

TĂNG CƯỜNG TÍNH KHẢ THI CỦA ĐỒ ÁN QUY HOẠCH XÂY DỰNG TẠI TP. HỒ CHÍ MINH

ThS.KTS. NGÔ ANH VŨ

Viện trưởng Viện Quy hoạch xây dựng TP.HCM

ENHANCE THE FEASIBILITY OF CONSTRUCTION PLANNING PROJECTS IN HO CHI MINH CITY

Construction planning in Ho Chi Minh City is facing a major challenge in terms of feasibility in implementation. Although the coverage rate of zoning and detailed planning is high, statistics show that in the period 2015-2022, the rate of projects that need to be reviewed and locally adjusted is up to 87.5%. The main causes identified include: (1) The traditional top-down planning method is no longer suitable for the current bottom-up trend; (2) The planning vision is not close to the diversity and flexible response to market fluctuations; (3) Lack of organic connection between planning and financial resources and implementation plans. From there, recommending groups of systematic solutions, focusing on institutional innovation, integrating economic and Financial factors into the planning process and applying flexible and adaptive planning methodologies.

Keywords: planning, feasibility, implementation plan, resources, Ho Chi Minh City.

Công tác quy hoạch xây dựng tại TP.HCM đang đối mặt với thách thức lớn về tính khả thi trong triển khai. Mặc dù tỷ lệ phủ kín quy hoạch phân khu và quy hoạch chi tiết đạt mức cao, tuy nhiên thống kê cho thấy trong giai đoạn 2015-2022, tỷ lệ đồ án phải rà soát, điều chỉnh cục bộ chiếm đến 87,5%. Các nguyên nhân chính được xác định bao gồm: (1) Phương pháp lập quy hoạch truyền thống từ trên xuống (top - down) không còn phù hợp với xu thế từ dưới lên (bottom up) hiện nay; (2) Tầm nhìn quy hoạch chưa sát với sự đa dạng và ứng phó linh hoạt với biến động của thị trường; (3) Thiếu kết nối hữu cơ giữa quy hoạch với nguồn lực tài chính và kế hoạch thực hiện. Từ đó, khuyến nghị các nhóm giải pháp mang tính hệ thống, tập trung vào việc đổi mới thể chế, tích hợp yếu tố kinh tế - tài chính vào quy trình lập quy hoạch và ứng dụng các phương pháp luận quy hoạch linh hoạt, thích ứng.

Từ khóa: quy hoạch, tính khả thi, kế hoạch thực hiện, nguồn lực, TP.HCM.

1. Đặt vấn đề

Kết quả của công tác quy hoạch xây dựng không chỉ là những bản vẽ trên giấy mà còn là tầm nhìn, kế hoạch phát triển trong tương lai của một khu vực, đô thị hoặc quốc gia. Sau khi được phê duyệt, việc triển khai quy hoạch chính là quá trình mời gọi đầu tư, biến tầm nhìn đó thành các không gian sống cụ thể, xây dựng cơ sở hạ tầng đô thị, tạo ra việc làm, hình thành môi trường sống tốt đồng thời thúc đẩy phát triển kinh tế xã hội, góp phần bảo vệ môi trường.

Theo Báo cáo gửi đoàn đại biểu Quốc hội TP.HCM về giám sát thực hiện các quy định pháp luật về quy hoạch đô thị và nông thôn của UBND Thành phố¹ tính đến tháng 4 năm 2024 UBND Thành phố đã phê duyệt gần phủ kín quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/2000 với khoảng 600 đồ án, chiếm khoảng 88.282ha. Tuy nhiên theo báo cáo của Sở Quy hoạch - Kiến trúc TP.HCM (nay là Sở Xây dựng): trong cùng giai đoạn 2015 - 2022 có 525 hồ sơ rà soát, điều chỉnh cục bộ quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 và 407 hồ sơ rà soát, điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500, tương ứng với tỷ lệ đồ án điều chỉnh cục bộ chiếm 87,5%.

Khoảng 10 năm gần đây, UBND TP.HCM định kỳ đều thành lập các Tổ công tác đặc biệt rà soát, tháo gỡ khó khăn vướng mắc cho các công trình, dự án, khu đất trên địa bàn thành phố, trong đó có nhiều vướng mắc đến từ công tác quy hoạch do không triển khai thực hiện được. Nhiều Chủ đầu tư khi triển khai dự án đều mong muốn thay đổi các chỉ tiêu quy hoạch - kiến trúc trong các ô phố của đồ án quy hoạch được duyệt vì họ cho rằng các chỉ tiêu đó không đạt hiệu quả khi đầu tư (quy mô dân số và số lượng căn hộ không đủ bán để thu lợi nhuận, nhiều diện tích sàn xây dựng không đưa vào kinh doanh được nhưng vẫn phải dành một diện tích đáng kể theo quy chuẩn thiết kế thay vì gia tăng tiện ích và an toàn sinh mạng cho cư dân).

