



**BỘ XÂY DỰNG
TRUNG TÂM THÔNG TIN**

THÔNG TIN

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

MỖI THÁNG 2 KỲ

19

Tháng 10 - 2013

Bộ Xây dựng và Tạp chí Cộng sản ký kết thỏa thuận hợp tác tuyên truyền

Hà Nội, ngày 10 tháng 10 năm 2013



Bộ trưởng Trịnh Đình Dũng phát biểu tại Lễ ký kết



Toàn cảnh Lễ ký kết

**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 BỐN

19
SỐ 19- 10/2013



TRUNG TÂM THÔNG TIN

TRỤ SỞ: 37 LÊ ĐẠI HÀNH - HÀ NỘI

TEL : (04) 38.215.137

(04) 38.215.138

FAX : (04) 39.741.709

Email: ttth@moc.gov.vn

GIẤY PHÉP SỐ: 595 / BTT

CẤP NGÀY 21 - 9 - 1998

MỤC LỤC

Văn bản quản lý

Văn bản các cơ quan TW

- Quyết định số 1703/QĐ-TTg của Thủ tướng Chính phủ phê duyệt Nhiệm vụ Điều chỉnh quy hoạch chung thành phố Quy Nhơn và vùng phụ cận đến năm 2035, tầm nhìn đến năm 2050 5
- Thông tư số 14/2013/TT-BXD của Bộ Xây dựng hướng dẫn thực hiện một số nội dung của Nghị định số 34/2013/NĐ-CP ngày 22/4/2013 của Chính phủ về quản lý và sử dụng nhà ở thuộc sở hữu nhà nước 7

Văn bản của địa phương

- Quyết định số 26/2013/QĐ-UBND của UBND tỉnh An Giang ban hành Quy định về cấp giấy phép xây dựng và quản lý xây dựng theo giấy phép trên địa bàn tỉnh An Giang 9
- Quyết định số 152/QĐ-UBND của UBND tỉnh Sóc Trăng phê duyệt Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Sóc Trăng đến năm 2020 và tầm nhìn đến năm 2030 12
- Quyết định số 26/2013/QĐ-UBND của UBND tỉnh Bình Dương ban hành Quy chế bán đấu giá quyền sử dụng đất để giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê đất trên địa bàn tỉnh Bình Dương 14
- Quyết định số 28/2013/QĐ-UBND của UBND tỉnh Bình Dương quy định diện tích tối thiểu các loại đất được phép tách thửa trên địa bàn tỉnh Bình Dương 16

CHỊU TRÁCH NHIỆM PHÁT HÀNH

TS. ĐẶNG KIM GIAO

Ban biên tập:

CN. NGUYỄN THỊ MINH HOA

(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 chung thành phố Đà Nẵng đến năm 2030 tầm nhìn đến năm 2050 18
- Công nghệ và thiết bị mới trong thi công hàn xây dựng 20
- Bê tông bọt thủy tinh tái chế 24
- Oxyt kẽm - Phụ gia ninh kết chậm giàu tiềm năng ở Mỹ 25
- Kính polycarbonat - hiệu quả và độ tin cậy cao 28
- Các nguyên tắc thiết kế nhà cao tầng có sử dụng nguồn năng lượng thay thế 29

Thông tin

- Giới thiệu dự án và quy trình bán nhà thu nhập thấp tại Khu Đô thị Đặng Xá II 32
- Biện pháp quy hoạch thu gom và xử lý nước thải tại các thị trấn của Trung Quốc 34
- Nhà xã hội (Nga) trong giai đoạn hoàn thiện mới 37
- Thành phố Bắc Kinh: Thúc đẩy xây dựng hệ thống nhà ở xã hội 41
- Mô hình phát triển nông thôn mới tại thôn Dương Lôu, thị trấn Long Đàm, huyện Hoắc Khâu, tỉnh An Huy, Trung Quốc 44
- Điều tra phân tích tình hình phát triển ngành công nghiệp thép của Trung Quốc năm 2013 46

VĂN BẢN CỦA CÁC CƠ QUAN TW

Quyết định số 1703/QĐ-TTg của Thủ tướng Chính phủ phê duyệt Nhiệm vụ Điều chỉnh quy hoạch chung thành phố Quy Nhơn và vùng phụ cận đến năm 2035, tầm nhìn đến năm 2050

Ngày 23/9/2013, Thủ tướng Chính phủ đã ban hành Quyết định số 1703/QĐ-TTg phê duyệt Nhiệm vụ Điều chỉnh quy hoạch chung thành phố Quy Nhơn và vùng phụ cận đến năm 2035, tầm nhìn đến năm 2050.

Phạm vi nghiên cứu lập quy hoạch có diện tích khoảng 67.788 ha, bao gồm: Thành phố Quy Nhơn hiện hữu diện tích khoảng 28.428 ha, huyện Tuy Phước có diện tích khoảng 21.677 ha, 2 xã Canh Vinh và Canh Hiến (huyện Vân Canh) có diện tích khoảng 13.634 ha, xã Cát Tiến, Cát Chánh và một phần xã Cát Hải (huyện Phù Cát) có diện tích khoảng 4.049 ha.

Quy hoạch được lập theo quan điểm: Quy hoạch phát triển không gian thành phố Quy Nhơn và vùng phụ cận được đặt trong mối quan hệ không gian vùng kinh tế trọng điểm miền Trung, vùng duyên hải Nam Trung Bộ và vùng Tây Nguyên; khai thác hiệu quả tiềm năng của cảng Quy Nhơn và kết nối đồng bộ với không gian khu kinh tế Nhơn Hội; kế thừa các đồ án quy hoạch đã phê duyệt đảm bảo tính khả thi.

Mục tiêu quy hoạch là đến năm 2025 trở thành một trong các đô thị trung tâm của Vùng duyên hải miền Trung, có nền kinh tế phát triển theo định hướng công nghiệp - cảng biển - dịch vụ - du lịch; đến năm 2035 là một trong những trung tâm kinh tế biển của quốc gia, có nền kinh tế phát triển theo định hướng dịch vụ - cảng biển - công nghiệp - du lịch, trọng tâm là dịch vụ - cảng biển; đến năm 2050 có vị trí quan trọng trong hệ thống đô thị quốc gia và khu vực Đông Nam Á, đóng vai trò là một trong những trung tâm phát triển lớn của khu vực Trung Bộ,

có nền kinh tế phát triển theo định hướng du lịch - dịch vụ - cảng biển - công nghiệp, trọng tâm là du lịch - dịch vụ - cảng biển, có sức hút đầu tư lớn và phát triển quan hệ hợp tác quốc tế trong các lĩnh vực như y tế, giáo dục, du lịch, môi trường, phát triển nguồn nhân lực chất lượng cao...

Về tính chất, đây là trung tâm chính trị, kinh tế, văn hóa và khoa học kỹ thuật của tỉnh Bình Định; là một trong những trung tâm kinh tế biển của quốc gia, trung tâm công nghiệp, du lịch, thương mại - dịch vụ, dịch vụ vận tải biển, y tế, giáo dục đào tạo, ứng dụng khoa học kỹ thuật và công nghệ của vùng Nam Trung Bộ, duyên hải miền Trung và Tây Nguyên; là đầu mối giao thông đường thủy, giao thông đường bộ quan trọng của vùng Nam Trung Bộ và là cửa ngõ của vùng Tây Nguyên, Nam Lào, Đông Bắc Campuchia, Thái Lan ra biển Đông; là một trong những địa bàn giữ vị trí chiến lược quan trọng về quốc phòng, an ninh khu vực Nam Trung Bộ và Tây Nguyên.

Nội dung nghiên cứu quy hoạch thực hiện theo quy định tại Luật Quy hoạch đô thị, Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 của Chính phủ về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị. Đối với yêu cầu nghiên cứu, về đánh giá hiện trạng, đánh giá điều kiện tự nhiên về địa hình, cảnh quan, tài nguyên, rà soát, đánh giá công tác triển khai thực hiện theo các Quy hoạch chung xây dựng thành phố Quy Nhơn, Quy hoạch chung xây dựng Khu kinh tế Nhơn Hội, các quy hoạch ngành đã được phê duyệt và các dự án đầu tư

xây dựng; xác định nguyên nhân phát sinh các yếu tố mới và việc mở rộng phạm vi nghiên cứu để kết nối thành phố Quy Nhơn với vùng phụ cận. Về định hướng phát triển không gian đô thị, quy hoạch sử dụng đất thành phố Quy Nhơn và vùng phụ cận, xác định các mối liên kết tương hỗ về không gian giữa thành phố Quy Nhơn và vùng phụ cận với hệ thống đô thị tỉnh Bình Định và các đô thị lớn trong vùng kinh tế trọng điểm miền Trung, vùng duyên hải Nam Trung Bộ và vùng Tây Nguyên, đặc biệt là mối quan hệ không gian giữa thành phố Quy Nhơn hiện hữu với Khu kinh tế Nhơn Hội và khu vực phụ cận thuộc huyện Tuy Phước, huyện Vân Canh; đề xuất mô hình phát triển, cấu trúc không gian đô thị, phân bố hệ thống trung tâm đô thị đảm bảo phù hợp với quan điểm, mục tiêu phát triển, đặc thù đô thị biển; xác định quy mô dân số, lao động, quy mô đất xây dựng đô thị, các chỉ tiêu đất đai, hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật của thành phố Quy Nhơn hiện hữu và vùng phụ cận; xác định ngưỡng phát triển về quy mô dân số đối với khu vực nội thành thành phố Quy Nhơn; bảo tồn được không gian, kiến trúc, cảnh quan đặc thù của khu vực đô thị hiện hữu ven biển; định hướng cải tạo chỉnh trang khu vực thành phố Quy Nhơn hiện hữu; lựa chọn quỹ đất và vị trí hợp lý để phát triển các khu đô thị mới, gắn với các khu chức năng động lực phát triển kinh tế biển; định hướng phát triển các khu vực nông thôn, đảm bảo liên kết đô thị - nông thôn gắn với đặc điểm sản xuất đặc thù của khu vực thành phố Quy Nhơn và vùng phụ cận.

Về thiết kế đô thị, xác định các vùng kiến trúc, cảnh quan, các khu vực trung tâm, khu vực cửa ngõ của đô thị, trục không gian chính, quảng trường lớn, không gian cây xanh - mặt nước, điểm nhấn trong đô thị và đề xuất nguyên tắc, yêu cầu tổ chức không gian, kiến trúc cho các khu đô thị hiện hữu và mở rộng. Về định hướng phát triển hệ thống hạ tầng kinh tế - xã hội, đề xuất quy mô và các giải pháp phân bố hệ thống hạ tầng kinh tế - xã hội cấp vùng, cấp

thành phố đảm bảo phát triển bền vững (gồm: Mạng lưới khu công nghiệp, cụm công nghiệp, khu vực làng nghề, dịch vụ hậu cần cảng, trung tâm dịch vụ - thương mại, hệ thống khu, cụm, điểm du lịch, các khu trung tâm hành chính tập trung, mạng lưới trung tâm y tế, giáo dục và đào tạo, văn hóa, thể dục thể thao, nhà ở và phân bố dân cư, không gian xanh và các trung tâm chuyên ngành khác).

Về định hướng phát triển hệ thống hạ tầng kỹ thuật đô thị, đề xuất các giải pháp chuẩn bị kỹ thuật đất xây dựng trên quan điểm tôn trọng địa hình tự nhiên, đảm bảo an toàn về lũ, úng, phòng tránh các thiên tai; đề xuất mạng lưới giao thông phù hợp với cấu trúc không gian thành phố Quy Nhơn mở rộng kết nối hợp lý với các đô thị khác trong vùng; xác định các công trình giao thông đầu mối, các trung tâm tiếp vận và hậu cần vận tải; xây dựng hệ thống cụm cảng Quy Nhơn và hệ thống kho bãi hậu cần cảng, hệ thống giao thông đường sắt và hệ thống ga, kho bãi hậu cần ga, hệ thống giao thông đường bộ, giao thông công cộng thân thiện môi trường, tiết kiệm năng lượng...

Theo Quy hoạch này, giải pháp cấp nước về nguồn và mạng lưới phải đảm bảo sử dụng tiết kiệm tài nguyên nước, tái sử dụng nguồn nước; giải pháp cấp điện và chiếu sáng đô thị phải đảm bảo tiết kiệm và sử dụng năng lượng hiệu quả, nghiên cứu đề xuất các nguồn cấp năng lượng tự nhiên khác (như năng lượng mặt trời...). Các giải pháp thoát nước thải và thu gom xử lý chất thải rắn phải đảm bảo áp dụng kỹ thuật hiện đại, không gây ảnh hưởng đến môi trường sinh thái tự nhiên và cảnh quan đô thị. Vị trí và quy mô các nghĩa trang phải phù hợp địa hình tự nhiên, không làm ảnh hưởng đến cảnh quan đô thị.

