Xây Dựng Sức Mạnh Khu Phố:

Tập Sách Hướng Dẫn Kiểm Soát Quy Trình Phát Triển trong Cộng Đồng

I. Tại sao tổ chức một hiệp hội người thuê nhà?
II. Hoạch định chiến dịch tổ chức khu phố
III. Hoạch định chiến lược cho chiến dịch
IV. Hiểu rõ quy trình quy hoạch và phát triển của thành phố
V. Hành động giành chiến thắng qua chiến dịch
VI. Khi nào cần thỏa hiệp: Thỏa Thuận Vì Lợi Ích Cộng Đồng
VII. Đi trước kế hoạch chỉnh trang đô thị: Hoạch Định Khu Phố

I. Tại Sao Tổ Chức một hiệp hội người thuê nhà?

Bạn đã sống trong khu phố của mình hơn một thập kỷ qua, nhưng nơi đây đã bắt đầu thay đổi. Nhiều công trình phát triển mới đang mọc lên ở khắp nơi: cửa tiệm, nhà ở cao cấp, nhà hàng, và quán ba. Các cửa hàng trước đây bạn từng đến có người nói ngôn ngữ của bạn,giá cả phải chăng, giờ đây phải dần đóng cửa. Chúng được thay thế bằng những thứ mới phục vụ cho những người mới đến kiếm được nhiều tiền hơn bạn. Cộng đồng mong muốn một nơi ăn chốn ở với giá cả khả chăng. Tiền thuê nhà của bạn đang tăng dần lên, bạn và hàng xóm của bạn đều không muốn dọn đi nơi khác. Nhưng thay vì xây dựng thêm nhà ở với giá rẻ, các nhà phát triển lại xây nhiều căn hộ mới hoặc cư xá cao cấp, với giá thuê mà bạn không kham nổi. Bạn muốn khu phố bạn đang sống vẫn giữ giá thuê thấp và hợp lý cho những người như bạn. Nhưng, bạn làm được gì?

Bạn có thể thành lập một tổ chức!

Hãy tưởng tượng điều kiện khu phố của bạn đã thay đổi. Bạn và những cư dân khác có thể quyết định những gì sẽ xảy ra nơi bạn sống. Thay vì các công trình phát triển được định hình bởi những người giàu có đầy quyền lực, thì chính người dân trong cộng đồng mới là người quyết định những gì sẽ được xây dựng trong khu vực. Giá nhà thấp và hợp lý, doanh nghiệp nhỏ, và những khu đất chung mà tất cả các bạn đã tập hợp lại để gìn giữ nay đã được bảo toàn. Quan chức tranh cử trong những cuộc bầu cử thường ghé thăm để vận động phiếu bầu của bạn. Khi có công trình phát triển nào sắp xảy ra trong cộng đồng, bạn đều có quyền quyết định những gì sẽ xảy ra trong khu vực. Một khi chúng ta, những người hàng xóm, kết hợp với nhau, chúng ta có quyền quyết định những gì sẽ xảy ra trong cộng đồng của chúng ta.

Vậy bạn có sẵn sàng lên tiếng cho những gì xảy ra trong cộng đồng của bạn?

Nếu vậy, hãy tiếp tục đọc! Và học cách cùng nhau xây dựng sức mạnh trong #cộng đồng chúng ta #OurNeighborhoods để đấu tranh tập thể nhằm giúp cộng đồng chiếm được quyền kiểm soát quy trình phát triển.

Kiểm soát quy trình phát triển còn quan trọng hơn là trở thành nhà phát triển.
-Gordon Chin, Giám Đốc Sáng Lập và Điều Hành CCDC

II. Hoạch định chiến dịch tổ chức khu phố

Chiến dịch là gì?

Chiến dịch *là kế hoạch để bạn tạo được sự thay đổi lâu dài cho một vấn đề mà bạn quan tâm.* Chiến dịch là một phần trong chiến lược dài hạn nhằm xây dựng sức mạnh cho cộng đồng của chúng ta. Chúng ta tổ chức để giành chiến thắng nhằm cải thiện điều kiện cho bản thân và hàng xóm của bạn. Chúng ta cũng tổ chức để tiếp tục xây dựng nền tảng, tiếng tâm và tạo đà phát triển cho tổ chức của chúng ta để cộng đồng chúng ta có thể tiếp tục tổ chức lâu dài.

Dưới đây là một số phương cách phát động chiến dịch trong cộng đồng của bạn:

1. Gặp gỡ người dân bị ảnh hưởng

Chiến dịch khởi đầu với đúng người, đúng việc. Chiến dịch tổ chức cộng đồng tập trung vào những ai bị vấn đề ảnh hưởng nhiều nhất. Ví dụ: nếu chiến dịch của bạn xoay quanh một cửa hàng "lớn" sắp sửa được xây dựng trong cộng đồng của mình, những thành phần bị ảnh hưởng có thể bao gồm những cư dân thuộc tầng lớp lao động có nguy cơ sẽ phải di dời nếu giá thuê nhà của họ tăng lên, các doanh nghiệp nhỏ cũng có nguy cơ phải dời đi một khi cửa hàng lớn này khai trương, hoặc những người làm việc tại những doanh nghiệp nhỏ này cũng có thể bị mất việc nếu doanh nghiệp đóng cửa.