Năm 2023, Viện Nghiên cứu phát triển Thành phố nghiệm thu đề tài nghiên cứu khoa học về “Hiện tượng quy hoạch “treo” trên địa bàn TP.HCM - Kết quả giải quyết, những vấn đề đặt ra và giải pháp đề xuất”. Quá trình nghiên cứu đề tài có tiến hành điều tra - khảo sát xã hội học. Kết quả cho thấy đa số người dân, doanh nghiệp đều phản ánh tiêu cực, bức xúc về quy hoạch “treo” đã ảnh hưởng, xáo trộn nhiều đến cuộc sống của họ, đến hoạt động kinh doanh của doanh nghiệp. Nhiều phương tiện truyền thông có loạt bài về “TP.HCM - Khốn khổ vì quy hoạch “treo”²; “Đất đai lãng phí, chìm nổi phận đời”; “Chuyện quy hoạch “treo”³; “Quy hoạch treo và câu hỏi không đáp án”⁴ cho thấy mẫu số chung là đồ án quy hoạch sau khi được duyệt khó đi vào cuộc sống. Số lượng đồ án quy hoạch nhiều nhưng mâu thuẫn nhau, không thống nhất cũng là nguyên nhân gây khó khăn khi triển khai, không biết phải theo quy hoạch nào hoặc phải chờ điều chỉnh cho thống nhất rồi mới thực hiện.

Trong bối cảnh toàn cầu hóa và đô thị hóa mạnh mẽ, các thành phố lớn trên thế giới nói chung và TP.HCM nói riêng

đang đối mặt với những biến động nhanh chóng và khó lường. Công tác dự báo và định hướng trong quy hoạch càng khó theo kịp với tốc độ phát triển thực tiễn của đô thị khiến đồ án quy hoạch xây dựng bị điều chỉnh nhiều lần. Kỷ nguyên mới với sự bùng nổ của công nghệ như dữ liệu lớn (big data), trí tuệ nhân tạo (AI), internet vạn vật (IoT), định vị toàn cầu GIS... tạo điều kiện cho chúng ta tiếp cận quy hoạch một cách thông minh hơn, linh hoạt hơn, kiểm soát và thích ứng tốt hơn nhưng đồng thời nó cũng “làm phẳng” thế giới, mô hình phát triển đô thị đôi lúc bị sao chép lẫn nhau, có nhiều điểm tương đồng, trùng lặp, không rõ lợi thế cạnh tranh, không tạo được bản sắc riêng.

Tại Việt Nam, khác với thiết kế xây dựng công trình có Báo cáo nghiên cứu khả thi, đồ án quy hoạch chưa thật sự quan tâm mối quan hệ giữa kinh tế đô thị với phương án quy hoạch nhằm so sánh, lựa chọn phương án quy hoạch khả thi nhất. Trong khi nguồn lực nhà nước hạn hẹp, thường chỉ đảm bảo khoảng 20-25% nhu cầu phát triển⁵ nhưng khi lập quy hoạch lại không đưa ra một kế hoạch thực thi trong ngắn hạn lẫn trung hạn hoặc chưa xác định rõ hình thức huy động nguồn lực một cách khả thi, cụ thể. Chúng ta thường thấy kiến trúc sư khi thiết kế nhà cho gia chủ hay đặt câu hỏi số tiền đầu tư bao nhiêu để thiết kế cho phù hợp nhưng các Nhà quy hoạch rất hiếm khi hỏi các Chủ tịch UBND (thường là Chủ đầu tư các đồ án quy hoạch) ngân sách hàng năm dành cho việc xây dựng cơ sở hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật là bao nhiêu để lựa chọn phương án “vừa túi tiền”. Một số quy hoạch không thống nhất, chông chéo, mâu thuẫn, từ đó làm giảm hiệu lực, hiệu quả của quy hoạch.

Tính khả thi của đồ án quy hoạch xây dựng giờ đây cần phải được phân tích, nghiên cứu cả về cơ sở lý luận và thực tiễn.

2. Thực hiện quy hoạch xây dựng ở một số quốc gia

2.1 Singapore: Quy hoạch tổng thể với tính linh hoạt cao và cơ chế thu hồi giá trị gia tăng hiệu quả

Singapore nổi tiếng với “Concept Plan” (Quy hoạch định hướng) được xem xét và cập nhật định kỳ 10 năm một lần, cung cấp tầm nhìn dài hạn cho sự phát triển đô thị. Song song đó là “Master Plan” (Quy hoạch Tổng thể) được rà soát 5 năm một lần, cung cấp chi tiết hơn về quy định sử dụng đất và mật độ xây dựng. Sự kết hợp này cho phép một chiến lược phát triển dài hơi nhưng vẫn đủ linh hoạt để điều chỉnh theo những thay đổi thực tế.