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

(Xem toàn văn tại www.chinhphu.vn)

**Thông tư số 14/2013/TT-BXD của Bộ Xây dựng
hướng dẫn thực hiện một số nội dung của Nghị định
số 34/2013/NĐ-CP ngày 22/4/2013 của Chính phủ
về quản lý và sử dụng nhà ở thuộc sở hữu nhà nước**

Ngày 19/9/2013, Bộ Xây dựng đã ban hành Thông tư số 14/2013/TT-BXD hướng dẫn thực hiện một số nội dung của Nghị định số 34/2013/NĐ-CP ngày 22/4/2013 của Chính phủ về quản lý và sử dụng nhà ở thuộc sở hữu nhà nước (sau đây gọi tắt là Nghị định số 34/2013/N-CP).

Theo Thông tư này, các cơ quan, đơn vị quy định tại Khoản 1 Điều 8 của Nghị định số 34/2013/NĐ-CP có trách nhiệm báo cáo định kỳ về tình hình quản lý, sử dụng nhà ở thuộc sở hữu nhà nước theo các nội dung sau: Báo cáo về số liệu nhà ở, bao gồm loại nhà ở, số lượng nhà ở và diện tích sử dụng của từng loại nhà ở, tổng số nhà ở và tổng số diện tích sử dụng nhà ở thuộc sở hữu nhà nước đang được giao quản lý, số lượng hợp đồng thuê nhà ở, tổng số nhà ở đã bán, đã cho thuê mua và số nhà ở còn lại, tổng số tiền thu được từ việc cho thuê, thuê mua, bán nhà ở tính đến thời điểm báo cáo, các trường hợp đã thu hồi nhà ở và tình hình quản lý sử dụng sau khi thu hồi nhà ở; báo cáo những khó khăn, vướng mắc và kiến nghị trong quá trình thực hiện quản lý sử dụng nhà ở thuộc sở hữu nhà nước. Nhà ở thuộc sở hữu nhà nước phải được quản lý chặt chẽ trong quá trình sử dụng, khai thác vận hành, bảo đảm an toàn, an ninh và vệ sinh môi trường cho người sử dụng theo quy định của Nghị định số 34/2013/NĐ-CP và Thông tư này. Việc quản lý vận hành nhà ở thuộc sở hữu nhà nước phải do đơn vị có chức năng về quản lý vận hành nhà ở thực hiện và được lựa chọn thông qua hình thức chỉ định hoặc đấu thầu theo quy định của Thông tư này. Người thuê, thuê mua nhà ở ngoài trách nhiệm trả tiền thuê, thuê mua nhà ở còn phải nộp chi phí quản lý vận hành nhà ở theo quy định của

UBND cấp tỉnh nơi có nhà ở. Đối với các phần diện tích dùng để kinh doanh, dịch vụ (được ghi rõ trong dự án đầu tư xây dựng nhà ở được cấp có thẩm quyền phê duyệt) thì đơn vị quản lý vận hành khai thác kinh doanh để bù đắp chi phí quản lý vận hành và bảo trì nhà ở nhưng phải báo cáo cơ quan quản lý nhà ở chấp thuận phương án kinh doanh dịch vụ này trước khi thực hiện. Việc khai thác kinh doanh dịch vụ các diện tích kinh doanh và việc thu, chi kinh phí thu được phải bảo đảm công khai, minh bạch, nêu rõ phần nào bù đắp chi phí quản lý vận hành, phần nào bù đắp chi phí bảo trì và định kỳ hàng năm có báo cáo cơ quan quản lý nhà ở về kết quả thu, chi hoạt động kinh doanh này.

Khi có một trong các trường hợp thuộc diện bị thu hồi nhà ở quy định tại Điều 23 của Nghị định số 34/2013/NĐ-CP thì đơn vị quản lý vận hành nhà ở có văn bản nêu rõ lý do yêu cầu người thuê, thuê mua, mua nhà ở bàn giao lại nhà ở trong thời hạn 60 ngày kể từ ngày nhận được văn bản thông báo. Trường hợp người thuê, thuê mua hoặc mua nhà ở không bàn giao lại nhà ở theo thời hạn quy định thì đơn vị quản lý vận hành nhà ở báo cáo cơ quan quản lý nhà ở đề nghị thu hồi nhà ở.

Đối với trường hợp người nộp đơn đề nghị thuê, thuê mua nhà ở chưa có nhà ở thuộc sở hữu của mình và chưa được thuê, mua hoặc thuê mua nhà ở xã hội, chưa được Nhà nước hỗ trợ nhà ở, đất ở dưới mọi hình thức là các trường hợp: Chưa có nhà ở và đang phải ở nhờ, thuê, mượn nhà ở của người khác hoặc có nhà nhưng đã bị Nhà nước thu hồi đất để phục vụ công tác giải phóng mặt bằng theo quyết định của cơ quan có thẩm quyền hoặc đã bị giải tỏa để cải tạo chung cư cũ bị hư hỏng, xuống cấp và

không được bồi thường bằng nhà ở, đất ở khác; chưa được Nhà nước giao đất ở theo quy định của pháp luật về đất đai; chưa được thuê, mua nhà ở thuộc sở hữu nhà nước hoặc chưa được thuê, thuê mua, mua nhà ở xã hội; chưa được tặng nhà tình thương, nhà tình nghĩa. Trường hợp người nộp đơn đề nghị thuê, thuê mua nhà ở đã có nhà ở thuộc sở hữu của mình nhưng nhà ở chật chội hoặc bị hư hỏng, dột nát (nhà ở đã được cơ quan có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận hoặc nhà ở có đủ giấy tờ hợp lệ để được cấp Giấy chứng nhận theo quy định của pháp luật về đất đai) là các trường hợp: Có nhà ở là căn hộ chung cư nhưng diện tích bình quân của hộ gia đình dưới 5 m² sàn/người; có nhà ở riêng lẻ những diện tích nhà ở bình quân của hộ gia đình dưới 5 m² sàn/người và diện tích khuôn viên đất của nhà ở đó thấp hơn tiêu chuẩn diện tích đất tối thiểu thuộc diện được phép cải tạo, xây dựng theo quy định của UBND cấp tỉnh nơi có nhà ở; có nhà ở riêng lẻ nhưng bị hư hỏng khung - tường và mái và diện tích khuôn viên đất của nhà ở đó thấp hơn tiêu chuẩn diện tích đất tối thiểu thuộc diện được phép cải tạo, xây dựng theo quy định của UBND cấp tỉnh nơi có nhà ở.

Các đối tượng quy định tại Thông tư này phải có hộ khẩu thường trú tại tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương nơi có nhà ở xã hội thuộc sở hữu nhà nước cho thuê, thuê mua. Trường hợp không có hộ khẩu thường trú thì người có nhu cầu thuê, thuê mua nhà ở phải có đăng ký tạm trú, có hợp đồng lao động có thời hạn từ một năm trở lên và có giấy xác nhận của cơ quan bảo hiểm về việc đang đóng bảo hiểm xã hội tại tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương nơi có nhà ở xã hội thuộc sở hữu nhà nước để cho thuê, cho thuê mua. Trường hợp đối tượng làm việc cho chi nhánh hoặc văn phòng đại diện tại tỉnh, thành phố nơi có nhà ở xã hội mà việc đóng bảo hiểm thực hiện tại địa phương nơi công ty có chi nhánh hoặc văn phòng đại diện đó thì cũng áp dụng quy định tại điểm này

nhưng phải có giấy xác nhận của công ty về việc đóng bảo hiểm.

Hồ sơ đề nghị thuê, thuê mua nhà ở xã hội thuộc sở hữu nhà nước bao gồm: Đơn đăng ký thuê, thuê mua nhà ở theo mẫu quy định tại Phụ lục ban hành kèm theo Thông tư này; một trong các giấy tờ xác nhận về đối tượng và thực trạng nhà ở theo quy định; giấy tờ chứng minh về điều kiện cư trú; giấy tờ chứng minh về điều kiện thu nhập. Trường hợp có đăng ký hộ khẩu thường trú tại tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương nơi có nhà ở xã hội thuộc sở hữu nhà nước thì phải có bản sao có chứng thực hộ khẩu thường trú hoặc giấy đăng ký hộ khẩu tập thể tại địa phương. Trường hợp không có hộ khẩu thường trú theo quy định thì phải có bản sao có chứng thực giấy đăng ký tạm trú, bản sao có chứng thực hợp đồng lao động có thời hạn từ một năm trở lên tính đến thời điểm nộp đơn hoặc hợp đồng không xác định thời hạn và giấy xác nhận của cơ quan bảo hiểm về việc có đóng bảo hiểm xã hội tại tỉnh, thành phố thuộc Trung ương nơi có nhà ở xã hội thuộc sở hữu nhà nước để cho thuê, cho thuê mua.

Việc lựa chọn đối tượng được thuê, thuê mua nhà ở xã hội thuộc sở hữu nhà nước phải thực hiện theo đúng quy định của Nghị định số 34/2013/NĐ-CP và Thông tư này. Trường hợp quỹ nhà ở xã hội không đủ để bố trí cho các đối tượng đăng ký và có đủ điều kiện được thuê hoặc thuê mua thì thực hiện lựa chọn đối tượng theo phương pháp chấm điểm theo thang điểm tối đa là 100, người có tổng số điểm cao hơn sẽ được ưu tiên giải quyết cho thuê, thuê mua trước theo thang điểm quy định tại Thông tư này.

Đối với trường hợp thuê nhà ở xã hội thuộc sở hữu nhà nước thì hợp đồng thuê có thời hạn 5 năm. Khi hợp đồng thuê nhà ở hết hạn, đơn vị quản lý vận hành nhà ở có trách nhiệm kiểm tra, nếu bên thuê vẫn đủ điều kiện được thuê nhà ở và có nhu cầu thuê tiếp thì đơn vị quản lý vận hành nhà ở có văn bản báo cáo cơ quan quản lý nhà ở. Sau khi cơ quan quản lý nhà ở

có ý kiến bằng văn bản thì các bên ký gia hạn hợp đồng thuê nhà ở theo thời hạn nêu trên. Trường hợp bên thuê không có nhu cầu thuê tiếp hoặc không đủ điều kiện để được tiếp tục thuê thì các bên chấm dứt hợp đồng và bên thuê có trách nhiệm bàn giao lại nhà ở cho đơn vị quản lý vận hành nhà ở. Đối với trường hợp thuê mua nhà ở xã hội thuộc sở hữu nhà nước thì hợp đồng thuê mua có thời hạn tối thiểu là 10 năm. Khi hết thời hạn thuê mua và bên thuê mua đã thanh toán đầy đủ tiền thuê mua theo thỏa thuận thì bên cho thuê mua có trách nhiệm làm thủ tục đề nghị cơ quan có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở

hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho bên thuê mua. Trình tự, thủ tục cấp Giấy chứng nhận được thực hiện theo quy định của pháp luật về cấp Giấy chứng nhận.

Ngoài ra, Thông tư này còn quy định về việc quản lý cho thuê nhà ở cũ thuộc sở hữu nhà nước, bán nhà ở cũ thuộc sở hữu nhà nước và trách nhiệm của các Bộ, ngành liên quan trong việc quản lý chặt chẽ và sử dụng có hiệu quả quỹ nhà ở này.

Thông tư này có hiệu lực kể từ ngày 05/11/2013.

(Xem toàn văn tại: www.moc.gov.vn)

VĂN BẢN CỦA ĐỊA PHƯƠNG

Quyết định số 26/2013/QĐ-UBND của UBND tỉnh An Giang ban hành Quy định về cấp giấy phép xây dựng và quản lý xây dựng theo giấy phép trên địa bàn tỉnh An Giang

Ngày 26/7/2013, UBND tỉnh An Giang đã có Quyết định số 26/2013/QĐ-UBND ban hành Quy định về cấp giấy phép xây dựng và quản lý xây dựng theo giấy phép trên địa bàn tỉnh.