2. Xác định những vấn đề ảnh hưởng đến cộng đồng của bạn

Với các thành viên cộng đồng bị ảnh hưởng, bạn có thể thảo luận về những thách thức mà cộng đồng đang đối mặt để chọn ra một vấn đề chung mà bạn muốn giải quyết.

Dưới đây là một số vấn đề điển hình mà bạn có thể nhận ra nơi bạn ở:

- Bạn lo ngại rằng một cửa hàng lớn sắp sửa mở có thể trở thành mối đe dọa đối với các doanh nghiệp nhỏ trong khu vực.
- Hiện có một khu nhà ở cao cấp đang được xây dựng trong khu phố của bạn và bạn lo lắng rằng khu nhà này có thể dẫn đến nạn chỉnh trang đô thị.
- Hiện có một tuyến đường vận chuyển mới dẫn vào khu phố của bạn và bạn lo ngại rằng sự phát triển có thể gia tăng sự chèn ép và khiến người thuê nhà phải di dời.
- Các khu nhà trong khu vực của bạn đã cũ kỹ, hư hại, và bạn muốn tranh đấu để thành phố cải thiện việc thi hành luật an toàn nhà ở.

3. Chọn ra giải pháp dài hạn và ngắn hạn

Một khi bạn đã đồng thuận đâu là vấn đề, và bạn muốn tìm ra giải pháp. Hãy cho mọi người cơ hội để hình dung xem cộng đồng của mình sẽ như thế nào nếu thay đổi.

- Thật sự bạn muốn thấy những gì trong khu phố của mình? Bạn muốn cộng đồng mình sẽ như thế nào trong vòng 5, 10, hoặc 20 năm nữa?

Khi bạn có một tầm nhìn dài hạn chung cho cộng đồng của mình, hãy hướng tới một mục tiêu ngắn hạn mà bạn mong đạt được để đưa bạn tiến gần đến tầm nhìn đó.

Một ví dụ về mục tiêu dài hạn có thể là, “Chúng tôi muốn chấm dứt việc chỉnh trang đô thị.” Một ví dụ về mục tiêu ngắn hạn có thể là, “Thông qua luật về quyền của người thuê nhà để ngăn chặn người thuê nhà bị trục xuất khi có nguy cơ phải di dời.”

Nếu chúng tôi quan tâm đến nhiều vấn đề thì sao?
Một chiến dịch tổ chức đòi hỏi thời gian và nguồn lực đáng kể. Dưới đây là một số tiêu chí bạn có thể áp dụng khi lựa chọn vấn đề:

- Liệu nó có mang tính chiến lược không?
- Liệu nó có tác động rộng rãi đến nền tảng của chúng ta không?
- Liệu nó có tác động sâu rộng đến nền tảng của chúng ta không?
- Nó có mang lại tiếng tăm cho tổ chức của ta không?
- Có thể chiến thắng không?
- Thời hạn là bao lâu?
- Chúng ta có đủ nhân lực hay tài lực nào khác để thực hiện chiến dịch này không?

- Việc này có gây dựng sức mạnh cho liên minh của mình không? (Nó có mang mọi người đến với nhau hay gây chia rẽ?)

4. Đặt ra một số đòi hỏi cho chiến dịch của bạn

Một khi bạn xác định được vấn đề nào cần tập trung vào, hãy tạo một bản liệt kê các nhu cầu cụ thể. *Các nhu cầu này là những đòi hỏi vững chắc và cụ thể mà bạn muốn đưa ra để quyết định.* Ví dụ: nếu bạn muốn thay đổi công trình phát triển đang được tiến hành trong khu phố của bạn:

- Mục tiêu của bạn có phải để ngăn chặn mọi công trình phát triển cùng một lúc hay không?
- Hay mục tiêu của bạn chỉ là để thay đổi công trình phát triển nhằm mang lại lợi ích cho cộng đồng địa phương của bạn?
- Cộng đồng có muốn xây dựng gì khác ở khu đất đó không?

Những đòi hỏi của bạn có tầm nhìn xa không?
Các đòi hỏi phải tập trung vào những gì cộng đồng của bạn mong muốn, chứ không phải những gì bạn nghĩ bạn có thể giành chiến thắng một cách dễ dàng. Có rất nhiều trường hợp trong đó các cộng đồng đã giành được chiến thắng qua việc tổ chức mà các nhà hoạch định chính sách hoặc các "chuyên gia" khác nghĩ là "không thể". Không phải chuyện chưa từng xảy ra trước đây thì cộng đồng của bạn không phải là người đầu tiên thành công.

Hãy bảo đảm rằng cộng đồng của bạn thống nhất về tầm nhìn và cách bạn muốn làm việc cùng nhau.
Hãy nhớ rằng - Nếu nhà phát triển cảm thấy mọi người trong cộng đồng bất đồng, thì đó là một điểm yếu mà họ có thể khai thác để "chia rẽ và chinh phục".

III. Hoạch Định Chiến Lược cho Chiến Dịch

Chiến lược là gì?

Chiến lược là kế hoạch hành động được vạch ra để giúp bạn đạt được chiến thắng. Bất luận vấn đề đó là gì, mọi chiến dịch đều có một chiến lược.