¹. Công văn số 2295/UBND-ĐT ngày 26/4/2024 của UBND TP.HCM

². Báo Tuổi Trẻ Thủ đô ngày 02/8/2023 và ngày 03/8/2023

³. Báo Quân đội nhân dân ngày 17/01/2025

⁴. Báo Công an nhân dân ngày 13/9/2023

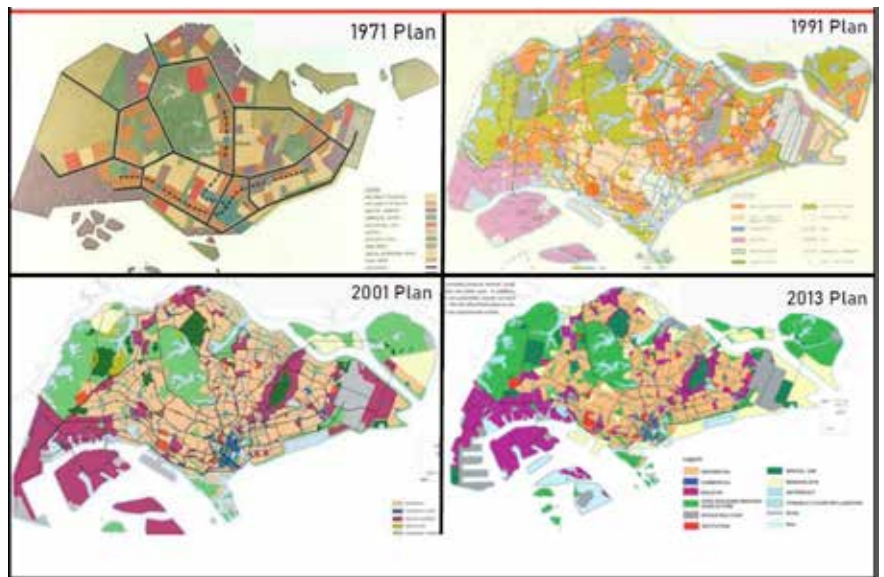
⁵. Theo báo cáo rà soát đánh giá Quy hoạch chung TP.HCM hiện hành của Viện Quy hoạch xây dựng TP.HCM thực hiện năm 2022

Bên cạnh đó, cơ chế thu hồi giá trị gia tăng từ đất đai (Value Capture) được cơ quan Tái phát triển Đô thị (URA) và Tổng công ty Phát triển nhà ở (HDB) sử dụng như một công cụ then chốt trong việc quản lý đất đai, phát triển dự án. Chính phủ sở hữu phần lớn đất đai, cho phép họ kiểm soát chặt chẽ việc phân bổ đất cho các mục đích quy hoạch. Khi giá trị đất tăng lên do quy hoạch và phát triển hạ tầng, Chính phủ có thể thu hồi phần giá trị gia tăng này thông qua việc bán đấu giá đất cho các nhà phát triển, sau đó tái đầu tư vào hạ tầng công cộng và các phúc lợi xã hội. Điều này tạo ra một vòng tuần hoàn tài chính bền vững cho việc thực hiện quy hoạch. Khi cần phát triển một khu vực nào đó theo quy hoạch, URA sẽ đấu giá quyền thuê đất công khai cho các nhà phát triển. Việc này không chỉ minh bạch mà còn cho phép Chính phủ thu hồi đáng kể giá trị gia tăng từ đất đai do quy hoạch và đầu tư hạ tầng công cộng mang lại. Nguồn thu này sau đó được tái đầu tư vào các dự án hạ tầng và dịch vụ công cộng khác.

