



**BỘ XÂY DỰNG
TRUNG TÂM THÔNG TIN**

THÔNG TIN

**XÂY DỰNG CƠ BẢN
& KHOA HỌC
CÔNG NGHỆ
XÂY DỰNG**

MỖI THÁNG 2 KỶ

18

Tháng 9 - 2012

**Hội nghị “Đào tạo, tập huấn, tổng kết đánh giá
Nghị định của Chính phủ về hợp đồng trong hoạt động xây
dựng và quản lý chi phí đầu tư xây dựng công trình”**

Quảng Ninh, ngày 21 tháng 9 năm 2012



Thư trưởng Bộ Xây dựng Trần Văn Sơn phát biểu tại Hội nghị



Toàn cảnh Hội nghị

THÔNG TIN XÂY DỰNG CƠ BẢN & KHOA HỌC CÔNG NGHỆ XÂY DỰNG

THÔNG TIN CỦA BỘ XÂY DỰNG
MỖI THÁNG 2 KỶ

TRUNG TÂM THÔNG TIN PHÁT HÀNH
NĂM THỨ MƯỜI BA

18

SỐ 18- 9/2012



TRUNG TÂM THÔNG TIN

TRỤ SỞ: 37 LÊ ĐẠI HÀNH - HÀ NỘI

TEL : 8.215.137 - 8.215.138

FAX : (04)9.741.709

Email: citc_bxd@hn.vnn.vn

GIẤY PHÉP SỐ: 595 / BTT

CẤP NGÀY 21 - 9 - 1998

MỤC LỤC

Văn bản quản lý

Văn bản các cơ quan TW

- Nghị định số 70/2012/NĐ-CP của Chính phủ quy định 5
thẩm quyền, trình tự, thủ tục lập, phê duyệt quy hoạch,
dự án bảo quản, tu bổ, phục hồi di tích lịch sử - văn hóa,
danh lam thắng cảnh
- Nghị định số 72/2012/NĐ-CP của Chính phủ về quản lý 7
và sử dụng chung công trình hạ tầng kỹ thuật
- Quyết định số 1232/2012/QĐ-TTg phê duyệt điều chỉnh 9
quy hoạch tổng thể cảng hàng không quốc tế Cát Bi,
thành phố Hải Phòng, giai đoạn đến năm 2015 và định
hướng đến năm 2025
- Thông tư số 138/2012/TT-BTC của Bộ Tài chính hướng 11
dẫn phân bổ giá trị lợi thế kinh doanh đối với công ty cổ
phần được chuyển đổi từ công ty nhà nước

Văn bản của địa phương

- Quyết định số 19/2012/QĐ-UBND của UBND tỉnh 12
Cà Mau về việc ban hành Quy chế đấu giá quyền sử
dụng đất để giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc cho
thuê đất trên địa bàn tỉnh Cà Mau
- Quyết định số 24/2012/QĐ-UBND của Ủy ban nhân 14
dân thành phố Hà Nội về việc sửa đổi, bổ sung một số
điều của Quy định Quản lý cụm công nghiệp trên địa bàn
thành phố Hà Nội ban hành kèm theo Quyết định số 44/
2010/QĐ-UBND của Ủy ban nhân dân thành phố Hà Nội
- Quyết định số 26/2012/QĐ-UBND của UBND thành 15
phố Hà Nội về việc ban hành Quy định về lập, thẩm định,
phê duyệt và tổ chức thực hiện Điều lệ quản lý thực hiện
dự án đối với dự án khu đô thị mới, dự án phát triển khu
nhà ở trên địa bàn thành phố Hà Nội

CHIU TRÁCH NHIỆM PHÁT HÀNH

TS. ĐẶNG KIM GIAO

Ban biên tập:

THS.KTS.NGUYỄN HÙNG OANH

(Trưởng ban)

CN.BẠCH MINH TUẤN **(Phó ban)**

CN.ĐỖ KIM NHẬN

CN.BÙI QUỲNH ANH

CN.TRẦN THU HUYỀN

CN.NGUYỄN BÍCH NGỌC

CN. NGUYỄN LỆ MINH

CN. PHẠM KHÁNH LY

Khoa học công nghệ xây dựng

- Nghiệm thu đề tài: Nghiên cứu chế tạo bê tông chịu 17 lửa không xi măng cho công nghiệp luyện kim
- Hội thảo khoa học “Công nghệ bê tông trong công 18 trình xây dựng và hạ tầng giao thông - Hiện trạng, kinh nghiệm của Nhật Bản và Việt Nam”
- Khai thác không gian ngầm của những đô thị lớn & các 19 công trình đường hầm giao thông
- Nhiên liệu thay thế trong sản xuất xi măng 21
- Vành đai xanh Seoul - Một thử nghiệm trong chính 24 sách bảo vệ đô thị

Thông tin

- Hội nghị đào tạo, tập huấn, tổng kết, đánh giá Nghị 32 định của Chính phủ về hợp đồng trong hoạt động xây dựng và quản lý chi phí đầu tư xây dựng công trình
- Hội thảo giữa kỳ: Chương trình hỗ trợ minh bạch trong 33 hoạt động xây dựng - giai đoạn chuyển tiếp
- Vị trí và vai trò của công tác thiết kế đô thị ở LB Nga 35
- Truyền thống và sự đổi mới
- So sánh và học tập chế độ nhà ở tập thể cho thuê 39 tại một số thành phố của Trung Quốc
- Phân tích sách lược quy hoạch thống nhất nông thôn 43 miền Tây Trung Quốc - nghiên cứu thực tế ở huyện Thiểm Tây Hoa



VĂN BẢN CỦA CÁC CƠ QUAN TW

Nghị định số 70/2012/NĐ-CP của Chính phủ quy định thẩm quyền, trình tự, thủ tục lập, phê duyệt quy hoạch, dự án bảo quản, tu bổ, phục hồi di tích lịch sử - văn hóa, danh lam thắng cảnh

Ngày 18/9/2012, Chính phủ đã ban hành Nghị định số 70/2012/NĐ-CP quy định thẩm quyền, trình tự, thủ tục lập, phê duyệt quy hoạch, dự án bảo quản, tu bổ, phục hồi di tích lịch sử - văn hóa, danh lam thắng cảnh.

Theo Nghị định này, quy hoạch bảo quản, tu bổ, phục hồi di tích phải được lập, phê duyệt với định hướng lâu dài từ 10 đến 20 năm để làm cơ sở cho các hoạt động đầu tư bảo quản, tu bổ, phục hồi, khai thác, phát huy giá trị di tích. Quy hoạch bảo quản, tu bổ, phục hồi di tích phải phân thành định kỳ 5 năm kể từ năm 2010 để đánh giá lại, xem xét điều chỉnh (nếu cần thiết) nhằm phù hợp với thực tiễn bảo vệ di tích, với quy hoạch xây dựng và các quy hoạch chuyên ngành khác đã được phê duyệt còn hiệu lực hoặc đã thực hiện. Quy hoạch bảo quản, tu bổ, phục hồi di tích phải phù hợp với mục tiêu của chiến lược phát triển kinh tế - xã hội, quốc phòng, an ninh và quy hoạch phát triển các ngành trong phạm vi khu vực quy hoạch đã được phê duyệt nhằm đảm bảo đồng bộ về hạ tầng kỹ thuật, thống nhất và hài hòa về hình thái không gian, kiến trúc khu vực, đảm bảo môi trường cảnh quan bền vững, kết hợp hài hòa giữa bảo tồn và phát triển trong khu vực.

Tổ chức, cá nhân tham gia lập quy hoạch bảo quản, tu bổ, phục hồi di tích, lập dự án bảo quản, tu bổ, phục hồi di tích, lập báo cáo kinh tế - kỹ thuật bảo quản, tu bổ, phục hồi di tích, lập thiết kế bản vẽ thi công bảo quản, tu bổ, phục hồi di tích phải có đủ điều kiện năng lực theo quy định của pháp luật.

Nghị định này quy định, quy hoạch di tích với sản phẩm là các hồ sơ (bản vẽ, thuyết minh) và đồ án quy hoạch, được thực hiện theo trình tự: xin chủ trương (kèm theo khái toán sơ bộ) các công việc phục vụ lập quy hoạch di tích; tổ chức thực hiện điều tra, khảo sát, đánh giá sơ bộ về các vấn đề kinh tế - xã hội, bảo vệ và phát huy giá trị di tích, đầu tư xây dựng và các vấn đề liên quan; thu thập bản đồ đo đạc địa hình khu vực, bản đồ quy hoạch xây dựng và quy hoạch chuyên ngành khác đã được phê duyệt còn hiệu lực liên quan tới khu vực lập quy hoạch di tích; tổ chức thực hiện điều tra, khảo sát, lập hồ sơ (bản vẽ, thuyết minh) đánh giá về giá trị lịch sử, văn hóa, khoa học, thẩm mỹ của di tích, di vật, di sản văn hóa phi vật thể thuộc phạm vi quy hoạch; tổ chức lấy ý kiến của tổ chức, cá nhân có liên quan để hoàn thiện nhiệm vụ quy hoạch di tích; lập, thẩm định và phê duyệt nhiệm vụ quy hoạch di tích; tổ chức điều tra, khảo sát chi tiết, khai quật khảo cổ, thu thập tài liệu liên quan đến nội dung quy hoạch di tích; lập đồ án quy hoạch di tích; lấy ý kiến của tổ chức, cá nhân có liên quan về đồ án quy hoạch di tích; thẩm định và phê duyệt đồ án quy hoạch di tích; công bố công khai quy hoạch di tích đã được phê duyệt tại địa phương nơi có di tích; tổ chức cắm mốc giới theo quy hoạch di tích đã được duyệt.

Nghị định này phân loại quy hoạch di tích thành hai loại: quy hoạch hệ thống di tích và quy hoạch tổng thể di tích. Quy hoạch hệ thống di tích bao gồm căn cứ lập quy hoạch; đánh giá

tổng quan về đặc điểm, tính chất, giá trị, hiện trạng, về tình trạng kỹ thuật, quản lý sử dụng và phát huy giá trị di tích thuộc phạm vi quy hoạch; mục tiêu dài hạn, mục tiêu ngắn hạn; thống kê, đánh giá hiện trạng và phân tích tình hình quản lý, sử dụng đất của di tích, xác định danh mục di tích cần điều chỉnh các khu vực bảo vệ di tích; đề xuất định hướng và kế hoạch cấm mốc giới bảo vệ di tích, giải tỏa vi phạm, danh mục di tích cần được bảo quản, tu bổ, phục hồi theo giá trị và mức độ hư hỏng, tổ chức phát huy giá trị di tích cho từng giai đoạn 5 năm, 10 năm và kế hoạch lập hồ sơ xếp hạng di tích đối với các đối tượng trong danh mục kiểm kê di tích, đề xuất định hướng xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật phục vụ việc bảo vệ, phát huy giá trị di tích; định hướng kết nối hạ tầng kỹ thuật; dự toán kinh phí và nguồn kinh phí thực hiện quy hoạch; đề xuất biện pháp giảm thiểu tác động môi trường; giải pháp, cơ chế chính sách để thực hiện quy hoạch. Quy hoạch tổng thể di tích có nhiệm vụ xác định yêu cầu nghiên cứu, khảo sát di tích và các yếu tố kinh tế - xã hội có liên quan; nghiên cứu đánh giá các yếu tố kinh tế - xã hội ảnh hưởng đến việc lập và triển khai quy hoạch; xác định đặc trưng và giá trị tiêu biểu của di tích; đề xuất định hướng, kế hoạch lập quy hoạch tổng thể di tích và kế hoạch chi tiết cho các việc cấm mốc giới, giải tỏa vi phạm, tổ chức phát huy giá trị di tích và lập hồ sơ xếp hạng di tích; đề xuất định hướng tổ chức không gian kiến trúc, cảnh quan cho việc bảo tồn di tích và xây dựng mới; xác định nội dung chi tiết của đồ án quy hoạch, thời hạn hoàn thành đồ án quy hoạch với các nội dung chi tiết: phân tích, đánh giá hiện trạng di tích và đất đai thuộc di tích; quan điểm, mục tiêu dài hạn và mục tiêu ngắn hạn; xác định ranh giới các khu vực bảo vệ di tích, kiến nghị về việc điều chỉnh mở rộng hoặc thu hẹp các khu vực bảo vệ di tích, xác định khu vực cảnh quan thiên nhiên, khu vực hạn chế xây dựng, khu vực xây dựng mới; định hướng bảo quản, tu bổ, phục hồi di tích; định

hướng phát huy giá trị di tích gắn liền với phát triển du lịch bền vững; định hướng tổ chức không gian, công trình kiến trúc xây dựng mới, độ cao, mật độ xây dựng, hình thức kiến trúc, vật liệu xây dựng; định hướng cải tạo, xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật trong khu vực quy hoạch tổng thể di tích...

Quy định này cũng quy định thẩm quyền, thủ tục lập, thẩm định, phê duyệt chủ trương, nhiệm vụ quy hoạch di tích và quy hoạch di tích. Theo đó, Thủ tướng Chính phủ phê duyệt chủ trương, nhiệm vụ quy hoạch tổng thể di tích, đồ án quy hoạch tổng thể di tích quốc gia đặc biệt và đồ án quy hoạch tổng thể di tích quốc gia đặc biệt và đồ án quy hoạch tổng thể di tích quốc gia có quy mô đầu tư lớn; Bộ trưởng Bộ Văn hóa, Thể thao và Du lịch phối hợp với Bộ, ngành liên quan để thẩm định, đề nghị Thủ tướng Chính phủ phê duyệt chủ trương, nhiệm vụ quy hoạch tổng thể di tích, đồ án quy hoạch tổng thể di tích quốc gia đặc biệt và đồ án quy hoạch tổng thể di tích có quy mô đầu tư lớn; Chủ tịch UBND tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương phê duyệt chủ trương, nhiệm vụ quy hoạch di tích, đồ án quy hoạch di tích không thuộc thẩm quyền phê duyệt của Thủ tướng Chính phủ hoặc Thủ trưởng Bộ, ngành được giao trực tiếp quản lý di tích, thỏa thuận đồ án quy hoạch tổng thể di tích thuộc thẩm quyền phê duyệt của Thủ trưởng Bộ, ngành được giao trực tiếp quản lý di tích.

Nghị định này quy định thủ tục lập, thẩm định, phê duyệt chủ trương, nhiệm vụ quy hoạch di tích và quy hoạch di tích đối với di tích quốc gia đặc biệt và di tích quốc gia có quy mô đầu tư lớn; di tích quốc gia; di tích thuộc thẩm quyền quản lý của UBND cấp tỉnh; di tích thuộc thẩm quyền quản lý của Bộ, ngành. Trong thời hạn 30 ngày làm việc, kể từ ngày nhận được văn bản đề nghị và hồ sơ hợp lệ, cấp có thẩm quyền phê duyệt chủ trương, thẩm định hoặc phê duyệt nhiệm vụ quy hoạch di tích phải thẩm định hoặc phê duyệt đồ án quy hoạch di tích

theo thẩm quyền. Hồ sơ quy hoạch hệ thống di tích gồm bản vẽ, báo cáo thuyết minh tổng hợp, các văn bản thỏa thuận chủ trương, thẩm định nhiệm vụ, thẩm định đồ án quy hoạch di tích và văn bản khác có liên quan, tờ trình phê duyệt đồ án quy hoạch hệ thống di tích; hồ sơ quy hoạch tổng thể di tích gồm có bản vẽ, điều lệ quản lý quy hoạch, báo cáo thuyết minh tổng hợp, các văn bản thỏa thuận chủ trương, thẩm định nhiệm vụ, thẩm định đồ án quy hoạch di tích và văn bản khác có liên quan, tờ trình phê duyệt đồ án quy hoạch tổng thể di tích.

Cũng theo Nghị định này, quy hoạch di tích được điều chỉnh khi có sự điều chỉnh quy hoạch tổng thể phát triển kinh tế - xã hội, chiến lược quốc phòng an ninh có ảnh hưởng tới di tích; có sự thay đổi về địa giới hành chính hoặc điều kiện địa lý, tự nhiên; có sự thay đổi hoặc có phát hiện mới về di tích trong khu vực quy hoạch.

Ngoài ra, Nghị định còn quy định thẩm quyền, thủ tục lập, thẩm định, phê duyệt chủ

trương lập dự án tu bổ di tích, dự án tu bổ di tích đối với di tích quốc gia đặc biệt, di tích quốc gia, di tích cấp tỉnh thuộc thẩm quyền quản lý của UBND cấp tỉnh, di tích cấp tỉnh thuộc thẩm quyền quản lý của Bộ, ngành. Theo đó, trong thời hạn 30 ngày làm việc kể từ ngày nhận được văn bản đề nghị và hồ sơ hợp lệ, cấp có thẩm quyền phải xem xét thỏa thuận chủ trương lập dự án tu bổ di tích hoặc thẩm định dự án tu bổ di tích căn cứ trên thuyết minh dự án tu bổ di tích, bộ ảnh mẫu kích thước 10 x 15cm mô tả về tổng thể di tích, các hạng mục di tích, các kết cấu tiêu biểu, hiện vật, tình trạng xuống cấp của công trình (ảnh được chụp vào thời điểm khảo sát, lập dự án tu bổ di tích), thiết kế cơ sở của dự án tu bổ di tích.

Nghị định có hiệu lực thi hành từ ngày 15/11/2012.

(Xem toàn văn tại: www.chinhphu.vn)

Nghị định số 72/2012/NĐ-CP của Chính phủ về quản lý và sử dụng chung công trình hạ tầng kỹ thuật

Ngày 24/9/2012, Chính phủ đã ban hành Nghị định số 72/2012/NĐ-CP về quản lý và sử dụng chung công trình hạ tầng kỹ thuật trong đô thị và khuyến khích áp dụng đối với khu vực ngoài đô thị.

Theo Nghị định này, sử dụng chung công trình hạ tầng kỹ thuật là việc các tổ chức, cá nhân bố trí, lắp đặt đường dây, cáp viễn thông, điện lực và chiếu sáng công cộng, đường ống cấp nước, thoát nước, cấp năng lượng vào công trình hạ tầng kỹ thuật sử dụng chung; công trình hạ tầng kỹ thuật sử dụng chung là các công trình được xây dựng để bố trí, lắp đặt đường dây, cáp và đường ống, ống cáp, hào và tuyen kỹ thuật, đường đô thị, hầm đường bộ, hầm đường sắt, cống ngầm, cầu đường bộ và cầu đường sắt.

Nghị định quy định nguyên tắc quản lý sử dụng chung công trình hạ tầng kỹ thuật. Cụ thể,

công trình hạ tầng kỹ thuật sử dụng chung được xác định trong quy hoạch, được đầu tư, xây dựng theo quy hoạch để đảm bảo tính đồng bộ nhằm nâng cao hiệu quả sử dụng tài nguyên đất, tiết kiệm chi phí đầu tư xây dựng, bảo đảm cảnh quan và môi trường. Việc lắp đặt, bố trí các đường dây, cáp và đường ống mới vào công trình hạ tầng kỹ thuật sử dụng chung đã xây dựng phải có các giải pháp bảo đảm sự hoạt động bình thường của hệ thống đã có. Các loại đường dây, cáp và đường ống bố trí, lắp đặt vào công trình hạ tầng kỹ thuật sử dụng chung phải có dấu hiệu nhận biết theo quy định. Việc quản lý vận hành công trình hạ tầng kỹ thuật sử dụng chung phải tuân thủ tiêu chuẩn, quy chuẩn kỹ thuật, các quy định về kỹ thuật, đảm bảo an toàn, mỹ quan đô thị và được thực hiện thông qua hợp đồng.

Theo quy định tại Nghị định này, các tổ chức, cá nhân khi tham gia hoạt động có liên quan đến quy hoạch thiết kế, xây dựng công trình hạ tầng kỹ thuật sử dụng chung có trách nhiệm tuân thủ theo quy định về tiêu chuẩn, quy chuẩn kỹ thuật áp dụng cho công trình. Trong trường hợp chưa có tiêu chuẩn, quy chuẩn kỹ thuật, cho phép áp dụng tiêu chuẩn, quy chuẩn kỹ thuật của nước ngoài, nhưng phải tuân thủ quy định của pháp luật về áp dụng tiêu chuẩn, quy chuẩn kỹ thuật trong hoạt động xây dựng tại Việt Nam.

Nghị định quy định các yêu cầu đối với công tác quy hoạch công trình hạ tầng kỹ thuật sử dụng chung. Quy hoạch đô thị phải xác định công trình hạ tầng kỹ thuật sử dụng chung để đảm bảo tính thống nhất, đồng bộ trong quản lý đầu tư xây dựng; phải xác định hướng tuyến và quy mô các công trình cống cáp, hào và tuyen kỹ thuật trên các đường trục chính đô thị; phải xác định vị trí, số lượng, quy mô các công trình hạ tầng kỹ thuật sử dụng chung từ đường chính khu vực trở lên và được thể hiện trên mặt cắt ngang điển hình; phải xác định vị trí, số lượng, quy mô công trình hạ tầng kỹ thuật sử dụng chung từ cấp đường nội bộ trở lên và được thể hiện trên mặt cắt ngang điển hình; phải xác định các hạng mục công trình theo lĩnh vực tham gia vào công trình hạ tầng kỹ thuật sử dụng chung trong quy hoạch chuyên ngành hạ tầng kỹ thuật đối với thành phố trực thuộc Trung ương. Trường hợp công trình hạ tầng sử dụng chung chưa có trong quy hoạch đô thị, khi đầu tư xây dựng phải có ý kiến thỏa thuận của cơ quan quản lý nhà nước về quy hoạch tại địa phương. Đối với đô thị hiện hữu, trên cơ sở khảo sát đánh giá công trình hạ tầng kỹ thuật hiện có, đề xuất giải pháp cải tạo, nâng cấp và xây dựng mới nhằm bảo đảm tính kế thừa, đáp ứng nhu cầu sử dụng chung trong khu vực quy hoạch.

Nhà nước khuyến khích các thành phần kinh tế tham gia đầu tư xây dựng công trình hạ tầng kỹ thuật sử dụng chung theo các hình thức đầu

tư phù hợp và có chính sách hỗ trợ, ưu đãi đối với các tổ chức, cá nhân đầu tư xây dựng công trình hạ tầng kỹ thuật sử dụng chung. Công trình hạ tầng kỹ thuật sử dụng chung được đầu tư xây dựng từ nguồn vốn ngân sách Nhà nước, vốn tín dụng do Nhà nước bảo lãnh, vốn tín dụng đầu tư phát triển của Nhà nước, vốn ODA, vốn tài trợ nước ngoài, vốn từ các nhà đầu tư trong, ngoài nước và các nguồn vốn hợp pháp khác.

Nghị định này quy định dấu hiệu nhận biết các loại đường dây, cáp và đường ống phải được thể hiện thống nhất bằng các ký hiệu, màu sắc theo quy định để nhận biết, phân biệt được từng loại đường dây, cáp và đường ống lắp đặt vào công trình hạ tầng kỹ thuật sử dụng chung. Việc sử dụng chung cống cáp, hào và tuyen kỹ thuật phải tuân thủ tiêu chuẩn, quy chuẩn kỹ thuật và đảm bảo yêu cầu kỹ thuật theo quy định hiện hành. Các đường dây, cáp, đường ống phải lắp đặt đúng vị trí, đảm bảo kết cấu và có dấu hiệu nhận biết theo quy định, đồng thời bảo đảm thuận tiện trong quá trình quản lý vận hành và bảo dưỡng. Các công trình đường dây, cáp và đường ống, cột treo cáp, cống cáp, hào, tuyen kỹ thuật khi kết hợp sử dụng chung phải phù hợp với từng loại công trình đường đô thị, hầm đường bộ, hầm đường sắt, cống ngầm, cầu đường bộ và cầu đường sắt. Việc sử dụng chung cột ăng ten, cột treo cáp phải đảm bảo chịu lực, an toàn, mỹ quan đô thị.

Nghị định quy định, đối với công trình hạ tầng kỹ thuật sử dụng chung được đầu tư từ nguồn vốn ngân sách, việc lựa chọn đơn vị quản lý vận hành tuân thủ theo quy định của pháp luật hiện hành. Các tổ chức, cá nhân bỏ vốn đầu tư công trình hạ tầng kỹ thuật sử dụng chung trực tiếp quản lý vận hành hoặc thuê đơn vị quản lý vận hành thông qua hợp đồng quản lý vận hành được ký kết giữa chủ sở hữu với đơn vị quản lý vận hành công trình hạ tầng kỹ thuật sử dụng chung theo mẫu do Bộ Xây dựng ban hành.

