



BỘ XÂY DỰNG  
TRUNG TÂM THÔNG TIN

THÔNG TIN

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

MỖI THÁNG 2 KỶ

24

Tháng 12 - 2012

# **Bộ Xây dựng và Cơ quan Hợp tác quốc tế Đức (GIZ) ký biên bản thỏa thuận thực hiện giai đoạn III - Chương trình Quản lý nước thải và chất thải rắn**

Hà Nội, ngày 12 tháng 12 năm 2012



Thứ trưởng Bộ Xây dựng Cao Lại Quang phát biểu tại Lễ ký



Toàn cảnh Lễ ký Biên bản thỏa thuận

**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**

**24**

**SỐ 24-12/2012**

## **MỤC LỤC**

### **Văn bản quản lý**

#### **Văn bản các cơ quan TW**

- Quyết định số 1892/QĐ-TTg của Thủ tướng Chính phủ 5  
phê duyệt Đề án nâng cao năng lực quản lý nhà nước  
ngành Quản lý đất đai giai đoạn 2011 - 2020
- Thông tư số 10/2012/TT-BXD của Bộ Xây dựng hướng 7  
dẫn thực hiện Nghị định số 64/2012/NĐ-CP của Chính  
phủ về cấp giấy phép xây dựng

#### **Văn bản của địa phương**

- Quyết định số 21/2012/QĐ-UBND của Ủy ban nhân 9  
dân tỉnh Hải Dương ban hành Quy định thu hồi, chuyển  
nhượng, góp vốn, chia, tách, sáp nhập, hợp nhất, chuyển  
đổi đối với đất và tài sản gắn liền với đất được Nhà nước  
giao, cho thuê để sản xuất, kinh doanh trên địa bàn tỉnh  
Hải Dương
- Quyết định số 6233/QĐ-UBND của Ủy ban nhân dân 12  
thành phố Hồ Chí Minh về ban hành Mô hình hệ thống  
thông tin đất đai – xây dựng tại thành phố Hồ Chí Minh
- Quyết định số 3288/2012/QĐ-UBND của Ủy ban nhân 15  
dân tỉnh Quảng Ninh ban hành Quy định về trình tự, thủ  
tục hành chính trong lĩnh vực đầu tư các dự án phát triển  
kinh tế - xã hội có sử dụng đất, mặt nước; công tác quản  
lý các dự án đầu tư xây dựng – kinh doanh khu đô thị, dự  
án phát triển nhà ở trên địa bàn tỉnh Quảng Ninh



**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

## **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**

- Hội nghị thẩm định Đồ án điều chỉnh Quy hoạch 20 chung thành phố Cần Thơ đến năm 2030 và tầm nhìn đến năm 2050
- Hội nghị thẩm định nhiệm vụ điều chỉnh quy hoạch 21 chung thành phố Việt Trì - tỉnh Phú Thọ đến năm 2030
- Hệ thống “nhà thông minh” - sự kết hợp giữa phong cách, chức năng và sự tiện nghi
- Phục chế trung tâm lịch sử Saint Peterburg - vấn đề 24 còn nhiều tranh luận
- Vữa màu hoàn thiện MOVA Color 30 PC 26
- Tác dụng và giá trị của quy hoạch đô thị 28

### **Thông tin**

- Hội nghị triển khai công tác phát triển nhà ở xã hội 35 trên địa bàn thành phố Hà Nội
- Hội nghị nghiệm thu công trình thủy điện Sơn La 37
- Lễ ký kết thỏa thuận Dự án: “Chống thất thoát, thất thu nước sạch tại Việt Nam do Đan Mạch tài trợ” 39
- Hội nghị góp ý Quy hoạch Xây dựng Vùng Thủ đô Hà Nội đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2050 – Quy hoạch đường vành đai 5 41
- Nước Đức và biện pháp giải quyết vấn đề nhà ở 43
- Chính sách vành đai xanh Vương quốc Anh 44

## VĂN BẢN CỦA CÁC CƠ QUAN TW

### **Quyết định số 1892/QĐ-TTg của Thủ tướng Chính phủ phê duyệt Đề án nâng cao năng lực quản lý nhà nước ngành Quản lý đất đai giai đoạn 2011 - 2020**

Ngày 14/12/2012, Thủ tướng Chính phủ đã ban hành Quyết định số 1892/QĐ-TTg phê duyệt Đề án nâng cao năng lực quản lý nhà nước ngành Quản lý đất đai giai đoạn 2011 – 2020 với mục tiêu nâng cao năng lực thực hiện nhiệm vụ quản lý nhà nước về đất đai, bảo đảm tài nguyên đất đai được quản lý chặt chẽ, sử dụng hiệu quả phục vụ các mục tiêu phát triển kinh tế - xã hội của đất nước; hoàn thiện cơ chế quản lý và hệ thống tổ chức cơ quan quản lý nhà nước về đất đai nhằm nâng cao hiệu lực, hiệu quả thực hiện các nhiệm vụ quản lý nhà nước về đất đai, tập trung xây dựng và hoàn thiện các tổ chức dịch vụ công về đất đai; phát triển nguồn nhân lực ngành Quản lý đất đai đủ về số lượng, bảo đảm về chất lượng, đáp ứng yêu cầu thực hiện các nhiệm vụ quản lý nhà nước về đất đai; tăng cường đầu tư, đổi mới trang thiết bị chuyên dùng và công nghệ hiện đại nhằm nâng cao năng lực thực hiện các nhiệm vụ quản lý, sử dụng đất và nghiên cứu khoa học trong lĩnh vực quản lý đất đai.

Nhiệm vụ của Đề án là nâng cao năng lực tổ chức thực hiện các nhiệm vụ quản lý nhà nước về đất đai; kiện toàn hệ thống tổ chức ngành Quản lý đất đai theo hướng quản lý thống nhất, đủ năng lực thực hiện các hoạt động quản lý nhà nước và các dịch vụ công về đất đai; nâng cao chất lượng nguồn nhân lực ngành Quản lý đất đai; đầu tư cơ sở vật chất kỹ thuật, trang thiết bị, công nghệ hiện đại và đồng bộ đáp ứng yêu cầu nhiệm vụ ngành Quản lý đất đai.

Để thực hiện nhiệm vụ nâng cao năng lực tổ chức thực hiện các nhiệm vụ quản lý nhà nước

về đất đai, Đề án đã đề ra giải pháp thực hiện: xây dựng, hoàn thiện và tổ chức thực hiện chính sách, pháp luật về đất đai, điều tra cơ bản và đánh giá tài nguyên đất, công tác quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, đăng ký đất đai, lập hồ sơ địa chính và cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, xây dựng hệ thống thông tin đất đai và cơ sở dữ liệu đất đai, tài tính đất đai và giá đất, tăng cường hoạt động nghiên cứu khoa học – công nghệ và hợp tác quốc tế trong lĩnh vực đất đai, thực hiện cải cách hành chính trong lĩnh vực đất đai vừa bảo đảm yêu cầu quản lý chặt chẽ của Nhà nước, vừa thuận tiện cho người dân và doanh nghiệp, thường xuyên và định kỳ tổ chức việc thanh tra, kiểm tra về quản lý, sử dụng đất đai đối với cơ quan quản lý và người sử dụng đất, nhằm bảo đảm hiệu lực, hiệu quả trong quản lý và sử dụng đất đai, khắc phục những hạn chế, yếu kém, tham nhũng trong lĩnh vực đất đai.

Để thực hiện nhiệm vụ kiện toàn hệ thống tổ chức ngành Quản lý đất đai theo hướng quản lý thống nhất, đủ năng lực thực hiện các hoạt động quản lý nhà nước và các dịch vụ công về đất đai, Đề án đã đề ra giải pháp: xây dựng và hoàn thiện hệ thống cơ quan quản lý đất đai từ Trung ương đến cơ sở, trong đó ưu tiên cho việc kiện toàn cơ quan quản lý đất đai ở địa phương, xây dựng, hoàn thiện cơ chế hoạt động và tăng cường quản lý đối với các tổ chức dịch vụ công trong lĩnh vực đất đai, hoàn thiện việc xây dựng tiêu chuẩn chức danh cán bộ và tiêu chí đánh giá cán bộ theo tiêu chuẩn, chức danh cán bộ



ngành Quản lý đất đai, xác định vị trí, việc làm để làm cơ sở xây dựng biên chế, đào tạo và đào tạo lại, bồi dưỡng, tuyển dụng, sử dụng, quy hoạch, bố trí đội ngũ cán bộ công chức, viên chức.

Nhằm thực hiện nhiệm vụ nâng cao chất lượng nguồn nhân lực ngành Quản lý đất đai, Đề án đề ra giải pháp xây dựng quy hoạch đội ngũ cán bộ chuyên ngành quản lý đất đai, xây dựng kế hoạch và tổ chức thực hiện việc đào tạo, đào tạo lại, bồi dưỡng nâng cao chuyên môn, nghiệp vụ nhằm phát triển nguồn nhân lực ngành Quản lý đất đai đủ về số lượng, bảo đảm về chất lượng phù hợp với tiêu chuẩn chức danh của ngành, ưu tiên phát triển nguồn nhân lực trình độ cao và cán bộ cơ sở thuộc vùng sâu, vùng xa, xây dựng cơ chế chính sách thu hút, đãi ngộ và sử dụng nguồn nhân lực trình độ cao, bố trí ngân sách để đào tạo, bồi dưỡng nhân lực ngành Quản lý đất đai và trao đổi học tập kinh nghiệm tại các nước có trình độ khoa học về quản lý đất đai tiên tiến.

Giải pháp được đề ra để thực hiện nhiệm vụ đầu tư cơ sở vật chất kỹ thuật, trang thiết bị, công nghệ hiện đại và đồng bộ đáp ứng yêu cầu nhiệm vụ của ngành Quản lý đất đai bao gồm: Đầu tư, đổi mới trang thiết bị, công nghệ hiện đại phục vụ hoạt động quản lý của cơ quan quản lý đất đai ở Trung ương và địa phương, đầu tư, đổi mới trang thiết bị, công nghệ hiện đại và đồng bộ phục vụ công tác điều tra, đánh giá số lượng và chất lượng đất đai, thống kê, kiểm kê đất đai, xây dựng hồ sơ địa chính, cơ sở dữ liệu và hệ thống thông tin đất đai, lập quy hoạch sử dụng đất, đầu tư nâng cao năng lực hoạt động nghiên cứu, ứng dụng, chuyển giao khoa học – công nghệ trong lĩnh vực đất đai, đầu tư, đổi mới trang thiết bị, công nghệ hiện đại và đồng bộ phục vụ công tác giám sát biến động tài nguyên đất đai và việc thực hiện quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất.

Chương trình xây dựng, hoàn thiện hệ thống chính sách, pháp luật đất đai và tổ chức thực

hiện gồm các dự án: Dự án phổ biến, giáo dục và nâng cao nhận thức chính sách pháp luật đất đai cho các cơ quan, tổ chức, hộ gia đình, cá nhân và cộng đồng dân cư trong phạm vi cả nước, ưu tiên đồng bào dân tộc thiểu số, vùng sâu, vùng xa và nông thôn; Dự án điều tra, đánh giá hiệu quả và tác động của các chính sách, pháp luật đất đai đến phát triển kinh tế - xã hội, đời sống của cộng đồng; Dự án xây dựng thư viện điện tử hỗ trợ về pháp luật đất đai cho cơ quan quản lý, tổ chức và người sử dụng đất; Dự án tăng cường công tác giám sát việc thực thi chính sách, pháp luật đất đai của cơ quan quản lý nhà nước, tổ chức, cá nhân quản lý và sử dụng đất; Dự án điều tra, đánh giá, hoàn thiện cơ chế hoạt động và tăng cường năng lực các tổ chức dịch vụ công về đất đai.

Chương trình điều tra cơ bản tài nguyên đất đai, xây dựng hệ thống thông tin đất đai gồm các dự án: Dự án tổng điều tra, đánh giá tài nguyên đất đai toàn quốc; Dự án xây dựng hệ thống thông tin đất đai và mô hình giao dịch đất đai điện tử; Dự án xây dựng mô hình và ứng dụng công nghệ tiên tiến trong việc kiểm kê, thống kê đất đai, điều tra cơ bản đất đai, quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, giám sát đất chuyên trồng lúa; Dự án xây dựng cơ sở dữ liệu đất đai quốc gia (phê duyệt dự án riêng theo Chỉ thị số 1474/CT-TTg ngày 24/8/2011 của Thủ tướng Chính phủ).

Chương trình xây dựng và hoàn thiện cơ chế tài chính về đất đai gồm các dự án: Dự án điều tra, đánh giá và hoàn thiện chính sách tài chính trong lĩnh vực đất đai; Dự án điều tra, xây dựng bản đồ giá đất và cơ sở dữ liệu giá đất; Dự án điều tra xây dựng giá đất vùng giáp ranh giữa các tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương.

Chương trình hoạt động khoa học – công nghệ gồm các hoạt động: Nghiên cứu ứng dụng và thử nghiệm các giải pháp khoa học – công nghệ trong các lĩnh vực điều tra, đánh giá tài nguyên đất, đo đạc lập bản đồ và hồ sơ địa chính, xây dựng cơ sở dữ liệu và hệ thống thông

tin đất đai, quy hoạch sử dụng đất đai, tài chính đất đai và giá đất làm cơ sở khoa học cho việc quản lý, sử dụng đất hiệu quả, bền vững, thích ứng với biến đổi khí hậu và nước biển dâng, phù hợp với nền kinh tế thị trường theo định hướng xã hội chủ nghĩa; Dự án tăng cường năng lực hoạt động nghiên cứu, ứng dụng, chuyển giao khoa học – công nghệ trong lĩnh vực quản lý đất đai ở Trung ương.

Theo Quyết định này, Bộ Tài nguyên và Môi trường là đơn vị chủ trì triển khai thực hiện Đề

án, chỉ đạo, hướng dẫn các địa phương xây dựng và tổ chức thực hiện các chương trình, dự án có liên quan phù hợp với mục tiêu, nội dung, nhiệm vụ của Đề án, phối hợp với các bộ, ngành, địa phương, các cơ quan chức năng có liên quan kiểm tra, giám sát và định kỳ báo cáo Thủ tướng Chính phủ về kết quả thực hiện Đề án.

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

(Xem toàn văn tại [www.chinhphu.vn](http://www.chinhphu.vn))

## **Thông tư số 10/2012/TT-BXD của Bộ Xây dựng hướng dẫn thực hiện Nghị định số 64/2012/NĐ-CP của Chính phủ về cấp giấy phép xây dựng**

Ngày 20/12/2012, Bộ Xây dựng đã ban hành Thông tư số 10/2012/TT-BXD hướng dẫn thực hiện Nghị định số 64/2012/NĐ-CP ngày 04/9/2012 (64/CP) của Chính phủ về cấp giấy phép xây dựng.

Theo đó, Thông tư đã hướng dẫn chi tiết mẫu đơn đề nghị cấp giấy phép xây dựng, mẫu giấy phép xây dựng cho các trường hợp xây dựng mới, sửa chữa, cải tạo, di dời công trình, trong đó có phân ra các loại giấy phép theo giai đoạn, giấy phép cho dự án, giấy phép xây dựng tạm đối với các loại công trình, bao gồm công trình không theo tuyến, công trình theo tuyến, công trình ngầm; cho nhà ở riêng lẻ tại đô thị và nông thôn.

Thông tư còn hướng dẫn cụ thể về việc xem xét các điều kiện để cấp giấy phép xây dựng đối với công trình và nhà ở riêng lẻ, theo đó khi xem xét công trình, nhà ở có đáp ứng các điều kiện theo quy định của pháp luật, cơ quan cấp phép phải căn cứ quy mô, tính chất của công trình, địa điểm xây dựng công trình để đối chiếu với các quy định của pháp luật; có công trình yêu cầu phải đáp ứng nhiều điều kiện, nhưng có công trình yêu cầu chỉ cần đáp ứng một số điều kiện. Tùy thuộc vào quy mô, tính chất, địa điểm xây dựng của công trình, nhà ở riêng lẻ

đó, cơ quan cấp giấy phép xây dựng xem xét nếu công trình liên quan đến các điều kiện nào quy định tại Điều 5, Điều 6 Nghị định 64/CP thì gửi hồ sơ lấy ý kiến các cơ quan quản lý nhà nước về các lĩnh vực đó và trong thời hạn 10 ngày làm việc các cơ quan này phải có ý kiến về các nội dung thuộc chức năng quản lý của mình; nếu công trình không liên quan đến điều kiện nào thì không phải lấy ý kiến của các cơ quan này.

Để xem xét công trình có đáp ứng các điều kiện, Thông tư đã hướng dẫn cụ thể hồ sơ đề nghị cấp giấy phép xây dựng đối với các trường hợp xây dựng mới; xây dựng theo giai đoạn; cấp giấy phép xây dựng cho dự án; cấp giấy phép xây dựng nhà ở riêng lẻ; cấp giấy phép xây dựng đối với trường hợp cải tạo, sửa chữa, di dời công trình; giấy phép xây dựng tạm; việc điều chỉnh giấy phép xây dựng. Theo quy định của pháp luật về xây dựng, trước khi khởi công xây dựng thiết kế bản vẽ thi công phải được chủ đầu tư tổ chức thẩm định và phê duyệt; do đó khi nộp hồ sơ xin giấy phép xây dựng tất nhiên các bản vẽ thiết kế đã phải có, vì vậy chủ đầu tư chỉ cần lấy ra một số bản vẽ có liên quan để cơ quan cấp phép xây dựng xem xét công trình có đáp ứng các điều kiện về quy hoạch, kiến

trúc, đấu nối hạ tầng, trong đó có bản vẽ kết cấu chịu lực nẹp cùng với báo cáo kết quả thẩm định và văn bản phê duyệt thiết kế do tổ chức, cá nhân có năng lực thực hiện để chứng minh là công trình đã được thiết kế, thẩm định, phê duyệt theo quy định đảm bảo an toàn công trình. Tổ chức, cá nhân thiết kế phải chịu trách nhiệm về sản phẩm thiết kế do mình thực hiện.

Đối với nhà ở riêng lẻ có quy mô từ 3 tầng trở lên hoặc tổng diện tích sàn xây dựng từ 250 m<sup>2</sup> trở lên chỉ yêu cầu có bản vẽ do tổ chức, cá nhân có đủ năng lực thiết kế thực hiện, không yêu cầu phải có báo cáo thẩm định, phê duyệt; riêng nhà ở có quy mô dưới 3 tầng, dưới 250 m<sup>2</sup> thì hộ gia đình tự tổ chức thiết kế và chịu trách nhiệm về an toàn công trình và công trình lân cận.

Về nguyên tắc, theo quy định của Luật Xây dựng, Luật Quy hoạch đô thị và hướng dẫn tại Nghị định 64/CP thì một trong các căn cứ để xem xét cấp giấy phép xây dựng là quy hoạch chi tiết, thiết kế đô thị. Tuy nhiên, đối với các khu vực, tuyến phố trong đô thị đã cơ bản ổn định chức năng sử dụng các lô đất thì không phải lập đồ án quy hoạch đô thị nhưng phải lập đồ án thiết kế đô thị để làm cơ sở xét cấp giấy phép xây dựng đảm bảo công tác xây dựng đô thị theo quy hoạch, kiến trúc đã được phê duyệt, đồng thời nhằm tránh tình trạng thỏa thuận, xin cho tùy tiện cho từng trường hợp khi cấp giấy phép xây dựng.

Thực chất các nội dung này đã được quy định tại Luật Xây dựng (2003), Luật Quy hoạch đô thị (2009), nhưng việc triển khai ở các địa phương còn chậm, nên đến nay quy hoạch chi tiết chưa được phủ kín, hầu hết các đô thị chưa có thiết kế đô thị thậm chí chưa có các Quy định về quản lý quy hoạch, kiến trúc. Do đó, để đảm bảo các điều kiện cấp phép xây dựng, tại Nghị quyết số 83/NQ-CP ngày 7/12/2012 Chính phủ đã cho phép lùi thời điểm thực hiện quy định tại điểm b, khoản 1, Điều 6 Nghị định số 64/2012/NĐ-CP đến 01/7/2013; đồng thời yêu cầu các địa phương triển khai nhanh việc lập

thiết kế đô thị trình cấp có thẩm quyền phê duyệt để làm cơ sở cấp giấy phép xây dựng. Theo đó, tại Thông tư số 10/2012/TT-BXD, Bộ Xây dựng đã hướng dẫn UBND cấp tỉnh căn cứ tính chất, chức năng và yêu cầu quản lý kiến trúc, cảnh quan đô thị ban hành các quy định cụ thể về các khu vực, tuyến phố trong đô thị phải lập đồ án thiết kế đô thị, đặc biệt là các đường phố có lộ giới từ 12m trở lên. Những khu vực, tuyến phố không thuộc danh mục yêu cầu phải lập đồ án thiết kế đô thị thì UBND cấp tỉnh ban hành Quy chế quản lý quy hoạch, kiến trúc để làm căn cứ cấp giấy phép xây dựng.

Đối với nhà ở riêng lẻ ở nông thôn, trong trường hợp khu vực xây dựng chưa có quy hoạch điểm dân cư nông thôn được duyệt thì UBND cấp huyện có trách nhiệm quy định các khu vực khi xây dựng phải xin giấy phép xây dựng để làm căn cứ cấp giấy phép xây dựng. Ngoài các khu vực đã có quy hoạch được duyệt và các khu vực yêu cầu phải xin giấy phép xây dựng theo quy định của UBND cấp huyện, thì khi xây dựng nhà ở riêng lẻ tại nông thôn không phải xin giấy phép xây dựng.

Theo Thông tư này, ngoài các tài liệu quy định đối với hồ sơ đề nghị cấp giấy phép xây dựng của mỗi loại công trình, nhà ở riêng lẻ, thì việc bổ sung các tài liệu khác như tùy thuộc địa điểm xây dựng công trình, quy mô và tính chất của công trình, đối chiếu với các quy định của quy chuẩn, tiêu chuẩn xây dựng, quy chuẩn, tiêu chuẩn chuyên ngành và các quy định của pháp luật có liên quan, hồ sơ đề nghị cấp giấy phép xây dựng còn phải bổ sung các tài liệu khác như: bản vẽ phòng cháy chống cháy (PCCC) được đóng dấu thẩm duyệt chỉ đối với các công trình thuộc danh mục công trình yêu cầu phải thẩm duyệt phương án PCCC theo quy định của pháp luật về PCCC; văn bản phê duyệt biện pháp thi công của chủ đầu tư đảm bảo an toàn cho công trình và công trình lân cận chỉ đối với công trình xây chen có tầng hầm; Bản kê khai năng lực, kinh nghiệm của tổ



chức, cá nhân là chủ nhiệm, chủ trì thiết kế, kèm bản sao có chứng thực chứng chỉ hành nghề của chủ nhiệm, chủ trì thiết kế,...Những công trình không thuộc đối tượng này thì không phải nộp các tài liệu theo quy định tại Điều 10 của Thông tư 10/2012/TT-BXD.

Theo quy định của Nghị định 64/CP và Thông tư này, UBND cấp tỉnh có trách nhiệm ban hành chi tiết quy trình cấp giấy phép xây dựng phù hợp với cơ cấu tổ chức, đặc điểm, tình hình của địa phương. Cơ quan cấp giấy phép xây dựng phải niêm yết công khai quy trình cấp giấy phép xây dựng tại nơi tiếp nhận hồ sơ cho tổ chức, cá nhân được biết. Việc yêu cầu bổ sung hồ sơ chỉ được thực hiện 1 lần, đảm bảo

việc cấp giấy phép xây dựng công khai, minh bạch, nhanh, không có tiêu cực.

Thông tư này cũng quy định cụ thể về thẩm quyền cấp giấy phép xây dựng đối với các loại công trình của UBND cấp tỉnh, cấp huyện và cấp xã. Công trình do cơ quan nào cấp phép thì cơ quan đó có quyền điều chỉnh, gia hạn, cấp lại và thu hồi giấy phép do mình cấp. Đối với giấy phép do cấp dưới cấp không đúng quy định, UBND tỉnh có quyền quyết định thu hồi.

Thông tư này có hiệu lực thi hành kể từ ngày 06/02/2013.

(Xem toàn văn tại: [www.moc.gov.vn](http://www.moc.gov.vn))

## VĂN BẢN CỦA ĐỊA PHƯƠNG

### **Quyết định số 21/2012/QĐ-UBND của Ủy ban nhân dân tỉnh Hải Dương ban hành Quy định thu hồi, chuyển nhượng, góp vốn, chia, tách, sáp nhập, hợp nhất, chuyển đổi đối với đất và tài sản gắn liền với đất được Nhà nước giao, cho thuê để sản xuất, kinh doanh trên địa bàn tỉnh Hải Dương**

Ngày 23/11/2012, UBND tỉnh Hải Dương đã có Quyết định số 21/2012/QĐ-UBND ban hành Quy định thu hồi, chuyển nhượng, góp vốn, chia, tách, sáp nhập, hợp nhất, chuyển đổi đối với đất và tài sản gắn liền với đất được Nhà nước giao, cho thuê để sản xuất, kinh doanh trên địa bàn tỉnh Hải Dương.

