cộng Thương mại, dịch vụ Hành chính Văn hóa Giáo dục Y tế Nhà máy, xí nghiệp Kho tàng Công trình giao thông Công trình hạ tầng kĩ thuật Công trình vệ sinh môi trường Thông tin, v.v...				

## HIỆN TRẠNG VỀ GIAO THÔNG

Thành phố, thị xã : Quận Phường Tổ, đường phố Điều tra viên.			
Loại, tuyến giao thông	Công trình giao thông	Tình trạng : Tốt, trung bình, xấu, an toàn, nguy hiểm	Quy mô, số lượng, chiều rộng, số làn.
Đi bộ	Đường dạo Đường đi bộ Phố dành cho người đi bộ Cầu chui		
Thô sơ	Đường xe đạp Đường xe thô sơ khác		
	Đường hỗn hợp đi bộ, Xe thô sơ Cầu chui Cầu vượt Tuyến phân cách cho xe thô sơ		
Giao thông công cộng	Tuyến : Ô tô buýt Mini buýt Xe điện bánh hơi Tàu điện Môtô ray Tàu điện ngầm, v.v... Nhà ga, bến, điểm đỗ Các điểm nút GT		
Tuyến giao thông	Đường cao tốc Đường vành đai Đường phố chính Đường khu vực Đường nội bộ Hệ thống tín hiệu, biển báo Các nút giao thông Cầu vượt Cầu chui		
Giao thông tĩnh	Bãi đỗ xe công cộng Ga ra Điểm đỗ xe		

## THỐNG KÊ CÁC DỰ ÁN ĐẦU TƯ CÓ LIÊN QUAN ĐẾN KHU ĐẤT

Thành phố, thị xã				
Quận				
Phường				
Tổ, đường phố				
Điều tra viên				
Dự án	Tính chất	Nhu cầu về điện nước	Tác động môi trường (cảnh quan...)	Quy mô (ha)
1				
2				

**2. Bản đồ nền quy hoạch khu đất**

Công tác thu thập các dữ liệu thông tin về khu đất cần được minh họa bởi các bản đồ nền sau :

- Bản đồ vị trí
- Bản đồ hiện trạng các điều kiện tự nhiên :
  - + Địa hình, địa chất, thủy văn
  - + Khí hậu
- Bản đồ cảnh quan, đánh giá tác động môi trường.

- Bản đồ hiện trạng sử dụng đất, dân cư, kiến trúc, hạ tầng xã hội, hạ tầng kĩ thuật

**5.2. PHÂN TÍCH, ĐÁNH GIÁ VỀ KHU ĐẤT VÀ XÁC ĐỊNH NHIỆM VỤ QUY HOẠCH****Phân tích các thông tin**

Việc đánh giá tổng hợp các dữ liệu quy hoạch nhằm tạo cơ sở khoa học cho các giải pháp quy hoạch. Nội dung phân tích bao gồm các yếu tố :

- Phạm vi, ranh giới, chức năng sử dụng của từng lô đất trong khu vực quy hoạch.

- Mối quan hệ đa phương giữa khu đất với vùng lân cận về :
  - + Tính chất hoạt động
  - + Hoạt động kinh tế, xã hội (sản xuất, giao thông, dịch vụ, v.v...)
  - + Cảnh quan đô thị.
  - + Môi trường (mức độ tác động môi trường, nguồn ô nhiễm, hướng gây ô nhiễm, v.v...)



- Tiềm năng và quỹ đất, diện tích khu đất
- Mật độ xây dựng
- Tính chất, đặc điểm cây xanh trong khu vực
- Quy mô, tầng cao xây dựng, chất lượng công trình
- Giá trị nghệ thuật, bố cục không gian kiến trúc
- Giá trị lịch sử
- Những công trình cần giữ lại, bảo tồn, tôn tạo
- Quỹ đất xây dựng : quỹ đất hiện có thể khai thác, thu hồi ... chuyển hóa chức năng sử dụng, quỹ đất mở rộng hiện chưa sử dụng, trường hợp khu đất có diện tích lớn hơn 200 ha thì tiến hành đánh giá cho từng lô đất có quy mô 4 - 10 ha.
- Điều kiện kĩ thuật hạ tầng : Đánh giá khái quát hiện trạng của kĩ thuật hạ tầng về quy mô, phân bố, chất lượng công trình, tính chất phục vụ. Trên cơ sở đó tổng hợp, đánh giá (có thể bằng các phương pháp tổng hợp thông tin : Sơ đồ, hệ lưới, xử lí trên vi tính ...). Nội dung đánh giá tổng hợp gồm :
  - Những điều kiện thuận lợi, tiềm năng khai thác
  - Những khó khăn, bất lợi

### 5.3. BỐ CỤC QUY HOẠCH KIẾN TRÚC

#### 5.3.1. Sơ đồ cơ cấu quy hoạch

Cụ thể hóa những định hướng, chỉ tiêu kinh tế kĩ thuật của quy hoạch chung đô thị, khu vực đối với khu đất dự kiến quy hoạch, đề xuất các phương án so sánh để lựa chọn, với nội dung xác định những khả năng tổ chức quy hoạch khác nhau với quan điểm về :

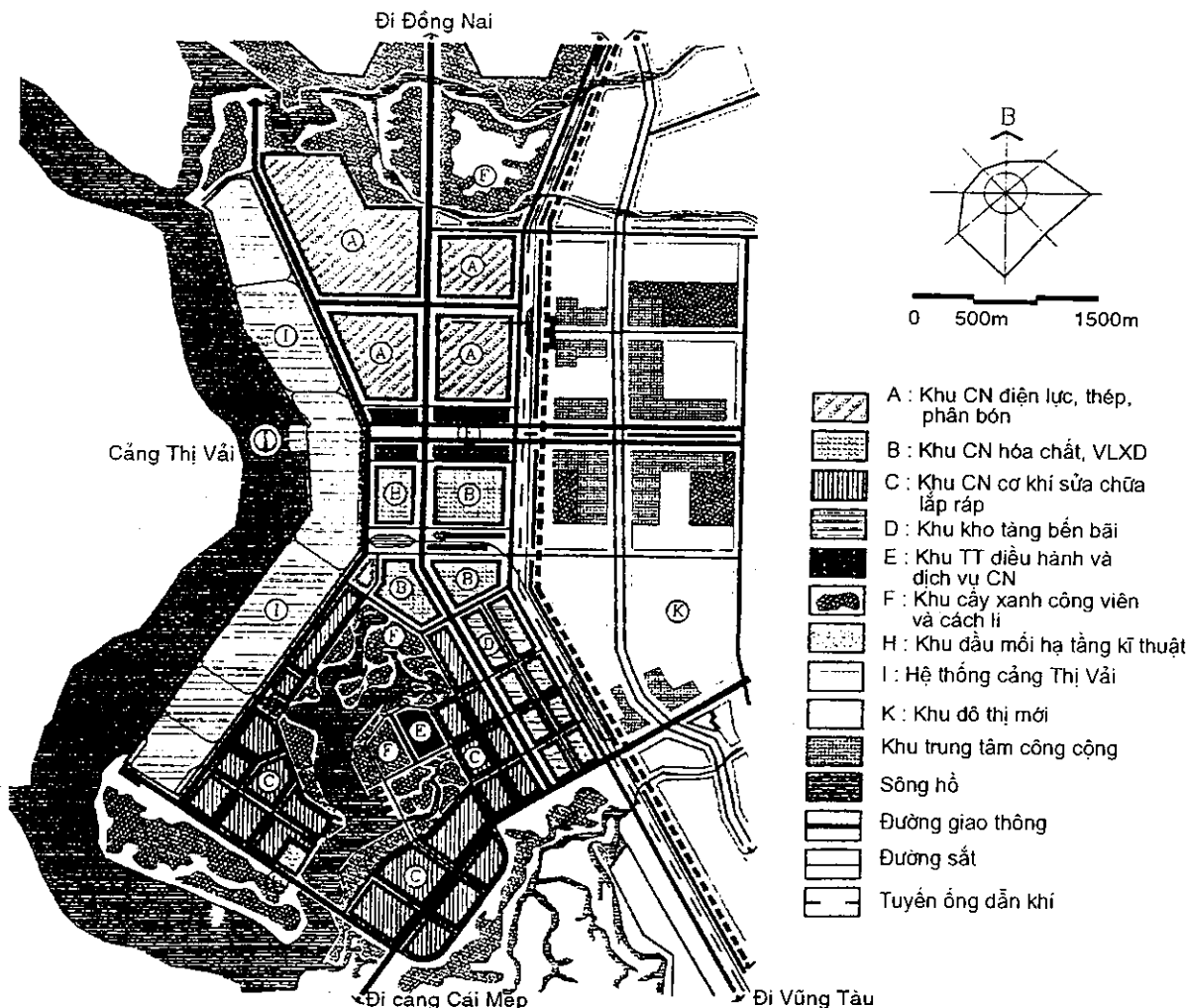
+ Các mối quan hệ, tương quan và những nhu cầu đối với khu vực lân cận về kinh tế, xã hội, dân cư, dịch vụ, hạ tầng kĩ thuật, vệ sinh môi trường, tổ chức không gian và cảnh quan, v.v...

+ Nguyên tắc tổ chức và vị trí, ranh giới các khu chức năng

+ Mối quan hệ nội bộ và liên khu vực của khu đất quy hoạch về các mặt : kinh tế, xã hội, kĩ thuật, kiến trúc cảnh quan, v.v...

+ Các chỉ tiêu dự kiến đạt được : Quy mô đất đai, tỉ lệ giữa các khu chức năng, tính chất công trình, hệ số sử dụng đất, tầng cao ...

Những quan điểm phát triển, chỉ tiêu kinh tế kĩ thuật của các phương án được so sánh, đánh giá làm cơ sở việc quyết định phương án chọn tối ưu nhất làm cơ sở tiến hành triển khai chi tiết quy hoạch khu đất. Phương pháp thông thường là phân tích, so sánh trên cơ sở số liệu được thống kê. Để việc quyết định có tính chính xác cao, có thể kiểm tra lại phương án chọn bằng các chương trình vi tính.



Hình 146 : Các sơ đồ cơ cấu phân khu chức năng

### 5.3.2. Quy hoạch sử dụng đất

Quy hoạch chi tiết sử dụng đất nhằm cụ thể hóa định hướng của quy hoạch chung về tổ chức khai thác và sử dụng đất. Là cơ sở xây dựng hệ thống hạ tầng kĩ thuật đô thị và phát triển các dự án cụ thể của từng hạng mục công trình trong khu đất.

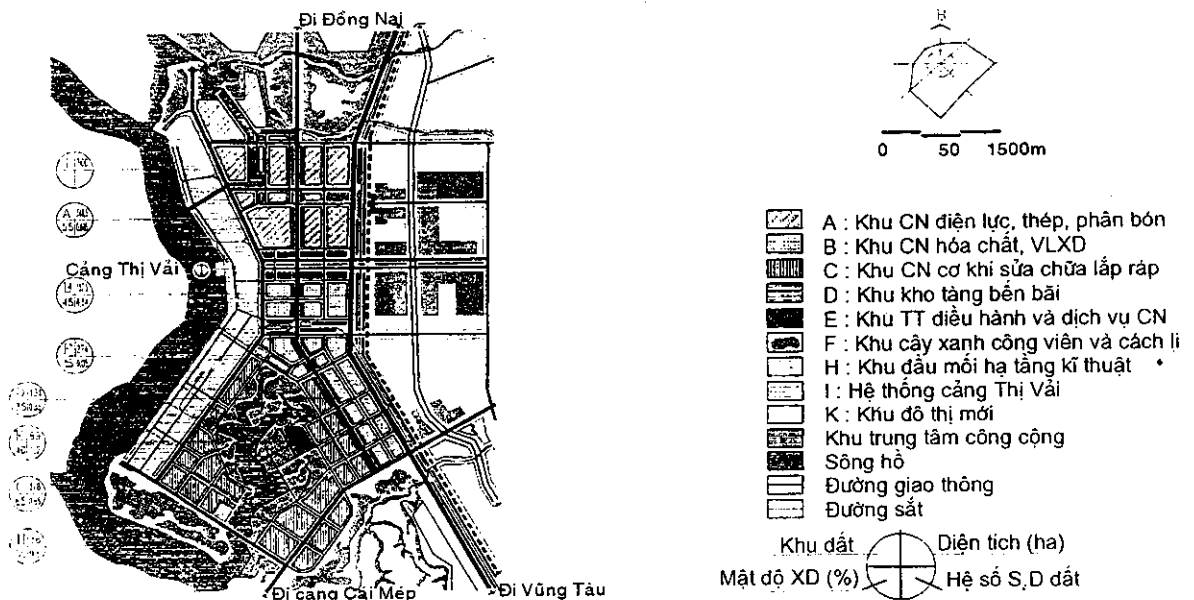
Nhiệm vụ của quy hoạch chi tiết sử dụng đất là đề ra những giải pháp về :

Bố cục các khu chức năng, cơ cấu sử dụng đất : các loại đất, thông qua việc xác định hình thức phân bố, vị trí, ranh giới từng khu đất hoặc lô đất theo tính chất, chức năng sử dụng và quyền sử dụng đối với các loại đất xây dựng nhà ở, công trình công cộng, khu cây xanh (vườn hoa, công viên, cây xanh đường phố), các loại đường giao thông (theo loại hình phương tiện giao thông và phân cấp đường), giao thông tĩnh (bến bãi đỗ xe).

- Định hướng và giới hạn quy hoạch cải tạo, phục hồi, phát triển và xây dựng mới đối với từng khu vực cụ thể trong khu đất.

- Xác định yêu cầu, tiêu chí về quy hoạch sử dụng đất đối với những công trình dự kiến xây dựng trong khu đất, bao gồm :

- + Chỉ giới xây dựng, chỉ giới đường đỏ
- + Diện tích đất xây dựng công trình hoặc cụm công trình.
- + Quy mô, mật độ người cư trú, làm việc
- + Quy mô, tính chất các công trình dịch vụ công cộng (số người, bán kính phục vụ)
- + Mật độ xây dựng
- + Hệ số sử dụng đất
- + Tầng cao trung bình toàn khu
- + Tầng cao trung bình từng khu vực
- + Tiêu chuẩn về hạ tầng kĩ thuật
- + Cấp nước (nước sinh hoạt, nước phục vụ sản xuất, nước cứu hỏa, tưới cây xanh)
- + Nước thải, thoát nước mưa, nước bẩn
- + Cấp điện (sinh hoạt, phục vụ sản xuất, chiếu sáng đô thị, v.v...)
- + Thông tin, bưu điện
- + Vệ sinh môi trường
- + Tổ chức cây xanh đô thị (quy mô, tỉ lệ cây xanh chung toàn khu, của từng lô đất, loại cây theo yêu cầu sử dụng, mật độ trồng cây...)
- + An toàn đô thị (chống cháy, tai nạn, trật tự xã hội)
- + Kiến trúc và cảnh quan đô thị
- Phương thức quản lí xây dựng theo quy hoạch
- Phương thức và kế hoạch thực hiện quy hoạch : Đầu tư theo giai đoạn, theo hạng mục công trình.
- Phương thức khai thác, sử dụng đất.



Hình 147 : Bản đồ quy hoạch sử dụng đất

### 5.3.3. Quy hoạch kiến trúc và cảnh quan đô thị

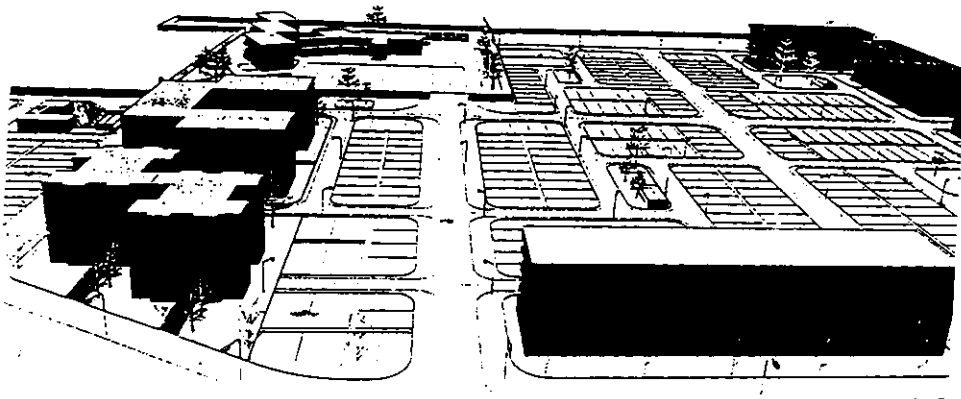
Tổ chức không gian kiến trúc đô thị là nhiệm vụ quan trọng của quy hoạch chi tiết, do phải định hình không gian vật chất của một phần tổng thể đô thị với nghệ thuật bố cục, tạo vẻ đẹp và bản sắc, sự hài hòa giữa cảnh quan nhân tạo với môi trường tự nhiên, góp phần tạo khả năng phát triển bền vững của cảnh quan đô thị và đem lại môi trường thẩm mỹ lành mạnh cho dân cư đô thị.

Nội dung bố cục không gian kiến trúc cảnh quan đô thị là xác định các yếu tố bố cục chủ đạo tạo nên hình ảnh đô thị. Theo phương pháp nhận dạng hình ảnh đô thị của Kevin Lynch, những yếu tố đó gồm 5 thành phần : điểm nhấn, cụm công trình chủ đạo, tuyến, dải và mảng bố cục không gian (Hình ảnh đô thị, NXB Massachussets - Havard, 1973).

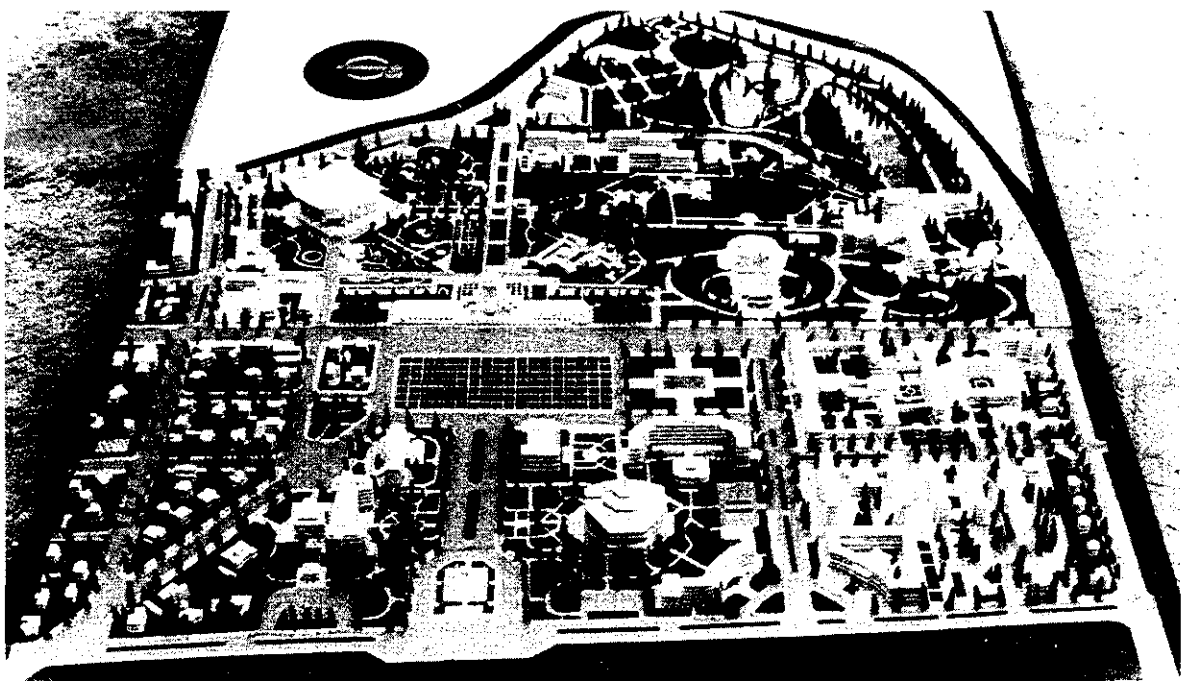
Mặt khác, trên cơ sở mối quan hệ về bố cục giữa các yếu tố tạo hình ảnh đô thị, cần xác định cụ thể những nguyên tắc bố cục về bóng dáng đô thị (siluet), chiều cao công trình kiến trúc, vị trí các điểm nhấn, hướng nhìn chủ đạo của cảnh quan, những hiệu quả đạt được từ việc phối kết của các yếu tố của cảnh quan tự nhiên (mặt nước, địa hình, cây xanh...) với cảnh quan nhân tạo (công trình kiến trúc, hạ tầng kĩ thuật, màu sắc, ánh sáng nhân tạo...).

Nguyên tắc bố cục không gian cần được chú trọng nghiên cứu đối với những thành phần tổ chức cơ bản của tổng thể kiến trúc đô thị :

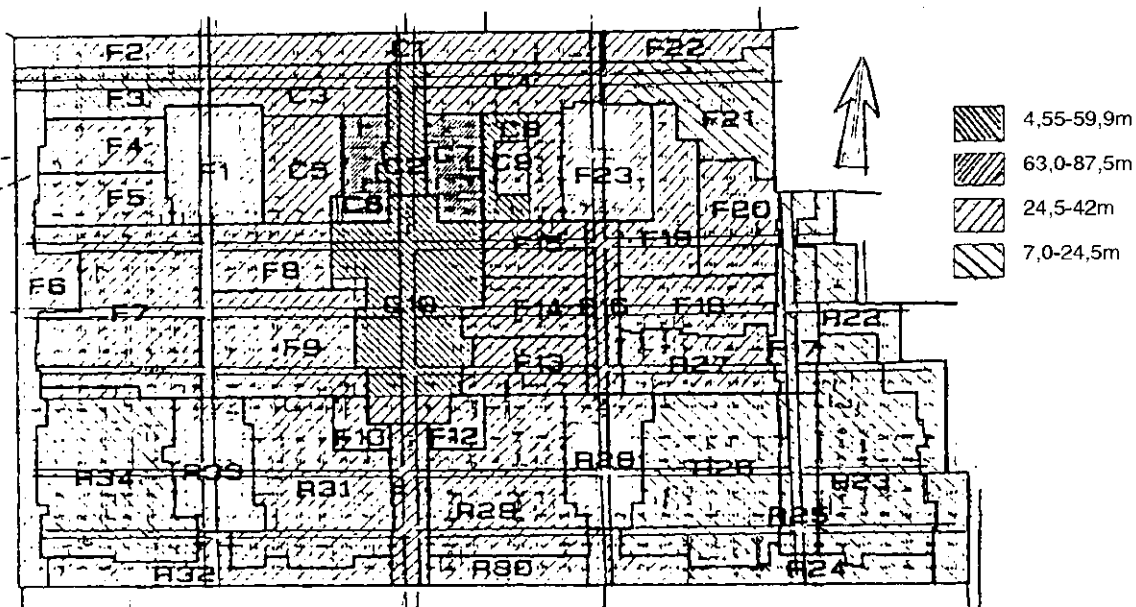
- Bố cục công trình xây dựng trong cảnh quan đô thị.
- Bố cục không gian đường phố.
- Bố cục không gian nhóm công trình công cộng.
- Bố cục không gian khu ở.
- Bố cục không gian cảnh quan tự nhiên (địa hình, cây xanh, công viên, mặt nước...).



Hình 148 : Sơ đồ bố cục kiến trúc cảnh quan



Hình 149 : Quy hoạch chi tiết khu vực quảng trường Ba Đình - Hà Nội



Hình 150 : Quy hoạch kiến trúc cảnh quan - Bản đồ giới hạn độ cao công trình

Những nguyên lí bố cục được thể hiện bằng những quy chuẩn, quy định thiết kế đối với mọi công trình dự kiến được bố trí trong khu đất.

