

BÁO CÁO

Kết quả thực hiện xây dựng Đề án Tái thiết, chỉnh trang, phát triển đô thị trung tâm thành phố Đà Nẵng giai đoạn 2023-2030

Kính gửi: Hội đồng nhân dân thành phố

Thực hiện ý kiến chỉ đạo tại Nghị quyết số 25/NQ-HĐND ngày 19/7/2020 của HĐND thành phố;

Ủy ban nhân dân thành phố báo cáo Hội đồng nhân dân thành phố kết quả thực hiện xây dựng Đề án Tái thiết, chỉnh trang, phát triển đô thị trung tâm thành phố Đà Nẵng giai đoạn 2023-2030 đến nay như sau:

I. TÌNH HÌNH THỰC HIỆN XÂY DỰNG ĐỀ ÁN

UBND thành phố đã ban hành Công văn số 1869/UBND-SXD ngày 13/4/2022 thống nhất chủ trương cho phép tổ chức lập Đề án tái thiết, chỉnh trang, phát triển đô thị trung tâm thành phố.

Ngày 09/6/2022, UBND thành phố ban hành Quyết định số 1537/QĐ-UBND về việc điều chỉnh, bổ sung Danh mục Đề án, dự án, nhiệm vụ phát triển kinh tế - xã hội trên địa bàn thành phố Đà Nẵng tại Quyết định số 349/QĐ-UBND ngày 26 tháng 01 năm 2022 của UBND thành phố, bao gồm nội dung Đề án tái thiết, chỉnh trang, phát triển đô thị trung tâm thành phố.

Ngày 10/6/2022, UBND thành phố ban hành Quyết định số 1550/QĐ-UBND phê duyệt Đề cương và dự toán kinh phí Đề án tái thiết, chỉnh trang, phát triển đô thị trung tâm thành phố Đà Nẵng giai đoạn 2023-2030 (Giá trị dự toán phê duyệt: 1.714.350.000 đồng);

Qua quá trình tổ chức đấu thầu và lựa chọn nhà thầu theo quy định, ngày 25/10/2022, Sở Xây dựng và Viện Quy hoạch đô thị nông thôn Quốc gia (đơn vị trúng thầu) đã ký Hợp đồng gói thầu Tư vấn lập Đề án tái thiết, chỉnh trang, phát triển đô thị trung tâm thành phố Đà Nẵng giai đoạn 2023-2030.

Trong quá trình xây dựng Đề án, Sở Xây dựng đã 03 lần lấy ý kiến các sở, ngành, quận, huyện, đơn vị liên quan về dự thảo Đề án¹; đã lấy ý kiến của một

¹ Ngày 28/12/2022, Sở Xây dựng đã có Công văn số 10000/SXD-QHKT&PTĐT gửi lấy ý kiến đối với dự thảo lần 1 Đề án tái thiết, chỉnh trang, phát triển đô thị trung tâm thành phố Đà Nẵng giai đoạn 2023-2030 đến các sở, ngành, UBND quận Hải Châu và Thanh Khê. Theo đó, Sở Xây dựng nhận được ý kiến từ 5 đơn vị (Sở Tài chính, Sở Tư pháp, Sở Giao thông vận tải, Sở Tài nguyên và Môi trường và UBND quận Thanh Khê).

Trên cơ sở góp ý của các đơn vị và dự thảo lần 2 của tư vấn, Sở Xây dựng có Công văn số 1326/SXD-QHKT&PTĐT ngày 07/3/2023 tiếp tục lấy ý kiến đối với dự thảo lần 2. Sở Xây dựng nhận được ý kiến của 4 đơn vị (Sở Giao thông vận tải, Sở Tư pháp, Sở Tài chính và UBND quận Thanh Khê).

số chuyên gia² là thành viên của Hội Quy hoạch Phát triển đô thị thành phố, Hội đồng Tư vấn Kiến trúc thành phố, Liên hiệp các Hội Khoa học và Kỹ thuật thành phố; đã báo cáo Lãnh đạo UBND thành phố tại cuộc họp³. Đến nay, Sở Xây dựng đã phối hợp với Viện Quy hoạch đô thị nông thôn Quốc gia nghiên cứu, cập nhật tiếp thu, giải trình các ý kiến góp ý của các đơn vị.