Quy định này quy định về trình tự thủ tục thu hồi đất, xử lý tài sản trên đất và hình thức xử lý thu, nộp tiền đối với tổ chức, hộ gia đình, cá nhân trong các trường hợp Nhà nước thu hồi toàn bộ hoặc một phần diện tích đất của tổ chức, hộ gia đình, cá nhân đã được giao hoặc cho thuê để sản xuất, kinh doanh có vi phạm pháp luật đất đai hoặc không còn khả năng

thực hiện dự án; Chuyển nhượng dự án, chuyển nhượng quyền sử dụng đất, chuyển nhượng tài sản gắn liền với đất thuê; Góp vốn bằng quyền sử dụng đất, góp vốn bằng tài sản gắn liền với đất thuê; Chia, tách, hợp nhất, sáp nhập hoặc chuyển đổi doanh nghiệp của các tổ chức, hộ gia đình, cá nhân có sử dụng đất mà phải đăng ký lại quyền sử dụng đất.

Theo Quy định này, UBND cấp nào quyết định giao đất, cho thuê đất thì UBND cấp đó có thẩm quyền quyết định thu hồi đất, xử lý đất đai, tài chính theo Quy định này và các quy định của pháp luật liên quan. Trường hợp đất thuộc thẩm quyền thu hồi của UBND huyện, thị xã, thành phố nhưng thuộc trường hợp quản lý

của Trung tâm phát triển quỹ đất thì UBND cấp huyện quyết định thu hồi đất, UBND tỉnh quyết định hình thức xử lý đất đai, tài chính. Trường hợp hộ gia đình, cá nhân chuyển nhượng dự án, chuyển nhượng quyền sử dụng đất, chuyển nhượng tài sản gắn liền với đất thuê, góp vốn bằng quyền sử dụng đất, góp vốn bằng tài sản gắn liền với đất thuê cho tổ chức hoặc chuyển đổi từ hộ kinh doanh cá thể thành doanh nghiệp, công ty thì UBND tỉnh quyết định hình thức xử lý đất đai, tài chính.

Hội đồng định giá có nhiệm vụ và quyền hạn: xác định chi phí hợp lý đã đầu tư vào đất, giá trị tài sản đã đầu tư trên đất tại thời điểm đầu tư, giá trị quyền sử dụng đất còn lại (trường hợp đất được giao có thu tiền sử dụng đất mà tiền đó không thuộc nguồn vốn từ ngân sách Nhà nước), tiền thuê đất còn lại (trường hợp trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê), chi phí đầu tư vào đất còn lại và giá trị còn lại của tài sản tại thời điểm bị thu hồi đất, các khoản nghĩa vụ tài chính có liên quan khi Nhà nước thu hồi đất của tổ chức, hộ gia đình, cá nhân hoặc khi các tổ chức, hộ gia đình, cá nhân chuyển nhượng dự án, chuyển nhượng quyền sử dụng đất, chuyển nhượng tài sản trên đất gắn liền với đất thuê; các trường hợp chia, tách, hợp nhất, sáp nhập hoặc chuyển đổi phải đăng ký lại quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản theo quy định này và các quy định của pháp luật hiện hành trình cấp có thẩm quyền phê duyệt; Xác định giá trị quyền sử dụng đất, giá trị tài sản trên đất theo sát giá thị trường trình cấp có thẩm quyền phê duyệt làm căn cứ xác định giá khởi điểm (trong trường hợp đấu giá quyền sử dụng đất, quyền thuê đất và tài sản trên đất) hoặc làm căn cứ thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất khi UBND cấp có thẩm quyền giao đất, cho thuê đất trực tiếp cho người sử dụng đất (mới) không thông qua hình thức đấu thầu, đấu giá tại thời điểm tổ chức đấu thầu, đấu giá hoặc thời điểm giao đất, cho thuê đất; Hợp đồng thuê các đơn vị tư vấn có chức năng thẩm

định giá, đấu giá trong trường hợp cần có đơn vị thẩm định giá độc lập và tổ chức đấu giá; Hội đồng định giá hoạt động theo các quy định của pháp luật hiện hành và quy chế hoạt động; Chủ tịch Hội đồng định giá các cấp xây dựng Quy chế hoạt động của Hội đồng cấp mình trình UBND cùng cấp phê duyệt làm căn cứ thực hiện; Hội đồng định giá được thành lập Tổ Chuyên viên giúp việc cho Hội đồng; các thành viên Hội đồng định giá và các thành viên Tổ chuyên viên giúp việc hoạt động theo chế độ kiêm nhiệm, được hưởng các khoản phụ cấp tương đương như đối với các thành viên tham gia quản lý dự án đầu tư xây dựng sử dụng vốn ngân sách Nhà nước theo quy định.

Người sử dụng đất được UBND cấp có thẩm quyền giao đất, cho thuê đất, công nhận quyền sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư sản xuất, kinh doanh, nếu thuộc một trong các trường hợp sau đây thì bị thu hồi đất theo quy định của pháp luật: Các trường hợp thuộc Khoản 2, 3, 4, 8, 9, 10, 11, 12, Điều 38 Luật Đất đai năm 2003; Người sử dụng đất được UBND cấp có thẩm quyền giao đất, cho thuê đất, đã triển khai xây dựng một phần diện tích và đi vào sản xuất kinh doanh, nhưng còn một phần diện tích đất để trống quá 24 tháng kể từ ngày phải xây dựng hoàn thành dự án, không sử dụng, không được cấp có thẩm quyền cho phép và đủ điều kiện bố trí cho dự án khác thì bị thu hồi phần diện tích bỏ trống đó (trừ trường hợp người sử dụng đất được UBND cấp có thẩm quyền giao đất, cho thuê đất để đầu tư xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng các khu, cụm công nghiệp).

Cũng theo Quy định này, người sử dụng đất được phép chuyển nhượng dự án, chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản trên đất (đối với đất Nhà nước giao có thu tiền sử dụng đất, đất thuê trả tiền một lần cho cả thời gian thuê) hoặc chuyển nhượng tài sản gắn liền với đất (đối với đất Nhà nước cho thuê trả tiền thuê hàng năm) cho nhà đầu tư khác tiếp tục triển khai thực hiện dự án theo quy định của pháp luật

khi có đủ các điều kiện: Đất được UBND cấp có thẩm quyền giao đất, cho thuê đất, công nhận quyền sử dụng đất theo đúng quy định của pháp luật đất đai; Đã triển khai thực hiện hoàn thành giai đoạn xây dựng cơ bản các hạng mục công trình theo đúng quy hoạch và dự án đầu tư được duyệt; Không thuộc một trong các trường hợp quy định tại Điều 5 Quy định này, nhưng do khách quan không còn khả năng tiếp tục thực hiện dự án. Người sử dụng đất được phép góp vốn bằng quyền sử dụng đất, góp vốn bằng tài sản gắn liền với đất thuê để hợp tác sản xuất kinh doanh theo quy định của pháp luật khi có đủ các điều kiện: Đất được UBND cấp có thẩm quyền giao đất, cho thuê đất, công nhận quyền sử dụng đất và đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản theo đúng quy định của pháp luật đất đai; Không thuộc trường hợp quy định tại Khoản 1, Khoản 2, Điều 5 Quy định này.

Hồ sơ thu hồi đất gồm trích lục, hoặc trích đo bản đồ địa chính khu đất, kết luận thanh tra, kiểm tra, biên bản xác định vi phạm do các cơ quan Nhà nước có thẩm quyền lập trong quá trình thanh tra, kiểm tra việc chấp hành pháp luật đất đai hoặc quyết định thu hồi chấp thuận đầu tư, Giấy chứng nhận đầu tư của cấp có thẩm quyền hoặc văn bản trả lại đất (trường hợp không còn nhu cầu sử dụng).

Theo Quy định này, các khu đất thu hồi thuộc địa bàn các phường của thành phố Hải Dương, thị xã Chí Linh và các khu đất nằm ở vị trí thuận lợi, giáp đường quốc lộ, tỉnh lộ, khi thực hiện giao đất, cho thuê đất đối với nhà đầu tư (mới) thì áp dụng hình thức đấu giá quyền sử dụng đất, quyền thuê đất hoặc đấu thầu dự án có sử dụng đất theo quy định của pháp luật hiện hành. Trường hợp nếu không có hoặc chỉ có duy nhất một nhà đầu tư tham gia đấu giá, đấu thầu thì áp dụng hình thức giao đất, cho thuê đất không thông qua đấu giá, đấu thầu. Các trường hợp khác do UBND cấp có thẩm quyền xem xét, quyết định.

Xử lý tài chính trong trường hợp thu hồi đất và thực hiện giao đất, cho thuê đất không thông qua đấu giá, đối với người sử dụng đất có đất bị thu hồi được Nhà nước chi trả giá trị quyền sử dụng đất còn lại (trường hợp đất được giao có thu tiền sử dụng đất mà tiền đó không thuộc nguồn vốn từ ngân sách Nhà nước), tiền thuê đất còn lại (trường hợp trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê), chi phí đầu tư vào đất còn lại và giá trị còn lại của tài sản trên đất tại thời điểm bị thu hồi đất sau khi đã trừ đi các khoản thuế, phí, lệ phí phát sinh theo quy định của pháp luật hiện hành, các khoản nghĩa vụ với Nhà nước mà chưa thực hiện như tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, thuê mặt nước, thuế sử dụng đất, phí, lệ phí liên quan đến đất đai theo quy định của pháp luật tính đến thời điểm thực hiện nghĩa vụ tài chính với Nhà nước; đối với người được Nhà nước giao đất, cho thuê đất có trách nhiệm nộp vào tài khoản của Trung tâm phát triển quỹ đất - Sở Tài nguyên và Môi trường các khoản tiền sử dụng đất, tiền tài sản, chi phí đầu tư vào đất theo sát giá thị trường do UBND tỉnh quyết định tại thời điểm được giao đất, thuê đất.

Xử lý tài chính trong trường hợp thu hồi đất và thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất, tài sản trên đất, đấu giá quyền thuê đất hoặc đấu thầu dự án có sử dụng đất, số tiền thu được do đấu giá sau khi trừ chi phí đấu giá và các khoản chi phí theo quy định nếu thấp hơn hoặc bằng phần giá trị còn lại thuộc sở hữu của người bị thu hồi đất thì người bị thu hồi đất được nhận toàn bộ số tiền đó, nếu cao hơn phần giá trị còn lại thuộc sở hữu của người bị thu hồi đất thì người bị thu hồi đất được nhận phần giá trị còn lại thuộc sở hữu của mình; phần chênh lệch nộp vào ngân sách Nhà nước. Người được Nhà nước giao đất, cho thuê đất nộp tiền sử dụng đất, tiền tài sản, chi phí đầu tư vào đất theo giá trúng đấu giá, đấu thầu được UBND cấp có thẩm quyền phê duyệt vào tài khoản của Trung tâm phát triển quỹ đất - Sở Tài nguyên và Môi trường.

Theo Quy định này, Hội đồng định giá thực hiện các công việc theo quy định và trình cấp có thẩm quyền phê duyệt trước khi cơ quan Tài nguyên và Môi trường làm thủ tục đăng ký chuyển nhượng, góp vốn, chia, tách, hợp nhất, sáp nhập hoặc chuyển đổi tên chủ sử dụng đất theo quy định của pháp luật đất đai. Người chuyển nhượng dự án, chuyển nhượng quyền sử dụng đất, chuyển nhượng tài sản gắn liền với đất thuê, góp vốn bằng quyền sử dụng đất, góp vốn bằng tài sản gắn liền với đất thuê hoặc chia, tách, hợp nhất, sáp nhập, chuyển đổi thuộc diện phải chịu thuế có nghĩa vụ nộp các khoản thuế phát sinh từ việc chuyển nhượng, góp vốn, chia, tách, hợp nhất, sáp nhập, chuyển đổi theo quy định của pháp luật hiện hành, nghĩa vụ tài chính chưa thực hiện với Nhà nước trong quá trình sử dụng đất tính đến thời điểm đăng ký làm thủ tục chuyển nhượng, góp vốn, chia, tách, hợp nhất, sáp nhập, chuyển đổi theo quy định. Người nhận chuyển nhượng, góp vốn, hợp nhất, sáp nhập được Nhà nước tiếp tục giao đất, cho thuê đất có trách nhiệm nộp các khoản phí, lệ phí và các khoản chi phí hợp lý khác có liên quan theo quy định của pháp luật hiện hành. Trường hợp việc chuyển nhượng, góp vốn; chia, tách, hợp nhất, sáp nhập, chuyển đổi của các tổ chức, hộ gia đình, cá nhân có dấu hiệu trốn tránh nghĩa vụ tài chính với Nhà nước hoặc kê khai không đầy đủ, không hợp lý thì Hội đồng định giá xác định giá trị quyền sử dụng đất, giá trị tài sản chuyển nhượng, góp vốn, chia, tách, hợp nhất, sáp

nhập hoặc chuyển đổi theo thực tế tại thời điểm xác định trên cơ sở các quy định của pháp luật hiện hành để xác định mức thu, nghĩa vụ tài chính phải thực hiện trình UBND cùng cấp quyết định.

Sau khi có quyết định phê duyệt của UBND cấp có thẩm quyền, kinh phí chi trả tiền sử dụng đất còn lại, chi phí đầu tư vào đất còn lại và giá trị tài sản trên đất còn lại cho người sử dụng đất có đất bị thu hồi được chi từ nguồn Quỹ phát triển đất hoặc từ nguồn do người được giao đất, cho thuê đất mới nộp theo quyết định của UBND tỉnh. Trung tâm phát triển quỹ đất - Sở Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm thanh toán, chi trả các khoản tiền sử dụng đất, chi phí đầu tư vào đất còn lại và giá trị còn lại của tài sản trên đất tại thời điểm thu hồi đất sau khi đã trừ đi các khoản nghĩa vụ tài chính phải nộp, các khoản chi phí hợp lý khác có liên quan theo quy định của pháp luật và theo quyết định phê duyệt của UBND cấp có thẩm quyền cho người sử dụng đất có đất bị thu hồi theo phương án phê duyệt chi trả của UBND cấp tỉnh. Đơn vị được Hội đồng định giá cấp huyện giao nhiệm vụ thanh toán có trách nhiệm chi trả cho người sử dụng đất có đất bị thu hồi theo phương án phê duyệt chi trả của UBND cấp huyện; số tiền còn lại nộp vào ngân sách Nhà nước.

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

(Xem toàn văn tại [www.haiduong.gov.vn](http://www.haiduong.gov.vn))

**Quyết định số 6233/QĐ-UBND của Ủy ban nhân dân thành phố Hồ Chí Minh về ban hành Mô hình hệ thống thông tin đất đai - xây dựng tại thành phố Hồ Chí Minh**

Ngày 07/12/2012, UBND thành phố Hồ Chí Minh ban hành Quyết định số 6233/QĐ-UBND về ban hành Mô hình hệ thống thông tin đất đai

– xây dựng tại thành phố Hồ Chí Minh với mục tiêu xây dựng mô hình Hệ thống thông tin tổng thể về quản lý đất đai – xây dựng phát triển đô

thị với 3 cấp quản lý. Hệ thống thông tin cần kiến trúc lõi ổn định và phần mở rộng linh hoạt đáp ứng các nghiệp vụ quản lý đất đai – xây dựng trên thực tế dựa theo các yêu cầu: mô hình quản lý, quy trình tác nghiệp, dịch vụ hành chính công và tra cứu thông tin. Xây dựng cơ sở dữ liệu tập trung cho ngành quản lý đất đai – xây dựng theo chuẩn dữ liệu địa chính và lập hồ sơ địa chính điện tử thay thế hồ sơ giấy tại các trung tâm dữ liệu.

Hệ thống thông tin đất đai – xây dựng là hệ thống tổng thể của hệ thống thông tin cấp cơ sở, gồm: hệ thống phục vụ công tác chỉ đạo, điều hành của thường trực Ủy ban thành phố; hệ thống thông tin quản lý đất đai tại Sở Tài nguyên và Môi trường và Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất; Hệ thống thông tin quản lý xây dựng, quy hoạch đô thị tại Sở Xây dựng, Sở Quy hoạch – Kiến trúc; Hệ thống thông tin đất đai – xây dựng quận/huyện; Hệ thống đất đai – xây dựng là thành phần kết nối và liên thông chặt chẽ với các hệ thống Quản lý hạ tầng đô thị tại Sở Giao thông Vận tải, Sở Thông tin và Truyền thông, đơn vị quản lý hạ tầng về Viễn thông và Điện lực, Cấp thoát nước...

Theo Mô hình tại Quyết định này, hệ thống thông tin quản lý đất đai tại Sở Tài nguyên và Môi trường và Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất bao gồm quản lý cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho tổ chức, cá nhân, người nước ngoài; quản lý đất và việc sử dụng đất trên phạm vi toàn thành phố thông qua hệ thống sổ sách hồ sơ địa chính (bản gốc), quản lý hồ sơ nhà đất (thông tin hồ sơ nhà đất, kê khai nhà đất với chủ sử dụng là tổ chức, người nước ngoài với cập nhật bản sao hồ sơ nhà đất tại 24 quận – huyện), quản lý và cập nhật hồ sơ địa chính gốc (khi có biến động việc sử dụng đất, biến động quyền sử dụng đất tại quận – huyện), thực hiện giao dịch bảo đảm về quyền sử dụng đất (thế chấp, bảo lãnh...) với đối tượng tổ chức, cá nhân người nước ngoài, xác định và cung cấp thông tin vị trí, việc sử dụng đất cho

cơ quan thuế tính nghĩa vụ thuế của chủ sử dụng cần nộp hoặc cung cấp thông tin theo yêu cầu, tích hợp và đồng bộ dữ liệu đất đai với 24 quận – huyện (về thống kê, quy hoạch và kế hoạch sử dụng đất toàn thành phố). Hệ thống hỗ trợ công tác Quản lý đất đai tại Sở Tài nguyên và Môi trường quản lý, chỉ đạo công tác điều tra, khảo sát, đo đạc, đánh giá và phân loại đất đai, lập bản đồ địa chính, hướng dẫn cơ quan chuyên môn trực thuộc UBND các quận – huyện lập hồ sơ, trình UBND quận – huyện ban hành quyết định giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất đối với hộ gia đình, cá nhân, giao đất đối với cộng đồng dân cư hoặc thu hồi đất đối với hộ gia đình, cá nhân, cộng đồng dân cư, người Việt Nam định cư ở nước ngoài thuộc đối tượng được mua nhà gắn liền với quyền sử dụng đất ở, chỉ đạo và hướng dẫn cho quận – huyện, phường – xã – thị trấn thực hiện việc đăng ký, thống kê, kiểm kê đất đai, lập sổ địa chính, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với hộ gia đình, cá nhân, cộng đồng dân cư, người Việt Nam định cư ở nước ngoài thuộc đối tượng được mua nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất ở, chuyển quyền sử dụng đất theo thẩm quyền, thực hiện việc đăng ký, lập sổ địa chính, tổng hợp thống kê đất đai toàn thành phố theo quy định của pháp luật, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (kể cả tài sản trên đất) cho tổ chức, cơ sở tôn giáo, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức, cá nhân nước ngoài, trình UBND thành phố xem xét và ban hành quyết định giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất đối với tổ chức, giao đất đối với cơ sở tôn giáo, giao đất, cho thuê đất đối với người Việt Nam định cư ở nước ngoài, cho thuê đất đối với tổ chức, cá nhân nước ngoài, thu hồi đất đối với tổ chức, cơ sở tôn giáo, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức, cá nhân nước ngoài đầu tư theo dự án; triển khai các thủ tục đăng ký biến động về nhà, đất, định giá đất, quản lý đồng bộ thông tin hồ sơ địa chính các cấp, tổ



chức thực hiện đo đạc bản đồ địa chính, tiếp nhận từ Bộ Tài nguyên và Môi trường bản đồ địa hình để khai thác sử dụng theo quy định; thực hiện quy hoạch, kế hoạch, kiểm kê sử dụng đất hàng năm và dài hạn của thành phố.

Hệ thống thông tin quản lý xây dựng, quy hoạch đô thị tại Sở Xây dựng, Sở Quy hoạch – Kiến trúc thực hiện quy trình hóa theo mô hình một cửa về tiếp nhận và giải quyết hồ sơ tại Sở Xây dựng và Sở Quy hoạch – Kiến trúc, cụ thể là: quản lý xây dựng công trình, nhà ở và quá trình xây dựng đảm bảo chất lượng và phù hợp quy hoạch trên địa bàn thành phố; tổ chức việc cấp giấy phép xây dựng và hoàn công các dự án công trình xây dựng trên toàn thành phố, trực tiếp cấp phép xây dựng công trình cho tổ chức và công trình quy mô lớn nằm trên những trục đường chính và quản lý tình hình cấp giấy phép xây dựng tại các địa bàn quận – huyện; cung cấp thông tin tiêu chuẩn xây dựng cho công trình và nhà ở mặt tiền; tổ chức thẩm định và phê duyệt khảo sát thiết kế kỹ thuật, thiết kế thi công, dự toán và tổng dự toán các công trình xây dựng sử dụng nguồn vốn ngân sách; quản lý chất lượng và giám sát sự cố xây dựng công trình xây dựng gắn với hoạt động thanh tra xây dựng, giám định chất lượng dự án công trình xây dựng toàn thành phố; quản lý quy hoạch xây dựng hạ tầng, kỹ thuật đô thị, tiêu chuẩn kỹ thuật xây dựng, xây dựng theo quy hoạch và xử lý vi phạm xây dựng trên toàn địa bàn; quản lý nhà thuộc sở hữu Nhà nước; quản lý quy hoạch đô thị và thông tin đồ án quy hoạch vùng, miền; quản lý xây dựng công trình đảm bảo phù hợp quy hoạch, tiêu chuẩn quy hoạch; thực hiện giao dịch cung cấp thông tin quy hoạch, chỉ giới quy hoạch và cấp chấp thuận quy hoạch tại vùng chưa có quy hoạch cho công trình xin thỏa thuận quy hoạch; xác định và cung cấp thông tin vị trí, thông tin quy hoạch dự án...

Hệ thống thông tin đất đai – xây dựng của quận/huyện quản lý tình hình cấp giấy chứng nhận; quản lý kế hoạch, hiện trạng sử dụng đất

trên địa bàn; theo dõi ghi nhận biến động quyền sử dụng đất và quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất theo thời gian; quản lý, theo dõi và cập nhật hồ sơ địa chính bản sao; thực hiện giao dịch về quyền sử dụng đất với đối tượng hộ gia đình, cá nhân trong nước; quản lý giao và cho thuê đất; xác định và cung cấp thông tin vị trí, tình hình sử dụng đất và tài sản; đối với Văn phòng đăng ký sử dụng đất, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất; thực hiện giao dịch công dân (ghi nhận biến động) về quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản theo thời gian; ghi nhận vào hồ sơ sổ sách địa chính và thông báo Sở Tài nguyên và Môi trường; đối với Phòng Quản lý đô thị, quản lý xây dựng công trình, nhà ở và quá trình xây dựng đảm bảo chất lượng và phù hợp quy hoạch trên địa bàn toàn quận – huyện; cấp giấy phép xây dựng cho công trình nhà ở và quản lý tình hình cấp giấy phép xây dựng, gia hạn, điều chỉnh nội dung, điều chỉnh thiết kế, cấp bản sao giấy phép xây dựng; quản lý xây dựng, quản lý chất lượng công trình xây dựng và vi phạm trong quá trình xây dựng; quản lý quy hoạch xây dựng, hạ tầng kỹ thuật đô thị, tiêu chuẩn kỹ thuật xây dựng, đảm bảo xây dựng theo quy hoạch; cấp số nhà, cấp đổi số nhà trong trường hợp chưa có hoặc chia tách hợp thửa; quản lý cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà, cấp giấy chứng nhận công trình (tùy theo địa phương); đối với bộ phận quản lý địa chính, xác định nguồn gốc hồ sơ xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà, hồ sơ biến động; lập danh sách thông báo các hồ sơ được giải quyết và hồ sơ không được giải quyết; giải quyết tranh chấp và ghi nhận hiện trạng sử dụng đất trên địa bàn; quản lý, theo dõi và cập nhật hồ sơ địa chính bản sao (khi có biến động việc sử dụng đất, biến động quyền sử dụng đất tại quận – huyện); xác nhận hồ sơ giao dịch về quyền sử dụng đất, biến động quyền sử dụng nhà đất và cung cấp thông tin vị trí, việc sử dụng đất; kê khai, kiểm kê hiện trạng và lập kế

hoạch sử dụng đất; trả hồ sơ tại bộ phận một cửa (nếu có); đối với bộ phận quản lý xây dựng, theo dõi quá trình xây dựng công trình nhà ở đúng với giấy phép xây dựng, quy hoạch và tiêu chuẩn xây dựng; xử lý vi phạm xây dựng...