Đối với khu vực có cảnh quan có giá trị, công trình kiến trúc lịch sử (như các vùng danh thắng, phố cổ, di tích lịch sử, v.v...), việc bảo tồn giá trị truyền thống của cảnh quan và công trình kiến trúc hiện có rất cần thiết trong đồ án quy hoạch chi tiết. Trên cơ sở đánh giá những giá trị của cảnh quan hiện có, cần đưa các yếu tố tổ chức không gian có giá trị thành những thành phần bố cục, tạo sự hài hòa trong bố cục giữa các yếu tố cũ và mới của quy hoạch.

#### 5.3.4. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kĩ thuật đô thị

Trên cơ sở dự kiến phân bố và sử dụng đất trong khu vực, tiến hành đề xuất các giải pháp kĩ thuật cùng chỉ tiêu dự kiến về hạ tầng kĩ thuật, bao gồm :

##### *a. Hệ thống giao thông :*

Được xác định cụ thể thông qua đánh giá thực trạng, tiềm năng và nhu cầu giao thông của khu vực :

- Phân tích hiện trạng về mạng lưới đường, tình trạng đường và tình hình giao thông trong đô thị.

- Mối quan hệ về giao thông giữa khu vực với vùng lân cận, hướng, mật độ giao thông.

- Nhu cầu giao thông đi lại (lưu lượng người giao thông, khối lượng vận tải, hướng giao thông...).

- Điều kiện địa hình, địa mạo, địa chất và cảnh quan khu vực

Nội dung của đề xuất quy hoạch giao thông gồm :

- Xác định mạng lưới đường, gồm hệ thống các loại đường phố chính, đường liên khu vực, đường nội bộ, đường dẫn đến công trình, cụm công trình hay lô đất.

- Tổ chức hệ thống giao thông theo loại phương tiện giao thông ; đường bộ, đường sắt, xe điện, tàu điện treo, điện ngầm, đường đi bộ, phố đi bộ, đường hỗn hợp giao thông cơ giới và đi bộ.

- Hệ thống giao thông theo chức năng sử dụng : giao thông vận tải hàng hóa, giao thông công cộng.

- Tổ chức hệ thống giao thông tĩnh gồm các trạm, chỗ đỗ xe trên tuyến giao thông. Bãi đỗ xe công cộng, bến đỗ của các phương tiện giao thông hành khách.

- Phương án giải quyết về kĩ thuật các đầu mối, các nút giao cắt của các loại giao thông và phương thức tổ chức giao thông tại các đầu mối đó.

- Giải pháp kĩ thuật (mặt cắt đường, kết cấu áo đường ...), các chỉ tiêu kinh tế kĩ thuật dự kiến đối với mỗi loại đường, kinh phí đầu tư xây dựng đường.



- Hướng thoát nước và hệ thống xử lý thoát nước mặt trên mặt bằng khu đất quy hoạch.

- Xác định các chỉ tiêu kinh tế kĩ thuật trong công tác chuẩn bị mặt bằng quy hoạch.

*c. Cấp nước :*

Nước cấp cho khu vực thiết kế phục vụ các nhu cầu nước sinh hoạt của dân cư, nhu cầu nước cho sản xuất công nghiệp, nước cho nhu cầu phòng hỏa, vệ sinh môi trường cảnh quan và dự trữ.

Trên cơ sở quy hoạch sử dụng đất, chỉ tiêu kĩ thuật của các công trình, quy hoạch và hiện trạng cấp nước, hệ thống và nguồn cấp nước, nhiệm vụ của quy hoạch cấp nước là :

- Xác định nhu cầu cấp nước của toàn khu và tổ chức hệ thống cấp nước đến từng công trình dự kiến xây dựng trong toàn khu vực.

- Xây dựng hệ thống đường ống và các thiết bị kĩ thuật cấp nước sinh hoạt, nước công nghiệp, cứu hỏa và hệ thống cùng nguồn nước dự trữ.

- Cải tạo hệ thống cấp nước hiện có, hòa nhập với hệ thống được dự kiến trong quy hoạch.

- Nêu các chỉ tiêu kĩ thuật, kinh tế xây dựng hệ thống cấp nước của khu vực. Quy hoạch cấp nước phải bảo đảm phù hợp với quy hoạch sử dụng đất, phân bố các khu chức năng, công trình xây dựng, hệ thống giao thông và điều kiện địa hình, tự nhiên.

*d. Thoát nước bản và xử lí chất thải rắn, lỏng, khí :*

Nguồn chất thải, nước thải đô thị chủ yếu là các công trình dân dụng (nhà ở, công trình công cộng), sản xuất công nghiệp, và là nguồn gây ô nhiễm môi trường khu vực, vùng lân cận và khu vực xung quanh đô thị. Quy hoạch thoát nước bản và xử lí chất thải là tổ chức xử lí kĩ thuật và quản lí các chất thải rắn, lỏng, khí trước khi đổ ra môi trường.

Để quy hoạch chất thải có hiệu quả, cần nghiên cứu hiện trạng khu vực về hệ thống và tình trạng kĩ thuật của việc thoát chất thải khu vực, xác định các khu vực bị ô nhiễm, tác động ô nhiễm môi trường của các loại nước thải, chất thải rắn, quy mô, hướng và nguồn thải hiện có và tương lai theo quy hoạch sử dụng đất.

Địa hình tự nhiên, đặc điểm của thủy văn, nước ngầm khu vực cũng có ý nghĩa đến việc tổ chức quy hoạch thoát nước bản và xử lí chất thải khác. Nói chung các khu vực có địa hình trũng, khả năng ngập úng, mực nước ngầm cao đều khó khăn cho các giải pháp kĩ thuật thoát nước bản và xử lí chất thải.

Trên cơ sở đó xác định hệ thống, vị trí phân bố, các chỉ tiêu kĩ thuật (đường kính, chiều dài, độ dốc, lưu lượng, công suất, khoảng cách li,...) của các đường ống, cống, các công trình đầu mối, các công trình xử lí rác, điểm đổ rác, xử lí chất thải trước khi thải ra môi trường.

Hiệu quả của quy hoạch hệ thống thoát nước bản và xử lí chất thải và tính khả thi của quy hoạch chi tiết khu đất được đánh giá qua việc xem xét các chỉ số về tác động và khả năng ảnh hưởng đến môi trường khu vực và các khu lân cận.









- Đất xây dựng các công trình theo chức năng :
  - Đất công trình sản xuất : Công nghiệp nặng, công nghiệp chế biến, thủ công nghiệp.
  - Đất sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp nuôi trồng thủy sản.
  - Đất hoang hóa, không xây dựng được
  - Đất dự trữ phát triển
  - Đất công trình công cộng :
    - Thương mại, dịch vụ
    - Hành chính
    - Văn hóa, di tích lịch sử
    - Giáo dục
    - Y tế
  - Đất nhà ở :
    - Nhà chung cư
    - Nhà biệt thự
    - Nhà ở theo lô, ghép hộ, v.v...
  - Đất công trình hạ tầng kĩ thuật :
    - Giao thông
    - Cấp điện, nước
    - Thoát nước bẩn, xử lí chất thải, vệ sinh môi trường
    - Các công trình đầu mối, trạm trại kĩ thuật hạ tầng
  - Đất xây dựng các công trình đặc biệt khác (quân sự, ngoại giao, tín ngưỡng. ..)

#### 5.4.3 Các chỉ tiêu kinh tế kĩ thuật cần nêu cụ thể ở những vấn đề sau :

##### *Về sử dụng đất và chức năng công trình kiến trúc*

- Diện tích đất về các loại đất, tính theo m<sup>2</sup>, ha
- Tiêu chuẩn bình quân đầu người (m<sup>2</sup>/người)
- Tiêu chuẩn diện tích đất :
  - Từng căn hộ, lô đất.
  - Bình quân diện tích đối với người ở.
  - Bình quân diện tích đối với lao động.
  - Từng loại công trình.
- Quy mô số người cư trú, lao động.
- Mật độ cư trú được tính theo số người trên đơn vị diện tích đất : ng/ha

- Mật độ xây dựng được tính theo diện tích xây dựng trên đơn vị diện tích khu đất ( $m^2$  XD/ha), tỉ lệ % giữa diện tích xây dựng và diện tích khu đất. Mật độ xây dựng chịu ảnh hưởng quyết định bởi nhu cầu sử dụng đất, quy mô không gian trống và bố cục không gian của từng khu đất.

- Hệ số sử dụng đất được tính theo tỉ lệ giữa tổng diện tích sàn trên diện tích khu đất, giá trị thay đổi theo yêu cầu về sử dụng đất, tầng cao trung bình, mật độ xây dựng và nghệ thuật tổ chức không gian đô thị của mỗi khu vực quy hoạch.

- Quy mô phục vụ, diện tích các công trình dịch vụ công cộng (số người, bán kính phục vụ).

- Bình quân diện tích công trình các loại (nhà ở, công trình công cộng v. v...) đối với người ở hay lao động.

#### 5.4.4. Chỉ tiêu về Kiến trúc và Cảnh quan đô thị

- Giới hạn về diện tích và kích thước của lô đất

- Chiều cao công trình xây dựng

- Tầng cao trung bình toàn khu

- Tầng cao trung bình từng khu vực

- Chỉ giới đường đỏ : là giới hạn phần đất lưu không, khoảng không gian dành riêng cho đường phố, phần đất cấm xây dựng, bố trí các loại công trình kiến trúc.

- Chỉ giới xây dựng : Giới hạn khoảng lùi của công trình xây dựng

Việc bố trí các công trình kiến trúc ở từng khu vực chức năng đô thị theo yêu cầu của chỉ giới xây dựng và chỉ giới đường đỏ có khác nhau, trên cơ sở yêu cầu chức năng công trình và sự tương quan giữa chiều cao công trình với không gian đường phố. Tại các khu trung tâm đô thị, có thể xây dựng công trình tới chỉ giới đường đỏ với độ cao có giới hạn theo yêu cầu bố cục không gian đường phố.

#### 5.4.5. Chỉ tiêu về hạ tầng kĩ thuật và vệ sinh môi trường

Được tính theo quy mô chung, bình quân đầu người về diện tích, công suất, lưu lượng ... thuộc các lĩnh vực :

- Cấp nước :

Nước sinh hoạt

Nước phục vụ sản xuất

Nước cứu hỏa, tưới cây xanh

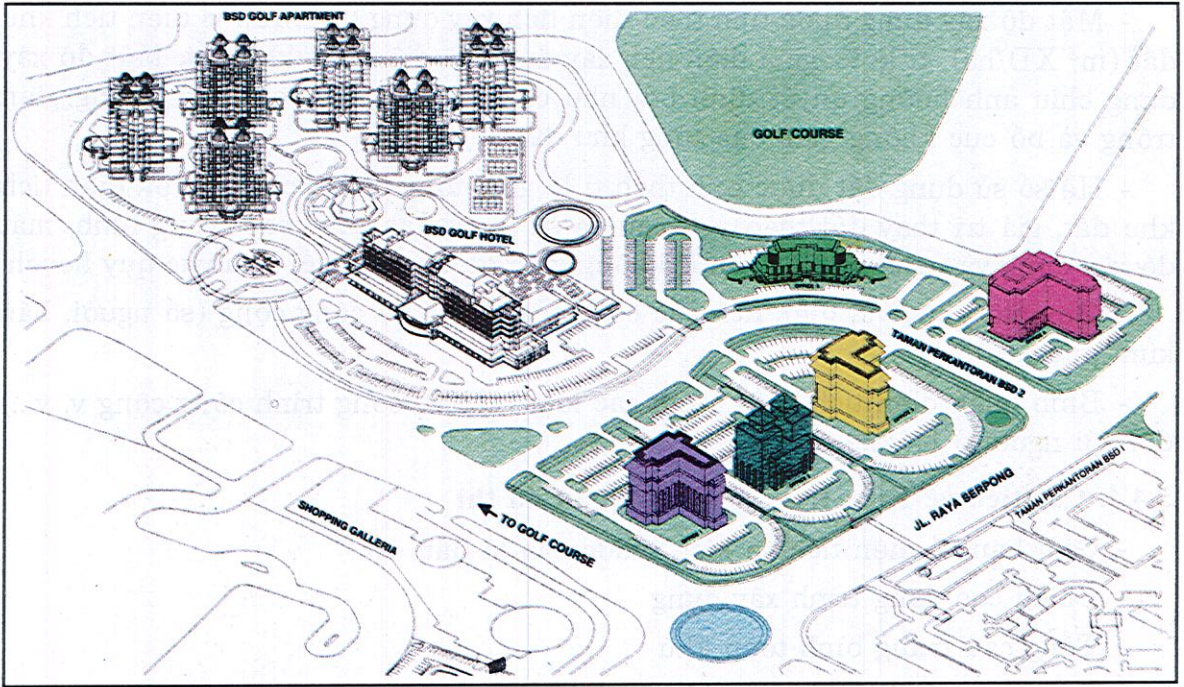
Nước thải, thoát nước mưa, nước bẩn

- Cấp điện (sinh hoạt, phục vụ sản xuất, chiếu sáng đô thị, v.v...)

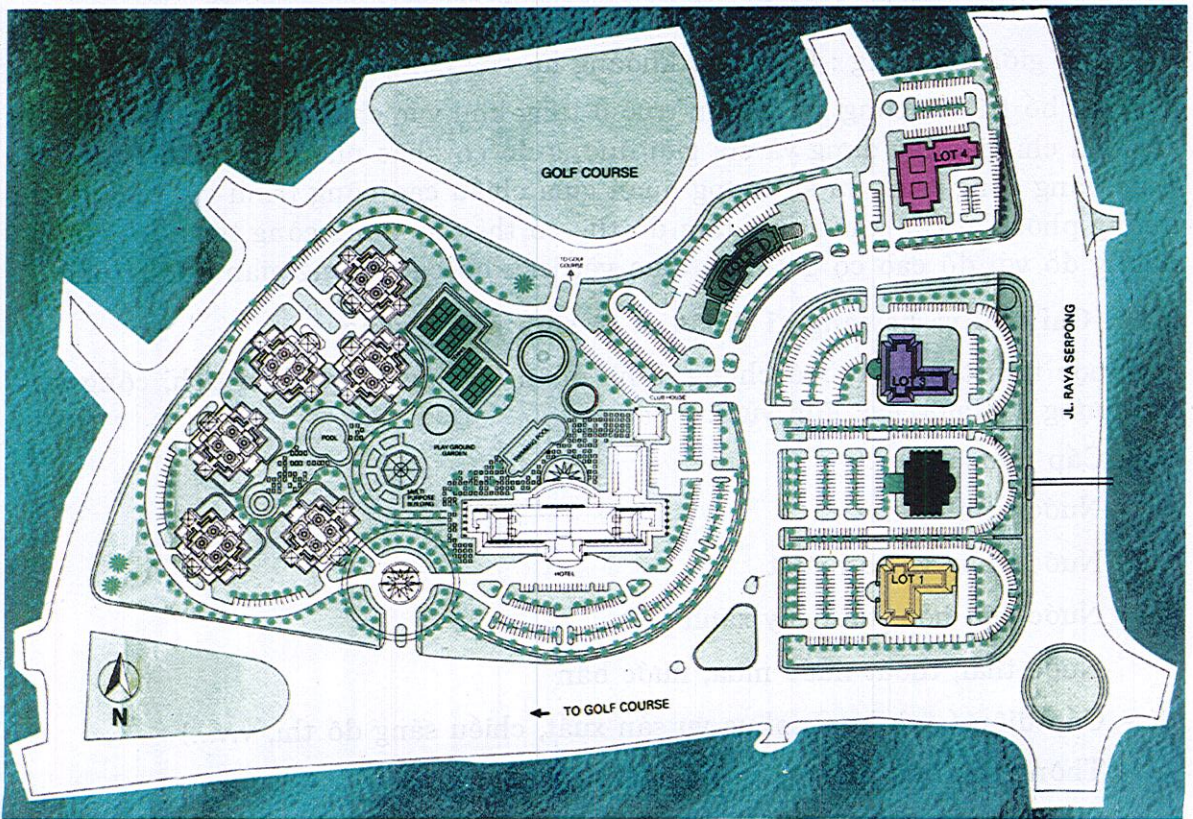
- Thông tin, bưu điện

- Vệ sinh môi trường

- An toàn đô thị



Hình 156 : Phối cảnh một khu đô thị xây dựng tập trung



Hình 157 : Dự án QHCT chia lô một khu đô thị xây dựng tập trung

## Chương VI

### QUY HOẠCH CẢI TẠO THÀNH PHỐ

#### 6.1. Ý NGHĨA VÀ MỤC ĐÍCH :

Những thành phố cũ được hình thành từ lâu, là kết quả của hoạt động xây dựng tập thể con người trong quá trình phát triển, thành phố được xây dựng trong thời kì nào thì phản ánh đặc điểm xã hội thời kì đó. Trong thực tế hoạt động của con người về mọi mặt luôn luôn biến đổi và phát triển không ngừng. Các thành phố đã được xây dựng, tồn tại cố định, trong nhiều trường hợp dần dần trở nên không phù hợp với những yêu cầu hoạt động sản xuất và đời sống xã hội mới.

Vì vậy trong công tác quy hoạch, bên cạnh các dự án nghiên cứu bảo đảm sự phát triển hợp lí của các thành phố mới, còn thường xuyên phải tiến hành việc cải tạo những khu phố cũ cho phù hợp với những yêu cầu mới.

Cải tạo những thành phố cũ cho phù hợp với những yêu cầu xây dựng mới là một vấn đề phức tạp có liên quan đến nhiều mặt kinh tế chính trị và xã hội. Yêu cầu cơ bản của công tác quy hoạch cải tạo thành phố là phải đáp ứng được nhu cầu mới của tiến bộ xã hội, của sự phát triển khoa học và kĩ thuật. Nhưng đồng thời phải biết lựa chọn và kế thừa những di sản cũ, những thành tựu cổ truyền trong xây dựng và những di tích lịch sử có giá trị. Phải thận trọng khi giải quyết từng vấn đề không nên phá dỡ bừa bãi thiếu cân nhắc để công tác cải tạo tiến hành một cách hợp lí và đạt hiệu quả cao. Cần chú ý thay đổi được bộ mặt kiến trúc thành phố, nâng cao chất lượng trong bố cục không gian kiến trúc trên cơ sở bảo tồn và tôn tạo những di sản văn hoá lịch sử có giá trị.

#### 6.2. NỘI DUNG CỦA QUY HOẠCH CẢI TẠO ĐÔ THỊ

Thành phố trong các chế độ xã hội cũ, phong kiến, thuộc địa, tư bản chủ nghĩa thường được xây dựng tự phát không có quy hoạch.

Xây dựng và phát triển đô thị mới đòi hỏi phải thay đổi những thành phố cũ cho phù hợp với những nguyên tắc của nền kinh tế mới, cuộc sống mới. Phần lớn các thành phố cũ của nước ta ra đời trong chế độ phong kiến thuộc địa nửa phong kiến mang nặng tính chất tiêu thụ. Vấn đề đầu tiên trong công tác cải tạo thành phố là phải chú ý biến đổi tính chất và cơ cấu tổ chức để trở thành những thành phố sản xuất.

Tùy theo tình hình cụ thể của từng thành phố cũ mà công tác cải tạo thành phố có thể tiến hành trên các mặt sau đây :

### **6.2.1. Cải tạo các khu công nghiệp và tổ chức sản xuất của thành phố**

Trong những thành phố cũ, công nghiệp thường chỉ phục vụ lợi ích cho một số người nắm quyền sở hữu tư liệu sản xuất do đó xây dựng không có quy hoạch tranh chấp nhau trên những khu đất có nhiều lợi nhuận mà không chú trọng đến lợi ích chung, đến sự ảnh hưởng của công nghiệp đối với môi trường sống của thành phố.

Tùy theo tình hình cụ thể của việc bố trí công nghiệp trong thành phố cũ mà việc cải tạo có thể tiến hành theo những biện pháp khác nhau, từng bước khác nhau. Nếu vị trí công nghiệp trong thành phố cũ không mâu thuẫn với yêu cầu bảo vệ môi trường của thành phố có thể giữ lại vị trí đó và tiến hành cải tạo thiết bị, hoàn thiện dây chuyền sản xuất nhằm thỏa mãn yêu cầu sản xuất mới phù hợp các tiêu chuẩn vệ sinh, an toàn. Tiến hành hợp nhất, sắp xếp lại các xí nghiệp công nghiệp, trên cơ sở đó sử dụng triệt để các thiết bị kỹ thuật hoặc các công trình phục vụ công cộng. Trường hợp trong thành phố có các xí nghiệp công nghiệp không bảo đảm yêu cầu vệ sinh môi trường (các xí nghiệp thải ra nhiều khói và chất thải độc hại khác) có thể dự kiến chuyển đi vị trí khác hợp lý hơn.

### **6.2.2. Cải tạo khu nhà ở**

Xây dựng nhà ở trong các thành phố cũ thông thường cũng xuất phát từ yêu cầu kinh doanh. Do đó không có sự phối hợp, nhằm tạo điều kiện sinh hoạt của người ở hợp lý và tránh ảnh hưởng tiêu cực lẫn nhau. Nhà ở vì thế được xây dựng với mật độ dày đặc cho người lao động thuê, nhằm thu nhiều lợi nhuận nhất. Trong khi đó khu ở của giai cấp bóc lột được xây dựng đầy đủ tiện nghi, tạo nên hình ảnh tương phản, thể hiện sự mâu thuẫn của xã hội có phân chia giai cấp.

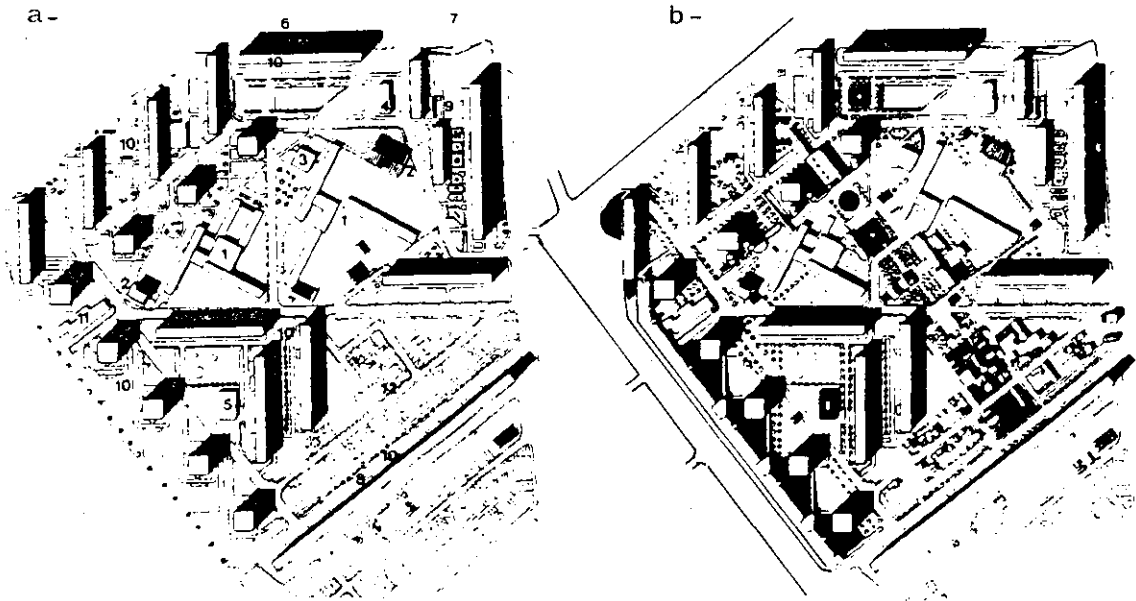
Nhà ở chiếm diện tích xây dựng lớn nhất trong thành phố. Việc cải tạo nhà ở cho phù hợp với những yêu cầu của cuộc sống mới là vấn đề phức tạp phải được tiến hành có kế hoạch từng bước để không ngừng cải thiện và nâng cao đời sống cho nhân dân.

Nội dung của công tác cải tạo khu vực ở trong thành phố thường bao gồm việc hạ thấp mật độ người ở, tăng cường trang bị kỹ thuật, tiện nghi vệ sinh, cải tạo cơ cấu khu vực ở và bổ sung những công trình phục vụ công cộng cần thiết.

