

## KHỞ NGUỒN TỪ LỊCH SỬ - TẦM NHÌN TỚI TƯƠNG LAI

ThS. KTS Ngô Trung Hải\*

### 1. Mở đầu

Hà Nội là Thủ đô của nước Cộng hoà Xã hội Chủ nghĩa Việt Nam, là trung tâm chính trị - hành chính quốc gia, trung tâm lớn về văn hoá, khoa học, giáo dục, kinh tế và giao dịch quốc tế. Với lợi thế về vị trí địa lý - chính trị, có lịch sử phát triển lâu đời, Hà Nội luôn giữ vai trò quan trọng nhất của đất nước, có sức hút và tác động rộng lớn đối với vùng Bắc Bộ và quốc gia. Chính vì vậy công tác quy hoạch luôn là công tác trọng tâm được Đảng, Nhà nước và cả xã hội quan tâm sâu sắc. Công cuộc quy hoạch Hà Nội là một quá trình lâu đời và trải qua rất nhiều thời kỳ lịch sử. Có thể tạm chia quá trình trên ra theo 3 giai đoạn lịch sử lớn, đây là các quá trình có sự chuyển biến xã hội và có ảnh hưởng lớn đến các tư tưởng quy hoạch đó là: (1) Thời kỳ phong kiến; (2) Thời kỳ Pháp thuộc; (3) Thời kỳ từ khi nước Việt Nam được độc lập đến nay. Xin điểm qua một vài tư tưởng chủ đạo qua các thời kỳ như sau:

Năm 1010, khi vua Lý Công Uẩn dời đô từ Hoa Lư về Đại La xây dựng Kinh thành Thăng Long giới hạn bởi sông Hồng, sông Tô và sông Kim Ngưu. Cấu trúc Hà Nội xưa gồm hai phần chủ đạo: ĐÔ - Kinh thành Thăng Long và THỊ - Khu phố của dân thành thị dành để ở và buôn bán, quen gọi là khu 36 phố phường. Nhiều công trình tôn giáo được xây dựng như chùa Diên Hựu, chùa Báo Ân, Văn Miếu - Quốc Tử Giám. Đến thời nhà Trần, nhà Lê, Kinh thành Thăng Long tiếp tục được xây dựng, phố phường tiếp tục mở rộng và xây dựng theo phong thái kiến trúc truyền thống Việt. Thăng Long - Hà Nội đã trở thành trung tâm hành chính chính trị, văn hoá và đặc biệt đóng vai trò là trung tâm kinh tế của cả quốc gia.

Có thể thấy, Hà Nội được xây dựng trong vùng châu thổ sông Hồng. Địa điểm này trước đây là một vùng đất đầm lầy, có nhiều ao hồ. Quan điểm quy hoạch cổ truyền của đô thị Hà Nội lúc đó là “trước là sông sau là núi”. Có thể thấy trong hơn 8 thế kỷ độc lập tự chủ, các triều đại phong kiến của nước ta vẫn giữ thành Thăng Long làm trị sở phục vụ



---

\* Viện Kiến trúc, Quy hoạch Đô thị và Nông thôn.

cho việc quản lý đất nước. Còn đơn vị hành chính có thành Thăng Long cũng như phạm vi không gian của nó lại được thay đổi khá nhiều. Hà Nội được xây dựng theo phương thức thành phố có tường thành mà hình dáng bất thường của nó phù hợp với địa hình châu thổ. Các triều đại nối tiếp lấy Hà Nội làm Kinh đô.