Các thành phần hình thành mô hình đất đai – xây dựng gồm: hệ thống các thành phần xây dựng dữ liệu ban đầu (xây dựng cơ sở dữ liệu ban đầu toàn hệ thống theo chuẩn cơ sở dữ liệu địa chính, quản lý hồ sơ kê khai đất đai, nhà sở hữu Nhà nước, hồ sơ ngăn chặn; quản lý kho bản đồ địa chính – dữ liệu GIS), hệ thống các thành phần dịch vụ công (tiếp nhận, luân chuyển xử lý hồ sơ một cửa, quản lý điều hành xử lý hồ sơ một cửa, cung cấp thông tin đất đai – xây dựng, cung cấp thông tin quy hoạch) và hệ thống các thành phần tác nghiệp (quản lý cấp giấy chứng nhận, quản lý biến động, quản lý giao dịch bảo đảm, quản lý bộ hồ sơ địa chính điện tử, quản lý hiện trạng, quy hoạch và kế hoạch sử dụng đất, quản lý xác định giá đất, giao và cho thuê quyền sử dụng đất, quản lý cấp giấy phép xây dựng, quản lý sau cấp giấy phép xây dựng, quản lý cấp số nhà), hệ thống các hợp phần cung cấp thông tin (hợp phần

cổng thông tin đất đai xây dựng, hợp phần kiosk thông tin, hợp phần website tra cứu, hợp phần dịch vụ SMS, hợp phần tổng đài trả lời (Call center), hệ thống thông tin quản lý đất đai – xây dựng cấp phường – xã) cùng các hợp phần khác như quản trị toàn hệ thống, xác định nghĩa vụ thuế, báo cáo tổng hợp, tương tác – liên thông toàn hệ thống, tích hợp và đồng bộ dữ liệu đất đai – xây dựng theo 3 cấp, bộ công cụ môi trường GIS/CAD và các phân hệ phần mềm “tiếp nhận, luân chuyển xử lý hồ sơ theo cơ chế một cửa”, phân hệ phần mềm quản lý cấp giấy chứng nhận, phân hệ phần mềm quản lý bộ hồ sơ địa chính điện tử, phân hệ phần mềm quản lý thông tin hồ sơ nhà đất, phân hệ phần mềm quản lý ghi nhận biến động, phân hệ phần mềm quản lý cấp phép xây dựng, phân hệ phần mềm quản lý sau cấp phép xây dựng, phân hệ phần mềm quản lý cấp số nhà, biến động số nhà, phần mềm cung cấp thông tin quy hoạch...

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

(Xem toàn văn tại: [hochiminhcity.gov.vn](http://hochiminhcity.gov.vn))

**Quyết định số 3288/2012/QĐ-UBND của Ủy ban nhân dân tỉnh Quảng Ninh ban hành Quy định về trình tự, thủ tục hành chính trong lĩnh vực đầu tư các dự án phát triển kinh tế - xã hội có sử dụng đất, mặt nước; công tác quản lý các dự án đầu tư xây dựng - kinh doanh khu đô thị, dự án phát triển nhà ở trên địa bàn tỉnh Quảng Ninh**

Ngày 12/12/2012, UBND tỉnh Quảng Ninh đã có Quyết định số 3288/2012/QĐ-UBND ban hành Quy định về trình tự, thủ tục hành chính trong lĩnh vực đầu tư các dự án phát triển kinh tế - xã hội có sử dụng đất, mặt nước; công tác quản lý các dự án đầu tư xây dựng – kinh doanh khu đô thị, dự án phát triển nhà ở trên địa bàn

tỉnh Quảng Ninh.

Quyết định này nêu rõ các quy định cụ thể về thủ tục hành chính chấp thuận chủ trương, địa điểm và lựa chọn nhà đầu tư. Đối với các dự án nằm trong danh mục các dự án kêu gọi đầu tư hàng năm đã được UBND tỉnh phê duyệt và công bố (hoặc nằm trong Quy hoạch phân khu

được cấp có thẩm quyền phê duyệt mà chưa được nghiên cứu và cập nhật và danh mục dự án kêu gọi đầu tư của tỉnh), thì trên cơ sở đề xuất của Nhà đầu tư, thực hiện thủ tục đấu thầu lựa chọn Chủ đầu tư hoặc đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định, trình UBND tỉnh phê duyệt. Sau khi lựa chọn được Chủ đầu tư thực hiện dự án, Chủ đầu tư tiến hành thực hiện các thủ tục tiếp theo của dự án theo quy định. Trường hợp Nhà đầu tư có ý định đầu tư dự án trên địa bàn tỉnh Quảng Ninh nhưng dự án đề xuất chưa có trong danh mục các dự án kêu gọi đầu tư hàng năm của tỉnh, Nhà đầu tư có văn bản đề nghị chấp thuận chủ trương đầu tư, địa điểm xây dựng và đề xuất phương án để làm Chủ đầu tư (đối với dự án có xây dựng công trình, có sử dụng đất) gửi Bộ phận một cửa. Bộ phận một cửa chuyển hồ sơ cho Ban Xúc tiến và Hỗ trợ đầu tư tỉnh Quảng Ninh chủ trì lấy ý kiến của các Sở, ngành, địa phương liên quan (nếu cần thiết) đồng thời đăng tin trên các phương tiện thông tin đại chúng để thông tin cho các Nhà đầu tư khác nắm bắt, nghiên cứu cơ hội đầu tư. Trên cơ sở đó thẩm định chủ trương, địa điểm và lựa chọn Chủ đầu tư trình Chủ tịch UBND tỉnh chấp thuận chủ trương, địa điểm và lựa chọn Chủ đầu tư hay từ chối chấp thuận về chủ trương đầu tư và địa điểm. Thời gian thẩm định hồ sơ và trình UBND tỉnh là 06 ngày làm việc. Thời gian chấp thuận chủ trương, địa điểm của UBND tỉnh trong 03 ngày làm việc.

Việc lựa chọn Nhà đầu tư làm Chủ đầu tư thực hiện dự án đầu tư phải căn cứ vào các quy định của Nhà nước về việc lựa chọn Chủ đầu tư theo Quy định của Luật Đầu tư, Luật Quy hoạch đô thị, Luật Xây dựng, Luật Đất đai và các văn bản pháp luật khác có liên quan. Nhà đầu tư được lựa chọn phải là nhà đầu tư có tư cách pháp nhân và được cấp giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh theo lĩnh vực đầu tư, có trách nhiệm chứng minh năng lực tài chính bằng việc thực hiện ký quỹ đảm bảo thực hiện dự án, có

cam kết trong việc thực hiện tiến độ triển khai dự án, thời gian hoàn thành dự án, chất lượng công trình đầu tư xây dựng...

Theo quy định về quy hoạch xây dựng đô thị tại Quyết định này, thành phố thuộc tỉnh, thị xã, thị trấn, khu đô thị mới phải được lập quy hoạch chung, đảm bảo phù hợp với định hướng Quy hoạch tổng thể hệ thống đô thị quốc gia; các khu vực trong thành phố, thị xã, thị trấn phải được lập quy hoạch phân khu để cụ thể hóa quy hoạch chung, làm cơ sở để xác định các dự án đầu tư xây dựng và lập quy hoạch chi tiết; các khu vực trong thành phố, thị xã, thị trấn khi thực hiện đầu tư xây dựng thì phải lập quy hoạch chi tiết để cụ thể hóa quy hoạch chung, quy hoạch phân khu, làm cơ sở để lập dự án đầu tư xây dựng và cấp giấy phép xây dựng. Đối với dự án đầu tư xây dựng do một chủ đầu tư tổ chức thực hiện có quy mô nhỏ hơn 5 ha (nhỏ hơn 2 ha đối với dự án đầu tư xây dựng nhà chung cư) thì có thể lập dự án đầu tư xây dựng mà không phải lập quy hoạch chi tiết. Bản vẽ tổng mặt bằng, phương án kiến trúc công trình, giải pháp về hạ tầng kỹ thuật trong nội dung thiết kế cơ sở phải phù hợp với Quy hoạch phân khu, đảm bảo sự đấu nối hạ tầng kỹ thuật và phù hợp về không gian kiến trúc với khu vực xung quanh.

Quyết định này quy định phải cấp phép quy hoạch đối với dự án đầu tư xây dựng công trình tập trung tại khu vực đô thị chưa có quy hoạch chi tiết xây dựng tỉ lệ 1/2000 (hoặc quy hoạch phân khu) và quy hoạch chi tiết tỉ lệ 1/500, dự án đầu tư xây dựng công trình tập trung tại khu vực đô thị có quy hoạch chi tiết xây dựng tỉ lệ 1/2000 (hoặc quy hoạch phân khu) nhưng chưa đủ các căn cứ để lập quy hoạch chi tiết tỉ lệ 1/500 hoặc bản vẽ tổng mặt bằng, dự án đầu tư xây dựng công trình riêng lẻ tại khu vực trong đô thị chưa có quy hoạch chi tiết tỉ lệ 1/500 hoặc thiết kế đô thị, trừ nhà ở riêng lẻ (nhà ở biệt thự, nhà ở liên kế các loại), dự án đầu tư xây dựng công trình tập trung hoặc riêng lẻ

trong khu vực đã có quy hoạch chi tiết tỉ lệ 1/500 được duyệt, nhưng cần điều chỉnh ranh giới hoặc một số chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch đô thị đối với lô đất. Trường hợp nội dung đầu tư có khác hoặc không phù hợp với quy hoạch chi tiết xây dựng tỉ lệ 1/2000 hoặc quy hoạch phân khu đã được phê duyệt, nếu xét thấy có cơ sở xem xét thì cơ quan có thẩm quyền cần tổ chức lập điều chỉnh cục bộ quy hoạch đô thị theo quy định, không thực hiện thủ tục cấp phép quy hoạch.

Mục này của Quyết định này cũng quy định trình tự lập, thẩm định, phê duyệt Nhiệm vụ và Đồ án Quy hoạch chung xây dựng; lập, thẩm định, phê duyệt Nhiệm vụ Quy hoạch phân khu, Quy hoạch chi tiết, Thiết kế đô thị riêng; lập, thẩm định, phê duyệt Đồ án Quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết, thiết kế đô thị riêng; điều chỉnh Quy hoạch; trình tự lập, thẩm định, chấp thuận bản vẽ tổng mặt bằng, phương án kiến trúc công trình; trình tự lập, thẩm định, phê duyệt đối với Quy hoạch chuyên ngành hạ tầng kỹ thuật đô thị, cùng các quy định về trách nhiệm lấy ý kiến về quy hoạch đô thị, lưu trữ hồ sơ đồ án quy hoạch đô thị và công bố công khai quy hoạch.

Mục III của Quyết định là các quy định về cấp giấy chứng nhận đầu tư. Các dự án đầu tư trong nước có quy mô vốn đầu tư từ 15 tỉ đồng đến dưới 300 tỉ đồng Việt Nam và không thuộc đối tượng quy định tại Điều 29 của Luật Đầu tư, khoản 1, Điều 37, Nghị định số 108/2006/NĐ-CP ngày 22/9/2006 của Chính phủ, dự án có vốn đầu tư nước ngoài có quy mô vốn đầu tư dưới 300 tỉ đồng Việt Nam và không thuộc danh mục lĩnh vực đầu tư có điều kiện thì nhà đầu tư làm thủ tục đề nghị cấp Giấy chứng nhận đầu tư tại bộ phận một cửa. Khi điều chỉnh dự án đầu tư liên quan đến mục tiêu, quy mô, địa điểm, hình thức, vốn và thời hạn thực hiện dự án đầu tư, Nhà đầu tư phải làm thủ tục tại bộ phận một cửa để làm thủ tục điều chỉnh Giấy chứng nhận đầu tư, trừ các dự án đầu tư trong nước

sau khi điều chỉnh có quy mô vốn đầu tư dưới 15 tỉ đồng Việt Nam và không thuộc lĩnh vực đầu tư có điều kiện, các dự án đầu tư trong nước mà sau khi điều chỉnh, dự án có quy mô vốn đầu tư dưới 300 tỉ đồng Việt Nam và không thay đổi mục tiêu, địa điểm đầu tư, tiến độ thực hiện, ưu đãi đầu tư (nếu có).

Mục IV quy định về thiết kế cơ sở và cấp phép xây dựng. Theo quy định tại Mục này, căn cứ văn bản chấp thuận chủ trương đầu tư và địa điểm xây dựng, quy hoạch chi tiết được phê duyệt, Nhà đầu tư lập dự án đầu tư và thiết kế cơ sở theo quy định tại Điều 6, Điều 8 Nghị định 12/2009/NĐ-CP. Nhà đầu tư nộp hồ sơ tại bộ phận một cửa, sau khi nhận đủ hồ sơ hợp lệ, bộ phận một cửa tiếp nhận có trách nhiệm chuyển hồ sơ về Sở Xây dựng hoặc chuyên ngành để tổ chức tham gia ý kiến thiết kế cơ sở dự án. Thời gian xem xét cho ý kiến về thiết kế cơ sở không quá 12 ngày làm việc đối với dự án nhóm B, không quá 08 ngày làm việc đối với dự án nhóm C. Quá thời hạn đó, nếu cơ quan liên quan không có ý kiến thì được coi như đã đồng ý và phải chịu trách nhiệm về lĩnh vực quản lý của mình. Sở Xây dựng hoặc Sở chuyên ngành tham gia ý kiến, chuyển hồ sơ về bộ phận một cửa tiếp nhận để trả hồ sơ cho Nhà đầu tư. Các dự án đầu tư xây dựng công trình theo quy định, trước khi khởi công xây dựng công trình, Chủ đầu tư phải có giấy phép xây dựng theo quy định.

Mục V của Quyết định này là các quy định về báo cáo đánh giá tác động môi trường, cam kết bảo vệ môi trường. Mục VI là các quy định về giao đất, cho thuê đất, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Theo đó, Nhà nước thu hồi đất để sử dụng vào mục đích quốc phòng, an ninh, lợi ích quốc gia, lợi ích công cộng; để sử dụng vào mục đích phát triển kinh tế, để giao đất, cho thuê đất cho chủ đầu tư được lựa chọn thông qua đấu thầu lựa chọn chủ đầu tư thực hiện dự án có sử dụng đất theo quy hoạch. Mục này còn quy định trình tự, thủ tục thu hồi đất và giao đất, cho thuê đất để thực hiện dự án đầu

tư; hồ sơ, trình tự giao đất, cho thuê đất đối với trường hợp Nhà nước thu hồi đất không thông qua đấu giá; về việc giao đất, cho thuê đất đối với các tổ chức đang sử dụng đất; trình tự thực hiện với các dự án sử dụng đất mà Chủ đầu tư tự thỏa thuận với người đang sử dụng đất không thuộc trường hợp Nhà nước thu hồi đất; thu hồi đất sau khi quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, quy hoạch xây dựng đô thị, quy hoạch điểm dân cư nông thôn được công bố mà chưa có dự án đầu tư; trình tự, thủ tục chuyển mục đích sử dụng đất; trình tự, thủ tục gia hạn sử dụng đất đối với tổ chức trong nước, tổ chức nước ngoài, cá nhân nước ngoài, người Việt Nam định cư ở nước ngoài đang sử dụng đất được Nhà nước giao đất, cho thuê đất thực hiện dự án đầu tư.

Quyết định này quy định quản lý đầu tư xây dựng – kinh doanh đối với các dự án khu đô thị mới, dự án phát triển nhà ở trên địa bàn tỉnh theo nguyên tắc việc đầu tư xây dựng các khu đô thị mới, dự án phát triển nhà ở phải đảm bảo tuân thủ các quy chuẩn, tiêu chuẩn xây dựng, đồng bộ các công trình hạ tầng đô thị theo hướng hiện đại, bền vững, đáp ứng các mục tiêu phát triển đô thị, phát triển kinh tế - xã hội và bảo vệ môi trường. Đối với dự án khu đô thị mới, dự án phát triển nhà ở có quy mô từ 10 ha trở lên thực hiện trên địa bàn có nhu cầu xây dựng nhà ở cho người thu nhập thấp phải dành tối thiểu 20% quỹ đất để xây dựng nhà ở xã hội; đối với các dự án không bố trí quỹ đất xây dựng nhà ở xã hội, UBND tỉnh trung dụng 20% quỹ đất ở để sử dụng vào các mục tiêu chung của

địa phương. Trường hợp dự án phải dành quỹ đất xây dựng công trình hạ tầng kỹ thuật liên khu, hoặc xây dựng công trình công cộng phục vụ cho khu vực nhằm kết hợp thực hiện mục tiêu chung của địa phương, UBND tỉnh xem xét quyết định trung dụng với mức thấp hơn 20%.

Căn cứ văn bản cho phép nghiên cứu đầu tư, Quy hoạch chi tiết Khu đô thị mới, dự án phát triển nhà ở được duyệt, Nhà đầu tư lập dự án đầu tư, trình UBND tỉnh phê duyệt dự án đầu tư. Nhà đầu tư tổ chức lập, thẩm định, phê duyệt thiết kế kỹ thuật và thiết kế bản vẽ thi công đối với công trình, hạng mục công trình thiết kế 03 bước, thiết kế bản vẽ thi công đối với công trình, hạng mục công trình thiết kế 02 bước theo các quy định liên quan. Nhà đầu tư phải thuê tổ chức tư vấn độc lập, đủ năng lực thẩm tra thiết kế, dự toán, tổng dự toán để đảm bảo tính khách quan trong việc xác định nghĩa vụ tài chính. Nhà đầu tư phải chịu trách nhiệm về chất lượng các công trình xây dựng thuộc dự án của mình theo quy định của pháp luật về xây dựng, tổ chức thực hiện đầy đủ những nội dung về quản lý chất lượng công trình xây dựng theo quy định.

Quyết định đã đề ra các quy định xử lý chuyển tiếp, trách nhiệm của các cơ quan Nhà nước trong việc giải quyết các thủ tục hành chính về đầu tư xây dựng cho Nhà đầu tư.

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

**(Xem toàn văn tại [www.quangninh.gov.vn](http://www.quangninh.gov.vn))**



## **Hội nghị thẩm định Đồ án điều chỉnh Quy hoạch chung thành phố Cần Thơ đến năm 2030 và tầm nhìn đến năm 2050**

Sáng ngày 24/12/2012 tại Bộ Xây dựng, Bộ trưởng Bộ Xây dựng Trịnh Đình Dũng đã chủ trì Hội nghị thẩm định Đồ án điều chỉnh Quy hoạch chung thành phố Cần Thơ đến năm 2030 và tầm nhìn đến năm 2050.

Tham dự Hội nghị có ông Nguyễn Phong Quang - Phó trưởng ban thường trực Ban Chỉ đạo Tây Nam Bộ; Thứ trưởng Bộ Xây dựng Phan Thị Mỹ Linh; Chủ tịch UBND thành phố Cần Thơ Nguyễn Thanh Sơn, đại diện lãnh đạo các Bộ, ngành liên quan, Hội Kiến trúc sư Việt Nam, Hội Quy hoạch Phát triển đô thị và các Cục, Vụ chức năng của Bộ Xây dựng.

Theo báo cáo của Phân Viện Quy hoạch Đô thị miền Nam - đơn vị tư vấn lập Đồ án, phạm vi, ranh giới điều chỉnh quy hoạch chung thành phố Cần Thơ bao gồm toàn bộ ranh giới hành chính của thành phố với 9 đơn vị hành chính gồm 5 quận (Ninh Kiều, Bình Thủy, Cái Răng, Ô Môn, Thốt Nốt) và 4 huyện: Phong Điền, Cờ Đỏ, Thới Lai và Vĩnh Thạnh. Tổng diện tích đất tự nhiên là 1.409km<sup>2</sup>, dân số 1,2 triệu người, mật độ dân số 860 người/km<sup>2</sup>. Thời hạn quy hoạch: tầm nhìn đến năm 2050, quy hoạch dài hạn đến 2030, quy hoạch ngắn hạn đến năm 2020.

Mục tiêu của việc điều chỉnh quy hoạch nhằm xây dựng và phát triển thành phố Cần Thơ trở thành thành phố cấp quốc gia, văn minh, hiện đại, xanh, sạch đẹp, đô thị trung tâm động lực của vùng đồng bằng sông Cửu Long và đô thị cửa ngõ vùng hạ lưu sông Mê Công.

Trong Quy hoạch xác định, thành phố Cần Thơ là đô thị loại I trực thuộc Trung ương, trung tâm về công nghiệp, thương mại, dịch vụ, khoa học công nghệ, y tế, giáo dục - đào tạo, văn hóa- thể thao vùng đồng bằng sông Cửu Long,



*Bộ trưởng Trịnh Đình Dũng phát biểu kết luận Hội nghị*

là đầu mối giao thương quốc tế quan trọng của vùng và quốc gia, có vị trí chiến lược về an ninh, quốc phòng.

Theo Quy hoạch này, Cần Thơ phát triển theo chuỗi các khu đô thị tập trung, đa trung tâm. Vùng đô thị trung tâm và các đô thị vệ tinh trung tâm huyện lỵ với bản sắc riêng.

Về các chỉ tiêu quy hoạch, đến năm 2020, thành phố Cần Thơ sẽ có tổng dân số khoảng 1,5-1,6 triệu người, trong đó dân số đô thị khoảng 1,1-1,2 triệu người, tỷ lệ đô thị hóa khoảng 70-75%. Đến năm 2030, dân số Cần Thơ sẽ khoảng 1,9-2 triệu người. Trong đó dân số khoảng 1,5 triệu - 1,6 triệu người, tỷ lệ đô thị hóa khoảng 75%-80%.

Quy mô đất xây dựng đô thị đến năm 2020 khoảng 18.000-20.000ha, chỉ tiêu 150-200m<sup>2</sup>/người, trong đó đất dân dụng khoảng 8.000-10.000ha, chỉ tiêu 70-80m<sup>2</sup>/người. Đến năm 2030 đất xây dựng đô thị khoảng 25.000-28.000ha, chỉ tiêu 170-250m<sup>2</sup>/người, trong đó đất dân dụng khoảng 14.000-16.000 ha, chỉ tiêu 80-90m<sup>2</sup>/người.

Về hạ tầng kỹ thuật, tỷ lệ đất giao thông và giao thông tĩnh trong đất xây dựng đô thị tối

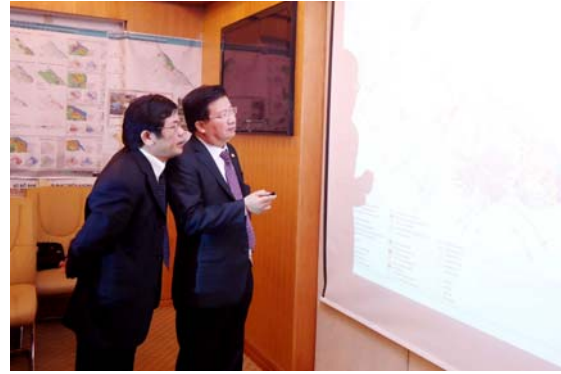


Toàn cảnh Hội nghị

thiếu đạt 13%, mật độ đường 4,5-6,5km/km<sup>2</sup>; tiêu chuẩn cấp nước đô thị loại I khoảng 150-180 lít/người/ngày, các đô thị vệ tinh: 80-120 lít/người/ngày, dân cư nông thôn: 60-80 lít/người/ngày, cấp nước công nghiệp: 40m<sup>3</sup>/ha/ngày cho 60% tổng diện tích; chỉ tiêu điện sinh hoạt dân dụng đô thị khoảng 750-2.100KWh/người/năm, nông thôn khoảng 200-500KWh/người/năm, cấp điện công nghiệp 200KW/ha. Tiêu chuẩn thải nước lấy theo tiêu chuẩn cấp nước tương ứng từng đối tượng, tỷ lệ thu gom, xử lý nước thải đạt trên 80%, rác thải sinh hoạt: 1,3kg/người/ngày đêm.

Tầm nhìn đến năm 2050, thành phố Cần Thơ sẽ là thành phố cấp quốc gia, trung tâm động lực của vùng đồng bằng sông Cửu Long, có tầm ảnh hưởng trong khu vực Đông Nam Á; là trung tâm thương mại - dịch vụ, du lịch cấp quốc gia và quốc tế; trung tâm công nghiệp, nông nghiệp công nghệ cao; trung tâm giao dịch - đào tạo và KHCN; trung tâm y tế, thể dục thể thao và du lịch đồng bằng sông Cửu Long; là đô thị thích ứng biến đổi khí hậu với đặc trưng cảnh quan sông nước, vườn cây ăn trái của vùng đồng bằng sông Cửu Long và là đô thị có chất lượng sống tốt, hài hòa giữa đô thị và nông thôn.