Giá thuê công trình hạ tầng kỹ thuật sử dụng chung được xác định dựa trên nguyên tắc phải tính đúng, tính đủ các chi phí đầu tư xây dựng, chi phí quản lý vận hành, bảo trì, bảo dưỡng, chi phí khác theo quy định của pháp luật, gắn với chất lượng dịch vụ, phù hợp với các chế độ chính sách, các định mức kinh tế - kỹ thuật, định mức chi phí do cơ quan có thẩm quyền ban hành. Tổ chức, cá nhân căn cứ theo hướng dẫn của liên Bộ Xây dựng, Tài chính để quy định giá thuê công trình hạ tầng kỹ thuật sử dụng chung do mình đầu tư (ngoài nguồn ngân sách nhà nước) và thỏa thuận với tổ chức, cá nhân có nhu cầu sử dụng, đồng thời thực hiện đăng ký giá theo quy định pháp luật về quản lý giá.

Nghị định này cũng quy định rõ trách nhiệm và quyền hạn của các tổ chức, cá nhân trong việc quản lý sử dụng chung công trình hạ tầng kỹ thuật. Theo đó, chủ sở hữu có trách nhiệm tổ chức, lựa chọn đơn vị quản lý vận hành và ký hợp đồng quản lý vận hành công trình hạ tầng kỹ thuật sử dụng chung; trực tiếp hoặc ủy quyền cho đơn vị quản lý vận hành ký hợp đồng sử dụng với tổ chức, cá nhân có nhu cầu sử dụng chung công trình hạ tầng kỹ thuật; lập kế hoạch cải tạo, sửa chữa, nâng cấp công trình hạ tầng kỹ thuật sử dụng chung... Đơn vị quản lý vận hành phải có đội ngũ cán bộ và công

nhân đủ năng lực, trang thiết bị và phương tiện kỹ thuật cần thiết để thực hiện các yêu cầu và nhiệm vụ của công tác quản lý vận hành; phải ký hợp đồng với tổ chức, cá nhân có nhu cầu sử dụng chung công trình hạ tầng kỹ thuật theo thẩm quyền hoặc được ủy quyền của chủ sở hữu; phải thực hiện quyền và trách nhiệm đối với chủ sở hữu, với các tổ chức, cá nhân tham gia sử dụng chung công trình hạ tầng kỹ thuật theo hợp đồng quản lý vận hành và hợp đồng sử dụng đã ký kết; phải tuân thủ quy định về quản lý vận hành, xây dựng, ban hành cụ thể quy trình quản lý vận hành công trình hạ tầng kỹ thuật sử dụng chung được giao quản lý; định kỳ kiểm tra, đánh giá tình hình hoạt động của công trình hạ tầng kỹ thuật sử dụng chung, xử lý sự cố và thông báo kịp thời cho các bên liên quan để cùng phối hợp xử lý, khắc phục; báo cáo định kỳ tình hình quản lý vận hành cho cơ quan có thẩm quyền theo quy định.

Ngoài ra, Nghị định cũng quy định trách nhiệm, quyền hạn của tổ chức, cá nhân tham gia sử dụng chung, trách nhiệm của Bộ, cơ quan ngang Bộ, trách nhiệm của UBND cấp tỉnh cũng như trách nhiệm của các cơ quan chuyên môn tại địa phương trong việc quản lý vận hành công trình hạ tầng kỹ thuật sử dụng chung.

Nghị định có hiệu lực thi hành kể từ ngày 10/11/2012.

(Xem toàn văn tại: www.chinhphu.vn)

Quyết định số 1232/2012/QĐ-TTg phê duyệt điều chỉnh quy hoạch tổng thể cảng hàng không quốc tế Cát Bi, thành phố Hải Phòng, giai đoạn đến năm 2015 và định hướng đến năm 2025

Ngày 07/9/2012, Thủ tướng Chính phủ ban hành Quyết định số 1232/2012/QĐ-TTg phê duyệt điều chỉnh quy hoạch tổng thể cảng hàng không quốc tế Cát Bi, thành phố Hải Phòng giai

đoạn đến năm 2015 và định hướng đến năm 2025 với các chỉ tiêu cần đạt được là: Cảng hàng không quốc tế cấp 4E theo quy định của ICAO; loại tàu bay khai thác là B747 giảm tải,

B777, A321 và tương đương; phương thức tiếp cận hạ cánh đạt CAT II đầu 07 đường cất hạ cánh và giản đơn đầu 25 đường cất hạ cánh; sản lượng vận chuyển hành khách đạt 2 triệu hành khách/năm (tương đương 800 hành khách/giờ cao điểm) cho giai đoạn đến năm 2015, đạt 8 triệu hành khách/năm (tương đương 2.800 hành khách/giờ cao điểm) cho giai đoạn đến năm 2025; sản lượng vận chuyển hàng hóa 20.000 tấn hàng hóa/năm cho giai đoạn đến năm 2015 và 250.000 tấn hàng hóa/năm cho giai đoạn đến năm 2025; tổng số vị trí đỗ là 8 cho giai đoạn đến năm 2015 và 16 cho giai đoạn đến năm 2025.

Quyết định này quy định nội dung điều chỉnh quy hoạch tổng thể theo phương án 1 trong hồ sơ quy hoạch. Quy hoạch khu bay giai đoạn đến năm 2015, xây mới đường cất hạ cánh số 2 song song và cách đường cất hạ cánh hiện hữu 200m về phía Nam, kích thước 3.050 x 45m, bảo đảm khai thác B747 hạn chế tải trọng, B777-300, B777-200, A321, đồng thời nâng cấp đường cất hạ cánh hiện hữu đảm bảo khai thác trong giai đoạn chờ đường cất hạ cánh số 2 hoàn thành đưa vào sử dụng; xây dựng 2 sân chờ ở đầu 07 và 25, đảm bảo tối thiểu cho 1 tàu bay B747 chờ và tự vận hành; sau khi đường cất hạ cánh số 2 vào khai thác, cải tạo đường cất hạ cánh số 1 thành đường lãn song song đạt kích thước 3.050 x 23m và hệ thống lãn nối đồng bộ, đảm bảo khai thác đến năm 2025; mở rộng sân đỗ tàu bay đạt 8 vị trí đỗ, mở rộng sân đỗ đạt 16 vị trí đỗ trong giai đoạn đến năm 2025.

Quy hoạch khu hàng không dân dụng giai đoạn đến năm 2015, xây dựng nhà ga hành khách 2 cao trình, công suất 4-5 triệu hành khách/năm và có dự phòng đất để mở rộng nhà ga đạt công suất 7-8 triệu hành khách/năm khi có nhu cầu (sau khi đưa nhà ga mới vào khai thác, nhà ga cũ sẽ được chuyển thành ga hàng không giá rẻ hoặc ga hàng hóa hoặc sử dụng với mục đích khác); căn cứ nhu cầu thực tế sẽ

khai thác dây chuyền hàng hóa tại nhà ga hành khách mới hoặc một phần nhà ga cũ. Giai đoạn đến năm 2025, khu nhu cầu hàng hóa tăng cao sẽ nghiên cứu xây dựng nhà ga hàng hóa đạt công suất 100.000 -250.000 tấn hàng hóa/năm cùng hệ thống sân đỗ, kho bãi chứa hàng hóa bảo đảm đồng bộ cho khai thác. Nhà điều hành cảng hàng không được bố trí nằm cạnh đường trục ra vào cảng hàng không trong giai đoạn đến năm 2015 với diện tích khoảng 4.000m². Khu thương mại, dịch vụ nằm trong khu đất dự phòng phát triển cảng hàng không, giai đoạn đến năm 2015 được xây dựng với quy mô khoảng 4.000m², giai đoạn đến năm 2025 tùy vào nhu cầu thực tế sẽ mở rộng đạt 12.000m².

Quy hoạch khu vực phục vụ kỹ thuật giai đoạn đến năm 2015, xây mới Trạm khí tượng, cơ quan khí tượng đồng bộ, đáp ứng đến năm 2025; xây dựng trạm xe kỹ thuật ngoại trường với diện tích khoảng 1.500m², đến năm 2025 đạt 5.000m²; căn cứ nhu cầu sử dụng sẽ xây dựng khu nhiên liệu đồng bộ tại Cảng hàng không quốc tế Cát Bi với phương thức tra nạp nhiên liệu cho tàu bay là dùng họng nạp nhiên liệu cho tày bay tại sân đỗ; khu bảo dưỡng tài bay bố trí tại phí Nam đường cất hạ cánh, đảm bảo cho 2 tàu bay code E hoặc tương đương; hệ thống thoát nước mặt bằng các mương hở và cống ngầm đổ ra sông Lạch Tray và sông Cấm; hệ thống thoát nước thải được xử lý làm sạch cục bộ và thải qua hệ thống thoát nước mặt; hệ thống cấp nước lấy từ nguồn nước sạch của thành phố.

Quy hoạch khu quản lý bay giai đoạn đến năm 2015, xây mới đài kiểm soát không lưu tại phía Tây nhà ga hành khách; trạm VSAT và hệ thống ILS đầu tư đồng bộ cùng đài kiểm soát không lưu, đường cất hạ cánh. Quy hoạch giao thông giai đoạn đến năm 2015, mở rộng đường trục ra vào cảng đảm bảo 4 làn xe; xây dựng đường cầu cạn lên tầng 2 đồng bộ cùng nhà ga hành khách; hệ thống đường nội bộ khác được đầu tư hoàn chỉnh phù hợp với tiến độ xây dựng

các khu chức năng của Cảng hàng không.

Tổng diện tích đất cảng hàng không hiện có 439,6 ha, trong đó, diện tích hàng không dân dụng đang quản lý 3 ha. Tổng diện tích đất cảng hàng không đến năm 2025 khoảng 501,02 ha, trong đó đất do hàng không dân dụng quản lý là 175,7 ha, đất do quân sự quản

lý là 206,22 ha và đất dùng chung do hàng không dân dụng quản lý là 119,1 ha.

Quyết định này có hiệu lực thi hành kể từ ngày ký.

(Xem toàn văn tại: www.chinhphu.vn)

Thông tư số 138/2012/TT-BTC của Bộ Tài chính hướng dẫn phân bổ giá trị lợi thế kinh doanh đối với công ty cổ phần được chuyển đổi từ công ty nhà nước

Ngày 20/8/2012, Bộ Tài chính đã ban hành Thông tư số 138/2012/TT-BTC hướng dẫn phân bổ giá trị lợi thế kinh doanh đối với công ty cổ phần được chuyển đổi từ công ty nhà nước theo quy định tại Nghị định số 64/2002/NĐ-CP của Chính phủ về việc chuyển doanh nghiệp nhà nước thành công ty cổ phần, Nghị định số 187/2004/NĐ-CP của Chính phủ về việc chuyển công ty nhà nước thành công ty cổ phần, Nghị định số 109/2007/NĐ-CP của Chính phủ về việc chuyển doanh nghiệp 100% vốn nhà nước thành công ty cổ phần, có giá trị lợi thế kinh doanh được tính vào giá trị doanh nghiệp khi xác định giá trị doanh nghiệp cổ phần hóa theo phương pháp tài sản và được cấp có thẩm quyền phê duyệt theo quy định.

Theo quy định tại Thông tư này, công ty cổ phần được phân bổ giá trị lợi thế kinh doanh đã tính trong giá trị doanh nghiệp cổ phần hóa được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt vào chi phí hợp lý khi xác định thu nhập chịu thuế thu nhập của doanh nghiệp. Thời gian thực hiện phân bổ không quá 10 năm kể từ khi công ty cổ phần chính thức đi vào hoạt động (được cấp giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp công ty cổ phần lần đầu). Trường hợp kể từ khi chính thức chuyển thành công ty cổ phần, doanh nghiệp chưa thực hiện phân bổ giá trị lợi thế kinh doanh vào chi phí của doanh nghiệp thì thời gian thực hiện phân bổ không quá 10 năm kể từ khi công ty cổ phần thực hiện phân bổ. Trường hợp sau

khi chuyển thành công ty cổ phần, doanh nghiệp đã thực hiện phân bổ giá trị lợi thế kinh doanh vào chi phí của doanh nghiệp theo quy định tại Thông tư số 203/2009/TT-BTC ngày 20/10/2009 của Bộ Tài chính và các văn bản hướng dẫn khác của Bộ Tài chính theo thời gian phân bổ là 3 năm, nếu giá trị lợi thế kinh doanh vẫn chưa được phân bổ hết, công ty cổ phần tiếp tục thực hiện phân bổ vào chi phí của doanh nghiệp những phải đảm bảo tổng thời gian thực hiện phân bổ giá trị lợi thế kinh doanh không quá 10 năm theo quy định tại Thông tư này. Công ty cổ phần khi thực hiện phân bổ giá trị lợi thế kinh doanh theo quy định tại Thông tư này nếu phát sinh lỗ thì công ty cổ phần thực hiện chuyển lỗ trừ vào thu nhập chịu thuế của những năm sau theo quy định của pháp luật thuế thu nhập doanh nghiệp.

Các công ty cổ phần có giá trị lợi thế kinh doanh do doanh nghiệp tự xác định hoặc đã bỏ ra chi phí để có được lợi thế kinh doanh nhưng không được tính vào giá trị doanh nghiệp khi cổ phần hóa được cấp có thẩm quyền phê duyệt (kể cả doanh nghiệp cổ phần được chuyển đổi từ công ty nhà nước), doanh nghiệp thực hiện phân bổ theo quy định hiện hành, không áp dụng theo Thông tư này.

Thông tư có hiệu lực thi hành từ ngày 05/10/2012.

(Xem toàn văn tại: www.mof.gov.vn)

VĂN BẢN CỦA ĐỊA PHƯƠNG**Quyết định số 19/2012/QĐ-UBND của UBND tỉnh Cà Mau về việc ban hành Quy chế đấu giá quyền sử dụng đất để giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê đất trên địa bàn tỉnh Cà Mau**

Ngày 14/9/2012, UBND tỉnh Cà Mau đã có Quyết định số 19/2012/QĐ-UBND về việc ban hành Quy chế đấu giá quyền sử dụng đất để giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê đất trên địa bàn tỉnh Cà Mau.

Theo Quy chế này, Trung tâm Phát triển quỹ đất hoặc cơ quan được UBND cấp có thẩm quyền giao xử lý việc đấu giá quyền sử dụng đất có trách nhiệm xây dựng phương án đấu giá quyền sử dụng đất, lấy ý kiến đóng góp của các cơ quan có liên quan, hoàn chỉnh dự thảo phương án trình Chủ tịch UBND tỉnh xem xét, phê duyệt. Trung tâm Dịch vụ bán đấu giá tài sản hoặc Hội đồng bán đấu giá tài sản trong trường hợp đặc biệt, sau khi nhận đầy đủ hồ sơ hợp pháp của cơ quan được giao xử lý việc bán đấu giá quyền sử dụng đất thực hiện trình tự, thủ tục đấu giá theo quy định tại Nghị định số 17/2010/NĐ-CP và Thông tư số 23/2010/TT-BTP của Bộ Tư pháp. Trong thời hạn 5 ngày làm việc kể từ ngày đấu giá, Trung tâm Dịch vụ bán đấu giá hoặc Hội đồng bán đấu giá tài sản trong trường hợp đặc biệt, gửi văn bản về kết quả đấu giá đến Trung tâm Phát triển quỹ đất hoặc cơ quan được UBND cấp có thẩm quyền giao xử lý việc đấu giá quyền sử dụng đất. Trong thời hạn 05 ngày làm việc kể từ ngày nhận được biên bản đấu giá và văn bản về kết quả đấu giá của Trung tâm Dịch vụ bán đấu giá hoặc Hội đồng bán đấu giá tài sản trong trường hợp đặc biệt, Trung tâm Phát triển quỹ đất hoặc cơ quan được UBND cấp có thẩm quyền giao xử lý việc đấu giá quyền sử dụng đất có văn bản trình Chủ tịch UBND tỉnh phê duyệt kết

quả đấu giá. Trong thời hạn 10 ngày làm việc, kể từ ngày nhận được văn bản của Trung tâm Phát triển quỹ đất hoặc cơ quan được UBND cấp có thẩm quyền giao xử lý việc bán đấu giá quyền sử dụng đất trình, Chủ tịch UBND tỉnh xem xét phê duyệt kết quả đấu giá (gồm: họ và tên, địa chỉ, số CMND của người trúng đấu giá hoặc giấy tờ hợp pháp khác thay thế, vị trí thửa đất, diện tích đất, loại đất, giá trúng đấu giá, tổng số tiền phải nộp vào ngân sách nhà nước và phương thức nộp, trách nhiệm và nghĩa vụ của các bên và các nội dung cần thiết khác).

Căn cứ vào quyết định phê duyệt kết quả đấu giá của cơ quan nhà nước có thẩm quyền, giấy xác nhận đã nộp đủ tiền sử dụng đất hoặc tiền thuê đất của người trúng đấu giá và trích lục bản đồ địa chính hoặc trích đo địa chính thửa đất do Trung tâm Phát triển quỹ đất hoặc cơ quan được UBND cấp có thẩm quyền giao xử lý việc đấu giá quyền sử dụng đất chuyển đến, cơ quan Tài nguyên và Môi trường trình cơ quan nhà nước có thẩm quyền quyết định giao đất, cho thuê đất theo quy định của pháp luật đất đai hiện hành. Sở Tài nguyên và Môi trường hoặc Phòng Tài nguyên và Môi trường theo thẩm quyền được phân cấp có trách nhiệm phối hợp với cơ quan được UBND cấp có thẩm quyền giao việc xử lý đấu giá quyền sử dụng đất, UBND cấp xã nơi có đất và các cơ quan có liên quan bàn giao đất trên thực địa cho người trúng đấu giá; lập hồ sơ đất, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật đất đai cho người trúng đấu giá.

Trường hợp đấu giá không thành hoặc trong

thời gian thông báo công khai theo quy định mà không có người đăng ký tham gia đấu giá, thì tổ chức có chức năng đấu giá ra thông báo bằng văn bản trả lại hồ sơ cho cơ quan được giao xử lý việc bán đấu quyền sử dụng đất (đã hợp đồng đấu giá) trong thời gian chậm nhất là ba (03) ngày làm việc, trừ trường hợp các bên có thỏa thuận khác hoặc pháp luật có quy định khác.

Trong trường hợp đấu giá thành, cơ quan được giao xử lý việc bán đấu giá quyền sử dụng đất (đã hợp đồng đấu giá) thanh toán cho tổ chức đấu giá các chi phí: Phí đấu giá theo quy định của pháp luật; các chi phí thực tế, hợp lý cho việc đấu giá quyền sử dụng đất do cơ quan quản lý quyền sử dụng đất và tổ chức bán đấu giá thỏa thuận. Trong trường hợp đấu giá không thành, cơ quan quản lý quyền sử dụng đất phải thanh toán cho tổ chức đấu giá các chi phí quy định, trừ trường hợp các bên có thỏa thuận khác hoặc pháp luật có quy định khác.

Quy chế này quy định rõ nhiệm vụ, quyền hạn của các cơ quan nhà nước như UBND tỉnh, các Sở ngành có liên quan, UBND cấp huyện, thành phố. Theo đó, UBND tỉnh phê duyệt phương án đấu giá từng phiên đấu giá; thành lập Hội đồng định giá quyền sử dụng đất hoặc giao cho cơ quan quản lý quyền sử dụng đất thuê tổ chức có đủ điều kiện hoạt động thẩm định giá để xác định giá quyền sử dụng đất, quyết định giá khởi điểm đấu giá quyền sử dụng đất; phê duyệt kết quả đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định; quyết định giao đất, cho thuê đất, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho người trúng đấu giá theo thẩm quyền; chỉ đạo thực hiện công tác đấu giá quyền sử dụng đất trên địa bàn tỉnh; kiểm tra, thanh tra và xử lý vi phạm về đấu giá quyền sử dụng đất tại địa phương theo thẩm quyền; định kỳ báo cáo về tổ chức và hoạt động đấu giá quyền sử dụng đất trên địa bàn tỉnh về Bộ Tư pháp và Bộ Tài chính để tổng hợp, báo cáo Thủ tướng Chính phủ.

Sở Tư pháp giúp UBND tỉnh thực hiện chức năng quản lý nhà nước về công tác đấu giá quyền sử dụng đất trên địa bàn tỉnh theo Nghị định số 17/2010/NĐ-CP và Thông tư số 23/2010/TT-BTP; chỉ đạo Trung tâm Dịch vụ bán đấu giá tài sản thực hiện các nhiệm vụ, quyền hạn. Sở Tài chính chủ trì, phối hợp với các cơ quan liên quan xem xét, trình Chủ tịch UBND tỉnh quyết định giá khởi điểm đấu giá quyền sử dụng đất sau khi nhận được văn bản xác định giá của tổ chức thẩm định giá (đối với trường hợp thuê tổ chức thẩm định giá); đề xuất Chủ tịch UBND tỉnh thành lập Hội đồng định giá để xác định giá. Hội đồng xác định giá có trách nhiệm trình Chủ tịch UBND tỉnh quyết định giá khởi điểm đấu giá quyền sử dụng đất (đối với trường hợp không thuê được tổ chức có đủ điều kiện thẩm định giá); tham gia xây dựng phương án đấu giá quyền sử dụng đất; theo dõi, kiểm tra, đôn đốc việc thu, nộp tiền trúng đấu giá vào ngân sách nhà nước theo quy định của pháp luật; tham mưu UBND tỉnh kiểm tra việc thực hiện cơ chế tài chính trong hoạt động đấu giá quyền sử dụng đất trên địa bàn tỉnh theo quy định của pháp luật. Sở Tài nguyên và Môi trường phối hợp các sở, ngành liên quan, UBND cấp huyện lập và trình cấp có thẩm quyền phê duyệt danh mục quỹ đất cần đấu giá; tham gia xây dựng phương án đấu giá quyền sử dụng đất; trình UBND tỉnh ra quyết định giao đất, cho thuê đất; phối hợp với các cơ quan, tổ chức có liên quan lập hồ sơ đất trúng đấu giá, bàn giao đất trên thực địa, giao hồ sơ về đất và các giấy tờ khác có liên quan (nếu có) cho người trúng đấu giá theo quyết định phê duyệt kết quả đấu giá và quyết định giao đất hoặc cho thuê đất của UBND tỉnh; cấp giấy Chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo ủy quyền của UBND tỉnh...

Quyết định có hiệu lực sau 10 ngày kể từ ngày ký.

(xem toàn văn tại www.camau.gov.vn)

Quyết định số 24/2012/QĐ-UBND của Ủy ban nhân dân thành phố Hà Nội về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Quy định Quản lý cụm công nghiệp trên địa bàn thành phố Hà Nội ban hành kèm theo Quyết định số 44/2010/QĐ-UBND của Ủy ban nhân dân thành phố Hà Nội

Ngày 18/9/2012, UBND thành phố Hà Nội ban hành Quyết định số 24/2012/QĐ-UBND về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Quy định Quản lý cụm công nghiệp trên địa bàn thành phố Hà Nội, ban hành kèm theo Quyết định số 44/2010/QĐ-UBND ngày 10/9/2010 của UBND thành phố Hà Nội.

Quyết định này bãi bỏ Khoản 2, Điều 2; Khoản 4, Điều 7; Tiết 4, Khoản 1, Điều 22.

Quyết định này đã sửa đổi Khoản 1, Điều 1 về phạm vi, đối tượng điều chỉnh. Theo đó, quyết định này nhằm thống nhất các quy định về quy hoạch phát triển, thành lập, mở rộng cụm công nghiệp, đầu tư xây dựng kết cấu hạ tầng, đầu tư sản xuất kinh doanh trong cụm công nghiệp, quản lý hoạt động và quản lý nhà nước đối với cụm công nghiệp trên địa bàn thành phố Hà Nội.

Theo sửa đổi tại Quyết định này, cụm công nghiệp được định nghĩa là khu vực tập trung các doanh nghiệp, cơ sở sản xuất công nghiệp – tiểu thủ công nghiệp, cơ sở dịch vụ phục vụ sản xuất công nghiệp – tiểu thủ công nghiệp, có ranh giới địa lý xác định, có hàng rào tách biệt, không có dân cư sinh sống, có hệ thống kết cấu hạ tầng kỹ thuật chung được xây dựng đồng bộ, đảm bảo đầy đủ các điều kiện để sản xuất kinh doanh thuận lợi, an toàn và bền vững nhằm di dời, sắp xếp, thu hút các cơ sở sản xuất, các doanh nghiệp nhỏ và vừa, các cá nhân, hộ gia đình sản xuất tiểu thủ công nghiệp ở địa phương vào đầu tư sản xuất, kinh doanh, do UBND thành phố Hà Nội quyết định thành lập, có quy mô tối đa không quá 50ha (mở rộng tối đa không quá 75ha).