Giai đoạn khai thác thuộc địa đánh dấu sự biến đổi lớn về nền kinh tế Việt Nam. Dân số Hà Nội tăng nhanh, đòi hỏi việc xây dựng, quản lý và quy hoạch mở rộng thành phố Hà Nội (1930). Thời kỳ này mở rộng phía Bắc Hoàng thành cũ (khu phố Phan Đình Phùng ngày nay). Hoàn thiện, mở rộng khu phía Nam hồ Hoàn Kiếm (quận Hai Bà Trưng ngày nay). Lần đầu Hà Nội được quy hoạch bởi các kiến trúc sư (KTS), như KTS Ernest Hebrard, mang tư tưởng và các lý thuyết quy hoạch đô thị hiện đại từ Châu Âu. Các quy hoạch cho phép xây dựng những công trình công cộng tạo nên mạng lưới đường phố dạng bàn cờ. Với các quy hoạch trên Hà Nội đã có sự phân khu chức năng bắt đầu mang hơi hướng của một đô thị thời hiện đại như: Khu trung tâm hành chính chính trị; Khu công nghiệp; Khu vực cây xanh, giải trí và thể dục thể thao; Khu vực ở.



Những quy hoạch của Ernest Hébrard (1923 - 1933), Louis George Pineau (1930 - 1937), Henri Cerrutti (1937 - 1943) đặt mục tiêu quy hoạch theo quan điểm “quy hoạch đô thị hiện đại và khoa học”, “quy hoạch đô thị mang tính văn hoá” được áp dụng cho Hà Nội.

Sau khi hoà bình lập lại (1954), Hà Nội và cả miền Bắc bắt tay vào công cuộc cải tạo xây dựng và phát triển kinh tế, văn hoá, xã hội trong hoàn cảnh đất nước bị chia cắt. Từ 1945 - 1954, sự phát triển của đô thị gần như không đáng kể, làn sóng di dân mạnh vì thế nhiều khu mới được thành lập ở ngoại thành.



Vào những năm từ 1960 - 1964 lần đầu tiên bản đồ án “Quy hoạch tổng thể mặt bằng Thủ đô Hà Nội” được hoàn thành vào năm 1960 với sự giúp đỡ của các chuyên gia Liên Xô. Định hướng thành phố phát triển chủ yếu ở khu vực phía Nam sông Hồng và một phần khu phía Bắc (Gia Lâm, Đông Anh). Tiếp đó Hà Nội trải qua rất nhiều đợt quy hoạch, các đồ án quy hoạch thời gian đó phải kể đến:

*Quy hoạch Hà Nội trước 1979:* Phát triển đa cực Hà Nội và Vĩnh Yên nổi 2 cực bằng hệ thống giao thông cao tốc; *Phương án sau 1979:* Phát triển độc cực tập trung tại khu vực phía Nam sông Hồng là chủ yếu; *Quy hoạch Hà Nội năm 1981:* (kết hợp với các chuyên gia Liên Xô thuộc Viện Quy hoạch Leningrad (1961)) *Quy hoạch tổng thể Thủ đô Hà Nội đến năm 2000* (phê duyệt tại quyết định số 100TTg ngày 24/4/1981); *Quy hoạch Hà Nội năm 1996:* Quy

hoạch điều chỉnh tổng mặt bằng của Thủ đô Hà Nội đến năm 2010 (Quyết định số 132 TTg ngày 18/4/1992). Ngày 20/6/1998, bằng quyết định số 108/1998/QĐ-TTg của Thủ tướng Chính phủ phê duyệt Quy hoạch chung thành phố Hà Nội đến 2020. Đây là bản Quy hoạch tổng thể của thành phố Hà Nội được coi là sử dụng hiệu quả nhất từ trước tới nay, được sử dụng làm cơ sở chỉ đạo thực hiện các quy hoạch chi tiết, triển khai các dự án đầu tư phát triển đô thị trên địa bàn thành phố.

Có thể nói Hà Nội đã trải qua rất nhiều đợt quy hoạch và các định hướng phát triển cũng có khá nhiều biến động tùy thuộc vào tình hình kinh tế, xã hội của Việt Nam cũng như cả những biến động về kinh tế chính trị trong khu vực.