Phát biểu tại Hội nghị, các ủy viên phản biện và thành viên của Hội đồng thẩm định đều đánh giá cao nỗ lực của đơn vị tư vấn và các chuyên gia quốc tế xây dựng được một đồ án



Bộ trưởng Trịnh Đình Dũng nghiên cứu bản đồ quy hoạch chung thành phố Cần Thơ

quy hoạch công phu, nghiêm túc và với nhiều ý tưởng mới, thể hiện được vị trí và vai trò của thành phố Cần Thơ là đô thị cấp quốc gia và là động lực phát triển cho cả vùng đồng bằng sông Cửu Long.

Sau khi nghe báo cáo của tư vấn lập đồ án, ý kiến phản biện, ý kiến của các thành viên Hội đồng đại diện các Bộ, các Hội, Hiệp hội chuyên ngành, Bộ trưởng Trịnh Đình Dũng đã phát biểu phát biểu kết luận và giao Vụ Kiến trúc - Quy hoạch phối hợp với đơn vị tư vấn và UBND thành phố Cần Thơ hoàn thiện thuyết minh và hồ sơ của Đồ án trước khi trình Thủ tướng Chính phủ phê duyệt.

Bộ trưởng Trịnh Đình Dũng cho biết, Cần Thơ là một thành phố giàu bản sắc cả về văn hóa, lịch sử và cách mạng, có vị trí đặc biệt quan trọng trong vùng đồng bằng sông Cửu Long khu vực Tây Nam Bộ, có lợi thế và tiềm năng lớn để phát triển. Quy hoạch chung xây dựng thành phố Cần Thơ được Thủ tướng phê duyệt năm 2006 đã tạo điều kiện cho Cần Thơ phát triển toàn diện, kinh tế xã hội, văn hóa, giáo dục luôn dẫn đầu khu vực, tạo ra nhiều khu đô thị mới, cảnh quan mới, huy động được nhiều nguồn lực cho phát triển cả trước mắt và lâu dài. Tuy nhiên, do yêu cầu phát triển ngày càng cao, khả năng dự báo cũng ngày càng tốt hơn, thì việc cập nhật các quy hoạch mới vừa mang tính thực tiễn, vừa mang tính khoa học đảm bảo cho phát triển bền vững là hết sức

cần thiết, chính vì vậy, HĐND, UBND thành phố Cần Thơ đã chủ động đề xuất điều chỉnh quy hoạch chung phù hợp với các chiến lược phát triển đô thị quốc gia và các chiến lược phát triển vùng kinh tế trọng điểm đồng bằng sông Cửu Long.

Bộ trưởng Trịnh Đình Dũng đề nghị UBND tỉnh Cần Thơ tiếp tục chỉ đạo đơn vị tư vấn lập đồ án tiếp thu ý kiến của các thành viên Hội

đồng để bổ sung, hoàn thiện đồ án, đảm bảo cho đồ án có chất lượng và tính khả thi cao, trong đó chú ý nghiên cứu kỹ hơn quy mô của các đô thị Ô Môn, Thốt Nốt, tổ chức giao thông công cộng, quy hoạch thoát nước và các giải pháp cụ thể ứng phó với biến đổi khí hậu cũng như các giải pháp thực hiện quy hoạch.

Minh Tuấn

## Hội nghị thẩm định nhiệm vụ điều chỉnh quy hoạch chung thành phố Việt Trì - tỉnh Phú Thọ đến năm 2030

Sáng ngày 27/12/2012 tại Bộ Xây dựng, Thứ trưởng Bộ Xây dựng Nguyễn Đình Toàn đã chủ trì Hội nghị thẩm định Nhiệm vụ điều chỉnh quy hoạch chung thành phố Việt Trì, tỉnh Phú Thọ đến năm 2030.

Tham dự Hội nghị có Phó Chủ tịch UBND tỉnh Phú Thọ Phạm Quang Thao, lãnh đạo UBND thành phố Việt Trì, đại diện các Bộ: Kế hoạch và Đầu tư, Công thương, Giao thông Vận tải, Văn hóa - Thể thao và Du lịch, Quốc phòng và đại diện các Hội, Hiệp hội chuyên ngành và các Cục, Vụ chức năng của Bộ Xây dựng.

Báo cáo trước Hội đồng thẩm định, đại diện Viện Kiến trúc - Quy hoạch đô thị và nông thôn (VIAP) đã trình bày tóm tắt dự thảo của Nhiệm vụ điều chỉnh quy hoạch chung thành phố Việt Trì, về sự cần thiết lập đồ án điều chỉnh, các nội dung chủ yếu của Nhiệm vụ, giải pháp tổ chức thực hiện quy hoạch.

Theo báo cáo, Quy hoạch chung thành phố Việt Trì đến năm 2020 được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt và đi vào thực hiện từ năm 2005 đến nay đã được 07 năm. Trong thời gian gần đây, do nhiều yếu tố mới phát sinh như việc Phú Thọ được đưa vào quy hoạch vùng Thủ đô, thành phố Việt Trì được nâng cấp thành đô thị loại I trực thuộc tỉnh, nhiều chương trình, dự án của Trung ương được triển khai trên địa bàn tỉnh, tín ngưỡng thờ cúng Hùng Vương được UNESCO công nhận là di sản văn hóa phi vật



Thứ trưởng Nguyễn Đình Toàn chủ trì Hội nghị

thể tiêu biểu của nhân loại, vấn đề giảm thiểu và thích ứng với biến đổi khí hậu... Từ những lý do đó cho thấy, việc điều chỉnh quy hoạch chung thành phố Việt Trì là cần thiết để tạo điều kiện cho thành phố Việt Trì phát triển xứng tầm trong thời kỳ mới.

Việc điều chỉnh quy hoạch chung thành phố Việt Trì nhằm khai thác tốt lợi thế tiềm năng của Việt Trì, xây dựng thành phố có kinh tế phát triển nhanh, không gian kiến trúc cảnh quan đẹp, bảo vệ môi trường và nâng cao chất lượng cuộc sống cho cư dân thành phố; nâng tầm vị thế đô thị Việt Trì thành trung tâm kinh tế năng động của vùng Trung du và miền núi phía Bắc, xây dựng đô thị Việt Trì thành thành phố du lịch lễ hội hiện đại nhưng vẫn giữ nguyên vẹn nét truyền thống, hoạt động kinh tế có hiệu quả và có tính cạnh tranh cao, bền vững và hội nhập với khu vực và quốc tế; làm cơ sở pháp lý cho



các công tác quản lý xây dựng và triển khai đầu tư xây dựng thành phố Việt Trì theo quy hoạch, tạo cơ hội cho việc triển khai các chương trình, dự án đầu tư, sử dụng hợp lý các nguồn lực đảm bảo phát triển bền vững và lâu dài.

Phạm vi nghiên cứu điều chỉnh quy hoạch bao gồm toàn bộ địa phận thành phố Việt Trì, với diện tích lập quy hoạch khoảng 11.310ha, với quy hoạch dài hạn đến năm 2030 và quy hoạch đợt đầu đến năm 2020.

Trong nội dung Nhiệm vụ điều chỉnh quy hoạch đề ra các yêu cầu về xác định tầm nhìn, tính chất và chức năng của đô thị Việt Trì, đánh giá hiện trạng hạ tầng kỹ thuật và kinh tế xã hội và các dự báo, xác định định hướng phát triển không gian và cơ cấu phân khu chức năng, định hướng phát triển hạ tầng kỹ thuật, đánh giá tác động môi trường...

Phát biểu tại Hội nghị, đại diện các Bộ, ngành và các Hội, Hiệp hội tham dự bày tỏ sự đồng tình với việc cần thiết phải điều chỉnh quy hoạch chung thành phố Việt Trì, đóng góp thêm một số ý kiến cho các nội dung của dự thảo Nhiệm vụ, trong đó có việc đề nghị đánh giá kỹ hơn việc thực hiện Quy hoạch chung 2005, (QHC2005) và phân tích những hạn chế, bất cập của QHC 2005 để làm nổi bật những nội dung cần điều chỉnh.

Sau khi nghe các ý kiến đóng góp của các đại biểu dự Hội nghị, Thứ trưởng Nguyễn Đình Toàn đã phát biểu kết luận. Thứ trưởng Nguyễn Đình Toàn bày tỏ sự đồng thuận với các ý kiến góp ý của các thành viên Hội đồng và đề nghị đơn vị tư vấn tiếp thu, chỉnh sửa Nhiệm vụ.



Toàn cảnh Hội nghị

Theo Thứ trưởng Nguyễn Đình Toàn, việc lập Nhiệm vụ điều chỉnh quy hoạch là hết sức cần thiết và quan trọng, vì đó là đầu bài, là yêu cầu đặt ra để đơn vị tư vấn nghiên cứu lập đồ án quy hoạch sau này. Do vậy, Nhiệm vụ cần hết sức khái quát, toàn diện nhưng ngắn gọn, súc tích, tập trung vào những vấn đề mà Thủ tướng Chính phủ sẽ phê duyệt đối với một Nhiệm vụ quy hoạch theo quy định của Luật Quy hoạch đô thị và các Nghị định hướng dẫn thực hiện Luật Quy hoạch đô thị, Thông tư số 10/2010/TT-BXD của Bộ Xây dựng về quy định hồ sơ từng loại quy hoạch đô thị.

Thứ trưởng Nguyễn Đình Toàn đề nghị UBND thành phố Việt Trì, lãnh đạo tỉnh Phú Thọ tiếp tục chỉ đạo đơn vị tư vấn phối hợp với Vụ Kiến trúc - quy hoạch của Bộ Xây dựng sớm hoàn thiện dự thảo Nhiệm vụ trước khi trình Thủ tướng Chính phủ phê duyệt.

Minh Tuấn

## Hệ thống “nhà thông minh” - sự kết hợp giữa phong cách, chức năng và sự tiện nghi

Mặc dù hệ thống “nhà thông minh” đã phát triển rộng khắp trên toàn thế giới, song với đại đa số người dân Nga, bước tiến này mới chỉ dừng lại ở thuật ngữ. Việc đưa nhà thông minh vào cuộc sống tại Nga diễn ra chậm hơn so với

nhiều quốc gia tiên tiến khác, điều này được lý giải bằng nhiều nguyên nhân, một trong số đó là sự thiếu hiểu biết nguyên tắc hoạt động của các thiết bị công nghệ cũng như các lợi ích về mặt kinh tế thu được từ việc ứng dụng các công

nghe đó vào thực tế. Nếu xét về từng chi tiết riêng biệt của một hệ thống “nhà thông minh” hoàn chỉnh như bộ cảm biến chuyển động bằng đèn hay bộ cảm biến ghi nhận sự rò rỉ nước, thì từ lâu các vật dụng đó đã khá phổ biến trong nhiều ngôi nhà, nhiều căn hộ của cư dân các siêu đô thị (Moskva, Saint Peterburg, Ekaterinburg...). Trong những năm gần đây, việc ứng dụng các hệ thống an ninh, hệ thống điều khiển chiếu sáng đa dạng đã phát triển rộng rãi. Tuy vậy, về thực chất, đó chỉ là những chi tiết rời rạc của hệ thống “nhà thông minh”; và không thể coi đây là một hệ thống thống nhất do các chi tiết không có mối liên hệ với nhau.

Sự hữu ích của việc ứng dụng các thiết kế nhà thông minh trước hết là tính kinh tế. Chẳng hạn, tiêu hao điện năng có thể giảm tới 30%; nước – 41%; nhiệt – 50%. Do giá gas và điện tăng liên tục, vấn đề tiết kiệm chi phí sử dụng ngày càng trở nên cấp thiết. Khi tăng diện tích bất động sản, việc thu hút vốn để triển khai các hệ thống thiết bị thông minh cũng gia tăng. Chính vì thế, nhu cầu đối với hệ thống “nhà thông minh” tại các siêu đô thị của Nga chủ yếu thuộc về chủ sở hữu những biệt thự tư nhân với diện tích lớn hơn 300 m<sup>2</sup>.

Mỗi ngôi nhà có một thiết kế riêng. Còn đối với các căn hộ, gia chủ có thể áp dụng một số biện pháp điển hình không những cho phép giảm giá thành khi ứng dụng hệ thống “nhà thông minh”, mà các biện pháp này còn góp phần làm cho hệ thống trở nên dễ tiếp cận hơn đối với các nhóm khách hàng.

Một trong những trở ngại căn bản đối với con người khi cố gắng làm cho ngôi nhà - tổ ấm của mình tiện nghi và an toàn hơn chính là việc thiếu đi một mắt xích trong chuỗi liên kết “khách hàng - người thiết kế - người xây lắp”. Phần lớn các thiết kế đều mang tính chất cục bộ hoặc dở dang, do thiếu “nền tảng thông minh”. Thay vì lập thiết kế và lên kế hoạch cho các giai đoạn từ khi bắt đầu đến khi hoàn thiện, khách hàng

lại thường có những ý tưởng thêm vào một số chi tiết, chẳng hạn bộ cảm biến phát hiện rò rỉ nước, hay hệ thống “phòng đa năng”...trong một ngôi nhà đã hoàn chỉnh. Chúng ta cần nhớ một điều: hệ thống không thể có sự phối hợp chặt chẽ nhịp nhàng nếu không có mạng lưới đường dẫn đi khắp nơi trong nhà; và việc thêm bớt ngoài thiết kế có sẵn có thể làm phức tạp thêm tính liên kết của hệ thống.

Ngày càng có nhiều kiến trúc sư và chuyên gia trong lĩnh vực tự động hóa cùng chung quan điểm: để giải quyết một vấn đề cụ thể cần có sự hợp tác chặt chẽ giữa kiến trúc sư (người thiết kế) và công ty xây dựng (người xây lắp) ngay từ bước đầu thiết kế ngôi nhà. Nhiệm vụ của khách hàng là kiểm tra và phối hợp thực hiện các yêu cầu về mặt chức năng và mặt thiết kế được đặt ra.

Kinh nghiệm từ những thiết kế đã được thực hiện cho thấy: sự phối hợp thường xuyên liên tục giữa kiến trúc sư, công ty xây dựng và khách hàng sẽ thiết lập không chỉ mối tương hỗ giữa các hệ thống điều khiển, mà còn là yếu tố hỗ trợ tích cực việc sử dụng các thành phần riêng biệt của hệ thống nhà thông minh như những yếu tố thiết kế nên ngôi nhà. Bên cạnh đó, lập kế hoạch sử dụng hệ thống thiết bị thông minh từ giai đoạn thiết kế nhà sẽ giúp tiết giảm đáng kể chi phí cho việc ứng dụng, cũng như giảm thiểu nguy cơ phát sinh sự thiếu đồng bộ trong hoạt động của một hệ thống thống nhất trong tương lai.

Nhằm tránh các sai sót khi áp dụng hệ thống thiết bị thông minh, khách hàng trước tiên cần xác định rõ các nhiệm vụ, các công việc mà hệ thống nhà thông minh thực hiện, từ sớm trước khi xây hoặc sửa chữa nơi ở của mình. Theo các số liệu thống kê, hoạt động trong tam giác “khách hàng - người thiết kế - người xây lắp” sẽ hiệu quả hơn rất nhiều trong các trường hợp khi kiến trúc sư và công ty xây lắp đồng nhất quan điểm trong một thiết kế cụ thể. Điều này giúp kiến trúc sư am hiểu hơn đặc tính cũng



như nguyên tắc hoạt động của các thiết bị; đồng thời đối với người xây lắp (các công ty xây dựng), định hướng áp dụng các mô hình khác nhau của các thiết bị trong từng thiết kế và giải pháp kiến trúc cụ thể sẽ đơn giản hơn. Về phía khách hàng cũng có nhiều thuận lợi: không chỉ nhận các thiết kế sẵn, mà còn tiết kiệm khá nhiều thời gian thực hiện đơn đặt hàng.

Theo dự báo của nhiều chuyên gia, nhu cầu bất động sản thông minh ở Nga sẽ tăng lên do các công ty xây lắp và các kiến trúc sư sẽ liên kết với nhau để xây những ngôi nhà thông minh

theo dạng “chìa khóa trao tay”. Điều dễ hiểu là khách hàng với tư cách là người có nhu cầu cuối cùng bao giờ cũng quan tâm tới việc mua một giải pháp trọn gói, tổng thể, tức là nhận được những tiện ích tối đa trong khi chỉ cần chi trả cho những nỗ lực tối thiểu.

**A. Ananhev**

*Nguồn: Báo Xây dựng Nga số 38 (ngày 21/9/2012)*

**ND: Lê Minh**

## **Phục chế trung tâm lịch sử Saint Peterburg - vấn đề còn nhiều tranh luận**

Trong những năm gần đây, dư luận đã lên tiếng rất nhiều về số phận trung tâm lịch sử tại Saint Peterburg. Mâu thuẫn ngày càng sâu sắc giữa những người khẳng định: không nên xây thêm bất cứ thứ gì trong trung tâm thành phố; và những người tin tưởng rằng: thành phố cần phát triển, tức là, cần xây dựng lại. Từ đây nảy sinh ra những cuộc tranh luận mà nội dung có thể tóm gọn lại trong một câu ngắn gọn: “Phục chế không có nghĩa là phá dỡ”.

Không phải ngẫu nhiên mà tại Diễn đàn ProEstate -2012 một trong các ý kiến được nêu lên là “Người Nga cần thành phố Peterburg lịch sử để làm gì?”. Bởi vì, ngoài Ermitage và các quảng trường Cung điện, thành phố cũng không còn gì để khách thập phương thán phục. Các chuyên gia thậm chí còn so sánh hiện trạng của trung tâm lịch sử với hình ảnh một người đàn bà diễm lệ nhưng đã qua thời xuân sắc. Nếu như mặt tiền của nhiều công trình tại trung tâm thành phố vẫn ổn; thì trái lại, chỉ cần quá bộ một chút tới các cung điện loại hai và loại ba, du khách sẽ cảm thấy hẫng hụt thực sự.

Theo ý kiến của nhiều chuyên gia, vấn đề quan trọng hiện nay là cần tìm lời giải đáp cho câu hỏi: Làm gì với trung tâm thành phố? Tại đây có hơn 1500 tòa nhà, và thành phố không

thể điều chỉnh hết được nếu chỉ trông chờ vào nội lực của mình, không có sự hỗ trợ của Chính phủ và không có chính sách thu hút đầu tư từ các thành phần tư nhân.

### **Làm thế nào xóa bỏ những rào cản?**

Để giải quyết vấn đề trên, các nhà đầu tư và các nhà quy hoạch trong khuôn khổ Diễn đàn còn tham gia những cuộc đối thoại, với một bên là những người bảo vệ (đại diện các tổ chức bảo vệ kết cấu đô thị cũ), một bên là các nhà cách tân (đại diện các công ty xây dựng trong thành phố).

Tham gia Diễn đàn, các nhà nghiên cứu lịch sử kiến trúc đã khẳng định sự kiêu diễm của Saint Peterburg - một trong những thành phố tuyệt mỹ không chỉ của nước Nga mà còn của cả thế giới - không hề bị tàn phai theo năm tháng. Tham gia với tư cách là nhà cách tân, ông M. Mamoshin – lãnh đạo một công ty kiến trúc cho biết: Trong thế kỷ XX, nhiều dự án cải cách trung tâm lịch sử đã được thực hiện, mà một trong số đó là việc xây dựng đại lộ Nepsky - đại lộ được xây như một đường phố của Italia. Các dự án cải tạo sông ngòi và kênh đào cũng được nghiên cứu trong thời gian này. Những biến động xã hội xảy ra đầu thế kỷ XX đã cứu trung tâm của thành phố - đưa những ý tưởng

của các nhà kiến trúc ra các khu lao động ngoại ô Saint Peterburg, và đó là may mắn lớn đối với thành phố. Trước chiến tranh, Saint Peterburg đã nhận được nhiều quyết sách rất hay trong vấn đề quy hoạch đô thị. Trước hết phải kể đến quần thể kiến trúc xung quanh nhà ga Phần Lan; quảng trường Senaya. “Người dân Peterburg đã quen với suy nghĩ những công trình này có mặt ở đây từ thời Xô viết – thời mà nhiều ý tưởng đẹp đã được hiện thực hóa. Thực ra, những địa danh này gắn với Saint Peterburg từ thời Sa hoàng” - ông M. Mamoshin cho biết.

Ông M. Milchic, Phó Giám đốc Viện Nghiên cứu Khoa học “Các dự án phục chế đặc biệt”, thành viên Hội đồng bảo vệ di sản văn hóa liên bang - Bộ Văn hóa Nga tham gia diễn đàn với tư cách “người bảo vệ”, cho rằng: nửa đầu thế kỷ XX, trong những trang sử của mình, Peterburg trước khi có kênh đào Obvodnyi đã đạt được sự cân bằng. Ông phát biểu: “ Những sự bổ sung được thực hiện thời kỳ Xô viết đã phát triển chính phong cách Peterburg. Đó là các quảng trường mở ra hướng sông Neva; là quy hoạch điều chỉnh; là giới hạn về chiều cao. Đó chính là những khoảnh khắc đã khắc họa nên phong cách Peterburg, và không hề bị phá bỏ dưới thời Xô viết mà trái lại, được duy trì và củng cố”.

### **Cuộc sống tiếp theo**

Các nhà đầu tư có quan điểm của mình đối với từng vấn đề hiện tại. Giám đốc Tập đoàn Hansa Group, ông O. Barkov tham gia với tư cách một nhà cách tân cho rằng: Peterburg thực sự đã may mắn, may mắn ở chỗ: mật độ xây dựng tại trung tâm lịch sử của thành phố rất lớn, do đó việc xây dựng mới sẽ không có đất để tiến hành. Hơn nữa, trong thập kỷ 90 của thế kỷ XX, thành phố được kiến thiết “nhờ sự giúp đỡ của chính phủ”. Sự bùng nổ các công trình xây dựng tại trung tâm lịch sử bắt đầu diễn ra ở ngưỡng cửa những năm 2000. Nhiều chuyên gia đã khẳng định, những công trình đầu tiên trong thời gian này là các khu nhà dân sinh trên

phố Spalerskaya và Robestkaya - những công trình mà cho tới hôm nay vẫn còn nhận được nhiều thán phục. Song thời kỳ này cũng bắt đầu xuất hiện những sai lầm trong quy hoạch đô thị - dự án khách sạn Renaissance trên phố Bưu điện Trung tâm với mái vòm quá đồ sộ, thậm chí các nhà thầu còn xây dựng trái phép; khu nhà dân sinh trên đại lộ Bolsheokhtinsky ... là một số ví dụ về trình độ non kém của các nhà xây dựng – ông O. Barkov cho biết thêm. Theo đại diện của phía “những người bảo vệ”, lãnh đạo xưởng kiến trúc số 44 Nkhikita laveinyi - ở đây có sự hiện diện của chủ nghĩa tư bản tự nhiên với lòng tham vô độ. Theo ông, những sai lầm lớn nhất trong quy hoạch đô thị Saint Peterburg thường không xác định được ai là tác giả. Và trong những năm gần đây, trên thị trường đã xuất hiện làn sóng của các nhà đầu tư cũng đi theo xu hướng chung này.

Các nhà nghiên cứu đã nói rất nhiều về vấn đề: để tránh những sai lầm đã từng mắc phải trong chính sách quản lý đô thị, tốt hơn hết cần chuyển trọng tâm gánh nặng ra khỏi phạm vi trung tâm lịch sử của thành phố - bởi vì dù muốn hay không, giữa các quận ngoại ô và khu vực trung tâm luôn tồn tại một cuộc xung đột “ngầm”.