Quyết định này quy định về điều kiện, trình tự, thủ tục, thẩm quyền cấp giấy phép xây dựng; giám sát thực hiện xây dựng theo giấy phép xây dựng; quyền và trách nhiệm của các tổ chức, cá nhân liên quan đến công tác cấp giấy phép xây dựng và quản lý xây dựng theo giấy phép xây dựng trên địa bàn tỉnh An Giang nhằm: Tạo điều kiện thuận lợi cho các tổ chức, cá nhân trong nước, nước ngoài đầu tư xây dựng công trình và các cá nhân, tổ chức tư vấn khảo sát, thiết kế, nhà thầu xây dựng biết và chấp hành đúng quy định của pháp luật về quy hoạch và quản lý xây dựng theo quy hoạch, đồng thời thực hiện quyền và nghĩa vụ của mình trong lĩnh vực xây dựng có liên quan; quản lý

xây dựng theo quy hoạch và các quy định pháp luật khác có liên quan, bảo vệ cảnh quan thiên nhiên, môi trường, bảo tồn các di tích lịch sử, văn hóa, các công trình kiến trúc có giá trị, phát triển kiến trúc mới, hiện đại, đậm đà bản sắc dân tộc và sử dụng có hiệu quả đất đai xây dựng công trình; làm căn cứ pháp lý thống nhất về trình tự, thủ tục cấp phép xây dựng và việc thực hiện giấy phép xây dựng.

Trước khi khởi công xây dựng công trình, chủ đầu tư phải có giấy phép xây dựng. Đối với công trình có một phần phù hợp quy hoạch xây dựng đủ điều kiện được cấp phép xây dựng, phần còn lại không phù hợp quy hoạch xây dựng nếu chủ đầu tư có nhu cầu xin phép xây dựng tạm thì tại giấy phép xây dựng phải thể hiện thêm phần xây dựng tạm (có kết cấu tách biệt với kết cấu khối nhà chính), chủ đầu tư phải có cam kết tháo dỡ không bồi thường đối với

phần được phép xây dựng tạm theo đúng quy định. Đối với công trình cấp I, cấp đặc biệt, nếu chủ đầu tư có nhu cầu thì có thể đề nghị được xem xét cấp giấy phép xây dựng theo giai đoạn. Đối với công trình không theo tuyến, chỉ được cấp giấy phép xây dựng tối đa 2 giai đoạn, bao gồm giai đoạn xây dựng phần móng và tầng hầm (nếu có) và giai đoạn xây dựng phần thân của công trình. Đối với dự án gồm nhiều công trình, chủ đầu tư có thể đề nghị để được xem xét cấp giấy phép xây dựng cho một, nhiều hoặc tất cả các công trình thuộc dự án.

Giấy phép xây dựng tạm chỉ cấp cho từng công trình, nhà ở riêng lẻ, không cấp theo giai đoạn và cho dự án. Công trình được cấp giấy phép xây dựng tạm khi đáp ứng các điều kiện sau: Nằm trong khu vực đã có quy hoạch chi tiết xây dựng, quy hoạch điểm dân cư nông thôn (quy hoạch xây dựng xã nông thôn mới) được cấp có thẩm quyền phê duyệt và công bố nhưng chưa có quyết định thu hồi đất của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền; phù hợp với mục đích sử dụng đất và mục tiêu đầu tư; công trình không vi phạm lộ giới và chỉ giới xây dựng đối với các tuyến đường hiện hữu trong đô thị đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt và công bố; đảm bảo an toàn cho công trình, công trình lân cận và các yêu cầu về môi trường, phòng cháy chữa cháy, hạ tầng kỹ thuật (giao thông, điện, nước, viễn thông), hành lang bảo vệ công trình thủy lợi, đê điều, năng lượng, giao thông, khu di sản văn hóa, di tích lịch sử, văn hóa và đảm bảo khoảng cách đến các công trình dễ cháy, nổ, độc hại, các công trình quan trọng liên quan đến an ninh quốc gia; phù hợp với quy mô công trình và thời gian thực hiện quy hoạch xây dựng do UBND cấp tỉnh quy định; chủ đầu tư phải có cam kết tự phá dỡ công trình khi thời hạn tồn tại của công trình ghi trong giấy phép xây dựng tạm hết thời hạn và không yêu cầu bồi thường đối với phần công trình phát sinh sau khi quy hoạch được công bố. Trường hợp không tự phá dỡ thì bị cưỡng chế phá dỡ và chủ đầu tư

phải chịu mọi chi phí cho việc phá dỡ công trình. Quy mô công trình hoặc nhà ở riêng lẻ được cấp giấy phép xây dựng tạm phải nhỏ hơn 3 tầng hoặc diện tích xây dựng nhỏ hơn 250 m², nhưng phải phù hợp với Quy chuẩn xây dựng, Tiêu chuẩn xây dựng, các quy định về kiến trúc, cảnh quan đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền ban hành, bảo đảm các quy định về phòng cháy, chữa cháy và vệ sinh môi trường.

Theo Quy định này, các công trình và nhà ở riêng lẻ được cấp giấy phép xây dựng khi đáp ứng các điều kiện sau: Phù hợp với quy hoạch xây dựng, mục đích sử dụng đất, mục tiêu đầu tư; tùy thuộc vào quy mô, tính chất, địa điểm xây dựng, công trình được cấp giấy phép xây dựng phải tuân thủ các quy định về chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng, phải đảm bảo an toàn công trình và công trình lân cận cùng các yêu cầu về giới hạn tĩnh không, độ thông thủy, bảo đảm các yêu cầu về bảo vệ môi trường theo quy định của pháp luật, phòng cháy chữa cháy, hạ tầng kỹ thuật... Hồ sơ thiết kế xây dựng phải được tổ chức, cá nhân có đủ điều kiện năng lực theo quy định thực hiện; thiết kế phải được thẩm định, phê duyệt theo quy định. Đối với nhà ở riêng lẻ có tổng diện tích sàn nhỏ hơn 250 m², dưới 3 tầng và không nằm trong khu vực bảo vệ di tích lịch sử, văn hóa thì chủ đầu tư được tự tổ chức thiết kế xây dựng và tự chịu trách nhiệm về an toàn của công trình và các công trình lân cận. Nếu diện tích khu đất nhỏ hơn 15 m² và có chiều rộng mặt tiền hoặc chiều sâu so với chỉ giới xây dựng nhỏ hơn 3 m thì không được phép xây dựng. Nếu diện tích khu đất từ 15 m² đến 40 m² có chiều rộng mặt tiền từ 3 m trở lên và chiều sâu so với chỉ giới xây dựng từ 3 m trở lên thì được phép xây dựng không quá 2 tầng. Đối với nhà ở liên kế thuộc khu cải tạo xây chen trong đô thị, trường hợp lô đất là bộ phận cấu thành của cả dãy phố, diện tích đất tối thiểu của lô đất xây dựng nhà liên kế là 25 m²/căn nhà với chiều sâu lô đất và bề rộng lô đất không nhỏ hơn 2,5 m, quy định về

tầng cao xây dựng của ngôi nhà đó được áp dụng theo quy định chung của toàn dãy phố. Về khối tích công trình, đối với các công trình đơn lẻ được xây dựng trên các lô đất đơn lẻ có kích thước bề rộng hoặc bề sâu từ 10 m trở xuống, tỉ lệ giữa chiều cao của công trình với bề rộng của công trình cũng như tỉ lệ giữa chiều cao của công trình với bề sâu của công trình không lớn quá 3 lần kích thước cạnh nhỏ hơn của công trình, ngoại trừ các công trình có giá trị điểm nhấn đặc biệt được xác định trong quy định quản lý xây dựng đô thị theo đồ án quy hoạch chi tiết được duyệt.

Ngoài ra, công trình xây dựng và nhà ở riêng lẻ để được cấp giấy phép xây dựng còn phải đáp ứng các điều kiện sau: Đối với công trình và nhà ở riêng lẻ trong đô thị, phải phù hợp với quy hoạch chi tiết xây dựng, quy chế quản lý quy hoạch, kiến trúc đô thị, thiết kế đô thị được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền phê duyệt; đối với công trình xây dựng ở khu vực, tuyến phố trong đô thị đã ổn định nhưng chưa có quy hoạch chi tiết thì phải phù hợp với Quy chế quản lý quy hoạch, kiến trúc đô thị hoặc thiết kế đô thị được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền ban hành; công trình xây dựng dân dụng cấp đặc biệt, cấp I trong đô thị phải có thiết kế tầng hầm theo yêu cầu của đồ án quy hoạch đô thị và Quy chế quản lý quy hoạch, kiến trúc đô thị được cấp có thẩm quyền phê duyệt. Đối với công trình xây dựng ngoài đô thị, công trình xây dựng không theo tuyến phải phù hợp với vị trí và tổng mặt bằng của dự án đã được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền chấp thuận bằng văn bản; công trình xây dựng theo tuyến phải phù hợp với vị trí và phương án tuyến đã được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền chấp thuận bằng văn bản. Đối với nhà ở riêng lẻ tại nông thôn, phải phù hợp với quy hoạch điểm dân cư nông thôn được UBND cấp huyện phê duyệt. Trường hợp khu vực xây dựng chưa có quy hoạch điểm dân cư nông thôn (quy hoạch xây dựng xã nông thôn mới) được duyệt thì UBND cấp huyện có

trách nhiệm quy định các khu vực khi xây dựng phải có giấy phép xây dựng để làm căn cứ cấp giấy phép xây dựng.

Trước khi xây dựng hoặc trong quá trình xây dựng, trường hợp có điều chỉnh thiết kế làm thay đổi một trong các nội dung dưới đây so với thiết kế đã được cấp giấy phép xây dựng, chủ đầu tư phải đề nghị điều chỉnh cấp giấy phép xây dựng trước khi xây dựng theo các nội dung điều chỉnh: Thay đổi hình thức kiến trúc các mặt ngoài của công trình; thay đổi một trong các yếu tố vị trí xây dựng công trình, cốt nền xây dựng công trình, diện tích xây dựng, tổng diện tích sàn xây dựng, quy mô, chiều cao công trình, số tầng (đối với công trình dân dụng) và các yếu tố khác ảnh hưởng đến kết cấu chịu lực chính; và khi điều chỉnh thiết kế bên trong công trình làm thay đổi công năng sử dụng và ảnh hưởng đến phòng cháy chữa cháy, môi trường. Cơ quan cấp giấy phép xây dựng là cơ quan có thẩm quyền điều chỉnh giấy phép xây dựng đảm bảo phù hợp quy hoạch xây dựng và chịu trách nhiệm về nội dung cho phép điều chỉnh giấy phép xây dựng. Nội dung giấy phép xây dựng điều chỉnh được ghi trực tiếp vào giấy phép xây dựng đã cấp ở mục “điều chỉnh giấy phép” hoặc ghi thành Phụ lục riêng và là bộ phận không tách rời với giấy phép xây dựng đã được cấp. Trường hợp chủ đầu tư đã xây dựng công trình sai so với giấy phép xây dựng được cấp thì cơ quan Nhà nước có thẩm quyền phải xử lý vi phạm theo quy định hiện hành, trước khi đề nghị cơ quan cấp giấy phép xây dựng cấp điều chỉnh giấy phép xây dựng. Mỗi công trình chỉ được đề nghị điều chỉnh giấy phép xây dựng đã được cấp một lần. Trường hợp điều chỉnh từ hai lần trở lên thì phải đề nghị cấp giấy phép xây dựng mới theo quy định.

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

(Xem toàn văn tại www.angiang.gov.vn)

Quyết định số 152/QĐ-UBND của UBND tỉnh Sóc Trăng phê duyệt Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Sóc Trăng đến năm 2020 và tầm nhìn đến năm 2030

Ngày 26/8/2013, UBND tỉnh Sóc Trăng đã ban hành Quyết định số 152/QĐ-UBND phê duyệt Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Sóc Trăng đến năm 2020 và tầm nhìn đến năm 2030 với quan điểm: Phát triển nhà ở phải đảm bảo phù hợp với quy hoạch tổng thể phát triển kinh tế - xã hội của tỉnh, phù hợp với quy hoạch xây dựng và các văn bản quy phạm pháp luật có liên quan; phát triển nhà ở là một trong những nội dung quan trọng của chính sách phát triển kinh tế xã hội của tỉnh. Chương trình phát triển nhà ở là định hướng cơ bản, làm cơ sở để xây dựng kế hoạch phát triển nhà ở hàng năm và từng thời kỳ cho phù hợp với điều kiện phát triển kinh tế - xã hội của tỉnh.