Trong xu hướng hội nhập và phát triển, việc nâng cao vai trò vị thế của Thủ đô Hà Nội trên trường quốc tế là một nhu cầu tất yếu. Ngày 29/05/2008 Quốc hội nước Cộng hòa Xã hội Chủ nghĩa Việt Nam đã ra Nghị quyết 15/2008 QH12 về việc điều chỉnh địa giới hành chính Thủ đô Hà Nội trên cơ sở sáp nhập thành phố Hà Nội cũ với tỉnh Hà Tây cũ, huyện Mê Linh, tỉnh Vĩnh Phúc và 4 xã thuộc huyện Lương Sơn tỉnh Hòa Bình. Với dân số 6.448.837 người và diện tích 3.324,92km<sup>2</sup>, gồm 10 quận, 1 thị xã và 18 huyện ngoại thành.



## 2. Hướng tiếp cận và phương pháp nghiên cứu

Để có một *tầm nhìn mới* cho phát triển Thủ đô giai đoạn từ nay đến 2050, ngày 22/12/2008 Thủ tướng Chính phủ đã phê duyệt Nhiệm vụ Quy hoạch chung Thủ đô Hà Nội đến năm 2030 và tầm nhìn 2050 (QĐ 1878/QĐ-TTg) nhằm đặt ra hướng đi mới cho công tác quy hoạch Thủ đô. Bắt đầu từ cuối năm 2008 đầu 2009 đồ án Quy hoạch Hà Nội được khởi động cùng với sự tham gia của liên danh tư vấn quốc tế PPJ và các tư vấn trong nước như Viện Kiến trúc, Quy hoạch đô thị và nông thôn, Viện Quy hoạch xây dựng Hà Nội. Nhiệm vụ chính của đồ án quy hoạch là: Hoạch định cấu trúc chiến lược phát triển không gian đô thị; Phát triển hạ tầng khung đô thị, tạo mối liên kết nhanh dựa trên phương tiện, loại hình giao thông công cộng đồng bộ, hiện đại; Phát triển kiến trúc, cảnh quan đô thị hiện đại, giàu bản sắc; Duy trì, bảo vệ văn hoá truyền thống; cảnh quan môi trường, phát triển bền vững ... Các nhiệm vụ trên tựu chung đều phải nhằm đạt tầm nhìn đến 2050 Hà Nội sẽ là:

Thủ đô Hà Nội là trung tâm hành chính - chính trị quốc gia, trung tâm lớn của quốc gia về văn hoá - khoa học - giáo dục - kinh tế, một trung tâm du lịch và giao dịch quốc tế có tầm khu vực Châu Á - Thái Bình Dương. Thủ đô Hà Nội được phát triển trên nền tảng kinh tế tri thức với cấu trúc hạ tầng đô thị hoàn chỉnh, đảm bảo phát triển năng động và hiệu quả, là nơi có môi trường sống tốt, sinh hoạt giải trí chất lượng cao và có môi trường đầu tư thuận lợi.

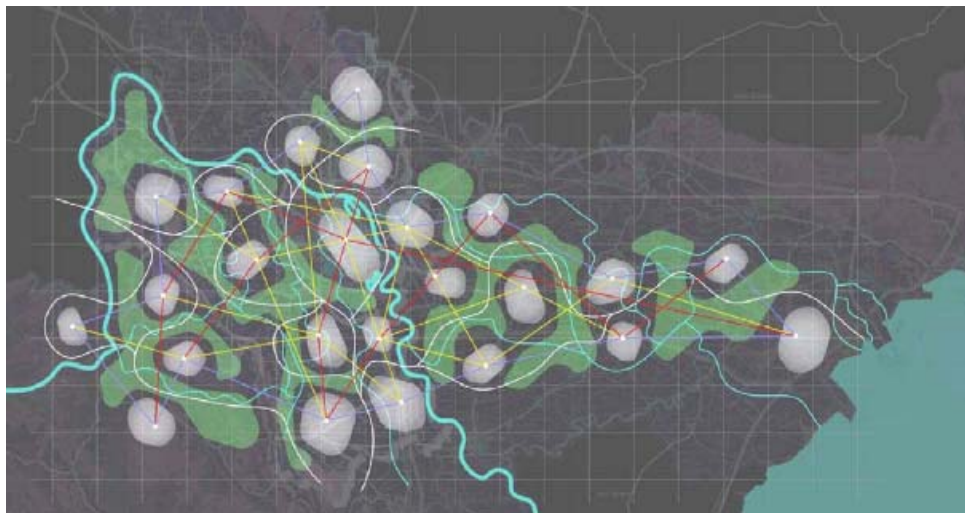
Có thể dùng thành phố *Xanh - Văn hiến - Văn minh - Hiện đại* chính là *Tầm nhìn* của Hà Nội trong thế kỷ XXI. Tầm nhìn này đã thể hiện cô đọng nhất tại Nghị quyết 15 (năm 2000)