Ông O. Barkov giải thích rằng tới đầu những năm 2000, các công trình xây dựng phát triển khắp nơi, và xây dựng trở thành một ngành kinh doanh có nhiều lợi nhuận – các nhà đầu tư đều đổ xô vào đây với hy vọng kiếm được nhiều tiền. Hiện nay, quá trình này lại bắt đầu. Tại các quận xa trung tâm, sự cạnh tranh quyết liệt để giành khách hàng, cùng với việc kiểm soát giá cả chặt chẽ đã diễn ra, tới mức không một nhà đầu tư với kế hoạch thu lợi lập sẵn nào lại không cố gắng đưa tới đó những công trình cao cấp đắt tiền. Theo ông, sự tiết kiệm luôn hạn chế tính khả thi của những kiến trúc độc đáo, bắt mắt. Và dù sao, tiền vẫn luôn là động lực của thị trường bất động sản. “Nga có Luật Quy hoạch đô thị, có các Thông tư hướng dẫn, có

những quy định hạn chế chiều cao, song ngay cả trong phạm vi giới hạn cũng có thể có những thiết kế “dị dạng”, không bình thường. Công trình Stokman là một ví dụ điển hình - hướng dẫn thiết kế rất chuẩn, mà kết quả thật thảm hại. Chính vì vậy, phe bảo vệ cũng như phe ủng hộ cách tân đều đi tới một ý kiến chung: trong những siêu đô thị như Saint Peterburg hay Moskva, Luật Quy hoạch đô thị cần có những sửa đổi theo hướng thắt chặt hơn nữa. “Tại sao mức xử phạt do đỗ xe không đúng nơi quy định tại Saint Peterburg sẽ nâng lên vài lần so với những thành phố khác của Nga; trong khi đó mức xử phạt những vi phạm trong xây dựng tại Saint Peterburg, Chiumen và một số thành phố khác lại như nhau?” – Đây là một trong những câu hỏi của những người tham gia cuộc thảo luận.

### Sự tiện nghi hay uy tín?

Phát biểu về hướng phát triển của trung tâm lịch sử Saint Peterburg trong tương lai, các nhà cách tân đề nghị không nên quên cư dân thành phố cũng như các quyền lợi của họ. Nhiều ý kiến cho rằng: không thể tồn tại một trung tâm lịch sử ở tình trạng như hiện nay. “Không thể chỉ chọn một ngôi nhà nào đó rồi tiến hành phục chế, mà phải phục chế cả một khối nhà” - đại diện cho trường phái cách tân nêu đề xuất như vậy. Vị đại diện này còn nhận xét: với nhịp độ sống hiện đại, việc cư trú trong trung tâm lịch sử không còn thuận tiện nữa. Ông M.Milchic - đại diện cho những người bảo vệ

cũng cùng chung quan điểm. Tuy vậy, người dân lại cho rằng cần thích nghi với hoàn cảnh này, chấp nhận nó như một phần cuộc sống - những khoảng sân chật hẹp; không một bóng cây; vấn đề giao thông trì trệ... Người dân có hai sự lựa chọn rõ ràng: hoặc một cuộc sống đầy đủ tiện nghi, có những bãi đỗ xe thuận tiện, không gian thoáng đãng ở ngoại ô thành phố; hoặc sống ngay chính trung tâm và tự hài lòng với những điều kiện sống hiện thời.

Các nhà nghiên cứu đã đi tới kết luận: những vấn đề nêu trên cùng một số tồn tại khác của trung tâm lịch sử chỉ có thể giải quyết bằng nỗ lực liên kết. Kết quả của các cuộc thảo luận xoay quanh chủ đề trên nằm ngoài sự mong đợi ngay cả đối với những người tham gia từ cả hai phía – thay vì chỉ trích và đổ lỗi cho nhau, những người bảo vệ và những nhà cách tân đều thấy cần hợp nhất lại và có những tác động cụ thể tới cơ cấu chính quyền thành phố; đồng thời họ cùng thống nhất quan điểm: trung tâm lịch sử của Saint Peterburg hôm nay không chỉ cần được phục chế, mà còn cần được xây mới khu vực bên bờ sông Neva, theo những truyền thống kiến trúc mà thành phố đang kế tục.

**S. Smirnova**

*Nguồn: Báo Xây dựng Nga số 42  
(19/10/2012)*

**ND: Lê Minh**

## Vữa màu hoàn thiện MOVA Color 30 PC

Tại Triển lãm quốc tế VIETBUILD Hà Nội 2012 Cty CP Bê tông xây dựng A&P giới thiệu sản phẩm Mova Color - một loại vữa màu hoàn thiện cao cấp dùng thay sơn, bả, được trộn sẵn và đóng bao chống ẩm tại nhà máy. Thành phần chính của vữa gồm có hỗn hợp chất kết dính xi măng polyme, cốt liệu chọn lọc, bột màu và các phụ gia đa chức năng khác.

Mova Color 30PC là lớp phủ polyme cải tiến - một thành phần được sản xuất chuyên dùng

cho việc chống thấm và trang trí bề mặt tường ngoài. Các phân tử polyme siêu nhỏ kích thước cỡ nano liên kết với nhau tạo thành dạng màng có khả năng lấp đầy các vết nứt, bám dính tốt trên bề mặt của mọi loại chất nền. Lớp màng polyme đàn hồi có khả năng bám dính chắc chắn trên bề mặt cần bảo vệ, giúp chống lại sự thâm nhập của các yếu tố gây hại bên ngoài như rêu mốc, vi khuẩn, nhờ đó Mova Color 30PC có được các đặc tính như kháng kiềm,

chống rêu mốc, chống bám bụi, chịu được tia cực tím. Ngoài ra do vữa được cho thêm các phụ gia đa chức năng nên các đặc tính của vữa xi măng cũng được cải thiện đáng kể. Vữa Mova Color 30PC rất phù hợp với điều kiện khí hậu nóng ẩm của Việt Nam, đặc biệt rất thích hợp cho việc trát tường xây bằng gạch nhẹ không nung - một loại sản phẩm thân thiện với môi trường.

Mova Color 30PC được sản xuất dưới dạng vữa khô đóng gói, trên dây chuyền công nghệ khép kín mức độ tự động hóa cao của CHLB Đức, không phế thải và theo các công thức do các phòng thí nghiệm của Mova phát triển do vậy các thành phần của vữa được định lượng chính xác, trộn sẵn và đóng bao chống ẩm, bảo đảm bảo vệ môi trường trong quá trình vận chuyển và dễ bảo quản.

Việc trong thành phần của của vữa khô có vật liệu nano polyme biến tính, phụ gia đa năng và cốt liệu chọn lọc đem lại cho Mova Color 30PC nhiều tính năng nổi trội như:

- Tốc độ bay hơi nước giảm nhờ đó các cấu trúc tinh thể có điều kiện duy trì và phát triển, tạo ra cường độ trong quá trình bảo dưỡng ban đầu. Việc giảm tốc độ bay hơi nước có ý nghĩa đặc biệt quan trọng đối với các lớp vữa mỏng mà diện tích bay hơi thường lớn hơn so với thể tích vữa;

- Khả năng công tác của hỗn hợp vữa được tăng hơn: Vật liệu polyme biến tính góp phần cải thiện đáng kể các đặc tính sử dụng của vữa giúp vữa dễ chảy hơn và dễ thi công hơn. Một lượng polyme nhất định tồn tại suốt quá trình thủy hóa có thể kéo dài thời gian thi công; đó là đặc tính quan trọng trong điều kiện thời tiết nóng. Điều đó giúp người thi công có thể sử dụng ít nước hơn mà vẫn có được đặc tính công tác của vữa theo ý muốn. Polyme có tác dụng như một chất làm giảm nước khiến vữa có thể đạt cường độ cao hơn, có ít lỗ rỗng hơn và ít khuyết tật hơn.

- Khả năng bám dính của vữa được nâng

cao đáng kể: Polyme biến tính làm tăng đáng kể độ bám dính của vữa trên các loại bề mặt khác nhau. Ngoài ra bám dính còn là một đặc tính quan trọng đối với các lớp vữa mỏng như vữa phun, vữa Stucco trát bit và các lớp vữa lót, các bề mặt chịu rung và chịu các phương tiện giao thông nặng.

- Làm tăng cường độ và độ bền vững: Các loại vữa polyme biến tính nói chung đều làm tăng cường độ chịu kéo và chịu uốn, tăng độ bền chống va đập và mài mòn, tăng khả năng chịu nước và độ bền hóa học học hơn so với vữa không biến tính; sự phát sinh các vết nứt vi mô cũng được hạn chế đáng kể.

Mova Color 30PC là loại vữa sạch sử dụng cốt liệu chọn lọc. Vữa đã được loại bỏ hết các tạp chất có hại như bùn đất, tạp chất vô cơ và hữu cơ như gỗ mục, rác thải,... lẫn trong cát trong quá trình sản xuất; tuổi thọ của vữa cao gấp 2 - 3 lần so với vữa truyền thống. Vữa màu hoàn thiện Mova Color 30PC là dòng sản phẩm được sản xuất dành do việc tạo ra lớp phủ trang trí và hoàn thiện có khả năng thay thế cho các lớp vữa tô trát, sơn bả, phủ sàn truyền thống. Mova Color 30PC đạt được các chất lượng theo tiêu chuẩn quốc tế như sau: Cường độ chịu nén cao, đạt 30 Mpa, cường độ chịu kéo/uốn tốt, đạt 1,5 Mpa, cường độ bám dính tốt, đạt 1 N/mm<sup>2</sup>, không co ngót nên không gây phồng rộp trên bề mặt, bền vững bên ngoài nhà với tuổi thọ trên 30 năm, độ bền màu với thời gian bảo hành 10 năm, độ bền nước và hóa chất tốt, thời gian thi công cho phép là khoảng 2 giờ.

Việc sử dụng vữa Mova Color 30PC có thể tạo lớp vữa mỏng không co ngót dày không quá 1-3 mm. Đây là ứng dụng quan trọng mà việc thi công đối với các loại vữa khác chưa thực hiện được. Mova Color 30PC thích hợp cho việc sửa chữa hoặc hoàn thiện bề mặt đặc biệt là bề mặt đặc chắc, nhẵn bóng và không thấm thấu như bê tông.

Mova Color 30PC được sản xuất với nhiều loại sắc màu, cho phép lựa chọn màu phù hợp

với lớp trang trí bề mặt trong và ngoài nhà, có thể thay thế lớp vật liệu sơn bả.

Đặc biệt Mova Color 30PC bám dính tốt trên các loại bề mặt như gỗ, polystyren dạng cứng và polyuretan dạng bọt, thủy tinh và các kim loại,...Mova Color 30PC có thể được thi công trát, bả dễ dàng bằng các loại dụng cụ thủ công như bay hoặc cũng có thể phun vữa bằng máy phun chuyên dụng.

Việc sử dụng Mova Color 30PC cho hiệu quả kinh tế rõ ràng. Thời gian thi công giảm 2/3; giá thành chỉ bằng 1/2 so với sử dụng vật liệu sơn bả, chi phí thuê giàn giáo giảm 1/2, chi phí nhân công giảm và định mức sử dụng vật tư tiết kiệm được 80% so với phương thức sơn bả truyền thống.

Mova Color 30PC được xác nhận phù hợp với tiêu chuẩn Pháp NFT 30808 và tiêu chuẩn Đức DTU 26.1

Với những ưu thế vượt trội nêu trên, Mova Color 30PC đã và đang được sử dụng rộng rãi ở nhiều nước trong khu vực châu Á – Thái Bình Dương như Singapore, Ấn Độ, Thái Lan, Philippin,...được các kiến trúc sư và các chủ đầu tư đánh giá cao cả về chất lượng và màu sắc. Đây thực sự là cuộc “cách mạng” sử dụng polyme vào sản xuất VLXD với những tính năng được cải thiện vượt trội so với vữa xi măng truyền thống.

**Huỳnh Phước**

## Tác dụng và giá trị của quy hoạch đô thị

Tại sao chúng ta lại cần những nhà quy hoạch đô thị? Cần phải đặt ra câu hỏi này vì dường như rất nhiều bản quy hoạch tổng thể vẫn chưa được thực hiện, và điều đó có nghĩa là những nhà quy hoạch đô thị chưa thực sự phát huy tác dụng.

Do đó, sẽ có nhiều người băn khoăn rằng có thực sự cần nhà quy hoạch đô thị không, vì ở hầu hết các thành phố, quy hoạch được thực hiện theo ngành (chẳng hạn như ngành nước, giao thông, nhà ở, v.v...) và những ngành này thường được quản lý tương đối tốt. Nhiệm vụ của những nhà quy hoạch đô thị là quy hoạch liên ngành, nhưng ứng dụng thực tế của quy hoạch liên ngành vẫn chưa được chứng minh. Chính vì vậy, câu hỏi đầu tiên cần phải trả lời là “tại sao chúng ta lại cần người lập quy hoạch đô thị?”

Phần thứ hai chúng ta sẽ cùng tổng kết kết quả quy hoạch ở các thành phố khác nhau, bằng cách miêu tả những thành công và thất bại trong quy hoạch ở những vùng khác nhau trên thế giới.

Và cuối cùng, từ hồ sơ về thành công và thất bại đó, chúng ta sẽ cùng miêu tả một

phương pháp quy hoạch đô thị sử dụng cách tiếp cận liên ngành, có tính tới tác động của thị trường và tăng khả năng thành công của quy hoạch.

Trước tiên, chúng ta cùng giải quyết câu hỏi tại sao lại cần người lập quy hoạch đô thị?

Nhiều thành phố đang sử dụng cách tiếp cận quy hoạch theo ngành. Điều đó có nghĩa là một nhóm các chuyên gia chịu trách nhiệm về nhà ở, một nhóm khác chịu trách nhiệm về giao thông, một nhóm khác quy hoạch nước và thoát nước, và một nhóm khác nữa quản lý đất đô thị. Nhìn chung, tất cả những chuyên gia này đều đủ năng lực để quản lý ngành riêng của họ. Công tác quản lý ngành tốt.

Tất nhiên, quản lý ngành tốt là điều không thể thiếu được. Chuyên gia hiểu biết sâu về ngành mình và quản lý ngành tốt, nhưng như thế là chưa đủ để quản lý các ngành riêng lẻ. Chúng ta cần phải có chuyên gia có cái nhìn bao quát, toàn diện về cách thức quan hệ, tương tác giữa các ngành này với nhau. Và đây chính là công việc của những nhà quy hoạch đô thị. Về điểm này, họ là những người đặc biệt vì họ là người duy nhất có thể vượt qua các



ngành và giải quyết các vấn đề liên ngành.

Đáng tiếc là nhiều nhà thiết kế quy hoạch chỉ tập trung vào quy hoạch sử dụng, tách biệt với những ngành khác, và không mấy quan tâm tới quy hoạch cơ sở hạ tầng có liên quan. Do đó, chúng ta cần phải giải quyết những vấn đề liên ngành này. Chúng ta sẽ cùng lấy ví dụ về một vấn đề liên ngành đó.

Giả sử ở một thành phố xảy ra tình trạng thiếu nhà, nghĩa là sẽ có một số khu dân cư quá đông đúc, và những khu dân cư quá đông đúc này sẽ tạo ra tình trạng tắc nghẽn giao thông. Tình trạng tắc nghẽn giao thông này có thể được giải quyết bằng hai cách.

Cách tiếp cận ngành sẽ là mở rộng đường. Cách tiếp cận liên ngành xác định vấn đề thực gây nên tình trạng tắc đường (thực tế là do dân cư quá đông đúc), từ đó giải pháp cho vấn đề giao thông này có thể là xây thêm nhà. Như vậy bạn có thể thực sự giải quyết được vấn đề tắc nghẽn giao thông theo hai cách: thứ nhất, theo cách liên ngành, xử lý vấn đề nhà ở để giải quyết vấn đề giao thông; hoặc cách một ngành, chỉ cần mở rộng đường và xử lý vấn đề đường đi mà không cần giải quyết vấn đề nhà ở. Đây chỉ là một trường hợp, chứ không phải tất cả những vấn đề liên quan tới giao thông đều do tình trạng dân cư quá đông đúc gây ra.

Chúng ta hãy cùng lấy một ví dụ thứ hai. Giả sử chúng ta đang sống ở một thành phố không đầu tư nhiều cho hoạt động cấp nước ở các khu vực ngoại ô, do đó ngoại ô sẽ không phát triển được nhiều đất mới. Tình trạng đất không được cấp nước dẫn tới tình trạng thiếu nhà. Hệ quả là sẽ có rất nhiều người buộc phải sống ở trung tâm thành phố, và phải chịu mức giá thuê nhà rất cao.

Có một số cách để giảm tiền thuê nhà của phần lớn các hộ gia đình trong thành phố.

Một giải pháp có thể thực hiện được là mở rộng hệ thống cung cấp nước để phát triển các vùng đất mới ở khu vực ngoại ô. Điều này cho phép các nhà phát triển xây dựng những công

trình nhà ở mới, nguồn cung (nhà ở) tăng đồng nghĩa với giá nhà cho thuê thấp hơn. Ở đây chúng ta có thể thấy là đầu tư cho cấp nước có thể góp phần giải quyết vấn đề nhà ở. Đó là một ví dụ khác về giải pháp liên ngành.

Hoặc chúng ta có thể sử dụng giải pháp một ngành: Chính phủ trực tiếp trợ giá nhà hoặc kiểm soát giá thuê nhà để hạ thấp giá thuê nhà.

Trong ví dụ này, giải pháp liên ngành cũng sẽ hiệu quả hơn về lâu về dài. Lợi ích lớn nhất của quy hoạch đô thị là tránh các giải pháp ngành hạn hẹp và tạo điều kiện cho giải pháp liên ngành.

Một vấn đề khác của giải pháp ngành là xu hướng giảm thiểu tối đa chi phí trong ngành, không xem xét chi phí và lợi ích được tạo ra trong các ngành khác. Thường thì nỗ lực giảm chi phí ở ngành này có thể gây ra rất nhiều vấn đề cho những ngành khác.

Chúng ta hãy cùng tưởng tượng một thành phố ở dọc sông. Những người quản lý đường thường có xu hướng tránh xây cầu vì cầu thường tốn kém, và với số tiền (xây cầu) đó, họ có thể xây được nhiều đường hơn. Và từ cách nhìn một ngành, điều này hoàn toàn đúng. Với khoản ngân sách đã được ấn định, họ có thể xây được nhiều đường hơn nếu xây ít cầu đi. Như vậy, từ cách nhìn một ngành, có vẻ hiệu quả khi làm đường ở những khu vực không cần cầu.

Tuy nhiên, từ quan điểm thành phố, vùng đất ở bên kia sông có giá trị tiềm năng cao, nhưng giá trị này gần như bằng không nếu không có cầu bắc qua sông. Nếu thành phố này có người thiết kế đô thị có năng lực, hiểu được thị trường đất và quen với cách nhìn nhận vấn đề liên ngành, người đó sẽ nhanh chóng xác định được giá trị của vùng đất bên kia sông và tìm ra cách để có tiền xây cầu vì chi phí xây cầu thường rất ít so với giá trị đất. Đây là một ví dụ giải thích tại sao giảm thiểu chi phí ở một ngành lại có thể gây tổn kém (cho ngành khác) và tại sao cách nhìn nhận liên ngành lại đem lại

nhiều lợi ích cho cộng đồng.

Sử dụng biện pháp phân tích chi phí - lợi ích, chứ không phải giảm thiểu chi phí, là công cụ quy hoạch đô thị rất quan trọng. Cách tiếp cận một ngành thường giảm tối đa chi phí vì trong một ngành, thường chỉ có một khoản ngân sách nhất định, do đó, càng giảm chi phí trong ngành, bạn càng làm được nhiều việc hơn.

Nhưng nếu bạn xem xét lợi ích cùng lúc với xem xét chi phí, bạn sẽ thấy một bức tranh hoàn toàn khác. Thông thường, một nhà thiết kế đô thị giỏi sẽ cố gắng tối đa hóa chệch lệch giữa chi phí và lợi ích, nhưng không nhất thiết phải tối thiểu hóa chi phí. Tối thiểu hóa chi phí, đồng thời tối thiểu hóa lợi ích, chẳng đem lại giá trị gì.

Để chúng tôi lấy một ví dụ cụ thể. Làm thế nào chúng ta đánh giá được lợi ích của việc xây dựng một trường học? Rất khó để đánh giá được lợi ích do trường học mang lại. Tất nhiên, trường học mới có thể tạo điều kiện cho rất nhiều học sinh được học hành, giáo dục. Chúng ta đều biết điều này có ý nghĩa rất lớn trong việc cung cấp lực lượng lao động được đào tạo cho thành phố, nhưng khó có thể đánh giá được lợi ích của giáo dục về mặt định lượng.

Một cách để đánh giá lợi ích mà trường học đem lại cho một khu vực là nhìn vào sự thay đổi giá thuê đất trong một khu vực lúc đầu không có trường học và sau khi xây một trường học. Cũng có thể xem xét sự thay đổi giá thuê đất ở khu vực có trường học tối tân với khu vực có trường học tốt. Thông thường, mọi người sẽ nhanh chóng nhận ra sự khác biệt về dịch vụ ở một khu vực, và sự khác biệt này sẽ nhanh chóng được phản ánh trong giá cho thuê. Giá cho thuê sẽ tăng lên khi khu vực có thêm dịch vụ, và xem xét sự thay đổi được xem là một cách đánh giá lợi ích.

Các nhà thiết kế đô thị là những người duy nhất có đủ năng lực để đánh giá lợi ích của cơ sở hạ tầng tự nhiên và xã hội. Họ cần phải thường xuyên giám sát quá trình phát triển của

giá thuê đất trong thành phố vì đây là một trong những chất chỉ thị hữu dụng nhất để tính toán chi phí lợi ích của các khoản đầu tư và sớm phát hiện những hạn chế trong nguồn cung đất và nhà ở.

Nhưng đây chỉ là lý thuyết. Trên thực tế, hầu hết các nhà quy hoạch đều không buồn giám sát giá thuê nhà và thuê đất. Những nhà quy hoạch thường có xu hướng tập trung vào thiết kế quy hoạch sử dụng đất tách biệt với các ngành khác. Đó là một xu hướng, nhưng may mắn là không phải lúc nào họ cũng làm như vậy. Đó chính là lý do tại sao chúng ta lại có một số câu chuyện quy hoạch đô thị thành công.

Các nhà quy hoạch thường phớt lờ phản ứng của thị trường bất động sản đối với các quy hoạch, quy định và các khoản đầu tư cơ sở hạ tầng của họ. Các nhà quy hoạch thậm chí còn không biết họ là người tạo ra tình trạng thiếu hoặc thừa nguồn cung vì họ thường không ý thức được là hành động của họ có tác động tới thị trường. Thường thì các nhà quy hoạch không hiểu chuyện gì đang xảy ra, hoặc không nhận thức được thay đổi về giá đất, giá thuê nhà. Các nhà quy hoạch thường cho rằng những thay đổi trong giá đất và giá thuê nhà là do các nguyên nhân khác như đầu cơ, trong khi, trên thực tế, những tình huống tiêu cực lại thường do các sáng kiến quy hoạch của chính họ gây ra.

Do đó, chúng ta cần phải xem xét kỹ lưỡng hơn vai trò của các nhà quy hoạch và cần phải đảm bảo họ thực hiện đúng vai trò của mình. Trước khi đi vào giải pháp có thể giúp các nhà quy hoạch thực hiện công việc của mình tốt hơn, chúng ta hãy cùng tìm hiểu một cách ngắn gọn về những ví dụ thành công và thất bại trong quy hoạch đô thị trên thế giới.

Thành phố có thu nhập cao không nhất thiết phải là thành phố quy hoạch đô thị tốt hơn so với các thành phố có thu nhập thấp hơn. Thường là như vậy, nhưng không phải tất cả các trường hợp đều đúng, và có lịch sử quy

hoạch thành công và thất bại thực tế ở khắp nơi trên thế giới. Vì vậy, chúng ta hãy cùng xem xét các trường hợp thành công trước, sau đó là các trường hợp thất bại.

Các thành phố Tây Âu đã rất thành công trong hai lĩnh vực:

Thứ nhất, các nhà quy hoạch châu Âu đã làm rất tốt công việc bảo vệ các khu vực có ý nghĩa lịch sử trong khi vẫn duy trì được sự tồn tại của nền kinh tế. Ở nhiều thành phố châu Âu, khu vực lịch sử không chỉ được tôn trọng, mà còn được xem là trung tâm danh tiếng của thành phố. Ở các thành phố như London, Paris, Berlin, Rome, St. Petersburg, các tòa nhà trong trung tâm thành phố cổ được bảo tồn, đồng thời chúng minh được hiệu quả như các tòa nhà văn phòng, tòa nhà bán lẻ hay như các căn hộ. Điều này khá đặc biệt.

Tôi cho rằng Tây Âu còn đặc biệt thành công trong việc kết nối các khu vực đô thị với mạng lưới giao thông công cộng dày đặc, đặc biệt là tàu điện nhanh. Điều này giúp các thành phố này có được thị trường lao động lớn hơn và hiển nhiên là tăng được hiệu quả kinh tế, trong khi không tăng tình trạng ô nhiễm do giao thông. Hệ thống giao thông hiệu quả kết nối các khu vực dân cư khá đông đúc chính là một phần trong câu chuyện quy hoạch đô thị thành công của châu Âu.