Qua đó, các đơn vị và các chuyên gia nhận định: Mục đích chính của tái thiết khu vực trung tâm là cải thiện chất lượng hạ tầng, chất lượng nhà ở, vẻ đẹp kiến trúc và khôi phục khả năng kinh tế cho khu vực trung tâm thành phố bằng cách đầu tư công và thu hút đầu tư tư nhân, tạo thêm sức hấp dẫn đối với khách du lịch và phát triển kinh tế.

Tuy nhiên, để đề xuất phương án, mô hình thực hiện tái thiết đảm bảo tính khả thi, phù hợp với điều kiện kinh tế - xã hội của thành phố trong giai đoạn 2022-2030 trong điều kiện chưa có mô hình tái thiết đô thị mẫu nào được triển khai thành công ở nước ta, chưa có những quy định cụ thể đối với việc tái thiết đô thị (pháp luật đầu tư, quy hoạch xây dựng, đất đai...), nguồn lực đầu tư đang hạn chế trong bối cảnh kinh tế - xã hội chung, thực sự là một nhiệm vụ khó, cần có sự nghiên cứu, đánh giá, phân tích một cách toàn diện, bài bản mới có thể đạt được các mục tiêu đề ra.

II. MỘT SỐ NỘI DUNG CHÍNH CỦA ĐỀ ÁN ĐÃ NGHIÊN CỨU

(Dự thảo của Đề án đính kèm)

1. Mục tiêu của Đề án

a) Điều tra, khảo sát, đánh giá tác động, lựa chọn các khu đất có tiềm năng cho tái thiết đô thị;

b) Xây dựng danh mục cụ thể các khu vực thí điểm các dự án tái thiết đô thị trong giai đoạn 2022-2030;

c) Đề xuất phương án tái thiết, chỉnh trang, phát triển đô thị đối với từng khu vực nằm trong danh mục thí điểm thực hiện;

d) Xác định công cụ điều tiết, quản lý; cơ chế phối hợp cung cấp tài chính, thực hiện các dự án tái thiết đô thị.

2. Phạm vi nghiên cứu

Theo đó, đơn vị tư vấn đã tiếp thu, giải trình các ý kiến góp ý của các đơn vị và hoàn chỉnh dự thảo lần 3. Sở Xây dựng đã có Công văn số 2773/SXD-QHKT&PTĐT ngày 24/4/2023 lấy ý kiến các đơn vị liên quan đối với dự thảo lần 3. Sở Xây dựng nhận được ý kiến của 5 đơn vị (*Sở Giao thông vận tải, Sở Tư pháp, Sở Tài nguyên và Môi trường, UBND quận Thanh Khê, UBND quận Hải Châu*).

² - Ths. KTS. Bùi Huy Trí - Phó Chủ tịch Hội Quy hoạch Phát triển đô thị thành phố Đà Nẵng.

- PGS. TS. KTS. Nguyễn Anh Tuấn - Trưởng Khoa Kiến trúc Trường Đại học Bách Khoa Đà Nẵng, thành viên Hội đồng Tư vấn Kiến trúc thành phố.,

- TS. KTS. Phan Tiến Vinh - Phó Trưởng khoa, phụ trách Khoa Kỹ thuật Xây dựng thuộc Trường Đại học Sư phạm Kỹ thuật, thành viên Hội đồng Tư vấn Kiến trúc thành phố.

³ Đã báo cáo Lãnh đạo UBND thành phố tại cuộc họp ngày 14/6/2023, gồm các sở, ngành, UBND các quận, các chuyên gia đề được phân biện, góp ý.

Khu vực Trung tâm đô thị hiện hữu của Thành phố bao gồm 2 quận Thanh Khê và Hải Châu - khu vực này là sự đan xen giữa các khu đất phát triển mới hiện đại với các khu đô thị đã tương đối xuống cấp, hạ tầng và nhà ở không đảm bảo tiêu chuẩn phục vụ đời sống, hoặc các khu đất được sử dụng kém hiệu quả.