Theo Quyết định này, chỉ tiêu diện tích nhà ở của tỉnh đến năm 2015 là 20 m² sàn/người, trong đó tại đô thị đạt 24 m² sàn/người và tại nông thôn đạt 17 m² sàn/người; chỉ tiêu diện tích nhà ở tối thiểu 6 m² sàn/người; tiếp tục triển khai thực hiện các chương trình phát triển nhà ở chính sách xã hội, trong đó đáp ứng cho khoảng 44, 44% số sinh viên các trường cao đẳng, trung cấp chuyên nghiệp, dạy nghề và 45,45% số công nhân lao động tại các khu công nghiệp có nhu cầu về chỗ ở, hoàn thành việc hỗ trợ nhà ở cho khoảng 18.000 hộ nghèo (theo chuẩn nghèo mới). Chỉ tiêu diện tích nhà ở bình quân đến năm 2020 là 23 m² sàn/người, trong đó tại đô thị đạt 27 m² sàn/người và tại nông thôn đạt 20 m² sàn/người, chỉ tiêu diện tích nhà ở tối thiểu 8 m² sàn/người. Trong giai đoạn 2016 - 2020, tiếp tục triển khai thực hiện các chương trình phát triển nhà ở chính sách xã hội, trong đó đáp ứng cho khoảng 46,3% số sinh viên các trường cao đẳng, trung cấp chuyên nghiệp, dạy nghề và 49,68% số công

nhân lao động tại các khu công nghiệp có nhu cầu về chỗ ở, hoàn thành việc hỗ trợ nhà ở cho khoảng 7.000 hộ nghèo.

Về chất lượng nhà ở, mục tiêu đến năm 2015, tỉ lệ nhà ở kiên cố toàn tỉnh đạt 7,92%, giảm tỉ lệ nhà ở đơn sơ toàn tỉnh xuống còn 22,22%; đến năm 2020, tỉ lệ nhà ở kiên cố toàn tỉnh đạt 15%, giảm tỉ lệ nhà ở đơn sơ toàn tỉnh xuống chỉ còn 14,5%. Về nhà ở cho các đối tượng, đến năm 2015, phần đầu có 354.541 hộ có nhà ở với tổng diện tích 26.549.680 m², trong đó, tổng số nhà xây dựng mới (nhà tăng thêm được xây trên khu đất mới và nhà xây mới trên khu đất cũ) là 83.132 căn (tính so với số liệu điều tra hiện trạng năm 2009) với 1.800 căn nhà ở thương mại, 25.260 căn nhà ở chính sách xã hội, 19.072 căn nhà ở hộ gia đình; đến năm 2020, phần đầu có 385.520 hộ có nhà ở với tổng diện tích 31.415.263 m², trong đó, tổng số nhà xây dựng mới trong giai đoạn 2016 - 2020 là 73.523 căn với 2.000 căn nhà ở thương mại, 11.700 căn nhà ở chính sách xã hội và 17.279 căn nhà ở hộ gia đình.

Đến năm 2030, phần đầu đạt chỉ tiêu diện tích nhà ở bình quân 26 m² sàn/người, diện tích nhà ở tối thiểu đạt 12 m² sàn/người; nghiên cứu, phát triển loại hình căn hộ chung cư để tiết kiệm diện tích sử dụng đất nhằm đáp ứng được nhu cầu nhà ở ngày càng cao, phù hợp với lối sống hiện đại của người dân; phát triển nhà ở hướng tới ngày càng nâng cao tính tiện nghi cho hộ gia đình, không tách con người khỏi không gian xung quanh mà ngày càng tăng sự hòa đồng giữa con người với môi trường tự nhiên; áp dụng khoa học, công nghệ và trang thiết bị hiện đại vào nhà ở, sử dụng năng lượng có hiệu quả; phát triển nhà ở phần đầu đủ về số lượng, đảm

bảo tăng chất lượng, tiện nghi và thẩm mỹ, thu hẹp khoảng cách về chất lượng nhà ở tại khu vực nông thôn với khu vực thành thị.

Quyết định này đã đề ra giải pháp thực hiện. Cụ thể, về chính sách đất đai, tập trung khai thác có hiệu quả nguồn lực về đất đai nhằm huy động các thành phần kinh tế, hộ dân tham gia phát triển nhà ở; tiếp tục nghiên cứu sửa đổi, bổ sung và hoàn thiện kế hoạch sử dụng đất đai, đặc biệt là những nội dung liên quan đến lĩnh vực phát triển nhà ở; đưa vào cân đối quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất và có cơ chế tạo quỹ đất sạch. Về quy hoạch xây dựng, kiến trúc và kết cấu hạ tầng, sau khi quy hoạch xây dựng được phê duyệt, các cấp có thẩm quyền phải công bố công khai, ban hành quy chế quản lý xây dựng theo đúng quy hoạch được duyệt để người dân biết và tuân thủ thực hiện; xây dựng, hoàn thiện các chỉ tiêu sử dụng đất trong quy hoạch đô thị, quy hoạch điểm dân cư nông thôn (trong quy hoạch đô thị phải xác định cụ thể diện tích đất để phát triển từng loại nhà ở, đặc biệt là đất để xây dựng nhà ở xã hội); quy hoạch khu công nghiệp tập trung, quy hoạch mạng lưới các trường đại học, cao đẳng, trung cấp chuyên nghiệp và dạy nghề phải gắn với quy hoạch phát triển nhà ở cho người lao động, nhà ở cho học sinh, sinh viên; sử dụng vật liệu mới, ứng dụng công nghệ hiện đại trong thiết kế, xây dựng nhà ở nhằm nâng cao chất lượng và giảm giá thành xây dựng; tổ chức xây dựng hạ tầng kỹ thuật đồng bộ với hạ tầng xã hội đối với các dự án phát triển nhà ở, khu dân cư. Về chính sách vốn, thành lập và đưa vào hoạt động Quỹ phát triển nhà ở của tỉnh theo quy định của pháp luật về nhà ở. Đối với nhà ở thương mại, nguồn vốn để xây dựng, phát triển nhà chủ yếu được huy động từ các doanh nghiệp và những người có nhu cầu mua nhà ở. Đối với nhà ở chính sách xã hội, huy động các nguồn vốn để xây dựng, phát triển nhà ở gồm vốn từ ngân sách nhà nước, vốn từ các doanh nghiệp, cộng đồng dân cư, người mua nhà và

các nguồn vốn khác phù hợp với từng loại nhà trong 8 nhóm nhà ở chính sách xã hội. Đối với nhà ở riêng lẻ hộ gia đình, cá nhân, nguồn vốn để phát triển nhà ở chủ yếu từ những người có nhu cầu xây dựng mới và cải tạo, chỉnh trang nhà ở. Ngoài ra, cần có cơ chế, chính sách khuyến khích để các hộ gia đình có nhu cầu dễ dàng tiếp cận với các nguồn vốn vay ưu đãi từ các tổ chức tín dụng để xây dựng nhà ở; tạo nguồn vốn thông qua việc thu hồi quỹ đất sạch dọc hai bên đường khi thực hiện xây dựng đường giao thông mới. Về chính sách phát triển thị trường nhà ở và quản lý sử dụng nhà ở, chú trọng thực hiện công tác dự báo nhu cầu, lập kế hoạch phát triển nhà ở, đưa các chỉ tiêu về phát triển nhà ở, trong đó có chỉ tiêu bắt buộc phát triển nhà ở xã hội vào hệ thống chỉ tiêu phát triển kinh tế - xã hội 5 năm và hàng năm; nghiên cứu ban hành quy định về ưu đãi cũng như các chế tài cụ thể để bảo vệ quyền lợi của các nhà đầu tư và người thuê, mua nhà ở; nghiên cứu cơ chế, chính sách và mô hình phát triển, quản lý nhà ở tái định cư để phục vụ nhu cầu bồi thường, giải phóng mặt bằng, thu hồi đất đai theo quy định của pháp luật; triển khai đầy đủ thể chế thị trường nhà ở nhằm bảo đảm thị trường nhà ở phát triển lành mạnh, công khai và minh bạch. Về giải pháp ứng phó biến đổi khí hậu, đánh giá đúng mức tác động của thiên tai đối với nhà ở để nghiên cứu, đưa ra các mô hình nhà ở và giải pháp phát triển nhà ở cho phù hợp tại những vùng bị ảnh hưởng bởi biến đổi khí hậu; tuyên truyền và tập huấn cho người dân có nhận thức đầy đủ về những tác động tiêu cực của biến đổi khí hậu đối với dân sinh và phát triển nhà ở, tạo sự đồng thuận của tầng lớp nhân dân trong việc chung tay ứng phó với biến đổi khí hậu.

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

(Xem toàn văn tại www.soctrang.gov.vn)

Quyết định số 26/2013/QĐ-UBND của UBND tỉnh Bình Dương ban hành Quy chế bán đấu giá quyền sử dụng đất để giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê đất trên địa bàn tỉnh Bình Dương

Ngày 23/9/2013, UBND tỉnh Bình Dương đã có Quyết định số 26/2013/QĐ-UBND ban hành Quy chế bán đấu giá quyền sử dụng đất để giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê đất trên địa bàn tỉnh Bình Dương.

Quy chế này quy định các nội dung liên quan đến việc bán đấu giá quyền sử dụng đất để giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê đất trên địa bàn tỉnh Bình Dương, đối với các trường hợp sau: Giao đất có thu tiền sử dụng đất (đầu tư xây dựng nhà ở của hộ gia đình, cá nhân; đầu tư xây dựng nhà ở để bán hoặc cho thuê, trừ trường hợp đất xây dựng nhà chung cư cao tầng cho công nhân khu công nghiệp; đầu tư xây dựng kết cấu hạ tầng để chuyển nhượng hoặc cho thuê; sử dụng quỹ đất để tạo vốn cho đầu tư xây dựng kết cấu hạ tầng; sử dụng đất làm mặt bằng xây dựng cơ sở sản xuất, kinh doanh; sử dụng đất vào sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản); giao đất theo hình thức khác nay chuyển sang giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc chuyển mục đích sử dụng đất, trừ trường hợp không thay đổi chủ sử dụng đất; các trường hợp khác do UBND tỉnh quyết định.

Theo Quy chế này, các thửa đất được tổ chức đấu giá phải thỏa mãn các điều kiện: Đã có quy hoạch sử dụng đất chi tiết hoặc kế hoạch sử dụng đất chi tiết; có quy hoạch xây dựng chi tiết được cấp có thẩm quyền phê duyệt theo quy định hiện hành của pháp luật về đất đai, xây dựng; đã được bồi thường, giải phóng mặt bằng có đầy đủ cơ sở pháp lý về quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật và không có tranh chấp; có phương án đấu giá đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt. Giá khởi điểm bán đấu giá quyền sử dụng đất được

xác định trước khi ký kết hợp đồng bán đấu giá với tổ chức bán đấu giá chuyên nghiệp hoặc trước khi thông báo bán đấu giá đối với Hội đồng đấu giá quyền sử dụng đất.

Về nguyên tắc, giá khởi điểm quyền sử dụng đất đấu giá để giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê đất trả tiền thu đất một lần được xác định sát với giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất thực tế trên thị trường trong điều kiện bình thường tại thời điểm cơ quan nhà nước có thẩm quyền quyết định đấu giá quyền sử dụng đất theo mục đích sử dụng mới của thửa đất đấu giá; không được thấp hơn giá đất tại Bảng giá đất do UBND tỉnh ban hành theo quy định của pháp luật. Giá khởi điểm quyền sử dụng đất đấu giá để cho thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm là đơn giá thuê đất được tính bằng giá đất sát với giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất thực tế trên thị trường trong điều kiện bình thường tại thời điểm cơ quan nhà nước có thẩm quyền quyết định đấu giá quyền thuê đất theo mục đích sử dụng mới của thửa đất đấu giá nhân với tỉ lệ % đơn giá thuê đất do UBND tỉnh quy định.