Các thành phố của Mỹ cũng có câu chuyện thành công của riêng họ, nhưng các thành phố này không giống các thành phố của châu Âu. Tôi cho rằng một trong những thành công lớn nhất của các thành phố Mỹ là đã duy trì được thị trường nhà ở cạnh tranh và một ngành công nghiệp xây dựng, phát triển đất phản ứng nhanh nhạy với nhu cầu của người tiêu dùng. Các nhà phát triển có thể xây dựng rất nhanh khi nhu cầu tăng và bản thân ngành công nghiệp có thể co lại khi có một chu kỳ không tạo ra tình trạng thất nghiệp. Đó là một thành công lớn. Kết quả là với cùng một mức thu nhập, các hộ gia đình Mỹ có khả năng mua

được những ngôi nhà lớn hơn so với các hộ gia đình ở châu Âu.

Một thành công khác trong quy hoạch của các thành phố Mỹ, và không phải ai cũng biết về thành công này, là khả năng giảm ô nhiễm do ô tô đem lại bằng cách áp dụng các tiêu chuẩn khí thải nghiêm ngặt. Các tiêu chuẩn này đã giúp giảm đáng kể lượng khí thải mỗi xe trong vòng 10 năm qua. Một chiếc xe được sản xuất ở Mỹ hiện nay gây ô nhiễm bằng 1/10 so với 10 năm trước. Đó là một thành công lớn.

Bây giờ, chúng ta hãy cùng tìm hiểu những thất bại. Khi nói “thất bại”, tôi không có ý nói hoàn toàn thất bại, mà chỉ là thất bại so với dự định của các nhà quy hoạch. Tôi không đánh giá các chính sách, những điều mang tính chính trị và khó có thể đánh giá một cách khách quan được. Tôi định nghĩa thất bại trong quy hoạch là sự bất lực trong việc thực hiện một chính sách đã được xác định và tuyên bố rộng rãi, không tính tới giá trị của bản thân chính sách đó.

Ở các thành phố Tây Âu, bắt đầu từ những năm 50, các nhà quy hoạch đã cố gắng hạn chế sự phát triển của các thành phố thủ đô như London và Paris. Họ cố gắng hạn chế vì họ cho rằng các thành phố lớn khó có thể quản lý được. Các nhà quy hoạch đã sử dụng rất nhiều nguồn lực nhằm hạn chế sự phát triển của các thành phố lớn, nhưng điều đó chưa bao giờ hiệu quả. Không phải tôi nói việc cố gắng hạn chế quy mô của các thành phố thủ đô là một ý tưởng hay, tôi chỉ đang nói các nhà quy hoạch có ý định làm như vậy, nhưng họ đã không thành công. Họ đã không thành công trong việc giới hạn quy mô các thành phố, vì trong khi đặt mục tiêu, họ đã không quan tâm tới nhu cầu của thị trường.

Một thất bại quy hoạch khác của châu Âu là nỗ lực của các nhà quy hoạch nhằm tăng mức độ đi lại trong phạm vi đô thị bằng cách sử dụng phương tiện giao thông công cộng, nhưng điều này cũng không phát huy tác dụng. Có nhiều người sử dụng phương tiện giao thông công

cộng ở các thành phố Tây Âu, nhưng mức độ đi lại bằng ô tô vẫn tăng lên hàng năm, và mức độ sử dụng phương tiện giao thông công cộng liên tục giảm. Đây lại là một thất bại khác về mặt quy hoạch. Mục tiêu của các nhà quy hoạch là duy trì hoặc tăng mức độ di chuyển bằng phương tiện giao thông công cộng, nhưng ở tất cả các thành phố lớn, tỉ lệ này đã giảm và vẫn đang tiếp tục giảm.

Ở một số thành phố của Mỹ, một trong những thất bại chính về quy hoạch là sự xuống cấp của các trung tâm thành phố. Trung tâm của nhiều thành phố Mỹ đã bị hủy hoại, và các nhà quy hoạch đã cố gắng tái tạo sức sống kinh tế ở các trung tâm này, nhưng không phải lúc nào họ cũng thành công. Trong nhiều trường hợp, họ hoàn toàn thất bại. Nhưng tất nhiên cũng có một vài ngoại lệ, như New York và San Francisco, những thành phố mà trung tâm (thành phố) vẫn duy trì được hoạt động kinh tế và các tiện nghi cấp độ cao.

Các nhà quy hoạch Mỹ vẫn luôn ủng hộ tăng tỉ lệ sử dụng phương tiện giao thông công cộng. Tuy nhiên, bất chấp khoản đầu tư nặng ký cho giao thông công cộng và ủng hộ phát triển theo định hướng giao thông công cộng (TOD), lượng người sử dụng phương tiện giao thông công cộng không những không tăng mà còn giảm ở hầu hết các thành phố Mỹ. Việc không thể thực hiện được mục tiêu lâu dài là tăng mức độ sử dụng phương tiện giao thông công cộng được xem là một trong những thất bại rõ ràng nhất của các nhà quy hoạch đô thị Mỹ.

Như vậy, chúng ta có thể thấy là kinh nghiệm quy hoạch trên thế giới không phải lúc nào cũng tích cực. Chúng ta cần phải nhận thức được rằng không có mô hình quy hoạch đô thị nào không có sai lầm. Có những mô hình thành công, nhưng cũng có những mô hình thất bại, và chúng ta cần phải học từ cả hai.

Câu hỏi tiếp theo là chúng ta có thể học được gì từ kinh nghiệm quy hoạch cũ? Chúng ta nên làm gì để có thể thực hiện các mục tiêu quy

hoạch hiệu quả hơn? Tôi đang cố gắng miêu tả một phương pháp quy hoạch đô thị mà nếu được ứng dụng có thể cải thiện những lợi thế để đạt được kết quả quy hoạch thành công.

Theo quan điểm của tôi, cần thực hiện 6 bước khi xem xét một bản quy hoạch đô thị, mỗi một bước này rất quan trọng.

Bước 1: xác định các mục tiêu ưu tiên;

Bước 2: phát triển chiến lược phù hợp với các mục tiêu đã xác định;

Bước 3: nhận biết và xác định đầu vào;

Bước 4: nhận biết và xác định đầu ra;

Bước 5: dự đoán và giám sát kết quả;

Bước 6: dự đoán và giám sát tác động toàn thành phố.

Hãy để chúng tôi lấy một ví dụ dẫn chứng giúp bạn hiểu tốt hơn mỗi bước.

Bước đầu tiên, xác định các mục tiêu ưu tiên. Chúng ta hãy cùng tưởng tượng rằng chính quyền của một thành phố đang lo lắng về mức giá nhà ở cao, khiến một phần lớn dân số khó có thể mua được. Khi đó, mục tiêu ưu tiên của thành phố phải là giảm giá nhà ở. Tất nhiên là còn những mục tiêu ưu tiên khác, nhưng trong ví dụ này chúng ta sẽ tập trung vào mục tiêu hàng đầu là nhà ở.

Bước thứ hai, phát triển chiến lược. Có nhiều chiến lược để hạ thấp giá nhà ở, một trong số đó là phát triển vùng đất mới. Vai trò của chính quyền là phải phát triển thêm đất để các nhà phát triển có thể xây dựng thêm nhà mới, chứ (vai trò của chính quyền) không phải là xây nhà. Trong trường hợp này, chiến lược của chính quyền là phải phát triển đất ở các khu vực ngoại ô để tăng nguồn cung nhà ở, và giảm giá nhà cho tất cả mọi người.

Bước thứ ba, nhận biết và xác định đầu vào. Điều này khá đơn giản. Trong trường hợp này, chính quyền chỉ cần xác định chi phí của việc phát triển vùng đất mới - bao gồm quy hoạch và quy định đất sử dụng trong khu vực mới phát triển - chính quyền sẽ chi bao nhiêu tiền vào đó, sẽ phải mượn bao nhiêu và giữ lại bao nhiêu,

cần phải thu hồi hoặc sử dụng bao nhiêu đất để làm đường, và cuối cùng, cần phải sử dụng bao nhiêu cán bộ, bao nhiêu tư vấn để thực hiện chiến lược này.

Bước thứ tư, nhận biết và xác định đầu ra. Nhiệm vụ này đòi hỏi phải tính toán độ dài đường sá và mạng lưới cơ sở hạ tầng cần xây dựng. Đừng quên rằng: làm đường và phát triển những cơ sở hạ tầng khác không phải là mục tiêu chính. Mục tiêu chính là phải có thêm nhiều nhà với giá thấp hơn ở cuối giai đoạn quy hoạch.

Bước thứ năm, dự kiến kết quả đạt được. Kết quả dự án phải tính đến khu vực đất được phát triển, và số lượng nhà có thể được xây dựng ở vùng đất mới được phát triển này. Đây không phải là kết quả trực tiếp, vì kết quả trực tiếp là đường sá, cơ sở hạ tầng được xây dựng, nhưng nó lại là kết quả quan trọng để các nhà quy hoạch biết chính xác cần phải phát triển bao nhiêu đất để xây dựng mạng lưới cơ sở hạ tầng.

Tất nhiên, kết quả sẽ phụ thuộc vào mật độ, vào các quy định sử dụng đất được áp dụng ở khu vực này. Kết quả phụ thuộc vào số lượng nhà ở được xây dựng tại đây, dù nhà ở không nhất thiết phải do chính quyền thành phố xây dựng. Nhưng quan trọng là phải xác định được rằng đó là một kết quả của dự án. Đối với nhà quy hoạch, việc phân biệt được kết quả (kết quả cuối cùng: nhà ở) với sản lượng (sự tham gia của chính quyền dưới dạng quy hoạch khu vực mới, quy định mới và đầu tư cơ sở hạ tầng).

Bước thứ sáu, dự đoán tác động. Các nhà quy hoạch cần phải đánh giá được tác động của chiến lược đối với giá nhà ở trong thành phố. Trong trường hợp này, để có thể tác động được tới giá nhà, cần phải có đủ số lượng nhà xây mới mỗi năm trong toàn thành phố. Cùng với đó, trong suốt quá trình thực thi chiến lược, các nhà quy hoạch cần phải giám sát nghiêm ngặt không chỉ kết quả (số lượng nhà được xây) mà cả tác động (sự thay đổi về giá nhà).

Tác động của dự án rất quan trọng. Trong ví dụ này, nếu chiến lược tăng nguồn cung nhà,

chẳng hạn như 1%, thì dự án có vẻ rất thành công nếu xét trên phương diện số lượng nhà được xây mới hoặc chất lượng nhà được xây, nhưng lại chẳng có tác động gì tới giá nhà vì số lượng nhà được xây thêm vẫn không đủ để tác động tới giá nhà. Do đó, mục tiêu không đạt được. Vậy có thể thấy bước cuối cùng này, bước dự đoán và giám sát tác động, rất quan trọng.

Hầu hết các quy hoạch chung đều đảm bảo bốn bước đầu, nhưng ít quy hoạch đảm bảo được cả bước năm và bước sáu, hai bước quan trọng nhất trong quá trình quy hoạch. Nhiều dự án có vẻ thành công, nhưng lại chẳng có tác động gì, vì thế, những dự án đó đều không đạt được các mục tiêu của chính phủ.

Nếu bạn xem xét các quy hoạch chung, không chỉ của Trung Quốc, mà ở khắp nơi trên thế giới, bạn sẽ nhận ra là thỉnh thoảng quy hoạch chung chỉ bao gồm bước một và bước hai – mục tiêu và chiến lược – và dừng lại ở đó. Cũng có khi quy hoạch chung chỉ bao gồm đầu vào và đầu ra. Có nghĩa là quy hoạch đó chỉ giới hạn trong một danh sách các dự án, một danh sách các con đường sẽ được làm và số tiền phải tiêu tốn cho chúng. Rất hiếm khi các nhà quy hoạch thực sự tính toán đến kết quả, càng hiếm hơn nếu họ tính tới tác động của chiến lược được đề ra. Tôi cho rằng việc dự đoán tác động của một chiến lược là một trong những điều quan trọng nên cải thiện nếu các nhà quy hoạch muốn thành công hơn, hữu ích hơn.

Ngay cả khi các nhà quy hoạch tuân thủ đủ 6 bước, vẫn có một số yếu kém có thể xuất hiện trong quá trình quy hoạch. Thường thì rất khó có thể xác định được các mục tiêu rõ ràng. Đôi khi chiến lược được đề ra không phù hợp với các mục tiêu. Đôi khi chiến lược lại không phù hợp với cấu trúc không gian của thành phố.

Sự thiếu nhất quán giữa các bước quy hoạch khác nhau kể trên là vấn đề chính trong quy hoạch đô thị. Chẳng hạn, thường có sự không nhất quán giữa các mục tiêu với các quy định sử dụng đất hiện hành hay các quy định được



đề xuất. Những quy định về sử dụng đất thường được hình thành từ trước đó rất lâu, mục tiêu thì thường mới, do đó, các quy định về sử dụng đất thường không phù hợp với những mục tiêu mới. Chẳng hạn, có một chiến lược đầu tư cho hệ thống giao thông đường sắt, ví dụ như hệ thống tàu điện ngầm, nhưng các quy định về sử dụng đất hiện hành lại hạn chế nghiêm ngặt về mật độ. Nhưng vậy là có sự mâu thuẫn giữa tàu điện ngầm (đòi hỏi mật độ cao) và các quy định (yêu cầu mật độ thấp).

Một điểm trừ khác của quy hoạch chung, hơi khó xác định, xuất hiện khi một chiến lược xung đột với nhu cầu của người sử dụng. Chẳng hạn, như tôi đã nói ở trên về sự bất lực của các nhà quy hoạch Tây Âu và Mỹ trong việc tăng tỉ lệ di chuyển bằng phương tiện giao thông công cộng. Thất bại về mặt quy hoạch này bắt nguồn từ nguyên nhân bỏ qua nhu cầu rất lớn của người tiêu dùng đối với nhà ở cá nhân và phương tiện giao thông cá nhân. Bất cứ chiến lược nào, chỉ cần bỏ qua nhu cầu của người tiêu dùng, đều có xu hướng thất bại. Chính vì lý do này mà việc các nhà quy hoạch phải theo dõi và hiểu được thị trường là điều rất quan trọng.

Tuy nhiên, nguyên nhân thường thấy nhất của sự thất bại trong quy hoạch là do sự thiếu phù hợp giữa các chi phí dự án với các nguồn lực hiện có. Các nhà quy hoạch thường lập những bản quy hoạch chung tham vọng và tốn kém, và thường không có đủ nguồn lực để thực hiện những quy hoạch đó.

Cuối cùng, thất bại lớn nhất trong quy hoạch đô thị bắt nguồn từ việc thiếu quan tâm thường xuyên tới điều đang diễn ra ở thành phố. Đôi khi, quy hoạch chung được lập theo giai đoạn 10 năm, và trong 10 năm đó, chẳng ai biết chính xác chuyện gì sẽ xảy ra. Hiển nhiên là các quan chức phụ trách tài chính của thành phố sẽ giám sát chi phí. Họ cũng có thể giám sát cả đầu ra, nhưng chẳng ai buồn quan tâm tới kết quả và tác động. Tôi cho rằng đây là thiếu sót lớn nhất trong công tác quy hoạch đô thị, vì vì lý do nào đó, các nhà quy hoạch rất háo hức tô vẽ tương lai nhưng lại phớt lờ hiện tại.

**Alain Bertaud**

*Chuyên gia của Ngân hàng Thế giới*

*Nguồn: Alain-Bertaud.com*

**ND: Thu Huyền**

## **Hội nghị triển khai công tác phát triển nhà ở xã hội trên địa bàn thành phố Hà Nội**

Ngày 13/12/2012, tại trụ sở Bộ Xây dựng, Bộ trưởng Bộ Xây dựng Trịnh Đình Dũng đã chủ trì Hội nghị triển khai công tác phát triển nhà ở xã hội trên địa bàn thành phố Hà Nội.

Tham dự Hội nghị có Thứ trưởng Bộ Xây dựng Nguyễn Trần Nam, đại diện lãnh đạo các Cục, Vụ chức năng của Bộ Xây dựng, đại diện lãnh đạo UBND và các sở, ngành liên quan của thành phố Hà Nội, các doanh nghiệp bất động sản nòng cốt trên địa bàn thành phố.

Tại buổi làm việc, Bộ trưởng Trịnh Đình Dũng cho biết: Trong chiến lược phát triển nhà ở quốc gia đến năm 2020 và tầm nhìn đến năm 2030, đã xác định phát triển nhà ở xã hội là nhiệm vụ quan trọng, nhằm giải quyết một cách cơ bản nhu cầu nhà ở cho các nhóm đối tượng chính sách xã hội có khó khăn về nhà ở. Từ khi đất nước còn nhiều khó khăn, chiến lược phát triển nhà ở xã hội đã được Chính phủ đặc biệt quan tâm như các chương trình phát triển nhà ở cho người nghèo khu vực nông thôn, người có công, người tàn tật cô đơn, nhà ở vùng ngập lũ đồng bằng sông Cửu Long, vùng bão lũ Miền Trung... tuy nhiên, việc phát triển nhà ở cho đại bộ phận người dân thu nhập thấp ở đô thị chúng ta chưa làm được nhiều, còn manh mún, tự phát. Cho nên Chiến lược phát triển nhà ở lần này là một chiến lược tổng thể dựa trên quan điểm khoa học, nhằm cụ thể hóa chủ trương đường lối của Đảng về phát triển nền kinh tế thị trường định hướng XHCN, trong đó khẳng định phát triển nhà ở là trách nhiệm của Nhà nước, của xã hội và của người dân. Lần đầu tiên chúng ta đưa ra khái niệm thị trường nhà ở hàng hóa và nhà ở phi hàng hóa, có nghĩa là người có khả năng thanh toán thì thanh toán trên thị trường, còn người không có khả năng thanh toán vẫn có nhà ở, tuy nhiên thanh toán không theo quy luật giá trị, đồng thời phân rõ 8 nhóm đối tượng cần thiết phải ưu tiên tập trung giải



*Toàn cảnh Hội nghị*

quyết vấn đề nhà ở. Trong số 8 nhóm đối tượng, hiện nay nhà ở cho người có công, người nghèo, sinh viên, người tàn tật cô đơn không nơi nương tựa đã và đang được thực hiện tốt, còn nhà ở cho người thu nhập thấp đô thị, công chức, viên chức hành chính sự nghiệp, lực lượng vũ trang, công nhân khu công nghiệp, chiến lược phát triển nhà ở cần phải tập trung vào những đối tượng này và giải pháp chính là đẩy mạnh phát triển nhà ở xã hội...

Bộ trưởng Trịnh Đình Dũng cũng cho rằng, thị trường BĐS đang đóng băng sau thời kỳ phát triển cao trào, chạy theo nhu cầu ảo. Một thời gian dài, cứ có đất là quy hoạch làm dự án nhà ở, đầu tư tự phát, làm theo phong trào... nguyên nhân do hệ thống pháp luật, thể chế chưa hoàn thiện nên đã tạo ra kẽ hở. Hiện nay, dư nợ tín dụng liên quan đến BĐS khoảng 1.500.000 tỷ đồng, nợ xấu sẽ ảnh hưởng đến tín dụng, ảnh hưởng rất lớn đến kinh tế vĩ mô. Chính vì vậy “tháo ngòi nổ”, “phá băng” thị trường BĐS hiện nay đang là vấn đề cấp bách và phải như “cứu hỏa”. Vấn đề quan trọng, hàng đầu hiện nay là bàn giải pháp cụ thể về làm nhà ở xã hội, vì đây chính là cách để tháo gỡ khó khăn cho thị trường BĐS. Với khối lượng các dự án BĐS hiện nay, nếu tất cả đều hoàn thành thì đến năm 2050 cũng chưa tiêu thụ hết

bất động sản. Chính vì vậy, cần thiết phải kiểm soát phát triển, phải rà soát, đánh giá lại thị trường để có kế hoạch đầu tư phù hợp. Cần phải cơ cấu lại các dự án để cứu BĐS nhưng làm theo cách nhân văn là làm nhà ở cho người nghèo mà doanh nghiệp vẫn có lãi. Làm nhà xã hội chính là một gói kích cầu đa mục đích mà cả người dân, doanh nghiệp và nhà nước đều có lợi. Người dân thì có nhà, doanh nghiệp thì có việc làm, thu nhập, thị trường BĐS phát triển sẽ tạo ra nền kinh tế tăng trưởng, kích thích tiêu dùng, kéo các ngành khác cùng phát triển. Bộ trưởng cũng khuyến nghị làm nhà ở xã hội nên có diện tích vừa phải, giá rẻ, đảm bảo tiện nghi, các doanh nghiệp cần đẩy mạnh áp dụng khoa học công nghệ, vật liệu mới để kéo giá nhà rẻ xuống, phù hợp với nhu cầu chi trả của đại bộ phận người mua.

Đại diện các doanh nghiệp bất động sản báo cáo số lượng cụ thể các dự án nhà ở xã hội đang thực hiện đồng thời kiến nghị, đề xuất nhiều giải pháp để đẩy mạnh phát triển nhà ở xã hội.

Tại Hội nghị, Ông Đoàn Châu Phong - Phó TGD TCty Vinaconex cho biết, trong nhiều năm qua, TCty đã rất tích cực trong việc phát triển xây dựng nhà ở xã hội tại nhiều địa phương. Thực hiện theo sự chỉ đạo của Bộ Xây dựng và UBND thành phố, hiện TCty đang nghiên cứu xây dựng dự án Khu đô thị nhà ở xã hội với diện tích 18,5ha tại Khu đô thị Bắc An Khánh, đến nay TCty đã hoàn chỉnh hồ sơ đề xuất phương án thực hiện và đã được Sở Xây dựng gửi đi các cơ quan có liên quan, đồng thời cũng nêu ra một số đề xuất cho dự án này. Về cơ cấu sử dụng đất, nếu trước đây chỉ dành 20% quỹ đất cho nhà ở thu nhập thấp, thì nay sẽ dành 80% cho quỹ đất để phát triển nhà ở xã hội và 20% quỹ đất là để tạo vốn. Trước đây, những dự án nhà ở xã hội, nhà ở thu nhập thấp, quỹ sàn thương mại sẽ do thành phố thu lại để kinh doanh cho thuê vì mục đích phục vụ, nay đề xuất cho doanh nghiệp sử dụng quỹ sàn thương mại, đưa vào

kinh doanh nhằm thu lại vốn, bù đắp xuất đầu tư cho nhà ở xã hội, tạo điều kiện cho giá nhà ở thấp xuống. Về cơ chế, TCty cũng đề xuất nguồn vốn để tạo ra lợi nhuận cho dự án ở các khu đô thị nhà ở xã hội, sẽ được trích lại từ 10-15% lợi nhuận của dự án không chịu thuế thu nhập doanh nghiệp, số tiền này doanh nghiệp không hưởng, mà đầu tư tiện ích cho tòa nhà như điện năng, phí vệ sinh môi trường, an ninh... đặc biệt phí đóng góp hàng tháng của người dân sẽ được giảm đi. Các hạ tầng xã hội trong khu đô thị, mong được thành phố sử dụng hình thức xã hội hóa một cách triệt để, có các chính sách ưu đãi nhằm thu hút các nhà đầu tư về trường học, khu chăm sóc sức khỏe...

Đại diện cho Tập đoàn Nam Cường cũng cho biết, Tập đoàn đang được thành phố Hà Nội giao nhiệm vụ triển khai một số dự án trên địa bàn Hà Nội, trong số những dự án đó, Tập đoàn cũng đang đề xuất nghiên cứu điều chỉnh quy hoạch trong Khu Đại Mỗ với diện 140ha, với kế hoạch và định hướng của Tập đoàn dự kiến quy hoạch khoảng 10- 15ha để xây dựng nhà ở xã hội. Đại diện của Tập đoàn Nam Cường đánh giá, bất động sản rơi vào tình trạng như hiện nay, mấu chốt vấn đề chính là ở giá thành căn hộ, nếu các ngân hàng hạ lãi suất cho vay xuống 10% thay vì 18% như hiện nay, giảm mức thuế thu nhập doanh nghiệp từ 23% xuống còn 10%- 15%, thì giá nhà có thể giảm từ 30 - 35%...

Cũng tại Hội nghị, đại diện một số doanh nghiệp khác như TCty HUD, Cty 319 Bộ Quốc Phòng, TCty UDIC ... cũng kiến nghị một số giải pháp về cơ chế chính sách liên quan đến thủ tục hành chính, thuế, tín dụng, quỹ đất để phát triển nhà ở xã hội.