3. Phương pháp tiếp cận

- Nghiên cứu, rà soát tổng quan hệ thống văn bản pháp lý hiện hành quy định về quy hoạch đô thị và đầu tư xây dựng phát triển đô thị;
- Nghiên cứu kinh nghiệm quốc tế về quy hoạch, xây dựng, quản lý thực hiện các dự án tái thiết đô thị;
- Phân tích, đánh giá những khó khăn, vướng mắc, tồn tại, bất cập; cơ hội và thách thức
- Xây dựng hệ tiêu chí xác định khu đất phù hợp cho tái thiết đô thị;
- Khảo sát, đánh giá tác động, lựa chọn các khu đất có tiềm năng cho tái thiết đô thị;
- Phân tích, xây dựng phương án thực hiện phù hợp với từng khu đất đề xuất thí điểm;
- Áp dụng phương pháp điều tra xã hội học, phương pháp chuyên gia để hoàn thiện kết quả nghiên cứu.

4. Khảo sát, đánh giá thực trạng phát triển đô thị khu vực các quận trung tâm thành phố

- Đánh giá hiện trạng: đặc điểm địa hình, vị trí địa lý và quy mô, kinh tế, hiện trạng sử dụng đất, hiện trạng hệ thống hạ tầng đô thị.
- Đánh giá chất lượng đô thị: Mật độ dân cư; mật độ xây dựng; hiện trạng kiến trúc, cảnh quan; chất lượng các công trình; hạ tầng kỹ thuật thiết yếu; hạ tầng xã hội cho các đơn vị ở, nhóm nhà ở; không gian mở.
- Đánh giá hiện trạng từng phường thuộc các quận về: quy mô diện tích và dân số, các vấn đề của đô thị: hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội, không gian, kiến trúc, cảnh quan.
- Đánh giá những tồn tại, bất cập chính trong công tác nâng cao chất lượng đô thị và không gian kiến trúc cảnh quan: kiểm soát phân vùng phát triển đô thị, kiểm soát phát triển không gian cao tầng, quản lý theo hệ số sử dụng đất.
- Đánh giá tiềm năng sử dụng hiệu quả đất đô thị
- Đánh giá các hoạt động phát triển đô thị, nhà ở
- Đánh giá khả năng chi trả về đất ở và nhà ở
- Đánh giá nhu cầu đất ở, nhà ở trong tương lai

5. Nghiên cứu, phân tích kinh nghiệm quốc tế về xây dựng và thực hiện các dự án tái thiết đô thị

- Nghiên cứu kinh nghiệm, mô hình tái thiết đô thị tại một số quốc gia trên thế giới: Dự án tái thiết đô thị Anacostia Waterfront Initiative tại Washington, Hoa Kỳ; Dự án Cheonggyecheon tại Seoul, Hàn Quốc; Dự án khu vực Golden Shoe tại Singapore; Dự án tái phát triển Xintiandi tại Thượng Hải, Trung Quốc.

- Nghiên cứu kinh nghiệm thực hiện tại thành phố Hồ Chí Minh và thủ đô Hà Nội, kinh nghiệm của thành phố Đà Nẵng trong những năm trước đây.

- Lựa chọn nghiên cứu sâu một số dự án cụ thể tại các quốc gia Châu Á – Thái Bình Dương: Trung tâm thành phố Singapore – khu Golden Shoe; Santiago, Chile.

- Tổng kết, đánh giá bài học kinh nghiệm phù hợp với thực tiễn Việt Nam và Đà Nẵng.

6. Quan điểm và nguyên tắc áp dụng cho việc tái thiết đô thị ở Đà Nẵng:

a) Quan điểm

- Nâng cao chất lượng đô thị: chất lượng hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội, nhà ở, kiến trúc công trình điểm nhấn, môi trường đô thị; hướng tới phát triển bền vững;

- Nâng cao hiệu quả sử dụng đất đô thị theo mô hình đô thị nén;

- hài hoà lợi ích giữa các bên tham gia (Nhà nước, Người dân, Doanh nghiệp);

- Thúc đẩy việc xây dựng và thực hành lối sống mới ở đô thị: văn minh, hiện đại, thân thiện môi trường.

b) Nguyên tắc

- Tuân thủ Điều chỉnh Quy hoạch chung thành phố Đà Nẵng đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2045 (phê duyệt tại quyết định số 359/QĐ-TTg ngày 15/3/2021 của Thủ tướng Chính phủ), các quy hoạch phân khu có liên quan.