Dưới đây là các bước bạn có thể áp dụng để vạch ra chiến lược cho chiến dịch của mình:

1. Xác định mục tiêu của mình

Phát động chiến dịch thường mang một mục tiêu - nhắm vào người có quyền lực buộc họ phải làm những gì mà bạn muốn. Trong trường hợp này, thường là người trong chính quyền thành phố có quyền phê duyệt các dự án phát triển hoặc có thẩm quyền quyết định chính sách đất đai tại địa phương. Người này có thể là một quan chức được bổ nhiệm, chẳng hạn như giám đốc Sở Phát Triển Thành Phố. Hoặc người này có thể là một quan chức được bầu, chẳng hạn như Thị Trưởng hoặc nghị viên Hội Đồng Thành Phố. Hoặc cũng có thể là một hội đồng quan chức được bổ nhiệm, chẳng hạn như hội đồng duyệt xét kế hoạch.

- Trong nhiều trường hợp, sẽ có sự tham gia kết hợp của ba vai trò này, và tùy theo quy trình của thành phố, họ có thể tham gia ở nhiều cấp độ khác nhau.
- Xác định một người bạn muốn tạo ảnh hưởng để đáp ứng đòi hỏi cụ thể của bạn.

Càng biết nhiều về người mà bạn muốn gây ảnh hưởng, bạn càng dễ dàng lên chiến lược gây ảnh hưởng đến họ.

2. Tìm hiểu về mục tiêu của mình

Khi xác định được mục tiêu, bạn cần hiểu rõ hơn về lợi ích của họ:

- Họ là ai?
- Đâu là động lực của họ?
- Họ có nhận được quyên góp nào không? (Đặc biệt từ các nhà phát triển hoặc doanh nghiệp nào khác?)
- Thái độ của họ đối với vấn đề phát triển ra sao? Nhà ở giá rẻ? Hay giới trung lưu.
- Họ có những hoạt động bên lề nào không? Như có dự luật nào họ muốn được thông qua hay không hoặc họ có tham gia hoạt động nào ở địa phương không?
- Họ có mối liên hệ như thế nào với cộng đồng địa phương? Họ có dự lễ ở nhà thờ hay chùa chiền nào ở địa phương không? Con cái của họ có đi học trong khu vực lân cận không? Họ có sống trong khu vực lân cận không?

3. Tìm hiểu về Phe Đối Lập của bạn

Tìm hiểu về phe đối lập của bạn là điều căn bản. Mặc dù phe đối lập thường là nhà phát triển, nhưng họ cũng có thể là chuyên viên vận động hành lang bất động sản, hoặc thậm chí họ cũng có thể chỉ là người dân có quan điểm đối lập với bạn.

Những điều cần tìm hiểu về nhà phát triển

- Nhà phát triển là ai?
- Họ có kế hoạch phát triển nào khác trong thành phố hoặc trong khu vực lân cận hay không? (Nếu họ có nhiều kế hoạch phát triển, một cách để bạn có thể tạo thêm thuận lợi cho mình là hợp tác với các người dân khác cũng đang tổ chức xoay quanh một trong những công trình phát triển khác của họ.)
- Lợi ích của họ là gì? Họ có trong hội đồng kế hoạch của địa phương không?
- Họ có quyên góp cho bất kỳ ứng cử viên chính trị nào hoặc quan chức nào trong khu vực của bạn không?
- Họ có trụ sở tại địa phương, thành phố, tiểu bang hoặc ở quốc gia nào khác?
- Để có thêm thông tin về công ty và tìm hiểu về phe đối lập, bạn có thể tham khảo bản hướng dẫn nghiên cứu chiến dịch của Trung Tâm Dữ Liệu.

IV. Hiểu rõ quy trình quy hoạch và phát triển của thành phố

Hầu hết các thành phố đều có quy trình phê duyệt những dự án phát triển mới. Am tường và vận dụng quy trình phê duyệt này để tạo lợi thế cho mình chính là chìa khóa để ngăn chặn hoặc ảnh hưởng đến dự án phát triển. Phải biết khi nào hành động của bạn mang lại hiệu quả nhất và nhắm vào mục tiêu của bạn một cách thích hợp.

Hãy xem các tài liệu nền sau đây để giúp bạn hiểu rõ về quy trình phê duyệt dự án phát triển tại địa phương của bạn:

- "Vùng Quy Hoạch là gì?"
- "Hiểu rõ về Quy Trình Quy Hoạch và Phát Triển"

Chúng tôi đã huy động người dân xung quanh quy trình duyệt xét tại thành phố New York. Quy trình này rất quan liêu và không công bằng. Và người dân khó tiếp cận được với nó - ví dụ, rất nhiều cuộc họp được tổ chức vào lúc… 10 giờ sáng tại khu tài chính. Điều này có nghĩa là các thành viên cộng đồng của Queens, nơi cuộc đấu tranh diễn ra, không thể tham dự… Vì vậy, đây không phải là một quy trình dễ tham gia. Và đó cũng là lý do chúng tôi làm lớn chuyện. Quy lỗi cho quy trình, không chỉ riêng công trình phát triển… Ngay cả những người không khiếu nại gì về công trình cũng thốt lên, 'Tại sao tôi không thể thạm dự những cuộc họp này?' 'Tại sao tôi lại không biết tí gì về những gì đang xảy ra?'

- Shrima Pandey, Hiệp Hội Khu Phố Queens

Quy trình phân vùng và quy hoạch đất đai ở mỗi nơi mỗi khác. Có nhiều khái niệm, cắt xén luân phiên, điều quan trọng là bạn phải hiểu từng chi tiết cụ thể về quy tắc áp dụng trong chính thành phố của bạn!