Quyết định này cũng sửa đổi Điều 7, trường hợp cụm công nghiệp được thành lập nhằm mục tiêu di dời các doanh nghiệp, hộ sản xuất gây ô nhiễm môi trường nghiêm trọng ra khỏi khu vực đô thị, khu dân cư mà không có doanh nghiệp đăng ký làm chủ đầu tư thì UBND cấp huyện giao Trung tâm phát triển cụm công nghiệp để thực hiện chức năng chủ đầu tư.

Khoản 1, Điều 9 đã được Quyết định này sửa đổi như sau: Trường hợp có nhu cầu phát triển cụm công nghiệp nhưng chưa có chủ đầu tư, Sở Công Thương có trách nhiệm tổ chức lập quy hoạch chi tiết cụm công nghiệp trình UBND thành phố phê duyệt làm cơ sở cho việc kêu gọi, lựa chọn chủ đầu tư xây dựng và kinh doanh hạ tầng kỹ thuật cụm công nghiệp. Điều 14 về giao đất, cho thuê đất trong cụm công nghiệp đã được sửa đổi Khoản 2 về trường hợp cụm công nghiệp do Trung tâm phát triển cụm công nghiệp làm chủ đầu tư, Trung tâm có trách nhiệm hướng dẫn doanh nghiệp công nghiệp lập hồ sơ đề nghị cấp có thẩm quyền cho thuê đất để triển khai thực hiện dự án. Giá cho thuê đất hoặc bán nhà xưởng và các loại phí sử dụng dịch vụ công cộng, tiện ích khác do cơ quan có thẩm quyền quyết định.

Quyết định này đã sửa đổi Điều 18 về chức năng, quyền và nghĩa vụ của Trung tâm phát triển cụm công nghiệp. Theo đó, Trung tâm phát triển cụm công nghiệp quận, huyện, thị xã có chức năng giúp UBND quận, huyện, thị xã tổ chức thực hiện việc đầu tư xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng cụm công nghiệp được giao quản lý trên địa bàn quận, huyện, thị xã,

quản lý hoạt động và tổ chức các dịch vụ công cộng đảm bảo sự hoạt động bình thường theo đúng pháp luật. Trung tâm phát triển cụm công nghiệp có quyền kêu gọi đầu tư vào cụm công nghiệp khi đã xây dựng đủ các hạng mục công trình hạ tầng kỹ thuật theo quy hoạch chi tiết, dự án đầu tư được phê duyệt; huy động vốn đầu tư theo quy định của pháp luật để đầu tư xây dựng hạ tầng cụm công nghiệp; hướng dẫn các doanh nghiệp công nghiệp làm thủ tục thuê đất theo quy định của pháp luật khi đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính về đất được giao; đầu tư xây dựng nhà xưởng trong cụm công nghiệp để cho thuê hoặc bán cho các doanh nghiệp theo quy định về kinh doanh bất động sản và tự chịu trách nhiệm về hiệu quả đầu tư; kinh doanh các dịch vụ công cộng và tiện ích khác trong cụm công nghiệp theo quy định của pháp luật; thu phí sử dụng dịch vụ công cộng và tiện ích cụm công nghiệp của các doanh nghiệp công nghiệp theo quy định; được hưởng các ưu đãi đầu tư theo quy định của nhà nước và của UBND thành phố Hà Nội. Trung tâm phát triển cụm công nghiệp có nghĩa vụ triển khai dự án đầu tư xây dựng kết cấu hạ tầng kỹ thuật cụm công nghiệp theo

đúng nội dung giấy phép đầu tư được cấp; tổ chức duy tu, bảo dưỡng các công trình kết cấu hạ tầng kỹ thuật trong cụm công nghiệp đảm bảo hoạt động bình thường, liên tục, đúng công năng thiết kết trong suốt thời gian hoạt động; thực hiện các nghĩa vụ theo quy định của pháp luật về tài chính, kế toán, kiểm toán, thống kê, bảo hiểm, lao động, tiêu chuẩn về xây dựng, quy định về an toàn lao động, phòng chống cháy nổ, vệ sinh công nghiệp, bảo vệ môi trường...; phối hợp, tạo điều kiện thuận lợi cho các cơ quan quản lý nhà nước thực hiện chức năng quản lý nhà nước chuyên ngành đối với cụm công nghiệp; tạo điều kiện thuận lợi để các doanh nghiệp triển khai thực hiện dự án đầu tư sản xuất kinh doanh trong cụm công nghiệp; báo cáo định kỳ với Sở Công Thương, UBND cấp huyện và các cơ quan chức năng quản lý khác theo quy định của pháp luật.

Ngoài ra, Quyết định này còn sửa đổi một số khoản của các Điều 17, 20, 23, 25.

Quyết định có hiệu lực sau 10 ngày kể từ ngày ký.

(Xem toàn văn tại: www.hanoi.gov.vn)

Quyết định số 26/2012/QĐ-UBND của UBND thành phố Hà Nội về việc ban hành Quy định về lập, thẩm định, phê duyệt và tổ chức thực hiện Điều lệ quản lý thực hiện dự án đối với dự án khu đô thị mới, dự án phát triển khu nhà ở trên địa bàn thành phố Hà Nội

Ngày 21/9/2012, UBND thành phố Hà Nội đã có Quyết định số 26/2012/QĐ-UBND v ban hành Quy định về lập, thẩm định, phê duyệt và tổ chức thực hiện Điều lệ quản lý thực hiện dự án đối với dự án khu đô thị mới, dự án phát triển khu nhà ở có mục đích đầu tư xây dựng đồng bộ hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hệ thống hạ tầng xã hội, công trình nhà ở và các công trình kiến trúc khác thuộc phạm vi dự án (trừ dự án phát triển khu nhà ở là dự án cấp 2 thuộc dự án khu

đô thị mới) trên địa bàn thành phố Hà Nội.

Theo Quy định này, chủ đầu tư cấp 1 của dự án khu đô thị mới, chủ đầu tư dự án phát triển khu nhà ở thuộc đối tượng điều chỉnh của văn bản này có trách nhiệm lập và trình duyệt Điều lệ quản lý thực hiện dự án. Điều lệ quản lý thực hiện dự án được lập riêng cho từng dự án khu đô thị mới, dự án phát triển khu nhà ở để tổ chức thực hiện và quản lý dự án trong giai đoạn thực hiện đầu tư, các hoạt động liên quan đến việc

xây dựng, kinh doanh, vận hành, khai thác, chuyển giao, thủ tục hoàn thành, đảm bảo tuân thủ theo đúng quy hoạch, kiến trúc và nội dung dự án đầu tư đã được chấp thuận và các quy định của pháp luật liên quan. Nội dung chính của Điều lệ quản lý thực hiện dự án gồm khái quát quy mô dự án, hình thức quản lý thực hiện dự án; kế hoạch thực hiện dự án (kế hoạch đầu tư xây dựng, kế hoạch bàn giao các ô đất sau khi hoàn thành xây dựng hạ tầng kỹ thuật cho thành phố, kế hoạch chuyển giao công trình hạ tầng kỹ thuật và các công trình khác cho thành phố hoặc các đơn vị quản lý chuyên ngành quản lý, kế hoạch chuyển giao quản lý hành chính, kế hoạch thực hiện các công việc khác để hoàn thành toàn bộ dự án); trách nhiệm của chủ đầu tư và biện pháp kiểm soát thực hiện các quy định của pháp luật và UBND thành phố trong việc quản lý chất lượng công trình xây dựng, tiến độ, quy hoạch kiến trúc, an ninh trật tự, an toàn, vệ sinh môi trường, thực hiện nghĩa vụ tài chính, tổ chức dịch vụ công ích đô thị, thủ tục hoàn thành, chuyển giao, thực hiện kinh doanh bất động sản tại dự án, thực hiện chế độ thông báo khởi công dự án, khởi công xây dựng công trình, báo cáo tình hình triển khai thực hiện dự án, báo cáo giám sát đánh giá đầu tư; trách nhiệm của các sở, ngành, UBND quận (huyện, thị xã) và các cơ quan liên quan trong việc thực hiện Điều lệ.

Quyết định này cũng quy định việc thẩm định Điều lệ quản lý thực hiện dự án được thực hiện đồng thời với thẩm định dự án khu đô thị mới, dự án phát triển khu nhà ở, hồ sơ đề nghị chấp thuận đầu tư dự án phát triển khu nhà ở, không thực hiện thành một thủ tục riêng. Cơ quan chủ trì thẩm định dự án khu đô thị mới, dự án phát triển khu nhà ở, hồ sơ đề nghị chấp thuận đầu tư dự án phát triển khu nhà ở đồng thời là cơ quan chủ trì thẩm định Điều lệ quản lý thực hiện dự án. Thời gian thẩm định Điều lệ quản lý thực hiện dự án nằm trong thời gian được pháp luật quy định cho việc thẩm định dự án khu đô thị mới, dự án phát triển khu nhà ở,

hồ sơ đề nghị chấp thuận đầu tư dự án phát triển khu nhà ở.

Quyết định này cũng quy định cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt hoặc chấp thuận đầu tư dự án là cơ quan có thẩm quyền phê duyệt Điều lệ quản lý thực hiện dự án bằng một quyết định riêng. Khi điều chỉnh, bổ sung dự án khu đô thị mới, dự án phát triển khu nhà ở làm ảnh hưởng đến nội dung chính của Điều lệ quản lý thực hiện dự án đã được phê duyệt thì chủ đầu tư có trách nhiệm làm đề nghị xem xét, chấp thuận điều chỉnh Điều lệ quản lý thực hiện dự án đồng thời với đề nghị xem xét, chấp thuận điều chỉnh bổ sung dự án.

Thời gian thẩm định, tổng hợp báo cáo, trình cơ quan có thẩm quyền phê duyệt không quá 25 ngày làm việc kể từ ngày cơ quan đầu mối nhận được hồ sơ hợp lệ của chủ đầu tư. Trong đó, thời gian tham gia ý kiến tham tra của các sở, ngành, UBND quận (huyện, thị xã) và các đơn vị liên quan không quá 10 ngày làm việc kể từ ngày nhận được hồ sơ kèm theo văn bản đề nghị của cơ quan đầu mối thẩm định.

Cũng theo quy định tại Quyết định này, hồ sơ trình thẩm định bao gồm tờ trình của chủ đầu tư đề nghị thẩm định Điều lệ quản lý thực hiện dự án; dự thảo Điều lệ quản lý thực hiện dự án và Quyết định ban hành Điều lệ quản lý thực hiện dự án; bản sao (có đóng dấu xác nhận của chủ đầu tư) hồ sơ quy hoạch chi tiết tỉ lệ 1/500 đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt; bản sao (có đóng dấu xác nhận của chủ đầu tư) hồ sơ dự án đầu tư khu đô thị mới được cơ quan nhà nước có thẩm quyền quyết định cho phép đầu tư, quyết định cho phép đầu tư dự án khu đô thị mới, quyết định giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền, biên bản và sơ đồ bàn giao mốc giới ngoài thực địa, văn bản xác định nghĩa vụ tài chính.

Quyết định có hiệu lực thi hành sau 10 ngày kể từ ngày ký.

(Xem toàn văn tại: www.hanoi.gov.vn)

Nghiệm thu đề tài: Nghiên cứu chế tạo bê tông chịu lửa không xi măng cho công nghiệp luyện kim

Chiều ngày 12/9/2012, Hội đồng KHKT chuyên ngành Bộ Xây dựng đã họp nghiệm thu đề tài: “Nghiên cứu chế tạo bê tông chịu lửa (BTCL) không xi măng cho công nghiệp luyện kim” của nhóm nghiên cứu do ThS. Hoàng Lê Anh - Viện Vật liệu Xây dựng, Bộ Xây dựng làm chủ nhiệm đề tài. ThS. Trần Đình Thái - Phó Vụ trưởng Vụ KHCN & Môi trường Bộ Xây dựng chủ trì cuộc họp.

Theo báo cáo của nhóm nghiên cứu, xu hướng sử dụng BTCL trong các lò luyện kim, lò nung từ lâu đã rất phổ biến trên thế giới, và tại Việt Nam trong những năm gần đây. Trong sản xuất BTCL, xi măng cao alumin là chất liên kết được dùng nhiều nhất. Tuy nhiên, xi măng cao alumin chứa thành phần CaO có xu hướng tạo thành các hợp chất có nhiệt độ nóng chảy thấp như C_2AS , CAS_2 ..., những pha này sẽ làm giảm độ chịu lửa, giảm độ bền hóa học cũng như giảm tuổi thọ của vật liệu chịu lửa, vì vậy phải giảm lượng CaO có trong thành phần của BTCL. Ưu điểm của của BTCL không xi măng (dựa trên liên kết rho-alumina - tên thương phẩm là alphasbond 300) so với BTCL ít xi măng là công nghệ chế tạo đơn giản, thời gian sử dụng của vật liệu này tăng, tính chất cơ nhiệt tốt như tăng nhiệt độ biến dạng dưới tải trọng và tăng độ bền uốn nóng ở nhiệt độ cao. Đề tài nhằm mục đích chủ yếu là nghiên cứu, nắm bắt công nghệ đã có trên thế giới để triển khai thành công trong điều kiện thực tế của Việt Nam. Trong quá trình thực hiện đề tài, nhóm nghiên cứu đã tham khảo hơn 30 tài liệu trong và ngoài nước; khai thác, ứng dụng tối đa các thông tin chính xác và kinh nghiệm thực tiễn thu thập được trong quá trình tìm hiểu, tiếp xúc, trao đổi với các đồng nghiệp nghiên cứu - sản xuất vật liệu chịu lửa ở Việt Nam và trên thế giới; từ đó tổ chức kiểm nghiệm lại trong



ThS. Trần Đình Thái - Chủ tịch HĐNT phát biểu kết luận Hội nghị

điều kiện thực tế Việt Nam để xác lập công nghệ, điều chỉnh dây chuyền, bổ sung những yếu tố cần thiết nhằm triển khai tự chế tạo sản phẩm cho thị trường thay thế hàng nhập khẩu. Nhóm nghiên cứu đã chế tạo thành công BTCL không xi măng ứng dụng thử vào thực tế và cho các kết quả thử nghiệm rất khả quan: sản phẩm không mài mòn, bong tróc, nứt vỡ...được nhà sản xuất đánh giá cao. Chỉ tiêu kỹ thuật của sản phẩm đề tài đáp ứng yêu cầu đặt ra và cho kết quả cơ tính rất cao (độ bền uốn nóng, cường độ nén nguội sau sấy, độ co nung, nhiệt độ biến dạng dưới tải trọng...đều tương đương với sản phẩm nước ngoài). Ngoài ra, nhóm còn xác lập được thông số công nghệ chế tạo và xây dựng thành công quy trình sản xuất BTCL không xi măng ở quy mô công nghiệp; xây dựng quy trình hướng dẫn thi công BTCL.

Các báo cáo phản biện và ý kiến của các thành viên Hội đồng đều đánh giá rất cao tính kinh tế và tính thực tiễn của đề tài, ghi nhận những nỗ lực của nhóm nghiên cứu để hoàn thành tốt một đề tài khoa học cấp Bộ. Các thành viên Hội đồng đã đóng góp một số ý kiến về câu chữ, bố cục nội dung và trình bày để nhóm tác giả bổ sung hoàn thiện đề tài. Hội đồng cũng đề xuất cần nghiên cứu sâu hơn

quy trình sản xuất BTCL để phần hướng dẫn dễ hiểu, có chiều sâu nghiên cứu và đầu tư; bổ sung nghiên cứu sự biến đổi cơ lý của sản phẩm trong các điều kiện nhiệt độ khác nhau (tới mức tối đa)...

Kết luận cuộc họp, ThS.Trần Đình Thái bày tỏ sự nhất trí với các ý kiến của thành viên Hội

đồng, đề nghị nhóm tác giả tiếp thu hoàn thiện đề tài trong thời gian sớm nhất.

Đề tài đã được nghiệm thu với kết quả Xuất sắc.

Lê Minh

Hội thảo khoa học “Công nghệ bê tông trong công trình xây dựng và hạ tầng giao thông - Hiện trạng, kinh nghiệm của Nhật Bản và Việt Nam”

Ngày 25/09/2012, Hội Công nghiệp bê tông Việt Nam (VCA) đã phối hợp với Hiệp hội Kỹ sư xây dựng Nhật Bản (JSCE) tổ chức Hội thảo khoa học “Công nghệ bê tông trong công trình xây dựng và hạ tầng giao thông - Hiện trạng, kinh nghiệm của Nhật Bản và Việt Nam” dưới sự bảo trợ của Bộ Xây dựng, Bộ Giao thông Vận tải, Tổng Hội xây dựng Việt Nam và Bộ Đất đai, Hạ tầng, Giao thông và Du lịch Nhật Bản (MLIT).

Tham dự hội thảo, có Thứ trưởng Bộ Xây dựng Nguyễn Thanh Nghị, đại diện Cục Giám định nhà nước về chất lượng công trình xây dựng, Vụ Vật liệu xây dựng, Tổng Hội xây dựng Việt Nam; ông Yoshida Osamu, Thứ trưởng Bộ Đất đai, Hạ tầng, Giao thông và Du lịch Nhật Bản (MLIT), đại diện phòng kỹ thuật, phòng xúc tiến dự án nước ngoài về chính sách tổng hợp cùng các chuyên gia đến từ các trường đại học danh tiếng của Nhật Bản. Hội thảo còn có sự tham dự của lãnh đạo các Hội khoa học công nghệ, Hiệp hội ngành nghề như Hội Vật liệu xây dựng, Hội đập lớn, Hội Cầu đường Việt Nam, Hội Kết cấu xây dựng cùng gần 200 lãnh đạo, chuyên viên, nhà khoa học thuộc các viện nghiên cứu, các trung tâm khoa học, các trường đại học, các tổng công ty, ban quản lý dự án thuộc các bộ, ngành...

Phát biểu khai mạc hội thảo, TS. Lê Quang Hùng, Cục trưởng Cục Giám định nhà nước về chất lượng công trình xây dựng, Chủ tịch Hội



Thứ trưởng Bộ Xây dựng Nguyễn Thanh Nghị phát biểu tại Hội thảo

công nghiệp bê tông Việt Nam, cho biết buổi hội thảo được tổ chức với mục đích giúp đội ngũ cán bộ kỹ thuật trong lĩnh vực xây dựng hạ tầng nói riêng và xây dựng nói chung có cái nhìn tổng quát, đúng đắn về những vấn đề mà họ đang và sẽ gặp phải trong công tác bê tông ở các công trình hạ tầng xây dựng và giao thông thông qua những bài học kinh nghiệm được đúc kết từ công tác xây dựng ở Nhật Bản và Việt Nam, từ đó giúp cho việc lựa chọn công nghệ, vật liệu và thi công tránh được những thất bại lặp lại không đáng có, tiết kiệm nguồn lực, đạt hiệu quả cao trong xây dựng.

Ông Yoshida Osamu, Thứ trưởng Bộ Đất đai, Hạ tầng, Giao thông và Du lịch (MLIT) Nhật Bản, cho biết các nhà khoa học, các chuyên gia hàng đầu đến từ các viện nghiên cứu, các trường đại học, các công ty, tập đoàn xây dựng danh tiếng của Nhật Bản sẽ chia sẻ các thách

thức mà Nhật Bản đã gặp, những kinh nghiệm và các ví dụ điển hình về thiết kế, thi công các công trình hạ tầng giao thông, đồng thời giới thiệu bộ tiêu chuẩn xây dựng được đúc kết, biên soạn và phát triển có hệ thống, đồng bộ, được áp dụng xuyên suốt trong các hoạt động xây dựng ở Nhật Bản do Hiệp hội Kỹ sư xây dựng Nhật Bản JSCE công bố.

Phát biểu tại hội thảo, Thứ trưởng Nguyễn Thanh Nghị khẳng định xây dựng hệ thống kết cấu hạ tầng đồng bộ với một số công trình hiện đại, tập trung vào hệ thống giao thông và hạ tầng đô thị lớn đã được xác định là một trong ba đột phá chiến lược đưa Việt Nam cơ bản trở thành nước công nghiệp hóa, hiện đại hóa đến năm 2020. Bên cạnh việc tập trung các nguồn lực nội tại thực hiện đột phá chiến lược này, việc tận dụng các nguồn lực và kinh nghiệm quốc tế cũng đang được Đảng và Nhà nước hết sức lưu tâm. Thứ trưởng cho biết Việt Nam luôn coi trọng sự hỗ trợ, chia sẻ kinh nghiệm quý báu trong lĩnh vực hạ tầng từ nước bạn Nhật Bản. Thứ trưởng nhận định, buổi hội thảo là cơ hội tốt để các nhà quản lý, các chuyên gia trao đổi và chia sẻ kinh nghiệm trong việc lựa chọn công nghệ, vật liệu thi công xây dựng công trình và

hạ tầng giao thông, là tư liệu tham khảo hết sức hữu ích đối với nước ta.

Tại hội thảo, các chuyên gia đã trình bày các tham luận chuyên đề về Một số công trình giao thông tiêu biểu của Nhật (so sánh với hiện trạng của Việt Nam); Các hoạt động thi công kết cấu bê tông bền lâu ở Nhật Bản; Hiện trạng công tác bê tông trong xây dựng kết cấu hạ tầng kỹ thuật thuộc lĩnh vực xây dựng ở Việt Nam; Hiện trạng công tác bê tông trong các công trình giao thông ở Việt Nam; Giới thiệu các công nghệ bê tông tiên tiến của Nhật Bản.

Ngày 26/9/2012 hội thảo tiếp tục với phần giới thiệu Bộ tiêu chuẩn xây dựng do Hiệp hội Kỹ sư xây dựng Nhật Bản JSCE công bố, bao gồm Bộ Tiêu chuẩn về kết cấu bê tông cốt thép – vật liệu và thi công, Bộ Tiêu chuẩn kỹ thuật cho cảng và các công trình ven biển – giải pháp nâng cao độ bền cho các công trình bê tông trong môi trường ven biển. Ngoài ra, hội thảo còn được nghe tham luận về công tác quản lý chất lượng bê tông trong các công trình cầu, đường tại Nhật Bản...

Thu Huyền

Khai thác không gian ngầm của những đô thị lớn & các công trình đường hầm giao thông

Trong thời đại hiện nay, một trong những bài toán đặt ra của các đô thị lớn là khai thác một cách tổng thể không gian ngầm để giải quyết các vấn đề về giao thông, kinh tế và xã hội. Việc tăng cường khai thác không gian ngầm đô thị sẽ bảo đảm:

- Nâng cao hiệu quả khai thác chức năng các khu vực trong đô thị;
- Tiết kiệm thời gian của cư dân đô thị;
- Giải tỏa bớt hoạt động đi lại, các bến bãi, ga ra ô tô trên mặt đất;
- Làm trong sạch môi trường đô thị nhờ giảm thiểu tiếng ồn và ô nhiễm không khí,

- Bảo vệ không gian về mặt lịch sử cho những khu vực trung tâm của các đô thị, trong đó có các di tích, di sản kiến trúc; đồng thời qua đó, thiết lập được các điều kiện thuận lợi cho cuộc sống của cư dân đô thị.

Việc khai thác, tận dụng tổng thể không gian ngầm sẽ tạo khả năng liên kết những công trình xây dựng tuyến xe điện ngầm khác nhau với những hạng mục ngầm đa chức năng và các tuyến giao thông ngầm trong một hệ thống thống nhất. Bên cạnh đó, dưới lòng đất, việc bố trí các công trình gây tác hại nhiều nhất cho môi trường sinh thái sẽ là giải pháp hợp lý,

đồng thời xây dựng ngầm sẽ giúp giải phóng được một diện tích đáng kể trên mặt đất dành cho việc đi bộ trong đô thị và thiết lập những vùng đệm không gian xanh.

Trong những năm gần đây, tại các nước tiên tiến trên thế giới, công nghệ đào hầm hiệu quả cao đã được hình thành: tổ hợp máy đào hầm và những khiên đào có đường kính tới 19m, tổ hợp máy đào hầm tự động bằng khiên đối với các hầm nhỏ để lắp đặt các thiết bị, các hạng mục của hệ thống liên lạc kỹ thuật, các thiết bị khoan tự hành, các tổ máy tự động đổ bê tông tự động và các nhà máy sản xuất các vỏ hầm lắp ghép... Những công nghệ cao trong xây dựng như “tường trong đất”, trám phụt xi măng trong đất... - phương pháp đào hầm mới của Áo - được ứng dụng.

Tại những khu vực đất yếu bão hòa nước, các chuyên gia sẽ sử dụng các máy đào đất bằng khiên. Để gia cố các hố móng trong điều kiện mặt bằng chật hẹp ở đô thị, các cọc khoan nhồi, bằng phương pháp bơm bê tông được áp dụng. Tất cả những điều nêu trên cho phép có thể khẳng định một vấn đề: hiện nay trên thực tế có thể xây những công trình ngầm khác nhau trong điều kiện mật độ xây dựng của đô thị, thậm chí cả trong những điều kiện địa chất kỹ thuật phức tạp. Kinh nghiệm của nhiều nước trên thế giới như Nhật Bản, Đức, Pháp, Thụy Điển, Na Uy... cho thấy tính hiện thực của các công trình ngầm trong các đô thị lớn.