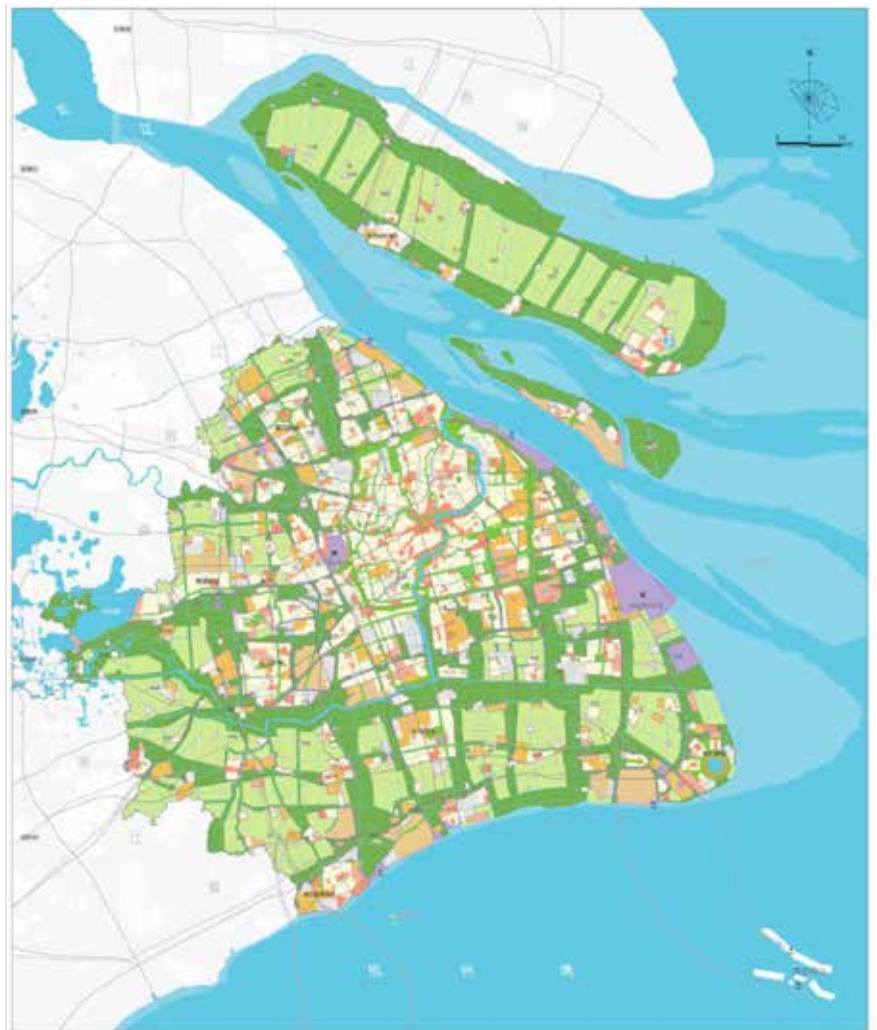
Đồng thời, quy trình tổ chức lập, thẩm định, phê duyệt, công bố quy hoạch rất rõ ràng và minh bạch giúp các nhà đầu tư và công chúng dễ dàng nắm bắt thông tin và tham gia đầu tư, thực hiện quy hoạch sau khi được phê duyệt. URA không chỉ là cơ quan lập quy hoạch mà còn là đơn vị quản lý, giám sát và thực thi quy hoạch. Họ có đội ngũ chuyên gia giỏi, sử dụng công nghệ tiên tiến (GIS, mô hình 3D) để phân tích, lập và công bố quy hoạch một cách rõ ràng. URA cũng đóng vai trò trong việc thu hút đầu tư, phối hợp với các chủ thể khác để đảm bảo quy hoạch được triển khai hiệu quả.

2.2 Thượng Hải: Quy hoạch gắn liền với nguồn lực phát triển

Thượng Hải là một trong những siêu đô thị phát triển nhanh nhất thế giới. Công tác quy hoạch của họ phản ánh một cách tiếp cận mạnh mẽ, định hướng bởi mục tiêu phát triển kinh tế và quản lý tập trung từ Trung ương. Quy hoạch của Thượng Hải luôn gắn chặt với các mục tiêu phát triển kinh tế vĩ mô của Quốc gia và Thành phố. Khu vực phát triển mới như Phố Đông (Pudong) là một ví dụ điển hình về quy hoạch định hướng phát



Hình 1: Concept Plan của Singapore qua các năm (Nguồn: URA - Singapore)



Hình 2: Quy hoạch tổng thể TP. Thượng Hải (SHE 2035) (Nguồn: shanghai.gov.cn)

triển khu vực tài chính, thương mại và công nghệ cao, thu hút đầu tư quốc tế.

Chính phủ trung ương và chính quyền thành phố đóng vai trò chủ đạo trong việc định hướng, phê duyệt và cấp phép các dự án quy mô lớn, đảm bảo sự đồng

bộ với các kế hoạch phát triển kinh tế quốc gia. Thượng Hải có “Quy hoạch Tổng thể thành phố” với tầm nhìn dài hạn (SHE 2035) làm kim chỉ nam. Từ đó, các kế hoạch chi tiết hơn được lập cho từng khu vực, phù hợp với từng giai đoạn phát triển. Tính linh hoạt được thể hiện ở

việc các kế hoạch chi tiết có thể được điều chỉnh để đáp ứng nhu cầu đầu tư và phát triển nhanh chóng, đặc biệt là trong các khu vực kinh tế trọng điểm.

Để hỗ trợ quy hoạch và phát triển kinh tế, Thượng Hải đã dành nhiều nguồn lực đầu tư khổng lồ vào hạ tầng đô thị, bao gồm hệ thống tàu điện ngầm hiện đại và rộng khắp, cầu, đường hầm và sân bay quốc tế. Hạ tầng được xây dựng trước để tạo điều kiện cho phát triển đô thị theo quy hoạch. Các khu vực phát triển mới thường đi kèm với việc xây dựng đồng bộ hạ tầng kỹ thuật và xã hội.

Quy trình phê duyệt và thực hiện quy hoạch tại Thượng Hải có sự tập trung quyền lực cao. Các cơ quan quản lý đô thị có thẩm quyền lớn trong việc ra quyết định, giúp đẩy nhanh tiến độ triển hiện các dự án quy mô lớn. Có sự phối hợp chặt chẽ giữa các sở, ban, ngành liên quan đến đất đai, xây dựng, môi trường và tài chính để đảm bảo tính đồng bộ của quy hoạch. Đối với các dự án quy mô lớn, việc giải phóng mặt bằng và di dời dân cư được áp dụng các chính sách bồi thường và tái định cư có lợi cho người dân để thực hiện nhanh.