Theo Thứ trưởng Nguyễn Trần Nam, căn cứ quy định của pháp luật hiện hành, phải dành riêng 20% quỹ đất để phát triển nhà ở xã hội, tuy nhiên các dự án thực hiện trên địa bàn TP Hà Nội chưa nghiêm chấp hành theo quy định này, tỷ lệ quỹ đất dành cho nhà ở xã hội rất

thấp. Thông qua công tác kiểm tra của Ban chỉ đạo Trung ương trên địa bàn Hà Nội cho thấy, tỷ lệ phê duyệt dự án từ quy hoạch cho đến giấy phép xây dựng, thực hiện giao đất đều rất thấp, Thủ tướng đã có văn bản chỉ đạo thành phố Hà Nội cần phải nhanh chóng kiểm tra, rà soát, phân loại các dự án để điều chỉnh lại cho phù hợp, nhất thiết phải dành quỹ đất 20% cho nhà ở xã hội và yêu cầu Bộ Xây dựng kiểm tra trong tháng 12 phải có báo cáo gửi Thủ tướng. Thứ trưởng Nguyễn Trần Nam khẳng định, Bộ Xây dựng đang theo sát vấn đề này và kiểm tra chặt chẽ, do đó yêu cầu các chủ đầu tư dự án phải chủ động điều chỉnh.

Về vấn đề nhà tái định cư, Thứ trưởng Nguyễn Trần Nam cũng cho biết, tới đây tại TP. Hà Nội, TP. Hồ Chí Minh và các trung tâm lớn không khuyến khích xây nhà tái định cư bằng nguồn vốn ngân sách nhà nước mà khuyến khích bố trí đối tượng tái định cư vào mua nhà ở xã hội hoặc mua nhà ở thương mại với giá cả và vị trí phù hợp.

Về cơ chế chính sách cho phát triển nhà ở xã hội, Thứ trưởng Nguyễn Trần Nam cho biết, theo Nghị định phát triển nhà ở xã hội mà Bộ vừa trình Chính phủ, các cơ chế hỗ trợ đã tăng lên rất nhiều. Ngoài cơ chế cũ là miễn tiền sử dụng đất, về nguồn vốn tín dụng, vào sáng ngày 14/12/2012, Bộ Xây dựng sẽ ký kết thỏa thuận với BIDV phối hợp triển khai chương trình phát triển nhà ở xã hội giai đoạn 2013-2015, theo đó trong 3 năm tới mỗi năm BIDV sẽ dành 10.000 tỷ đồng để hỗ trợ Chương trình nhà xã hội, trong đó, 3.500 tỷ dành cho các doanh nghiệp vay bằng lãi suất ưu đãi đầu tư của

Ngân hàng Phát triển Việt Nam, 6.500 tỷ cho vay người mua với lãi suất bằng lãi suất huy động tiết kiệm, thời hạn 15 năm, giá trị cho vay bằng 70% giá trị nhà.

Về các ưu đãi về đất, thuế, vốn, hiện Bộ Xây dựng đã thống nhất với Bộ Tài chính đưa vào dự thảo Luật thuế VAT và thuế thu nhập doanh nghiệp dự kiến sẽ thông qua vào 5/2013 là các dự án nhà ở xã hội sẽ được hưởng thuế giá trị gia tăng là 5% thay vì 10% như hiện nay, với 5% này có lợi cho cả người mua và người bán. Về thuế doanh nghiệp, các doanh nghiệp sẽ được hưởng thuế suất 10% thay vì 25% như hiện nay, ngoài ra, các căn hộ thương mại có diện tích dưới 70m<sup>2</sup> và có giá bán 15 triệu đồng trở xuống cũng được áp dụng theo các mức thuế này trong vòng từ 12 - 24 tháng...

Kết luận Hội nghị, Bộ trưởng Trịnh Đình Dũng ủng hộ các đề xuất của doanh nghiệp, đặc biệt là phát triển nhà ở xã hội tại các khu vực đã được quy hoạch, và cho rằng, các doanh nghiệp nên tập trung làm nhà ở xã hội ở TP. Hà Nội và những khu vực có nhu cầu cao. Các doanh nghiệp có quỹ đất xây nhà ở xã hội được xác định cần tập trung nguồn lực đẩy nhanh tiến độ xây dựng để sớm đưa vào sử dụng. Bộ trưởng cũng nhấn mạnh, đây là thời cơ để các doanh nghiệp cơ cấu lại sản phẩm, chuyển hướng sang phát triển nhà ở xã hội, vừa tháo gỡ khó khăn cho thị trường BĐS, cũng chính là tự cứu doanh nghiệp, cũng thể hiện trách nhiệm đối với xã hội./.

**Bích Ngọc**

## **Hội nghị nghiệm thu công trình thủy điện Sơn La**

Sáng ngày 20/12/2012 tại Bộ Xây dựng, Hội đồng nghiệm thu Nhà nước các công trình xây dựng đã họp nghiệm thu công trình thủy điện Sơn La. Ủy viên Trung ương Đảng, Bộ trưởng Bộ Xây dựng Trịnh Đình Dũng - Chủ tịch Hội đồng nghiệm thu Nhà nước các công trình xây

dựng chủ trì Hội nghị.

Tham dự Hội nghị có Thứ trưởng Bộ Khoa học và Công nghệ Lê Đình Tiến, Thứ trưởng Bộ Công thương Lê Dương Quang, Thứ trưởng Bộ Xây dựng Bùi Phạm Khánh, Phó Chủ tịch UBND tỉnh Sơn La Bùi Đức Hải, Phó Chủ tịch



Hội đồng nghiệm thu Nhà nước Nguyễn Văn Liên, Cục trưởng Cục Giám định nhà nước về chất lượng công trình xây dựng Lê Quang Hùng. Tổng Giám đốc Tập đoàn Điện lực Việt Nam (EVN) Phạm Lê Thanh và các thành viên của Hội đồng nghiệm thu Nhà nước các công trình xây dựng.

Tham dự Hội nghị còn có đại diện của Ban quản lý dự án thủy điện Sơn La của EVN, nhà thầu xây dựng - Tổng Công ty Sông Đà, nhà thầu tư vấn thẩm tra - Viện Thiết kế thủy công Matxcova và các chuyên gia của Hội đồng nghiệm thu Nhà nước.

Theo báo cáo của Tập đoàn EVN - chủ đầu tư dự án thủy điện Sơn La trình bày tại Hội nghị, công trình thủy điện Sơn La được xây dựng trên sông Đà, tại xã Ít Ong, huyện Mường La, tỉnh Sơn La là công trình thuộc cấp đặc biệt, do Thủ tướng Chính phủ quyết định đầu tư. Thiết kế kỹ thuật và thiết kế bản vẽ thi công của công trình do Công ty cổ phần tư vấn xây dựng điện 1 (PECC1) chủ trì, phối hợp với Viện Thiết kế thủy công Matxcova (LB Nga) thực hiện, tư vấn phụ nước ngoài Colenco Power Engineering Ltd (Thụy Sĩ) hỗ trợ PECC1 thiết kế đập bê tông sử dụng công nghệ đầm lặn (RCC). Tổ hợp nhà thầu xây dựng công trình gồm Tổng Công ty Sông Đà là nhà tổng thầu xây dựng với các thành viên trong tổ hợp gồm Tổng Công ty Trường Sơn, Tổng Công ty LICOGI, Tổng công ty LILAMA mà đại diện là Công ty Cổ phần LILAMA 10. Đơn vị tư vấn giám sát là liên danh tư vấn nước ngoài SMEC-NIPPON KOEI-JPOWER giám sát phần đập RCC, tuyến năng lượng và hỗ trợ Ban Quản lý dự án nhà máy thủy điện Sơn La giám sát phần thân đập và đập không tràn CVC vai phải.

Cho đến thời điểm để nghị nghiệm thu, các hạng mục chính của công trình đã hoàn thành và đã thông qua các hội đồng nghiệm thu cơ sở, hội đồng nghiệm thu cấp chủ đầu tư. Hồ chứa đã được Hội đồng nghiệm thu Nhà nước nghiệm thu và cho phép tích nước đến mực nước dâng bình



*Toàn cảnh Hội nghị*

thường và đã vận hành chính thức theo quy trình vận hành liên hồ chứa được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt. Các hạng mục xây dựng (đập dâng - đập tràn, cửa nhận nước, đường ống áp lực, nhà máy, kênh xả hạ lưu) đã được hoàn thành theo thiết kế; các thiết bị cơ khí thủy công, cơ điện, phòng cháy chữa cháy, thí nghiệm hiệu chỉnh các tổ máy phát điện đã được lắp đặt và được nghiệm thu đưa vào vận hành.

Tại Hội nghị, đại diện của Viện Thiết kế thủy công Matxcova cũng trình bày quá trình kiểm tra đánh giá mức độ an toàn của công trình thủy điện Sơn La và có kết luận, tiêu chuẩn thiết kế của công trình này phù hợp với quan điểm sử dụng thực tế thiết kế trên thế giới đối với các công trình thủy công, các hạng mục và địa chất nền của công trình đảm bảo độ an toàn, về tổng thể, công trình có mức độ tin cậy về an toàn đáp ứng yêu cầu thiết kế.

Theo báo cáo của tổ chuyên gia của Hội đồng nghiệm thu Nhà nước, qua theo dõi, kiểm tra cho thấy các hạng mục của công trình thủy điện Sơn La và địa chất nền đáp ứng yêu cầu thiết kế, đủ điều kiện nghiệm thu đưa vào vận hành; chất lượng bê tông đập đáp ứng tiêu chuẩn kỹ thuật, đạt và vượt yêu cầu thiết kế, các vết nứt phát sinh trong quá trình thi công được phát hiện từ tháng 8/2008 đã được chủ đầu tư, ban quản lý dự án, tư vấn và các chuyên gia đề ra giải pháp khắc phục hữu hiệu, không phát sinh vết nứt mới; hệ thống thiết bị quan



trắc đã được lắp đặt đủ để kiểm soát toàn bộ công trình.

Phát biểu tại Hội nghị, Thứ trưởng Bộ KH-CN Lê Đình Tiến và Thứ trưởng Bộ Công thương Lê Dương Quang bày tỏ đồng tình với các báo cáo của đơn vị tư vấn - Viện thiết kế thủy công Matxcova và tổ chuyên gia của Hội đồng nghiệm thu Nhà nước về chất lượng của công trình thủy điện Sơn La và nhất trí đề nghị Hội đồng nghiệm thu Nhà nước nghiệm thu công trình này.

Phát biểu kết luận Hội nghị, Bộ trưởng Trịnh Đình Dũng đánh giá cao nỗ lực của các chủ thể tham gia trong dự án đầu tư xây dựng công trình thủy điện Sơn La, đã góp phần hoàn thành công trình trước 3 năm, làm lợi mỗi năm khoảng 500 triệu USD. Theo Bộ trưởng Trịnh Đình Dũng, công trình thủy điện Sơn La là một công trình trọng điểm quốc gia, không chỉ có ý nghĩa về kinh tế và kỹ thuật mà còn có ý nghĩa về chính trị, xã hội và an ninh quốc phòng. Qua báo cáo của các bên, và tổ chuyên gia của Hội đồng nghiệm thu nhà nước, ý kiến phát biểu của các thành viên Hội đồng, đồng thời qua thực tế vận hành đã chứng tỏ công trình thủy



*Đại diện Ban Quản lý dự án công trình thủy điện Sơn La báo cáo tại Hội nghị*

điện Sơn La đảm bảo chất lượng, an toàn theo các tiêu chuẩn cho phép, Hội đồng nghiệm thu Nhà nước thống nhất nghiệm thu công trình thủy điện Sơn La. Bộ trưởng Trịnh Đình Dũng cũng yêu cầu Chủ đầu tư tiếp tục hoàn thiện các hạng mục kiến trúc, cảnh quan, theo dõi chặt chẽ và quản lý an toàn đập, bổ sung các thiết bị quan trắc và lập hồ sơ quan trắc trong quá trình khai thác vận hành đập, theo dõi nút và xử lý thấm triệt để đảm bảo mỹ quan và chất lượng công trình./.

**Minh Tuấn**

## **Lễ ký kết thỏa thuận Dự án: “Chống thất thoát, thất thu nước sạch tại Việt Nam do Đan Mạch tài trợ”**

Ngày 19/12/2012, tại cơ quan Bộ Xây dựng đã diễn ra lễ ký kết thỏa thuận Dự án “Chống thất thoát, thất thu nước sạch tại Việt Nam do Đan Mạch tài trợ”. Tham dự buổi Lễ, đại diện phía Việt Nam có: Thứ trưởng Bộ Xây dựng – Cao Lại Quang, ông Nguyễn Hồng Tiến – Cục trưởng Cục HTKT; Về phía Đan Mạch có: ông John Nielsen – Đại sứ đặc mệnh toàn quyền Vương quốc Đan Mạch tại Việt Nam, bà Nguyễn Kim Quy – Quản lý Chương trình cao cấp Đại sứ quán Đan Mạch tại Việt Nam, cùng đại diện lãnh đạo các Cục, Vụ, Văn phòng thuộc Bộ cùng tham dự.

Phát biểu tại Lễ ký, Thứ trưởng Cao Lại

Quang cho biết: Phát triển ngành cấp thoát nước và môi trường là một trong những ưu tiên hàng đầu của Chính phủ Việt Nam nhằm phục vụ sự nghiệp CNH – HĐH đất nước và cải thiện, nâng cao đời sống nhân dân. Trong những năm qua, cùng với những thành tựu về phát triển kinh tế, lĩnh vực cấp thoát nước và xử lý chất thải rắn của Việt Nam đã đạt được những thành tựu đáng kể, công suất thiết kế của hệ thống cấp nước đạt 6,4 triệu m<sup>3</sup>/ngày đêm, công suất khai thác đạt 5,9 triệu m<sup>3</sup>/ngày đêm, chất lượng nước và mạng lưới dịch vụ đã có những cải thiện rõ rệt. Tuy nhiên, một trong những thách thức chính mà ngành cấp nước đô thị Việt Nam đang phải đối

mặt là tỷ lệ lớn của lượng nước bị thất thoát, thất thu trong mạng lưới phân phối. Nhận thức được tình hình trên sẽ có tác động tiêu cực đến sự phát triển bền vững của ngành nước và mục tiêu sử dụng có hiệu quả các nguồn tài nguyên nước, tháng 11/2010 Thủ tướng Chính phủ Việt Nam đã phê duyệt Chương trình quốc gia về chống thất thoát, thất thu nước sạch đến năm 2025. Mục tiêu của Chương trình là giảm tỷ lệ thất thoát, thất thu nước sạch trung bình toàn quốc đến năm 2015 còn 25%, năm 2020 còn 18% và năm 2025 còn 15%.

Với trên 40 năm thiết lập quan hệ ngoại giao giữa hai chính phủ Việt Nam – Đan Mạch, chính phủ Đan Mạch đã có nhiều hỗ trợ, hợp tác phát triển cho Việt Nam trên các lĩnh vực kinh tế, xã hội và môi trường. Một số các dự án hạ tầng kỹ thuật, đặc biệt là các dự án ngành nước và môi trường được triển khai bằng nguồn vốn ODA của Đan Mạch đã in đậm dấu ấn quan hệ hợp tác giữa hai Chính phủ trong thời gian qua. Trong khuôn khổ Chương trình Hợp tác phát triển Việt Nam – Đan Mạch, Đại sứ quán Đan Mạch tại Hà Nội đã đồng ý với Bộ Xây dựng xây dựng, triển khai Dự án hỗ trợ kỹ thuật: “Chống thất thoát, thất thu nước sạch tại Việt Nam do Đan Mạch tài trợ”. Sau một thời gian chuẩn bị dự án, ngày 10/10/2012, Đại sứ quán Đan Mạch tại Hà Nội đã có thư thông báo chính thức tài trợ không hoàn lại số tiền 1 triệu Kroner Đan Mạch (khoảng 160.000 USD) cho Dự án trên. Ngày 14/12/2012, Thủ tướng Chính phủ đã có văn bản phê duyệt danh mục dự án và giao trách nhiệm cho Bộ Xây dựng thẩm định, phê duyệt văn kiện, tổ chức thực hiện đảm bảo tiến độ, hiệu quả và phù hợp với các quy định của pháp luật. Dự án này sẽ cung cấp cho Bộ Xây dựng các nhận thức và thông tin về vấn đề thất thoát, thất thu nước sạch tại các đô thị nhỏ thông qua việc triển khai khảo sát sâu về tình hình thất thoát, thất thu nước tại 8-10 đô thị nhỏ ở Việt Nam. Những kết quả khảo sát và khuyến nghị từ nghiên cứu cũng sẽ giúp cho các nhà



*Toàn cảnh Lễ ký kết*

hoạch định chính sách của Bộ Xây dựng trong việc xác định các giải pháp đối với vấn đề thất thoát, thất thu nước sạch, từ đó góp phần cải thiện tính bền vững và hiệu quả của ngành cấp nước đô thị Việt Nam. Kết quả của Dự án cũng sẽ là minh chứng cụ thể cho quan hệ hợp tác phát triển hiệu quả giữa Chính phủ hai nước Việt Nam – Đan Mạch.

Thay mặt cho Chính phủ Đan Mạch, ông John Nielsen – Đại sứ đặc mệnh toàn quyền Vương quốc Đan Mạch tại Việt Nam cũng bày tỏ sự vui mừng và vinh dự có mặt tại Bộ Xây dựng để thực hiện Lễ ký kết và bày tỏ sự ủng hộ của Phía Đan Mạch với sự nỗ lực của Chính phủ Việt Nam trong việc chống thất thoát, thất thu nước sạch. Theo đánh giá của ông John Nielsen, trong nhiều thập kỷ qua, Việt Nam đã trải qua sự phát triển kinh tế, cũng như quá trình phát triển đô thị nhanh chóng và hậu quả của việc này chính là bị suy thoái về chất lượng nước và sinh thái nguồn nước. Trong bối cảnh tài nguyên thiên nhiên bị suy thoái, Chương trình Chống thất thoát nước là một hành động tích cực để ngăn chặn tình trạng này và Đan Mạch lấy làm vinh dự được đồng hành cùng Việt Nam trong quá trình kinh tế Việt Nam chuyển đổi sang con đường phát triển xanh, phía Đan Mạch sẵn sàng chia sẻ với các đối tác Việt Nam những kinh nghiệm và kiến thức mà Đan Mạch đã tích lũy trong 40 năm qua trên con đường phát triển về lĩnh vực này. Ông John Nielsen cũng hi vọng, với việc khảo sát do

Chính phủ Đan Mạch hỗ trợ, Chính phủ cũng như Bộ Xây dựng Việt Nam sẽ có những thông tin và những kiến nghị cần thiết cho việc ra quyết định để xử lý vấn đề Chống thất thoát, thất thu nước. Ngài Đại sứ cũng mong muốn được mở rộng hợp tác hơn nữa giữa các công ty Việt Nam và công ty Đan Mạch về lĩnh vực này, vì có thể khẳng định Đan Mạch là một trong những nước dẫn đầu thế giới trong lĩnh vực chống thất thoát, thất thu nước.

Lễ ký kết ngày hôm nay sẽ là cơ sở để triển khai Dự án, để đạt được mục tiêu dự án có thể sẽ phải đối mặt với một số khó khăn, vướng mắc. Tuy nhiên, Thứ trưởng Cao Lại Quang cũng hi vọng, với sự hợp tác hỗ trợ của Đại sứ

quán Đan Mạch với các Bộ, ngành có liên quan chắc chắn Dự án sẽ đạt các kết quả như mong muốn.

Thay mặt cho lãnh đạo Bộ Xây dựng, Thứ trưởng Cao Lại Quang bày tỏ lời cảm ơn Đại sứ quán Đan Mạch, Chính phủ Đan Mạch về sự hỗ trợ quý báu đã dành cho sự phát triển ngành cấp thoát nước và môi trường của Việt Nam. Thứ trưởng cũng đánh giá cao sự phối hợp tích cực của các Bộ: Kế hoạch và Đầu tư, Tài chính, Ngoại giao, Tư pháp và các Ban, ngành liên quan đã phối hợp chặt chẽ với Bộ Xây dựng trong quá trình nghiên cứu xây dựng Dự án./.

Bích Ngọc

## **Hội nghị góp ý Quy hoạch Xây dựng Vùng Thủ đô Hà Nội đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2050 - Quy hoạch đường Vành đai 5**

Ngày 20/12/2012, tại Bộ Xây dựng, Thứ trưởng Bộ Xây dựng Nguyễn Đình Toàn đã chủ trì Hội nghị góp ý Quy hoạch Xây dựng Vùng Thủ đô Hà Nội đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2050 – Quy hoạch đường Vành đai 5 do Viện Kiến trúc, Quy hoạch đô thị và nông thôn (VIAP) và Tổng Công ty Tư vấn Thiết kế Giao thông Vận tải (TEDI) phối hợp tổ chức.

Tham dự Hội nghị có đại diện các đơn vị có liên quan gồm: Vụ Kiến trúc Quy hoạch, Cục Phát triển Đô thị (Bộ Xây dựng), Vụ Kết cấu hạ tầng giao thông (Bộ Giao thông Vận tải), cùng lãnh đạo Sở Xây dựng, Giao thông, Quy hoạch - Kiến trúc các tỉnh trực thuộc vùng Thủ đô.

Phát biểu khai mạc Hội nghị, Thứ trưởng Nguyễn Đình Toàn khẳng định vai trò quan trọng của vùng Thủ đô, đặc biệt là cơ sở hạ tầng về giao thông vùng Thủ đô, trong việc phát triển kinh tế, xã hội của các tỉnh Hòa Bình, Bắc Giang, Bắc Ninh, Vĩnh Phúc, Thái Nguyên, Phú Thọ, Hải Dương, Hưng Yên, Hà Nam và thành phố Hà Nội. Vấn đề kiểm soát đô thị nói



*Thứ trưởng Nguyễn Đình Toàn phát biểu khai mạc Hội nghị*

chung còn gặp nhiều khó khăn, tuy nhiên, với sự chỉ đạo quyết liệt của Thủ tướng Chính phủ, cần phải kiểm soát được cơ sở hạ tầng, và quy hoạch vùng đô thị phải được thực hiện, chứ không phải quy hoạch “chỉ để quy hoạch”. Chính vì vậy, Thứ trưởng kêu gọi đại diện các tỉnh, thành trực thuộc quy hoạch vùng Thủ đô tích cực góp ý, để đạt các yêu cầu của địa phương để đơn vị tư vấn thiết kế hoàn thiện Quy hoạch Xây dựng vùng Thủ đô Hà Nội đến

năm 2030, tầm nhìn đến năm 2050 - Quy hoạch đường Vành đai 5.

Đại diện đơn vị tư vấn thiết kế, ông Ngô Trung Hải - Viện trưởng VIAP đã trình bày phương án quy hoạch Vành đai 5. Theo đó, Vành đai 5, hay còn gọi là vành đai vùng Thủ đô, qua 9 tỉnh, thành phố với tổng chiều dài 342,5km. Vành đai 5 về cơ bản phải nối được các đô thị đối trọng, thành phố tỉnh lỵ trong vùng thủ đô Hà Nội, góp phần phát triển kinh tế - xã hội các tỉnh trong vùng về công nghiệp, thương mại – dịch vụ, nông nghiệp nông thôn theo xu hướng công nghiệp hóa, hiện đại hóa; phải khai thác được tiềm năng, lợi thế của các khu vực còn hạn chế về kết nối; gom lưu lượng vận tải đến các hành lang vận tải chính (hệ thống đường cao tốc). Vành đai 5 được quy hoạch với quan điểm giải quyết nhu cầu vận tải giữa các đô thị lân cận thủ đô Hà Nội (trong bán kính 40-60km), giải quyết một phần nhu cầu vận tải ở khu vực phía Bắc trong mối liên hệ giữa các vùng Đông Bắc – Tây Bắc, vùng duyên hải ven biển và khu vực phía Nam, là đường cao tốc, đường quốc lộ cấp cao với mức độ phục vụ tiên tiến. Quy mô đường cao tốc 4 – 6 làn xe áp dụng cho các đoạn từ đường Hồ Chí Minh (Sơn Tây) đến đường cao tốc Hà Nội – Lạng Sơn có chiều dài 200km, quy mô đường ô tô 4 – 6 làn xe cấp I và cấp II áp dụng cho các đoạn đường cao tốc Hà Nội – Lạng Sơn trên đường Hồ Chí Minh (Sơn Tây) dài 122,5km. Kế hoạch triển khai xây dựng theo báo cáo quy hoạch chi tiết đường Vành đai 5 đến năm 2015 phê duyệt quy hoạch chi tiết và triển khai cắm mốc để quản lý quy hoạch, đến năm 2020 thông toàn tuyến vành đai 5 theo các quốc lộ hiện hữu, xây dựng một số đoạn tuyến mới có nhu cầu từ 2 – 4 làn xe, đến năm 2030 xây dựng toàn tuyến theo quy hoạch của đường vành đai 5 đạt tối thiểu 4 làn xe theo tiêu chuẩn đường cao tốc và quốc lộ, giai đoạn ngoài 2030 xây dựng hoàn chỉnh theo quy mô quy hoạch.