Theo tính toán, để bảo đảm sự phát triển bền vững cũng như điều kiện sống tiện nghi trong các đô thị, các công trình ngầm cần chiếm 20 - 25% tổng khối lượng các công trình xây dựng. Tại Moskva, các công trình ngầm được xây dựng trong những năm gần đây chỉ chiếm chưa đến 8%, và tại các thành phố khác của Nga con số này đương nhiên còn thấp hơn nữa.

Giá thành thi công xây dựng các công trình ngầm thường cao hơn khá nhiều so với giá thành xây dựng các công trình trên mặt đất, và đòi hỏi vốn đầu tư lớn. Tuy nhiên về vấn đề này cũng cần xét đến một khía cạnh nữa: nếu có

thiết kế đúng và thi công đạt chất lượng thì công trình ngầm sẽ sẽ có tuổi thọ dài lâu - tới 100 năm, thậm chí lâu hơn nữa, điều này cho phép giảm chi phí khai thác so với các công trình trên mặt đất - những công trình thường phải hứng chịu sự thay nhiệt độ theo mùa, lún sụt, tải trọng của sương gió và băng tuyết. Cho dù như vậy cũng không thể hình dung được tương lai của các thành phố sẽ thế nào nếu không có sự phát triển nhanh chóng các đường hầm giao thông, các công trình ngầm khác nhau và hệ thống liên lạc ngầm, và đặc biệt là tuyến xe điện ngầm.

Trong những thành phố có trung tâm lịch sử, sự phát triển các mối liên kết của giao thông nội đô, giữa giao thông đô thị với các tiểu vùng xung quanh là một trong những vấn đề quan trọng nhất. Một trong những biện pháp khả thi nhằm giải quyết vấn đề này là xây dựng các tuyến quốc lộ ngầm nhằm nâng cao năng lực vận tải của trung tâm thành phố, giảm thời gian di chuyển, đồng thời giảm một cách đáng kể tải trọng giao thông trên mặt đất. Tại thành phố Saint Peterburg, đường hầm nối dài đi qua trung tâm của thành phố cũng như qua các khu vực xung quanh các nhánh sông Neva là một vấn đề vô cùng bức thiết. Hiện nay, tại thành phố lớn thứ hai của Nga này chỉ có một đường hầm ngầm dưới nước băng qua eo biển tới đảo Kanonersky được xây dựng từ năm 1983. Còn công trình đường hầm Orlovsky qua sông Neva đang được dự kiến triển khai, và các đồ án thiết kế xây dựng các hầm giao thông khác tại trung tâm lịch sử của thành phố cũng đã được thực hiện.

Công tác lập thiết kế và xây dựng những công trình kỹ thuật phức tạp và quy mô lớn như các hầm giao thông và cầu sẽ không thể tiến hành được nếu không có đội ngũ chuyên gia có trình độ cao, được đào tạo cơ bản tại các trường đại học xây dựng trong nước. Cần ghi nhớ một điều: sự tiến bộ và thịnh vượng của các thế hệ mai sau sẽ tùy thuộc rất nhiều vào vấn đề hôm nay chúng ta dạy cho con em những gì.

Sự hình thành xu hướng đổi mới trong nền kinh tế đòi hỏi việc nghiên cứu những phương pháp mới trong đào tạo đội ngũ kỹ sư. Tại Nga, theo các số liệu thống kê, hiện nay mới chỉ có 8 -10% các ý tưởng và các đề án đổi mới được áp dụng. Tại Mỹ, con số này là 62%; tại Nhật Bản là 95%. Quá trình cải cách giáo dục tại các trường đại học kỹ thuật diễn ra đều đặn và có sự gắn kết chặt chẽ giữa tính học thuật và thực tiễn sản xuất. Hiện nay, xu hướng của một thời gian dài là biến trường đại học thành một tổ chức kinh doanh cấu thành một phần của cơ cấu thị trường, và chủ yếu hướng tới việc thu lợi nhuận có vẻ không được chấp nhận nữa, bởi vì nhiệm vụ cơ bản của bất kỳ một cơ sở giáo dục đại học nào, bên cạnh việc tiến hành các nghiên cứu khoa học và ứng dụng các nghiên

cứu đó vào thực tế, còn là việc hấp thụ một nền giáo dục chuyên nghiệp và chất lượng. Bài toán này có thể tìm ra lời giải nhờ các nỗ lực liên kết giữa các trường đại học chuyên ngành và các tổ chức, đơn vị hoạt động trong lĩnh vực xây dựng, cùng chung mối quan tâm trong việc tiếp nhận những chuyên gia đào hầm lành nghề. Bên cạnh đó, việc nâng cao đào tạo chuyên nghiệp cho phép giảm những tình huống rủi ro, những tai nạn đáng tiếc trong quá trình lao động sản xuất.

M. Golitsynsky

Nguồn: Tạp chí Xây dựng dân dụng & Xây dựng công nghiệp Nga (tháng 6/2012)

ND: Lê Minh

Nhiên liệu thay thế trong sản xuất xi măng

Mới đây, các kỹ sư và chuyên gia của Nga đã chế tạo thành công một hệ thống xử lý chất thải rắn (CTR) sinh hoạt, có thể tạo ra nhiên liệu thay thế sử dụng cho các nhà máy và các lò xi măng.

Bãi rác - nguồn nhiên liệu lớn

Mỗi công dân Nga bình quân một năm thải ra khoảng 0,3 tấn CTR/năm, như vậy, lượng CTR mỗi năm phát sinh trên cả nước Nga vào khoảng 42 triệu tấn CTR. Ước chừng 80% trong 42 triệu tấn CTR đó có thể được tái chế và sử dụng. Không phải ngẫu nhiên mà tại nhiều quốc gia trên thế giới, người ta coi CTR là nguồn thu nhập lớn. Tuy nhiên tại Nga, CTR là vấn đề còn gây nhiều bức xúc. Một trong những nguyên nhân là bởi để chôn lấp chất thải, các bãi chứa chuyên dụng thường bị quá tải nhanh chóng, và diện tích đất làm bãi chứa ngày càng tăng trên cả nước Nga.

Nhóm các chuyên gia và các nhà khoa học từ khắp mọi miền đất nước đã chứng minh một điều: nếu mong muốn, chúng ta hoàn toàn có thể đi từ lời nói tới hành động việc làm thiết

thực, và sẽ chứng tỏ được khả năng sử dụng CTR một cách tối đa và hiệu quả.

Tổ hợp xử lý rác tự động với chức năng tái chế CTR đã được nghiên cứu, thiết lập và đưa vào vận hành tại Nga. Tổ hợp được trang bị các hệ thống phân tách tự động chất thải, các hệ thống đóng gói và vận chuyển nguyên liệu, và hệ thống nghiền vụn CTR thành những phần tử nhỏ tới mức cần thiết của nhiên liệu thay thế. Một số thành phần CTR được tách ra như giấy, kim loại, các dạng khác nhau của thực phẩm hữu cơ và các chất gây cháy có thể sử dụng như một loại nhiên liệu. Bình quân trên toàn Nga, nguyên liệu thứ cấp sau khi được xử lý bằng phương pháp thủ công chỉ chiếm 7%, phần còn lại được vận chuyển tới các bãi chứa. Sau khi được xử lý bằng tổ hợp, chỉ còn 22% lượng rác bị đưa ra các bãi thải để chôn lấp.

Trong tổng khối lượng CTR được đưa vào tổ hợp xử lý, nguyên liệu có thể tái chế chiếm 16%, đất, cát chiếm 37%, 25% là các chất cháy, có thể sử dụng làm nhiên liệu thay thế.

Các kết quả nghiên cứu đã cho thấy, việc sử

dụng loại nhiên liệu này rất hiệu quả và an toàn đối với sản xuất xi măng.

CTR là khí gas thay thế

Ngành công nghiệp xi măng của Nga có công suất xấp xỉ 80 triệu tấn/ năm, và các nhà máy xi măng thường nằm gần các đô thị lớn. Mức tiêu hao nhiên liệu cho sản xuất xi măng vào khoảng 15 triệu tấn /năm. Trong tổng số 42 triệu tấn CTR của Nga hàng năm, có thể tạo ra gần 10 triệu tấn nhiên liệu thay thế. Nói cách khác, nếu tổ chức tốt, các nhà máy xi măng có thể sử dụng tất cả các loại nhiên liệu được chế biến từ CTR, và có thể thay thế khoảng 1/3 lượng nhiên liệu hóa thạch.

Các lò nung xi măng có thể xử lý an toàn về sinh thái đối với các chất thải rắn, kể cả những chất thải có thể gây nguy hại cho sức khỏe con người và môi trường xung quanh. Điều này là do: nhiệt độ trong lò nung xi măng rất cao tới 1450°C và nhiệt độ luồng khí nóng tới 2000°C; thời gian lưu cháy dài (hơn 7 giây) trong nhiệt độ cao hơn 1200°C; bột liệu có chứa đá vôi mịn sẽ cố định hoàn toàn các kim loại nặng trong thành phần của xi măng; Đồng xử lý trong lò nung xi măng không sản xuất ra chất thải thứ cấp nhờ các thiết bị lọc bụi hoạt động rất hiệu quả. Quy trình đốt chất thải trong lò xi măng khác với đốt tại các nhà máy đốt rác ở chỗ không kèm sự sản sinh năng lượng và tro xỉ độc hại cho môi trường – toàn bộ tro xỉ biến thành xi măng, và toàn bộ năng lượng được sử dụng trong quá trình nung clinker xi măng.

Cuối cùng, mỗi lò nung xi măng có nhu cầu tiêu thụ hàng chục nghìn tấn nhiên liệu mỗi năm. Điều đó có nghĩa là nếu có khả năng tận dụng khối lượng lớn nhiên liệu thay thế từ CTR, số bãi chứa chất thải sẽ giảm đi đáng kể.

Kinh nghiệm của nước ngoài

Tại các nước EU, trên thực tế mọi chất thải sản xuất và chất thải sinh hoạt đều có thể sử dụng để đốt trong lò xi măng. Tại các nước này, hướng chủ đạo trong công nghiệp xử lý rác là sản xuất nhiên liệu thay thế - thường là các

phần tử nhẹ được nghiền vụn của rác, chủ yếu là polymer và giấy - từ CTR. Một hướng khác là lớp ô tô nghiền vụn. Bằng loại nhiên liệu tái chế này (mà trên thực tế thay thế tới 40% nhiên liệu tự nhiên), hàng loạt xí nghiệp đã sản xuất xi măng, thạch cao, các vật liệu xây dựng khác cũng như tạo ra điện và nhiệt năng mà không gây tác hại về mặt sinh thái cho môi trường xung quanh.

Thực tế này được thúc đẩy công tác xây dựng pháp luật trong hơn hai mươi năm qua của các nước EU. Văn bản quan trọng để giải quyết các vấn đề trong lĩnh vực quản lý chất thải của các nước EU chính là Công ước Basel về kiểm soát vận chuyển xuyên biên giới các chất thải nguy hại và việc tiêu hủy chúng. Công ước này được Nga phê chuẩn và có hiệu lực trên toàn nước Nga từ năm 1995.

Các nhiên liệu được khai thác từ CTR để sử dụng trong công nghiệp xi măng cần bắt nguồn từ nguồn chất thải được lựa chọn, và theo nguyên tắc cần được xử lý trước để đảm bảo chất lượng tiêu chuẩn. Việc chuẩn bị nguyên liệu từ CTR thường được thực hiện bằng các thiết bị xử lý chất thải.

Thực tế tại nhiều quốc gia trên thế giới đã cho thấy: việc xử lý và tận dụng chất thải không phải là vấn đề kỹ thuật, mà là vấn đề luật pháp. Tại Nga cho tới nay, các điều luật về sử dụng một số thành phần của CTR làm nhiên liệu thay thế chưa được ban hành.

Thử nghiệm từng bước

Nhóm các chuyên gia trước hết quyết định nghiên cứu các quy phạm pháp luật của Nga về vấn đề chất thải, từ đó tiếp cận việc sản xuất nhiên liệu dùng để đốt trong các lò xi măng từ chất thải.

Nguyên tắc chung là nhà máy sản xuất xi măng không có quyền đốt một thứ gì ngoài nhiên liệu. Về việc này đã có Cơ quan Giám sát kỹ thuật Nga và Tổ chức Giám sát bảo vệ thiên nhiên Nga theo dõi và chịu trách nhiệm. Các tổ chức và cơ quan này có trách nhiệm không để

xảy ra bất cứ tình huống nào đốt các chất mà không có văn bản chính thức đi kèm công nhận chất đó là nhiên liệu.

Trong các phế thải được sản sinh ra từ tổ hợp xử lý chất thải, và được đưa vào lò xi măng, các nhà nghiên cứu đã chọn ra mẫu thử đại diện. Theo phương pháp sản xuất nhiên liệu đã được nghiên cứu trước đó, mẫu thử này được một số phòng thí nghiệm phân tích nhằm xác định trị số calo, hàm lượng tro, độ ẩm, thành phần các chất cháy, thành phần hóa học của tro và nhiên liệu. Do Nga còn thiếu các cơ sở tiêu chuẩn về tính chất của nhiên liệu thay thế nên các nhà khoa học đã áp dụng các tiêu chuẩn EU trong quá trình nghiên cứu. Một trong những khó khăn là cần chọn những phòng thí nghiệm có đầy đủ năng lực thực hiện các phân tích nêu trên, với độ tin cậy cao. Các nghiên cứu được tiến hành trên các mẫu thử đại diện được nghiền vụn sao cho có kích thước nhỏ hơn 250 micromet, ở dạng bột và được tiến hành các phân tích lý – hóa và một số phân tích cần thiết khác. Qua đó, các nhà nghiên cứu đã xác định được thành phần, đường ra của những thành phần dễ bay hơi, và nhiệt lượng cháy riêng của từng thành phần riêng biệt trong CTR. Các mẫu thử được phân tích theo các phương pháp quy định trong tiêu chuẩn ASTM, ISO và GOST.

Trên cơ sở các kết quả nghiên cứu, các điều kiện kỹ thuật của nhiên liệu “Topal – 1” đã được Cơ quan Giám sát kỹ thuật Nga phê duyệt. Các điều kiện kỹ thuật đã mở đường cho nhà máy xi măng SESLA tiếp cận Tổ chức Giám sát bảo vệ thiên nhiên Nga với lời đề nghị cấp phép tiến hành thí nghiệm đốt loại nhiên liệu tái chế trong lò xi măng. Để được cấp phép, nhà máy đã chuẩn bị các hệ thống tiếp nhận nhiên liệu và cấp liệu cho lò hoạt động. Trong nhà máy xi măng, một mỏ đốt nhiều nhiên liệu được lắp đặt, cho phép cùng lúc đốt hai hoặc hơn hai loại nhiên liệu. Thiết bị tiếp nhận, định lượng và cấp liệu cũng được lắp đặt vào mỏ đốt của lò (lò

được trang bị hệ thống tự động kiểm soát, cùng với nhiên liệu cơ bản). Khi đã được Tổ chức Giám sát bảo vệ thiên nhiên Nga cho phép, sau quá trình vận chuyển lượng nhiên liệu thay thế cần thiết vào lò, lấy mẫu, sắp xếp vị trí và lên phương án kiểm tra thông số kỹ thuật; nhiên liệu thay thế được đưa vào lò với khối lượng 1 tấn/h - tức là thay thế khoảng 15% lượng nhiên liệu cơ bản. Công việc đo lường so sánh tính chất của clinker, hoạt động của lò, các thông số về mặt môi trường sinh thái của chất thải trong lò và buồng làm mát clinker có tiếp nhiên liệu thay thế và không tiếp nhiên liệu thay thế cho một số kết quả như sau:

- các tính chất của clinker và xi măng không bị giảm đi;
- thành phần kim loại nặng trong clinker, cũng như thành phần chất độc hại trong chất thải không vượt quá tiêu chuẩn;
- giới hạn khu vực an toàn về mặt vệ sinh không tăng;
- việc đốt hỗn hợp nhiên liệu thay thế và nhiên liệu phun không ảnh hưởng đến hoạt động và chế độ quản lý vận hành của lò.

Như vậy, các nhà nghiên cứu, các nhà sản xuất xi măng và những người làm công tác xử lý rác thải của Nga đã lần đầu tiên chế tạo thành công một tổ hợp xử lý CTR khép kín, hoàn thiện cả về kinh tế và kỹ thuật, có thể làm giảm lượng CTR cần chôn lấp xuống 5 lần. Hệ thống bao gồm các khâu chế tạo nhiên liệu thay thế, tiếp nhận nhiên liệu vào nhà máy và cấp liệu vào lò xi măng. Hiện nay, việc đốt nhiên liệu thay thế diễn ra thường xuyên và liên tục, với lượng tiêu hao 1 tấn /h, thay thế khoảng 15% nhiên liệu cơ bản. Trong những năm tới đây, các nhà khoa học Nga có kế hoạch tăng tỷ lệ của nhiên liệu thay thế lên 30 -35%. Công việc này được hoàn thành nhờ sự hợp tác chặt chẽ và hiệu quả của tất cả các bên tham gia. Để thử nghiệm đi vào cuộc sống hàng ngày, cần xây dựng những cơ sở tiêu chuẩn đối với việc sử dụng nhiên liệu thay thế, trên cơ sở các Chỉ dẫn được quy định

trong Tiêu chuẩn chung châu Âu. Mức độ thay nhiên liệu tự nhiên bằng nhiên liệu thay thế trong lò quay được xác định bởi các tính chất của nhiên liệu tự nhiên và nhiên liệu thay thế, cũng như các đặc tính về mặt công nghệ của các nguyên vật liệu và hoạt động của tổ hợp lò. Ví dụ: khi có hệ thống khử các bon trước trong các lò theo phương pháp sản xuất “khô”, mức độ thay thế có thể gia tăng thực sự. Còn khi áp dụng việc đốt nhiên liệu thay thế trong lò theo

phương pháp sản xuất “ướt”, cần đợi mức thay thế cho phép được nâng lên tới hơn 60%, do việc đốt nhiên liệu thay thế tại những khu vực nhiệt độ thấp trong lò.

A.lazev

*Nguồn: Báo Xây dựng Nga số 24
(15/6/2012)*

ND: Lê Minh

Vành đai xanh Seoul - Một thử nghiệm trong chính sách bảo vệ đô thị

Một số người coi các chính sách bảo vệ đô thị là một biện pháp triển vọng cho việc quản lý đô thị. Chính sách bảo vệ đô thị bằng vành đai xanh của thành phố Seoul, Hàn Quốc là trường hợp cụ thể. Vành đai xanh của thành phố Seoul đã tạo ra các lợi ích cũng như những chi phí xã hội đáng kể. Chính sách vành đai xanh của Hàn Quốc hiện đang được điều chỉnh, chủ yếu là do áp lực từ những nhà phát triển và những người sở hữu đất trong vành đai xanh. Mặc dù đến nay chưa có câu trả lời rõ ràng cho câu hỏi liệu Seoul sẽ bền vững hay kém bền vững hơn nếu không có vành đai xanh, tuy nhiên có thể chắc chắn rằng nếu thiếu vành đai xanh, Seoul sẽ đánh mất rất nhiều di sản tự nhiên cũng như các dịch vụ hệ sinh thái thiết yếu.

Nhiều quốc gia trên thế giới đã ứng phó với mối lo ngại ngày càng tăng về những vấn đề nảy sinh từ những mô hình phát triển lộn xộn bằng cách xây dựng một loạt công cụ chính sách để quản lý sự tăng trưởng của đô thị và bảo vệ không gian mở (*Bengston và các cộng sự, 2004, Richardson và Bae 2004*). Tuy nhiên, hiệu quả của những chính sách đó như thế nào thì còn có nhiều ý kiến khác nhau. Những chính sách hiệu quả và sáng tạo sẽ là hết sức cần thiết để ngăn chặn xu hướng phát triển sử dụng nhiều đất ngày càng tăng. Trong số những kỹ thuật quản lý tăng trưởng, các chính sách bảo

vệ đô thị được một số người xem là biện pháp đầy hứa hẹn. Các chính sách bảo vệ đô thị quốc gia đã được áp dụng trong nhiều thập kỷ ở một số ít các nước như Anh và Hàn Quốc. Ở Mỹ, các chương trình bảo vệ đô thị địa phương do từng thành phố xây dựng mà không có sự chỉ đạo hay hỗ trợ từ chính quyền bang hoặc liên bang (*Dawkins và Nelson 2002*).

Pendall và các cộng sự (2002) đã chia các chính sách bảo vệ đô thị thành ba loại: vành đai xanh, ranh giới phát triển đô thị và ranh giới dịch vụ đô thị. Vành đai xanh là chỉ một khu vực vật chất của không gian mở - đất canh tác, rừng hoặc không gian xanh khác - bao quanh một thành phố hoặc khu vực đô thị, và được xác định là hàng rào cố định ngăn cản sự bành chướng của đô thị. Hoạt động phát triển được kiểm soát nghiêm ngặt hoặc bị cấm trong khu vực vành đai xanh. Vành đai xanh có thể được hình thành thông qua việc Nhà nước hoặc các tổ chức phi lợi nhuận mua không gian mở hoặc quyền phát triển, ví dụ như ở Boulder, Colorado (*Pollock 1998*), hoặc được tạo ra và phải tuân thủ quy định về bất động sản tư nhân. Các cử tri ở Ann Arbor, bang Michigan, mới đây đã thông qua một đề xuất vành đai xanh có liên quan đến việc mua cả đất và quyền phát triển (*Thời báo Ann Arbor 2003*). Vành đai xanh ít được áp dụng ở Mỹ nhưng rất phổ biến tại các

thành phố lớn ở châu Âu và châu Á. London là thành phố lớn đầu tiên đưa ra hệ thống vành đai xanh vào cuối thập niên 30 của Thế kỷ XX (Munton 1983). Những thành phố khác áp dụng (hoặc đã áp dụng và sau đó bãi bỏ) vành đai xanh bao gồm Ottawa và ba thành phố khác của Canada (Taylor và các cộng sự, 1995); các thành phố lớn của châu Á như Tokyo, Seoul và Bangkok (Yokohari và các cộng sự, 2000); và nhiều thành phố lớn của châu Âu như Berlin, Vien, Barcelona và Budapest (Kunn, 2003).

Đối lập với vành đai xanh, ranh giới phát triển đô thị không phải là một không gian vật chất mà là đường phân định được vẽ bao quanh một khu vực đô thị nhằm khu biệt khu vực đô thị với các khu vực nông thôn xung quanh. Quy hoạch phân khu và các công cụ pháp lý khác được sử dụng để thực hiện ranh giới phát triển đô thị. Các khu vực bên ngoài ranh giới được phân khu cho các mục đích sử dụng của nông thôn và khu vực bên trong cũng được phân khu cho mục đích sử dụng của đô thị. Điểm khác biệt quan trọng giữa vành đai xanh và ranh giới phát triển đô thị là ranh giới phát triển đô thị không cố định. Một ranh giới phát triển đô thị được vẽ ra nhằm đáp ứng sự phát triển kỳ vọng của một giai đoạn, và ranh giới đó được đánh giá lại và được mở rộng khi cần thiết. Ở Oregon, Luật Phát triển và Bảo vệ Đất năm 1973 đã yêu cầu vẽ các ranh giới phát triển đô thị của tất cả các thành phố của Bang và xung quanh thành phố Portland (Nelson 1994).

Ranh giới dịch vụ đô thị thậm chí còn động hơn so với ranh giới phát triển đô thị. Ranh giới dịch vụ đô thị xác định một khu vực mà ngoài khu vực đó sẽ không có những dịch vụ đô thị thiết yếu như cấp nước, thoát nước. Ranh giới dịch vụ đô thị thường gắn với các quy định về công trình công cộng thích hợp mà cấm phát triển trong các khu vực không có dịch vụ và công trình công cộng chuyên ngành. Những đánh giá về các ranh giới dịch vụ đô thị cho thấy, ranh giới dịch vụ đô thị thường ít hiệu quả

trong việc ngăn chặn tình trạng phát triển lộn xộn của đô thị, một phần là vì ranh giới dịch vụ đô thị dễ và thường xuyên bị điều chỉnh do áp lực chính trị đối với sự tăng trưởng (Dearborn và Gygi 1993, Poradeck 1997).