của Bộ Chính trị về phát triển Thủ đô Hà Nội và Pháp lệnh Thủ đô của Quốc hội cũng vào năm 2000.

Dựa vào các cơ sở trên Đồ án quy hoạch Hà Nội đã được tiếp cận nghiên cứu với nhiều hướng khác nhau. Từ tiếp cận về mặt thực tiễn của các chuyên gia Việt Nam (nghiên cứu giải quyết các vấn đề tồn tại, bất cập hiện nay) đến tiếp cận về lý thuyết của tư vấn nước ngoài (nghiên cứu xu thế và lý thuyết quy hoạch phát triển đô thị hiện đại), từ các dự báo mang tính định tính (xã hội, nhân văn...) đến các dự báo mang tính định lượng (đất đai, dân số, nhu cầu vận tải, năng lượng, tiêu thoát nước...) đều được so sánh, đối chiếu để hợp nhất đưa vào đồ án.

Đồ án không chỉ bắt đầu từ các vấn đề hiện trạng mà được các nhà tư vấn quy hoạch và các nhà khoa học về lịch sử, nhân văn tiếp cận từ quá khứ, từ lịch sử. Các bài học kinh nghiệm quy hoạch của hàng trăm năm trước của cha ông, những bài học từ đồ án quy hoạch đô thị của các kiến trúc sư tài hoa Pháp cuối thế kỷ XIX đầu thế kỷ XX, cho đến những khung đô thị hình thành từ ý tưởng các KTS Liên Xô đến giờ vẫn còn nguyên giá trị và được đồ án tiếp thu, học tập và nâng cao.

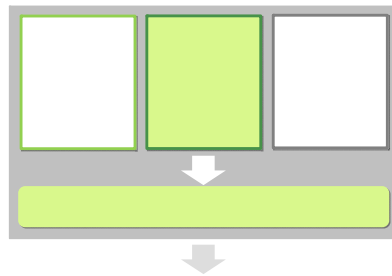
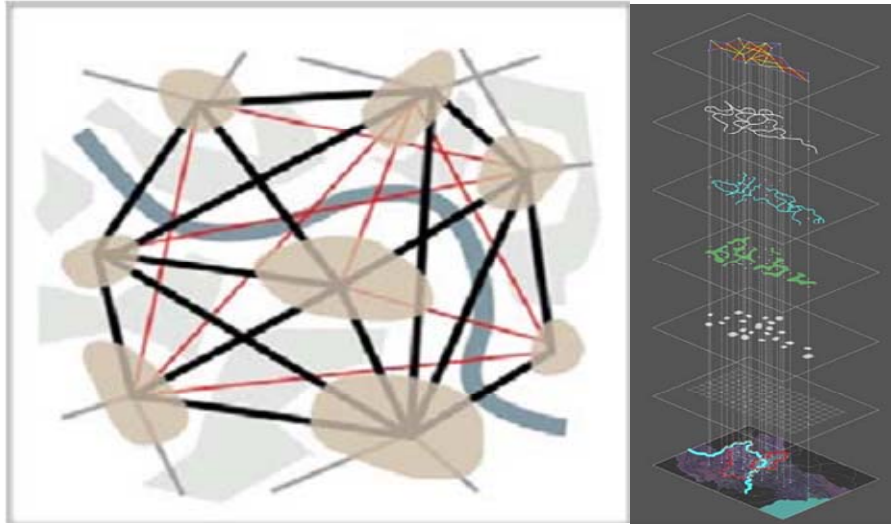
Một câu hỏi đặt ra khi nghiên cứu mô hình cấu trúc của Thủ đô Hà Nội là liệu mô hình này có bền vững trong tương lai hay không? và liệu mô hình này có phản ánh xu hướng phát triển đô thị trong thế kỷ XXI không? Ngay khi lựa chọn các tư vấn quốc tế, nhiều đề xuất về mô hình của các tư vấn hàng đầu trên thế giới đã đều đưa ra ý tưởng về một *tập hợp đô thị dựa trên cấu trúc địa hình tự nhiên của Hà Nội* tạo nên một đô thị lớn bền vững. Cấu trúc này được tổ hợp tư vấn quốc tế giữa Công ty Arata Isozaki & Associate (Nhật Bản) và OMA (Hà Lan) đề xuất dưới dạng một Hyper city tập hợp những "**đảo đô thị**" - Island Cities xen lẫn giữa dòng sông và vùng đất cao ráo với kết nối giữa các "**đảo**" này là hệ thống giao thông dựa trên giao thông công cộng - nhanh là chủ yếu và hơn nữa là kết nối điều hành bằng hệ thống viễn thông hiện đại, lấy công nghệ thông tin làm nền tảng quản lý các đô thị thông minh (dạng U-city) với chính quyền điện tử.