Quá trình cải tạo khu vực ở của thành phố thường phải tiến hành theo từng thời gian và có kế hoạch phát triển đồng bộ song song với sự phát triển, mở rộng của thành phố và nhu cầu cuộc sống mới.



Việc hạ thấp mật độ người ở, có thể thông qua việc xây dựng những khu nhà ở, những chỗ đất trống để chuyển dân cư từ những khu phố cũ có mật độ ở quá cao đến. Cũng có thể nâng số tầng cao ở một số công trình nhà ở hoặc xây dựng nhà ở bổ sung vào những vị trí có thể xen kẽ xây dựng. Sau đó tiến hành phá dỡ, giải phóng những nhà ở không hợp tiêu chuẩn, lụp xụp mất vệ sinh.



Hình 158 : Cải tạo khu chung cư  
a. Hiện trạng ; b. Cải tạo

### 6.2.3. Cải tạo hệ thống giao thông

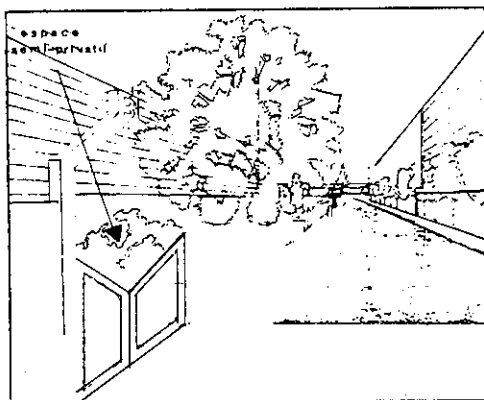
Với những phương tiện giao thông thô sơ, mạng lưới đường phố trong các thành phố cũ thường dày đặc, chật hẹp chia khu đất thành những lô đất nhỏ bé tạo thành nhiều điểm giao nhau. Trên các tuyến đường không có lối đi dành riêng cho xe cộ và người đi bộ, khiến cho việc đi lại không thuận tiện và không an toàn.

Cải tạo hệ thống đường phố cũ bao gồm việc mở rộng các tuyến đường phố chính, cải tạo một số đường khác thành đường phụ. Ngoài ra cần mở rộng và tăng cường thiết bị chiếu sáng, hệ thống cấp thoát nước và trồng cây xanh bóng mát trên tuyến đường.

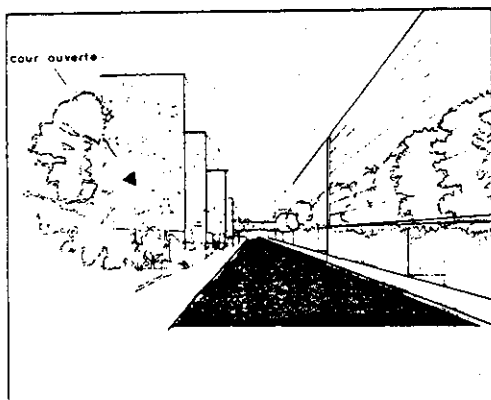
Việc mở rộng tuyến đường thường phải phá dỡ công trình hai bên đường gây tốn kém, do đó khi nghiên cứu cần phải cân nhắc và lựa chọn hình thức hợp lý nhất. Mở đường rộng cần kết hợp nghiên cứu về bố cục quy hoạch và kiến trúc đường phố bên cạnh các yêu cầu cơ bản về giao thông. Trong trường hợp không mở đường rộng, có thể tổ chức theo hệ thống đi một chiều.



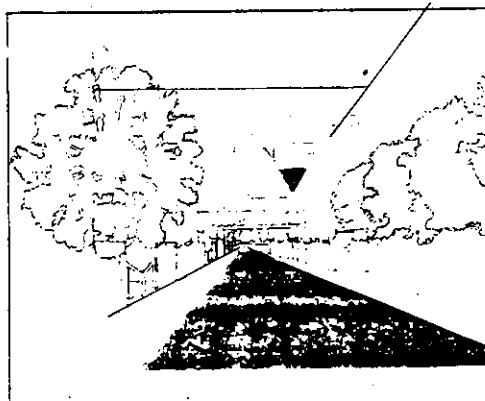
Hiện trạng



Giải pháp 1



Giải pháp 2



Giải pháp 3

Hình 159 : Cải tạo không gian đường phố

#### 6.2.4. Cải tạo mạng lưới công trình công cộng

Trong thành phố cũ việc bố trí mạng lưới công trình phục vụ công cộng không xuất phát từ nhu cầu và lợi ích chung của mọi người dân mà chủ yếu xuất phát từ yêu cầu kinh doanh tư bản, nên mạng lưới phân bố công trình công cộng không đều và không đầy đủ.

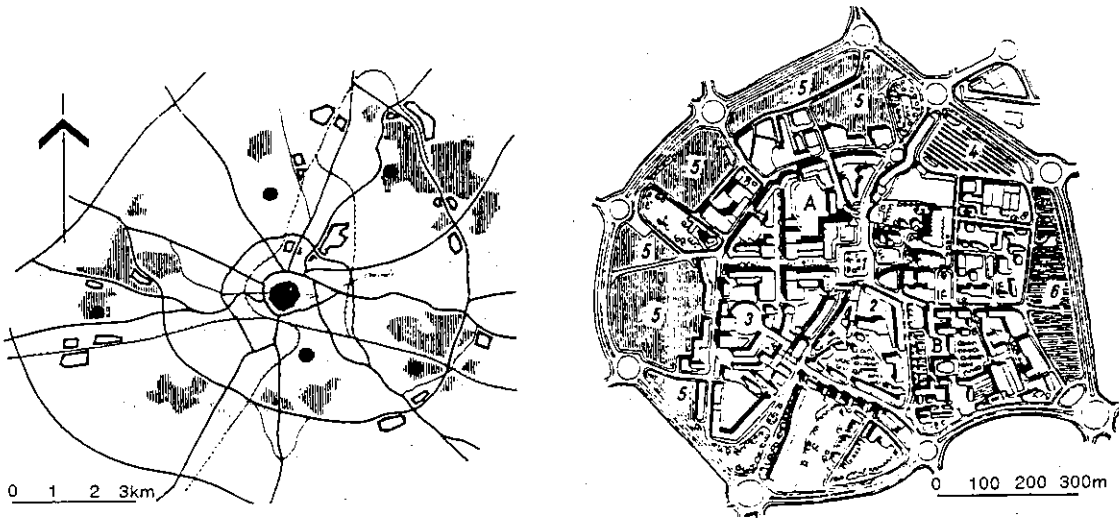
Cải tạo hệ thống các công trình phục vụ công cộng trước tiên là vấn đề xác định lại mạng lưới phục vụ công cộng về các mặt kinh tế, xã hội, văn hoá và giáo dục trên cơ sở của cơ cấu mới, phù hợp với từng khu vực dân cư trong đô thị.

Kết hợp việc tận dụng các cơ sở cũ với việc bổ sung các cơ sở mới để tạo nên một hệ thống trung tâm công cộng hoàn chỉnh theo nhu cầu phát triển của đô thị.

Cải tạo hệ thống các công trình phục vụ trong thành phố cũ cần phải kết hợp chặt chẽ với đặc điểm tính chất có sẵn của những cơ sở truyền thống dân gian. Đặc biệt là các công trình văn hoá. Khai thác và phát triển những khả năng độc

đảo và dân tộc trong các hình thức phục vụ cổ truyền là một vấn đề có ý nghĩa quan trọng đối với từng thành phố và từng địa phương. Ví dụ khu 36 phố phường, chợ Đông Xuân của Hà Nội, chợ Đông Ba ở Huế, chợ Bến Thành ở thành phố Hồ Chí Minh ...

Cải tạo hệ thống trung tâm công cộng tạo điều kiện làm thay đổi nhanh chóng bộ mặt thành phố trong các khu trung tâm và trên các trục đường phố chính.



Hình 160 : Quy hoạch cải tạo trung tâm thành phố Coventry (Anh)

### 6.2.5. Cải tạo hệ thống cơ sở hạ tầng kĩ thuật đô thị và các thiết bị kĩ thuật ở đô thị

Nói chung về hệ thống thiết bị kĩ thuật của thành phố cũ không đầy đủ. Các nhu cầu về dùng điện, nước trong sinh hoạt của người dân không được đáp ứng đầy đủ, hệ thống cống rãnh trong thành phố không bảo đảm yêu cầu thoát nước mưa và nước thải sinh hoạt, vì thế ở nhiều khu vực điều kiện vệ sinh rất kém.

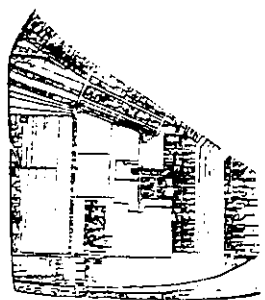
Nhìn chung các hệ thống cơ sở hạ tầng và thiết bị kĩ thuật trong các thành phố cũ ở nước ta không đầy đủ và hoàn chỉnh. Các đường ống tiết diện nhỏ hiện nay không đáp ứng được nhu cầu sử dụng với số dân ngày càng tăng. Vì vậy cần thiết phải tiến hành sửa chữa, cải tạo và thay thế từng phần hoặc toàn bộ, cải tạo hệ thống thiết bị kĩ thuật thành phố là vấn đề phức tạp bởi vì các hệ thống phần lớn được đặt ngầm dưới đất. Khi tiến hành cải tạo cần tìm hiểu kĩ tài liệu cũ và điều tra tỉ mỉ tình hình hiện trạng của hệ thống thiết bị kĩ thuật.

Trong thực tế tiến hành cải tạo thành phố cũ về mặt thiết bị kĩ thuật thường bao gồm việc sửa chữa và thay thế từng bộ phận. Nên khoanh thành từng bộ phận để có thể nối với hệ thống mới chung của toàn thành phố.

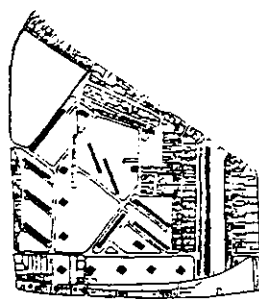
### 6.3. VỀ VẤN ĐỀ PHÂN ĐỢT TRONG QUY HOẠCH CẢI TẠO THÀNH PHỐ

#### 6.3.1. Cải tạo theo mảng từ nhỏ đến lớn

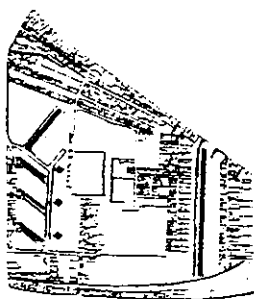
Theo phương pháp này, việc cải tạo sẽ tiến hành trước tiên ở một khu vực nào đó rồi dần dần mở rộng sang khu vực khác theo kiểu "vết dầu loang". Cải tạo tới đâu giải quyết triệt để các vấn đề liên quan đến đó. Khu vực được chọn để tiến hành cải tạo trong giai đoạn đầu thường là khu có nhiều nhà trong tình trạng không bảo đảm an toàn hoặc hư hỏng nhiều, đòi hỏi phải được cải tạo trước, đồng thời khu vực đó phải có điều kiện thuận lợi cho việc cải tạo.



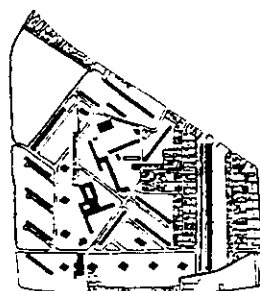
Giai đoạn 1



Giai đoạn 3



Giai đoạn 2

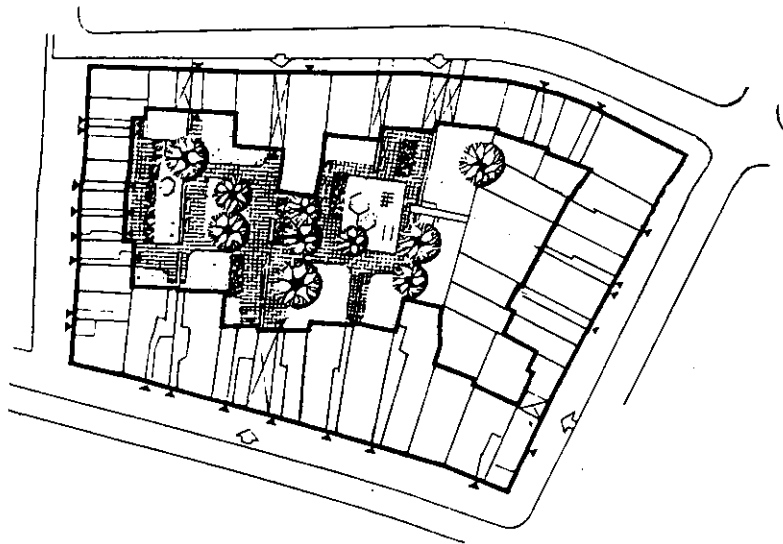


Giai đoạn 4

*Hình 161 : Phương án cải tạo một lô phố theo giai đoạn*

#### 6.3.2. Cải tạo theo từng điểm rải rác

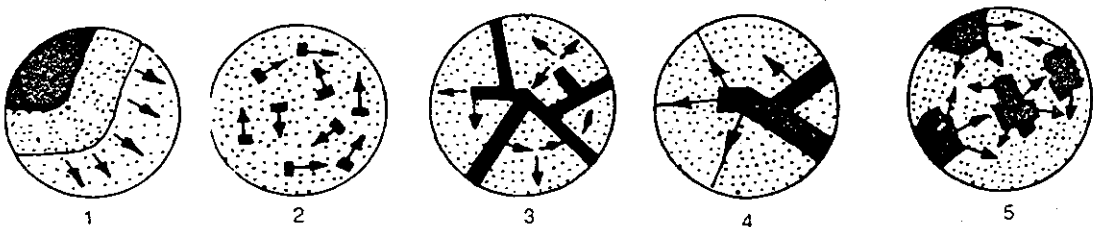
Thực tế của các thành phố cần cải tạo cho thấy các công trình hư hỏng nặng không phải tập trung vào một khu vực mà thường phân tán trong phạm vi nhiều khu vực khác nhau. Trong trường hợp đó việc cải tạo thành phố có thể tiến hành đồng thời ở nhiều điểm có khả năng cải tạo rồi mở rộng dần ra xung quanh.



Hình 162 : Phương án cải tạo một lô phố trong khu phố cũ

### 6.3.3. Cải tạo theo tuyến

Tiến hành trên những đường phố chính kết hợp với việc mở mang đường phố, có thể tiến hành cải tạo những mặt phố chính. Phương pháp tạo điều kiện nhanh chóng đổi bộ mặt đường phố. Song hiệu quả thường chỉ giải quyết được về mặt hình thức bên ngoài mà chưa đi sâu vào bên trong các khu vực ở.



Hình 163 : Các hình thức cải tạo

1. Theo mảng nhỏ ;
2. Theo điểm rải rác ;
3. Theo tuyến ;
4. Theo dải ;
5. Theo trọng điểm

### 6.3.4. Cải tạo theo dải

Cải tạo theo dải cũng tương tự như tuyến, nhưng không đơn thuần chỉ giải quyết về bộ mặt dọc đường phố mà xuất phát từ đường phố tiến dần vào phía trong theo từng vệt dài song song. Vấn đề chọn lựa phương pháp cải tạo thành phố trong trường hợp cụ thể một thành phố cần phải căn cứ vào điều kiện, đặc điểm về mọi mặt của bản thân thành phố đó. Tiến hành các phương án so sánh về nhiều mặt sao cho việc cải tạo đạt được hiệu quả cao mà không gây nhiều tổn kém. Trong thực tế thường vận dụng đồng thời và linh hoạt kết hợp nhiều phương án để tiến hành cải tạo thành phố.

## Chương VII

### QUẢN LÝ QUY HOẠCH VÀ XÂY DỰNG ĐÔ THỊ

#### 7.1. KHÁI NIỆM CƠ BẢN

##### 7.1.1. Quản lý đô thị

*1. Quản lý đô thị là một khoa học tổng hợp* Được xây dựng trên cơ sở của nhiều khoa học chuyên ngành, bao gồm hệ thống các chính sách, cơ chế, biện pháp và phương tiện được chính quyền Nhà nước các cấp sử dụng để tạo điều kiện và kiểm soát quá trình tăng trưởng, phát triển đô thị, nhằm thực hiện một cách có hiệu quả các mục tiêu dự kiến.

Quản lý đô thị bao gồm nhiều lĩnh vực, nhưng chủ yếu là sản phẩm kinh doanh ; quy hoạch kiến trúc đô thị ; sử dụng đất đai ; đầu tư và phát triển nhà và cơ sở hạ tầng công cộng ; tài chính, hành chính, môi trường đô thị an ninh, trật tự xã hội v.v...

##### *2. Mục tiêu và nhiệm vụ chủ yếu của công tác quản lý đô thị là*

- a) Xây dựng môi trường vật thể đô thị, gồm cơ sở hạ tầng, kiến trúc thương tầng, cảnh quan đô thị theo quy hoạch, kế hoạch và pháp luật ;
- b) Cung cấp cơ sở hạ tầng công cộng thiết yếu phục vụ cho các yêu cầu tăng trưởng kinh tế, đời sống xã hội và cân bằng sinh thái đô thị ;
- c) Bảo đảm cho các thị trường đô thị (nhà, đất, vốn, lao động v.v...) hoạt động hữu hiệu ;
- d) Bảo vệ môi trường đô thị, an ninh, trật tự xã hội.

##### *3. Trong quản lý đô thị, chính quyền các cấp tùy theo quyền hạn, chức năng và nhiệm vụ được giao thường áp dụng các phương tiện như*

Cung cấp và duy trì cơ sở hạ tầng phục vụ lợi ích cộng đồng ; ngăn cấm và xử phạt các hành vi hoặc nguy cơ làm mất cân bằng giữa khả năng cung - cầu và tăng trưởng đô thị ; khuyến khích các hoạt động mang lại lợi ích cho cộng đồng và tạo ra sự tăng trưởng đô thị ; thông tin nắm vững tình hình phát triển đô thị để đề ra những quyết định đúng đắn trong quản lý và phát triển đô thị .

##### *4. Ngoài ra, để tạo ra nguồn lực phát triển đô thị, chính quyền Nhà nước còn áp dụng đồng bộ những biện pháp như*

Xã hội hóa việc cung cấp phục vụ lợi ích công cộng, phân phối lưu thông ; trả tiền khi sử dụng các dịch vụ hạ tầng công cộng, đất đai, nhà xưởng v.v,... huy động

các nguồn vốn thực hiện các dự án BOT, BT v.v..., tạo điều kiện để mọi thành phần kinh tế tham gia vào các chương trình phát triển đô thị.

### **7.1.2. Quản lí Nhà nước về quy hoạch xây dựng đô thị**

*1. Quản lí quy hoạch xây dựng đô thị là một trong những lĩnh vực quan trọng nhất của công tác quản lí đô thị*

Trong Điều lệ quản lí quy hoạch đô thị ban hành kèm theo Nghị định 91/CP ngày 17/8/1994 của Chính phủ đã xác định nội dung quản lí Nhà nước về quy hoạch đô thị gồm :

- a) Ban hành các quy định về quản lí quy hoạch xây dựng đô thị ;
- b) Lập, xét duyệt quy hoạch xây dựng đô thị ;
- c) Quản lí việc cải tạo và xây dựng các công trình trong đô thị theo quy hoạch đô thị được duyệt ;
- d) Bảo vệ cảnh quan và môi trường sống đô thị ;
- e) Quản lí việc sử dụng và khai thác cơ sở hạ tầng kĩ thuật đô thị ;
- g) Giải quyết tranh chấp, thanh tra và xử lí vi phạm những quy định về quản lí đô thị.

*2. Nội dung quản lí quy hoạch và xây dựng đô thị trong thực tế được cụ thể hóa thành những nhiệm vụ chủ yếu sau*

- a) Lập và xét duyệt quy hoạch đô thị ;
- b) Soạn thảo và ban hành hệ thống các văn bản pháp quy về quản lí quy hoạch và xây dựng đô thị ;
- c) Xây dựng hệ thống kiểm soát và phát triển đô thị theo quy hoạch và pháp luật ;
- d) Thanh tra, kiểm tra và quản lí trật tự xây dựng đô thị ;
- e) Tổ chức quản lí Nhà nước về quy hoạch và xây dựng đô thị.

## **7.2. THỰC TRẠNG VÀ ĐỊNH HƯỚNG QUẢN Lí QUY HOẠCH VÀ XÂY DỰNG ĐÔ THỊ NƯỚC TA**

### **7.2.1. Thực trạng**

*1. Những kết quả đạt được sau Hội nghị đô thị toàn quốc lần thứ nhất*

Sau Hội nghị đô thị toàn quốc lần thứ nhất, thực hiện Chỉ thị 19/CT của Chủ tịch Hội đồng Bộ trưởng, công tác quy hoạch và quản lí xây dựng đô thị đã được đổi mới đáng kể, thể hiện trên các mặt sau đây :

a) Công tác quy hoạch và quản lý xây dựng đô thị đã góp phần tạo ra sự tăng trưởng ổn định các đô thị, bước đầu khẳng định vị trí và vai trò của đô thị trong công cuộc đổi mới kinh tế - xã hội của cả nước.

Tăng trưởng dân số thành thị ổn định từ 12,74 triệu người năm 1989 lên gần 15 triệu người năm 1995, giữ vững tỉ lệ đô thị hóa là 20%, mạng lưới đô thị quốc gia đã được phát triển gồm 2 đô thị loại I, 6 đô thị loại II, 13 đô thị loại III, 61 đô thị loại IV, 487 đô thị loại V, một số khu công nghiệp và đô thị mới được quy hoạch và thành lập, là cơ sở mở rộng mạng lưới đô thị quốc gia trong những năm tới.

Tăng trưởng kinh tế khu vực đô thị vừa qua khá ổn định, trung bình 12 - 15% năm. Thu nhập đầu người tăng nhanh, tại các đô thị lớn đạt khoảng 600 đôla Mĩ và vài ba trăm đôla tại các đô thị trung bình. Nguồn thu đô thị đặc biệt là các thành phố lớn đã chiếm tỉ lệ quan trọng trong cơ cấu nguồn thu ngân sách Nhà nước, khẳng định đô thị giữ vai trò quan trọng và là động lực chủ yếu đẩy mạnh quá trình công nghiệp hóa, hiện đại hóa đất nước.

Địa vị công tác quy hoạch và quản lý xây dựng đô thị đã được khẳng định, nó có liên quan chặt chẽ đến các lĩnh vực trọng tâm quản lý Nhà nước khác về xây dựng là : quản lý quy hoạch và phát triển đô thị ; quản lý đầu tư và xây dựng ; quản lý đất đai, quản lý nhà, quản lý khai thác và sử dụng công trình đô thị.

Trên cơ sở quy hoạch xây dựng (QHXD) đô thị được duyệt, không gian đô thị không ngừng mở rộng chiếm khoảng 0,23% diện tích đất tự nhiên của cả nước. Bộ mặt đô thị đã có những thay đổi rõ nét, nhiều công trình, đường phố, khu đô thị đã được xây dựng theo quy hoạch nhất là ở các đô thị lớn khối lượng xây lắp trong một năm bằng cả chục năm về trước.

b) Công tác QHXD đô thị đã có những đổi mới, bước đầu đã có tác dụng thiết thực, tăng cường quản lý phát triển đô thị, trực tiếp phục vụ đời sống nhân dân và toàn xã hội.