Tài liệu này tập trung nghiên cứu vành đai xanh, hình thức hạn chế nhất của chính sách bảo vệ đô thị. Ý tưởng bao bọc các thành phố bằng một vành đai đất nông nghiệp hoặc không gian mở khác đã có từ thời cổ đại, ít nhất là từ thế kỷ 13 TCN và ở các thành phố của người Le-vi ở Palestine (Ginsberg 1956, Osborn 1969). Về sau, vành đai xanh đã được nêu ra trong công trình nghiên cứu có tầm ảnh hưởng lớn của Ebenezer Howard năm 1898 (Howard 1902), và đã trở thành chính sách được sử dụng rộng rãi ở một số quốc gia nhằm ngăn chặn sự mở rộng của đô thị, bảo vệ đất nông nghiệp và không gian mở, và phục vụ các mục đích công cộng khác. Vành đai xanh là một chính sách công cộng gây nhiều tranh cãi vì những hệ quả tiêu cực của nó, bao gồm sự gia tăng giá nhà và đất trong khu vực đô thị được bao bọc bởi vành đai xanh, giảm giá đất khu vực vành đai xanh, sự mất hoặc sự hạn chế quyền phát triển của các chủ đất khu vực vành đai xanh, gia tăng tắc nghẽn đô thị và những hệ quả không mong muốn khác. Vành đai xanh còn bị buộc tội gây ra tình trạng lộn xộn và gia tăng chi phí đi lại do sự phát triển vượt qua vành đai xanh. Tuy nhiên, vành đai xanh cũng tạo ra những lợi ích xã hội và môi trường quan trọng, bao gồm sự tiện nghi và giá trị giải trí, giá trị di sản và bảo vệ không gian mở, bảo vệ đất nông nghiệp và các tài nguyên thiên nhiên, các dịch vụ hệ sinh thái hỗ trợ cuộc sống.

Chúng tôi đã nghiên cứu vành đai xanh bao quanh Seoul, Hàn Quốc. Nhìn chung, nhiều người đánh giá rằng, vành đai xanh của Seoul là một sự thành công hiếm hoi về bảo vệ đô thị: "Vành đai xanh ở Seoul, cho đến nay, được đánh giá là một trong những kinh nghiệm thành công ít ỏi về vành đai xanh ở châu Á" (Yokohari

và các cộng sự, 2000: 163). Một số người khác có quan điểm, rằng chi phí xã hội của vành đai xanh Seoul lớn hơn lợi ích và cần được dỡ bỏ chính sách về vành đai xanh. Sự tranh luận về chính sách vành đai xanh Seoul là một phần của một cuộc tranh luận rộng hơn giữa các nhà quy hoạch đô thị về sự mong muốn và tính bền vững của các thành phố nén (Gordon và Richardson 1997, Jenks và cộng sự, 1996).

Chính sách vành đai xanh của Seoul

Hệ thống vành đai xanh của Hàn Quốc được đưa ra vào năm 1971 dưới thời Tổng thống Park Chung Hee. Bối cảnh xã hội của chính sách này là sự tăng trưởng kinh tế và gia tăng dân số nhanh chóng (Song 2003) cùng với tốc độ đô thị hóa cao. Seoul là thành phố phát triển nhanh hơn bất kỳ thành phố nào trên thế giới trong giai đoạn từ 1950 tới 1975, với tốc độ bình quân là 7,6%/năm (Cơ quan Dân số LHQ 2002). Dân số Seoul năm 1950 là 1 triệu người đã tăng lên 6,8 triệu người vào năm 1975. Năm 2000, dân số Seoul đạt khoảng 10 triệu người, và dân số của toàn bộ Vùng Thủ đô (tỉnh Gyeonggi, bao gồm cả thành phố Incheon) là hơn 21 triệu người.

Vành đai xanh của Seoul được xây dựng theo mô hình vành đai xanh của London (Bae 1998) nhưng được điều chỉnh cho phù hợp với thực tế của Hàn Quốc. Vành đai xanh, còn được gọi là Khu vực hạn chế phát triển, được chính thức đưa vào Luật Quy hoạch đô thị năm 1971, và được hình thành trong giai đoạn 1972-1983 theo Quy hoạch phát triển tổng thể quốc gia 1973. Vành đai xanh được xác định bao quanh thành phố Seoul và 13 thành phố khác trong giai đoạn 1971 -1973.

Vành đai xanh của Seoul rất rộng, bao gồm một dải đất có bề rộng trung bình 10km và cách khu vực trung tâm của Seoul khoảng 15km. Sau bốn lần mở rộng, đến năm 1976, vành đai xanh Seoul có diện tích 1.566,8 km², tương đương khoảng 13,3% diện tích thành phố Seoul. Tuy nhiên, dân số sống trong vành đai

xanh lại rất ít, chỉ chiếm khoảng 1,66% tổng dân số của thành phố Seoul (Bae và Jun 2003). Hầu hết các hoạt động phát triển đều bị cấm nghiêm ngặt trong phạm vi đất của vành đai xanh và các chủ sở hữu đất thuộc vành đai xanh không được nhận bất kỳ khoản bồi thường nào cho việc mất quyền phát triển (Bae 1998, Lee 1999). Khó khăn về kinh tế đối với các chủ sở hữu đất đã gây tranh cãi ngay từ đầu, vì trên toàn quốc, khoảng 80% đất trong khu vực vành đai xanh thuộc quyền sở hữu cá nhân (Lee 2000, 2004). Ranh giới của khu vực vành đai xanh Hàn Quốc được vạch ra vội vàng mà không có sự tham gia của người dân, cũng như không xem xét cẩn thận những tiêu chí để được đồng ý của mọi người chấp nhận hơn đối với việc quy hoạch vành đai xanh. Ví dụ có trường hợp một làng đã bị chia làm hai bởi ranh giới vành đai xanh (Choe 2004b).

Bae (1998) đã xác định 7 mục tiêu cho việc thiết lập vành đai xanh của Seoul. Thứ nhất, không giống như các vành đai xanh ở hầu hết các quốc gia khác, an ninh quốc gia là mục tiêu quan trọng nhất. Trong bối cảnh căng thẳng về chính trị và quân sự giữa Hàn Quốc và Bắc Triều Tiên, vành đai xanh giúp Chính phủ Hàn Quốc quản lý nghiêm ngặt sự phát triển gần Khu vực Phi quân sự ở phía bắc của Seoul. Choe (2004) đã chỉ ra rằng hơn 40% dân số Hàn Quốc sống trong khu vực chịu sự tấn công bằng pháo binh của Bắc Triều Tiên vào đầu những năm 1970. Thứ hai, các quy chế về vành đai xanh được sử dụng làm công cụ để xóa bỏ các khu nhà ổ chuột xây dựng trái phép ở ngoại ô Seoul. Thứ ba, vành đai xanh còn được xem là biện pháp để kiểm soát sự phát triển lộn xộn của đô thị. Những nỗ lực của Chính quyền nhằm kiểm soát sự mở rộng nhanh chóng của Seoul trong những năm 1960 không phát huy tác dụng (Kim và Kim 2000). Thứ tư là nhằm giảm mức độ tăng trưởng đến chóng mặt về dân số và tập trung công nghiệp tại Khu vực Thủ đô. Thứ năm, việc mở rộng vành đai xanh

được xem như một cách hạn chế tình trạng đầu cơ đất ở khu vực đô thị. Thứ sáu, vành đai xanh có tác dụng bảo vệ đất nông nghiệp và tăng cường an ninh lương thực. Cuối cùng, bảo vệ môi trường và nguồn lực tự nhiên cũng là một mục tiêu của chính sách vành đai xanh.

Tầm quan trọng có tính tương đối của những mục tiêu này đã thay đổi theo thời gian. Chẳng hạn, tầm quan trọng của việc bảo vệ môi trường là lý do để vành đai xanh phát triển đáng kể khi ý thức của người dân về bảo vệ môi trường và sự thịnh vượng về kinh tế ở Hàn Quốc ngày một tăng (Lee 2000, 2004). Một lý do khác ngày càng quan trọng hơn đó là, vành đai xanh Seoul là nguồn cung cấp địa điểm nghỉ ngơi, giải trí cho một thành phố có rất ít công viên và không gian mở. Gần như 3/5 diện tích vành đai xanh của Seoul là đồi, rừng và được khai thác cho các hoạt động giải trí (Bae và Jun 2003).

Chính sách vành đai xanh của Hàn Quốc đã nhận được sự ủng hộ lớn của cộng đồng nói chung (Kim 2000). Lee (1999) đã viện dẫn một số kết quả điều tra khảo sát được tiến hành trong thập niên 1990 mà đã cho thấy sự ủng hộ của đông đảo nhân dân, những nhà bảo vệ môi trường và các nhà quy hoạch của Hàn Quốc. Sự phản đối vành đai xanh chủ yếu là từ những chủ đất - những người cho rằng chính sách vành đai xanh đã xâm phạm quyền tài sản cá nhân. Một cuộc điều tra khảo sát do Bộ Xây dựng và Giao thông Hàn Quốc thực hiện năm 1998 đã cho thấy, hầu hết các quan chức chính phủ và các học giả đều muốn duy trì vành đai xanh, tuy nhiên họ cho rằng cần một số thay đổi để đảm bảo đạt được các mục đích phát triển (MOCT 1998). Lee (2004) đã tiến hành phân tích các số liệu của cuộc điều tra toàn quốc của MOCT 1998 để tính toán xu hướng thay đổi về sự ủng hộ cho vành đai xanh. Qua đó đã cho thấy, phần lớn những người ủng hộ chính sách vành đai xanh là những người có thu nhập và trình độ học vấn cao, và sự ủng hộ thấp hơn thuộc về những người sống trong các

khu vực có áp lực phát triển cao và trong khu vực Khu vực Thủ đô. Điều ngạc nhiên là không tìm thấy sự liên hệ đáng kể về mặt thống kê giữa những người phản đối chính sách vành đai xanh và quyền sở hữu đất nằm trong ranh giới vành đai xanh.

Chi phí và lợi ích của vành đai xanh Seoul

Theo nghiên cứu của Cheshire và Sheppard (2002), hầu hết các công trình nghiên cứu kinh tế về quy hoạch sử dụng đất đều tập trung vào các chi phí mà bỏ qua vấn đề lợi ích. Điều này đúng với nghiên cứu kinh tế về chính sách vành đai xanh của Seoul. Hầu hết các công trình nghiên cứu kinh tế về vành đai xanh Seoul đều tập trung vào chi phí xã hội của nó, đặc biệt là giá đất, giá nhà và chi phí đi lại cao hơn. Một số công trình nghiên cứu khác tiến hành đánh giá sự suy giảm giá đất và giá nhà không nằm trong khu vực vành đai xanh nếu thu hẹp diện tích hoặc xóa bỏ hoàn toàn vành đai xanh (Choi 1994, Kim 1993, Kim và các cộng sự, 1986). Những công trình nghiên cứu này đã phát hiện ra những ảnh hưởng khá nhỏ của vành đai xanh đối với giá nhà đất. Ví dụ, Choi (1994) đã ước tính giá đất trong khu vực vành đai xanh năm 1987 thấp hơn 30% so với giá đất không thuộc khu vực vành đai xanh, là mức chênh lệch thấp hơn rất nhiều so với các báo cáo. Phân tích của Choi cũng chỉ ra rằng nếu vành đai xanh Seoul bị xóa bỏ hoàn toàn vào năm 1987, giá đất vành đai xanh sẽ tăng khoảng 32,1% và giá đất không thuộc khu vực vành đai xanh sẽ giảm khoảng 7,5%.

Điều quan trọng là phải công nhận rằng, chính sách vành đai xanh của Seoul chỉ là một trong nhiều chính sách hạn chế cung và làm gia tăng áp lực đối với giá nhà đất. Một số chính sách khác của chính quyền cũng làm hạn chế nguồn cung nhà đất, trong đó có chính sách quy hoạch phân khu nhiều lớp, quy hoạch vùng nông nghiệp, nhà nước độc quyền phát triển đất đô thị, hệ thống thuế nhà và thuế đất, hệ

thống tài chính nhà ở chưa hoàn thiện (Choi 1993; Kim 1990, 1993). Hannah và các cộng sự (1993) đã kết luận, xu hướng phân bổ đất của chính quyền cho mục đích xây dựng nhà ở đô thị là nguyên nhân chính làm gia tăng giá nhà ở đô thị. Các yếu tố cầu, chẳng hạn như những tiện nghi cục bộ và khu vực vành đai xanh đem lại, cũng làm tăng áp lực đối với giá nhà và giá đất bằng cách dịch chuyển đường cầu về đất và nhà lên cao.

Một số công trình nghiên cứu khác đã xem xét đến các chi phí bổ sung mà những người sống bên ngoài vành đai xanh hàng ngày phải đi vào thành phố để làm việc phải bỏ ra cho chuyện đi lại. Han (1997) đã ước tính về chi phí xã hội gắn liền với vành đai xanh Seoul và nhận thấy chi phí đi lại tăng là thành tố lớn nhất. Chi phí đi lại gia tăng - không tính giá trị thời gian của người đi lại - ước tính vào khoảng 192 USD/người/năm (tương đương 250.000 won), hay tổng cộng 3,6 tỉ USD (470 tỉ won) mỗi năm. Chi phí đi lại gia tăng có tính giá trị thời gian của người đi lại thì thấp hơn một chút, vào khoảng 365 tỉ won/năm vào cuối những năm 1980 (Kim 1993). Tham khảo thêm Jun và Bae (2000) cùng với Jun và Hur (2001) để biết thêm những con số ước tính chi phí đi lại gắn liền với vành đai xanh Seoul.

Vành đai xanh có thể đem lại ba nhóm lợi ích lớn: (1) giá trị tiện nghi gắn liền với vẻ đẹp của cảnh vật, cơ hội giải trí và giá trị di sản; (2) tiết kiệm tài chính do tăng tính hiệu quả trong việc cung cấp các dịch vụ công và cơ sở hạ tầng gắn liền với sự phát triển dày đặc hơn; và có lẽ quan trọng nhất là (3) một loạt các dịch vụ sinh thái như thanh lọc không khí, bảo vệ dân cư và sự đa dạng sinh học, hạn chế lũ lụt và cung cấp nước sạch. Một số nghiên cứu về lợi ích của vành đai xanh Seoul chỉ tìm hiểu một phần nhóm lợi ích đầu tiên và phớt lờ hai nhóm còn lại.

Có những bằng chứng rõ ràng chứng tỏ vành đai xanh đã tạo ra giá trị tiện nghi cho đất

đô thị liền kề (Correll và các cộng sự, 1978; Knaap và Nelson 1988; Nelson 1986, 1988) và rất nhiều tác phẩm văn học đã ghi lại ảnh hưởng quan trọng của không gian mở lên giá trị bất động sản nhà ở (Fausold và Lilieholm 1996, và những nghiên cứu được trích dẫn trong đó). Một số nghiên cứu đã khám phá giá trị tiện nghi của vành đai xanh Seoul. Bản phân tích kinh tế của Lee và Linnema (1998) đã cho thấy giá trị tiện nghi quan trọng, dù những lợi ích bắt đầu giảm sau năm 1980 do những hệ quả của việc tắc nghẽn. Lee và Fujita (1997) đã chứng minh về mặt lý thuyết rằng, phụ thuộc vào bản chất tiện nghi của vành đai xanh, có những trường hợp mà sự phát triển dân cư vượt ra ngoài vành đai xanh có thể đem lại lợi ích kinh tế (chẳng hạn như lợi ích xã hội của vành đai xanh vượt xa chi phí xã hội của nó). Có được điều đó là do giá trị tiện nghi dành cho cả người sống trong và ngoài vành đai xanh.

Các giá trị di sản và truyền thống của vành đai xanh Seoul cùng với sự mong muốn của phần đông nhân dân là lưu truyền di sản tự nhiên này cho các thế hệ mai sau có ý nghĩa rất quan trọng (Jin và Park, 2000), mặc dù những giá trị đó chưa được nghiên cứu sâu sắc. Vành đai xanh Seoul có lịch sử lâu đời: nhà vua đầu tiên của triều đại Choson (1392 – 1910) đã cấm tất cả các hoạt động sử dụng đất và phát triển ở khu vực đồi núi xung quanh Seoul bằng một Chiếu thư năm 1397 (Han 1992). Ngoài ra, những rừng cây nhỏ cũng có lịch sử lâu đời trong đời sống nông thôn truyền thống của Hàn Quốc (Park và Lee, 2002). Trải qua nhiều thế kỷ, các khu rừng này đã mang những ý nghĩa tinh thần, xã hội và sinh thái quan trọng. Những khu rừng đó có tác dụng như những vành đai xanh nhỏ, chia cách các làng với những cánh đồng nông nghiệp, và ngăn chặn sự xâm lấn đất canh tác. Do đó, hệ thống vành đai xanh hiện tại có sự gắn kết với lịch sử Hàn Quốc và có những giá trị văn hóa sâu sắc.

Chưa có công trình nghiên cứu nào tính đếm

được mức độ tiết kiệm về tài chính của vành đai xanh Seoul nhờ sự gia tăng hiệu quả của cơ sở hạ tầng (đường sá, hệ thống cấp thoát nước, trường học), mặc dù chúng là những lợi ích rất quan trọng.

Nhìn chung, quan điểm phổ biến trong các tài liệu nghiên cứu về chi phí cho sự phát triển đô thị theo bề rộng cho rằng, mật độ phát triển càng cao thì chi phí cho hạ tầng càng thấp (*Burchell và các cộng sự, 1998, 2002*). Seoul là một trong những thành phố đông dân nhất thế giới, một phần là do vành đai xanh của nó, do đó, khoản tiết kiệm tài chính do nó mang lại có thể là rất lớn.

Cuối cùng, cho dù những lợi ích về dịch vụ sinh thái của vành đai xanh Seoul vẫn chưa được phân tích, nhưng có nhiều công trình nghiên cứu khác đã nêu ra tầm quan trọng của lợi ích này. *Yokohari và các cộng sự (1994)* đã xác định 26 chức năng sinh thái của đất canh tác và rừng đem lại lợi ích cho các khu vực đô thị, và các chức năng đó đều liên quan tới vành đai xanh. Vành đai xanh được mọi người thừa nhận là có tác dụng hạn chế lũ lụt (*Yokohari và các cộng sự, 2000*), hạ thấp nhiệt độ mùa hè ở các khu vực dân cư xung quanh (*Yokohari và các cộng sự, 1997; xem thêm Koh và các cộng sự, 1999*), giảm bớt ô nhiễm không khí (*Khan và Abbasi 2000a, 2000b*) và là nơi cư trú của các loài động vật, thực vật có nguy cơ tuyệt chủng (*Mortberg và Wallentinus, 2000*). Lấy ví dụ Chương trình bảo vệ nguồn nước của thành phố New York (*Daily và Ellison, 2002*), cho thấy giá trị kinh tế lớn của nguồn nước (chất lượng nước và số lượng nước) do vành đai xanh đem lại.

Trong một nghiên cứu hiếm hoi xem xét liệu vành đai xanh Seoul có lợi ích ròng hay không, *Lee (1999)* đã ước tính lợi ích xã hội ròng thu được do sự giải phóng đất đai hai bên vành đai xanh cho phát triển. Lee đã tính toán các lợi ích ròng tại 4 thời điểm: năm 1975, 1980, 1985 và 1989. Mặc dù việc phân tích này đòi hỏi nhiều giả thiết giản lược hóa và không bao gồm

những nhóm lợi ích quan trọng, nó vẫn đủ làm sáng tỏ các hiệu quả kinh tế của vành đai xanh thay đổi như thế nào khi thành phố được mở rộng và những tác động của nguồn cung đất ngày càng hạn hẹp và ùn tắc giao thông ngày càng tăng. Lee đã phát hiện, chính sách vành đai xanh của Seoul không hiệu quả vào năm 1975 (lợi ích thu được từ việc giải phóng phần đất hai bên vành đai xanh cho phát triển lớn hơn chi phí), và hiệu quả vào năm 1980 và 1984 do mang lại những tiện nghi của cuộc sống ngày càng cao, sau đó lại không hiệu quả vào năm 1989 do đô thị phát triển không ngừng đã tạo ra những chi phí cho sự ùn tắc giao thông lớn hơn lợi ích tiện nghi. Từ đó, Lee đã kết luận, vành đai xanh cố định không thể tạo ra lợi ích ròng một cách vô thời hạn trong bối cảnh đô thị phát triển nhanh chóng, hay “vành đai xanh là loại hàng hóa công cộng có thể tắc nghẽn”. Lee không xem xét những lợi ích gắn liền với chức năng phục vụ giải trí của vành đai xanh, hiệu quả lớn hơn trong việc cung cấp hạ tầng công cộng hoặc các dịch vụ sinh thái - mà dường như các lợi ích đó sẽ phát triển cùng với sự phát triển của đô thị.

Cải cách chính sách vành đai xanh

Từ khi bắt đầu xây dựng vành đai xanh vào năm 1971, chính sách vành đai xanh của Seoul gần như không thay đổi trong suốt 30 năm. Các cuộc tranh luận công khai về những vấn đề liên quan đến vành đai xanh bị nghiêm cấm dưới thời Tổng thống Park Chung Hee (*Lee và Linneman 1998*) tới tận năm 1979. Các chính quyền quân sự về sau của Hàn Quốc vẫn tiếp tục duy trì chính sách vành đai xanh. Do đó, việc phản đối vành đai xanh hầu như không có trong thời gian đầu. Sự phản đối chính sách vành đai xanh của các chủ đất chỉ xuất hiện khi chính quyền dân sự ở Hàn Quốc được thành lập năm 1988 (*Park 2001*). Trong cuộc bầu cử tổng thống năm 1997, ứng viên đảng đối lập Kim Dae Jung đã vận động bầu cử bằng việc cam kết nghiên cứu và cải cách chính sách vành đai

xanh (Choe 2004a). Sau khi giành chiến thắng trong cuộc bầu cử, ông Kim Dae Jung đã thành lập Ủy ban Quốc gia Cải cách Chính sách Vành đai xanh năm 1998. Ủy ban này do Giáo sư Choe Sang-Chuel của trường Đại học Quốc gia Seoul làm chủ tịch, và gồm có 3 cư dân trong khu vực vành đai xanh, một đại diện của nhóm môi trường, 12 học giả, 3 quan chức chính phủ và 3 nhà báo (Park 2001).

Trong suốt gần một năm gặp gỡ, thương thảo đầy khó khăn, ngày 24/11/1998, Ủy ban này đã trình Bộ Xây dựng và Giao thông bản dự thảo báo cáo, trong đó đề xuất những cải cách (Choe 2004a): (1) Chính sách vành đai xanh nên được duy trì như một công cụ quản lý phát triển, nhưng vành đai xanh có thể được dỡ bỏ ở những thành phố quy mô vừa và nhỏ - nơi chịu ít áp lực phát triển và được thay thế bằng các quy chế quy hoạch phân khu; (2) ở các thành phố lớn cần duy trì vành đai xanh, các ranh giới của vành đai xanh cần được xác định lại dựa trên các đánh giá tác động môi trường và các yếu tố địa phương; (3) cần phải ban hành cơ chế cho phép chính quyền thu hồi cho những lợi ích được hưởng do bãi bỏ hoặc nói lỏng vành đai xanh để chống đầu cơ đất đai; (4) chủ sở hữu đất trong khu vực duy trì vành đai xanh cần được bồi thường cho việc họ bị mất quyền phát triển, hoặc được chính quyền đề nghị mua đất của họ với giá hợp lý; (5) với những làng, xã nằm trong vành đai xanh ở quy mô nào đó cần được cấp giấy phép phát triển đặc biệt để cải thiện cuộc sống của họ.

Bản dự thảo báo cáo nói trên được công bố đã tạo ra sự xung đột. Vào đúng ngày bản báo cáo được công bố, một tổ chức có tên gọi là Hành động Quốc gia vì Vành đai xanh (NAG) đã được thành lập (Park 2001). NAG ủng hộ việc bảo vệ vành đai xanh và sử dụng những chiến thuật đa dạng nhằm nỗ lực hủy bỏ cải cách. Chẳng hạn, NAG đã điều tra các thành viên của Ủy ban MOCT của Quốc hội xem có bất kỳ người nào trong số họ sở hữu đất vành

đai xanh không, và họ đã phát hiện ra 6 trong số 30 thành viên của Ủy ban này là những chủ đất thực sự. Họ cũng sử dụng báo chí một cách hiệu quả để giành được sự ủng hộ của công chúng trong việc bảo vệ vành đai xanh.

Bộ Xây dựng và Giao thông Hàn Quốc đã tổ chức nhiều cuộc lấy ý kiến công chúng để thảo luận về dự thảo báo cáo ở các thành phố có vành đai xanh trên toàn quốc vào cuối tháng 11 và đầu tháng 12/1998. Những người dân sống trong phạm vi vành đai xanh đã tỏ ra bất bình vì dự thảo báo cáo không đề cập đến việc xóa bỏ hoàn toàn vành đai xanh Seoul. Để đối phó với những mâu thuẫn ngày càng gia tăng, Bộ Xây dựng và Giao thông Hàn Quốc đã đề nghị Hiệp hội Quy hoạch đô thị và nông thôn Vương Quốc Anh (TCPA) đưa ra ý kiến về bản dự thảo báo cáo đó ngày 12/12/1998. Văn bản đóng góp ý kiến của TCPA được công bố vào ngày 3/6/1999 đã đưa ra các quan điểm khác nhau về việc ủng hộ hay không ủng hộ cuộc cải cách do Ủy ban Quốc gia Cải cách Chính sách Vành đai xanh đề xướng (Park 2001).