- Huy động và sử dụng hiệu quả các nguồn lực từ ngân sách và nguồn lực xã hội. Trong đó, ưu tiên lựa chọn những khu vực có thể thực hiện thông qua huy động nguồn lực xã hội là chủ yếu.

- Đảm bảo thúc đẩy sự tham gia và sự đồng thuận của các bên liên quan trong suốt quá trình lập và thực hiện các dự án.

7. Đề xuất và xác định phạm vi, các địa điểm thí điểm tái thiết đô thị

a) Phân tích, lựa chọn các khu vực có tiềm năng tái thiết: bối cảnh và hướng tiếp cận; tầm nhìn và định hướng tái thiết, chỉnh trang và phát triển đô thị. Theo đó:

- Để củng cố đặc điểm riêng của Khu vực trung tâm đô thị hiện hữu, cần đạt được các mục tiêu sau: Cải thiện điều kiện sống cho người dân – và củng cố các cộng đồng giúp thúc đẩy mối quan hệ láng giềng gần gũi; Cung cấp hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội đồng bộ, vườn hoa nhỏ và không gian cây xanh nhỏ với cảnh quan mang đậm các giá trị truyền thống của Đà Nẵng; Đảm bảo

không gian giao thông cho người dân, gồm cả không gian đi bộ và không gian cho các phương tiện; Thúc đẩy các hoạt động thương mại, kinh tế, du lịch để các hoạt động này đóng vai trò dẫn đầu trong phát triển kinh tế của Khu vực trung tâm đô thị hiện hữu.

- Công tác tái thiết, chỉnh trang, phát triển đô thị phải được thực hiện ở cả các phạm vi ô phố, khu phố và tuyến phố như sau: Ở cấp ô phố, khu phố, cần đảm bảo sự toàn vẹn của toàn ô phố, khu phố, trong đó cần có thể chế cần thiết và năng lực quản lý tương ứng cũng như nguồn vốn để thực hiện; Ở cấp tuyến phố, cần thực hiện các kế hoạch hành động cụ thể dựa trên đơn vị quản lý với sự tham gia chủ yếu là từ người dân.

b) Đề xuất các tiêu chí xác định vị trí, khu đất phù hợp cho tái thiết đô thị:

- Vị trí:

- (1) Khu vực gần các cảnh quan tự nhiên có giá trị (bờ biển, bờ sông);
- (2) Nằm ở khu vực đầu mối các tuyến giao thông quan trọng có tiềm năng áp dụng mô hình TOD;
- (3) Khu vực đang có chức năng sử dụng đất đơn điệu (không phong phú);
- (4) Nằm trên các trục không gian chính, có khả năng tạo điểm nhấn đô thị;
- (5) Nằm gần các công trình có giá trị lịch sử, kiến trúc.

- Chất lượng nhà ở:

- (1) Nhà ở chủ yếu (50%) là các nhà 1 đến 3 tầng có diện tích nhỏ hơn 60m²;
- (2) Thời gian xây dựng từ 20 năm trở lên;
- (3) Được xây dựng bằng các vật liệu không bền vững;
- (4) Đang xuống cấp;
- (5) Có khả năng bị ảnh hưởng bởi bão, có thể gây nguy hiểm cho cư dân.

- Chất lượng hạ tầng kỹ thuật:

- (1) Các khu vực nhà ở trong các kiệt nhỏ (bề rộng mặt cắt kiệt nhỏ hơn 3,5m);
- (2) Địa hình không thuận lợi cho thoát nước;
- (3) Kết nối giao thông với bên ngoài ô phố và bên trong ô phố không thuận lợi, không đảm bảo yêu cầu cho các hoạt động phòng cháy, chữa cháy, cứu hộ cứu nạn.

- Chất lượng hạ tầng xã hội:

- (1) Các khu vực cách xa trường mẫu giáo, tiểu học (có khoảng cách để tiếp cận các công trình này lớn hơn 500 m);
- (2) Các khu vực cách xa trung học cơ sở, các cơ sở khám chữa bệnh (có khoảng cách để tiếp cận các công trình này lớn hơn 1 km);
- (3) Các khu vực cách xa công viên cây xanh (có khoảng cách để tiếp cận công viên cây xanh lớn hơn 2 km).