Về nhận thức vị trí, vai trò của QHXD đô thị đã được nâng cao. Nghị định 91/CP ngày 17 tháng 8 năm 1994 của Chính phủ đã khẳng định "đồ án quy hoạch xây dựng đô thị được duyệt là cơ sở pháp lý để quản lý đô thị ; tiến hành công tác đầu tư, xây dựng ; lập kế hoạch cải tạo, xây dựng đô thị hàng năm, ngắn hạn và dài hạn thuộc các ngành và địa phương". Đô thị là đối tượng của quy hoạch xây dựng đô thị đã được nhận thức theo quan niệm tổng hợp với 3 điều kiện đặc trưng là tính tập trung với quy mô dân số nhất định và phải đạt tới mật độ dân số nhất định ; tính kinh tế với các ngành kinh tế chủ yếu tạo động lực phát triển đô thị



phải là các ngành phi nông nghiệp và có tính xã hội cao, ở đó những người dân thành thị không do quan hệ huyết thống hoặc gia tộc cấu thành, mà họ là một cộng đồng dân cư được tạo lập trên cơ sở các mối quan hệ xã hội, đồng sử dụng cơ sở hạ tầng hoặc các công trình phục vụ tiện ích công cộng. Việc cải tạo xây dựng đô thị trước đây chủ yếu bằng một nguồn vốn Nhà nước, cấp phát thông qua biện pháp kế hoạch hóa, nay có sự tham gia của nhiều nguồn vốn được huy động thông qua các chương trình và dự án đầu tư có mục tiêu rõ ràng đã làm thay đổi địa vị và chức năng của quy hoạch xây dựng đô thị, như là một biện pháp phối hợp và tạo điều kiện để huy động mọi nguồn lực lớn, nhỏ vào cải tạo và xây dựng đô thị.

Nội dung và phương pháp lập QHXD đô thị bước đầu được đổi mới, phù hợp với nền kinh tế thị trường có sự quản lý của Nhà nước. Trình tự, thủ tục lập QHXD đô thị trước đây rất phiền hà gồm 5 loại dự án là : Luận chứng kinh tế - kĩ thuật (TEO), tổng mặt bằng, QHXD đợt đầu, quy hoạch chi tiết tỉ lệ 1/1000 - 1/2000 và dự án quy hoạch xây dựng tỉ lệ 1/500, nay đã được cải tiến rút lại chỉ còn hai loại dự án là quy hoạch chung (QHC) và quy hoạch chi tiết (QHCT).

Quy hoạch chung được lập cho phạm vi toàn bộ lãnh thổ đô thị, gồm 2 nội dung là định hướng phát triển đô thị (15 - 20 năm) và mặt bằng sử dụng đất đai (5 - 10 năm), làm cơ sở cho việc lập các quy hoạch chi tiết và các quy hoạch chuyên ngành.

Quy hoạch chi tiết và quy hoạch chuyên ngành cụ thể hóa các quy định của quy hoạch chung và làm cơ sở để giới thiệu địa điểm, cấp chứng chỉ quy hoạch, lập các dự án đầu tư, giao đất và cấp giấy phép xây dựng.

Quy hoạch xây dựng chi tiết tỉ lệ 1/500 được thực hiện cho các khu xây dựng tập trung, khi chủ đầu tư đã được xác định.

Trong những năm qua, tính pháp lý của các dự án quy hoạch được duyệt đã được khẳng định thông qua việc công bố các dự án quy hoạch kèm theo các Điều lệ quản lý quy hoạch xây dựng đô thị.

Các phương pháp thiết kế QHC và QHCT đã được đổi mới, đặc biệt là phương pháp quy hoạch chi tiết, trong đó quy định nội dung phân khu rõ ràng bao gồm các khu cấm xây dựng, khu cho phép tồn tại cải tạo và khu phát triển (Zoning ordinance), trên cơ sở đó xác định các chỉ tiêu quản lý cụ thể đối với từng khu đất (giới hạn đất xây dựng, chức năng công trình, hệ số sử dụng đất, mật độ xây dựng, độ cao, tính chất kiến trúc, cảnh quan, bãi đỗ xe, việc đấu nối với mạng lưới hạ tầng kĩ thuật chung v.v...).

Quy hoạch chi tiết đồng thời cũng nghiên cứu bố cục không gian và định hướng kiến trúc đô thị. Việc lập và xét duyệt. Các địa phương cũng đã khẩn trương lập hàng trăm quy hoạch chi tiết sử dụng đất các quận, huyện, phường, trung tâm đô thị và các khu đô thị tập trung. Các khu vực hoặc vùng kinh tế trọng điểm như Hà Nội - Hải Phòng - Quảng Ninh ; thành phố Hồ Chí Minh - Sông Bé - Biên Hòa - Vũng Tàu ; Huế - Đà Nẵng ; Nha Trang - Cam Ranh và nhiều khu kinh tế cửa khẩu đã được lập và chuẩn bị trình duyệt. Các dự án quy hoạch được duyệt đã được các địa phương tổ chức triển lãm hoặc công bố để dân biết, kiểm tra và thực hiện.

Số vốn lập QHXD từ năm 1992 - 1996 huy động được khoảng vài trăm tỷ đồng trong đó khoảng 100 tỉ đồng thuộc ngân sách Nhà nước. Ngoài ra một khối lượng lớn vốn quy hoạch đã được huy động từ tiền sử dụng đất và vốn đầu tư các chủ đầu tư bỏ ra để lập QHCT các khu xây dựng tập trung theo dự án.

c) Hệ thống các văn bản pháp luật quản lý quy hoạch, đất đai và xây dựng đô thị đã được soạn thảo khá hoàn chỉnh, góp phần tăng cường công tác quản lý đô thị.

Nhìn chung, các văn bản pháp luật soạn thảo và ban hành trong thời gian qua đều tập trung vào 4 mục đích chủ yếu là : Đổi mới việc lập, xét duyệt QHXD đô thị ; lập lại trật tự, kỉ cương trong quản lý đất đai và xây dựng trong đô thị ; tăng nguồn thu tài chính để tạo nguồn lực phát triển, đặc điểm là từ quỹ nhà và quỹ đất ; cải cách thủ tục hành chính trong lĩnh vực cấp đất, cấp phép xây dựng theo tinh thần Nghị định 38/CP ngày 4/5/1994 của Chính phủ và Nghị quyết VIII của Ban chấp hành trung ương Đảng.

d) Đổi mới việc cải tạo, xây dựng đô thị từ hình thức chia lô, riêng lẻ, manh mún sang hình thức xây dựng tập trung theo các dự án đầu tư bước đầu đã thu được một số kết quả.

Thực hiện chủ trương sử dụng quỹ đất tạo vốn xây dựng cơ sở hạ tầng của Thủ tướng Chính phủ, UBND tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương đã lựa chọn một số khu đất giao cho các doanh nghiệp xây dựng kinh doanh cơ sở hạ tầng, nâng cao giá trị sử dụng đất trước khi giao đất hoặc cho các tổ chức, cá nhân thuê lại đất để xây dựng các công trình theo quy hoạch.

Các dự án này đã đem lại nhiều lợi ích kinh tế xã hội, chủ yếu là bảo đảm việc xây dựng, cải tạo đô thị theo đúng quy hoạch được duyệt, nhanh chóng hình thành bộ mặt kiến trúc đô thị và làm giảm áp lực xây dựng tại các khu phố cổ, phố cũ ; tạo ra được các nguồn thu lớn từ tiền sử dụng đất, thuế chuyển đổi mục đích sử dụng đất, thuế doanh thu, thuế lợi tức và các khoản thu lệ phí khác ; thu hút được các nguồn vốn đầu tư cải tạo và xây dựng đô thị.

Để tăng cường biện pháp phát triển đô thị theo các dự án sử dụng quỹ đất tạo vốn cơ sở hạ tầng, vừa qua Nhà nước đã chỉ đạo việc sửa đổi Pháp lệnh 14/10/1994 về quyền và nghĩa vụ của các tổ chức trong nước được giao đất, cho thuê đất và Nghị định 18/CP thành Nghị định 85/CP của Chính phủ thi hành pháp lệnh sửa đổi trên.

e) Về kết quả thử nghiệm mô hình tổ chức quản lý kiến trúc - quy hoạch tại các đô thị lớn.

Để tăng cường quản lý kiến trúc quy hoạch đô thị, Thủ tướng Chính phủ đã cho áp dụng thí điểm mô hình kiến trúc sư (KTS) trưởng thành phố tại thủ đô Hà Nội và thành phố Hồ Chí Minh. Trên cơ sở đó, Bộ Xây dựng cũng đã có Quyết định số 298/BXD-TCLĐ ngày 24/6/1996 và 83/BXD-TCLĐ ngày 10 tháng 4 năm 1993 ban hành quy chế về hoạt động KTS trưởng tại hai thành phố Hà Nội và Hồ Chí Minh.

Sau hơn 2 năm hoạt động, mô hình KTS trưởng thành phố đã đạt được một số kết quả quan trọng. Qua áp dụng thử nghiệm cho thấy còn một số tồn tại về vấn đề tổ chức, đang được nghiên cứu hoàn chỉnh mô hình này.

## **2. Những tồn tại và yếu kém**

Tình trạng xây dựng lộn xộn vô phép, sử dụng đất đô thị bừa bãi không theo quy hoạch và pháp luật hiện nay đang chiếm tỉ lệ đáng kể trong các đô thị, nhưng vẫn chưa có biện pháp hữu hiệu để ngăn chặn; đất đô thị là một tài sản quý giá vẫn chưa được khai thác để tạo nguồn duy trì và phát triển đô thị. Đặc biệt là đất đô thị vẫn chưa được trang bị cơ sở hạ tầng khi sử dụng. Phần lớn các tổ chức, cá nhân sử dụng đất đô thị chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, đó là trở ngại lớn nhất trong việc cấp giấy phép xây dựng. QHXD và pháp luật là hai công cụ chủ yếu để quản lý và phát triển đô thị vẫn chưa được tổ chức thực hiện nghiêm chỉnh. Chất lượng các đồ án QHXD đô thị nhìn chung còn yếu. Pháp luật và QHXD đô thị còn thiếu, bước đầu đã phát huy được hiệu lực nhưng chưa nhiều trong cuộc sống; cơ chế huy động vốn phát triển đô thị theo dự án còn nhiều vướng mắc; Thủ tục hành chính trong việc giao đất và cấp giấy phép xây dựng vẫn chưa được cải cách triệt để theo tinh thần Nghị quyết 38/CP của Chính phủ. Đô thị phát triển còn thiếu định hướng chiến lược và mô hình phát triển hướng tới tương lai của thời kỳ công nghiệp hóa, hiện đại hóa. Năng lực cán bộ thiết kế quy hoạch, quản lý đô thị nhìn chung còn yếu kém, chưa tương xứng với tầm vóc phát triển đô thị của nước ta trong thời kỳ công nghiệp hóa, hiện đại hóa; hệ thống cơ quan quản lý quy hoạch xây dựng đô thị cấp cơ sở chưa được thiết lập, trong khi chính quyền các cấp vẫn chưa nhận thức đầy đủ tầm quan trọng của công tác quản lý hành chính Nhà nước đối với đô thị. Phương thức quản lý đô thị còn chịu ảnh hưởng nhiều của cách làm đối với nông thôn.

## 7.2.2. Định hướng công tác quản lý quy hoạch và xây dựng đô thị

Mục tiêu công tác quy hoạch và quản lý xây dựng đô thị từ nay đến năm 2000 là đảm bảo các đô thị phải có quy hoạch phát triển theo quy hoạch và pháp luật ; giải quyết về cơ bản các vấn đề tồn tại về xây dựng đô thị do lịch sử để lại, từng bước cải tạo đô thị theo hướng công nghiệp hóa, hiện đại hóa.

Thực hiện những mục tiêu trên, trong thời gian tới cần tập trung thực hiện các nhiệm vụ chủ yếu sau :

*1. Tập trung giải quyết về cơ bản các tồn tại lịch sử và những vấn đề mới phát sinh trong quản lý và sử dụng đất đô thị, từng bước lập lại trật tự kỉ cương trong quản lý và phát triển đô thị.*

Một trong những nhân tố quan trọng nhất của quy hoạch xây dựng đô thị là đất đô thị. Luật đất đai 1993 đã khẳng định các quyền lợi và nghĩa vụ của các tổ chức, đơn vị và cá nhân được Nhà nước giao đất, cho thuê đất, đồng thời khẳng định đất có giá, đó là vấn đề mà quá trình quản lý Nhà nước về đất đai trước đây không được làm rõ, nên đã để lại khá nhiều tồn tại cho công tác quy hoạch và quản lý xây dựng đô thị.

Để tiếp tục đổi mới công tác quy hoạch và tăng cường quản lý xây dựng đô thị, nhằm thiết lập lại trật tự kỉ cương trong xây dựng và phát triển đô thị, trước hết các cơ quan quản lý quy hoạch đô thị, cần phối hợp với ngành địa chính và tài chính giải quyết các vấn đề tồn tại lịch sử về đất đô thị, như : Ưu tiên xây dựng hệ thống đăng kí, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trong các đô thị và cả nước theo các Nghị định 88/CP, 60/CP, 61/CP của Chính phủ ; tiếp tục hoàn chỉnh cơ chế sử dụng đất đô thị phải trả tiền ; điều tiết giá đất và tăng cường trang bị cơ sở hạ tầng phát triển đất đô thị ; hoàn chỉnh chính sách, cơ chế đền bù và giải phóng mặt bằng bao gồm : Xác định giá đền bù thỏa đáng, bao gồm giá đền bù các thiệt hại về tài sản gắn với đất, giá trị quyền sử dụng đất, chi phí tái định cư cho người dân có đất bị thu hồi ; các biện pháp đền bù phải đảm bảo cho người dân có đất bị thu hồi vẫn duy trì được cuộc sống ; từng bước tạo lập các yếu tố thị trường, phát triển ngành kinh doanh bất động sản có sự quản lý chặt chẽ của Nhà nước.

*2. Tiếp tục đổi mới nội dung và phương pháp, nâng cao chất lượng các đồ án quy hoạch đô thị, bảo đảm cung cấp đủ các quy hoạch chi tiết và quy hoạch xây dựng chuyên ngành phục vụ cho công tác quản lý xây dựng đô thị.* Đến nay các đô thị loại I, II, III và IV đã có quy hoạch chung được duyệt. Tuy nhiên, đối với các khu vực cải tạo hoặc xây dựng mới tại các đô thị, việc triển khai các quy hoạch chi tiết và quy hoạch chuyên ngành còn quá chậm so với yêu cầu đầu tư phát triển trước mắt và tương lai.

Để khắc phục tình trạng trước mắt cần tập trung giải quyết vốn phục vụ công tác khảo sát, thiết kế quy hoạch không nên chỉ trông chờ vào sự hỗ trợ của ngân sách Nhà nước. Thực tế đã chỉ ra việc huy động thêm vốn từ quỹ đất, phí, lệ phí hoặc tính vào giá thành đầu tư xây dựng cơ sở hạ tầng khu đất để lập quy hoạch chi tiết tỉ lệ 1/500, khi khu đất đã giao cho chủ đầu tư là cần thiết.

Ngoài ra, các địa phương cần tập trung làm trước quy hoạch chi tiết sử dụng đất đai phủ kín toàn đô thị tỉ lệ 1/2000 - 1/5000, trên cơ sở đó lựa chọn các khu đất có yêu cầu cải tạo và xây dựng tập trung, cấp bách làm trước, đồng thời xem xét cấp giấy phép hành nghề cho một số tổ chức chuyên môn có năng lực được tham gia lập các quy hoạch chi tiết.

Nội dung và phương pháp lập quy hoạch chung, các quy hoạch chi tiết và các quy hoạch chuyên ngành bước đầu đã được đổi mới, song chất lượng các đồ án quy hoạch xây dựng vẫn còn rất hạn chế, vì thế cần nghiên cứu và đưa vào sử dụng các phương pháp lập QHC và các phương pháp lập QHCT; nghiên cứu ban hành tiêu chuẩn, quy phạm thiết kế quy hoạch xây dựng đô thị và bảo vệ môi trường; quy định về phân vùng, kèm theo các quy chuẩn về xây dựng và sử dụng đất đối với từng vùng chức năng; ban hành hệ thống kí hiệu và các chỉ tiêu quản lí xây dựng đối với các lô đất; đổi mới hình thức thể hiện các bản vẽ thiết kế QHXD đô thị, tiêu chuẩn hóa kích thước và kí hiệu các bản vẽ và hoàn chỉnh phương pháp lập hồ sơ đường đỏ, soạn thảo các Điều lệ quản lí quy hoạch đô thị.

*3. Tiếp tục hoàn chỉnh hệ thống văn bản pháp luật quản lí Nhà nước về quy hoạch và xây dựng đô thị chủ yếu ở những lĩnh vực phân loại, phân cấp quản lí đô thị; xét duyệt QHXD đô thị; kiến trúc đô thị; cơ chế huy động vốn phát triển cơ sở hạ tầng đô thị và phát triển đô thị theo dự án; quản lí sử dụng đất đô thị; cải cách thủ tục hành chính trong quản lí quy hoạch và xây dựng đô thị; quản lí trật tự xây dựng đô thị và xử phạt hành chính đối với các hành vi vi phạm trật tự xây dựng đô thị; quản lí đầu tư và phát triển các khu đô thị mới và các khu công nghiệp tập trung v.v...*

*4. Có biện pháp hữu hiệu để kiểm soát sự phát triển đô thị theo quy hoạch và pháp luật*

Thực tế vừa qua đã chỉ ra một số biện pháp mà các Ban, ngành trung ương và địa phương cần xem xét áp dụng tốt hơn trong thời gian tới là :

a) Làm rõ trách nhiệm của chính quyền đô thị sở tại trong việc tổ chức thực hiện quản lí xây dựng đô thị ;

b) Tổ chức tuyên truyền, công bố và tập huấn về quy hoạch và pháp luật để cán bộ, nhân dân biết, thực hiện và kiểm tra ;

c) Kịp thời cụ thể hóa quy hoạch chung và luật pháp thành các quy hoạch chi tiết, quy hoạch chuyên ngành, các văn bản pháp quy dưới luật ;

d) Có các chương trình và dự án hấp dẫn thu hút các nguồn vốn, từng bước giải quyết các vấn đề then chốt nhất để bảo đảm việc cải tạo và xây dựng đô thị theo dự án và chương trình có mục tiêu ;

e) Cải tiến các thủ tục hành chính và có hướng dẫn thực hiện, nhất là thủ tục cấp đất, cấp chứng chỉ quy hoạch và cấp giấy phép xây dựng;

g) Tăng cường công tác kiểm tra, thanh tra và xử lý vi phạm.

h) Xây dựng hệ thống thông tin cập nhật về quản lý và phát triển đô thị, kịp thời điều chỉnh định hướng và các biện pháp cải tạo, xây dựng đô thị.

*5. Tổ chức thực hiện triệt để Nghị quyết Hội nghị lần thứ 8 của Ban chấp hành Trung ương Đảng - Nâng cao năng lực của bộ máy quản lý xây dựng đô thị, trong đó tập trung*

a) Thực hiện triệt để cải cách thủ tục hành chính theo Nghị định 38/CP ngày 4/5/1994 của Chính phủ, đặc biệt trong lĩnh vực cấp đất, cấp phép xây dựng ;

b) Nghiên cứu và đưa vào sử dụng các chính sách và biện pháp tạo điều kiện để chấn chỉnh và lập lại trật tự kỉ cương xã hội, trọng tâm là trong lĩnh vực quản lý đô thị và trật tự, an toàn giao thông, nhất là ở các thành phố lớn.

c) Giải quyết nhanh chóng, đúng pháp luật các khiếu kiện của dân, trong đó phải tập trung vào việc giải quyết vấn đề nhà ở, đất đai còn tồn đọng từ trước tới nay trong đô thị.

d) Tổ chức phổ biến công bố các quy hoạch và văn bản pháp luật về quản lý đô thị cho dân biết góp ý và thực hiện.

e) Nâng cao năng lực cơ quan quản lý xây dựng đô thị, đào tạo bồi dưỡng đủ cán bộ cho các địa phương để làm quy hoạch ; thực hiện quản lý xây dựng theo quy hoạch và làm trong sạch bộ máy hành chính Nhà nước.

*6. Nghiên cứu xây dựng mô hình phát triển cho đô thị tương lai*

Nghiên cứu hình thành và có chương trình cụ thể để thực hiện chiến lược phát triển hệ thống đô thị quốc gia là nhiệm vụ trọng tâm trong thời gian tới để chuẩn bị đầy đủ các điều kiện cần thiết cho việc phát triển các đô thị của thế kỉ XXI.

Chiến lược phát triển hệ thống đô thị quốc gia xác định phương hướng phát triển các vùng đô thị, các quần cư đô thị, đô thị là văn kiện chỉ đạo các ngành, các cấp chính quyền trong việc lập quy hoạch, soạn thảo các chương trình đầu tư và hoạch định các chính sách phát triển đô thị.

Chiến lược phát triển hệ thống đô thị quốc gia có nhiệm vụ đánh giá và phát hiện các vấn đề thực trạng cũng như các nguồn lực chủ yếu phát triển các loại đô thị, dự báo các khả năng tăng trưởng (kinh tế, xã hội, không gian), phát hiện quy luật phát triển đô thị, từ đó có định hướng phân bố và phát triển đúng đắn các cụm đô thị và từng đô thị, đảm bảo đạt hiệu quả cao về kinh tế - xã hội và bảo vệ môi trường trên địa bàn cả nước.

Đặc điểm lịch sử, điều kiện tự nhiên và kinh tế xã hội nước ta đã chỉ ra phương hướng phát triển mạng lưới quốc gia đến năm 2020 là :

a) Về quy mô dân số đô thị, đến năm 2000 lên tới 19 triệu người bằng 23% số dân cả nước, năm 2010 là 30,4 triệu bằng 33% số dân cả nước và năm 2020 là 46 triệu người bằng 45% dân số cả nước ;

b) Về động lực phát triển : Việc chuyển dịch cơ cấu kinh tế theo hướng công nghiệp hóa, hiện đại hóa kéo theo sự phát triển các ngành giao thông, thương mại, dịch vụ, du lịch, khoa học công nghệ là động lực chủ yếu phát triển đô thị nước ta.

c) Hướng phát triển đô thị và bố trí dân cư gồm : phát triển tăng cường sử dụng quỹ đất đô thị hiện có, mở rộng ra vùng ven đô ; phát triển các đô thị vệ tinh hoặc các đô thị "đối trọng" vùng ngoại thành, phát triển các đô thị mới tại các vùng kinh tế kém phát triển, tùy thuộc vào khả năng dung nạp mỗi vùng.

Cần có biện pháp kiên quyết dân dân lên vùng đồi, nhằm thực hiện triệt để chương trình an toàn lương thực và thực phẩm.

Việc phát triển đô thị tại các vùng đồng bằng phải bảo đảm tiết kiệm, cố gắng duy trì, bảo vệ quỹ đất nông nghiệp ít ỏi của chúng ta.

d) Mô hình tổ chức hệ thống đô thị quốc gia nước ta trong thời gian tới là :

Tăng cường phát huy vai trò trung tâm của các đô thị loại I, loại II và loại III - là những cực tăng trưởng và là điểm tựa hình thành các quần cư đô thị - nông thôn theo lãnh thổ, đồng thời hình thành nhiều trung tâm đô thị vừa và nhỏ, phân bố hợp lý, không tập trung quá đông vào các đô thị lớn, tiến tới nhất chế hóa đô thị nông thôn.

Nghiên cứu mô hình quy hoạch các đô thị lớn, các đô thị nhỏ và vừa, các đô thị mới phù hợp với điều kiện tự nhiên, kinh tế, xã hội của từng vùng và xu hướng phát triển công nghiệp hóa, hiện đại hóa đất nước ở thế kỉ XXI.

Có biện pháp hữu hiệu điều hòa sự phát triển quá tải tại các đô thị cực lớn, đồng thời tạo nguồn lực tăng cường vai trò, chức năng của các đô thị nhỏ và vừa ; thông qua biện pháp phát triển mạng lưới giao thông liên điểm dân cư và phân bố lại lực lượng sản xuất trên địa bàn cả nước.

Ưu tiên phát triển các đô thị "cửa khẩu" và các vùng kinh tế trọng điểm như thành phố Hồ Chí Minh - Sông Bé - Biên Hòa - Bà Rịa Vũng Tàu, Hà Nội - Hải Phòng - Quảng Ninh ; Huế - Đà Nẵng - Quảng Ngãi, để phát huy vai trò trung tâm kinh tế, văn hóa KHKT, đầu mối phát triển kinh tế đối ngoại, liên kết, thúc đẩy và lôi kéo các đô thị khác phát triển, đồng thời tạo ra sự phát triển cân bằng giữa 3 miền Bắc, Trung, Nam.