(Nguồn: Đề xuất ý tưởng ban đầu của Arata Isozaki và OMA, 2008)

Với yêu cầu phải xây dựng một *tầm nhìn* có tính lâu dài, cần thiết phải xác định các chiến lược phát triển bền vững xuyên suốt quá trình quy hoạch và sau đó triển khai các

chiến lược này với các giải pháp, quy hoạch ngành cùng với các chế tài và nguồn lực phát triển trong suốt quá trình xây dựng Thủ đô. Hiểu về khái niệm thành phố bền vững là sự phát triển đáp ứng nhu cầu của hiện tại mà không làm ảnh hưởng đến khả năng của các thế hệ tương lai nhằm đáp ứng nhu cầu riêng của họ. Nền tảng của phát triển bền vững gồm ba yếu tố trụ cột tồn tại độc lập và tác động lẫn nhau: phát triển kinh tế, phát triển xã hội, bảo vệ môi trường và văn hoá.



Dựa trên quan điểm và nguyên tắc phát triển bền vững, xây dựng các chiến lược phát triển không gian đô thị được thiết lập nhằm đạt những mục tiêu phát triển Thủ đô trở thành Thành phố Xanh - Văn hiến - Văn minh – Hiện đại. Một loạt kế hoạch hành động mang tính chất liên ngành đồng bộ cần phải được thực hiện. Dựa vào định nghĩa trên, 9 chiến lược sau đây được cung cấp nhằm định hướng xuyên suốt nghiên cứu:

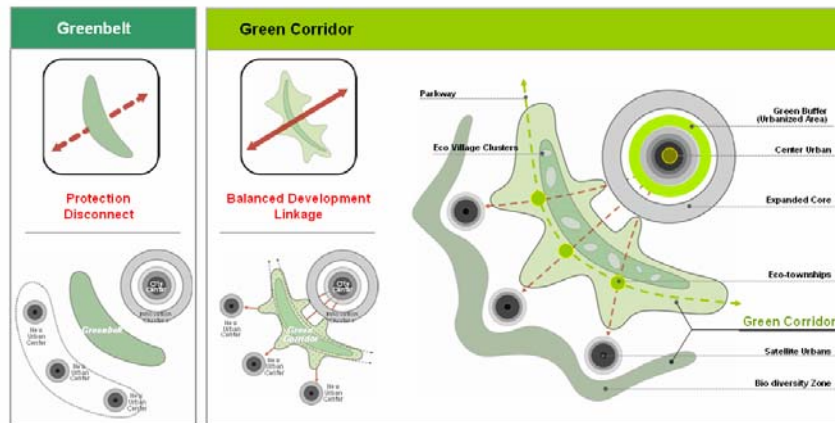
(1) **Thiết lập lại cấu trúc đô thị:** Phát triển hệ thống đô thị trung tâm, đô thị vệ tinh và các thị trấn sinh thái có ranh giới rõ ràng nhằm đáp ứng sự tăng trưởng dân số và việc làm trong thời gian tới của Hà Nội. Bằng mọi cách hạn chế sự phát triển lan rộng và thiếu kiểm soát thông qua việc xây dựng các vành đai xanh có ranh giới rõ ràng xung quanh khu vực thành phố.