- Nhu cầu cải tạo tái thiết:

- (1) Các khu vực người dân không thoả mãn về chất lượng cuộc sống;
- (2) Các khu vực người dân thể hiện nhu cầu tái thiết, chỉnh trang.

- Tiềm năng phát triển tương lai:

(1) Các khu vực được đánh giá có tiềm năng tăng giá trị đất đai sau khi nâng cấp hạ tầng đô thị;

(2) Có chiều tĩnh không cao để giúp tăng hiệu quả sử dụng đất cũng như lợi nhuận đầu tư.

c) Đánh giá khu vực hội đủ tiềm năng thực hiện dự án tái thiết đô thị bằng thang điểm.

- Đề xuất các khu vực có tiềm năng cải tạo, tái thiết đô thị: 04 khu vực gồm:

+ Khu đất tứ giác Bình Hiên – Đào Tấn – Nguyễn Thiện Thuật – Trưng Nữ Vương (phường Bình Hiên, quận Hải Châu);

+ Khu đất tứ giác Nguyễn Tất Thành – Ông Ích Khiêm – Trần Cao Vân – K112 Trần Cao Vân (phường Tam Thuận và phường Thanh Bình, quận Hải Châu);

+ Khu đất tam giác Nguyễn Hoàng – Ông Ích Khiêm – Nguyễn Văn Linh (phường Nam Dương và Hải Châu 2, quận Hải Châu);

+ Khu đất phía Đông của Chợ Hải Sản (nằm giữa K2 Hà Khê và Trần Cao Vân, phường Thanh Khê Đông, quận Thanh Khê).

d) Đề xuất phương án thực hiện thí điểm

- Quy mô dân số đề xuất

- Cơ cấu sử dụng đất

- Chỉ tiêu sử dụng đất (mật độ xây dựng tối đa, tầng cao tối đa, hệ số sử dụng đất tối đa).

(Cụ thể tại dự thảo Đề án kèm theo)

đ) Đề xuất mô hình tổ chức thực hiện thí điểm

e) Đề xuất các kế hoạch hành động ưu tiên

g) Dự kiến phương án bồi thường và hỗ trợ tái định cư: nguyên tắc bồi thường, nguyên tắc hỗ trợ, nguyên tắc tái định cư.

h) Đánh giá tác động của việc giải tỏa, di dời, bố trí tái định cư; đề xuất 06 nguyên tắc tái định cư⁴.

⁴ (1) Nên cố gắng hạn chế tối đa di dời những nơi có thể tránh được, hay nói khác đi cố gắng giảm thiểu tối đa việc giải tỏa, di dời khi có thể được;

(2) Khi bắt buộc phải tiến hành giải tỏa di dời, trước tiên cần phải xây dựng một kế hoạch thực hiện thật chi tiết và cụ thể, bao gồm cả kế hoạch di dời tạm kế hoạch quản lý hậu di dời, để bảo đảm rằng những người di dời, tối thiểu có cuộc sống tốt hơn hoặc ngang bằng so với nơi ở trước đây về khía cạnh kinh tế và xã hội;

(3) Phải có sự tham gia của các bên bị ảnh hưởng trong suốt quá trình di dời, bảo đảm sự tham gia của cộng đồng;

8. Đề xuất cơ chế quản lý, phối hợp cung cấp tài chính cho các dự án tái thiết đô thị

- Xác định công cụ tài chính chung: nguồn vốn cho dự án tái thiết đô thị; nguồn vốn chủ sở hữu cho dự án tái thiết, chỉnh trang đô thị.
- Xác định công cụ điều tiết, quản lý: Lệ phí tác động phát triển dự án tái thiết đô thị; đổi đất lấy hạ tầng; ưu đãi thuế và bảo đảm vay vốn; chuyển nhượng quyền phát triển; tái điều chỉnh đất đai/góp quyền sử dụng đất.
- Cơ sở đề xuất khung cơ chế phối hợp quản lý nhà nước nhằm hỗ trợ tạo nguồn lực tài chính.
- Xác định các rủi ro và các giải pháp hạn chế rủi ro trong quá trình thực hiện đề án.