Trong lúc xung đột giữa những người liên quan đến vành đai xanh đã lên đến đỉnh điểm, Viện nghiên cứu nhà ở Hàn Quốc và một số viện nghiên cứu khác đã phối hợp soạn thảo các nội dung chi tiết của việc cải cách vành đai xanh (Choe 2004a). Nhưng do họ không thể đạt được sự đồng thuận của các bên liên quan, Bộ Xây dựng và Giao thông Hàn Quốc đã đơn phương đưa ra chính sách mới về Khu vực hạn chế phát triển (RDZ) vào ngày 22/7/1999. Ủy ban đã đề xuất việc xóa bỏ vành đai xanh ở 7 thành phố vừa và nhỏ, và phân khu các khu vực xanh tự nhiên và khu vực xanh cần bảo tồn theo Luật Quy hoạch đô thị Hàn Quốc. Các vành đai xanh của 7 thành phố lớn hơn sẽ được duy trì nhưng được xác định lại ranh giới dựa trên đánh giá tác động môi trường và điều kiện địa hình, thổ nhưỡng, mức độ nhạy cảm sinh thái, mức độ độ tổn thương môi trường (Choe 2004a). Tại 7 thành phố này, các đường ranh

giới vành đai xanh được vẽ lại dựa trên quy hoạch diện rộng thành phố. Việc cố gắng đạt được sự đồng thuận giữa các chính quyền đô thị trong Vùng Thủ đô là rất khó khăn. Nỗ lực xây dựng quy hoạch Vùng Thủ đô đã được triển khai từ năm 2002 và đến tận 2006 vẫn chưa hoàn thành (S.C. Choe 2004). Đồng thời, tổng số 112,5km² đất vành đai xanh của Seoul được đề xuất giải phóng khỏi vành đai xanh. Diện tích đất này sẽ được quy hoạch cho phát triển theo kế hoạch 15 năm chứ không phát triển cùng lúc (Bae và Jun 2003).

Sự phản đối quyết định dỡ bỏ một phần vành đai xanh nói trên của các nhóm bảo vệ môi trường và người dân Seoul vẫn tiếp diễn trong những năm gần đây, kể cả khi các đề án phát triển đã được đưa ra. Điều này được phản ánh trong nhiều cuộc tranh luận trên các phương tiện thông tin đại chúng về chương trình cải cách vành đai xanh.

Seoul sẽ là thành phố bền vững hay kém

bền vững hơn nếu không có vành đai xanh? Không có câu trả lời chính xác cho câu hỏi này. Mặc dù mục tiêu phát triển bền vững hết sức quan trọng đối với các đô thị, nhưng cũng chưa có được một sự nhất trí nào về nội dung hay hình hài của sự bền vững của đô thị (Burton và các cộng sự, 1996). Đánh giá sự bền vững của đô thị là một nhiệm vụ vô cùng phức tạp bởi chính sự phức tạp của các thành phố: chúng bao gồm nhiều tầng khác nhau và thường xuyên biến đổi về kinh tế, chính trị, xã hội, văn hóa, sinh thái, tự nhiên. Tuy nhiên, một điều chắc chắn rằng, nếu không có vành đai xanh, thành phố Seoul sẽ đánh mất rất nhiều những giá trị di sản tự nhiên phong phú cũng như các dịch vụ hệ sinh thái của thành phố.

David Bengston, Youn Yeo-Chang

Nguồn: Tạp chí Land Lines - Viện Chính sách đất đai Lincoln (Mỹ), số 4/2012

ND: Thu Huyền

Hội nghị đào tạo, tập huấn, tổng kết, đánh giá Nghị định của Chính phủ về hợp đồng trong hoạt động xây dựng và quản lý chi phí đầu tư xây dựng công trình

Ngày 21/9/2012 tại thành phố Hạ Long, tỉnh Quảng Ninh, Bộ Xây dựng đã tổ chức Hội nghị đào tạo, tập huấn, tổng kết, đánh giá Nghị định của Chính phủ về Hợp đồng trong hoạt động xây dựng và Quản lý chi phí đầu tư xây dựng công trình với sự tham dự của trên 120 đại biểu đến từ các Bộ, ngành, địa phương, các Tập đoàn, Tổng Công ty, Ban quản lý dự án... Thứ trưởng Bộ Xây dựng Trần Văn Sơn chủ trì Hội nghị.

Phát biểu khai mạc Hội nghị, Thứ trưởng Trần Văn Sơn cho biết, Hội nghị này được tổ chức nhằm thảo luận, đánh giá và tổng kết những ưu điểm cũng như những bất cập, những tồn tại trong quá trình áp dụng Nghị định số 48/2010/NĐ-CP về hợp đồng trong hoạt động xây dựng và Nghị định số 112/2009/NĐ-CP về quản lý chi phí đầu tư xây dựng công trình - nội dung cốt lõi của công tác quản lý dự án đầu tư. Qua các báo cáo và tổng kết thực tiễn, kể từ khi Chính phủ ban hành hai Nghị định nói trên, có thể nói đó là bước đột phá trong quản lý chi phí, giao quyền tự chủ cho các chủ đầu tư, các thủ tục đơn giản hơn, hiệu quả hơn. Hai nghị định này thể hiện được chủ trương đổi mới cơ chế quản lý chi phí và hợp đồng trong hoạt động xây dựng. Tuy nhiên, qua quá trình áp dụng trong thực tiễn, các Nghị định cũng bộc lộ một số bất cập, cần được nghiên cứu sửa đổi. Thứ trưởng Trần Văn Sơn cũng gợi ý Hội nghị tập trung thảo luận về một số tồn tại, còn vướng mắc trong vấn đề tổng mức đầu tư, điều chỉnh tổng mức đầu tư, định mức, đơn giá, các loại hợp đồng trong xây dựng...

Báo cáo tại Hội nghị về Nghị định số 48/2010/NĐ-CP, ông Phạm Văn Khánh – Vụ trưởng Vụ Kinh tế Xây dựng – Bộ Xây dựng cho biết, bên cạnh những ưu điểm, Nghị định 48 còn có nhiều nội dung chưa phù hợp với thực



Thứ trưởng Bộ Xây dựng Trần Văn Sơn phát biểu khai mạc Hội thảo

tiên của cơ chế thị trường Việt Nam và thông lệ quốc tế. Đó là, Nghị định 48 chỉ áp dụng đối với các hợp đồng thuộc dự án sử dụng 30% vốn nhà nước trở lên; chưa quy định loại giá hợp đồng áp dụng cho gói thầu mà cả chủ đầu tư và nhà thầu đều không chịu rủi ro như giá hợp đồng với chi phí cố định công phí, nên một số gói thầu bị vỡ thầu nhiều lần khi đấu thầu; quy định giá hợp đồng trọn gói không được điều chỉnh là khó khăn cho quá trình thực hiện khi giá cả và chế độ chính sách thay đổi; quy định về việc điều chỉnh giá hợp đồng theo đơn giá cố định và theo thời gian còn chưa phù hợp; trong quá trình thực hiện các loại hợp đồng theo đơn giá điều chỉnh thì việc kiểm tra, xác định, tính toán giá vật tư, nguyên, nhiên vật liệu xây dựng theo giá thị trường gặp nhiều khó khăn, vướng mắc...

Về Nghị định 112/2009/NĐ-CP, theo báo cáo đánh giá của Viện Kinh tế Xây dựng - Bộ Xây dựng, Nghị định 112 đã bao quát và thống nhất được những nội dung, yêu cầu cơ bản về quản lý chi phí đầu tư xây dựng công trình, tiếp cận với cơ chế kinh tế thị trường, tháo gỡ khó khăn, tăng cường khả năng cạnh tranh, bình đẳng cho các doanh nghiệp hoạt động trong

lĩnh vực xây dựng, giải quyết được nhiều vấn đề bất cập trong quản lý chi phí đầu tư xây dựng. Nghị định 112 có ý nghĩa quan trọng trong việc bảo đảm môi trường pháp lý để các chủ thể tham gia đầu tư xây dựng công trình thực hiện các quyền và trách nhiệm của mình trong quản lý đầu tư xây dựng công trình, tạo ra sự đổi mới về cơ chế quản lý chi phí theo hướng thị trường, tạo sự tự chủ, tháo gỡ khó khăn, thực hiện tốt công tác quản lý chi phí đầu tư xây dựng công trình, góp phần nâng cao hiệu quả các dự án.

Tuy nhiên, trong quá trình thực hiện các quy định của Nghị định 112, cũng còn tồn tại một số bất cập, ví dụ như quy định chỉ được điều chỉnh tổng mức đầu tư khi điều chỉnh dự án là chưa phù hợp; những tồn tại trong thực tế vận hành Nghị định 112 liên quan tới nội dung định mức, đơn giá xây dựng bao gồm: hệ thống định mức được công bố chưa đồng bộ, thiếu nhiều định mức đặc biệt đối với các công tác xây dựng đặc thù, các công tác xây dựng áp dụng công nghệ mới; quy định về việc áp dụng định mức mới, định mức tự xây dựng hoặc định mức điều chỉnh chưa rõ ràng nên khi áp dụng thường gây ra vướng mắc trong thanh toán hoặc tranh chấp giữa chủ đầu tư với nhà thầu hoặc cơ quan thanh tra, kiểm tra; một số định mức chi phí tỷ



Toàn cảnh Hội nghị

lệ % quy định chưa phù hợp, đặc biệt trong lĩnh vực tư vấn đầu tư xây dựng và quản lý dự án; chưa có hướng dẫn về lập và sử dụng đơn giá xây dựng trên cơ sở giá thị trường...

Hội nghị cũng đã nghe các tham luận của Bộ Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn, Bộ Giao thông Vận tải, Sở Xây dựng Hà Nội, Tập đoàn Sông Đà về tổng kết, đánh giá Nghị định 48 và Nghị định 112, đồng thời tại Hội nghị cũng đã diễn ra các hoạt động thảo luận, xử lý tình huống trong quản lý chi phí đầu tư xây dựng công trình và quản lý hợp đồng trong hoạt động xây dựng./.

Minh Tuấn

Hội thảo giữa kỳ: Chương trình hỗ trợ minh bạch trong hoạt động xây dựng - Giai đoạn chuyển tiếp

Ngày 27/9/2012 tại Hà Nội, Bộ Xây dựng phối hợp với Bộ Phát triển Quốc tế Vương quốc Anh (DFID) và Ngân hàng Thế giới (WB) tổ chức Hội thảo giữa kỳ của Dự án “Chương trình minh bạch trong hoạt động xây dựng – CoST”. Tới dự Hội thảo có Thứ trưởng Bộ Xây dựng Bùi Phạm Khánh, Cơ quan đại diện DFID tại Việt Nam, đại diện WB; đại diện các ngân hàng: ADB, ECB, KFW; đại diện JICA tại Việt Nam. Hội thảo còn có sự hiện diện của đại diện Văn phòng Chính phủ, Văn phòng Ban chỉ đạo phòng chống tham nhũng, đại diện các bộ



Thứ trưởng Bùi Phạm Khánh phát biểu tại Hội thảo

Ngành liên quan, đại diện UBND các tỉnh Bắc Ninh, Vĩnh Phúc; đại diện Hiệp hội Tư vấn Xây dựng Việt Nam, Tổng hội Xây dựng Việt Nam.

Chương trình hỗ trợ minh bạch trong hoạt động xây dựng tại Việt Nam (CoST) nhằm mục tiêu tăng cường minh bạch và trách nhiệm giải trình trong các dự án xây dựng công, để đảm bảo Chính phủ và người hưởng lợi đạt được kết quả xứng đáng với những gì họ chi trả.

Phát biểu khai mạc Hội thảo, Thứ trưởng Bộ Xây dựng Bùi Phạm Khánh nêu rõ: Tham nhũng không chỉ là vấn đề của Việt Nam mà ở tất cả các nước trên thế giới, trong mọi lĩnh vực của nền kinh tế, là rào cản của sự phát triển kinh tế - xã hội của mỗi quốc gia; mà một trong những nguyên nhân dẫn đến tham nhũng là các hoạt động không được công khai minh bạch. Để phòng chống tham nhũng trong lĩnh vực xây dựng, Việt Nam đã có các Luật Xây dựng, Luật Đấu thầu, Luật Ngân sách và nhiều văn bản quy phạm khác, với những quy định rõ ràng về những hành vi, những biện pháp chế tài đối với các chủ thể tham gia hoạt động xây dựng; quy định những vấn đề cần công khai minh bạch; cơ chế thanh tra, kiểm tra, giám sát của cơ quan quản lý và cộng đồng. Tuy bước đầu những quy định trên đã phát huy hiệu lực, hạn chế phần nào tham nhũng, lãng phí trong lĩnh vực xây dựng cơ bản; song kết quả đạt được chưa đáp ứng yêu cầu và mong muốn của Nhà nước và toàn xã hội. Thứ trưởng cho rằng: đó là vấn đề nóng mà Chính phủ đang tìm các biện pháp để khắc phục nhằm thực hiện tốt hơn nữa công tác phòng chống tham nhũng.

Thứ trưởng Bùi Phạm Khánh cho biết, với tài trợ của DFID và sự ủng hộ của WB và một số tổ chức quốc tế, Bộ Xây dựng đã được Chính phủ giao chủ trì phối hợp với các cơ quan liên quan tiếp nhận triển khai thực hiện Dự án sáng kiến minh bạch trong hoạt động xây dựng. Đến nay giai đoạn thí điểm của Dự án đã thành công tốt đẹp. Hiện nay, theo yêu cầu của CoST toàn cầu, Bộ Xây dựng đã được DFID tiếp tục giúp



Toàn cảnh Hội nghị

đỡ để thực hiện giai đoạn chuyển tiếp. Cuộc Hội thảo này do Bộ Xây dựng phối hợp với DFID và WB tại Việt Nam nhằm đánh giá việc công khai thông tin cũng như trách nhiệm giải trình của các chủ dự án, vai trò của các tổ chức chính trị, xã hội, nghề nghiệp trong công tác giám sát việc thực hiện công khai thông tin của các dự án, đồng thời thảo luận Đề cương đề án giai đoạn tiếp theo - sẽ được các đại biểu tham gia đóng góp những ý kiến quý giá cho Tư vấn hỗ trợ Dự án và Ban quản lý (BQL) Dự án.

Tại Hội thảo, sau khi nghe ông Lê Xuân Trường - Giám đốc BQL Dự án CoST báo cáo tóm tắt kết quả triển khai Dự án tại Việt Nam; đại diện Tư vấn hỗ trợ kỹ thuật, phân tích đánh giá Dự án (AT) báo cáo tóm tắt kết quả triển khai và đề xuất giai đoạn mở rộng; đại diện Ban thư ký CoST quốc tế - ông William Paterson báo cáo tiến độ Dự án CoST Toàn Cầu và các khuyến nghị đối với Việt Nam; các đại biểu tham dự Hội thảo đã đóng góp nhiều ý kiến.

Tổng kết Hội thảo, Thứ trưởng Bùi Phạm Khánh thay mặt Lãnh đạo Bộ Xây dựng tiếp thu các ý kiến đóng góp của các đại biểu dự Hội thảo, đồng thời chỉ đạo BQL Dự án hoàn thiện báo cáo kết quả giai đoạn chuyển tiếp và Đề án CoST cho giai đoạn tiếp theo để trình Chính phủ phê duyệt.

Lệ Minh

Vị trí và vai trò của công tác thiết kế đô thị ở LB Nga - Truyền thống và sự đổi mới

Các văn bản pháp lý quan trọng điều chỉnh hoạt động xây dựng đô thị (XDĐT) tại thủ đô Mátxcova là Văn bản pháp quy cụ thể hoá Quy hoạch chung xây dựng thủ đô Mátxcova đến năm 2025 (sau đây viết là QHC), Quy chế quản lý việc sử dụng đất và xây dựng (sau đây viết là Quy chế SD&XD), Tiêu chuẩn và quy phạm thiết kế xây dựng đô thị (XDĐT), đã dự định được phê duyệt vào cuối năm 2009. Việc ban hành những văn bản pháp quy nêu trên đánh dấu sự hoàn thành giai đoạn chuyển tiếp từ hệ thống pháp luật XDĐT trước đây của thành phố Mátxcova sang việc thực hiện hệ thống pháp luật mới là Luật XDĐT Liên bang Nga mới ban hành và Luật XDĐT của thành phố Matxcova cụ thể hoá Luật XDĐT Liên bang trong điều kiện cụ thể ở địa phương.

Luật XDĐT mới của Liên bang Nga đã được ban hành vào cuối năm 2004. Lúc đó ở thủ đô - một chủ thể của LB Nga, đang có khoảng 15 văn bản pháp quy điều chỉnh hoạt động XDĐT và đang diễn ra quá trình tổng kết việc thực hiện Luật XDĐT của thủ đô Mátxcova. Đã có hy vọng rằng nhiều kinh nghiệm đúc rút từ công tác quản lý bằng pháp luật đối với công tác XDĐT tại một thành phố đặc biệt lớn như vậy sẽ được thể hiện vào các điều luật của Liên bang qua đó tạo ra các điều kiện thuận lợi cho sự chuyển đổi sang thực hiện các yêu cầu nêu trong Luật XDĐT mới của LB Nga. Thế nhưng thực tế đã không diễn ra như vậy. Luật XDĐT LB Nga mới ban hành khác nhiều so với luật cũ mà luật cũ lại là cơ sở cho việc xây dựng Luật XDĐT của thành phố Mátxcova. Cơ sở xây dựng Luật XDĐT cũ là các quy phạm đặc trưng cho các quốc gia có tình hình kinh tế - xã hội ổn định nơi sự phân chia lại các quan hệ đất đai - tài sản kèm theo sự phát triển đặc biệt mạnh mẽ của hoạt động xây dựng từ lâu đã chỉ

còn là quá khứ và nơi ý thức pháp luật của người dân đã được hình thành điều này được xem như yếu tố chỉ báo chân thực cho tính “dân sự” của xã hội. Điều này rất quan trọng bởi lẽ nó gắn liền với sự khác biệt về nguyên tắc của hệ thống các khái niệm được đề cập trong Luật XDĐT mới so với hệ thống các khái niệm đã hình thành từ lâu trong thực tế nước Nga mà về bản chất đó là trường phái XDĐT Xô Viết.

Với công nghệ truyền thống được áp dụng trong lập quy hoạch và thiết kế đô thị theo phương pháp “từ khái quát đến cụ thể” thì vai trò của hồ sơ thiết kế và tính khả thi có cơ sở pháp lý của hồ sơ thiết kế phụ thuộc vào quy mô của không gian lãnh thổ được xem xét và nội dung cụ thể của các giải pháp đã được phê duyệt gắn với quy mô không gian lãnh thổ đó. QHC đã đề xuất các giải pháp mang tính tổng hợp cho các khu vực lãnh thổ quy mô lớn. QHC từng bước được cụ thể hoá tại các quy hoạch xây dựng của các quận của thành phố, và/hoặc các quy hoạch chuyên ngành và các quy hoạch vùng lãnh thổ. Sau đó các đồ án quy hoạch cụ thể hoá QHC lại được cụ thể hoá hơn tại các đồ án quy hoạch xây dựng đối với các khu vực thuộc thành phố, các đồ án quy hoạch chi tiết, và/hoặc các văn bản luận chứng việc bố trí, cải tạo các công trình xây dựng. Mục đích sử dụng đất cũng như việc cho phép sử dụng khu đất (không phụ thuộc vào tính chất sở hữu của đất) chỉ được xác định sau khi hoàn thành toàn bộ quy trình công nghệ nêu trên.

Luật XDĐT LB Nga phân bổ quyền hạn giữa các cấp và các nhánh chính quyền, quyền và nghĩa vụ của cư dân và của những người có các quyền hạn nhất định (sau đây gọi là pháp nhân) trong quá trình thực hiện XDĐT, trước hết phụ thuộc vào thuộc tính của khu vực lãnh thổ, của công trình xây dựng và của đối tượng được

áp dụng các giải pháp. Do đó, toàn bộ các hoạt động XDĐT nghĩa là các hoạt động được điều chỉnh bởi pháp luật XDĐT được chia ra ba giai đoạn chính là: Thiết kế đô thị; thiết kế kiến trúc - xây dựng và tiến hành việc xây dựng, cải tạo công trình. Việc bàn giao công trình đưa vào sử dụng sẽ đưa công trình ra khỏi lĩnh vực điều chỉnh của pháp luật XDĐT.

Giai đoạn thiết kế đô thị là giai đoạn chính thuộc phạm vi hoạt động của chính quyền “công khai”. Giai đoạn này phát sinh phần lớn các công việc, bao gồm cả việc kiểm tra và phê duyệt tất cả các loại tài liệu và toàn bộ hồ sơ thiết kế phục vụ công tác xây dựng trong đô thị.

Trên các giai đoạn thiết kế kiến trúc - xây dựng và tiến hành xây dựng, cải tạo công trình thì các pháp nhân của các khu đất và của công trình là đối tượng phát sinh các công việc.

Trên giai đoạn thiết kế XDĐT, các loại tài liệu và hồ sơ đã được pháp luật đề cập đến, đều không chỉ bắt buộc phải trực thuộc theo cách truyền thống tức là theo “ngành dọc” tùy theo mức độ cụ thể hoá của việc lập mà còn phải trực thuộc theo “hàng ngang” tùy theo chủ thể pháp luật - đối tượng mà các giải pháp thiết kế hướng đến và theo đối tượng được áp dụng các giải pháp.

Đỉnh của kim tự tháp (được xây dựng theo nguyên tắc “Duy nhất - Phổ biến”) thể hiện cho các công tác XDĐT được thực hiện ở thủ đô bao gồm QHC, Quy chế SD&XD, các Tiêu chuẩn và quy phạm thiết kế XDĐT và Kế hoạch thực hiện QHC. Các văn bản này được soạn thảo với khối lượng chỉ có một bản. 3 tài liệu đầu tiên được phê duyệt bằng luật pháp của thành phố còn văn bản thứ tư được phê duyệt bởi quyết định của chính quyền thành phố Mátxcova.

QHC là tài liệu quy hoạch lãnh thổ Mátxcova với vai trò là một chủ thể của LB Nga. QHC quy định các chức năng, các chỉ tiêu và thông số cho quy hoạch phát triển các khu chức năng của thành phố, có nghĩa là quy

hoạch việc sử dụng các khu vực lãnh thổ trong tương lai và quan trọng nhất là xác định các khu vực bố trí các công trình xây dựng cấp Liên bang và cấp vùng. Việc bố trí các công trình xây dựng nêu trên thuộc thẩm quyền của chính quyền nhà nước. Những công trình xây dựng đó là các công trình hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật, giao thông, nhà ở dành cho việc đáp ứng nhu cầu của các đối tượng đã được xác định và các công trình khác thuộc các chương trình phát triển đô thị của Liên bang.

Luật XDĐT thành phố Mátxcova đã xem xét việc chia không gian thành phố ra thành phần không gian sẽ được quy hoạch lại và phần không gian mà trên đó sẽ bảo tồn các quy hoạch và công trình xây dựng hiện có như đã được xác định tại QHC. Tại các khu vực bảo tồn nêu trên, chính quyền chỉ được bố trí các công trình xây dựng tại các khu đất dự trữ mà cũng đã được xác định trong quá trình xác định ranh giới theo thực tế sử dụng. Chính những khu vực nêu trên cùng với các biện pháp được dự tính triển khai thực hiện tại các khu vực này là đối tượng chủ yếu trong các cuộc thoả thuận giữa chính quyền với cư dân và các pháp nhân tại các cuộc họp lấy ý kiến cộng đồng đóng góp cho dự thảo QHC.

Ngoài ra, QHC cũng đã xác định các khu đất mà việc sử dụng cần phải tuân theo các điều kiện đặc biệt do các luật khác (không phải Luật XDĐT) quy định.

Như vậy, QHC là một loại văn bản được lập trước hết dành cho các cơ quan chính quyền nhà nước.