(2) **Tăng cường hiệu quả và phát triển hệ thống giao thông:** Phát triển cơ sở hạ tầng đồng bộ, trong đó sử dụng giao thông công cộng là phương tiện chủ yếu để kết nối đô thị trung tâm với các đô thị vệ tinh nhằm đảm bảo hoạt động kinh tế - xã hội thuận lợi, tính cạnh tranh cũng như bảo vệ môi trường.

(3) **Phát triển hệ thống trung tâm đô thị hiện đại, năng động và hiệu quả:** Phát triển hệ thống các trung tâm đô thị hiện đại, có tính cạnh tranh để thu hút đầu tư đa dạng và chất lượng là động lực chính cho các đô thị vệ tinh. Đồng thời đây cũng là nơi tạo thêm nhiều cơ hội việc làm cho thành phố và hạn chế tốc độ di dân tới đô thị trung tâm.

(4) **Tăng cường bản sắc, hình ảnh riêng về thành phố:** Tăng cường bản sắc, hình ảnh riêng về thành phố bằng cách thiết lập trục không gian gồm “mặt nước”, “cây xanh” và “văn hoá”, phần đầu 70% diện tích mở rộng của thành phố được dành cho không gian xanh kết hợp phát triển nông lâm nghiệp theo hướng chất lượng cao và công nghiệp hoá.

(5) **Nâng cấp khu vực đô thị cũ:** Nâng cấp và khôi phục khu vực đô thị trung tâm (nội đô) và cả những khu vực ngoại vi. Tăng cường kiểm soát phát triển dân số và xây dựng khu vực này.



6. **Ngăn ngừa, giảm thiểu nguy cơ thiên tai và các thảm họa:** Hà Nội nằm trong khu vực hay bị tác động bởi thiên tai như lũ lụt, ngập úng, sụt lún đất, xói lở bờ sông, động đất v.v. Lịch sử cũng cho thấy rằng thành phố đã thực sự phải gánh chịu một số hiểm họa. Đứng trước nguy cơ về biến đổi khí hậu trên trái đất, mặc dù Hà Nội không nằm trong vùng chịu ảnh hưởng trực tiếp của nước biển dâng như các tỉnh, thành phố ven biển nằm

trong vùng đồng bằng sông Hồng. Để khuyến khích xây dựng các khu vực đô thị tránh thảm họa, đảm bảo tính mạng và tài sản của người dân cũng như các hoạt động kinh tế - xã hội, Hà Nội cần xây dựng các giải pháp cho Chiến lược này:

- Thực hiện các khu vực đô thị không ngập lụt: Ngập lụt tạo ra nhiều tác động tiêu cực. Ngoài những tác động trực tiếp tới tính mạng, sức khoẻ và tài sản của người dân, ngập lụt còn gây tắc nghẽn giao thông, thiệt hại cơ sở hạ tầng, làm xấu đi hình ảnh thành phố. Do đó cần quan tâm đặc biệt tới khu vực ngoài đê sông Hồng sao cho có thể vừa tránh được thảm họa vừa bảo tồn giá trị lịch sử, đảm bảo yêu cầu pháp lý.

- Sẵn sàng ứng phó thảm họa: Cấu trúc hiện tại của các khu vực đô thị khiến công tác cứu hộ, cứu nạn gặp nhiều khó khăn khi có hoả hoạn hoặc các trường hợp khẩn cấp khác. Cần tái tổ chức các khu vực đô thị hiện nay.