Quy chế này quy định: Cơ quan được giao xử lý việc bán đấu giá quyền sử dụng đất có trách nhiệm gửi hồ sơ đề nghị xác định giá khởi điểm (bao gồm: Văn bản đề nghị xác định giá khởi điểm, quyết định phê duyệt quy hoạch sử dụng đất, quyết định phê duyệt quỹ đất đấu giá, quyết định thu hồi đất, kết quả khảo sát giá) đến Sở Tài chính. Sở Tài chính phối hợp với các sở, ngành có liên quan xác định giá khởi điểm trình Chủ tịch UBND tỉnh quyết định. Trường hợp giá đất do UBND tỉnh quy định đã sát với giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất thực tế trên thị trường trong điều kiện bình thường, áp

dụng giá đất do UBND tỉnh quy định làm giá khởi điểm đối với trường hợp đấu giá quyền sử dụng đất để giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất trả tiền thuê đất một lần; căn cứ vào giá đất do UBND tỉnh quy định và tỉ lệ % đơn giá thuê đất do UBND tỉnh quy định để xác định giá khởi điểm đối với trường hợp đấu giá quyền sử dụng đất để cho thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm. Trường hợp giá đất do UBND tỉnh quy định chưa sát với giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất thực tế trên thị trường trong điều kiện bình thường thì giá khởi điểm được xác định theo một trong hai hình thức: Sở Tài chính thuê tổ chức có đủ điều kiện hoạt động thẩm định xác định giá đất; trên cơ sở giá đất do tổ chức thẩm định giá xác định, Sở Tài chính chủ trì phối hợp với Sở Tài nguyên và Môi trường, Cục Thuế và cơ quan có liên quan thẩm định, trình Chủ tịch UBND tỉnh quyết định giá khởi điểm. Trường hợp trên địa bàn tỉnh không thuê được tổ chức thẩm định giá hoặc giá trị lô đất nhỏ dưới 10 tỉ đồng, Sở Tài chính báo cáo Chủ tịch UBND tỉnh cho phép phối hợp với Sở Tài nguyên và Môi trường, Cục Thuế và cơ quan có liên quan xác định, trình Chủ tịch UBND tỉnh quyết định.

Theo Quy chế này, bước giá do tổ chức bán đấu giá chuyên nghiệp hoặc Hội đồng đấu giá quyền sử dụng đất quy định phù hợp với từng cuộc bán đấu giá. Trong từng vòng đấu, người tham gia đấu giá có nhu cầu tiếp tục trả giá, thì mức giá trả của vòng sau phải đảm bảo tăng cao hơn hoặc bằng so với mức giá trả cao nhất của vòng đấu trước cộng với bước giá quy định. Về hình thức đấu giá, đấu giá bằng bỏ phiếu kín trực tiếp theo từng vòng, liên tục cho đến khi không còn người yêu cầu đấu giá tiếp, người có mức giá trả cao nhất là người trúng đấu giá. Thời gian quy định cụ thể cho từng vòng bỏ phiếu tối đa không quá 5 phút. Hoặc người tham gia đấu giá trả giá trực tiếp bằng lời liên tục cho đến khi không còn người yêu cầu đấu giá tiếp. Người có mức giá trả cao nhất là người

trúng đấu giá. Các hình thức khác do cơ quan được giao xử lý việc bán đấu giá quyền sử dụng đất với tổ chức bán đấu giá chuyên nghiệp thỏa thuận hoặc do Hội đồng đấu giá quyền sử dụng đất quyết định. Mỗi phiên (cuộc) bán đấu giá, Hội đồng đấu giá quyền sử dụng đất hoặc tổ chức bán đấu giá chuyên nghiệp căn cứ Quy chế này và đặc điểm, tính chất của từng thửa đất bán đấu giá để ban hành nội quy của cuộc bán đấu giá đó. Nội quy này phải được phổ biến công khai cho tất cả những người đăng ký tham gia đấu giá theo quy định của pháp luật. Mọi thắc mắc liên quan đến Quy chế đấu giá này và nội quy của cuộc bán đấu giá đó phải được giải đáp cụ thể trước khi mở cuộc bán đấu giá.

Diễn biến cuộc bán đấu giá phải được ghi vào biên bản bán đấu giá. Biên bản phải có chữ ký của đấu giá viên hoặc người điều hành cuộc bán đấu giá và đầy đủ các thành viên trong trường hợp Hội đồng bán đấu giá quyền sử dụng đất, người lập biên bản, người trúng đấu giá và một người tham gia đấu giá. Kết quả bán đấu giá quyền sử dụng đất thuộc quỹ đất của Nhà nước theo Quyết định của UBND tỉnh do Chủ tịch UBND tỉnh xem xét phê duyệt trên cơ sở đề nghị của Giám đốc Sở Tài chính hoặc Chủ tịch Hội đồng bán đấu giá quyền sử dụng đất.

Người trúng đấu giá được Nhà nước cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, đồng thời phải thực hiện đầy đủ nghĩa vụ tài chính và các nghĩa vụ khác theo quy định hiện hành, thực hiện đúng các cam kết khi tham gia đấu giá quyền sử dụng đất do cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt. Cơ quan được giao xử lý việc bán đấu giá quyền sử dụng đất là đơn vị đầu mối lập hồ sơ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho người trúng đấu giá theo quy định của pháp luật về đất đai.

Quy chế này cũng quy định việc bán đấu giá quyền sử dụng đất có tài sản gắn liền với đất. Cụ thể, nếu tài sản gắn liền với đất sau khi

đánh giá lại vẫn còn giá trị sử dụng và phù hợp với quy hoạch được cấp có thẩm quyền phê duyệt thì cơ quan được giao xử lý bán đấu giá quyền sử dụng đất ngoài việc thực hiện quy trình xác định giá khởi điểm để bán đấu giá theo quy định tại Quy chế này phải bổ sung thêm phần giá trị tài sản gắn liền với đất để bán đấu giá chung với quyền sử dụng đất của lô đất đó. Nếu tài sản gắn liền với đất sau khi đánh giá lại không còn giá trị sử dụng hoặc còn giá trị sử

dụng nhưng không phù hợp với quy hoạch được cấp có thẩm quyền phê duyệt thì cơ quan được giao xử lý bán đấu giá quyền sử dụng đất có văn bản đề xuất với cơ quan tài chính và cơ quan có chức năng xem xét tham mưu cấp có thẩm quyền quyết định bán thanh lý đúng quy định.

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

(Xem toàn văn tại www.binhduong.gov.vn)

Quyết định số 28/2013/QĐ-UBND của UBND tỉnh Bình Dương quy định diện tích tối thiểu các loại đất được phép tách thửa trên địa bàn tỉnh Bình Dương

Ngày 27/9/2013, UBND tỉnh Bình Dương đã ban hành Quyết định số 28/2013/QĐ-UBND quy định diện tích tối thiểu các loại đất được phép tách thửa trên địa bàn tỉnh Bình Dương.

Quyết định này quy định diện tích đất tối thiểu được phép tách thửa để thực hiện các quyền của người sử dụng đất trên địa bàn tỉnh Bình Dương. Các thửa đất mới hình thành và thửa đất còn lại sau khi được tách thửa phải có diện tích không được nhỏ hơn diện tích tối thiểu được quy định tại Quyết định này. Quyết định này không áp dụng cho các trường hợp sau: Các giao dịch về quyền sử dụng đất có tách thửa đúng quy định pháp luật về đất đai, xây dựng đã được công chứng, chứng thực hoặc đã được UBND cấp xã xác nhận trước ngày Quyết định này có hiệu lực thi hành; các thửa đất được tách thửa do Nhà nước thu hồi một phần thửa đất; thửa kế quyền sử dụng đất hoặc thửa kế về nhà và tài sản gắn liền với quyền sử dụng đất hợp pháp theo quy định của pháp luật; bán nhà thuộc sở hữu Nhà nước theo Nghị định số 34/2013/NĐ-CP ngày 22/4/2013 của Chính phủ về quản lý sử dụng nhà ở thuộc sở hữu nhà nước; đất hiến tặng cho Nhà nước, đất cho tặng hộ gia đình cá nhân để xây dựng nhà tình

nghĩa, nhà tình thương.

Theo Quyết định này, diện tích đất tối thiểu đối với từng loại đất được phép tách thửa đối với khu vực thị xã, thành phố được quy định như sau: Tại các phường, đất ở: 60 m², đất nông nghiệp: 300 m²; tại các xã, đất ở: 100 m², đất nông nghiệp 400 m². Diện tích đất tối thiểu đối với từng loại đất được phép tách thửa đối với khu vực các huyện được quy định như sau: Tại các thị trấn, đất ở: 80 m², đất nông nghiệp: 500 m²; tại các xã, đất ở: 100 m², đất nông nghiệp: 1.000 m². Các thửa đất mới hình thành và còn lại sau khi tách thửa theo quy định nêu trên phải bảo đảm: Đối với thửa đất ở sau khi được tách thửa phải tiếp giáp đường hoặc lối đi công cộng và có kích thước bề rộng và chiều sâu tối thiểu là 4 m; đối với trường hợp thửa đất có đất ở gắn liền đất nông nghiệp chỉ áp dụng diện tích đất tối thiểu đối với một loại đất đủ điều kiện tách thửa; thửa đất không thuộc khu vực phải thu hồi đất đã được công bố hoặc đã có Quyết định thu hồi đất.

Diện tích được phép tách thửa theo các mức quy định tại Quyết định này không tính phần diện tích đất thuộc hành lang bảo vệ công trình công cộng. Trường hợp người sử dụng đất đề

ngihtách thửa đất thành thửa đất có diện tích nhỏ hơn diện tích tối thiểu đồng thời với việc đề nghị được hợp thửa đất đó với thửa đất khác liền kề tạo thành thửa đất mới có diện tích bằng hoặc lớn hơn diện tích tối thiểu được tách thửa thì được phép tách thửa đồng thời với việc hợp thửa và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất (sau đây gọi tắt là Giấy chứng nhận) cho thửa đất mới. Trường hợp đất ở thuộc dự án đã được Nhà nước giao đất, phân lô theo quy hoạch chi tiết được duyệt thì thửa đất được xác định theo dự án và quy hoạch chi tiết đã được phê duyệt. Trường hợp có nhu cầu tách thửa thì thửa đất mới được hình thành phải thỏa mãn với các điều kiện quy định tại quy chế quản lý xây dựng khu dân cư và được UBND cấp huyện xem xét giải quyết cụ thể. Thửa đất đang sử dụng được hình thành trước ngày 01/7/2007 (ngày có hiệu lực thi hành Nghị định số 84/2007/NĐ-CP ngày 25/5/2007 của Chính phủ) thì được cấp Giấy chứng nhận nếu đủ điều

kiện theo quy định của pháp luật về đất đai. Thửa đất được hình thành do người sử dụng đất tự tách ra từ thửa đất đang sử dụng kể từ ngày Quyết định này có hiệu lực thi hành trở về sau mà thửa đất đó có diện tích nhỏ hơn diện tích tối thiểu được tách thửa thì không được cấp Giấy chứng nhận, không được làm thủ tục thực hiện các quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, tặng cho, cho thuê quyền sử dụng đất hoặc thế chấp, bảo lãnh, góp vốn bằng quyền sử dụng đất.

Một số trường hợp cá biệt có nhu cầu tách thửa đối với đất ở nhưng không đảm bảo diện tích tối thiểu theo quy định này, giao cho UBND huyện, thị xã, thành phố xem xét giải quyết cụ thể thông qua Hội đồng tư vấn. Tuy nhiên, diện tích thửa đất mới hình thành và còn lại sau khi tách thửa phải có diện tích tối thiểu 36 m² và có kích thước bề rộng và chiều sâu tối thiểu là 3 m.

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

(Xem toàn văn tại www.binhduong.gov.vn)

Hội nghị thẩm định Đồ án điều chỉnh Quy hoạch chung thành phố Đà Nẵng đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2050

Ngày 04/10/2013 tại Bộ Xây dựng, Thứ trưởng Phan Thị Mỹ Linh đã chủ trì Hội nghị thẩm định Đồ án điều chỉnh Quy hoạch chung (QHC) thành phố Đà Nẵng đến năm 2030 tầm nhìn đến năm 2050. Tham dự Hội nghị có Phó Chủ tịch UBND thành phố Đà Nẵng Nguyễn Ngọc Tuấn và các thành viên của Hội đồng thẩm định bao gồm đại diện của các Bộ, ngành liên quan, Hội Kiến trúc sư Việt Nam, Hiệp hội các đô thị Việt Nam.