9. Đề xuất cơ chế, chính sách

Kiến nghị Bộ Xây dựng xem xét nghiên cứu, đề xuất điều chỉnh trong quá trình tham mưu xây dựng các quy định pháp lý (trong Luật Nhà ở và các văn bản liên quan) hoặc chuyển thành cơ chế đặc thù cho thành phố Đà Nẵng về tỷ lệ đất xây dựng nhà ở xã hội đối với dự án tái thiết, chỉnh trang đô thị. Các dự án tái thiết, chỉnh trang đô thị được thực hiện ở khu vực trung tâm đô thị hiện hữu với hiện trạng phần lớn hộ gia đình có thu nhập thấp (là đối tượng được mua nhà ở xã hội) nên việc xây dựng nhà ở tái định cư tại chỗ chính là xây dựng nhà ở xã hội. Vì vậy các dự án tái thiết, chỉnh trang đô thị có phát triển nhà ở thương mại không cần dành 20% quỹ đất ở cho nhà ở xã hội, để đảm bảo tính khả thi của các dự án.

10. Tổ chức thực hiện

Phân công nhiệm vụ triển khai Đề án cho Sở Xây dựng; UBND các quận; các sở, ban, ngành; Nhà đầu tư; các tổ chức đoàn thể, cộng đồng dân cư.

III. ĐỀ XUẤT

UBND thành phố ghi nhận kết quả nghiên cứu của Viện Quy hoạch đô thị nông thôn quốc gia đối với Đề án Tái thiết, chỉnh trang, phát triển đô thị trung tâm thành phố Đà Nẵng giai đoạn 2023-2030, đã phân tích, đánh giá hiện trạng, xác định các khu vực tiềm năng tái thiết và phương án thực hiện.

Tuy nhiên, để đề xuất phương án, mô hình thực hiện tái thiết đảm bảo tính khả thi, phù hợp với các quy định của pháp luật và điều kiện kinh tế - xã hội của thành phố trong giai đoạn 2022-2030 trong điều kiện chưa có mô hình tái thiết đô thị mẫu nào được triển khai thành công ở nước ta, chưa có những quy định cụ thể đối với việc tái thiết đô thị (pháp luật đầu tư, quy hoạch xây dựng, đất đai, đầu tư,...), nguồn lực đầu tư đang hạn chế trong bối cảnh kinh tế - xã hội chung,

4) Những đối tượng được hưởng lợi từ dự án phát triển có di dời, phải có nhiệm vụ chi trả một phần hay toàn phần chi phí giải toả, di dời, kể cả chi phí phục hồi cuộc sống cho những người bị di dời;

(5) Nguyên tắc bồi thường "phi vật chất" cho các hộ, nên được chú trọng nhiều hơn, so với việc đền bù vật chất bằng tiền;

(6) Những hộ cư trú chưa hợp pháp về pháp lý nhà đất cũng vẫn có thể nhận được chi phí bồi thường.

thực sự là một nhiệm vụ khó, cần thời gian nghiên cứu kỹ hơn khi triển khai thực hiện các dự án tái thiết đô thị về đầu tư, tài chính, đất đai, quy hoạch,...

Trên cơ sở đó, trong thời gian đến UBND thành phố sẽ chỉ đạo tiếp tục rà soát, kiến nghị các cấp ngành Trung ương trong quá trình xây dựng và hoàn thiện các văn bản quy phạm pháp luật liên quan, trước khi xem xét việc tiếp tục triển khai thực hiện các công việc Đề án tái thiết đô thị để đảm bảo tính khả thi.

Trên đây là báo cáo tình hình thực hiện xây dựng Đề án Tái thiết, chỉnh trang, phát triển đô thị trung tâm thành phố Đà Nẵng giai đoạn 2023-2030, Ủy ban nhân dân thành phố kính báo cáo Hội đồng nhân dân thành phố. 9h

Nơi nhận:

- Như trên;
- CT, các PCT UBND thành phố;
- CVP và các PVP;
- Sở Xây dựng;
- Lưu: VT, ĐTĐT. 12 + 10

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN

**KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH**



Lê Quang Nam