Ngăn cản sự phát triển khu dân cư bấp bênh chạy dài theo các quốc lộ, bằng biện pháp nghiên cứu và đưa vào sử dụng mô hình tuyến điểm phù hợp với hệ thống giao thông tốc hành trong tương lai.

Yêu cầu phát triển mạng lưới đô thị quốc gia phải bảo đảm tính cân bằng và bền vững, vì thế trên lãnh thổ cả nước và từng đô thị phải hình thành được bộ khung bảo vệ thiên nhiên vững chắc, đảm bảo cân bằng sinh thái đô thị.

Tại các đô thị, cần xây dựng mô hình các đơn vị ở kiểu mới, trên cơ sở xây dựng mô hình các đơn vị ở hoặc tiểu khu phù hợp với điều kiện thực tiễn của nước ta bảo đảm các điều kiện ở, làm việc mua bán, học tập, vui chơi giải trí hàng ngày của người dân được thuận tiện, thích hợp với lối sống và sinh hoạt của người Việt Nam.

Bộ mặt kiến trúc tại các đô thị phải được chăm lo, trên cơ sở bảo vệ, giữ gìn các di sản văn hóa có giá trị của dân tộc ; đồng thời làm giàu các di sản đó bằng các công trình kiến trúc mới, hiện đại, đậm đà bản sắc dân tộc.

### 7.3. QUẢN LÝ NHÀ NƯỚC VỀ QUY HOẠCH VÀ XÂY DỰNG ĐÔ THỊ

#### 7.3.1. Lập, xét duyệt quy hoạch xây dựng đô thị

##### *1. Lập quy hoạch xây dựng đô thị*

Quy hoạch, kế hoạch và pháp luật là những công cụ chủ yếu để quản lý đô thị. Bởi vậy, Nghị định số 91/CP ngày 17/8/1994 của Chính phủ đã quy định : "Tất cả các đô thị đều phải được xây dựng phát triển theo quy hoạch và các quy định của pháp luật nhằm phục vụ cho mục tiêu chính trị, kinh tế, văn hóa và an ninh, quốc phòng".

Hệ thống các dự án quy hoạch phát triển đô thị đang được áp dụng trong thực tiễn ở nước ta như sau :

##### *a. Chiến lược phát triển đô thị Quốc gia đến năm 2020*

Chiến lược phát triển đô thị cả nước xác định phương hướng xây dựng và phát triển đô thị trên địa bàn cả nước và các vùng đặc trưng, là văn kiện chỉ đạo các ngành, các cấp chính quyền trong việc lập quy hoạch, kế hoạch xây dựng đô thị, soạn thảo các chương trình, dự án đầu tư và hoạch định các chính sách phát triển và quản lý đô thị.



Cơ quan chủ trì soạn thảo Chiến lược Phát triển đô thị quốc gia là Bộ Xây dựng, có nhiệm vụ phối hợp với Bộ, ngành có liên quan và các địa phương trình Thủ tướng Chính phủ phê duyệt.

#### *b. Sơ đồ quy hoạch xây dựng vùng*

Sơ đồ quy hoạch xây dựng vùng nhằm xác định các cơ sở để lập đồ án quy hoạch xây dựng các đô thị hoặc các khu công nghiệp, các điểm dân cư nông thôn, phát triển cơ sở hạ tầng và bảo vệ môi trường trong vùng. Sơ đồ quy hoạch xây dựng vùng được lập theo quyết định của chính phủ trong giai đoạn 15 - 20 năm, trên cơ sở quy hoạch tổng thể phát triển kinh tế - xã hội của cả nước và từng vùng, các quy hoạch chuyên ngành theo vùng và các quy định, pháp luật của Nhà nước có liên quan. Sơ đồ quy hoạch xây dựng vùng được lập cho các loại vùng lãnh thổ có chức năng tổng hợp hoặc chuyên ngành (công nghiệp, đô thị, nông nghiệp, du lịch - nghỉ dưỡng, bảo vệ thiên nhiên, lâm nghiệp v.v...) và các vùng kinh tế - hành chính tỉnh, huyện, các vùng khu vực phát triển kinh tế.

Nhiệm vụ của sơ đồ quy hoạch xây dựng vùng là : Đánh giá tổng hợp thực trạng và các nguồn lực phát triển vùng ; dự báo các khả năng tăng trưởng về kinh tế, dân số, đất đai, nhu cầu xã hội, các quan hệ nội, ngoại vùng, quá trình đô thị hóa và sự bất ổn định của môi trường tự nhiên... hình thành các phương án cân đối khả năng với nhu cầu ; xây dựng các mục tiêu và quan điểm phát triển vùng ; định hướng tổ chức không gian (phân định các vùng chức năng), cơ sở hạ tầng và các biện pháp bảo vệ môi trường ; chọn các khu vực và đối tượng ưu tiên phát triển, hình thành danh mục các chương trình và dự án đầu tư trọng điểm, cân đối yêu cầu vốn đầu tư, sắp xếp theo thứ tự ưu tiên ; kiến nghị cơ chế và các chính sách quản lý phát triển vùng.

Sơ đồ quy hoạch xây dựng vùng được lập trên các bản đồ địa hình có tỉ lệ được quy định đối với vùng có quy mô đến 30.000km<sup>2</sup> thì áp dụng bản đồ có tỉ lệ 1/25.000 ÷ 1/100.000, đối với vùng có quy mô lớn hơn 30.000km<sup>2</sup> thì áp dụng bản đồ có tỉ lệ 1/100.000 ÷ 1/300.000.

Thành phần hồ sơ chủ yếu của sơ đồ quy hoạch xây dựng vùng gồm :

- Sơ đồ vị trí và các quan hệ liên vùng (tỉ lệ lựa chọn theo quy mô của vùng nghiên cứu có tác động trực tiếp ảnh hưởng đến vùng quy hoạch).
- Bản đồ hiện trạng và đánh giá tổng hợp đất đai.
- Sơ đồ định hướng phát triển vùng (tổ chức không gian, bảo vệ môi trường, cơ sở hạ tầng)
- Sơ đồ quy hoạch xây dựng đợt đầu. (Tổ chức không gian, bảo vệ môi trường, cơ sở hạ tầng có kèm theo danh mục các dự án đầu tư sắp xếp theo thứ tự ưu tiên).
- Sơ đồ minh họa quy hoạch xây dựng các khu vực ưu tiên đầu tư (theo tỉ lệ thích hợp).

- Thuyết minh tóm tắt và tổng hợp, tờ trình và phụ lục.

- Dự thảo văn bản quản lý xây dựng theo sơ đồ quy hoạch xây dựng vùng. Hồ sơ quy hoạch xây dựng vùng sau khi được cấp có thẩm quyền phê duyệt phải được gửi đến các Bộ, Ngành và các tỉnh hoặc thành phố trực thuộc Trung ương có liên quan để thực hiện.

*c. Dự án quy hoạch chung xây dựng đô thị*

Dự án quy hoạch chung xây dựng đô thị xác định phương hướng, nhiệm vụ cải tạo và xây dựng đô thị về phát triển không gian, cơ sở hạ tầng, tạo lập môi trường sống thích hợp có xét đến sự cân đối hài hòa giữa sự mở rộng đô thị với sản xuất nông nghiệp, bảo đảm an ninh quốc phòng và các hoạt động kinh tế khác, với việc bảo tồn các di tích lịch sử, cảnh quan thiên nhiên có tính đến hậu quả của thiên tai cũng như các sự cố công nghệ có thể xảy ra.

Dự án quy hoạch chung xây dựng đô thị được lập cho một đô thị riêng biệt hoặc hệ thống các điểm dân cư đô thị có quan hệ thường xuyên chặt chẽ với nhau về lãnh thổ, kinh tế, xã hội, dịch vụ và các mặt khác.

Dự án quy hoạch chung xây dựng đô thị được thể hiện bằng sơ đồ định hướng phát triển đô thị 1 ÷ 20 năm và quy hoạch xây dựng đợt đầu 5 ÷ 10 năm, trong đó tập trung giải quyết các nhiệm vụ chủ yếu là : đánh giá tổng hợp các điều kiện tự nhiên, hiện trạng và các thế mạnh hoặc động lực phát triển đô thị ; luận chứng xác định tính chất, cơ sở kinh tế kĩ thuật, quy mô dân số, đất đai, các chỉ tiêu kinh tế kĩ thuật chủ yếu cải tạo và phát triển đô thị ; định hướng phát triển đô thị (không gian, bảo vệ môi trường và hạ tầng) ; quy hoạch xây dựng đợt đầu 5 - 10 năm ; xác lập các căn cứ pháp lí để quản lý xây dựng đô thị ; hình thành các cơ sở để lập các đồ án quy hoạch chi tiết, các dự án đầu tư.

Dự án quy hoạch chung xây dựng đô thị được lập trên bản đồ địa hình có tỉ lệ được quy định như sau :

**Bảng 30**

K.H. tỉ lệ	Nội dung	Loại đô thị theo QĐ 132/HĐBT		
		I, II	III	IV, V
A	Sơ đồ liên hệ vùng hoặc sơ đồ QHXD vùng	1/25.000 - 1/300.000		
B	Định hướng phát triển dài hạn	1/10.000 - 1/25.000	1/10.000	1/5.000
C	Quy hoạch xây dựng đợt đầu	1/10.000 - 1/5.000	1/5.000	1/2.000

Các bản đồ gốc phải bảo đảm chính xác, rõ ràng không được quá thời hạn 5 năm kể từ khi ban hành.

Trường hợp địa hình, địa mạo và hiện trạng đã có nhiều biến đổi, trước khi sử dụng, bản đồ phải được đo đạc bổ sung và phải có kèm theo không ảnh. Riêng đối với đô thị loại I, khi lập đồ án quy hoạch chung nhất thiết phải sử dụng không ảnh mới nhất, còn đối với các đô thị loại II, III ở nơi có điều kiện thì phải triệt để khai thác các tài liệu không ảnh để kiểm tra, làm chính xác lại các bản đồ gốc.

Thành phần hồ sơ chủ yếu của dự án quy hoạch chung xây dựng đô thị gồm :

- Sơ đồ liên hệ vùng (tỉ lệ A)
- Bản đồ hiện trạng và đánh giá tổng hợp đất xây dựng (tỉ lệ B)
- Sơ đồ định hướng phát triển không gian (tỉ lệ B).
- Sơ đồ định hướng phát triển hệ thống hạ tầng kĩ thuật (tỉ lệ B)
- Bản đồ quy hoạch sử dụng đất đai 5 - 10 năm (tỉ lệ C)
- Bản đồ quy hoạch xây dựng hệ thống hạ tầng kĩ thuật và vệ sinh môi trường (tỉ lệ C).
- Sơ đồ tổng hợp các đường dây, đường ống kĩ thuật (tỉ lệ C).
- Hồ sơ các mặt cắt và chỉ giới đường đỏ các đường phố chính.
- Tờ trình, thuyết minh tóm tắt.
- Thuyết minh tổng hợp.
- Dự thảo "Điều lệ quản lí xây dựng đô thị theo quy hoạch".

#### *d. Các dự án quy hoạch chi tiết*

Các dự án quy hoạch chi tiết nhằm cụ thể hóa và làm chính xác các quy định của đồ án quy hoạch chung xây dựng đô thị và lập cho các khu đất có yêu cầu cải tạo và xây dựng trong khu vực phát triển trong giai đoạn trước mắt trên 10 năm.

Các dự án quy hoạch chi tiết phân chia và quy định cụ thể chế độ quản lí sử dụng các khu đất hoặc các lô đất dành cho việc sử dụng công cộng hoặc tư nhân, phục vụ cho các mục đích cải tạo chỉnh trang hoặc xây dựng các công trình nhà ở, dịch vụ, các công trình sản xuất, kinh doanh, các khu cây xanh, công viên văn hóa nghỉ ngơi ; nghiên cứu chuẩn bị kĩ thuật mặt bằng khu đất, cải tạo và phát triển các mạng lưới hạ tầng kĩ thuật ; quy định việc giữ gìn, tôn tạo và phát triển các công trình kiến trúc và các khu vực cảnh quan thiên nhiên có giá trị, đảm bảo an toàn phòng cháy, chữa cháy và bảo vệ môi trường đô thị.

Các dự án quy hoạch chi tiết được duyệt là cơ sở để chỉ đạo việc lập các dự án đầu tư xây dựng, triển khai các bước thiết kế xây dựng tiếp theo và tiến hành các thủ tục cấp chứng chỉ quy hoạch, giao đất và cấp giấy phép xây dựng...

*Nhiệm vụ của quy hoạch chi tiết là : cụ thể hóa và làm chính xác những quy định của đồ án quy hoạch chung xây dựng đô thị ; đánh giá thực trạng xây dựng và khả năng sử dụng quỹ đất hiện có và quỹ đất dự kiến phát triển ; tập hợp và cân đối các yêu cầu đầu tư cải tạo và xây dựng tại khu đất quy hoạch ; xây dựng mặt bằng sử dụng đất đai, phân chia các khu đất hoặc các lô đất và quy định chế độ quản lý sử dụng đất đai cho các đối tượng sử dụng ; nghiên cứu đề xuất các định hướng kiến trúc và bảo vệ cảnh quan đô thị ; nghiên cứu phân kì đầu tư cải tạo và xây dựng ; xác định chỉ giới đường đỏ và chỉ giới xây dựng các đường phố ; soạn thảo quy chế quản lý xây dựng.*

Các dự án quy hoạch chi tiết bao gồm ; quy hoạch chi tiết sử dụng đất đai, được lập ở hai mức độ đối với khu đất có diện tích trên 200 ha áp dụng bản đồ tỉ lệ 1/2000 ÷ 1/5000, nhằm cụ thể hóa và làm chính xác quy định của đồ án quy hoạch chung xây dựng đô thị về quản lý sử dụng đất đai ; việc cải tạo và xây dựng các công trình hạ tầng kĩ thuật, định hướng về kiến trúc và bảo vệ cảnh quan thiên nhiên cho mỗi khu đất có quy mô 4 đến 20 ha, đối với khu đất từ 20 đến 200 ha áp dụng bản đồ 1/1000, 1/2000, nhằm cụ thể hóa và làm chính xác quy định của đồ án quy hoạch chung và đồ án quy hoạch chi tiết sử dụng đất có liên quan, đồng thời xác định rõ mục tiêu, chế độ quản lý sử dụng đất, các yêu cầu về bố cục quy hoạch - kiến trúc và các cơ sở hạ tầng, các chỉ tiêu kinh tế - kĩ thuật, vệ sinh môi trường... cho từng khu đất dành để xây dựng các cụm công trình hoặc công trình.

Quy hoạch chia lô được lập cho khu đất có diện tích dưới 20 ha trên bản đồ địa chính và bản đồ địa hình có tỉ lệ 1/200 - 1/500 nhằm quy định chế độ quản lý và sử dụng đất đai và các yêu cầu cải tạo hoặc xây dựng các công trình tại từng lô đất.

*Thành phần hồ sơ chủ yếu của dự án quy hoạch chi tiết gồm :*

- Sơ đồ vị trí và giới hạn khu đất (trích lập từ bản đồ quy hoạch sử dụng đất đai của đồ án quy hoạch chung xây dựng đô thị hoặc đồ án quy hoạch chi tiết sử dụng đất đai nếu là đồ án quy hoạch chia lô).

- Bản đồ đánh giá hiện trạng và quỹ đất xây dựng.

- Bản đồ hiện trạng hệ thống hạ tầng kĩ thuật.

- Sơ đồ cơ cấu quy hoạch (tối thiểu phải đề xuất 2 phương án để so sánh, lựa chọn).

- Bản đồ quy hoạch sử dụng đất đai hoặc bản đồ quy hoạch chia lô (đối với đồ án quy hoạch chia lô).

- Sơ đồ tổ chức không gian quy hoạch - kiến trúc và cảnh quan (mặt bằng và các mặt đứng triển khai).

- Bản đồ quy hoạch hệ thống hạ tầng kĩ thuật (có kèm theo các bản vẽ thiết kế chi tiết).

- Bản đồ tổng hợp đường dây và đường ống kĩ thuật.
- Hồ sơ chỉ giới đường đỏ và chỉ giới xây dựng.
- Tờ trình, thuyết minh tóm tắt và tổng hợp, phụ lục và các văn bản thỏa thuận của các cơ quan thẩm định hoặc xét duyệt đồ án.
- Dự thảo Điều lệ quản lí xây dựng.

## 2. Xét duyệt dự án quy hoạch xây dựng đô thị

### a. Thẩm quyền lập, xét duyệt các đồ án quy hoạch đô thị được quy định như sau :

- Thủ tướng Chính phủ phê duyệt đồ án quy hoạch chung các đô thị loại I, loại II và các đồ án quy hoạch xây dựng đô thị khác khi xét thấy cần thiết.
- Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương trình duyệt các đồ án quy hoạch xây dựng đô thị thuộc thẩm quyền phê duyệt của Thủ tướng Chính phủ.
- Bộ Xây dựng tổ chức lập quy hoạch chung đô thị loại I, loại II và thẩm tra các đồ án quy hoạch xây dựng đô thị thuộc thẩm quyền phê duyệt của Thủ tướng Chính phủ.
- Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương phê duyệt các đồ án quy hoạch xây dựng đô thị còn lại thuộc địa phương mình.
- Ủy ban Nhân dân các thành phố thuộc tỉnh, thị xã và huyện trình duyệt đồ án quy hoạch chung và quy hoạch chi tiết thuộc thẩm quyền phê duyệt của Ủy ban nhân dân tỉnh.
- Kiến trúc sư trưởng hoặc Sở Xây dựng (đối với các đô thị không có Kiến trúc sư trưởng) tổ chức lập, thẩm tra để báo cáo Ủy ban nhân dân tỉnh về các đồ án quy hoạch xây dựng đô thị nói trên.
- Kiến trúc sư trưởng các thành phố trực thuộc Trung ương tổ chức lập, thẩm tra và trình duyệt các đồ án quy hoạch xây dựng đô thị thuộc thẩm quyền phê duyệt của Ủy ban thành phố trực thuộc Trung ương.

Việc xét duyệt đồ án quy hoạch chung các đô thị loại III và loại IV, quy hoạch chi tiết trung tâm đô thị loại I, loại II và các quốc lộ đi qua các đô thị tỉnh lỵ phải có ý kiến chính thức bằng văn bản của Bộ Xây dựng.

### b. Trình tự và nội dung thẩm tra, phê duyệt các đồ án quy hoạch xây dựng đô thị

Thông tư 25/BXD-KTQH ngày 22/8/1995, đã hướng dẫn xét duyệt đồ án quy hoạch xây dựng đô thị, trong đó đã nêu chi tiết trình tự và nội dung thẩm tra, phê duyệt các đồ án quy hoạch xây dựng đô thị gồm :

### *Hồ sơ trình duyệt các đề án quy hoạch xây dựng đô thị*

- Các bản vẽ thiết kế quy hoạch xây dựng đô thị theo Quyết định 322/BXD-ĐT ngày 28/12/1993 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng ;

- Tờ trình, thuyết minh (tổng hợp và tóm tắt), Dự thảo Điều lệ quản lý xây dựng đô thị.

- Các văn bản, biên bản thẩm định, thỏa thuận ý kiến thẩm vấn nhận xét của phản biện... có liên quan đến nội dung xét duyệt quy hoạch xây dựng đô thị.

Trình tự và thủ tục thẩm tra, phê duyệt quy hoạch xây dựng đô thị gồm :

- Nộp hồ sơ trình duyệt quy hoạch xây dựng đô thị tại cơ quan thẩm tra ;
- Xin thẩm vấn ý kiến các cơ quan hoặc đơn vị tổ chức có liên quan ;
- Cơ quan thẩm định kiểm tra và lập báo cáo thẩm định ;
- Tổ chức hội nghị thẩm định ;
- Ra thông báo ý kiến kết luận của Chủ tịch Hội đồng thẩm tra ;
- Hoàn chỉnh hồ sơ (nếu cần) ;
- Trình cơ quan Nhà nước có thẩm quyền ra quyết định phê duyệt ;
- Lưu trữ hồ sơ Quy hoạch xây dựng đô thị.

### **7.3.2. Soạn thảo và ban hành các văn bản pháp quy về quản lý quy hoạch và xây dựng đô thị**

#### ***1. Hệ thống các văn bản quản lý hành chính***

Các văn bản quản lý hành chính Nhà nước gồm :

##### ***a. Văn bản pháp quy***

Văn bản pháp quy là văn bản dưới luật thuộc phạm trù lập quy, chứa đựng các quy tắc xử sự chung nhằm thực hiện và cụ thể hóa văn bản luật. Văn bản pháp quy ở nước ta, theo luật lệ hiện hành, gồm các hình thức nghị quyết, nghị định, thông tư, chỉ thị ;

Chính phủ được ban hành hai hình thức nghị quyết và nghị định.

Nghị quyết của Chính phủ dùng để ban hành các chủ trương chính sách, biện pháp lớn, nhiệm vụ kế hoạch, ngân sách Nhà nước và các mặt công tác khác của Chính phủ. Nghị định của Chính phủ dùng để ban hành các quy định nhằm thực hiện luật, pháp lệnh của Quốc hội, của Ủy ban Thường vụ Quốc hội trong đời sống xã hội ; ban hành các quy định về quyền và nghĩa vụ của công dân nhằm thực hiện Hiến pháp và luật do Quốc hội ban hành ; các quy định về nhiệm vụ quyền hạn, tổ chức bộ máy các cơ quan Nhà nước ; các điều lệ, các quy định về chế độ quản lý hành chính Nhà nước.

Thủ tướng Chính phủ được ban hành hai hình thức quyết định và chỉ thị.

Quyết định của Thủ tướng Chính phủ dùng để điều hành các công việc thuộc quyền của Thủ tướng như quy định các chính sách cụ thể ; quyết định về công tác tổ chức, nhân sự ; phê chuẩn các kế hoạch, các phương án kinh tế kĩ thuật ; bãi bỏ các quyết định của các cơ quan cấp dưới. Chỉ thị của Thủ tướng Chính phủ dùng để truyền đạt các chủ trương, chính sách, biện pháp quản lí ; chỉ đạo về tổ chức và hoạt động đối với các ngành các cấp.

Bộ trưởng, các thành viên khác của Chính phủ và Thủ trưởng cơ quan thuộc Chính phủ : được ban hành hình thức quyết định, thông tư, chỉ thị.

Quyết định của Bộ trưởng dùng để ban hành các chế độ, thể lệ thuộc lĩnh vực công tác của ngành, lĩnh vực ; quyết định về việc thành lập, giải thể, nhiệm vụ, quyền hạn tổ chức bộ máy làm việc của cơ quan, đơn vị trực thuộc ; bổ nhiệm khen thưởng kỉ luật cán bộ, nhân viên trong ngành, lĩnh vực ; phê duyệt các phương án kinh tế kĩ thuật ; nhiệm vụ công tác v.v... thuộc thẩm quyền.

Chỉ thị của Bộ trưởng dùng để đề ra các chủ trương, biện pháp quản lí ; chỉ đạo và kiểm tra việc kiện toàn tổ chức ; chấn chỉnh công tác nâng cao năng lực quản lí của ngành, lĩnh vực ; giao nhiệm vụ cho cơ quan, đơn vị và cán bộ nhân viên thuộc quyền.

Thông tư của Bộ trưởng dùng để hướng dẫn, giải thích các chủ trương, chính sách, các văn bản pháp quy của Chính phủ và Thủ tướng ; đề ra các biện pháp thi hành các chế độ chính sách của Chính phủ hoặc của ngành, lĩnh vực ; giải quyết các mối quan hệ công tác nhằm thực hiện các quyết định của Nhà nước.

Văn bản pháp quy của các cấp chính quyền địa phương, gồm : nghị quyết, quyết định và chỉ thị.