Phát biểu tại Hội nghị, Phó Chủ tịch UBND thành phố Đà Nẵng Nguyễn Ngọc Tuấn cho biết: Đồ án QHC thành phố Đà Nẵng đến năm 2020 đã được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt tại Quyết định số 465/QĐ-TTg ngày 17/6/2002. Qua hơn 10 năm thực hiện, bộ mặt Đà Nẵng đã được cải thiện rõ rệt; nhiều khu đô thị mới ra đời; các khu du lịch và khu công nghiệp lớn đang được hình thành tạo thế đi lên cho thành phố; hạ tầng đô thị từng bước được đầu tư và cải thiện. Bên cạnh những thành tựu đáng khích lệ, nhiều vướng mắc vẫn còn tồn tại như dân số tăng nhanh, tỷ lệ người chưa có việc làm còn cao; thời tiết khắc nghiệt, bão lũ thường xuyên ảnh hưởng tới quá trình phát triển đô thị; một số điểm nhấn kiến trúc ven sông, ven biển còn chưa được quản lý tốt; tỷ lệ cây xanh trong khu dân cư còn thiếu; các khu dân cư quy hoạch mới chưa theo kịp hướng phát triển hiện đại và bền vững... Do đó, việc điều chỉnh QHC với tầm nhìn dài hạn để phù hợp với tình hình phát triển kinh tế xã hội của thành phố và của cả nước là rất cần thiết.

Trên cơ sở Quyết định số 882/QĐ-TTg ngày 23/6/2009 của Thủ tướng Chính phủ về việc phê duyệt Nhiệm vụ điều chỉnh QHC thành phố Đà Nẵng đến năm 2025, Quyết định số 1866/QĐ-TTg ngày 08/10/2010 của Thủ tướng



Thứ trưởng Phan Thị Mỹ Linh chủ trì Hội nghị thẩm định

Chính phủ về việc phê duyệt điều chỉnh bổ sung quy hoạch tổng thể phát triển kinh tế xã hội thành phố Đà Nẵng đến năm 2020, công văn số 2658/VPCP-KTN của Văn phòng Chính phủ ngày 03/04/2013 thống nhất thời hạn điều chỉnh QHC thành phố Đà Nẵng đến năm 2030, tầm nhìn 2050, đơn vị tư vấn (Viện Quy hoạch kiến trúc Đà Nẵng) đã phối hợp cùng UBND thành phố lập đồ án điều chỉnh quy hoạch, với phạm vi nghiên cứu trực tiếp gồm toàn bộ ranh giới hành chính thành phố Đà Nẵng (diện tích 1.285 km²), và phạm vi nghiên cứu gián tiếp gồm những khu vực có ảnh hưởng trực tiếp tới không gian phát triển kinh tế trong mối liên quan vùng kinh tế trọng điểm miền Trung - Tây Nguyên.

Mục tiêu của việc điều chỉnh QHC là nhằm xây dựng và phát triển thành phố Đà Nẵng theo các hướng đột phá chiến lược: Phát triển các ngành dịch vụ, đặc biệt dịch vụ du lịch - thương mại; phát triển công nghiệp công nghệ cao, công nghiệp công nghệ thông tin; xây dựng kết cấu hạ tầng đồng bộ, hiện đại; xây dựng môi trường văn hóa lành mạnh, đưa Đà Nẵng vươn lên thành một đô thị văn minh, năng động, hấp dẫn và đáng sống.

Trong thuyết minh Đồ án điều chỉnh QHC,

đơn vị tư vấn đã đưa ra các phân tích, đánh giá tổng hợp hiện trạng của Đà Nẵng, các thuận lợi cũng như khó khăn về vị trí địa lý, về địa hình địa mạo, tiềm năng, thực trạng phát triển đô thị. Theo đó, Đà Nẵng là một trong những cửa ngõ quan trọng ra biển của vùng Tây Nguyên và các nước Lào, Campuchia, Thái Lan, Myanmar đến các nước vùng Đông Bắc Á thông qua Hành lang kinh tế Đông Tây với điểm kết thúc là cảng biển Tiên Sa. Nằm trên một trong những tuyến đường biển và đường hàng không quốc tế trọng yếu như vậy, thành phố Đà Nẵng có một vị trí đặc biệt thuận lợi cho sự phát triển năng động và bền vững. Với bờ biển dài, cảnh quan thiên nhiên đẹp, với các địa danh Ngũ Hành Sơn, bãi biển Non Nước, Mỹ Khê, đặc biệt, với vị trí là trung điểm của 3 di sản văn hóa thế giới nổi tiếng - cố đô Huế, Phố cổ Hội An và Thánh địa Mỹ Sơn, Đà Nẵng xứng đáng được coi là trung tâm du lịch cấp quốc gia, hướng tới là đô thị du lịch quốc tế trong tương lai. Tuy chưa thể so sánh với Hà Nội và Tp. Hồ Chí Minh về tiềm lực kinh tế và quy mô đô thị, song môi trường sống ở Đà Nẵng và tính năng động của một thành phố trẻ được đánh giá rất cao. Đó chính là những tiền đề phát triển quan trọng được tư vấn phân tích khá kỹ trong Đồ án, từ đó xác định rõ các nội dung, định hướng cơ bản cần điều chỉnh, bổ sung trong chiến lược phát triển bền vững của Đà Nẵng, và đề xuất các giải pháp thực hiện. Về chức năng đô thị, Đồ án điều chỉnh QHC xác định, thành phố Đà Nẵng là đô thị loại I trực thuộc TW, là trung tâm của miền Trung và Tây Nguyên, có vị trí quan trọng trong chiến lược phát triển đô thị quốc gia, đồng thời là trung tâm vùng phát triển kinh tế biển, ưu tiên phát triển các ngành công nghiệp, thương mại, du lịch, dịch vụ; Đà Nẵng là một trong những địa bàn có vị trí chiến lược quan trọng về quốc phòng an ninh khu vực Nam Trung Bộ, Tây Nguyên và cả nước. Các vấn đề liên quan tới quy mô dân số, quy hoạch sử dụng đất, các định hướng phát triển hạ tầng kỹ thuật, phát

triển các khu đô thị mới, khoanh định và bảo vệ thiên nhiên, danh lam thắng cảnh và các khu vực bảo vệ môi trường cũng là những nội dung được điều chỉnh trong Đồ án.

Tại Hội nghị thẩm định, các ủy viên phản biện và thành viên của Hội đồng thẩm định đều đánh giá cao nỗ lực của đơn vị tư vấn trong việc nghiên cứu, xây dựng Đồ án điều chỉnh QHC rất công phu, thể hiện nhiều ý tưởng mới. Hội đồng cũng thảo luận thêm các kịch bản ứng phó biến đổi khí hậu và nước biển dâng, định hướng không gian, định hướng hạ tầng - đặc biệt hạ tầng giao thông, quỹ đất dành cho phát triển du lịch và giáo dục đào tạo. Bộ Văn hóa, Thể thao & Du lịch đề nghị tư vấn bổ sung tính chất đô thị du lịch trong nội dung tính chất đô thị. Bên cạnh đó, tư vấn cần nghiên cứu đáp ứng nhu cầu tối thiểu về quỹ đất theo Luật Du lịch của 03 khu du lịch quốc gia (Sơn Trà, Mỹ Khê, Bà Nà) và 01 khu du lịch địa phương (Ngũ Hành Sơn). Hội Kiến trúc sư Việt Nam đề xuất tư vấn nghiên cứu khai thác thêm quỹ đất phía Tây thành phố (vốn là đồi núi, địa hình phức tạp), xem xét tổ chức hạ tầng giao thông để phát triển các khu du lịch về phía Tây. Cục Hạ tầng kỹ thuật Bộ Xây dựng nêu ý kiến: Quy hoạch nên có phần không gian ngầm, liên quan tới dự kiến xây dựng metro của Đà Nẵng và cho ý kiến trong tương lai nên xem xét phát triển loại hình xe buýt nhanh và metro như các phương tiện giao thông công cộng chính trong thành phố.

Phát biểu Kết luận Hội nghị, Chủ tịch Hội đồng thẩm định - Thứ trưởng Phan Thị Mỹ Linh bày tỏ đồng tình với những đánh giá của các thành viên Hội đồng về tính khả thi của Đồ án và các nội dung điều chỉnh. Thứ trưởng Phan Thị Mỹ Linh đề nghị UBND Thành phố tiếp tục chỉ đạo đơn vị tư vấn tiến hành rà soát quỹ đất, nhất là đất dành cho phát triển các trung tâm chuyên ngành, đồng thời phân tích rõ hơn hiện trạng và quy hoạch phân vùng chức năng trong thuyết minh Đồ án, như vậy các đề xuất giải pháp phát triển của thành phố mới có cơ sở và

mang tính thuyết phục. Thứ trưởng Phan Thị Mỹ Linh cũng đánh giá rất cao năng lực thực hiện quy hoạch và quản lý quy hoạch của UBND thành phố Đà Nẵng, cũng như quyết tâm của Đảng bộ, chính quyền và nhân dân thành phố trong việc xây dựng và phát triển Đà Nẵng

trở thành một đô thị trung tâm cấp quốc gia, hướng tới đô thị quốc tế và phát triển bền vững.

Lê Minh

Công nghệ và thiết bị mới trong thi công hàn xây dựng

Cấu kiện kim loại là cơ sở cho các bộ khung chịu lực của kết cấu xây dựng. Cách ghép nối chính đối với các cấu kiện đó là phương pháp hàn nhiệt. Do vậy, việc nghiên cứu công nghệ mới nhằm loại trừ một phần hoặc giảm thiểu các mặt tiêu cực của việc sử dụng phương pháp hàn được xem là rất cấp thiết.

Vật liệu hàn, thiết bị và công nghệ mới đến từ nhiều nước trên thế giới được giới thiệu tại Hội chợ triển lãm quốc tế lần thứ 12 “Weldex Rossvarka” diễn ra tại Mátxcova vào cuối năm 2012 đã giới thiệu với các nhà thiết kế và chế tạo kết cấu xây dựng những thành tựu mới nhất trong lĩnh vực này.

Các công ty NELSON (Mỹ), Taylor (Anh), NBS và KOCO (Đức) thiết kế còn các công ty Nga Rutektor, K97 Inzhiniring và Intertex-Pribor cung cấp các thiết bị ARC 800 (Hình 1) hàn sản phẩm kim loại có đường kính từ 2 mm đến 12 mm và thiết bị đồng bộ hàn nhiều loại sản phẩm kim loại (như vít cấy, chốt, móc, ống bọc....) vào thép chữ T. Vật liệu hàn là thép không gỉ và có hàm lượng các bon thấp, hợp kim nhôm,...



Hình 1: Thiết bị hàn ARC 800

Ứng dụng của loại mối hàn ghép thép chữ T theo mặt đầu mút bằng các loại kết cấu ren truyền thống có những ưu điểm sau: Tốn ít thời gian hàn; không để lại vết ở mặt trên; độ bền của mối hàn cao hơn độ bền của vật liệu chủ còn cách tiếp cận thì chỉ cần từ một phía; bảo tồn được hình dạng và độ bền của chi tiết dạng tấm; cho phép sử dụng tấm đã được sơn trước ở mặt trên; dễ vận chuyển. Quy trình hàn có thể được tự động hoá một cách dễ dàng. Việc hàn các sản phẩm thép có đường kính từ 1 mm đến 10 mm được thực hiện với sự hỗ trợ của thiết bị phóng điện dùng tụ điện, đối với đường kính từ 2 mm đến 30 mm - sự hỗ trợ của hồ quang, đối với đai ốc ren thì với sự hỗ trợ của phương pháp hồ quang quay bảo đảm tạo ra được mối nối hàn không lọt khí.

Công ty EWM hiện đang dẫn đầu trên thị trường hàn ở Đức. Trong số các kết quả nghiên cứu mới của công ty phải kể đến các quy trình công nghệ hàn mới, đặc biệt là công nghệ ColdArc sử dụng hồ quang ngắn với lượng nhiệt hàn ít nhất và công nghệ hàn tấm mỏng kể cả hàn để mối nối có khả năng che kín tốt đối với các khe hở. Công nghệ nêu trên giúp giảm biến dạng, thu hẹp khu vực ảnh hưởng nhiệt và giảm số lượng bọt nước; công nghệ “PipSolution” bảo đảm hàn để mối nối tại bất cứ vị trí không gian nào và thực hiện mối hàn nối được đốt nóng/được đổ đầy bằng xung hồ quang hoặc bằng dây thép dạng bột; ForceArc với sự hỗ trợ của hồ quang được tăng cường tính ổn định có khả năng làm nóng chảy sâu khi hàn mà không gây ra sự nứt rạn hoặc nứt rạn ở mức nhỏ nhất,

giảm rủi ro hình thành vết cắt, hàn không tạo bọt nước.