Quy chế SD&XD là một loại văn bản quy hoạch phân khu XDĐT có sức mạnh pháp lý ngang với QHC, nhưng trực tiếp hướng đến các đối tượng là các pháp nhân của các khu đất và của các công trình xây dựng. Cùng với QHC và các văn bản pháp lý khác đang có hiệu lực, Quy chế SD&XD phân chia đô thị ra thành các khu vực lãnh thổ và quy định về các hoạt động xây dựng được phép thực hiện cho từng

khu đất được bố trí trong các khu vực này, trong đó phải kể đến các văn bản hướng dẫn xây dựng trong đô thị sau đây: Danh mục các loại công trình được phép xây dựng hoặc cải tạo cùng với các chỉ tiêu, thông số của việc xây dựng hoặc cải tạo. Những trường hợp ngoại lệ là: Đất trong các khu bảo tồn thiên nhiên đặc biệt, đất trong các đặc khu kinh tế; các khu đất nằm trong phạm vi đất xây dựng công trình dạng tuyến; đất sử dụng chung; đất của các công trình di sản văn hoá.

Ranh giới của 3 loại đất nêu trên cùng với ranh giới của đất có các điều kiện sử dụng đặc biệt có thể được phép vượt ra ngoài địa giới của khu vực lãnh thổ và nữa bản thân các khu vực lãnh thổ đó được xác định bằng bộ số của các khu đất và ngược lại. Điều kiện đó cho phép chính quyền hành pháp thành lập các khu vực lãnh thổ mà không thuộc loại đất cần trưng mua từ quỹ đất thuộc sở hữu của thành phố, được bố trí các công trình có đặc tính độc quyền tự nhiên, bảo tồn được các công trình di sản văn hoá mà không phải sửa đổi các quy định hiện hành của thành phố, trong khi vẫn có thể bảo đảm thực hiện được các quyền về tài sản trong quá trình lập quy hoạch phân khu đô thị và thực hiện được quy hoạch phân khu đô thị trong quá trình tạo ra các khu đất mới cho các pháp nhân của các khu đất. Ngoài ra, các pháp nhân của các khu đất và của các công trình xây dựng (trừ các cơ quan chính quyền và các tổ chức nhà nước) có quyền được lựa chọn loại công trình mà họ muốn xây dựng trong phạm vi danh mục các loại công trình được phép xây dựng trên loại đất đó mà không cần phải tiến hành quy trình thoả thuận. Điều đó đem lại cho chúng ta một phương pháp mới quy hoạch phân khu đô thị khác về nguyên tắc so với phương pháp quy hoạch được áp dụng trước đây tại Mátxcova.

Sau khi Quy chế SĐĐ&XD được phê duyệt, để được xúc tiến việc lập thiết kế kiến trúc - xây dựng các pháp nhân của khu đất sẽ không phải đặt hàng lập hoặc chờ đợi kết quả lập thiết kế

đô thị nhằm cụ thể hoá QHC mà chỉ trong thời hạn 30 ngày họ sẽ nhận được miễn phí quy hoạch xây dựng cho khu đất của họ và các nội dung hướng dẫn của Quy chế làm rõ những gì họ được phép làm trên khu đất đó. Quy hoạch xây dựng của khu đất cho phép gửi các thiết kế kiến trúc - xây dựng đã được lập đi thẩm định. Kết quả thẩm định đạt yêu cầu và sự phù hợp của thiết kế đối với quy hoạch xây dựng của khu đất cho phép tiến hành xây dựng công trình còn sự phù hợp của công trình xây dựng đối với quy hoạch xây dựng của khu đất thì cho phép bàn giao công trình đưa vào sử dụng. Về thực chất, bản đồ án quy hoạch xây dựng của khu đất - một công việc thể hiện cho sự hoàn thành một chuỗi các công việc thiết kế đô thị là chiếc chìa khoá mở rộng cánh cửa cho mọi hoạt động xây dựng trong đô thị.

Như vậy, Quy chế SĐĐ&XD góp phần đơn giản hoá đáng kể quy trình xin phép thực hiện “những gì không bị cấm” và ngăn cản đáng kể các nỗ lực thực hiện “những gì bị cấm”. Tác dụng này của Quy chế SĐĐ&XD tác động đến không chỉ các pháp nhân và cá nhân mà cả các cơ quan chính quyền và các tổ chức nhà nước với tư cách là đối tượng có những quyền hạn nhất định đối với khu đất thậm chí tác động đến cả các khu đất đang trong quá trình thực hiện các thủ tục xin đất từ quỹ đất không chia nhỏ của nhà nước để cấp cho các đối tượng khác thông qua các cuộc đấu giá hoặc cấp đất cho việc xây dựng công trình bằng ngân sách.

QHC và Quy chế SĐĐ&XD đều là văn bản “thoả thuận ở cấp thành phố”. Tuy nhiên, phương pháp lập QHC mà đã được quy định bởi pháp luật lại mang tính truyền thống và bao gồm các công việc sau: Thu thập các tài liệu dùng làm căn cứ, cơ sở lập QHC; đề xuất giải pháp; thoả thuận và thẩm định nhà nước đối với đồ án; lấy ý kiến cộng đồng. Quy chế SĐĐ&XD được lập theo phương pháp theo đó việc lập do một Uỷ ban thực hiện. Việc lập Quy chế SĐĐ&XD được thực hiện bởi một Uỷ ban được

thành lập riêng và Quy chế SĐ&XD không phải qua thẩm định nhà nước. Sự khác biệt về phương pháp lập cho thấy rằng Quy chế SĐ&XD nảy sinh không phải từ bên trong hoạt động XDĐT mà từ sự giao cắt của hoạt động XDĐT với các dạng quyền hạn khác. Tuy vậy, việc thực hiện điều kiện này một cách không hình thức có thể sẽ chưa diễn ra ngay.

Để được hưởng lợi từ Quy chế SĐ&XD các tổ chức và cá nhân cần phải có đất đã được thực hiện các thủ tục tương ứng về đất và đã đăng ký thống kê địa chính nhà nước. Hồ sơ quy hoạch giúp bảo đảm thực hiện việc hợp thức hoá đối với khu đất trong đó có đồ án quy hoạch khu đất và đồ án xác định ranh giới khu đất. Cùng với việc ban hành Quy chế SĐ&XD những dạng công việc nêu trên (đặc biệt là việc lập đồ án xác định ranh giới) trở nên rất phổ biến. Đồ án quy hoạch và đồ án xác định ranh giới - một loại đồ án có thể được lập trong thành phần danh mục đồ án quy hoạch hoặc cũng có thể được lập như một dạng hồ sơ độc lập, đều phải qua giai đoạn thoả thuận, lấy ý kiến cộng đồng và phải được chính quyền thành phố Mátxcova phê duyệt. Thế nhưng các đồ án đó lại hướng tới những người nhận khác nhau.

Để được thực hiện các thủ tục hợp thức hoá đối với đất xây dựng công trình pháp nhân của công trình xây dựng cần phải đặt lập hoặc tổ chức lập đồ án xác định ranh giới. Đồ án xác định ranh giới được lập cho khu đất diện tích không dưới một ô phố hoặc cho khu đất được quy hoạch biệt lập, có tính đến các yêu cầu của các tiêu chuẩn, định mức XDĐT, Quy chế SĐ&XD, sẽ phải chỉ ra các ranh giới của khu đất dành cho việc bố trí và khai thác tất cả các loại nhà và công trình được xây dựng trên khu đất này, các khu đất sử dụng chung và nếu có thể thì cả các khu đất dự trữ. Nếu cần, đồ án xác định ranh giới phải chỉ ra các khu đất có thể xác lập các quyền về sử dụng công cộng và nhất là phải xác định rõ các kích thước lớn nhất và nhỏ nhất cần thiết theo quy định đối với các

khu đất. Các kích thước này cần thiết đối với pháp nhân của khu đất trong trường hợp khi diện tích của khu đất có các kích thước đã được xác định trong đồ án xác định ranh giới nhưng theo thực tế quy hoạch lại nhỏ hơn diện tích tối thiểu đã được quy định (tại các tiêu chuẩn, định mức). Trong trường hợp này pháp luật XDĐT cho phép pháp nhân của công trình xây dựng nêu trên có kỳ vọng được phép có các sai lệch so với các thông số giới hạn mà Quy chế SĐ&XD đã quy định.

Để được bố trí công trình xây dựng trên đất đã được xác định trong QHC hoặc thực hiện các thủ tục xin đất dành cho việc cấp đất theo phương thức đấu giá, thiết lập ranh giới cho các khu đất xây dựng công trình hạ tầng đô thị (đường sá, đường phố, khu vực cây xanh,...) mà không phải trung mua đất từ quỹ đất thuộc sở hữu của thành phố, các cơ quan chính quyền hành pháp cần phải lập đồ án quy hoạch chi tiết mà trong thành phần có các đồ án xác định ranh giới. Các đồ án quy hoạch chi tiết là loại hồ sơ tài liệu cơ bản của các cơ quan chính quyền hành pháp.

Việc tập trung vào đồ án quy hoạch chi tiết các chức năng xác lập ranh giới cho các khu đất sử dụng cho mục đích công cộng và các khu đất bố trí các công trình xây dựng cấp Liên bang và cấp vùng giúp đơn giản hoá đáng kể thành phần của loại hồ sơ quy hoạch này và làm cho loại hồ sơ quy hoạch này gần giống với loại văn bản luận chứng XDĐT cho việc bố trí các công trình xây dựng - loại văn bản mà rất thịnh hành ở Mátxcova nhưng đến nay còn chưa được pháp luật xem xét đến. Quy hoạch chi tiết hiện đang được áp dụng ở thành phố Mátxcova mà được xem như dạng đồ án quy hoạch mang đặc tính có giới hạn về sự chi tiết và có giới hạn về sự tổng hợp, thực ra không dễ dàng lập và thoả thuận, vì vậy, dạng đồ án quy hoạch đó chỉ có thể xem như một trường hợp riêng trong thành phần mở rộng của nội dung cơ bản của hồ sơ quy hoạch.

Trên thực tế khi đã có Quy chế SDD&XD thì đồ án quy hoạch chi tiết không cần thiết phải xác định ranh giới và mục đích sử dụng của khu đất thuộc sở hữu của các pháp nhân của các khu đất này nữa cũng như không cần thiết phải luận chứng cho sự thay đổi ranh giới của các khu đất có các điều kiện sử dụng đặc biệt.

Các tiêu chuẩn và quy phạm thiết kế XDĐT tại thành phố Mátxcova được áp dụng bình đẳng đối với các cơ quan chính quyền cũng như với các pháp nhân của các khu đất.

Các tiêu chuẩn và quy phạm thiết kế XDĐT áp dụng tại thành phố Mátxcova được áp dụng không phân biệt là cơ quan chính quyền hay là pháp nhân của khu đất. Đối với các cơ quan chính quyền các văn bản trên xác lập cơ cấu cần thiết và các điều kiện tiếp cận đối với các công trình hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật và giao thông, các khu vực cây xanh mà việc bố trí các công trình và các khu vực đó thuộc về các đối tượng nhận được sự bảo đảm xã hội khi lập quy hoạch phát triển cũng như khi lập quy hoạch chi tiết cho các khu vực. Còn đối với các pháp nhân của khu đất thì các tiêu chuẩn và quy phạm đó xác lập cơ cấu cần thiết của các khu đất gắn với nhà và cơ cấu này đã được xem xét đến khi lập đồ án xác định ranh giới và các đồ án thiết kế kiến trúc - xây dựng.

Để tiến hành việc chia nhỏ các khu chức năng đã được QHC xác định, thành các khu vực nhỏ hơn để sau đó tiến hành lập quy hoạch chi tiết và đồ án xác định ranh giới, Luật XDĐT của thủ đô Mátxcova đề xuất việc lập các sơ đồ lãnh thổ.

Thêm một điểm mới mà luật XDĐT thành phố Mátxcova đã ban hành là Kế hoạch thực hiện QHC. Văn bản pháp quy này cần thay thế một loạt các văn bản điều hành khác bằng một danh mục thống nhất các công trình có cơ sở luận chứng đầu tư nhằm phục vụ cho việc triển khai thực hiện QHC, bắt đầu từ các sơ đồ lãnh thổ, sơ đồ ngành cho đến các công trình xây dựng và cải tạo. Việc ban hành một danh mục công trình vừa mang tính thống nhất vừa là duy nhất lại được cụ thể hoá cho phù hợp với tình hình thông qua việc bổ sung các sửa đổi vào quyết định ban đầu của chính quyền thành phố Mátxcova có căn cứ vào các kết quả giám sát hàng năm, đã tạo ra điều kiện làm cho quy trình triển khai thực hiện QHC trở nên minh bạch và trên thực tế có thể kiểm soát được .

Bayevskiy O.A

*Tạp chí Kiến trúc và xây dựng Mátxcova,
Số 4/2009*

Dịch và biên tập: Huỳnh Phước

So sánh và học tập chế độ nhà ở tập thể cho thuê tại một số thành phố của Trung Quốc

1. Thành phố Quý Dương: Mua, dự trữ, phân phối và cho thuê, tách riêng việc cho thuê và trợ cấp

Chế độ nhà ở cho thuê thành phố Quý Dương có những đặc điểm chủ yếu sau:

- Toàn dân cùng hưởng, mua, dự trữ, phân phối và cho thuê: Thành phố Quý Dương áp dụng phương thức xây dựng - mua - dự trữ, phân phối và cho thuê. “Xây dựng” có nghĩa là triển khai việc xây dựng hàng loạt nhà ở tập thể cho thuê “quy mô nhỏ, đủ công năng, chất lượng

đáng tin cậy”; “Mua” - là mua một số lượng nhà ở tập thể từ các công ty phát triển bất động sản với tiền đề giá cả hợp lý để sau đó cho thuê với tên gọi là nhà ở tập thể cho thuê, “Dự trữ, phân phối và cho thuê” có nghĩa là thông qua mô hình dự trữ, phân phối và cho thuê “Quý nhà ở” do thành phố Quý Dương sáng lập, thông qua chính quyền để dự trữ nguồn nhà nhân rồi, cho các gia đình đủ điều kiện được bảo đảm nhà ở với giá vốn nhằm bổ sung cho quỹ nhà ở tập thể cho thuê đang thiếu hụt.

- Tách riêng việc cho thuê và trợ cấp cùng với bảo đảm theo nhiều cấp độ: Nếu gia đình trong diện được bảo đảm nhà ở tập thể cho thuê không đủ điều kiện, chính quyền sẽ dừng phát tiền trợ cấp, gia đình đó sẽ không được hưởng chế độ bảo đảm nữa, họ phải trả tiền thuê nhà theo giá thị trường. Tiền trợ cấp được cấp phát tùy theo thu nhập của gia đình và tình hình nhà ở. Gia đình có thu nhập cao sẽ nhận được ít tiền trợ cấp; ngược lại, gia đình có thu nhập thấp sẽ được trợ cấp nhiều, thực hiện công bằng trong bảo đảm nhà ở.

Điều cần học tập ở mô hình nhà ở cho thuê của thành phố Quý Dương là triết để phát huy tác dụng của nhà ở nhân rỗi trong xã hội, chính quyền thiết lập “quỹ nhà ở” để dự trữ nhà ở xã hội, cho gia đình đối tượng được bảo đảm nhà ở thuê lại thông qua hình thức trợ cấp tiền thuê nhà theo nhiều cấp độ. Đối với các chủ cho thuê nhà, họ có thể có lợi ích kinh tế lâu dài và ổn định do cho thuê nhà ở nhân rỗi, không phải bận tâm vì phải thường xuyên tìm đối tượng thuê nhà; đối với chính quyền, họ có thể tiết kiệm được đất đai và tiền vốn xây dựng nhà ở tập thể cho thuê; đối với đối tượng được bảo đảm nhà ở, họ vừa được tiền trợ cấp thuê nhà, vừa có thể lựa chọn nhà ở tại các vị trí, khu vực thích hợp, giảm bớt thời gian đi lại.

2. Thành phố Trùng Khánh: Đồng thời bán và cho thuê, cố gắng cân đối cung cầu

Về xây dựng, chế độ bảo đảm nhà ở và bố cục nhà ở tập thể cho thuê của Trùng Khánh có những đặc điểm sau:

- Phương thức bảo đảm mới: Giải quyết những vấn đề như diện tích các đối tượng được bảo đảm nhà ở cho thuê với giá rẻ quá hẹp, phạm vi cải tạo nhà ở dột nát và khu ổ chuột còn hạn chế..., đáp ứng được nhu cầu của các đối tượng vừa không thuộc vào diện được bảo đảm nhà ở cho thuê với giá rẻ, vừa tạm thời không mua được nhà thương mại, tạo nên thể chế bảo đảm nhà ở mới mà chủ đạo là nhà ở tập thể cho thuê.

- Quy mô xây dựng lớn.

- Phạm vi bảo đảm rộng: Nếu chưa được thuê nhà hoặc chưa nhận tiền trợ cấp, những gia đình phù hợp điều kiện được thuê nhà ở giá rẻ đều có thể đề nghị xin thuê nhà giá rẻ. Nếu có nguồn thu nhập và công việc ổn định ở Trùng Khánh, có khả năng trả tiền thuê nhà và phù hợp với các quy định hữu quan của chính quyền như giới hạn thu nhập..., những gia đình có khó khăn về nhà ở, công nhân viên chức và học sinh tốt nghiệp các trường đại học lớn và vừa, người lao động từ nơi khác đến làm việc ở Trùng Khánh đều có thể xin thuê nhà ở với giá rẻ; gia đình có khó khăn về nhà ở của nhân tài chuyên ngành đặc biệt do chính quyền thành phố hoặc khu vực thu hút và các Anh hùng lao động cấp toàn quốc hoặc cấp tỉnh, Anh hùng toàn quốc, quân nhân phục viên có công lao loại II trở lên vẫn chưa bị hạn chế về thu nhập.

- Hạn chế về hộ khẩu: Phá bỏ hạn chế về hộ khẩu trong bảo hiểm truyền thống. Chỉ cần làm việc ở Trùng Khánh, có cống hiến cho sự phát triển kinh tế xây dựng của Trùng Khánh và phù hợp với điều kiện thì đều có thể đề nghị xin thuê nhà với giá rẻ.

- Xác định rõ chủ thể đầu tư xây dựng: Chính quyền đầu tư cho nhà ở tập thể cho thuê và mang lại nhiều ưu đãi về chính sách, cơ quan quốc doanh phi doanh lợi chịu trách nhiệm xây dựng, quyền tài sản do cơ quan được chính quyền chỉ định nắm giữ.

- Đồng bộ và đầy đủ tiện nghi thiết yếu: Mỗi một căn hộ đều có nhà bếp và nhà vệ sinh, có thể dọn đến ở sau khi trang trí đơn giản, tự mua đồ gia dụng, đồ điện... Xung quanh có các công trình đồng bộ như trường học, chợ, sân vận động, trạm y tế...

- Đường sá thuận tiện: Khu nhà ở tập thể cho thuê gần bến xe giao thông công cộng, đường giao thông..., đi lại rất thuận tiện.

Điều đáng học tập ở chế độ nhà ở tập thể cho thuê của Trùng Khánh là thông qua phương thức đồng thời bán và cho thuê để đạt được mục đích kinh doanh đô thị, từ đó đạt

được mục đích cân đối thu chi. Nói một cách cụ thể, một là công ty phát triển nhà đất nhanh chóng thu hồi tiền vốn thông qua việc bán và cho thuê nhà ở tập thể; hai là sau 5 năm, người thuê nhà có thể mua lại căn hộ mà họ đang thuê, từ đó bên đầu tư có thể thu hồi tiền vốn đầu tư. Phương thức này hết sức hữu hiệu đối với xây dựng các khu vực đô thị mới. Đó là do xây dựng khu vực đô thị mới thường cần phải thông qua hạng mục quan trọng để tăng thêm sức hấp dẫn, từ đó khiến cho giá đất gia tăng nhanh chóng, khu đô thị mới được xây dựng và phát triển mạnh mẽ. Ngay cả khi khu đô thị mới đã có siêu thị, ngân hàng, ngưng người tiêu dùng quá ít, những công trình đó cũng khó kinh doanh hoặc người đầu tư cũng không hứng thú đầu tư vào đó, tạo nên vòng luẩn quẩn, tiểu khu nhà ở xây dựng mới thiếu công trình sinh hoạt cơ bản, kém sức thu hút hấp dẫn đối với cư dân, do dân số tập trung chậm, nên khó đầu tư công trình sinh hoạt và thương mại.

Theo mô thức kinh doanh nhà ở tập thể cho thuê của Trùng Khánh, tiểu khu nhà ở tập thể cho thuê có thể trở thành cực tăng trưởng xây dựng khu đô thị mới, thông qua việc xây dựng nhà ở tập thể cho thuê, thu hút một số lượng lớn cư dân. Song song với đó, các công trình phục vụ sinh hoạt thương mại cũng được hình thành, kinh doanh các công trình đó sẽ không mấy khó khăn. Cư dân tập trung đông, sẽ khiến cho giá đất khu vực xây dựng nhà ở tập thể cho thuê tăng trưởng nhanh chóng, từ đó thúc đẩy công trình phục vụ sinh hoạt và thương mại... đồng bộ với nhà ở tập thể cho thuê nhanh chóng tăng thêm giá trị. Một mặt, chính quyền có được hiệu quả đầu tư do kinh doanh các công trình đồng bộ; mặt khác, sau 5 năm, họ có thể bán công trình nhà ở tập thể cho thuê đã tăng thêm giá trị, thu hồi hoàn toàn tiền vốn đầu tư, đạt hiệu quả kinh doanh đô thị.

Từ chế độ nhà ở tập thể cho thuê của thành phố Trùng Khánh, ta có thể nhận thấy, tuy nhà ở tập thể cho thuê vẫn có thể đạt được mục tiêu

cân đối thu chi nhờ vào việc bán đứt sau khi giá trị được gia tăng thêm, nhưng điểm khó lại nằm ở vấn đề đầu tư ban đầu lớn, cần phải tích lũy dự trữ đất đai đầy đủ, chu kỳ thu hồi tiền vốn dài. Phương thức này có ý nghĩa tương đối quan trọng đối với các đô thị có tiền vốn và nguồn đất dồi dào.

3. Thành phố Bắc Kinh: Đồng thời áp dụng nhiều biện pháp, xây dựng và kinh doanh thống nhất

Công tác xây dựng và quản lý nhà ở tập thể cho thuê của thành phố Bắc Kinh tuân thủ nguyên tắc chính quyền tổ chức, xã hội tham gia, quy hoạch thống nhất, phù hợp với đặc điểm của từng địa phương, thực hiện từng bước, tích cực ổn định chủ yếu, có ba đặc điểm sau:

- Một là, xây dựng nhà ở tập thể cho thuê thông qua nhiều con đường;

- Hai là, xây dựng nhà ở tập thể cho thuê với chất lượng cao. Mục tiêu xây dựng nhà ở tập thể cho thuê của thành phố Bắc Kinh là “giá cả không cao, chất lượng cao, diện tích không lớn, đầy đủ các chức năng, chiếm không nhiều đất, môi trường đẹp”. Ngày 22/7/2010, Ủy ban Xây dựng thành phố Bắc Kinh cùng với bảy ngành hữu quan như Ủy ban Quy hoạch thành phố... quy hoạch ban hành “Quy tắc kỹ thuật xây dựng nhà ở tập thể cho thuê thành phố Bắc Kinh (thí điểm)”, khiến cho tiêu chuẩn xây dựng nhà ở tập thể cho thuê, thiết kế được quy phạm rõ ràng hơn;

- Ba là nhà ở tập thể cho thuê được xây dựng theo phương thức công nghiệp hóa. Thiết kế, thi công nhà ở tập thể cho thuê của thành phố Bắc Kinh cần phải từng bước phát triển theo hướng công nghiệp hóa, đề xuất sử dụng các cấu kiện đúc sẵn do nhà máy sản xuất theo quy định của tiêu chuẩn chất lượng hiện hành, nâng cao hiệu quả sử dụng năng lượng. Biện pháp công nghiệp hóa xây dựng nhà ở tập thể cho thuê vừa nâng cao chất lượng xây dựng nhà ở tập thể cho thuê, vừa nâng cao hàm lượng khoa học kỹ thuật trong lĩnh vực xây

dựng, thực hiện mục tiêu thân thiện với môi trường “4 tiết kiệm, 1 bảo vệ môi trường”.

Điều đáng được học tập của chế độ nhà ở tập thể cho thuê thành phố Bắc Kinh là nhiều chủ thể xây dựng, cung cấp đất bằng nhiều phương thức, nhiều con đường tập trung tiền vốn và thống nhất tiêu chuẩn xây dựng, thống nhất quản lý hậu kỳ.