Tìm hiểu về công trình phát triển mà bạn muốn thay đổi:

Tôi có thể đi đâu để tìm thêm thông tin về dự án phát triển?

Hầu hết các thành phố, ngoại trừ thành phố Houston, đều có ủy ban kế hoạch địa phương, giám sát mọi dự án phát triển trong cộng đồng. Ủy Viên Sở Quy Hoạch thường là một quan chức được bổ nhiệm, được lựa chọn bởi Thị Trưởng hoặc Hội Đồng Thành Phố. Bạn có thể đến Sở Quy Hoạch để lấy thêm thông tin về dự án quy hoạch được đề xuất, bao gồm cả thời hạn của nó và những đề xuất thay đổi vùng quy hoạch, nếu có.

Nhân viên Sở Quy Hoạch có thể là một nguồn trợ giúp hữu ích để bạn hiểu về cách thức hoạt động của quy trình duyệt xét kế hoạch tại địa phương. Quan trọng hơn nữa, các chi tiết về dự án là thông tin công khai. Các nhân viên Sở Quy Hoạch địa phương sẽ cho bạn biết thêm về dự án, thời hạn được đề xuất, và liệu công chúng có cơ hội đóng góp ý kiến hay không và ai sẽ là người phê duyệt đề án quy hoạch.

Ai là người sở hữu đất?

- Nếu là đất do chính phủ làm chủ, bạn sẽ có thêm lợi thế đối với những gì sẽ được xây dựng.
- Nếu bạn tổ chức xoay quanh khu đất thuộc sở hữu của nhà phát triển tư nhân, thì bạn sẽ có ít lợi thế hơn nhưng vẫn có thể ảnh hưởng đến họ, đặc biệt nếu công trình phát triển đòi hỏi cần phải thay đổi vùng quy hoạch.

Đâu là các mốc thời gian?

- Hiểu rõ hơn về mốc thời gian và quy trình mà dự án phát triển phải trải qua sẽ giúp ích cho bạn tìm được những mốc điểm then chốt mà qua đó bạn có thể phát huy ảnh hưởng của mình đối với quy trình này. Hầu hết các dự án phát triển sẽ cho công chúng cơ hội đóng góp ý kiến.
- Thường thì công chúng lại không được thông báo về những dự án phát triển cho đến khi chúng đã được khởi công, hoặc cho đến khi công trình phát triển được công bố công khai (nghĩa là sau khi đã được thành phố chấp thuận). Đây là lý do tại sao chủ động trong phương pháp tổ chức là điều tối quan trọng. Khi bạn đã

phát động một "cuộc tranh đấu khu đất", bạn cũng nên tìm xem còn có khu đất phát triển nào khác trong vùng lân cận mà vẫn chưa qua quy trình duyệt xét này hay không.

Những gì được phép xây dựng hợp pháp trên khu đất? Liệu dự án phát triển này có đòi hỏi phải thay đổi vùng quy hoạch?

- Khi bạn xem xét khu đất, bạn cần phải biết liệu dự án phát triển ở đây có được cấp phép dựa trên những đòi hỏi của vùng quy hoạch hiện có hay không. Nếu vậy, đây được gọi là phát triển "đúng mục đích" quy hoạch.
- Mặt khác, dự án có thể yêu cầu một trường hợp ngoại lệ không theo mục đích quy hoạch của địa phương, được gọi là "mục đích khác." Nếu họ yêu cầu "mục đích khác" hoặc cần sửa đổi vùng quy hoạch, bạn sẽ có cơ hội ảnh hưởng đến công trình phát triển của họ thông qua phương pháp kêu gọi đóng góp ý kiến hay nhận xét từ phía công chúng.
- Nếu công trình phát triển được cấp phép đúng mục đích, bạn sẽ có ít cơ hội hơn trong việc tranh đấu bằng các phương pháp vận động thông thường và bạn sẽ phải sử dụng các loại chiến thuật tổ chức khác, chẳng hạn như tiểu tình, bất tuân dân sự hoặc tạo áp lực công khai qua phương tiện truyền thông đại chúng.

Hiện tại thành phố hay sở quy hoạch địa phương có quy định gì về quy trình xét duyệt mục đích sử dụng đất hay không?

- Nếu có quy trình xét duyệt mục đích sử dụng đất, bạn nên tìm hiểu thêm quy trình này hoạt động như thế nào, có thời gian hạn định nào không, hoặc sắp tới có các phiên điều trần nào để bạn có thể điều trần và nộp lên ý kiến về dự án.

Ai là người quyết định những gì được xây dựng trên khu đất?

- Điều này sẽ tùy thuộc vào thành phố của bạn. Có thể có một hội đồng xét duyệt kế hoạch giám sát mọi thay đổi đối với việc phân vùng cho các dự án phát triển. Hội đồng duyệt xét này thường gồm những người hưởng được lợi ích từ các công trình phát triển, chẳng hạn như các công ty bất động sản hoặc người quyên góp cho chiến dịch. Nếu cộng đồng của bạn muốn tham gia nhiều hơn vào quy trình phát triển, một chiến lược chính trị dài hạn có thể là tìm cách gây ảnh hưởng đến những người được bổ nhiệm hoặc được bầu vào hội đồng duyệt xét kế hoạch tại địa phương.