Từ năm 2011, công ty sản xuất thiết bị AlphaQ triển khai cả 3 quy trình công nghệ và có thể hàn hồ quang bằng phương pháp thủ công (có sử dụng xung hoặc không) bằng điện cực có lớp phủ (MMA) hoặc điện cực không nóng chảy trong môi trường khí trơ, hàn bán tự động trong môi trường khí trơ hoặc khí hoạt động (MIG/MAG).

Hàn trong chế độ xung giúp giảm nhẹ công việc hàn tại các vị trí không gian khác nhau và đối với các chi tiết có chiều dày nhỏ, các yêu cầu đặt ra đối với công nhân hàn cũng thấp hơn, giảm được độc hại trong sản xuất. Việc điều khiển được công suất nhiệt của hồ quang cho phép điều chỉnh chiều sâu nóng chảy trong một giới hạn rộng cũng như điều chỉnh tốc độ kết tinh của kim loại tại mỗi hàn trong hàn ống và hàn kết cấu kim loại.

Việc sử dụng chế độ xung bảo đảm khả năng làm nóng chảy theo đúng yêu cầu của hồ quang mà không gây nguy hiểm do bỏng và nhận được nhiều kim loại nóng chảy hơn trong một đơn vị thời gian. Trong đó, công nghệ hàn một đường và việc thực hiện các đường hàn để trong hàn ống nhiều lớp và hàn kết cấu kim loại không dùng tấm lót trở nên đơn giản hơn. Các mối hàn có hình dạng uyển chuyển với vảy kích thước nhỏ tương thích với chế độ xung hồ quang đã lựa chọn.

Nguồn điện cung cấp cho quá trình hàn cùng với thời gian trở nên nhỏ gọn và vụn vặt hơn. Việc thay thế bộ phận động lực dạng biến thế bằng thiết bị động lực biến tần đã tăng được tốc độ điều khiển các thông số của chế độ hàn, giảm đáng kể mức tiêu thụ dòng điện. Các mối liên kết phản hồi cùng với tốc độ điều khiển cao cho phép nâng cao sự ổn định của các thông số của chế độ hàn. Các ưu điểm cơ bản của nắn dòng kiểu biến tần là kích thước và trọng lượng nhỏ, giúp các thiết bị trở nên dễ vận chuyển và thuận tiện trong sử dụng. Các chức năng như

“chống dính bám”, “khởi động nóng” và “sự cường hoá hồ quang điều chỉnh được” đã trở thành hiện thực.

Công ty SHTORM-LORCH (Đức) giới thiệu thiết bị nắn dòng (kỹ thuật số) biến tần sử dụng trong hàn hồ quang thủ công bằng điện cực có lớp phủ. Thiết bị Handy (Hình 2) được sử dụng cho hàn hồ quang thủ công với điện cực được phủ bằng các loại vật liệu phủ khác nhau, bằng điện cực không nóng chảy với đốt cháy trực tiếp bằng hồ quang. Thiết bị hàn biến tần được đặt trong hộp gia cường nên cho phép rơi từ độ cao đến 80 mét; thời hạn bảo hành là 3 năm. Thiết bị hàn biến tần Handy đã được kiểm nghiệm thành công theo quy trình NaKS và hiện có trong kho lưu trữ của các cty.

Đặc tính kỹ thuật của thiết bị hàn biến tần “Handy”

- Cường độ dòng điện hàn (A): 5 - 160;
- Nguồn (V): 220 (+15%);
- Đường kính điện cực (mm): 1,5 - 4;
- Trọng lượng (Kg): 5,45;
- Kích thước (mm): 337 x 130 x 211;



Hình 2: Thiết bị hàn biến tần Handy

Nhà máy chế tạo thiết bị quốc gia Ryazan thiết kế và chế tạo nguồn điện kiểu “Forsazh” sử dụng trong hàn hồ quang thủ công hoặc bán tự động bằng điện cực có lớp phủ và dành cho hàn hồ quang dùng khí Argon. Thiết bị hàn biến tần một pha đa năng Forsazh-200PA (Hình 3) sử dụng cho hàn bán tự động các chi tiết và vật liệu trong môi trường khí được bảo vệ (MIG/MAG) và bằng điện cực dạng từng chiếc

có giải pháp sơ đồ kỹ thuật độc đáo triển khai trên cơ sở bộ phận của các nhà sản xuất nước ngoài tốt nhất. Việc sử dụng cơ cấu hai con lăn lắp bên trong để cấp dây thép kiểu COOPTIM (Hungary) bên dưới cuộn dây có đường kính 200 mm bảo đảm thể hiện các đặc tính chất lượng cao của thiết bị hàn biến tần.

Các đặc điểm chức năng của thiết bị như sau: Thiết lập và kiểm soát dòng điện hàn và hướng hàn bằng thiết bị chỉ báo kỹ thuật số; chế độ điều khiển từ đầu đốt (hai điểm tiếp xúc và bốn điểm tiếp xúc); điều chỉnh thời gian thổi khí trước và sau khi hàn; kéo dài hồ quang trong chế độ MIG/MAG; điều chỉnh tốc độ tăng dòng điện K.3. (MIG/MAG); lưu giữ trong bộ nhớ 4 chương trình của người sử dụng trong chế độ MIG/MAG; các chức năng HOT START, ARC FORCE và ANTISTICK trong chế độ MMA; ghi nhớ trong bộ nhớ các giá trị thực tế của cường độ dòng điện ra và hiệu điện thế; tự động lưu giữ chế độ cài đặt của thiết bị hàn biến tần sau 1 phút hoạt động ổn định; tự động tắt khi hiệu điện thế mạng tăng quá giới hạn; tự động bảo vệ khi có cháy hoặc sự cố; làm việc với nguồn điện từ trạm biến áp di động công suất không dưới 14 KV.A; có khả năng hoạt động khi hiệu điện thế mạng điện giảm còn 140 V; có khả năng hoạt động trong chế độ hàn TIG khi sử dụng đầu đốt chuyên dụng.

Đặc tính kỹ thuật của thiết bị hàn biến tần FORCAZH-200PA

- Chế độ hoạt động: chế độ chính (MIG/MAG) và chế độ phụ (MMA);
- Dây hàn (mm): 0,6 - 1;
- Điện cực (mm): 1,6 - 5;
- Nguồn điện (V/Hz): 220/50;
- Công suất tiêu thụ (KV.A): 11;
- Trọng lượng (Kg): 12,5;
- Kích thước (mm): 475 x 120 x 110;

Phương pháp plazma (hồ quang nén) bao gồm hàn và cắt bằng hồ quang plazma và bằng plazma điểm ngày càng được ứng dụng rộng rãi trong công nghiệp và xây dựng. Với hàn plazma



Hình 3: Thiết bị hàn biến tần FORSAZH-200PA

(hàn nóng chảy) việc làm nóng được thực hiện bằng dòng plazma hồ quang định hướng theo nguyên tắc tác dụng trực tiếp. Phương pháp nêu trên là kết quả của sự phát triển công nghệ hàn trong môi trường khí Argon bằng điện cực Vonfram và khác biệt ở quy trình chủ động thổi khí tạo plazma vào hồ quang kèm theo nén hồ quang bằng cách bố trí hồ quang trong thiết bị plazma chuyên dụng.

Ưu điểm của phương pháp hàn hồ quang plazma là: Khả năng làm nóng chảy kim loại chiều dày từ 8 mm đến 12 mm mà không cần cắt cạnh; hàn được tấm kim loại mỏng chiều dày từ 0,5 mm mà không cần sử dụng bộ ba và bất cứ loại kim loại nào kể cả titan và nhôm; loại trừ khả năng rơi Vonfram vào mối hàn; có khả năng hàn kim loại mạ kẽm; đặc tính ổn định cao đối với hồ quang, sự làm nóng chảy và với hình dáng mối hàn; không cần gia công cơ học. Chất lượng hàn tương đương hàn laze trong khi đó chi phí cho thiết bị và thi công thấp hơn nhiều.

Hàn điểm plazma là phương pháp hàn một mặt (có thể hàn gắn tấm kim loại vào kết cấu dạng khối kể cả hàn tại các vị trí chật hẹp), không tiếp xúc (không gây biến dạng). Phương pháp hàn này bảo đảm chất lượng của bề mặt

phía ngoài nhìn thấy được; bảo đảm thực hiện hàn điểm các mối nối góc từ phía ngoài và hàn nối thép hình chữ T từ phía trong; tính ổn định cao và khả năng lặp lại của các điểm hàn; có thể hàn trong chế độ xung (các tham số của xung có thể điều chỉnh được), thủ công và tự động hoá.

Phương pháp cắt bằng plazma-không khí là một phương pháp cắt kim loại tương đối hiện đại. Phương pháp cho phép cắt mọi loại kim loại và hợp kim kể cả thép cacbon và thép hợp kim hoá mức thấp, gang, đồng, đồng thau, đồng thối, nhôm, titan kể cả kim loại lưỡng kim trong điều kiện chỉ sử dụng điện năng và khí nén. Để sử dụng làm lưỡi cắt của thiết bị người ta không sử dụng lưỡi cắt thông thường mà sử dụng tia plazma. Hồ quang được đốt ở vị trí giữa điện cực và vòi phun của thiết bị hoặc giữa điện cực và kim loại bị cắt. Vòi phun được nạp khí nén đến áp lực cao đến một vài atmôphe và được hồ quang điện biến thành tia plazma mà nhiệt độ đạt từ 5.000 °C đến 30.000 °C và tốc độ dòng plazma là 500 đến 1.500 mét/giây. Chiều dày cắt kim loại đạt đến 100 mm.

Những ưu điểm cơ bản của phương pháp này là: Tốc độ cắt nhanh mà không phụ thuộc vào nhiệt độ môi trường (thép chiều dày 10 mm cắt với tốc độ 1,5 mét/phút); thiết bị hoạt động tốt trong điều kiện nhiệt độ thấp đến -40 °C; có thể cắt mọi loại kim loại trên cùng một thiết bị (kể cả kim loại phủ sơn, chất màu hoặc gỉ,...) mà không cần phải cài đặt lại chế độ hoạt động; chất lượng cắt cao (không có vết sần hoặc rìa sờm); đường cắt chính xác (cắt theo hướng hoặc cắt theo khuôn có hình dáng phức tạp); chiều rộng vết cắt nhỏ (với chiều dày cắt 20 mm chiều rộng vết cắt không quá 2 - 3 mm); tác dụng nhiệt lên kim loại giảm do đó không gây hiện tượng uốn cong ngay cả khi chiều dày nhỏ; giá thành cắt thấp. Thiết bị hàn plazma hoặc hàn điểm plazma do công ty SBI (Áo) sản xuất và được phân phối bởi công ty Veber Kommekhaniks.

Các thiết bị biến tần PMI cho dòng điện một chiều kể cả thiết bị biến tần PMI-300 AS/DS và PMI-380 AS/DS dùng cho dòng điện một chiều và dòng điện xoay chiều sử dụng trong hàn nhôm đều là các thiết bị đa năng. Với đèn đốt tương thích các thiết bị nêu trên được sử dụng cho các phương pháp hàn sau: Hàn hồ quang plazma và hàn điểm plazma (PSW), hàn hồ quang khí Argon thủ công (TIG), hàn bằng điện cực có lớp phủ (điện cực ghép) (MMA). Thiết bị RMI có thể được lắp thêm cơ cấu cung cấp dây hàn phụ.

Thiết bị biến tần PSW đi kèm với đèn đốt tương ứng có thể được sử dụng trong các phương pháp hàn sau: Hàn điểm plazma bằng cách làm nóng chảy (PSW), hàn hồ quang khí Argon (TIG), hàn bằng điện cực có lớp phủ (điện cực ghép). Thiết bị có thể sử dụng cho việc hàn điểm plazma trong chế độ xung trong đó có thể điều chỉnh các tham số xung. Việc sử dụng xung giúp nâng cao đáng kể chất lượng hàn.

Các thiết bị PMI và PSW đều được trang bị màn hình tinh thể lỏng với giao diện rõ ràng và có thể kết nối với máy tính có chương trình tiêu chuẩn PCS. Thiết bị biến tần sêru PMI được cung cấp dưới hình thức hai bộ thiết bị là hàn thủ công và hàn tự động có lắp đặt khối thiết bị tương tự - số hoá sử dụng để kết nối thông tin với các robot.

Thiết bị cắt bằng plazma-không khí được sản xuất bởi các công ty của Liên bang Nga và các công ty nước ngoài. Nhà máy chế tạo thiết bị hàn Tekhnotron sản xuất các thiết bị biến tần DS120P.33 trên quy mô công nghiệp, dùng trong cắt kim loại chiều dày đến 35 mm bằng plazma - không khí. Thiết bị được chế tạo để có thể hoạt động trong điều kiện nhà xưởng hoặc ngoài công trường mà nguồn điện lấy từ mạng cố định hoặc từ máy phát điện độc lập.