Đại diện các tỉnh trong vùng quy hoạch vành



*Các đại biểu dự Hội nghị*

đai 5 đã đưa ra một số đề xuất, kiến nghị liên quan tới địa phương: Vĩnh Phúc đề nghị quy hoạch đường vành đai 5 chui qua hầm Tam Đảo, không đi qua đường Đèo Nhe. Hòa Bình đề nghị hạn chế thay đổi, xáo trộn ở huyện Lương Sơn (tránh ảnh hưởng tới các dự án đầu tư đang và sẽ triển khai tại khu vực này), Hải Dương đề nghị điều chỉnh thời gian phân kỳ đầu tư, đề nghị chỉ đạo quản lý quy hoạch sau khi quy hoạch được duyệt...

Phát biểu tại hội nghị, ông Đỗ Viết Chiến, Cục trưởng Cục Phát triển đô thị lưu ý nhóm tư vấn thiết kế quy hoạch vùng thủ đô nên đưa thêm nội dung quy hoạch đường sắt, đường thủy, đường không vào thiết kế quy hoạch, đồng thời phải xây dựng phương án quy hoạch với tầm nhìn xa, đáp ứng được điều kiện phát triển của vùng trong tương lai và phải phù hợp với chương trình phát triển đô thị quốc gia.

Phát biểu kết luận Hội nghị, Thứ trưởng Nguyễn Đình Toàn cho rằng, về cơ bản, quy hoạch vành đai 5 đã đáp ứng được yêu cầu “cải tạo và xây dựng mới các tuyến đường quốc gia kết nối liên thông các đô thị đối trọng xung quanh Hà Nội, phục vụ mối giao lưu trực tiếp giữa các đô thị”, đồng thời yêu cầu đơn vị tư vấn thiết kế tiếp thu ý kiến của các địa phương, phối hợp chặt chẽ với các bộ, ngành, địa phương liên quan, mời thêm chuyên gia để hoàn thiện quy hoạch vành đai 5 của vùng thủ đô Hà Nội.

**Thu Huyền**



## **Nước Đức và biện pháp giải quyết vấn đề nhà ở**

Tại Đức, tín dụng bất động sản dành cho tất cả mọi người. Các ngân hàng đưa ra mức lãi suất thấp kỷ lục; tuy nhiên các công dân Đức đều tích cực sử dụng các nguồn tài chính thay thế để mua bất động sản. Nỗi sợ mất đi khoản tiết kiệm bởi cuộc khủng hoảng kéo dài tại khu vực đồng tiền chung châu Âu, cũng như mức lãi suất tín dụng thấp kỷ lục đã buộc nhiều người phải suy xét quanh vấn đề sở hữu một ngôi nhà riêng. Bên cạnh đó, tín dụng ngân hàng truyền thống từ lâu đã không phải là công cụ duy nhất để cung cấp tài chính cho các hợp đồng cụ thể.

“Theo nguyên tắc, chúng tôi hướng dẫn các khách hàng của mình sử dụng 20 - 30 % tài khoản riêng, 50 -60 % tín dụng thế chấp tại các ngân hàng; và khoảng 20 -30 % còn lại trông vào khoản vay tại quỹ tiết kiệm xây dựng” – ông A. Notkhaft, lãnh đạo Liên hiệp Các quỹ tiết kiệm xây dựng tư nhân Đức cho biết .

Các Quỹ tiết kiệm này được thành lập tại Đức từ những năm 90 của thế kỷ trước, với nhiệm vụ cơ bản là kích thích việc tích lũy vốn riêng để mua bất động sản. Sự hợp tác với Liên hiệp được hình thành qua 2 giai đoạn: tích lũy vốn riêng, và vay. Ở giai đoạn đầu, nhà đầu tư trong vòng vài năm sẽ tích lũy tiền – theo nguyên tắc - dưới hình thức trả hàng tháng. Sau khi khách đã góp đủ số tiền theo thỏa thuận trong hợp đồng, quỹ tiết kiệm xây dựng sẽ cho khách hàng vay, nhờ đó, tăng vốn riêng của chính khách hàng.

“Đây là yếu tố quan trọng vì để nhận tín dụng thế chấp từ ngân hàng, cần có vốn riêng, tối thiểu đủ đảm bảo các chi phí liên quan tới việc ký kết hợp đồng mua bán” – ông I. Shelemei, tư vấn cho công ty tín dụng nhà ở BauFi – Nord cho biết.

Ngoài thế chấp tại ngân hàng, vốn riêng và khoản vay từ các quỹ tiết kiệm xây dựng, người dân Đức còn có thể nhận tín dụng ưu đãi từ Chính phủ để mua hoặc xây nhà. Ví dụ: Ngân

hàng nhà nước KfW có thể cho vay tới 50 nghìn euro với lãi suất 2,17%. Chính phủ Đức đã thực thi nhiều chương trình tín dụng ở cấp vùng. “Có nhiều trường hợp, trong quá trình mua nhà tại Đức có tới 4 chủ thể tín dụng cùng tham gia” – ông I. Shelemei cho biết thêm.

Cơ chế phức tạp như vậy cần thiết để làm gì? Trước hết, khoản tín dụng ưu đãi của Nhà nước, về nguyên tắc mà nói, không đủ để mua nhà. Do đó, cần tìm những nguồn cung tài chính khác nữa. Song việc tìm được sự cân bằng giữa khả năng vay và mục đích kinh tế cũng rất quan trọng.

“Khi mức lãi suất giảm, tín dụng ngân hàng lại có lợi hơn so với những khoản vay lớn từ các quỹ tiết kiệm xây dựng. Tuy nhiên, chúng ta cũng không nên quên một điều: theo Luật định, sau 10 năm, ngân hàng có quyền thay đổi mức lãi tín dụng – ông I. Shelemei giải thích – Trong các quỹ tiết kiệm xây dựng, những rủi ro như vậy hoàn toàn không có, vì lãi suất không bao giờ thay đổi. Chính vì vậy, chúng tôi luôn hướng dẫn khách hàng sử dụng các công cụ tài chính khác nhau”.

Ở Đức, Nhà nước luôn khuyến khích hệ thống đầu tư cho các quỹ tiết kiệm xây dựng. Chẳng hạn, dưới hình thức giải thưởng hàng năm cho các nhà đầu tư. Ngoài ra, đối với khách hàng của mình, các quỹ tiết kiệm xây dựng cũng đưa ra những yêu cầu thoáng hơn, ít chặt chẽ hơn nhiều so với các ngân hàng. Điều này đương nhiên ảnh hưởng từ mức thu nhập, lứa tuổi, vị trí xã hội của khách hàng.

“Một phần tư số khách hàng của các quỹ tiết kiệm xây dựng dưới 30 tuổi; một phần ba – trên 50 tuổi. Nhờ các công cụ hỗ trợ của nhà nước, việc đầu tư vào các quỹ tiết kiệm xây dựng khá hấp dẫn đối với các nhóm khách hàng có thu nhập không cao” – ông A. Notkhaft phát biểu.

Hiện nay, khi các công dân Đức đang thực hiện mơ ước về một mái ấm gia đình của riêng



mình, các nhà làm luật Nga mới bắt đầu xem xét lại các điều luật “Về quỹ tiết kiệm xây dựng”. Các tác giả của dự thảo Luật hứa: việc đưa hệ thống quỹ tiết kiệm xây dựng vào thực tế cuộc sống sẽ hỗ trợ cho một phần tư công dân Nga có khả năng đạt được mơ ước của mình. Hiện trạng năm 2012 của Nga – theo các số liệu của Cơ quan Nghiên cứu tài chính quốc gia (NAFI)

– chính sách thế chấp mua nhà chỉ có thể tạo cơ hội cho 7% công dân Nga có quyền sở hữu nhà.

**A.Sergeev**

*Nguồn: Báo Xây dựng Nga số 43  
(26/10/2012)*

**ND: Lê Minh**

## **Chính sách vành đai xanh Vương quốc Anh**

### **Đất vành đai xanh và mục đích của vành đai xanh**

Đất vành đai xanh là khu vực được dành để duy trì một không gian mở, thường là bao quanh những thành phố lớn. Mục đích chính của chính sách vành đai xanh là để bảo vệ cho đô thị không phát triển mở rộng một cách lộn xộn, và duy trì khu vực được xác định để dành cho công tác trồng rừng và nông nghiệp cũng như tạo nơi cư trú cho động vật hoang dã.

Vành đai xanh đem lại rất nhiều lợi ích cho cả người dân nông thôn và đô thị. Bằng cách ngăn chặn tình trạng bành chướng đô thị, nó giúp bảo vệ các hoạt động nông nghiệp và đặc tính độc nhất của các cộng đồng nông thôn. Mặt khác, dân cư đô thị được tiếp cận với một không gian mở đem lại nhiều cơ hội hoạt động ngoài trời và được tiếp cận với không khí trong lành.

Những khu vực được xác định là vành đai xanh không được phép xây dựng vì vành đai xanh được định nghĩa là một không gian mở, tuy nhiên, điều đó không có nghĩa là không tòa nhà nào được phép xuất hiện ở vành đai xanh. Những tòa nhà sử dụng vì mục đích nông nghiệp, và những cơ sở vật chất về vệ sinh, chẳng hạn như vậy, thường được phép xây dựng. Trong một số trường hợp, cũng có thể thay đổi mục đích sử dụng đất ở vành đai xanh, thậm chí có thể xin cấp phép cho những công trình đáng ra không được xây dựng ở vành đai xanh. Tuy nhiên, những trường hợp đó rất hiếm, và chính quyền địa phương chỉ cấp phép khi

không thể tìm được quỹ đất thích hợp nào ở trung tâm đô thị hoặc ở bên ngoài vành đai xanh, và nơi đó phải có nguồn điện.

Chính sách vành đai xanh có thể không phát huy tác dụng ở tất cả các khu vực, và là đề tài tranh luận trong những năm gần đây, tuy nhiên, lợi ích vành đai xanh đem lại vượt xa bất lợi. Do đó, chính phủ Vương quốc Anh đã khuyến khích chính quyền địa phương bảo vệ đất xung quanh các thị trấn bằng cách tạo ra những vành đai xanh. Tại thời điểm viết bài này, đất vành đai xanh chiếm khoảng 13% tổng số đất của nước Anh, 16% ở Bắc Ai-len và 2% ở Scotland. Xứ Wales chỉ có duy nhất một khu vực vành đai xanh chính thức ở giữa Newport và Cardiff.

Nước Anh được hưởng lợi rất nhiều từ những vành đai xanh trong vòng 50 năm qua vì chỉ có 12% tổng diện tích nước này được bao phủ bởi rừng, khiến chất lượng không khí và nơi cư trú của động vật hoang dã trở thành một vấn đề nan giải. Mọi thứ đã thay đổi tốt hơn trong vài thập kỷ qua nhờ sử dụng than sinh học và tái chế rác thải, nhưng nước này vẫn thua xa các nước châu Âu nếu tính về phần trăm đất rừng. Vành đai xanh không giải quyết được vấn đề diện tích đất được rừng bao phủ ở Anh thấp, nhưng vành đai xanh lại có thể cải thiện đáng kể chất lượng không khí và giúp nước này giải quyết được rất nhiều vấn đề liên quan tới môi trường.

### **Lợi ích của chính sách vành đai xanh**

Ý tưởng về một vành đai xanh bao quanh các thành phố và đô thị lớn có tác dụng duy trì một không gian mở ban đầu được đề xuất để

ngăn chặn tình trạng bành trướng đô thị và bảo vệ môi trường nông thôn, khu vực lịch sử khỏi quá trình đô thị hóa. Tuy nhiên, chính sách vành đai xanh đã cho thấy nó đem lại nhiều lợi ích cho cả khu vực nông thôn, đô thị và cho cả vấn đề môi trường. Chính vì vậy, chính sách vành đai xanh đã trở thành một trong những biện pháp hiệu quả nhất để đối phó với các vấn đề môi trường và bảo tồn tự nhiên.

Mục đích chính của vành đai xanh – ngăn chặn tình trạng bành trướng không giới hạn của đô thị – được chứng minh là rất hiệu quả, vì tất cả các khu vực được xác định là đất vành đai xanh đều không được phép xây dựng. Một số công trình vì mục đích phát triển nông nghiệp được phép xây dựng ở vành đai xanh, còn các dự án phát triển hiếm khi được phép xây dựng ở khu vực này. Chính vì vậy, đất vành đai xanh trở thành vấn đề mấu chốt trong bảo vệ môi trường tự nhiên và bán tự nhiên, đồng thời là nơi cư trú của động vật hoang dã.

Bằng cách kiểm soát quá trình đô thị hóa của khu vực nông thôn, khu vực vành đai xanh đã cứu các cộng đồng nông thôn khỏi bị “nuốt chửng” bởi các trung tâm đô thị lớn, bảo tồn cảnh quan độc đáo của nông thôn vốn đem lại nhiều lợi ích cho cả người dân đô thị. Việc tiếp cận với không gian mở đã đem lại nhiều cơ hội giải trí và giáo dục, thêm vào đó, rào chắn tự nhiên giữa khu vực đô thị và nông thôn này còn cải thiện chất lượng không khí ở các trung tâm đô thị. Ngoài ra, vùng đất được sử dụng làm không gian mở còn giúp bảo tồn đặc tính độc đáo của các khu vực lịch sử nhỏ hơn vì nó ngăn chặn, không cho các khu vực nhỏ hơn này trở thành ngoại ô của các trung tâm đô thị lớn hơn, đồng thời ngăn chặn các khu vực nhỏ này sáp nhập với các khu vực xung quanh. Hơn nữa, những quy định về hạn chế sử dụng đất vành đai xanh đã buộc các khu vực đô thị được bao bọc bởi vành đai xanh phải sử dụng đất tốt hơn. Nhờ một loạt những lợi ích của chính sách vành đai xanh, chính phủ Vương quốc Anh đã

khuyến khích các chính quyền địa phương đưa đất vành đai xanh vào quy hoạch phát triển địa phương. Hiệu quả chính sách không đồng đều ở tất cả các khu vực, tuy nhiên, thời gian đã chứng minh rằng chính sách vành đai xanh có nhiều lợi ích hơn bất lợi, đặc biệt là trong vấn đề bảo vệ nông thôn và cải thiện chất lượng cuộc sống cho cả dân cư đô thị và nông thôn. Thành công của chính sách trong việc bảo tồn tự nhiên phụ thuộc vào việc sử dụng đất vành đai xanh, chẳng hạn như: một số khu vực được sử dụng vì mục đích nông nghiệp không đạt được thành công như những khu vực được sử dụng vì mục đích trồng rừng.

#### ***Chỉ trích và bất lợi của chính sách vành đai xanh***

Ý tưởng và công tác thực hiện chính sách vành đai xanh đã đem lại rất nhiều lợi ích cho cả người sống ở nông thôn và các trung tâm đô thị, cũng như cho môi trường. Đã hơn 50 năm trôi qua kể từ khi thực hiện vành đai xanh đầu tiên ở Vương quốc Anh, tuy nhiên, chính sách giữ đất cho các mục đích phi phát triển cũng đã bộc lộ những bất lợi, chính vì vậy, chính sách này đã bị một số nhóm chỉ trích trong những năm gần đây. Không người nào trong những nhóm này đề xuất hủy bỏ chính sách vành đai xanh, nhưng họ đã chỉ ra những bất lợi của chính sách vốn không mấy được quan tâm trong những thập kỷ qua.

Điều thú vị là những người chỉ trích chính sách vành đai xanh đã chỉ ra những thách thức về môi trường vẫn chưa được giải quyết bất chấp sự thật: vành đai xanh được khẳng định là có tác dụng bảo tồn môi trường tự nhiên. Không ai nghi ngờ tác dụng của vành đai xanh trong việc cung cấp môi trường sống cho động vật hoang dã, và bảo vệ cảnh quan, tuy nhiên, đúng là cũng có một số khu vực được xác định là vành đai xanh nhưng lại không có hoặc có rất ít giá trị đối với môi trường và dân cư đô thị. Ví dụ điển hình là đất vành đai xanh được sử dụng cho thâm canh nông nghiệp. Nó không đem lại

cơ hội giải trí, cũng không đem lại môi trường và không khí trong lành do sử dụng hóa chất và thuốc trừ sâu vốn độc hại cho cả môi trường và con người.

Một bất lợi khác của chính sách vành đai xanh là tạo ra rào cản tự nhiên ngăn chặn sự mở rộng của các trung tâm đô thị. Có vẻ như điều này có lợi cho môi trường, tuy nhiên, sự phát triển của các cộng đồng địa phương ra ngoài các vành đai xanh không chỉ ảnh hưởng tới chất lượng cuộc sống của những người sống trong chính cộng đồng đó, mà còn đem lại những thách thức nan giải về môi trường vì nó lại gia tăng nhu cầu sử dụng ô tô (mà ô tô lại là một trong những nhân tố gây ô nhiễm môi trường nghiêm trọng nhất).

Vấn đề cuối cùng nhưng không kém quan trọng là việc hạn chế xây dựng ở các khu vực được xác định là vành đai xanh. Quan trọng là phải duy trì được tỉ lệ (phần trăm) cảnh quan cho mục đích phi-phát triển, nhưng mặt khác, các thế hệ sau lại phải đối mặt với khó khăn, thách thức trong việc tìm kiếm nhà ở nếu không đẩy mạnh hoạt động xây dựng. Giữ cho vành đai xanh “xanh” mà không ảnh hưởng tới chất lượng cuộc sống của người dân ở gần khu vực vành đai trở thành thách thức trong tương lai, đặc biệt là nếu số người làm việc và sống ở các trung tâm đô thị tiếp tục tăng lên. Và xu hướng này không được khích lệ vì dự kiến đến năm 2030, có hơn 92% dân số Vương quốc Anh sống ở các thành phố.

#### ***Lịch sử vành đai xanh ở Vương quốc Anh***

Chính sách vành đai xanh không phải điều gì mới. Trên thực tế, việc hạn chế xây dựng ở các thành phố đã xuất hiện từ thời cổ đại, dù khi đó vành đai xanh được đề xuất với nhiều lý do khác nhau. Chẳng hạn như vành đai xanh đầu tiên bao quanh London (được hình thành) theo yêu cầu của Nữ hoàng Elizabeth I năm 1580 đã xác định vành đai rộng ba dặm nhằm ngăn chặn sự lan truyền của bệnh dịch. Tuy nhiên, có thể xin cấp phép cho công trình được xây

mới và vành đai bao quanh thành phố London thế kỷ 16 không thực sự thực hiện đúng chức năng của một vành đai.

Ý tưởng vành đai xanh ở Vương quốc Anh theo đúng nghĩa của từ này bắt nguồn từ những năm 1930 khi Hội đồng quy hoạch khu vực Greater London đề xuất Vành đai xanh đô thị bao quanh London. Tuy nhiên, phải đến tận năm 1947 Luật quy hoạch nông thôn và đô thị mới cho phép các chính quyền địa phương được đưa vành đai xanh vào thiết kế quy hoạch địa phương, như vậy là vành đai xanh đầu tiên vẫn chưa được xác định cho tới tận những năm 1950.

Chính sách vành đai xanh ở Vương quốc Anh được thực hiện nhờ áp lực của những nhóm và những phong trào như Chiến dịch bảo vệ nông thôn nước Anh (CPRE) lên chính quyền địa phương trong hơn 50 năm qua. Hiện nay, có hơn 1,6 triệu ha được xác định là đất vành đai xanh ở Anh, có nghĩa là vành đai xanh ở Anh bao phủ khoảng 13% tổng diện tích cả nước. Tỉ lệ đất vành đai xanh ở Bắc Ireland cao hơn (16%) dù chỉ có 226,6 ha được xác định là đất vành đai xanh. Scotland có 6 vành đai xanh với khoảng 156 ha, tương đương 2% tổng diện tích, trong khi xứ Wales chỉ có một vành đai xanh.

Chính sách vành đai xanh ở Vương quốc Anh đã chứng tỏ tính hiệu quả cao trong việc ngăn chặn sự bành trướng đô thị và cải thiện chất lượng cuộc sống cho cả người dân nông thôn và đô thị. Tuy nhiên, CPRE lại cảnh báo nguy cơ phát triển đối với chính sách vành đai xanh và nhấn mạnh tầm quan trọng của công tác bảo vệ ranh giới các khu vực vành đai xanh. Chính quyền Vương quốc Anh cho biết họ không có ý định thay đổi ranh giới các vành đai xanh, nhưng CPRE lại cho rằng kế hoạch phát triển và những cuộc thảo luận về việc thay thế các khu vực vành đai xanh “đã mất” ở khắp mọi nơi rõ ràng đã chứng minh chính sách vành đai xanh đang đứng trước nguy cơ.

Một số khu vực được xác định là đất vành đai xanh có thể ít có giá trị về mặt môi trường

hơn, tuy nhiên, bất cứ thay đổi đột ngột nào trong chính sách vành đai xanh hiện tại cũng có thể để lại những hệ quả khôn lường. Do đó, CPRE kêu gọi tạo ra những khu vực vành đai xanh mới thay vì tạo ra bất cứ thay đổi nào trong hệ thống ủng hộ các dự án phát triển mới hiện tại.

#### **Tương lai của chính sách vành đai xanh**

Chính sách vành đai xanh đã đem lại nhiều tác động tích cực kể từ khi triển khai Vành đai xanh đô thị bao quanh London, vành đai đầu tiên bảo vệ không gian mở ở Vương quốc Anh. Chính sách vành đai xanh đã giúp bảo vệ đặc tính độc đáo của các cộng đồng nông thôn, các khu vực lịch sử, môi trường tự nhiên và cảnh quan bằng cách hạn chế nghiêm ngặt các hoạt động xây dựng trong khu vực được xác định là vành đai xanh. Chính sách này cũng giúp cải thiện chất lượng không khí ở các trung tâm đô thị và đem lại nhiều cơ hội giải trí trong môi trường tự nhiên và bán tự nhiên cho người dân đô thị. Chính vì lý do đó mà trong hơn 50 năm qua nhiều trung tâm đô thị khác ở Vương quốc Anh đã tạo ra nhiều vành đai xanh.

Không ai nghi ngờ những tác động tích cực của chính sách vành đai xanh, tuy nhiên, những người chỉ trích chính sách đã chỉ ra một số nhân tố có thể đe dọa tương lai của chính sách vành đai xanh hiện tại. Đầu tiên, nó ngăn chặn sự mở rộng thông thường của các khu vực đô thị buộc người dân thành phố phải chuyển đi nơi khác, và thứ hai, một số khu vực chất lượng kém hoặc quản lý kém không đem lại lợi ích hoặc nếu có, cũng rất ít, cho người dân và môi trường gần kề. Phần đất lớn hơn được giữ để phục vụ mục đích

phi-phát triển cũng có thể gây ra các vấn đề về cung cấp nhà ở cho số lượng dân số đô thị ngày càng gia tăng, chưa nói đến việc nó có thể gây ra trở ngại cho việc mở rộng doanh nghiệp và các ngành công nghiệp.

Chiến dịch Bảo vệ nông thôn nước Anh (CPRE) đóng vai trò quan trọng trong việc thực hiện chính sách vành đai xanh đã cảnh báo chống lại bất cứ thay đổi nào trong ranh giới hiện tại. Tuy nhiên, có vẻ như chính sách vành đai xanh cần được xem xét trong tương lai để đáp ứng nhu cầu ngày càng tăng về nhà ở bất chấp những tác động tích cực của chính sách này đối với môi trường và dân cư xung quanh vì dân số Vương quốc Anh sẽ còn tiếp tục tăng lên.

Chính sách vành đai xanh không nằm trong vòng nguy hiểm tại thời điểm hiện tại, tuy nhiên, các khu vực vành đai xanh cần phải được quan tâm đặc biệt. Bất cứ thay đổi nào về ranh giới vành đai xanh cũng cần phải được suy nghĩ thấu đáo để bảo tồn cảnh quan và đáp ứng được cả sự tăng trưởng về kinh tế và nhà ở. Tuy nhiên, điều này lại tiềm ẩn một thách thức vì theo CPRE sự ổn định của ranh giới vành đai xanh là vấn đề rất quan trọng đối với cả môi trường và bảo tồn khu vực nông thôn. Từ quan điểm này, tương lai của chính sách vành đai xanh có vẻ không chắc chắn vì quy hoạch phát triển trên khắp cả nước hiện đang đe dọa trực tiếp ranh giới của các khu vực vành đai xanh hiện hữu.

*Nguồn: <http://politics-greenbelt.org.uk/>*

**ND: Thu Huyền**



## **LỄ KÝ KẾT THỎA THUẬN DỰ ÁN “CHỐNG THẮT THOÁT, THẮT THU NƯỚC SẠCH TẠI VIỆT NAM DO ĐAN MẠCH TÀI TRỢ”**

Hà Nội, ngày 19 tháng 12 năm 2012



Thứ trưởng Bộ Xây dựng Cao Lại Quang phát biểu tại Lễ ký



Toàn cảnh Lễ ký kết thỏa thuận