- Trước khi bạn bắt đầu tổ chức, bạn phải cần biết sơ qua về luật phân vùng địa phương trong thành phố của mình. Luật phân vùng chi phối những gì có thể được xây dựng trong thành phố và kiểm soát một số thứ như loại công trình nào được phép xây dựng (hay còn gọi là mục đích sử dụng đất đai), kích thước của các tòa nhà, hay là đơn vị được xây phải cách vỉa hè bao xa, các quy định về bãi đậu xe, quy định về các biển báo, hoặc các khu di tích lịch sử cần được bảo vệ ra sao.

V. Hành động giành chiến thắng qua chiến dịch

Bây giờ bạn đã hiểu rõ về quy trình và những gì bạn phải đối phó, bạn có thể bắt đầu hành động. Bất luận là nhằm ngăn chặn hay thay đổi đề án phát triển đã được hoạch định, mục tiêu chính của bạn là làm chậm lại tiến trình này. Điều đó mang lại cho bạn thêm lợi thế để đàm phán với các nhà phát triển.

Vận dụng quy trình xét duyệt sử dụng đất đai cho chiến dịch của bạn

Vận dụng quy trình xét duyệt sử dụng đất đai để tạo lợi thế cho bạn. Đây là cơ chế hợp pháp chính của bạn để nói lên tiếng nói của mình. Điều quan trọng là phải có một khối lượng đối lập mang tính tổ chức phản đối công trình phát triển hiện diện để trình bày những câu chuyện về công trình này sẽ tác động đến họ ra sao. Thông thường, các phiên điều trần sẽ được tổ chức vào những thời điểm mà các thành viên cộng đồng không thể tham dự. Cũng có thể là những phiên điều trần này sẽ được tổ chức ngoài khu vực hoặc cộng đồng. Nếu là vậy, hãy lập một lực lượng phản kháng mà bạn có thể. Bạn cũng có thể nêu lý do là không có sự tham gia của cộng đồng trong phần trình bày của bạn về công trình phát triển. Đối với những người chưa từng phản đối công trình phát triển, họ cũng có thể sẽ tức giận vì họ không được tham dự các phiên điều trần, hoặc tiếng nói của họ chưa được lắng nghe trong tiến trình này.

Làm chậm quy trình phát triển

Những thay đổi nhỏ đối với dự án phát triển hay đối với mốc thời gian của của nó đều sẽ ảnh hưởng lớn đến khả năng kiếm tiền của nhà phát triển. Vận dụng sự tham gia của công chúng để làm chậm lại tiến trình này.

[N]hà phát triển muốn xúc tiến quy trình phát triển. Và mục tiêu của chúng tôi là luôn làm nó chậm lại. Chúng tôi đã có mặt tại các cuộc họp của ủy ban quy hoạch và chúng tôi đã yêu cầu gia hạn để chúng tôi có thêm thời gian đàm phán. Và nhà phát triển phản ứng đại khái như, chúng tôi đã làm đủ mọi thủ tục rồi và bây giờ đã sẵn sàng được chấp thuận. Ý kiến đóng góp công khai từ giới trẻ cũng sẽ là cơ hội để các thành viên trong cộng đồng đòi hỏi thêm thời gian để đàm phán. Cách mà [các thanh niên] nói về sự chỉnh trang thành phố và nó tác động ra sao đến khu phố của họ qua những gì đang diễn ra thật rất cảm động. Và đây thật sự là một điều gì đó mà rất nhiều lần chỉ có thanh niên mới có thể chia sẻ như vậy bởi vì chỉ có họ mới hiểu hơn ai hết về những gì đang xảy ra. Có nhiều người nói, 'chính sách như thế thì nó như thế.' [Giới trẻ] thì rất rõ ràng rằng điều này không tốt và đây là lý do.

- Joshua Fisher Lee, AYPAL

Sau đây là một số chiến thuật có thể ảnh hưởng hoặc làm chậm lại quy trình phát triển:

- *Dự án phát triển có nằm trong quy trình đánh giá môi trường không? Có những tác hại môi trường nào do dự án phát triển có thể gây ra mà chưa được xét đến?*
    - Hầu như mọi thành phố đều có quy trình đánh giá môi trường qua một vài hình thức. Bạn có thể lợi dụng vấn đề môi trường như một cách để làm chậm lại quy trình phát triển. Bạn có thể tham chiếu bản phân tích tác động môi trường để xem còn thiếu những gì để củng cố lập luận của bạn.
    - Ngoài việc bắt tay với ủy ban kế hoạch thành phố, bạn có thể thử tham gia vào hội đồng đánh giá môi trường quốc gia hoặc cơ quan đánh giá môi trường tiểu bang nằm trong dự án.
- *Dự án phát triển có nằm trong khu di tích lịch sử?*
    - Nếu dự án phát triển diễn ra ở một địa phận hay khu vực có di tích lịch sử, hãy kiểm tra xem dự án phát triển này có vi phạm điều lệ nào hay không.
- *Dự án phát triển này có nhận được bất kỳ khoản tài trợ nào không, như được giảm thuế chẳng hạn?*

- Nếu nhà phát triển đang dựa vào nguồn tài trợ công cho dự án, đây có thể là một đòn bẩy bổ sung. Họ sẽ phải đặt ra trường hợp rằng công chúng sẽ được hưởng lợi từ dự án bằng một cách nào đó. Đây là một lý lẽ khi bạn lập luận với Thành Phố nếu bạn tin rằng dự án không mang lại lợi ích cho cộng đồng địa phương.