2.3 Curitiba, Brazil: Quy hoạch theo định hướng giao thông công cộng (TOD) và phát triển bền vững

Curitiba được coi là một điển hình thành công của quy hoạch đô thị tập trung vào giao thông công cộng. Thành phố đã phát triển một hệ thống BRT hiệu quả từ những năm 1970, với các tuyến đường dành riêng cho xe buýt, trạm dừng thông minh và làn đường ưu tiên. Các đồ án quy hoạch của Curitiba khuyến khích phát triển mật độ cao, sử dụng đất hỗn hợp (nhà ở, thương mại, dịch vụ) dọc các hành lang BRT theo mô hình TOD, tạo sự hấp dẫn cho các nhà đầu tư.

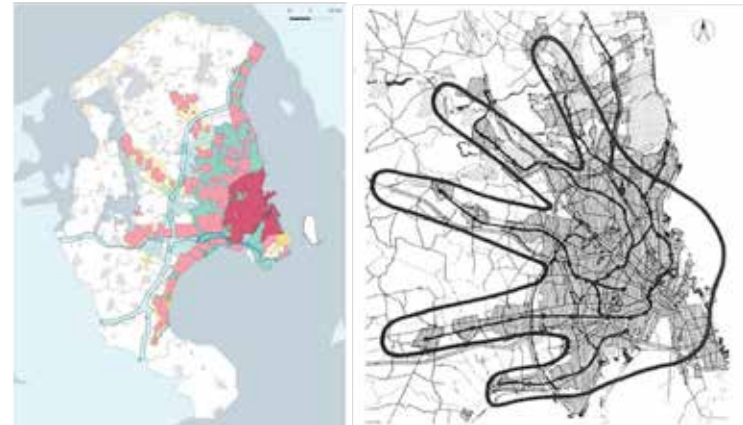
Curitiba cũng nổi tiếng với các giải pháp quy hoạch sáng tạo để giải quyết vấn đề lũ lụt bằng cách biến các khu vực ngập

lụt thành công viên đô thị với hệ thống thoát nước tự nhiên, mang lại cả lợi ích môi trường và giải trí cho người dân. Các dự án này có tính khả thi cao vì chúng được tích hợp chặt chẽ với hệ thống giao thông công cộng và mang lại lợi ích rõ ràng về môi trường, kinh tế và xã hội, nhận được sự đồng thuận cao từ người dân.

2.4 Copenhagen, Đan Mạch: Quy hoạch bảo vệ môi trường

Copenhagen phát triển đô thị theo mô hình “Ngón tay” với các hành lang đô thị phát triển từ trung tâm thành phố (các “ngón tay”) được ngăn cách bởi các không gian xanh (các “kẽ tay”). Mô hình này giúp bảo tồn các khu vực xanh, bảo vệ môi trường, đồng thời tập trung phát triển đô thị dọc theo các tuyến giao thông công cộng chính. Quy hoạch của Copenhagen ưu tiên người đi bộ và xe đạp. Thành phố đã đầu tư mạnh vào mạng lưới đường xe đạp riêng biệt, cầu xe đạp và các tiện ích hỗ trợ người đi xe đạp. Điều này cải thiện chất lượng không khí và sức khỏe cộng đồng.

Công tác quy hoạch tại Copenhagen rất chú trọng đến việc tham vấn cộng đồng, lắng nghe ý kiến của người dân để đảm bảo quy hoạch phản ánh nhu cầu và mong muốn của họ. Quy hoạch tập trung vào việc tạo ra các không gian công cộng chất



Hình 3: Quy hoạch theo mô hình “ngón tay” của Copenhagen (Nguồn: danishdesignreview)

⁶. Transit Oriented Development (mô hình phát triển đô thị theo định hướng phát triển giao thông)



Hình 4: Bán đảo Bình Quới - Thanh Đa (Nguồn: www.tuoiethudo.vn ngày 15/5/2025)



Hình 5: Khu đô thị mới Thủ Thiêm (Nguồn: www.24h.com.vn ngày 28/7/2023)

lượng cao, dễ tiếp cận, khuyến khích tương tác xã hội và nâng cao chất lượng cuộc sống đô thị nên người dân rất đồng tình, ủng hộ.

2.5 Thực thi quy hoạch của khu vực Bình Quới - Thanh Đa và khu đô thị mới Thủ Thiêm của TP.HCM

Đồ án quy hoạch khu đô thị Bình Quới - Thanh Đa được phê duyệt lần đầu năm 1992, với mục tiêu biến khu vực này thành một khu đô thị sinh thái. Tuy nhiên, sau hơn 30 năm, dự án vẫn nằm “bất động”, gây ảnh hưởng nghiêm trọng đến đời sống của hàng nghìn hộ dân trong khu vực. Quy mô dự án lớn (hơn 426ha) và số lượng hộ dân sinh sống nhiều khiến công tác giải phóng mặt bằng, di dời và bồi thường gặp nhiều vướng mắc, không khả thi. Dự án đã nhiều lần thay đổi chủ đầu tư và điều chỉnh quy hoạch, cho thấy thiếu ổn định và niềm tin cho các bên tham gia. Mặc dù được kỳ vọng lớn, nhưng đồ án quy hoạch vẫn chưa đề cập một kế hoạch thực hiện và chỉ rõ nguồn lực, chính sách thu hút đầu tư đủ hấp dẫn, cơ chế huy động vốn bền vững để triển khai. Chính quyền TP.HCM gần đây có chỉ đạo quyết liệt để “hồi sinh” dự án, bao gồm việc tổ chức thi tuyển quốc tế ý tưởng quy hoạch, lập quy hoạch phân khu, cho các nhà đầu tư đăng ký.