Nghị quyết của Hội đồng nhân dân dùng để ban hành các chủ trương, biện pháp nhằm thực hiện luật pháp, các văn bản của các cơ quan quản lí hành chính Nhà nước cấp trên ở địa phương và thực hiện những vấn đề thuộc quyền và nghĩa vụ hợp pháp của nhân dân địa phương. Quyết định của Ủy ban nhân dân địa phương cấp tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương dùng để ban hành các chủ trương, biện pháp, chế độ, thể lệ thuộc thẩm quyền quản lí của mình nhằm thực hiện các chủ trương, chính sách của Trung ương và các nghị quyết của Hội đồng Nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương ; thành lập, giải thể các cơ quan đơn vị thuộc thẩm quyền quản lí Nhà nước ; bổ nhiệm, khen thưởng, kỉ luật các cá nhân, đơn vị thuộc thẩm quyền ; phê chuẩn các kế hoạch, các phương án kinh tế kĩ thuật, các quyết định của các cơ quan cấp dưới.

Chỉ thị của Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương dùng để truyền đạt và đề ra các biện pháp thực hiện các nghị quyết của Hội đồng nhân

dân cùng cấp, các quyết định của Ủy ban nhân dân ; giao nhiệm vụ, đôn đốc, kiểm tra các cơ quan và nhân viên cấp dưới thuộc thẩm quyền thực hiện các nhiệm vụ được giao.

Quyết định của Ủy ban nhân dân cấp huyện, quận và cấp tương đương dùng để giải quyết các công việc như của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương, nhưng chỉ được giới hạn trong phạm vi thẩm quyền luật định (Về cơ bản là tổ chức thực hiện những quyết định, chỉ thị của Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương đã quán triệt, vận dụng luật lệ của Nhà nước, các văn bản của các cơ quan Nhà nước ở Trung ương cho phù hợp với địa phương).

Chỉ thị của Ủy ban nhân dân cấp huyện, quận và cấp tương đương cũng nhằm thực hiện một số nội dung như chỉ thị của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương nhưng chỉ giới hạn trong phạm vi thẩm quyền của huyện, quận (về cơ bản là kiểm tra, đôn đốc, nhắc nhở và tiếp tục đề ra các biện pháp nhằm hoàn thành những chủ trương, quyết định của cấp trên và cấp mình đã triển khai).

Cấp Ủy ban nhân dân xã, phường và cấp tương đương cũng được ra hai văn bản quyết định và chỉ thị, nhưng vì là cấp cơ sở của chính quyền nên chủ yếu Ủy ban nhân dân xã, phường và cấp tương đương chỉ ra các quyết định giải quyết công việc thuộc thẩm quyền của mình theo luật định, còn hình thức chỉ thị thì hầu như không sử dụng.

#### *b. Văn bản áp dụng*

Văn bản áp dụng là các văn bản có các hình thức như văn bản pháp quy, nhưng chỉ chứa đựng các quy tắc xử sự riêng thuộc thẩm quyền của từng cơ quan ban hành như nghị định hoặc quyết định thành lập một cơ quan thuộc Chính phủ, thuộc một Bộ, một Ủy ban nhân dân ; quyết định bổ nhiệm khen thưởng, kỉ luật một đơn vị, một cá nhân ; quyết định giải quyết một công việc cụ thể, v.v...

#### *c. Văn bản liên quan*

Văn bản liên quan là văn bản của các cơ quan Nhà nước có thẩm quyền hoặc giữa các cơ quan Nhà nước với các đoàn thể cấp tương đương phối hợp với nhau nhằm quyết định hoặc hướng dẫn giải quyết một vấn đề nào đó. Văn bản giữa các cơ quan Nhà nước phối hợp với nhau gọi là văn bản liên ngành (liên Bộ, liên Ngành, liên Sở). Văn bản giữa các cơ quan Nhà nước phối hợp với các đoàn thể gọi là văn bản liên tịch.



Nghị quyết Liên tịch dùng để ban hành các chủ trương công tác do hội nghị liên tịch giữa các cấp chính quyền Nhà nước với một cơ quan lãnh đạo đoàn thể nhân dân cấp tương đương.

Thông tư liên Bộ dùng để ban hành hoặc hướng dẫn việc thực hiện một chính sách, chế độ của Nhà nước có liên quan đến hai hoặc nhiều Bộ.

Công văn liên ngành dùng để hướng dẫn việc thực hiện một chủ trương, một quyết định, một chính sách của Nhà nước, của cơ quan cấp trên có liên quan đến việc thực hiện chức năng nhiệm vụ của hai hoặc nhiều sở, ngành nhất định như : Sở Xây dựng, Sở Nhà đất, Sở Địa chính v.v...

#### *d. Văn bản hành chính thông thường*

Văn bản hành chính là những văn bản mang tính thông tin quy phạm của Nhà nước, nhằm thực thi các văn bản pháp quy giải quyết những tác nghiệp nghiệp vụ cụ thể của hoạt động quản lí ; thông tin, báo cáo phản ánh tình hình lên cấp trên ; chỉ đạo, hướng dẫn, đôn đốc kiểm tra cấp dưới ; trao đổi giao dịch, liên hệ công việc với các cơ quan, đơn vị bên ngoài ; thông tin, ghi chép những công việc thuộc nội bộ cơ quan, đơn vị.

Các hình thức văn bản hành chính gồm :

- Công văn dùng để chỉ đạo hướng dẫn, giải thích, đôn đốc, kiểm tra, chất vấn, yêu cầu, đề nghị, mời họp, liên hệ công tác. Công văn hành chính không được dùng để thay thế cho các văn bản pháp quy.

- Thông cáo dùng để công bố với nhân dân, với các đối tượng quản lí của Nhà nước những quyết định, những sự kiện quan trọng thuộc các lĩnh vực đối nội, đối ngoại.

- Thông báo dùng để thông tin các quyết định của các cơ quan đơn vị các kết quả hoạt động của các cơ quan, đơn vị, các tin tức, các đối tượng quản lí cần biết.

- Báo cáo dùng để tường thuật, thông tin lại về một sự việc, một vấn đề hoặc một người. Báo cáo có các loại như : báo cáo định kì, báo cáo đột xuất, báo cáo sơ kết, báo cáo tổng kết, báo cáo hội nghị, báo cáo chuyên đề.

- Biên bản dùng để ghi lại các sự việc xảy ra ; các ý kiến và kết luận tại các cuộc hội nghị, ghi chép các việc xử lí hoặc bàn giao công việc, chức trách, v.v...

- Điện báo (bao gồm điện mật và công điện) dùng để thông tin hoặc truyền đạt mệnh lệnh trong những trường hợp cần cấp. Đối với những quyết định hoặc chỉ thị quan trọng thì sau khi điện, phải giữ bản sao các điện báo đó theo đường dây liên lạc thường ngày cho cấp và người có trách nhiệm thi hành làm căn cứ đối chiếu, xử lí.

- Các loại văn bản hành chính khác như giấy giới thiệu, giấy đi đường, giấy nghỉ phép, phiếu gửi, v.v...

## **2. Các văn bản pháp quy về quản lý quy hoạch và xây dựng đô thị**

Các văn bản pháp quy chủ yếu trong quản lý quy hoạch và xây dựng đô thị gồm : Các văn bản về lập, xét duyệt quy hoạch và kế hoạch xây dựng đô thị ; các văn bản về quản lý kiến trúc đô thị ; các văn bản về kiểm soát sự phát triển đô thị theo quy hoạch : giới thiệu địa điểm, cấp chứng chỉ quy hoạch, lập, xét duyệt các dự án đầu tư ; giao đất, cho thuê đất, lập, thẩm định các thiết kế xây dựng, cấp giấy phép đầu tư, cấp giấy phép xây dựng đô thị, kiểm tra giám định chất lượng công trình ; lập hồ sơ hoàn công ; cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu công trình ; các văn bản về thanh tra, kiểm tra, xử phạt hành chính trong quản lý trật tự xây dựng đô thị ; các văn bản quy định về chức năng, nhiệm vụ của cơ quan, bộ máy quản lý quy hoạch và xây dựng đô thị ; các văn bản hướng dẫn chuyên môn và nghiệp vụ kĩ thuật : quy chuẩn, quy trình kĩ thuật, tiêu chuẩn kĩ thuật, chỉ dẫn thiết kế, v.v... có liên quan.

### **7.3.3. Nội dung kiểm soát sự phát triển đô thị theo quy hoạch và pháp luật (sơ đồ ở phụ lục kèm theo)**

#### **1. Giới thiệu địa điểm xây dựng các công trình trong đô thị**

Trong nền kinh tế phát triển theo cơ chế thị trường, việc tìm kiếm địa điểm xây dựng rõ ràng không thể tiến hành theo những trình tự, thủ tục cứng nhắc. Trên cơ sở quy hoạch xây dựng đô thị được duyệt, Nhà nước chỉ lo lựa chọn và quyết định những địa điểm xây dựng công trình có tầm quan trọng đặc biệt về kinh tế, văn hóa, phục vụ đời sống xã hội và cơ sở hạ tầng chung cho đô thị mà trong các QHC, QHCN và QHCT chưa làm rõ được, ví dụ như các khu sứ quán, tháp truyền hình, làng văn hóa dân tộc, các dự án đầu tư xây dựng khu dân cư tập trung, các dịch vụ công cộng v.v... Đối với các công trình khác, các chủ đầu tư có thể tìm đất xây dựng thông qua các công ty đầu tư phát triển cơ sở hạ tầng cho các khu đất xây dựng tập trung giới thiệu, tiếp thị thông qua các phương tiện thông tin đại chúng v. v... hoặc thông qua việc tự giao dịch mua bán, bán nhà, chuyển giao sử dụng đất theo quy định pháp luật.

#### **2. Cấp chứng chỉ quy hoạch**

a. Chứng chỉ quy hoạch là giấy chứng nhận về quy hoạch, nhằm cung cấp các dữ kiện về sử dụng đất đai, yêu cầu xây dựng công trình trên khu đất và việc sử dụng các cơ sở hạ tầng có liên quan đến khu đất cho các chủ đầu tư thực hiện triển khai xây dựng theo đúng quy hoạch được duyệt.

Việc cấp chứng chỉ quy hoạch đã có hướng dẫn cụ thể tại Thông tư 24/BXD-KTQH ngày 16/12/1994 của Bộ Xây dựng.

b. Các quy tắc xây dựng chủ yếu mà chứng chỉ quy hoạch cần cấp cho các chủ đầu tư bao gồm :

- Tôn trọng đất lưu không, lối ngõ hẻm ra đường và định vị công trình kiến trúc ; các công trình kiến trúc tuyệt đối không được xây trên các khu đất lưu

không, lối ngõ hẻm ra đường phố ; trường hợp xây nhà phía trong thì chủ nhà phải chừa một lối đi rộng tối thiểu để lộ trong có lối thoát ra đường phố. Nếu công trình ở phía trong đường phố thì chủ nhà phải trừ lối ra đường hữu hiệu đủ rộng ; trong trường hợp xây dựng công trình trên khu đất rộng hơn mà chưa có lộ giới rõ ràng thì phải lập mặt bằng QHCT, xác định rõ chỉ giới đường bộ, phân đất cấm xây dựng và diện tích được xây dựng trình cơ quan Nhà nước có thẩm quyền phê duyệt trước khi triển khai xây dựng (cấp phép xây dựng).

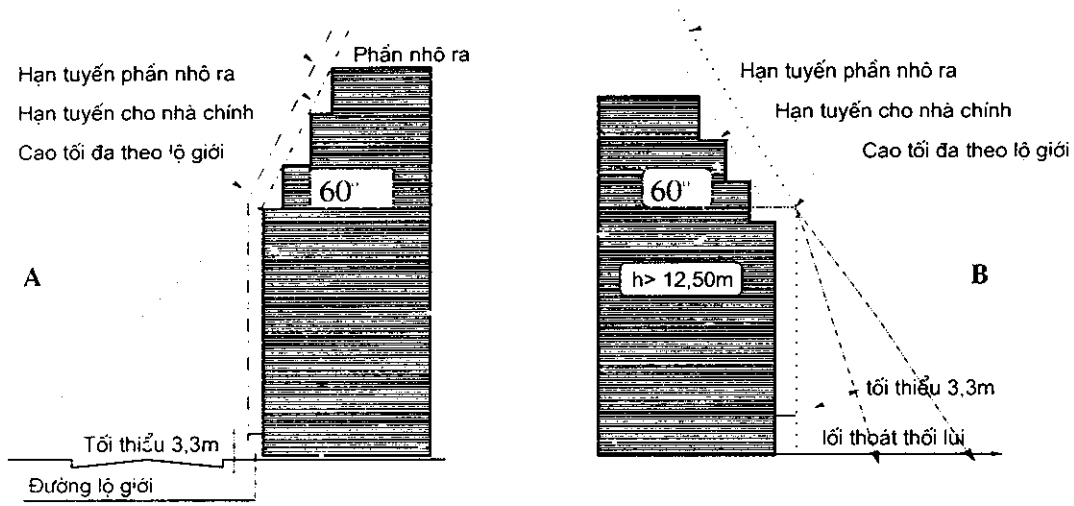
- Chức năng khu đất trong đó quy định rõ. Những loại công trình được xây dựng ; những công trình cấm xây dựng

- Lộ giới (chỉ giới đường đỏ) và chỉ giới xây dựng (khoảng lùi) : Tất cả các công trình xây dựng phải tôn trọng lộ giới và chỉ giới xây dựng ; các đường trong đô thị phải có lộ giới xây dựng được xác định trong đồ án QHXD đô thị ; hồ sơ cấm mốc lộ giới phải được cấp có thẩm quyền phê duyệt đồ án quy hoạch phê chuẩn.

- Cao độ nền đất xây dựng tối thiểu (m) so với mực nước biển (lấy cốt nền đường làm chuẩn).

- Mật độ xây dựng (%), là tỉ lệ xây dựng trên thửa đất với các tỉ lệ thường áp dụng như sau đây : Khu biệt thự : 30% ; khu thương mại : 80% ; khu nhà vườn : 15% ; khu công nghiệp : 70% .

- Diện tích và kích thước bề ngang tối thiểu cho lô đất, áp dụng cho từng khu chức năng (diện tích = bề ngang × bề sâu). Đối với nhà liền kề, bề ngang phải > 3,3m.



A : Áp dụng cho khu nhà liền phố (khu thương mại)

B : Áp dụng cho khu biệt thự

Hình 164 : Sơ đồ giới hạn độ cao công trình

- Chiều cao công trình ( $H_{max}$ )

Tại các khu vực pheù bay, những vùng có giới hạn chiều cao vì lí do thẩm mĩ hoặc bảo vệ kiến trúc, cảnh quan (phố cổ, phố cũ, thì chiều cao công trình được xác định cụ thể).

Tại các khu thương mại, có thể xây dựng nhà sát chỉ giới đường đỏ (lộ giới), nhưng chiều cao của lập diện thẳng không được lớn hơn chiều rộng lộ giới (L).

$$H_{max} < L$$

Trường hợp muốn có chiều cao lập diện lớn hơn lộ giới, thì chỉ giới xây dựng phải lùi vào phía trong lộ giới.

- Hạn tuyến (gavarit)  $45^\circ - 60^\circ$  là đường thẳng lập với đường nằm ngang một góc  $60^\circ$  tại điểm cao nhất của lập diện cho phép.

Các khối kiến trúc muốn xây dựng thêm không được vượt ngoài hạn tuyến này.

- Các phần phụ thuộc của công trình

Các phần nhô ra lộ giới : là bệ cửa, ban công, bao lơn v.v... Kích thước giới hạn được áp dụng như sau : 1,40m đối với lộ giới trên 16m ; 1,20m đối với lộ giới 10 - 16m ; 0,90m đối với lộ giới 6 - 12m ; 0,00m đối với lộ giới dưới 6m.

X	0	30	40	50	60	80	110
V <sub>m</sub>	20 × 20	15 × 15	12 × 12	10 × 10	7 × 7	5 × 5	5 × 5

Trong đó :

X = góc hợp bởi 2 lộ giới

V<sub>m</sub> = vật góc tối thiểu

- Hệ số sử dụng đất : Tổng diện tích đất sàn, tính trên diện tích đất, áp dụng tùy thuộc vào chức năng từng khu và lô đất, không kể diện tích xây dựng tầng hầm, mái.

- Chỗ đỗ xe : Bãi đỗ xe theo nhu cầu công trình và cơ quan phải bố trí ngoài các đường giao thông công cộng ; tiêu chuẩn cho bãi đỗ xe như sau : đối với nhà ở 1 chỗ/4 căn hộ ; đối với nhà hàng, quán cafe, bar, văn phòng, 1 chỗ/25m<sup>2</sup> sử dụng ; đối với công trình buôn bán thực phẩm có diện tích tới 1000m<sup>2</sup> thì tính 1 chỗ/10m<sup>2</sup> sử dụng ; đối với bệnh viện và phòng khám 3 chỗ/10 giường ; đối với khách sạn và giải khát : 9 chỗ/10 buồng và 1,5 chỗ/10m<sup>2</sup> phòng ăn, uống ; đối với công trình giáo dục, 1 chỗ/20 học sinh.

- Yêu cầu không gian trống giành cho việc trồng cây (% lô đất)

- Trang trí bề mặt môi trường : Vật liệu xây, mái che, cửa ngoài, mặt dưới công trình, biển quảng cáo v.v...

### ***3. Tổ chức thực hiện và theo dõi điều chỉnh quy hoạch xây dựng đô thị được duyệt***

Trong quá trình thực hiện QHXD được duyệt, cần phải theo dõi cập nhật quá trình diễn biến để có quyết định điều chỉnh cho phù hợp với thực tiễn. Nhiệm vụ tổ chức thực hiện và theo dõi quy hoạch xây dựng đô thị, gồm :

- a) Điều tra thu thập các tài liệu, thông tin, phân tích xử lý để rút ra các khuynh hướng phát triển.
- b) Theo dõi các dự án đầu tư xây dựng theo quy hoạch và các điểm chính cục bộ nếu có ;
- c) Tổng hợp, xây dựng nhiệm vụ điều chỉnh thiết kế quy hoạch, trình cơ quan có thẩm quyền phê duyệt quy hoạch xem xét quyết định ;
- d) Lập hồ sơ quy hoạch điều chỉnh ;
- e) Trình duyệt QHXD điều chỉnh theo quy định tại Thông tư 25/BXD-KTQH của Bộ Xây dựng.

### ***4. Giao đất hoặc cho thuê đất xây dựng đô thị***

#### ***a. Về thẩm quyền giao đất và cho thuê đất xây dựng đô thị***

Thẩm quyền giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất theo quy định tại điều 23 Luật Đất đai. UBND tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương. Từ 1 ha trở xuống đối với đất nông nghiệp, lâm nghiệp có rừng và đất khu dân cư nông thôn, đất đô thị. Từ 2 ha trở xuống đối với đất trồng, đồi núi trọc (cho công trình điểm) ; từ 3 ha trở xuống đối với đất đô thị, khu dân cư nông thôn, đất nông nghiệp, lâm nghiệp và từ 5 ha trở xuống đối với đất trồng, đồi trọc đối với các công trình xây dựng dọc theo tuyến ; 10 ha trở xuống đối với đất trồng, đồi trọc cho việc xây dựng hồ chứa nước ; giao đất nông nghiệp, đất lâm nghiệp, có rừng để hộ gia đình, cá nhân làm nhà ở ; cho phép chuyển mục đích sử dụng từ đất chuyên dùng này vào mục đích chuyên dùng khác hoặc làm nhà ở, giao đất đô thị theo định mức của Chính phủ.

Khi chuyển mục đích sử dụng, chủ sử dụng đất phải lập QHCT, trình cơ quan Nhà nước có thẩm quyền phê duyệt ;

Thủ tướng Chính phủ giao đất để sử dụng vào mục đích trong những trường hợp cần thiết, đặc biệt là kế hoạch sử dụng đất nông nghiệp vào mục đích xây dựng đô thị và đất chuyên dùng.

#### ***b. Phân công thực hiện các nhiệm vụ quản lý và sử dụng đất đai***

Cơ quan quản lý kiến trúc - quy hoạch ngành Xây dựng chịu trách nhiệm lập QHXD đô thị và sử dụng đất đô thị.

Cơ quan địa chính chịu trách nhiệm trước Chính phủ, UBND các cấp thống nhất quản lý Nhà nước về đất đô thị.

Cơ quan tài chính chịu trách nhiệm về tài chính đất đai.

*c. Hồ sơ xin giao đất, cho thuê đất, gồm :*

- Đơn xin giao đất ;
- Dự án đầu tư xây dựng (nghiên cứu khả thi) được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền phê duyệt ;
- Bản đồ địa chính tỉ lệ 1/2000, 1/1000 (đối với lô đất nhỏ tỉ lệ 1/500) ;
- Phương án đền bù tài sản gắn với đất.

*d. Các công đoạn giao đất sử dụng mục đích xây dựng đô thị gồm :*

- Lựa chọn địa điểm xây dựng, xin cấp chứng chỉ quy hoạch ;
- Đối với thửa đất lớn, chưa xác định rõ các địa lô phải lập QHCT chia lô, tỉ lệ 1/500 (theo Nghị định 91/CP) và Quyết định 322/BXD-ĐT ;
- Lập dự án đầu tư xây dựng và trình cơ quan Nhà nước có thẩm quyền phê duyệt (theo Nghị định 42/CP và Thông tư 09 BKH/VPTĐ ngày 21/9/1996 của Bộ Kế hoạch và Đầu tư) ;
- Lập hồ sơ xin giao đất (theo Nghị định 88/CP) ;
- Ra quyết định giao đất ;
- Thực hiện công tác đền bù, giải phóng mặt bằng ;
- Nộp tiền sử dụng đất hoặc thuế đất và các khoản nghĩa vụ tài chính theo quy định pháp luật ;
- Giao, nhận đất tại hiện trường cắm mốc giới, lập bản đồ địa chính (cấp giấy phép sử dụng đất) ;
- Thiết kế xây dựng công trình và tổ chức thẩm định theo Quyết định 536/BXD-GĐ ;
- Xin phép xây dựng (theo Thông tư 05/BXD-KTQH của Bộ Xây dựng) ;
- Lập hồ sơ hoàn công, đăng kí cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất.

## **5. Cấp giấy phép xây dựng**

### **a. Thẩm quyền cấp giấy phép xây dựng**

Chủ tịch UBND tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương cấp giấy phép xây dựng thuộc lãnh thổ mình quản lý.

Giám đốc Sở Xây dựng hoặc Kiến trúc sư trưởng thành phố (đối với các địa phương có Kiến trúc sư trưởng), giúp Chủ tịch UBND tỉnh, thành phố trực thuộc

Trung ương hướng dẫn cấp phép xây dựng và thẩm định hồ sơ xin phép xây dựng để trình Chủ tịch UBND tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương cấp giấy phép xây dựng theo đúng quy định pháp luật ;

Chủ tịch UBND tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương có thể ủy quyền cho Giám đốc Sở Xây dựng hoặc KTS trưởng (đối với địa phương đã có KTS trưởng) trực tiếp cấp giấy phép xây dựng thuộc địa phương mình.

Giám đốc Sở Xây dựng hoặc Kiến trúc sư trưởng, khi được ủy quyền cấp giấy phép xây dựng phải chịu trách nhiệm thực hiện các thủ tục hành chính theo quy định pháp luật và phải thường xuyên báo cáo cho Chủ tịch UBND tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương biết về tình hình cấp giấy phép xây dựng tại địa phương mình.

- Chủ tịch UBND thành phố thuộc tỉnh, thị xã, quận, huyện cấp giấy phép xây dựng nhà ở riêng lẻ thuộc sở hữu tư nhân và các công trình có quy mô nhỏ theo sự phân cấp của Chủ tịch UBND tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương.

Khi được phân cấp cấp giấy phép xây dựng, Chủ tịch UBND thành phố thuộc tỉnh, thị xã, quận, huyện phải chuẩn bị đủ cán bộ hiểu biết nghiệp vụ chuyên môn, các căn cứ và điều kiện cấp giấy phép xây dựng.