Dưới đây là một số ví dụ hành động mà bạn có thể thực hiện với cộng đồng của mình:

- Thu thập kiến nghị (trực tiếp gặp mặt hay trực tuyến)
- Mở một cuộc họp tại tòa thị chính để bàn thảo về vấn đề
- Huy động các cư dân bị ảnh hưởng để kể những câu chuyện của họ tại các phiên điều trần công khai
- Vận dụng sức ảnh hưởng của báo chí, mạng lưới, hoặc giới truyền để huy động sự ủng hộ cho chiến dịch của bạn
- Lập kế hoạch tuần hành hay biểu tình trong cộng đồng của bạn
- Thu hút giới truyền thông địa phương bằng cách tổ chức họp báo, phát hành thông cáo hoặc viết thư hay bài báo phản đối và gửi tới Ban Biên Tập
- Tổ chức "biểu tình ôn hòa" -- ví dụ, dựng lều, tụ tập hoặc dưới bất ký hình thức bất tuân dân sự nào khác để phản đối kế hoạch phát triển

Leo thang hành động theo thời gian

Một quy tắc tốt khi tổ chức là leo thang hành động theo thời gian. Nghĩa là các chiến lược bạn vận dụng để tác động đến mục tiêu của mình có thể gia tăng cường độ theo thời gian. Rất có thể bạn chỉ muốn bắt đầu chiến dịch bằng cách áp dụng chiến lược vận động truyền thống như các cuộc họp với những người ra quyết định hoặc buổi nói chuyện trước công chúng. Theo thời gian, nếu họ không sẵn lòng đáp ứng nhu cầu của bạn, bạn có thể leo thang để có những hành động mạnh mẽ hơn như biểu tình, tuần hành, tụ họp, hoặc hành động bất tuân dân sự. Kích thước và phạm vi của những hành động này tùy vào năng lực tổ chức của bạn và công sức bạn dành cho việc tổ chức.

Duy trì tổ chức lâu dài

Không phải chỉ "tranh đấu" một lần rồi thôi. Trong tương lai bạn sẽ có khả năng gặp phải nhiều cuộc đấu khác. Bạn nên có một kế hoạch tạo dựng gắn bó lâu dài và duy trì các mối quan hệ để giữ chặt những người ủng hộ và đồng minh của bạn tham gia vào công tác lâu dài.

Lên kế hoạch trước

Để tránh cộng đồng biết quá muộn trong tiến trình gây ảnh hưởng, hãy luôn chuẩn bị trước một bước. Tìm hiểu về kế hoạch phát triển trong cộng đồng của bạn càng sớm càng tốt. Nếu bạn thấy một nhà phát triển nào đó đang có nhiều công trình xây dựng trong vùng lân cận, bạn có thể đặt trọng tâm vào nhà phát triển đó và tổ chức hoạt động tại ít nhất hai công trình của họ.

Tạo một bài tường thuật nhất quán cho chiến dịch của bạn

- Gặp gỡ thường xuyên với các cơ sở truyền thông địa phương và mời họ tham dự các sự kiện cộng đồng
- Giúp họ cảm thấy như họ có thể dựa vào tổ chức của bạn để có được thông tin chính xác về dự án phát triển đang diễn ra
- Những mẫu chuyện cá nhân và bài tường thuật sẽ tạo nên một tác động lớn hơn cho vấn đề của bạn - hơn hẳn so với chính sách hoặc dữ liệu. Hãy mời những người kể chuyện từ cộng đồng làm tiếng nói cho chiến dịch của bạn. Câu chuyện bạn kể về chiến dịch càng cảm động thì khả năng chiến thắng của bạn càng cao.

> Thật tuyệt vời khi thấy khả năng lãnh đạo phát triển trong giới thuê nhà. Họ đi từ sợ hãi để trở thành người đầu tiên đứng lên kêu gọi công luận từ công chúng chống lại một nhà phát triển có tầm cỡ. Họ biết mình phải nói gì. Trong một căn phòng lớn chỉ toàn là người [da trắng], thật tuyệt vời khi thấy sự can đảm của họ. Họ đã học được sức mạnh của việc lên tiếng và đoàn kết. Họ không sợ. Vì vậy, ngay cả khi có những nhà phát triển lớn, những ông lớn trong bộ veston, họ xuất hiện và họ lên tiếng. Thật tuyệt vời khi thấy họ đi từ hành động tranh đấu cho tòa nhà nhỏ đến vai trò trong một phong trào lớn chống lại sự chỉnh trang thành phố ở Khu Phố Tàu.
>
> - Charlotte Nguyễn, CCED

Giáo dục cộng đồng

"Minh bạch hóa" công trình phát triển. Rất nhiều lần, thông tin sai lệch được lan truyền trong cộng đồng về những gì sẽ được xây dựng hoặc công trình sẽ phát triển như thế nào. Công việc của bạn, với tư cách là một nhà tổ chức, là bảo đảm rằng cộng đồng phải có thông tin phù hợp và chính xác về công trình phát triển qua từng thời điểm. Một cách khác để

được sự ủng hộ của công chúng cho chiến dịch của bạn là thu hút giá trị của sự minh bạch (và vạch ra những điều không minh bạch hoặc không công bằng mà phe đối lập thường áp dụng khi tiếp xúc với cộng đồng).