Khu đô thị mới Thủ Thiêm được quy hoạch từ những năm 1990 với mục tiêu trở thành trung tâm tài chính, thương mại, dịch vụ cao cấp mới của TP.HCM, đối trọng với khu trung tâm 930ha hiện hữu ở Quận 1 cũ, được kỳ vọng là Phố Đông của Đông Nam Á. Việc thực hiện quy hoạch tại đây là một trường hợp phức tạp, kéo dài bởi các vướng mắc về pháp lý và xã hội. So với bán đảo Bình Quới - Thanh Đa chưa được xây dựng, khu đô thị mới Thủ Thiêm đã và đang được đầu tư hàng chục nghìn tỷ đồng vào hạ tầng như Hầm vượt sông Sài Gòn, cầu Thủ Thiêm 1, 2, cầu đi bộ, nút giao An Phú, tuyến metro số 1 và 4 tuyến đường chính. Nhờ hạ tầng kết nối vượt trội, một số dự án bất động sản đã hình thành như khu đô thị Sala, The Metropole, The River... với các căn hộ cao cấp, trung tâm thương mại, văn phòng, công viên... từng bước hình thành “bộ mặt” mới cho đô thị.

Mặc dù công tác giải phóng mặt bằng được công bố đạt tỷ lệ cao nhưng những tranh chấp, khiếu nại về ranh thu hồi và chính sách bồi thường đã kéo dài nhiều năm, gây bức xúc xã hội, ảnh hưởng đến tiến độ dự án. Việc đấu giá đất thất bại năm 2022 do thao túng làm tăng đột biến giá đất và ảnh hưởng đến thị trường bất động sản tại đây. So sánh với Phố Đông (Thượng Hải), khu đô thị mới Thủ Thiêm không được hưởng cơ chế đặc

khu hay được phân quyền mạnh mẽ nên việc triển khai thiếu quyết liệt.

Nhìn chung, kinh nghiệm thế giới cho thấy: việc thực hiện quy hoạch đảm bảo khả thi phải nhờ vào các yếu tố cơ bản: phương án quy hoạch tốt - hấp dẫn nhà đầu tư, xác định rõ nguồn lực thực hiện, có lộ trình - tiến độ cụ thể, công khai minh bạch tạo được sự đồng thuận của người dân và được trao cơ chế chính sách, phân quyền mạnh mẽ.

3. Tăng cường tính khả thi quy hoạch xây dựng cho TP.HCM mới

Theo Nghị quyết số 202/2025/QH15, TP.HCM mới sau khi sáp nhập thêm tỉnh Bình Dương và Bà Rịa - Vũng Tàu (BRVT) sẽ có diện tích tự nhiên 6.772,59km², dân số khoảng 14 triệu người. Không gian đô thị mở rộng đồng nghĩa với việc tăng quy mô dân số và tăng khối lượng quản lý, cung ứng hạ tầng, việc làm, giải quyết an sinh xã hội và môi trường. Thành phố có thêm nhiều thời cơ lẫn các thách thức sau:

Thời cơ

■ Mở rộng không gian phát triển: Việc sáp nhập đã giúp mở rộng đáng kể không gian địa lý, cung cấp quỹ đất dồi dào, tạo điều kiện giãn dân, phát triển đô thị vệ tinh và xây dựng các khu mới. Vị thế của TP.HCM mới kỳ vọng sẽ vượt ra khỏi ranh giới Quốc gia trở thành cửa ngõ giao thương quốc tế của toàn bộ vùng Nam MeKong nhờ hệ thống cảng biển và sân bay quốc tế; tăng vai trò trong ASEAN+, có thể trở thành đối trọng của các đô thị khác trong khu vực.

■ Bổ sung các trụ cột, động lực còn thiếu: TP.HCM là trung tâm kinh tế dịch vụ hàng đầu cả nước, Bình Dương là điểm sáng công nghiệp và thu hút đầu tư, BRVT là logistic, dầu khí và du lịch biển đảo. Liên kết cảng biển giữa TP.HCM và BRVT được kỳ vọng sẽ hoạt động hiệu quả hơn, đồng thời mở ra khả năng tích hợp cảng của Bình Dương vào chuỗi logistics khu vực, tăng cường khả năng vận chuyển hàng hóa, phát triển kinh tế biển.