Khi cấp giấy phép xây dựng các công trình được phân cấp, Chủ tịch UBND thành phố trực thuộc tỉnh, thị xã, quận, huyện phải thực hiện các thủ tục hành chính theo quy định pháp luật và sự chỉ đạo nghiệp vụ chuyên môn của Giám đốc Sở Xây dựng hoặc Kiến trúc sư trưởng thành phố (đối với các địa phương đã có Kiến trúc sư trưởng) và phải thường xuyên báo cáo tình hình cấp giấy phép xây dựng cho Chủ tịch UBND tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương và thông báo cho Giám đốc Sở Xây dựng hoặc Kiến trúc sư trưởng thành phố (đối với các địa phương đã có Kiến trúc sư trưởng).

Căn cứ vào điều kiện cụ thể của mỗi địa phương, Giám đốc Sở Xây dựng hoặc Kiến trúc sư trưởng thành phố (đối với các địa phương đã có Kiến trúc sư trưởng) lập dự án tổ chức việc cấp phép xây dựng, trong đó phải phân loại và phân định rõ từng khu vực, vị trí các công trình và thẩm quyền cấp phép xây dựng đối với từng khu vực và từng loại công trình để Chủ tịch UBND tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương quyết định.

Đối với thành phố Hà Nội, thành phố Hồ Chí Minh việc quy định về cấp phép xây dựng, phân định khu vực và phân loại công trình để cấp giấy phép xây dựng do Chủ tịch UBND thành phố ban hành, sau khi thống nhất với Bộ Xây dựng.

- Ban quản lí khu chế xuất hoặc khu công nghiệp tập trung cấp giấy phép xây dựng trong phạm vi ranh giới khu chế xuất và khu công nghiệp tập trung do Chính phủ thành lập theo quy định pháp luật và sự hướng dẫn nghiệp vụ của Giám đốc Sở Xây dựng hoặc Kiến trúc sư trưởng thành phố (đối với các địa phương đã có Kiến trúc sư trưởng) và phải báo cáo thường xuyên tình hình cấp phép xây dựng cho Chủ tịch UBND tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương, đồng thời thông báo cho Giám đốc Sở Xây dựng hoặc Kiến trúc sư trưởng thành phố (đối với các địa phương đã có Kiến trúc sư trưởng) biết.

*b. Hồ sơ xin cấp phép xây dựng, gồm :*

- Đơn xin xây dựng ;
- Hồ sơ thiết kế xây dựng được duyệt ;
- Văn bằng chứng minh quyền sử dụng đất.

### **6. Các dự án phát triển đất đai và cơ sở hạ tầng đô thị**

Phát triển đô thị theo các dự án là biện pháp nhằm bảo đảm huy động tổng lực các nguồn vốn, nâng cao hiệu quả sử dụng nó, đồng thời đô thị sẽ phát triển theo đúng quy hoạch được duyệt.

Các dự án phát triển đô thị gồm nhiều loại : Dự án liên doanh, BOT, dự án đầu tư kinh doanh phát triển nhà, các dự án sử dụng các nguồn tài trợ, ... nhưng quan trọng hơn cả là các dự án giao đất, cho thuê đất để phát triển cơ sở hạ tầng đô thị.

Các loại dự án sử dụng quỹ đất tạo vốn xây dựng cơ sở hạ tầng thường gặp gồm : Dự án cho thuê đất xây dựng cơ sở hạ tầng tại các khu chế xuất, khu công nghiệp tập trung theo phương thức kinh doanh (Nghị định 192/CP và Nghị định 85/CP của Chính phủ) ; dự án giao hoặc cho thuê đất xây dựng kinh doanh cơ sở hạ tầng tại các khu đô thị tập trung, gồm 2 loại : Giao thầu trọn gói ; giao đất thay bằng giao vốn cho doanh nghiệp để thực hiện phương án kinh doanh.

Các chủ đầu tư thông qua việc bỏ vốn kinh doanh cơ sở hạ tầng sẽ tạo ra được lợi nhuận do kết quả đầu tư đem lại.

Cơ sở hình thành dự án là quy hoạch chi tiết, nội dung quy hoạch chi tiết theo quy định tại Quyết định 322/BXD-ĐT của Bộ trưởng Bộ Xây dựng. Việc lập quy hoạch chi tiết các khu có dự án đầu tư phải làm rõ được nội dung xây dựng các loại công trình kiến trúc, trên cơ sở đó xác định rõ quy hoạch cơ sở hạ tầng trong hàng rào của khu đất và việc đấu nối chúng với cơ sở hạ tầng ngoài hàng rào, ước tính khối lượng đầu tư và nhu cầu vốn phát triển.



Quy hoạch chi tiết tỉ lệ 1/500 - 1/2000 khu đất có dự án đầu tư được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền xét duyệt là căn cứ để lập dự án đầu tư.

Chủ đầu tư dự án phải là người có tư cách pháp nhân, phải có đủ năng lực tài chính thực hiện dự án, và phải có khả năng tổ chức thực hiện dự án.

Nội dung chủ yếu của dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh cơ sở hạ tầng là : nghiên cứu sự cần thiết và quy mô đầu tư ; nghiên cứu thị trường ; điều tra, khảo sát về địa điểm xây dựng (sau khi đã có quyết định lựa chọn) ; nghiên cứu làm chính xác và chi tiết hóa các giải pháp kiến trúc - quy hoạch và cơ sở hạ tầng trong và ngoài khu đất. Trường hợp có thay đổi lớn phải làm thủ tục xin điều chỉnh quy hoạch chi tiết ở cơ quan Nhà nước có thẩm quyền ; xác định tổng mức đầu tư và nguồn vốn xây dựng gồm : Các lệ phí, chi phí hoặc phí làm các nhiệm vụ khảo sát, thiết kế xin phép đầu tư, làm các thủ tục hành chính có liên quan ; chi phí đền bù, giải phóng mặt bằng ; tiền sử dụng đất, tiền thuê đất ; vốn xây dựng các công trình cơ sở hạ tầng ; các khoản thuế, lệ phí hoặc các khoản nộp ngân sách Nhà nước ; trả lãi vay ngân hàng ; các chi phí khác ; phân tích tài chính và hiệu quả đầu tư (phương án kinh doanh) ; tổ chức quản lý khảo sát và sử dụng lao động ; kiến nghị về ưu đãi và đảm bảo đầu tư (nếu có).

Sau khi hoàn tất các nhiệm vụ chuẩn bị đầu tư, chủ dự án tiến hành làm thủ tục xin giao đất hoặc cho thuê đất (theo điều 16 Nghị định 88/CP của Chính phủ) ; đền bù giải phóng mặt bằng ; tổ chức chọn thầu tư vấn, khảo sát, thiết kế, giám định kỹ thuật và chất lượng công trình ; thẩm định thiết kế ; tổ chức đấu thầu mua sắm thiết bị, thi công xây lắp ; xin giấy phép xây dựng và giấy phép khai thác tài nguyên (nếu có) ; kí kết các hợp đồng với các tổ chức, cá nhân thực hiện dự án ; thi công xây lắp công trình ; theo dõi, kiểm tra việc thực hiện hợp đồng ; tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất khi giao đất hoặc cho sử dụng đất thuê lại do UBND địa phương chủ trì ; kết thúc xây dựng và đưa dự án vào khai thác dự án ; tổ chức quản lý dự án, trong đó có thể áp dụng các hình thức là : chủ đầu tư trực tiếp quản lý dự án, chủ nhiệm điều hành dự án, hình thức chìa khoá trao tay hoặc hình thức tự làm từ A đến Z.

## 7.4. TỔ CHỨC QUẢN LÝ NHÀ NƯỚC VỀ QUY HOẠCH VÀ XÂY DỰNG ĐÔ THỊ

### 7.4.1. Phân loại đô thị và phân cấp quản lý đô thị

#### 1. Về phân loại đô thị

Căn cứ Quyết định 132/HĐBT ngày 5/5/1990 của Chủ tịch Hội đồng Bộ trưởng (nay là Chính phủ) thì đô thị Việt Nam được phân thành 5 loại, trên cơ sở đánh

giá tổng hợp 5 yếu tố là vị trí, chức năng, quy mô dân số, mật độ nhân khẩu, tỉ lệ lao động phi nông nghiệp và trình độ phát triển cơ sở hạ tầng, tính chủ yếu trong khu vực nội thành, có xem xét đến quy hoạch phát triển trong giai đoạn trước mắt.

Hiện nay, cả nước có 569 đô thị, trong đó có 2 đô thị loại I, 6 đô thị loại II, 13 đô thị loại III, 61 đô thị loại IV, còn lại là các đô thị loại V.

## **2. Về phân cấp quản lí đô thị**

Đô thị ở Việt Nam bao gồm thành phố, thị xã và thị trấn, tương đương với 3 cấp lãnh thổ là : Tỉnh, huyện và xã, cụ thể như sau :

a) Các thành phố trực thuộc Trung ương, gồm 4 thành phố : thành phố Hà Nội, thành phố Hồ Chí Minh, thành phố Hải Phòng, thành phố Đà Nẵng.

b) Các thành phố, thị xã, quận thuộc tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương, gồm 95 đơn vị hành chính có cấp tương đương huyện.

c) Các thị trấn, phường, gồm 1258 đơn vị có cấp hành chính tương đương cấp thị xã.

## **7.4.2. Thể chế Nhà nước**

### **1. Về phân cấp**

Hiến pháp Cộng hòa XHCN Việt Nam quy định 4 cấp từ Trung ương đến địa phương :

a) Hệ thống bầu cử dựa trên phổ thông đầu phiếu. Ủy ban Mặt trận tổ chức các cấp, các tổ chức quần chúng và nhân dân quyết định danh sách các ứng cử viên.

b) Quốc Hội bầu ra Chủ tịch, Phó chủ tịch nước ; Chánh án Tòa án Nhân dân Tối cao và Viện trưởng viện Kiểm sát nhân dân tối cao.

c) Thủ tướng Chính phủ thành lập các Bộ và các cơ quan ngang Bộ trình Quốc hội thông qua.

d) Ở cấp tỉnh, thành phố nhân dân bầu ra Hội đồng Nhân dân và Hội đồng Nhân dân bầu ra Chủ tịch UBND.

### **2. Về quyền hạn và trách nhiệm trong quản lí quy hoạch và xây dựng đô thị**

a) Chính phủ thống nhất quản lí quy hoạch và xây dựng đô thị trên địa bàn cả nước.

b) UBND tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương chịu trách nhiệm trước Chính phủ thực hiện quản lý Nhà nước về quy hoạch và xây dựng đô thị tại địa bàn do mình phụ trách.

c) UBND các cấp chịu trách nhiệm quản lý quy hoạch và xây dựng đô thị theo sự phân công của Chính phủ và sự phân công của UBND tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương.

d) Các sở, ban, ngành địa phương chịu trách nhiệm trước UBND tỉnh, thành phố Trung ương và Bộ quản lý quy hoạch và xây dựng đô thị theo sự ủy quyền của UBND tỉnh, thành phố Trung ương.

### **7.4.3. Nhiệm vụ và quyền hạn của Chính phủ, thành viên Chính phủ và UBND mỗi cấp**

#### ***1. Chính phủ có những nhiệm vụ và quyền hạn sau đây***

Nhà nước quản lý xã hội bằng pháp luật, không ngừng tăng cường pháp chế xã hội chủ nghĩa.

Các cơ quan Nhà nước, tổ chức kinh tế, tổ chức xã hội, đơn vị vũ trang nhân dân và mọi công dân phải nghiêm chỉnh chấp hành Hiến pháp và pháp luật, đấu tranh phòng ngừa và chống các tội phạm, các vi phạm Hiến pháp và pháp luật.

Mọi hành động xâm phạm lợi ích của Nhà nước và lợi ích hợp pháp của tập thể và của công dân đều bị xử lý theo pháp luật.

***2. Bộ trưởng và các thành viên khác của Chính phủ*** chịu trách nhiệm quản lý Nhà nước về lĩnh vực ngành mình phụ trách trong phạm vi cả nước, bảo đảm quyền tự chủ trong hoạt động sản xuất, kinh doanh của các cơ sở theo quy định của pháp luật.

Căn cứ vào Hiến pháp, luật và nghị quyết của Quốc hội, pháp lệnh, nghị quyết của Ủy ban Thường vụ Quốc hội, lệnh, quyết định của Chủ tịch nước, các văn bản của Chính phủ và Thủ tướng Chính phủ, Bộ trưởng, các thành viên khác của Chính phủ, Thủ trưởng các cơ quan thuộc Chính phủ ra quyết định, chỉ thị, thông tư và kiểm tra việc thi hành các văn bản đó đối với tất cả các ngành, các địa phương và cơ sở.

***3. UBND trong phạm vi nhiệm vụ, quyền hạn do pháp luật quy định, ra quyết định, chỉ thị và kiểm tra việc thi hành những văn bản đó***

Chủ tịch Ủy ban nhân dân lãnh đạo, điều hành hoạt động của Ủy ban nhân dân. Khi quyết định những vấn đề quan trọng của địa phương, Ủy ban nhân dân phải thảo luận tập thể và quyết định theo đa số.

Chủ tịch Ủy ban nhân dân có quyền đình chỉ việc thi hành hoặc bãi bỏ những văn bản sai trái của các cơ quan thuộc Ủy ban nhân dân và các văn bản sai trái của Ủy ban nhân dân cấp dưới ; đình chỉ thi hành nghị quyết sai trái của Hội đồng Nhân dân cấp dưới, đồng thời đề nghị Hội đồng Nhân dân cấp mình bãi bỏ những nghị quyết đó.

#### **7.4.4. Nhiệm vụ và quyền hạn của cơ quan chuyên môn giúp UBND tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương quản lý Nhà nước về ngành Xây dựng**

##### ***1. Thực hiện pháp luật về Ngành Xây dựng***

a) Giúp UBND tỉnh soạn thảo các văn bản để thực hiện Luật, Pháp lệnh và các văn bản pháp quy khác về ngành Xây dựng ; hướng dẫn thực hiện các văn bản pháp luật, chính sách của Nhà nước và các văn bản về xây dựng của địa phương.

b) Cấp và thu hồi các loại giấy phép, chứng chỉ về xây dựng theo quy định của pháp luật, hướng dẫn của Bộ Xây dựng và sự phân cấp của UBND tỉnh.

c. Thực hiện công tác thanh tra Nhà nước, thanh tra và kiểm tra chuyên ngành theo quy định của Nhà nước và của UBND tỉnh.

##### ***2. Về Quản lý kiến trúc, quy hoạch phát triển đô thị, cụm dân cư nông thôn***

Văn phòng kiến trúc sư trưởng hoặc Sở Xây dựng (đối với tỉnh không có Kiến trúc sư trưởng) giúp UBND tỉnh thực hiện nhiệm vụ quản lý Nhà nước về kiến trúc, quy hoạch xây dựng phát triển đô thị, cụm dân cư nông thôn trên địa bàn tỉnh ; có nhiệm vụ và quyền hạn sau :

a) Lập kế hoạch quy hoạch xây dựng, dự án quản lý kiến trúc - cảnh quan đô thị và tổ chức thực hiện kế hoạch, dự án đó sau khi đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt.

b) Tổ chức lập, thẩm định các dự án quy hoạch xây dựng các đô thị, khu công nghiệp, cụm dân cư nông thôn trình UBND tỉnh, để UBND tỉnh trình Thủ tướng Chính phủ phê duyệt hoặc phê duyệt theo thẩm quyền ;

c) Tổ chức quản lý xây dựng các đô thị, khu công nghiệp, cụm dân cư nông thôn theo quy hoạch được duyệt gồm : công bố quy hoạch xây dựng được duyệt để nhân dân biết, thực hiện và kiểm tra ; giới thiệu địa điểm, thỏa thuận về mặt kiến trúc quy hoạch đối với các dự án đầu tư và cấp giấy phép xây dựng theo sự ủy quyền của Chủ tịch UBND tỉnh ; kiểm tra và giám sát việc thực hiện giấy phép xây dựng, hướng dẫn lập và lưu trữ các hồ sơ hoàn công.

d) Lập, thẩm định hồ sơ phân loại đô thị để UBND tỉnh trình cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt hoặc quyết định theo thẩm quyền.

### 3. Về quản lý xây dựng

Sở Xây dựng giúp UBND tỉnh quản lý Nhà nước về xây dựng trên địa bàn tỉnh : có nhiệm vụ và quyền hạn sau :

#### a. Quản lý công tác khảo sát, thiết kế, dự toán công trình

- Giúp UBND tỉnh quản lý Nhà nước đối với các tổ chức, cá nhân thực hiện dự án đầu tư xây dựng công trình trên địa bàn theo đúng pháp luật của Nhà nước và hướng dẫn của Bộ Xây dựng.

- Tổ chức thẩm định thiết kế kỹ thuật, dự toán và chuẩn bị hồ sơ thiết kế kỹ thuật các công trình xây dựng dân dụng, công nghiệp thuộc các dự án do UBND tỉnh quyết định đầu tư trình UBND tỉnh phê duyệt.

- Xét duyệt thiết kế kỹ thuật một số dự án xây dựng công trình dân dụng và công nghiệp nhóm B, C theo sự ủy quyền của UBND tỉnh ; phối hợp với các cơ quan có liên quan thẩm tra tổng dự toán các công trình do địa phương quản lý để trình UBND tỉnh xét duyệt.

#### b. Quản lý chất lượng

- Giúp UBND tỉnh thực hiện quản lý Nhà nước về chất lượng các công trình xây dựng trên địa bàn theo quy định của pháp luật.

- Tổ chức hoặc tham gia giám định chất lượng các công trình xây dựng công nghiệp, dân dụng do tỉnh quản lý, tham gia nghiệm thu các công trình dân dụng, công nghiệp và dân dụng trên địa bàn theo hướng dẫn của Bộ Xây dựng.

- Chủ trì hoặc tham gia việc điều tra sự cố các công trình xây dựng dân dụng và công nghiệp trên địa bàn do tỉnh quản lý : tham gia giải quyết các tranh chấp về sự cố công trình ;

- Tổng hợp các sự cố của công trình xây dựng trên địa bàn, báo cáo với UBND tỉnh và Bộ Xây dựng.

#### c. Quản lý giá

- Phối hợp với Sở Tài chính và các cơ quan có liên quan để trình UBND tỉnh ban hành đơn giá xây dựng cơ bản tại địa phương theo hướng dẫn của Bộ Xây dựng.

- Phối hợp với Sở Tài chính và Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh trong việc xem xét, lập hồ sơ dự toán các công trình xây dựng do địa phương quản lý trình UBND tỉnh phê duyệt.

#### ***4. Về quản lý nhà ở, công thự, trụ sở làm việc***

Sở Nhà đất hoặc Sở Xây dựng (với tỉnh không có Sở Nhà đất) giúp UBND tỉnh thực hiện quản lý Nhà nước về nhà ở, công thự, trụ sở làm việc có các nhiệm vụ, quyền hạn sau :

a) Xây dựng chiến lược, kế hoạch 5 năm và các dự án phát triển nhà ở trên địa bàn đô thị, nông thôn trình UBND tỉnh ; tổ chức hướng dẫn thực hiện sau khi được cấp có thẩm quyền phê duyệt.

b) Quản lý nhà ở, công thự, trụ sở làm việc thuộc sở hữu Nhà nước do địa phương quản lý hướng dẫn việc quản lý khai thác, sử dụng và phát triển quỹ nhà ở, công thự, trụ sở làm việc được giao quản lý theo quy định của Chính phủ và của Bộ Xây dựng.

c) Tổ chức thực hiện việc điều tra, thống kê, lập danh bạ, hồ sơ về diện tích, tình trạng, phân loại, mục đích sử dụng nhà và việc chuyển dịch sở hữu nhà thuộc các thành phố kinh tế.

***5. Quản lý công trình công cộng đô thị, cụm dân cư nông thôn (đường sá, cấp thoát nước, vệ sinh môi trường, cây xanh, chiếu sáng).***

Sở Giao thông Công chính hoặc Sở Xây dựng (đối với tỉnh không có Sở Giao thông Công chính) giúp UBND tỉnh quản lý Nhà nước về công trình công cộng đô thị, cụm dân cư trên địa bàn ; có nhiệm vụ và quyền hạn sau :

Trình UBND tỉnh quản lý Nhà nước về việc khai thác, sử dụng, bảo dưỡng, sửa chữa các công trình công cộng đô thị ; chủ trì phối hợp với các cơ quan có liên quan của tỉnh nghiên cứu giá các dịch vụ công trình công cộng trên địa bàn trình UBND tỉnh.

#### ***6. Quản lý vật liệu xây dựng***

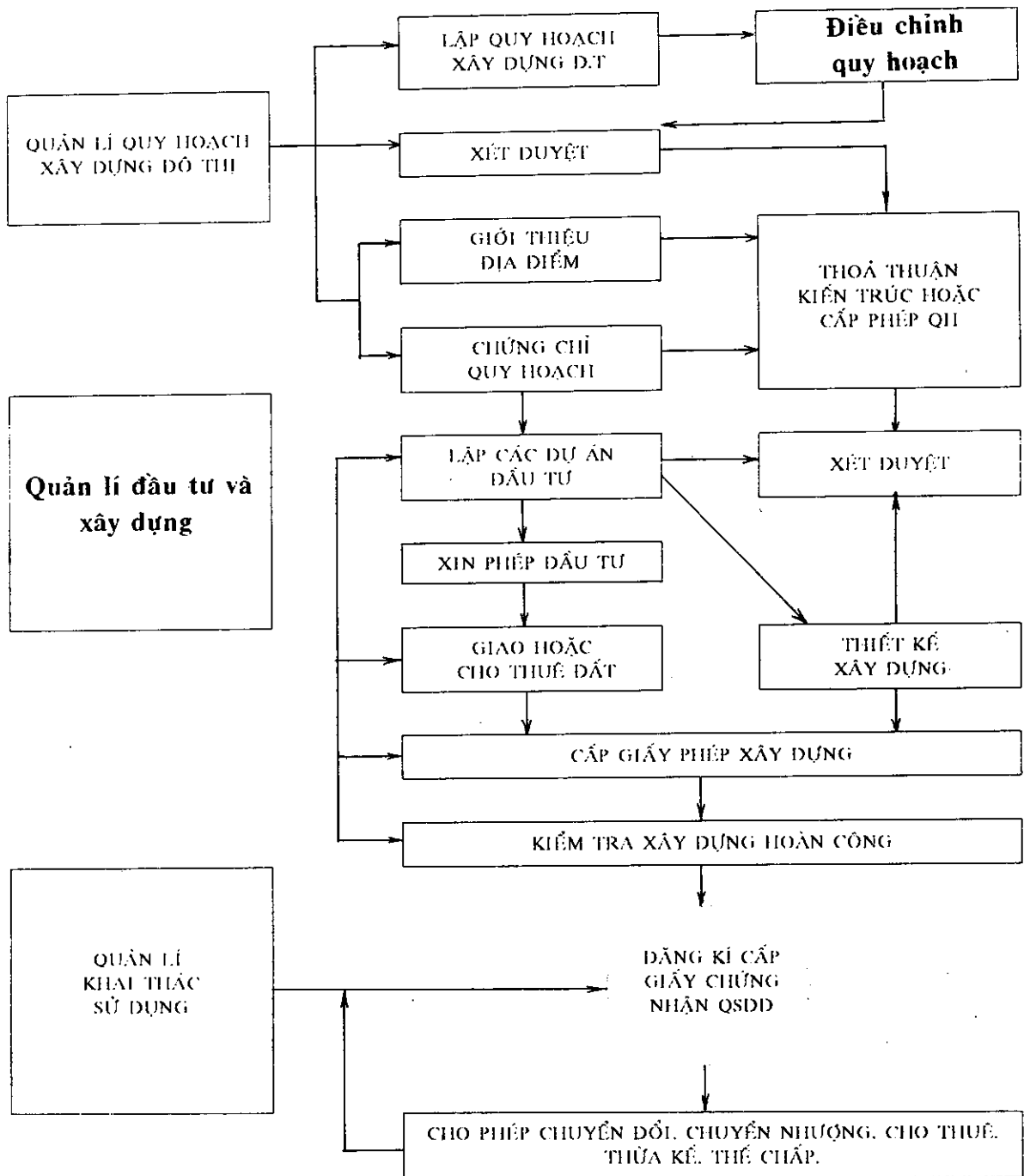
Sở Xây dựng giúp UBND tỉnh thực hiện quản lý Nhà nước về Vật liệu xây dựng ; có các nhiệm vụ và quyền hạn sau :

a) Xây dựng chiến lược, quy hoạch, kế hoạch 5 năm phát triển vật liệu xây dựng của địa phương trình UBND tỉnh ; tổ chức hướng dẫn thực hiện sau khi được cấp có thẩm quyền phê duyệt.

b) Phối hợp với các cơ quan có liên quan xét duyệt thiết kế công nghệ sản xuất, công nghệ khai thác mỏ tài nguyên giao cho địa phương quản lý để sản xuất vật liệu xây dựng theo hướng dẫn của Bộ Xây dựng.

c) Phối hợp với các cơ quan có liên quan về việc quản lý chất lượng sản phẩm vật liệu xây dựng tại địa phương.