Tiếp xúc với viên chức dân cử

- Những người ra quyết định rất quan trọng. Có thể tại thời điểm đó, bạn không có kết nối với thành viên hội đồng, ủy viên hội đồng, hoặc ủy ban kế hoạch. Nhưng theo thời gian, khi tổ chức của bạn đã tạo được nền tảng tương trợ có tổ chức, những người ra quyết định sẽ phải thay đổi lập trường của họ về công trình phát triển.
- Hãy bảo đảm rằng bạn kết hợp được sự tham gia của cử tri vào chiến lược dài hạn của bạn để xây dựng quyền lực chính trị để buộc các quan chức dân cử của bạn gánh trách nhiệm.

VI. Khi Nào Cần Thỏa Hiệp: Thỏa Thuận Vì Lợi Ích Cộng Đồng

Trong một số trường hợp, bạn không thể ngăn chặn công trình tiến hành nhưng bạn sẽ có thể mang lại một số nhượng bộ cho cộng đồng của mình. Có nhiều nhóm thực hiện điều này thông qua một thứ gọi là “Thỏa Thuận Vì Lợi Ích Cộng Đồng (CBA)”. Đây là một hợp đồng có tính ràng buộc về mặt pháp lý, đòi hỏi nhà phát triển hoặc công ty phải đóng góp tích cực cho cộng đồng khi công trình phát triển được tiến hành.

Không bao giờ thỏa hiệp với nhà phát triển mà không có một hình thức thỏa thuận có tính ràng buộc về mặt pháp lý nhằm bảo đảm nhà phát triển sẽ phải cung cấp các lợi ích theo thỏa thuận.

Những loại lợi ích nào trong CBA?

Một vài ví dụ mà bạn có thể đòi hỏi bao gồm:

- Đòi hỏi xây thêm đơn vị nhà ở giá cả phải chăng trong khu vực
- Đòi hỏi xây nhà ở giá cả phải chăng nhiều hơn nữa trong khu vực
- Đòi hỏi xây thêm những tiện nghi công cộng, như không gian xanh hoặc trung tâm cộng đồng
- Yêu cầu thuê mướn nhân công địa phương
- Trả lương ở mức đủ sống cho nhân viên
- Lợi ích môi trường
- Công viên hoặc không gian mở

CBA của bạn nên bao gồm những điều cụ thể, có thể đo lường được (ví dụ: số lượng cụ thể về đơn vị nhà ở giá rẻ ở mức khả chi; công việc cụ thể với mức lương thế nào được cung cấp cho cư dân địa phương, v.v.), các điều khoản được xác định rõ ràng, với các mốc thời gian rõ ràng, và biện pháp khắc phục nếu các mục tiêu không đạt được.

Để biết thêm thông tin về cách đàm phán thỏa thuận mang lại lợi ích cộng đồng, hãy xem tập sách Đối Tác vì Lợi Ích Cộng Đồng cho Gia Đình Lao Động.

VII. Đi Trước Kế Hoạch Chỉnh Trang Đô Thị: Hoạch Định Khu Phố

Sau một thời gian tranh đấu cho từng tòa nhà một, chúng ta có thể tiến tới một chiến lược dài hạn hơn trong việc bảo tồn khu phố. Thay vì chờ đợi các tòa nhà hoặc công trình được tiến hành, chúng ta có thể làm việc để có tiếng nói chủ động trong quy trình phát triển. Đây được gọi là “hoạch định khu phố”.

Tại sao phải lên kế hoạch cho khu phố?

- Lập kế hoạch giúp cho mọi người trong cộng đồng của bạn có tiếng nói về những gì sẽ được xây dựng. Mọi người có thể đóng góp tích cực để định hình cộng đồng của họ và những gì được xây dựng trong tương lai.
- Thông qua quy trình quy hoạch, các thành viên trong cộng đồng có thể cùng nhau quyết định xem họ muốn khu phố của mình trông như thế nào.
- Thay vì tranh đấu chống lại từng dự án phát triển một, bạn có thể đặt ra một tầm nhìn xa cho những gì bạn muốn cộng đồng của mình sẽ trở thành như thế nào trong 5, 10, 20 hoặc thậm chí 50 năm kể từ lúc này!
- Theo truyền thống, các quy trình quy hoạch tại địa phương bị chi phối bởi các học giả có bằng cấp chuyên nghiệp, các nhà phát triển vì lợi nhuận, hoặc các chính trị gia có quyền lực chính trị. Các lực lượng này thường có động cơ vì lợi nhuận và không phản ánh được nhu cầu của những người bị tác động do công trình phát triển mới mang lại: chính là cư dân cộng đồng.

Những bước cần làm nếu muốn tham gia lập kế hoạch cho khu phố:

1. Đặt ra một tầm nhìn chung cho khu phố của bạn

- Những vấn đề nào mới nổi lên trong khu phố của bạn?
- Bạn muốn thấy những gì sẽ được xây dựng trong tương lai?
- Các quần thể khác sống trong cộng đồng của bạn là ai?
- Những công trình đang phát triển hiện tại có đáp ứng được nhu cầu của cộng đồng của bạn không? Còn thiếu những gì?

2. Thu thập dữ liệu về nhu cầu của cộng đồng

- Quần thể nào sống trong cộng đồng của bạn?
- Nhu cầu của họ có được đáp ứng?
- Cộng đồng của bạn có những nhu cầu mới nào cần kế hoạch này đáp ứng?