■ Khơi thông nguồn lực: Nhờ có thêm quỹ đất phát triển, TP.HCM mới thuận lợi trong việc tái cấu trúc không gian đô thị, giãn dân nội thành, phát triển đa cực. Với quy mô kinh tế 45% GDP cả nước, Thành phố dễ dàng tích hợp nguồn thu từ cảng biển, khu công nghiệp, sân bay, các trung tâm dịch vụ để có dòng tiền lưu động dồi dào, đồng thời thuyết phục Trung ương trao cho cơ chế tài chính vượt trội để phát triển siêu đô thị. Lực lượng lao động dồi dào có trình độ tay nghề kỹ thuật cao, chuyên môn sâu, làm chủ khoa học công nghệ sẽ tạo điều kiện tăng năng suất lao động.

Thách thức

■ Đầu tư hạ tầng không theo kịp với yêu cầu phát triển. Với diện tích và dân số tăng, các dự án sẽ yêu cầu quy mô giải phóng mặt bằng lớn hơn rất nhiều, sẽ làm tăng áp lực về nguồn vốn bổ thường, tái định cư, nhà ở xã hội và cơ sở hạ tầng.

■ Gây áp lực lớn lên môi trường tự nhiên, xã hội. Với nhu cầu lương thực thực phẩm, nhà ở, việc làm, vui chơi giải trí cho siêu đô thị, TP.HCM có nguy cơ kẹt xe trầm trọng hơn, gia tăng ô nhiễm môi trường, chất thải rắn nguy hại, nguy cơ xâm nhập mặn và nước biển dâng, suy giảm hệ sinh thái tự nhiên, gây mất an ninh trật tự và phân cực xã hội.

■ Nguy cơ trì trệ các thủ tục hành chính. Việc sáp nhập đơn vị hành chính đòi hỏi tái cấu trúc, sắp xếp lại bộ máy quản lý từ cấp Thành phố xuống các cấp xã. Điều này có thể gây ra xáo trộn ban đầu và đòi hỏi thời gian để ổn định, vận hành trơn tru. Nếu năng lực của đội ngũ cán bộ, công chức, viên chức yếu kém sẽ cản trở sự phát triển.

Để tăng cường tính khả thi đồ án quy hoạch xây dựng của một siêu đô thị, kế thừa kinh nghiệm của các đô thị phát triển trên thế giới, TP.HCM mới cần làm một số công việc sau:

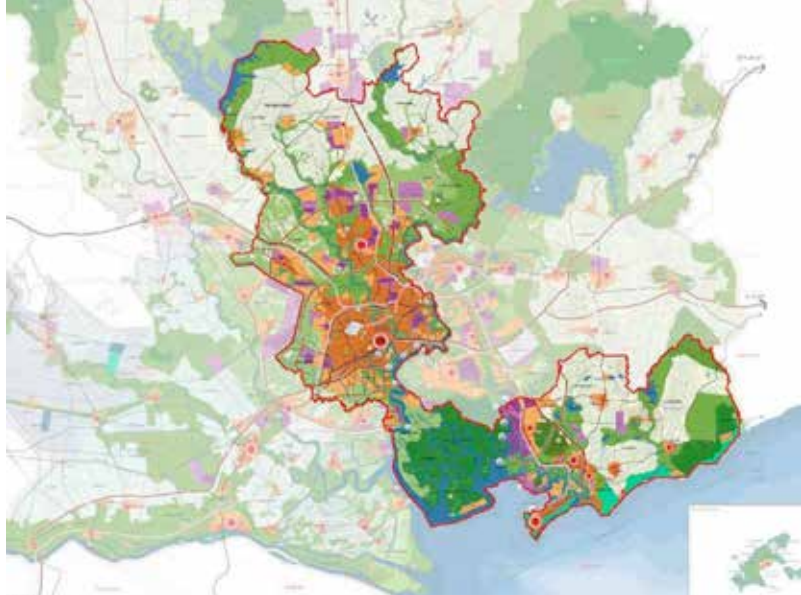
■ Trước mắt nhanh chóng rà soát ba Quy hoạch tỉnh - thành phố, xác định các trụ cột mang tính dẫn dắt, các động lực chính mang tính kết nối vùng, dự án ưu tiên trọng điểm để tiếp tục thực hiện hoàn tất trong giai đoạn đầu; đồng thời nghiên cứu điều chỉnh Quy hoạch TP.HCM mới để định hướng lại sao cho xứng tầm của một siêu đô thị.

■ Đánh giá thực trạng công tác tổ chức lập, lấy ý kiến, thẩm định, phê duyệt, công bố và triển khai thực hiện các quy hoạch cấp dưới (gồm quy hoạch chung, quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết, thiết kế đô thị...) trong thời gian vừa qua, tìm ra những vướng mắc khó khăn, xác định nguyên nhân để từ đó đề xuất giải pháp khắc phục sau khi có điều chỉnh Quy hoạch TP.HCM mới. Mạnh dạn loại bỏ các quy hoạch không còn phù hợp, ban hành quy định chuyển tiếp hoặc nguyên tắc xử lý khi có các quy hoạch chồng chéo nhau, nội dung trùng lặp gây tổn kém nguồn lực và giảm hiệu lực của quy hoạch.