- Ngoài việc xây dựng mới nhà ở ra, chính quyền thành phố còn thông qua việc mua lại nhà ở nhân rồi trong xã hội để nhanh chóng giải quyết vấn đề khan hiếm nguồn nhà. Năm 2011, Bắc Kinh sẽ mua 500 nghìn m² nhà ở, bổ sung cho nguồn nhà ở tập thể cho thuê, chủ yếu chọn mua căn hộ nhỏ một hai phòng gần tuyến giao thông chính;

- Nhằm khuyến khích doanh nghiệp xây dựng nhà ở tập thể cho thuê, chính quyền thành phố thông qua biện pháp cho thuê đất, cho phép doanh nghiệp chỉ cần nộp tiền thuê đất hàng năm, chứ không phải nộp tiền mua đất, giảm lãng phí đất đai, hạ thấp tiền thuê nhà;

- Thí điểm dùng đất đai tập thể để xây dựng nhà ở tập thể cho thuê, khuyến khích các tổ chức kinh tế tập thể sử dụng đất đai sở hữu tập thể vào việc xây dựng nhà ở tập thể cho thuê theo tiêu chuẩn hữu quan, cung cấp cho công nhân thời vụ tình ngoài cư trú. Đặc biệt, các khu công nghiệp, vùng giáp ranh giữa đô thị và nông thôn có thể giải quyết vấn đề khó khăn về nhà ở thông qua biện pháp thống nhất xây dựng nhà ở tập thể cho thuê. Hiện nay, thành phố Bắc Kinh đã tiến hành thí điểm dùng đất đai sở hữu tập thể để xây dựng nhà ở cho thuê tại 50 thôn thí điểm.

4. Thành phố Hạ Môn: Dựa vào quy định pháp luật, thống nhất tiêu chuẩn

Công tác quản lý nhà ở tập thể cho thuê thành phố Hạ Môn có những đặc điểm sau:

- Lấy lập pháp làm phương hướng chỉ đạo, Hạ Môn dẫn đầu trong cả nước đề ra pháp quy mang tính địa phương về bảo hiểm nhà ở – “Điều lệ quản lý nhà ở bảo đảm xã hội thành

phố Hạ Môn”, khiến cho công tác bảo đảm nhà ở của Hạ Môn từng bước đi vào quỹ đạo pháp chế hóa, hình thành cơ sở pháp luật cho việc đề ra chính sách cụ thể về nhà ở tập thể cho thuê.

- Xây dựng hệ thống chính sách hợp lý, trọng tâm của chính sách nhà ở tập thể cho thuê thành phố Hạ Môn là chính sách nhà ở cho thuê mang tính bảo đảm, cấp phát tiền trợ cấp theo ba bậc: thực hiện quy định quản lý nhà ở cho thuê mang tính bảo hiểm, công nhân viên chức thuê nhà ở, nhân tài mua nhà ở đang thuê... được hưởng tiền trợ cấp bằng 60% tiền thuê nhà, nhà ở cho thuê của đơn vị được đơn vị sở tại quản lý theo quy định quản lý nhà ở cho thuê mang tính bảo đảm; chính quyền các cấp khu vực hoặc người đầu tư tự tổ chức quản lý công trình nhà ở tập thể.

- Xây dựng cơ chế vận hành hoàn thiện và khoa học. Thành phố Hạ Môn xây dựng và hoàn thiện cơ chế quản lý nhà ở tập thể cho thuê, hình thành hệ thống tiêu chuẩn thống nhất, hoàn thiện những quy định từ điều kiện bình xét tới trình tự đề nghị, mô thức xây dựng, cơ chế giám sát quản lý, cơ chế rút lui..., đồng thời thực hiện chế độ toàn thể thành viên gia đình, xây dựng chế độ báo cáo đề nghị trung thực.

- Quy định chức năng giám sát quản lý nhất định cho doanh nghiệp dịch vụ quản lý hậu kỳ bất động sản.

Điều cần học tập ở chế độ quản lý nhà ở tập thể cho thuê thành phố Hạ Môn như sau:

- Một là, diện đối tượng bảo hiểm rộng, những gia đình có thu nhập thấp và vừa đủ điều kiện trong toàn thành phố đều được hưởng ưu đãi chính sách này. Thành phố Hạ Môn quy định hạn chế chặt chẽ về kiểu nhà, diện tích nhà ở cho thuê. Để khiến cho nguồn tài nguyên công cộng được sử dụng công bằng và hữu hiệu, khiến cho nhà ở tập thể cho thuê thực sự trở thành sự bảo đảm cho những gia đình có thu nhập thấp và vừa toàn thành phố có thể an cư lạc nghiệp, về tiêu chuẩn được thuê nhà ở tập thể cho thuê, thành phố Hạ Môn quy định mức

thu nhập những gia đình có thu nhập thấp và vừa phải thấp hơn mức thu nhập bình quân của toàn thành phố; ngoài ra, còn quy định chặt chẽ về tình hình tài sản của họ.

- Hai là, nguyên tắc phân loại trợ cấp, sử dụng tiền vốn tài chính xây dựng nhà ở tập thể cho thuê, cung cấp cho những gia đình có thu nhập thấp và vừa thuê theo giá thị trường, sau đó phát tiền trợ cấp với tỷ lệ khác nhau tùy theo tình hình thu nhập của người thuê nhà.

- Ba là, xây dựng cơ chế rút lui, thực hiện chế độ ba năm bình xét lại một lần. Sau khi cho thuê ba năm, thẩm tra lại tình hình thu nhập, số người, tài sản, nhà ở... của người thuê nhà, vẫn tiếp tục cho thuê nhà ở tập thể cho thuê nếu xét thấy gia đình đó đủ điều kiện bảo đảm nhà ở,

gia đình đó phải rút lui ra khỏi diện bảo đảm nếu không còn đủ điều kiện.

- Bốn là, trình độ quản lý bất động sản cao, công ty bất động sản chịu trách nhiệm thẩm tra, giám sát quản lý tư cách thuê nhà của người thuê. So với các cơ quan thẩm tra khác, công ty bất động sản nắm vững tình hình sinh hoạt và công tác của người thuê nhà hơn, có thể giám sát quản lý sâu sắc hơn, có lợi cho quản lý động thái

Cao Khiết

Tạp chí "Xây dựng đô thị và nông thôn"

Số 3/2012

ND: Hoàng Thế Vinh

Phân tích sách lược quy hoạch thống nhất nông thôn miền Tây Trung Quốc - nghiên cứu thực tế ở huyện Thiểm Tây Hoa

Khâu then chốt của công tác phát triển thống nhất đô thị và nông thôn là đô thị hóa nông thôn. Đô thị hóa tri tri đã trở thành nhân tố quan trọng kim hãm kinh tế quốc dân phát triển. Gần đây, đời sống kinh tế Trung Quốc tồn tại những vấn đề như giảm cầu trong nước, sức ép về việc làm tăng mạnh, thu nhập của nông dân tăng chậm, cơ cấu không hợp lý..., những điều này tạo ra sự đối lập giữa đô thị và nông thôn, đô thị hóa phát triển chậm chạp. Đô thị hóa nông thôn là quá trình đô thị hóa diễn ra trong phạm vi khu vực nông thôn, là hoạt động xây dựng đô thị với chủ thể là phát triển các ngành phi nông nghiệp, nét đặc trưng là sức lao động dư thừa nông thôn di chuyển sang các ngành sản xuất khác và tập trung về không gian, thị trấn nông thôn phát triển lớn mạnh. Tích cực tìm tòi con đường đô thị hóa nông thôn mang màu sắc riêng của Trung Quốc là yêu cầu tất yếu khi thực hiện quan điểm phát triển khoa học, có ý nghĩa đặc thù đối với công tác xây dựng xã hội hài hòa ở nông thôn.

I. Tình hình chung của dự án

1. Địa điểm quy hoạch

Khu vực quy hoạch nằm trên vùng cao nguyên đất đỏ và miền núi Tần Lĩnh, phía tây nam huyện Thiểm Tây Hoa, gồm 4 thị trấn nông thôn là Đông Dương, Cao Đường, Đại Minh và Kim Huệ, tổng diện tích khoảng 150 km², trong đó diện tích phát triển du lịch khoảng 10 km². Khu vực quy hoạch cách thị xã Hoa Huyện, ga xe lửa Hoa Huyện, tuyến đường sắt Lũng Hải, đầu ra đường cao tốc Tây Đồng khoảng 10km, cách thành phố Vị Nam khoảng 10km, cách Tây An 60 km.

2. Tư tưởng chỉ đạo của quy hoạch

Quy hoạch này lấy bảo vệ môi trường sinh thái làm tư tưởng chỉ đạo, lấy xử lý nguồn nước làm nền tảng, lấy phát triển du lịch làm xuất phát điểm, phát triển thống nhất với xây dựng nông thôn mới, giúp đỡ người nghèo, bảo vệ môi trường sinh thái, lâm nghiệp, thủy lợi, dịch vụ thương nghiệp, công nghiệp, nông nghiệp..., xây dựng khu mẫu và nông thôn sinh thái với

nét đặc sắc mặt nước khu vực Quan Trung.

3. Mục tiêu quy hoạch

Mục tiêu quan trọng hàng đầu của quy hoạch là xây dựng “vùng sông nước miền Tây” thành khu vực mẫu thống nhất (nhất thể hóa) đô thị và nông thôn hàng đầu miền Tây nổi tiếng trong nước, có môi trường sinh thái tốt, môi trường xã hội ổn định, kinh tế và môi trường hài hòa, nông nghiệp và du lịch sông nước đồng thời phát triển.

Mục tiêu quan trọng thứ hai là lấy công tác xử lý ô nhiễm nguồn nước làm cơ sở, coi bảo vệ môi trường sinh thái làm phương hướng chỉ đạo, bổ sung bằng nông nghiệp và du lịch mang nét đặc sắc riêng, đồng thời xây dựng đô thị và nông thôn, xây dựng huyện Thiểm Tây Hoa thành một phần quan trọng của “khu danh thắng du lịch quốc tế Tây An”.

Mục tiêu cơ bản của quy hoạch là lấy công tác xử lý ô nhiễm nguồn nước làm cơ sở, coi bảo vệ môi trường sinh thái làm phương hướng chỉ đạo, bổ sung bằng nông nghiệp và du lịch mang nét đặc sắc riêng, đồng thời xây dựng đô thị và nông thôn, xây dựng khu mẫu về du lịch nghỉ mát nông thôn mang màu sắc Tây An.

II. Sách lược quy hoạch

Dưới tác dụng của 5 nguyên tắc lớn - nguyên tắc các ngành sản xuất thúc đẩy lẫn nhau, nguyên tắc đặc sắc độc đáo, nguyên tắc ưu tiên sinh thái, nguyên tắc dùng hình tượng để thúc đẩy, nguyên tắc quy hoạch động thái, thực hiện sách lược phát triển du lịch nông thôn trong điều kiện đồng thời phát triển đô thị và nông thôn.

1. Đồng thời phát triển các ngành sản xuất và kinh tế

Dựa vào ưu thế tài nguyên và vị trí địa lý trong khu vực quy hoạch để phát triển nông nghiệp hiện đại, mang lại điều kiện vật chất hiện đại cho nông nghiệp, nâng cấp nông nghiệp thông qua hệ thống các ngành sản xuất hiện đại, thúc đẩy nông nghiệp bằng hình thức kinh doanh hiện đại, chỉ đạo nông nghiệp bằng quan điểm phát triển hiện đại, bồi dưỡng nông

dân kiểu mới để phát triển nông nghiệp, thúc đẩy nông nghiệp phát triển vừa nhanh vừa tốt; Trên cơ sở phát triển nông nghiệp hiện đại, khai thác, phát triển chức năng du lịch, nghỉ ngơi và tham quan của nông nghiệp, kết hợp một cách hữu cơ nông nghiệp với du lịch, dùng nông nghiệp để thúc đẩy du lịch và dùng du lịch để phát triển nông nghiệp, phát triển khu vực quy hoạch thành nông thôn kiểu mới trong đó nông nghiệp hiện đại là nền tảng, du lịch sinh thái là động lực, khiến cho ngành sản xuất đặc sắc này thúc đẩy đắc lực cho khu vực nông thôn phát triển, nâng cao mức sống cho nhân dân ở nông thôn.

Cụ thể, cần thay đổi ở mấy mặt chủ yếu sau đây: chuyển từ cơ cấu các ngành sản xuất đơn nhất mà chủ thể là nông nghiệp sang cơ cấu đa ngành, đồng thời phát triển nông nghiệp, công nghiệp, thương nghiệp, du lịch; chuyển từ cơ cấu nông nghiệp đơn nhất mà trồng trọt cây lương thực là chủ yếu sang cơ cấu nông nghiệp đa nguyên hóa, phát triển trồng trọt cây lương thực, hoa quả, rau xanh, chăn nuôi gia súc; chuyển từ cơ cấu việc làm đơn nhất chủ yếu là ngành trồng trọt truyền thống sang cơ cấu việc làm đa nguyên hóa: nông nghiệp, du lịch, chế biến, dịch vụ thương mại...

2. Phát triển xã hội

Kiên trì phát triển hài hòa, xã hội hài hòa là tiền đề và là sự bảo đảm cho phát triển vừa nhanh vừa tốt. Thông qua phát triển để xây dựng hài hòa, thông qua xây dựng hài hòa để thúc đẩy phát triển. Nghiêm túc thực hiện “5 thống nhất”, ra sức thúc đẩy tiến trình đô thị hóa, nhanh chóng xây dựng nông thôn mới xã hội chủ nghĩa, thúc đẩy đô thị và nông thôn phát triển cân đối. Bắt tay vào từ việc giải quyết các vấn đề thực tế có quan hệ chặt chẽ với lợi ích thiết thực của nhân dân, tăng cường phát triển các sự nghiệp xã hội.

Ra sức phát triển hạ tầng công cộng nông thôn, tăng cường xây dựng công trình hạ tầng nông thôn. Xây dựng trọng điểm công trình

phục vụ công cộng như văn hóa giáo dục, vệ sinh, y tế, phát thanh, truyền hình..., thúc đẩy sự nghiệp xã hội nông thôn phát triển toàn diện, nâng cao chất lượng dân số, làm phong phú đời sống tinh thần.

Đề xướng phong cách văn minh mới. Nhanh chóng xây dựng văn hóa và phổ biến khoa học kỹ thuật, phát triển giáo dục ngành nghề, bồi dưỡng đội ngũ nông dân kiểu mới có văn hóa, giỏi kỹ thuật, biết kinh doanh. Chỉ đạo nông dân xây dựng quan điểm sống khoa học, tuân thủ pháp luật, phương thức sinh hoạt lành mạnh, nâng cao chất lượng đời sống.

3. Thống nhất không gian

Thống nhất không gian đô thị và nông thôn, tức là phản ánh sự thống nhất về không gian vật chất. Loại hình đất xây dựng của khu vực quy hoạch hiện nay chủ yếu là đất xây dựng thị trấn nông thôn. Vì các nguyên nhân trước đây bố cục quy hoạch đất xây dựng thị trấn nông thôn không hợp lý, chất lượng xây dựng không thống nhất, nên trong thời gian quy hoạch cần phải cải tạo xây dựng thị trấn nông thôn một cách thích đáng. Trong khu vực quy hoạch có một số vùng đất nông nghiệp thường cho sản lượng thấp và nhiều đất hoang hóa hình thành do các nguyên nhân như chính sách... Trong số đó nếu vùng đất nào có đủ điều kiện xây dựng tốt, có thể dùng làm đất xây dựng, nếu vùng nào có nét đặc trưng địa mạo rõ nét, môi trường sinh thái ưu việt thì hạn chế xây dựng, xây dựng một cách thận trọng. Theo các chính sách hữu quan của Nhà nước nghiêm cấm tiến hành xây dựng dưới bất cứ hình thức nào ở phần đất canh tác nông nghiệp, quy hoạch thành khu vực cấm xây dựng. Do điều kiện địa chất tự nhiên và các yêu cầu quốc phòng..., cũng quy hoạch những khu vực như núi non, cao nguyên, khu vực sông thường xuyên gây úng lụt... thành khu vực cấm xây dựng. Trên cơ sở đó, quy hoạch có nét đặc sắc về bố cục:

a) Tính sinh thái

- Xác định giới hạn quản lý của khu quy

hoạch. Chọn các tuyến ranh giới tự nhiên hợp lý như núi non, sông suối... nhằm bảo vệ hiện trạng sinh thái và môi trường sinh thái của khu vực tương đối lớn.

- Sử dụng đất đai hợp lý. Đưa ra biện pháp thích hợp tùy theo đặc điểm của từng địa phương, đất bằng phẳng được dùng làm đất ruộng nông nghiệp, phát triển nông nghiệp hiện đại; vùng đất có độ dốc nhất định được dùng để phục vụ du lịch, lợi dụng hành lang cao áp và những vùng đất không sử dụng được để hình thành đất phủ xanh.

- Bố cục các ngành sản xuất kinh tế. Triệt để phát huy quy mô hóa của kinh tế nông nghiệp hiện có, từng bước nâng cấp sản phẩm nông nghiệp. Kết hợp xây dựng các công trình phòng chống lũ lụt và phòng chống thiên tai, xây dựng các điểm cảnh quan và vành đai cảnh quan, phát triển cân đối ngành du lịch, nông nghiệp, ngành công nghiệp gia công nông sản phẩm.

- Tổ chức công tác phủ xanh. Lợi dụng vành đai rừng nguyên sinh Tần Lĩnh và vành đai các ngành sản xuất thị trấn nông thôn để hình thành hai tuyến phủ xanh chạy theo hướng đông tây, thông qua công trình phủ xanh bảo hộ triển dọc hai bờ sông, xây dựng hai hành lang phủ xanh chạy theo hướng nam bắc, kết hợp các điểm phong cảnh với vành đai phủ xanh cảnh quan, hình thành hành lang phủ xanh sinh thái. Đồng thời, còn phải xây dựng các khoảnh đất phủ xanh và các hành lang phủ xanh đặc sắc ở những khu vực khác nhau.

b) Tính xã hội

- Xã hội hóa các ngành sản xuất. Phát triển cân đối ngành du lịch, nông nghiệp và công nghiệp gia công nông sản phẩm, chúng cùng có lợi và thúc đẩy lẫn nhau, tăng cường liên kết và hiệp tác sản xuất bên trong các đơn vị.

- Xã hội hóa giao lưu sinh hoạt xã hội của nông dân. Bố trí tương đối tập trung các công trình phục vụ sinh hoạt, đồng thời xây dựng thành thị và nông thôn sẽ tạo ra mặt bằng giao

lưu giữa nông dân và thị dân.

c) Tính văn hóa

- Văn hóa canh tác nông nghiệp. Vừa duy trì khu trung bày văn hóa canh tác nông nghiệp truyền thống Trung Quốc, vừa xây dựng cơ sở nông nghiệp hiện đại, sự giao thoa giữa truyền thống và hiện đại khiến cho quy hoạch trở thành khu vực đồng thời xây dựng đô thị và nông thôn, trong đó có vùng nông thôn mới, nông nghiệp mới và mỗi thôn một sản phẩm giàu nét đặc sắc nhất miền tây.

- Văn hóa du lịch. Kết hợp các danh lam thắng cảnh hiện có như chùa Thiền Tu, Thánh Sơn Thần Đạo... với các công viên Thủy Cảnh, Disneyland Phương Đông..., từ sùng bái tổ tiên tới tinh tu thiền định của người hiện đại, từ thú vui dân dã phương Đông tới thuyết duy mỹ của phương Tây, nâng cao chất lượng ngành du lịch tăng thêm sự gắn gũi với thiên nhiên.

- Văn hóa cư trú và nghỉ ngơi. Triệt để khai thác nét đặc sắc văn hóa địa phương, kết hợp với quảng trường, đất phủ xanh và đại lộ, hình thành văn hóa giáo dục và nghỉ ngơi.

d) Tính động thái

- Phát triển chức năng đất đai. Về chính thể, cần phải cân nhắc đến việc đất xây dựng chủ yếu tập trung ở thôn Đông Dương, còn có thể phát triển về phía đông và phía bắc. Về cục bộ, cần phải nghiên cứu phát triển ngành du lịch; xác định phạm vi khu vực hạn chế xây dựng trong khu phong cảnh.

- Đề xuất đất dự trữ cho phát triển. Đối với một số khu đất xây dựng không rõ ràng, cần triệt để cân nhắc đến tính đàn hồi của chúng, kiến nghị nên xếp chúng vào loại đất dự trữ, cân nhắc khả năng hai ba chức năng của chúng tác động tương hỗ với nhau.

e) Tính hình tượng

- Tạo ra tính hình tượng chính thể. Về chính thể, quan tâm quản lý phân chia khu vực cảnh quan, lợi dụng trực cảnh quan và các điểm cảnh quan quan trọng để xây dựng cảnh quan chính thể

- Tạo ra trực cảnh quan. Lợi dụng khôi phục

Thánh sơn thần đạo để xây dựng trực cảnh quan chủ yếu, thể hiện cảnh quan đặc sắc trong đó bộ mặt lịch sử và bộ mặt cảnh quan tự nhiên phản chiếu lẫn nhau.

- Điểm kết nối các cảnh quan chủ yếu. Thông qua các điểm kết nối quan trọng như khu vực trồng hoa cửa ngõ, khu phong cảnh Ánh Nguyệt Giang Thôn, khu Thánh Sơn, khu công viên Thủy Cảnh... để biểu hiện hình tượng không gian và không khí văn hóa khu quy hoạch,

- Không gian cửa ngõ khu quy hoạch. Thông qua khu trồng hoa ven núi, quảng trường, tiểu phẩm... ở cửa ngõ khu quy hoạch, xây dựng hình tượng khu vực.

4. Thống nhất xây dựng môi trường sinh thái

Trong xây dựng, cần triệt để quan tâm các ảnh hưởng tới môi trường sinh thái. Đối với các dự án có thể gây bất lợi cho môi trường sinh thái, phải áp dụng biện pháp bảo vệ và khôi phục môi trường sinh thái, thiết kế đồng bộ, thi công đồng bộ, kiểm tra nghiệm thu đồng bộ hạng mục xây dựng và khai thác tài nguyên.

Tăng cường tuyên truyền giáo dục về bảo vệ môi trường sinh thái, không ngừng nâng cao ý thức bảo vệ môi trường sinh thái cho mọi người. Triển khai sâu sắc công tác bồi dưỡng tình hình đất nước, pháp luật về bảo vệ môi trường, nâng cao quyết sách tổng hợp bảo vệ môi trường sinh thái và phát triển kinh tế xã hội.

5. Thống nhất xây dựng công trình hạ tầng

Các biện pháp quy hoạch công trình bảo đảm cho chất lượng sản phẩm du lịch nông thôn. Quy hoạch công trình là nội dung dễ bị mọi người xem thường bỏ qua trong quá trình thực hiện quy hoạch. Nhưng nó lại là hậu thuẫn vững chắc để thống nhất quy hoạch. Các công trình hạ tầng như cấp nước, thoát nước, thông tin, cung ứng điện, cung cấp khí đốt... đều cần đạt tiêu chuẩn sinh hoạt đô thị nhằm đáp ứng tối đa nhu cầu của khách du lịch.

III. Kết luận

Đồng thời phát triển đô thị và nông thôn, cần phải coi nông thôn và đô thị là một chỉnh thể hữu cơ thống nhất, đặt sự phát triển của nông thôn vào trong sự phát triển của toàn bộ nền kinh tế quốc dân để nghiên cứu và quan tâm, đưa sự phồn vinh của nông thôn vào tiến bộ của toàn xã hội, xây dựng thể chế và cơ chế nhất thể hóa thành thị và nông thôn, từ đó thúc đẩy kinh tế xã hội thành thị và nông thôn phát triển hài hòa, từng bước thay đổi cơ cấu nguyên thành thị và nông thôn.

Xây dựng nông thôn mới xã hội chủ nghĩa, phát triển du lịch nông thôn, cần phải coi phát triển sản xuất và cải thiện đời sống nông dân là mục tiêu hàng đầu, thiết thực bảo vệ môi trường tự nhiên nông thôn, tính nguyên sinh và tính sinh thái của môi trường nhân văn, chứ không

phải là coi việc giành được hiệu quả kinh tế cao từ du lịch là mục tiêu chủ yếu, coi cảnh quan nông thôn là nguồn tài nguyên du lịch để khai thác. Dưới tác dụng của mục tiêu phát triển mang đậm tính kinh doanh này, nhất định sẽ phá hoại nghiêm trọng cảnh quan nông thôn, do vậy, cần tỉnh táo xây dựng một quan niệm đúng đắn. Trong quá trình xây dựng nông thôn mới và phát triển du lịch nông thôn, phát triển du lịch chỉ nên ở vị trí thứ hai, không nên chạy theo mục tiêu kinh tế một cách mù quáng và gượng ép.

Hạ Kiến Hùng

Tạp chí "Xây dựng đô thị và nông thôn"

số 3/2012

ND: Hoàng Thế Vinh

Hội thảo giữa kỳ “Chương trình hỗ trợ minh bạch trong hoạt động xây dựng - Giai đoạn chuyển tiếp”

Hà Nội, ngày 27 tháng 9 năm 2012



Thứ trưởng Bộ Xây dựng Bùi Phạm Khánh phát biểu tại Hội thảo



Toàn cảnh Hội thảo