- Sẵn sàng đối phó với động đất: theo nghiên cứu của các nhà địa chất học, khu vực đô thị Hà Nội không phải là không có nguy cơ bị động đất vì vùng này nằm trong vùng đứt gãy sông Hồng. Do vậy, cần tránh xây dựng các công trình cao tầng ven sông Hồng nơi có nhiều rủi ro về những hoạt động trở lại của *nét* đứt gãy này. Cần có một chiến lược dài hạn nhằm tái tổ chức cơ cấu đô thị sao cho các chức năng trung tâm của thành phố không bị tác động trực tiếp.

**(7) Bảo tồn và phát huy giá trị các di sản:** Quy hoạch chung phải tôn trọng và bảo tồn các khu di tích lịch sử, văn hoá. Về vấn đề này, các hành động quan trọng bao gồm:

- Bảo tồn các đặc trưng và bản sắc của Thủ đô Hà Nội thông qua việc bảo vệ và phát triển tài sản kiến trúc và lịch sử, bao gồm khu phố cổ, khu phố Pháp, các toà nhà có vị trí quan trọng, bao gồm các công trình tôn giáo, thể chế và các khu nhà công cộng.

- Bảo tồn các đặc trưng nông thôn, giữ vững quy mô nhỏ và bản sắc của các làng trong phạm vi khu vực nghiên cứu. Có nhiều làng trong số đó đã được công nhận là làng nghề và làng nghề thủ công với nhiều ngành nghề và sản phẩm mang tính đặc trưng riêng biệt. Các nghề thủ công bao gồm nghề mộc, may mặc, tơ lụa, thêu, dệt, sơn mài, các sản phẩm da và gốm sứ.

- Khuyến khích phát triển các nhóm hoặc cụm nghề thủ công, tập trung vào các sản phẩm thể mạnh nhằm tăng hiệu quả và giảm chi phí như các sản phẩm về tre nứa ở Quốc Oai và Chương Mỹ, mộc ở Thạch Thất và Đan Phượng v.v.

- Bảo tồn các công trình tôn giáo quan trọng là các đền, chùa và đình như chùa Thầy, chùa Tây Phương và chùa Trăm Gian .v.v.

**(8) Tăng cường thể chế quản lý đô thị và xây dựng năng lực quản lý đô thị hiệu quả:** Quản lý đô thị lớn là một nhiệm vụ hết sức khó khăn. Có nhiều thách thức phức tạp và có tác động qua lại nên chỉ một giải pháp đơn nhất không thể giải quyết được; những vấn đề này cần có những giải pháp toàn diện, đồng bộ và phù hợp với tình hình cụ thể và cũng là một bài toán khó đối với năng lực chuyên môn và tài chính của đô thị đó. Tuy nhiên, đô thị được quản lý tốt lại có thể mang lại nhiều lợi ích cho tất cả các bên liên quan, để Hà Nội được như vậy cần nghiên cứu kỹ, thực hiện những vấn đề sau:

- Xây dựng các phương án thực hiện về phát triển đô thị (điều chỉnh đất, tái phát triển đô thị v.v.).

- Khuyến khích hợp tác giữa nhà nước và tư nhân theo mô hình PPP.
- Đảm bảo có sự tham gia của các bên liên quan vào quá trình phát triển.
- Tạo dựng môi trường mở và thân thiện với hoạt động kinh doanh.
- Tăng cường năng lực quy hoạch và quản lý đô thị.

**(9) Tạo dựng và tăng cường nguồn lực phát triển đô thị**

- Phát triển đô thị phải tạo nguồn lực để phát triển kinh tế xã hội.
- Đa dạng nguồn đầu tư.
- Xây dựng các cơ chế, hành lang pháp lý để thu hút và khai thác hiệu quả các nguồn lực đầu tư.
- Lấy tăng trưởng kinh tế để thúc đẩy phát triển đô thị và ngược lại.