## Sơ đồ 4 : TRÌNH TỰ NỘI DUNG KIỂM SOÁT SỰ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ THEO QUY HOẠCH



#### **7.4.5. Thanh tra, kiểm tra và xử lý vi phạm trong quản lý trật tự xây dựng đô thị**

##### ***1. Nội dung thanh tra, kiểm tra việc thực hiện quy định quản lý quy hoạch đô thị bao gồm***

- a) Phát hiện các vi phạm về quy hoạch xây dựng đô thị ;
- b) Phát hiện và xử lý các trường hợp cấp giấy phép xây dựng sai hoặc không đúng thẩm quyền ;
- c) Phát hiện các hành vi xây dựng, phá dỡ công trình không có giấy phép hoặc sai với giấy phép ;
- d) Phát hiện các vi phạm bảo vệ cảnh quan môi trường sống đô thị ;
- e) Phát hiện các vi phạm về chế độ sử dụng và khai thác các công trình cơ sở hạ tầng kĩ thuật đô thị.

##### ***2. Phân công trách nhiệm thanh tra, kiểm tra và xử lý vi phạm quản lý đô thị***

a) Ủy ban nhân dân phường, xã, thị trấn thực hiện chức năng kiểm tra, giám sát hoạt động của các tổ chức và cá nhân trên địa bàn về việc thực hiện các qui định quản lý quy hoạch đô thị và pháp luật ; thực hiện việc cưỡng chế thi hành các quyết định xử lý của cơ quan Nhà nước.

b) Ủy ban nhân dân thành phố, thị xã, quận, huyện có trách nhiệm tổ chức thực hiện việc kiểm tra, thanh tra và chỉ đạo Ủy ban nhân dân các cấp dưới xử lý các vi phạm về quy hoạch, xây dựng, khai thác và sử dụng công trình trong đô thị theo pháp luật.

c) Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương ban hành các quy định và chỉ đạo Ủy ban nhân dân cấp dưới thực hiện việc thanh tra, kiểm tra, xử lý các vi phạm về quản lý quy hoạch xây dựng đô thị trong địa phương.

Các sở chuyên ngành chịu trách nhiệm trước Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương quản lý Nhà nước về quy hoạch đô thị, hướng dẫn Ủy ban nhân dân cấp dưới về chuyên môn nghiệp vụ và chịu trách nhiệm về hiệu quả quản lý của ngành mình trên các địa bàn các thành phố, thị xã và thị trấn.

d) Ủy ban nhân dân các cấp phối hợp với các cơ quan quản lý Nhà nước trên địa bàn được giao quản lý có trách nhiệm kiểm tra, phát hiện các vi phạm trật tự xây dựng và có biện pháp xử lý kịp thời.



## TÀI LIỆU THAM KHẢO

- AIU. *International Manual of Planning Practice (Second Edition)*. 1992  
Asian Planning school Association.  
APSA Papers. Tokio 1994
- BARDER GASTON *Urbanisme*  
4.ed. Paris 1959
- BAROSS, PAL *Action Planning, working papers*.  
Institute for Housing and Urban  
Development Studies, Rotterdam, 1991.
- Bartone, Carl ; Bernstein, Janis ;  
Leitmann, Josef and Eigen, Jochen *Toward Environmental  
Strategies for Cities (Policy  
Considerations for Urban  
Environmental Management in  
Developing Countries)*. World Bank,  
Washington 18/1994.
- BENOLOVO, LEONARDO *Lịch sử Kiến trúc thế kỉ 19-20*.  
Munich 1964
- BOHDAN, JALOWIECKI *Miasto i Spoleczne Procesy Urbanizacji*.  
Warszawa, 1972.
- BỘ XÂY DỰNG *Các văn bản pháp luật về quản lí đô thị*.  
Nhà xuất bản Xây dựng, Hà Nội, 1995
- BỘ XÂY DỰNG *Tiêu chuẩn thiết kế Quy hoạch Đô thị*.  
Nhà xuất bản Xây dựng, Hà Nội 1982.
- BURTENSHAW, D..  
AND BATEMAN. M *The European City - A Western Perspective*.  
London, 1995.
- CHÍNH PHỦ NƯỚC CHXHCNVN *Nghị định 88-CP, ngày 17/8/1994 về  
quản lí và sử dụng đất đô thị*.  
Nhà xuất bản Chính trị Quốc gia,  
Hà Nội, 1994.
- CHRISTALLER *V. Central Places in Southern Germany 1933*.  
New Jersey, Prentice Hall, 1960.
- CLOUT, HUGH *Europe's Cities in the late Twentieth Century*.  
Amsterdam, 1994.

- ĐÀM TRUNG PHƯỜNG *Từ tiểu khu nhà ở ra đường phố, từ đường phố lấn vỉa hè.*  
 Tạp chí Kiến trúc, 1992 ;  
*Đô thị Việt Nam.*  
 Nhà xuất bản Xây dựng, Tập 1-1994  
 Tập 2 - 1996
- ĐÀM TRUNG PHƯỜNG,  
 LÊ TRỌNG BÌNH *Nghệ thuật tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan đô thị.*  
 Giáo trình chuyên đề cho đào tạo trên đại học và nghiên cứu sinh trường ĐHKHT Hà Nội 1997.
- DETHIER, JEAN ET GUIHEUX,  
 ALAIN *La Villos Art et Architecture en Europe 1870 - 1993.*  
 Paris, 1994.
- DOXIADIS, CONSTANTINOS *Ekistics-an Introduction to the Science of Human settlement.* London 1968
- EVANS, W.HOUGHTON. *Architecture and Urban Design.*  
 Lancaster, London.
- FRANTON, KENNETTI *Modern Architecture : A critical History.*  
 London 1980
- GIBBERT, FEDERICK *Town Design.*  
 London 1959
- GRANOSZT PÁL *Építészet, Városépítés, Tarsadalom.*  
 Budapest 1982
- HÀN TẮT NGẠN  
 - *Quanh vấn đề tiểu khu nhà ở,*  
 Tạp chí Kiến trúc 1990.  
 - *Lại nói về tiểu khu nhà ở,*  
 Tạp chí Kiến trúc 1994.  
 - *Tiểu khu nhà ở đã hết hay chưa,*  
 Tạp chí Kiến trúc 1995.
- HAWKES, JACQUETTA *Atlas of Ancient Archaeology.*  
 New York, 1977
- HOPWOOD, GRAHAM *Handbook of Art.*  
 Graham Hopwood, Melbourne, 1987
- JACOBS, ALLAN *Great Streets*  
 The MIT Press, Cambridge, 1993
- JAN TANGHE *Living Cities.*  
 London 1984.

- JATOWIECKI. B  
Warszawa - Arkady, 1968
- KRIER. ROB.  
*Urban Space.*  
Academy Editions London, 1979
- LÊ HỒNG KẾ  
*Chiến lược phát triển đô thị Việt Nam*  
Đề tài NCKH trong dự án quốc tế
- LÊ TRỌNG BÌNH  
TRẦN TRỌNG HANH  
*Quy hoạch xây dựng hệ thống đô thị vùng  
Đồng Bằng Sông Hồng. Đề tài NCKH*  
Bộ Khoa học Công nghệ và Môi trường.  
1995-1996.
- LÊ TRỌNG BÌNH  
*Renovation of Vietnam Ancient urban centres.*  
Urbanism, Budapest 1991.
- LYNCH. KEVIN  
*Image of the City.*  
Harward, 1960.
- MALISZ. B  
*Zarys Teorii Kształtowania Uktadow  
Osadniczych.*  
Warszawa, 1996. Meggesi Tamas. A  
Városépítési és Tervezési. Budapest 1985
- NGÔ XUÂN LỘC  
*Thực trạng đô thị những năm qua, bài học  
cho công tác quản lí đô thị.*  
Tập chí Kiến trúc 1995.
- NGUYỄN THẾ BÀ  
(chủ biên)  
*Quy hoạch xây dựng đô thị.*  
Nhà xuất bản Xây dựng, Hà Nội 1982  
- *Lí thuyết đô thị và vấn đề quy hoạch  
phát triển đô thị ở Việt Nam*  
Tập chí Xây dựng 11/1996.  
- *Đ.m vị ở trong đô thị.*  
Tập chí Kiến trúc 1988  
- *Ba không gian trong thiết kế quy hoạch  
xây dựng các khu ở đô thị.*  
Tập chí Kiến trúc 1993  
- *Đô thị Việt Nam với những thách thức  
của nền kinh tế thị trường.*  
Tập chí Kiến trúc 1995  
- *Giao thông và công trình kiến trúc đô thị.*  
Tập chí Kiến trúc 1993  
- *Lí thuyết quy hoạch phát triển đô thị.*  
Giáo trình sau đại học dùng cho cao học và  
nghiên cứu sinh trường ĐHKT Hà Nội 1996

- NGUYỄN TỔ LĂNG  
*Upgrading Public Low-Rese Housing Areas in Hanoi.*  
Unpublished masterthesis, Hobart, Australia, 1995
- NOWAKOWSKI, MACIEF  
*Centrum Miasta.*  
Warszawa - Arkady, 1990
- NƯỚC CHXHCNVN  
*Luật đất đai.*  
Nhà xuất bản Chính trị Quốc gia, Hà Nội, 1994
- OSTROWSKI, WACLAW  
*Contemporary Town Planning, from the origins to the Athens Charter*  
A joint publication : International Federation for Housing & Planning and Centre de Recherche d'urbanisme, the Hague, Holland, 1970.
- OSTROWSKI, WACLAW  
*Urbanistyka Wspolczesna.*  
Warszawa, 1975.
- PARFAIT, F  
*La Planification Urbaine.*  
Paris, 1973.
- PERENYI IMRE. A  
*Városépítés.*  
Budapest 1978
- PHẠM KIM GIAO  
(chủ biên)  
PHẠM KIM GIAO  
*Quy hoạch đô thị.*  
Nhà xuất bản Xây dựng, Hà Nội 1991.  
*Quy hoạch đô thị theo định hướng môi trường sinh thái*  
Tạp chí Xây dựng 11/1996.
- RICHARDS, BRIAN  
*Transport in Cities.*  
London. 1990.
- RIMSHA, A.  
*Town Planning in Hot Climates.*  
Mir Publishers, Moscow, 1976.
- RISEBERO, BILL  
*The Story of Western Architecture.*  
The Herbert Press, London, 1979.
- SIMONDS, JOHN ORMSBER  
*Garden cities 21.*  
Creating a livable Urban Environment.  
New York. 1994
- STEIN, CLARENCE S.  
*Toward New Towns for America.*  
The MIT Press, Cambridge, 1966.
- THE SOUTH AUSTRALIAN  
GOVERNMENT GAZETTE  
*City of Adelaide Development control control Act.* 1976.

- TÔ THỊ MINH THÔNG  
*Đơn vị ở, nhà ở, tiểu khu hay ô phố.  
Những vấn đề cấp bách trong quy hoạch  
đô thị Việt Nam.  
Tập chí Kiến trúc 1995.*
- TRẦN TRỌNG HANH và cộng sự  
*Đổi mới công tác quy hoạch xây dựng đô thị.  
Đề tài NCKH.KC 11-02 (1991-1996)  
Quy hoạch đô thị.  
Nhà xuất bản Xây dựng, Hà Nội, 1980.*
- TRẦN HÙNG  
*Tiểu khu nhà ở - cuộc trao đổi chưa kết thúc  
Tập chí Kiến trúc 1993*
- TRƯƠNG QUANG THAO  
*Đô thị hôm qua, hôm nay và ngày mai.  
Vấn đề đơn vị ở, từ tiểu khu đến quần thể  
đô thị.  
Tập chí Kiến trúc 1995.*
- VỤ QUẢN LÝ KIẾN TRÚC và  
QUY HOẠCH - BỘ XÂY DỰNG  
*Một số vấn đề quản lý nhà nước về  
quy hoạch xây dựng đô thị  
Nhà xuất bản Xây dựng  
Elementy Kompozycji Urbanistycznej.  
Warszawa, 1974*
- WEJCHERT, K  
*Encyclopedia of Urban Planning.  
Mc Graw - Hill Book Company.  
New York, 1974.*

# MỤC LỤC

	Trang
Lời nói đầu	3
<b>PHẦN MỘT</b>	
<b>KHÁI NIỆM VỀ ĐÔ THỊ VÀ QUÁ TRÌNH PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ</b>	
<b>Chương I : KHÁI NIỆM CƠ BẢN VỀ ĐÔ THỊ VÀ</b>	
<b>QUY HOẠCH XÂY DỰNG PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ</b>	
1.1. <i>Điểm dân cư đô thị</i>	5
1.2. <i>Phân loại đô thị</i>	6
1.3. <i>Phân cấp quản lí đô thị</i>	10
1.4. <i>Mục tiêu và nhiệm vụ cơ bản của công tác quy hoạch xây dựng đô thị</i>	10
1.5. <i>Lập các đồ án quy hoạch xây dựng đô thị</i>	11
<b>Chương II : ĐÔ THỊ HÓA VÀ QUÁ TRÌNH</b>	
<b>PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ</b>	
2.1. <i>Đô thị hóa</i>	15
2.1.1. <i>Khái niệm về đô thị hóa</i>	15
2.1.2. <i>Sự phát triển của đô thị hóa</i>	16
2.1.3. <i>Sự gia tăng dân số đô thị</i>	16
2.1.4. <i>Sự thay đổi cơ cấu lao động trong quá trình đô thị hóa</i>	20
2.1.5. <i>Sự hình thành và phát triển các loại hình phân bố dân cư đô thị mới</i>	21
2.2. <i>Lược khảo về quá trình phát triển đô thị thế giới</i>	21
2.2.1. <i>Đô thị thời cổ đại</i>	21
2.2.2. <i>Đô thị thời trung đại</i>	27
2.2.3. <i>Đô thị thời cận đại</i>	29
2.3. <i>Khái quát quá trình phát triển đô thị Việt Nam</i>	31
2.3.1. <i>Tình hình phát triển các điểm dân cư đô thị đến thế kỉ thứ XVIII</i>	31
2.3.2. <i>Đô thị dưới thời nhà Nguyễn</i>	35
2.4. <i>Những xu thế và quan điểm về quy hoạch phát triển đô thị</i>	39
2.4.1. <i>Lí luận về thành phố không tưởng</i>	41
2.4.2. <i>Lí luận về thành phố-vườn và thành phố vệ tinh của Ebenezer Howard</i>	43

2.4.3. Lí luận thành phố chuỗi và các xu thế phát triển của nó	45
2.4.4. Lí luận thành phố công nghiệp	51
2.4.5. Le Corbusier với lí luận quy hoạch đô thị hiện đại	52
2.4.6. Lí luận phát triển thành phố theo đơn vị	55

## PHẦN HAI

### THIẾT KẾ QUY HOẠCH XÂY DỰNG PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ

#### Chương III : THIẾT KẾ QUY HOẠCH CHUNG CẢI TẠO VÀ XÂY DỰNG ĐÔ THỊ

3.1. Mục tiêu, nhiệm vụ của quy hoạch chung xây dựng đô thị	62
3.1.1. Mục tiêu của quy hoạch chung xây dựng đô thị	63
3.1.2. Nhiệm vụ của quy hoạch chung xây dựng đô thị	63
3.2. Xây dựng các tiền đề phát triển đô thị	64
3.2.1. Tính chất của đô thị	64
3.2.2. Dân số đô thị	65
3.2.3. Đất đai đô thị	69
3.2.4. Cơ sở kinh tế - kĩ thuật phát triển đô thị	74
3.2.5. Các thành phần đất đai trong quy hoạch xây dựng đô thị	74
3.3. Định hướng phát triển không gian đô thị	76
3.3.1. Những nguyên tắc cơ bản của sơ đồ định hướng phát triển không gian đô thị	76
3.3.2. Cơ cấu chức năng đất đai phát triển đô thị	82
3.3.3. Bố cục không gian kiến trúc đô thị	89
3.4. Định hướng quy hoạch cải tạo và xây dựng hạ tầng kĩ thuật	94
3.5. Quy hoạch xây dựng đợt đầu 5 đến 10 năm	95

#### Chương IV. QUY HOẠCH XÂY DỰNG CÁC KHU CHỨC NĂNG TRONG ĐÔ THỊ

4.1. Quy hoạch xây dựng khu công nghiệp	96
4.1.1. Các loại hình khu công nghiệp	96
4.1.2. Nguyên tắc bố trí khu công nghiệp trong đô thị	97
4.1.3. Các hình thức bố trí khu công nghiệp trong quy hoạch xây dựng đô thị	100
4.2. Quy hoạch xây dựng khu kho tàng	101
4.2.1. Các loại kho tàng và nguyên tắc bố trí	102
4.2.2. Quy mô kho tàng	103

4.3. Khu đất dân dụng đô thị	104
4.3.1. Các bộ phận chức năng trong khu dân dụng đô thị	104
4.3.2. Cơ cấu tổ chức khu dân dụng thành phố	105
4.3.3. Một số chỉ tiêu cơ bản về đất đai khu dân dụng	108
4.3.4. Quy hoạch xây dựng đơn vị ở cơ sở - phường	108
4.4. Quy hoạch khu trung tâm đô thị và hệ thống trung tâm dịch vụ công cộng đô thị	124
4.4.1. Các bộ phận chức năng trong khu trung tâm đô thị.	125
4.4.2. Tổ chức trung tâm đô thị và hệ thống công trình dịch vụ công cộng	128
4.4.3. Tổ chức không gian khu trung tâm	130
4.5. Quy hoạch hệ thống giao thông đô thị	137
4.5.1. Chức năng của đường giao thông đô thị	137
4.5.2. Các loại hình giao thông và phương tiện giao thông ở đô thị	138
4.5.3. Một số nguyên tắc cơ bản về quy hoạch hệ thống giao thông đô thị	139
4.5.4. Giao thông đường sắt	140
4.5.5. Hệ thống giao thông đường bộ	144
4.5.6. Hình thức tổ chức mạng lưới giao thông thành phố	153
4.5.7. Quảng trường đô thị	157
4.5.8. Giao thông đường thủy	161
4.5.9. Đường hàng không	164
4.6. Quy hoạch khu cây xanh đô thị	166
4.6.1. Chức năng cây xanh đô thị	166
4.6.2. Các loại hình cây xanh đô thị	166
4.6.3. Quy hoạch cây xanh và hệ thống cây xanh trong đô thị	167
4.6.4. Quy hoạch công viên văn hóa nghỉ ngơi đô thị	170
4.6.5. Quy hoạch các loại hình cây xanh khác	172
4.7. Khu đất đặc biệt	173
4.7.1. Đặc điểm và chức năng của khu đất đặc biệt ở đô thị	173
4.7.2. Các loại đất đặc biệt	173
4.7.3. Những yêu cầu trong việc bố trí đất đặc biệt của thành phố	174

## **Chương V . THIẾT KẾ QUY HOẠCH CHI TIẾT ĐÔ THỊ**

5.1. Xác định các yếu tố ảnh hưởng quy hoạch khu đất	176
5.1.1. Vị trí và giới hạn quy hoạch khu đất	176



5.1.2. Điều tra hiện trạng khu đất quy hoạch	178
5.1.3. Tổng hợp các số liệu hiện trạng	184
5.2. Phân tích đánh giá về khu đất và xác định nhiệm vụ quy hoạch	192
5.3. Bố cục quy hoạch kiến trúc	193
5.3.1. Sơ đồ cơ cấu quy hoạch	193
5.3.2. Quy hoạch sử dụng đất	194
5.3.3. Quy hoạch kiến trúc và cảnh quan đô thị	196
5.3.4. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kĩ thuật đô thị	198
5.4. Các chỉ tiêu kinh tế kĩ thuật của quy hoạch chi tiết	203
<b>Chương VI : QUY HOẠCH CẢI TẠO THÀNH PHỐ</b>	
6.1. Ý nghĩa và mục đích	207
6.2. Nội dung của quy hoạch cải tạo đô thị	207
6.2.1. Cải tạo các khu công nghiệp và tổ chức sản xuất của thành phố.	208
6.2.2. Cải tạo khu nhà ở.	208
6.2.3. Cải tạo hệ thống giao thông	209
6.2.4. Cải tạo mạng lưới công trình công cộng	210
6.2.5. Cải tạo hệ thống cơ sở hạ tầng kĩ thuật đô thị và các thiết bị kĩ thuật ở đô thị.	211
6.3. Về vấn đề phân đợt trong quy hoạch cải tạo thành phố	212
6.3.1. Cải tạo theo mảng từ nhỏ đến lớn.	212
6.3.2. Cải tạo theo từng điểm rải rác	212
6.3.3. Cải tạo theo tuyến	213
6.3.4. Cải tạo theo dải	213
<b>Chương VII : QUẢN LÝ QUY HOẠCH VÀ XÂY DỰNG ĐÔ THỊ</b>	
7.1 Khái niệm cơ bản	214
7.1.1. Quản lí đô thị	214
7.1.2. Quản lí Nhà nước về quy hoạch, xây dựng đô thị	215
7.2. Thực trạng và định hướng quản lí quy hoạch	215
7.2.1. Thực trạng	215
7.2.2. Định hướng công tác quản lí quy hoạch và xây dựng đô thị	220
7.3. Quản lí Nhà nước về quy hoạch và xây dựng đô thị và xây dựng đô thị nước ta.	224
7.3.1. Lập, xét duyệt quy hoạch xây dựng đô thị	224

7.3.2. Soạn thảo và ban hành các văn bản pháp quy về quản lý quy hoạch và xây dựng đô thị	230
7.3.3. Nội dung kiểm soát sự phát triển đô thị theo quy hoạch và pháp luật.	234
7.4. <i>Tổ chức quản lý Nhà nước về quy hoạch và xây dựng đô thị</i>	241
7.4.1. Phân loại đô thị và phân cấp quản lý đô thị	241
7.4.2. Thể chế Nhà nước	242
7.4.3. Nhiệm vụ và quyền hạn của Chính phủ, thành viên Chính phủ và UBND mỗi cấp.	243
7.4.4. Nhiệm vụ và quyền hạn của cơ quan chuyên môn giúp UBND tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương quản lý Nhà nước về ngành xây dựng.	244
7.4.5. Thanh tra, kiểm tra và xử lý vi phạm trong quản lý trật tự xây dựng đô thị.	248
* Tài liệu tham khảo	249
* Mục lục	254

# QUY HOẠCH XÂY DỰNG PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ

(Tái bản)

*Chịu trách nhiệm xuất bản*

Giám đốc - Tổng biên tập

**TRỊNH XUÂN SƠN**

*Biên tập :*

**TRƯỜNG KIM HOÀN**

*Chế bản :*

**PHÒNG VI TÍNH NXBXD**

*Trình bày bìa :*

**VŨ BÌNH MINH**

*Sửa bản in :*

**KIM HOÀN - MINH KHÔI**

In 300 cuốn khổ 19 x 27cm tại Xưởng in Nhà xuất bản Xây dựng số 10 Hoa Lư - Hà Nội. Số xác nhận đăng ký xuất bản: 3064-2016/CXBIPH/03-160/XD ngày 14-9-2016. ISBN: 978-604-82-0536-2. Quyết định xuất bản số 238 -2016/QĐ-XBXD ngày 14-9-2016. In xong nộp lưu chiểu tháng 9-2016.