■ Xây dựng cơ sở dữ liệu dùng chung trên nền tảng GIS, ứng dụng AI và Big Data để hỗ trợ việc mô phỏng, phân tích đánh giá đúng hiện trạng, dự báo sát với thực tế, nắm rõ xu hướng vận động - phát triển để hoạch định phương án quy hoạch vừa phù hợp với các điều kiện hiện trạng, vừa đúng với dự báo, phù hợp với thực tiễn phát triển.

■ Đưa “tính khả thi” trở thành tiêu chí thẩm định bắt buộc. Theo đó, đồ án trình duyệt phải tăng tỷ trọng nội dung về kế hoạch thực hiện quy hoạch so với nội dung về kỹ thuật - không gian hiện đang chiếm tỷ trọng lớn hiện nay. Nội dung này phải phân tích rõ về: (1) Kế hoạch nguồn vốn (ngân sách và xã hội hóa) và cơ chế huy động; (2) Lộ trình triển khai theo từng giai đoạn ưu tiên; (3) Đánh giá tác động kinh tế - xã hội và sự đồng thuận của các bên liên quan khi thực hiện.

■ Nâng cao chất lượng của công tác lập quy hoạch, lựa chọn tư vấn thiên về năng lực, kinh nghiệm hơn là mức phí. Tích hợp nội dung Kinh tế đô thị vào Quy hoạch, chuyển đổi tư duy từ “quy hoạch không gian” sang “quy hoạch chiến lược”. Điều này đòi hỏi: (1) Xây dựng các mô hình tài chính đô thị (urban finance



Hình 6: Phạm vi TP.HCM mới (Nguồn: Viện QHXD TP.HCM)

models) để lồng ghép vào quá trình lựa chọn phương án quy hoạch. (2) Phát triển và áp dụng các phương pháp quy hoạch linh hoạt, quy hoạch theo kịch bản (scenario planning) để tăng khả năng thích ứng của đồ án trước các biến động của thị trường và xã hội. (3) Tăng cường năng lực cho đội ngũ cán bộ lập quy hoạch về các lĩnh vực kinh tế đô thị, tài chính dự án, quản trị công để có cái nhìn đa ngành.

■ Thúc đẩy sự tham gia thực chất của tổ chức, cá nhân và cộng đồng dân cư vào quá trình lập quy hoạch. Xây dựng cơ chế tham vấn cộng đồng, doanh nghiệp và các chuyên gia một cách thực chất ngay từ giai đoạn đầu thay vì chỉ mang tính hình thức.

■ Đề xuất giải pháp về huy động nguồn lực, mở rộng cho khu vực tư nhân trở thành đối tượng chính triển khai thực hiện quy hoạch bằng các cơ chế hấp dẫn, tăng cường hợp tác công tư (PPP); luật hóa cơ chế tạo nguồn thu từ đất đai hoặc các điều kiện hưởng lợi từ quy hoạch, cơ sở hạ tầng để tái đầu tư; khuyến khích thí điểm các mô hình tài chính sáng tạo khác phù hợp với TP.HCM.

Tính khả thi của các đồ án quy hoạch xây dựng tại TP.HCM là một vấn đề mang tính hệ thống, bắt nguồn từ tầm nhìn, nguồn lực và thực tiễn thị trường. Việc giải quyết bài toán này không thể chỉ bằng các giải pháp tình thế mà đòi hỏi một cuộc cải cách toàn diện về tư duy, thể chế và phương pháp luận. Việc chuyển trọng tâm từ “làm quy hoạch để quản lý” sang “làm quy hoạch để phát triển và để triển khai” là con đường tất yếu để quy hoạch thực sự trở thành động lực cho sự phát triển bền vững, góp phần hạn chế lãng phí tài nguyên đất đai, sớm hình thành các không gian sống đô thị, tạo việc làm và củng cố niềm tin của xã hội vào sự lãnh đạo của chính quyền.

Ngày nhận bài: 05/06/2025

Ngày gửi phản biện: 07/06/2025

Ngày duyệt đăng: 25/08/2025

TÀI LIỆU THAM KHẢO:

1. Nguyễn Thế Bá (2022). Quy hoạch xây dựng phát triển đô thị. Nhà xuất bản Xây dựng.
2. Nguyễn Trang - Nguyễn Anh (2023, 03 tháng 8), Đất đai lãng phí, chìm nổi phận đời. Báo Tuổi trẻ Thủ đô
3. Nguyễn Trang - Nguyễn Anh (2023, 02 tháng 8), Khốn khổ vì quy hoạch “treo”. Báo Tuổi trẻ Thủ đô
4. Ủy ban nhân dân TP.HCM (2024). Báo cáo số 125/BC-UBND về giám sát thực hiện các quy định pháp luật về quy hoạch đô thị và nông thôn trên địa bàn Thành phố.
5. Viện Nghiên cứu phát triển TP.HCM (2023). Báo cáo tổng kết Đề tài nghiên cứu khoa học “Hiện tượng quy hoạch “treo” trên địa bàn TP.HCM - Kết quả giải quyết, những vấn đề đặt ra và giải pháp đề xuất”.