Từ các chiến lược này, đồ án quy hoạch cụ thể hoá bằng giải pháp quy hoạch phân bố các không gian đô thị, nông thôn; giải pháp về hệ thống hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội, bảo tồn di sản, kiểm soát môi trường... Quá trình trên cho đến nay đã đi đến các kết quả cuối cùng. Cấu trúc một đô thị Hà Nội tương lai với đô thị trung tâm, các đô thị vệ tinh, các đô thị sinh thái, các khu dân cư nông thôn và các khu chức năng khác, hệ thống các tuyến đường vành đai, hướng tâm, các hành lang xanh cực lớn, các vành đai xanh đã định hình rõ nét. Các giải pháp về giao thông cao tốc, tàu điện trên cao, giao thông công cộng, các giải pháp về cao độ nền, cấp nước, thoát nước, cung cấp năng lượng, viễn thông và đánh giá môi trường chiến lược đã được xác định cụ thể. Hình ảnh về kiến trúc đô thị, khu vực cao tầng, thấp tầng, bảo tồn, điểm nhấn, không gian công cộng, trục không gian... cũng đã được nghiên cứu khá công phu bởi các kiến trúc sư thiết kế đô thị. Lần đầu tiên việc xác định các vấn đề về tài chính đô thị và tìm ra các giải pháp tăng cường nguồn lực tài chính để phát triển đô thị được đề cập. Các quy định về quản lý kiến trúc, cảnh quan đô thị để đảm bảo phát triển đô thị theo đúng đồ án quy hoạch được nghiên cứu khá công phu.

**3. Hướng về một tầm nhìn nhất quán và linh hoạt**

Với tinh thần đồ án quy hoạch phải là một sản phẩm mở được xây dựng từ các ý kiến cộng đồng, trong suốt quá trình thực hiện đồ án đã được tổ chức lấy ý kiến từ rất nhiều các tổ chức, cá nhân có tâm huyết với Hà Nội thông qua các cuộc triển lãm, các cuộc hội thảo và trên các phương tiện thông tin đại chúng. Các phản hồi từ người dân đến đồ án thông qua phiếu lấy ý kiến phản đồng thuận chiếm tỷ lệ rất cao (80 - 85%).

Cần phải nhìn nhận rõ ràng rằng quy hoạch đô thị không đơn thuần chỉ là một đồ án quy hoạch với các bản vẽ, các trang thuyết minh, các con số mà quy hoạch đô thị phải là một quá trình lâu dài. Đô thị là một thực thể sống và phát triển đô thị là một quá trình động và luôn có sự biến đổi gắn cùng với sự biến đổi chung của kinh tế, xã hội.

Theo quan điểm của các chuyên gia quy hoạch đô thị trên thế giới, quy hoạch đô thị cần được hiểu là một quá trình (*Process*) hơn là một sản phẩm thuần túy (*Product*). Hướng dẫn về lồng ghép giữa Quy hoạch tổng thể (*Comprehensive Planning - CP*) và Chiến lược phát triển đô thị (*City Development Strategy - CDS*).



Đồ án quy hoạch chung đô thị về bản chất vẫn chỉ là một bản kế hoạch tổng thể phát triển không gian và hạ tầng đô thị. Bản kế hoạch tổng thể đó thực sự được khẳng định là tốt (điều kiện cần) là khi và chỉ khi công tác thực hiện bản kế hoạch đó phải thật sự tốt (điều kiện đủ). Điều đó có nghĩa sau khi quy hoạch phê duyệt cần có những công cụ quản lý và bộ máy hành chính đủ sức mạnh để đảm bảo thực hiện theo đúng quy hoạch đã đề ra. Điều này đòi hỏi chính những chủ nhân thực sự của đồ án quy hoạch là người dân, là các tổ chức cá nhân tham gia các hoạt động đầu tư xây dựng trong Hà Nội và trên hết là chính quyền thành phố Hà Nội cần phải nỗ lực hết sức mình vào công tác phát triển đô thị.