3. Lập kế hoạch

Khi bạn có tầm nhìn xa về những gì bạn muốn thấy trong cộng đồng của mình, bạn có thể lập kế hoạch thực tế. Bạn nên tham khảo luật sư chuyên về quyền sử dụng đất đai hoặc một người lập kế hoạch cho đô thị, họ có thể cung cấp cho bạn kỹ thuật chuyên môn giúp bạn tạo kế hoạch cho khu phố của mình. Là cư dân khu phố hoặc người tranh đấu vì quyền lợi, bạn cũng nên hiểu rõ về luật phân vùng quy hoạch quy định ra sao tại địa phương.

Lập Kế Hoạch cho Khu Phố
Cộng đồng của bạn được phân vùng như thế nào?

- Bạn có thể nhìn vào bản đồ phân vùng quy hoạch hiện có để xem mục đích sử dụng đất trong khu vực như thế nào. Trên bản đồ sử dụng đất, bạn có thể thấy vùng đất hiện tại được "quy hoạch" cho những mục đích gì.
- Đất đai được chia thành từng "lô", đó là những mảnh đất dùng để phát triển.
- Những gì hiện đang được xây dựng có phù hợp với nơi đó hoặc có gì khác?

Cộng đồng của bạn có muốn phát triển thêm?

- Bằng cách tăng tỷ lệ diện tích sàn (FAR) hoặc nâng giới hạn chiều cao cho những công trình phát triển trong cộng đồng của bạn, bạn có thể khuyến khích xây dựng ở những nơi chưa được phát triển. Đây có thể là một chiến lược tốt nếu bạn cảm thấy khu phố của mình chưa được đầu tư đúng mức và bạn muốn thúc đẩy phát triển cho cộng đồng của mình.

Hay cộng đồng của bạn muốn hạn chế sự phát triển?

- Nếu bạn lo lắng về chỉnh trang đô thị nơi khu phố của mình, bạn có thể hạn chế sự phát triển này diễn ra trong khu phố của mình bằng cách "giảm" số nhà ở hoặc công trình được phép xây dựng hoặc giới hạn tỷ lệ FAR hoặc chiều cao đối với những công trình phát triển hiện có.

Bạn muốn đất đai được sử dụng ra sao trong cộng đồng của bạn?

- Điều chỉnh việc sử dụng đất là một cách để thúc đẩy các loại hình phát triển mà bạn muốn thấy trong cộng đồng của mình và hạn chế các hình thức phát triển khác.
- Nếu khu vực của bạn có các khu đất dành cho sản xuất và công nghiệp, thành phố có thể sẽ lên kế hoạch tái phân vùng quy hoạch để đáp ứng cho việc phát triển nhà cửa và thương mại. Tùy thuộc vào nhu cầu cộng đồng của bạn, đây có thể là một điều tốt hoặc xấu.
- Ví dụ: nếu cộng đồng của bạn phụ thuộc vào các việc làm sản xuất hiện có vì khu vực này được phân vùng để sử dụng cho việc sản xuất, bạn nên duy trì các công việc đó. Mặt khác, nếu đất đai không được sử dụng đúng cách, bạn có thể muốn khuyến khích xây dựng nhà ở nhiều hơn.

Các Khu Vực Phân Vùng Đặc Biệt

- Các Khu Vực Phân Vùng Đặc Biệt là một cơ chế mà qua đó bạn có thể đặt ra ngoại lệ đối với luật quy hoạch đã có sẵn hoặc đưa ra biện pháp bảo vệ mới để bảo vệ một khu vực đặc thù trong cộng đồng.
- Khu vực đặc biệt rất hữu dụng, bởi vì chúng có thể cho phép bạn đặt ra mục đích mới trong việc sử dụng đất hoặc đưa ra biện pháp bảo vệ vùng quy hoạch cho cộng đồng của bạn, và nếu không có chúng thì không thể làm việc này.
- Ở Hoa Kỳ, có rất nhiều ví dụ nơi các khu vực nội phân của dân tộc châu Á và sắc tộc khác đã có thể giành được một khu vực phân vùng đặc biệt để bảo tồn di sản văn hóa của một cộng đồng đó. Mức độ thành công ở những khu vực này trong việc ngăn chặn di dời mỗi nơi mỗi khác và tùy thuộc vào các quy định cụ thể trong kế hoạch.

4. Vận động thành phố thông qua kế hoạch

Mỗi thành phố đều có quy trình khác nhau về cách đề xuất và thông qua kế hoạch cộng đồng. Tìm hiểu về quy trình này của thành phố. Có cần phải thông qua Sở Kế Hoạch không? Có cần Nghị Viên Hội Đồng Thành Phố ký hay không? Ai là đồng minh của bạn trong quy trình này? Đâu là tổ chức tiếp sức cho bạn?

5. Thực hiện kế hoạch

Thông thường, trách nhiệm của Thành Phố là thực hiện kế hoạch. Nhưng một khi một kế hoạch mà bạn giúp định hình đã được thông qua, bạn nên công bố công khai và thông báo cho các bên liên quan trong cộng đồng về những thay đổi này.

6. Theo dõi và thực thi kế hoạch

Một kế hoạch tốt không có nghĩa lý gì nếu không có sự kìm kẹp hoặc không có người đứng ra để bảo đảm kế hoạch được thực thi. Bạn vẫn sẽ phải để ý sát những gì đang được xây dựng trong khu phố của bạn. Tùy thuộc vào quy trình và cơ chế thực thi, bạn có thể sẽ phải đặt vấn đề với chính quyền địa phương để họ chú ý đến.