Đặc tính kỹ thuật của thiết bị DS120P.33

- Điện thế (V): 380 (± 10%);
- Dòng điện (A): 30 - 110;
- Áp lực không khí (Mpa): 0,3 - 0,6;

- Công suất (Kw): 25
 - Chiều dày kim loại được cắt (mm)
 - + Thép (kể cả thép hợp kim hoá cao): 35;
 - + Nhôm: 35;
 - + Đồng: 20;
 - Trọng lượng (kg): 44;
 - Kích thước (mm): 270 x 535 x 670;
- Ngoài ra nhà máy Tekhnotron còn chế tạo thiết bị UPR-2.3 và UPR-2.4 sử dụng trong cắt

tự động hoá bằng plazma-không khí đối với ống và tấm kim loại cán.

Các công nghệ và thiết bị nêu trên đều có thể áp dụng trong lĩnh vực xây dựng.

A.I. Oboturov và L.I. Danilov

Nguồn: Tạp chí Xây dựng công nghiệp và dân dụng Nga, số 5/2013

ND: Huỳnh Phước

Bê tông bột thủy tinh tái chế

Chỉ riêng ở Mỹ có gần 9 triệu tấn phế liệu thủy tinh màu hỗn hợp hàng năm (chai, lọ, kính thủy tinh...), nhưng chỉ có khoảng 1/3 lượng phế liệu đó được tái chế. Các nghiên cứu trong phòng thí nghiệm và thử nghiệm ngoài hiện trường đã khẳng định khả năng sử dụng bột thủy tinh tái chế làm chất kết dính thay thế xi măng, bởi vậy chất thải thủy tinh màu hỗn hợp đang trở thành nguồn nguyên liệu đáng kể cho công nghiệp bê tông.

Từ năm 2008, Trường Đại học bang Michigan (MSU) đã tiến hành đánh giá các hỗn hợp bê tông có cốt liệu là phế thải thủy tinh màu. Tháng 9/2012, tất cả bê tông dùng cho các dự án lát nền của MSU đều sử dụng bột phế liệu thủy tinh màu là thành phần chính.

Nghiên cứu trong phòng thí nghiệm

Nghiên cứu trong phòng thí nghiệm được tiến hành tại MSU và các cơ sở khác cho thấy, khi nghiền tới kích thước bằng hạt xi măng (15 micro m) thì bột phế liệu thủy tinh màu có thể tham gia phản ứng với các hydrat của xi măng giống như một chất puzolan.

Khi được sử dụng để thay thế xi măng (thay khoảng 20% khối lượng xi măng), bột thủy tinh phế liệu có làm giảm tốc độ thủy hoá và phát triển cường độ ban đầu, nhưng lại làm tăng cường độ về lâu dài và giảm khả năng thấm nước cho bê tông.

Mặc dù lượng oxit natri của phế liệu thủy tinh màu tương đối cao, hoạt tính cao cho phép

nó giảm được khả năng của các phản ứng kiềm - silic. Qua thí nghiệm theo tiêu chuẩn ASTM C1260 cho thấy hỗn hợp bê tông xi măng póc lăng với bột thủy tinh nghiền nhỏ có độ nở giảm đáng kể so với hỗn hợp chỉ với xi măng.

Khảo sát ngoài hiện trường

Đối với các dự án xây dựng tại MSU, hỗn hợp bê tông điển hình được dùng làm bê tông sàn gồm có xi măng póc lăng Type 1 (335 kg/m³); cát ASTM C33 2NS (764 kg/m³); đá vôi ASTM C33 6AA (1.051 kg/m³); nước (152 kg/m³); phụ gia giảm nước ASTM C494/C494 M (117 mL/m³) và phụ gia lõi cuốn khí ASTM C260 (39 mL/m³).

Hỗn hợp này được trộn với 20% chất thay thế xi măng là bột thủy tinh phế liệu nghiền mịn, đã được dùng để thử nghiệm làm bê tông đổ các lối đi bộ, đường ô tô và các vỉa hè trong khu vực trường MSU từ năm 2008. Việc kiểm tra quan sát và lấy mẫu bê tông khoan tại hiện trường cho thấy các tính năng của bê tông này đều đảm bảo cho các công trình của MSU sau 4 năm sử dụng chịu tác động của người đi bộ và các phương tiện vận tải.

Các kết quả thử nghiệm

Các kết quả thử nghiệm cho thấy bê tông thủy tinh tái chế có cường độ ban đầu thấp hơn bê tông thường, nhưng đạt cường độ cao hơn về lâu dài. Trong quá trình đổ bê tông ngoài hiện trường, người ta cũng đã lấy mẫu bê tông thủy tinh tái chế và bê tông thường để thử độ co

ngót khô, độ hút nước ở tuổi 28 ngày, độ chịu mài mòn sau 28 ngày bảo dưỡng ẩm. Kết quả cho thấy bê tông thủy tinh tái chế có ngót khô ít hơn so với bê tông thường. Độ co ngót khô giảm khiến cho bê tông thủy tinh tái chế giảm được độ thấm nước tương đối so với bê tông thường. Bê tông thủy tinh tái chế cũng có độ chịu mài mòn tốt hơn so với bê tông thường.

Các khảo sát khác

Độ linh động của hỗn hợp bê tông có 20% bột thủy tinh tái chế thay xi măng tốt hơn so với bê tông thường, nguyên nhân do độ hút nước của bột thủy tinh tái chế tương đối thấp so với xi măng pooc lăng.

Khả năng hút nước của các mẫu khoan bê tông ở tuổi từ 1 đến 4 năm giảm đối với bê tông bột thủy tinh tái chế. Điều đó cho phép làm tăng độ bền vững của bê tông bột thủy tinh tái chế so với bê tông xi măng thường.

Ứng dụng toàn diện

Sau các thử nghiệm trong phòng và ngoài hiện trường, các nhà nghiên cứu đã khẳng định được tính năng đảm bảo của bê tông thủy tinh tái chế, đã sử dụng bê tông này trong xây dựng tất cả những mặt lát bê tông và tấm bó vỉa hè trong khu vực của MSU kể từ tháng 9/2012. Toàn bộ phế liệu thủy tinh thu được trong khu vực đã được đưa tới xưởng nghiền mịn, sau đó được chuyển tới nhà máy bê tông. Có tới gần 600 tấn bê tông bột thủy tinh tái chế được sử dụng trong tháng 9/2012 để đổ bê tông trong khu vực của MSU.

Amirpasha Peyvandi, Parviz Saroushian & Roz - Ud - Din Nassar

*Nguồn: Tạp chí "Concrete International" Mỹ
Số 1/2013*

ND: Đinh Bá Lô

Oxyt kẽm - Phụ gia ninh kết chậm giàu tiềm năng ở Mỹ

Các chất hoá học làm chậm quá trình đông kết và đóng rắn của vữa và bê tông được gọi là các phụ gia ninh kết chậm. Các phụ gia này thường đáp ứng yêu cầu của tiêu chuẩn Mỹ ASTM C-494 "Tiêu chuẩn phân loại các phụ gia hoá học của bê tông", như Type B (chậm ninh kết) và Type D (giảm nước và chậm ninh kết). Để thoả mãn những yêu cầu về thời gian đông kết của bê tông theo tiêu chuẩn ASTM C494, phụ gia ninh kết chậm ít nhất phải kéo dài 1 giờ và không kéo dài quá 3,5 giờ so với thời gian đông kết ban đầu của cùng một loại hỗn hợp bê tông khi không cho phụ gia. Để kéo dài thời gian đông kết thêm 3,5 giờ, các phụ gia này thường sử dụng với liều lượng cao hơn, cho phép kéo dài thời gian đông kết hoặc để bê tông có thể sử dụng lại sang ngày hôm sau.

Các phụ gia ninh kết chậm điển hình có trong thiên nhiên như các loại glucô, lignosulfonat và gluconat. Các phụ gia ninh kết chậm vô cơ có thể kể tới là các muối đồng và kẽm,

trong đó oxyt kẽm (ZnO) là một phụ gia ninh kết chậm rất giàu tiềm năng. Trong bài này trình bày về các kết quả nghiên cứu ứng dụng ZnO là phụ gia ninh kết chậm ở Mỹ trong những năm gần đây.

Oxyt kẽm

Hàng năm, sản lượng sản xuất ZnO ở Mỹ khoảng trên 1 triệu tấn. ZnO ở dạng bột khô có thể được dùng để trộn trong các hỗn hợp khô hoặc cho bê tông trong máy trộn. Người ta đã tiến hành thí nghiệm với các loại bột ZnO có cỡ hạt trung bình 0,12 mk (Kadox 911) và 0,33 mk (Kadox 930) do Tập đoàn Horsehead sản xuất.

Do bột ZnO có màu trắng nhạt nên nó không ảnh hưởng tới màu sắc của bê tông. ZnO cũng là chất sạch sinh thái và có thể lưu giữ trong môi trường ẩm mà không cần phải có chất bảo quản chống các loại vi khuẩn phát triển.

Trong môi trường kiềm, ZnO biến đổi thành $Zn(OH)_4$ (zincate). Khi có mặt canxi, sẽ xảy ra phản ứng sau:

$2Zn(OH)_4 + Ca \text{ ion} + H_2O \rightarrow$ tăng khả năng chống ăn mòn trong bê tông,
 $Ca(Zn(OH)_3)_2 \cdot 2H_2O + 2OH \text{ ion}$ nhưng do phản ứng với các ion canxi nên nó
 Phản ứng này tạo ra vỏ bọc quanh cốt thép cũng làm chậm quá trình thủy hoá của xi măng.

Bảng 1: Nghiên cứu hỗn hợp vữa có phụ gia ZnO, tỷ lệ N/X = 0,59 và Cát/xi măng = 4,2

Hỗn hợp	Độ chảy, %	Thời gian đông kết, giờ	
		Bắt đầu	Kết thúc
Kiểm tra	90	3,32	5,12
2% ZnO	100	> 9	> 9
2% ZnO	82	> 9	> 9
1% ZnO	85	> 9	> 9
1% ZnO	85	> 9	> 9
1% Ca(NO ₂) ₂	86	3,27	4,85

Bảng 2: Hỗn hợp bê tông cho phụ gia bột ZnO, tỷ lệ N/X = 0,40 kết hợp với phụ gia giảm nước mạnh (HRWRA)

Hỗn hợp	Độ sụt, mm		Thời gian đông kết, giờ	
	Sau 9 phút	Sau 1 giờ	Bắt đầu	Kết thúc
0,5% ZnO thêm chất chậm đông kết	100	65	26,5	30,2
2% Ca(NO ₂) ₂ + 0,5% ZnO thêm chất chậm đông kết	85	30	21,5	24,3

Qua các thí nghiệm đã chứng minh được tính năng của ZnO như là một phụ gia kéo dài thời gian đông kết đối với bê tông thường và bê tông tính năng cao ở nhiệt độ bình thường và nhiệt độ tăng lên. Liều lượng bột ZnO ban đầu bằng 1 và 2% so với khối lượng xi măng, đồng thời nghiên cứu ảnh hưởng tới ăn mòn cốt thép.

Trong nghiên cứu về ăn mòn, kích thước hạt ZnO không được nêu ra và không quan tâm tới thời gian đông cứng.

Đối với bê tông thường, tỷ lệ nước/xi măng (N/X) dao động trong khoảng 0,4 - 0,5 và đối với bê tông tính năng cao tỷ lệ N/Chất kết dính

(N/CKD) bằng 0,35 - 0,36. Các hỗn hợp cho phụ gia ZnO hay phụ gia ninh kết chậm hữu cơ mạnh (gluconate) để so sánh cường độ nén ở tuổi 28 ngày và thời hạn đông kết. Phụ gia giảm nước mạnh polycarboxylate (HRWRA) đã được sử dụng để tăng độ linh động của hỗn hợp bê tông.

Bảng 3 nêu tính năng và tỷ lệ cấp phối của bê tông thường khi cho phụ gia ZnO và các phụ gia khác.

Trong bảng 4 là thành phần và tính năng của bê tông tính năng cao khi cho thêm phụ gia ZnO và các phụ gia khác.

Bảng 3: Thành phần và tính năng của bê tông thường

Thành phần hay kết quả	Hỗn hợp					
	1	2	3	7	8	11
Xi măng Type 1, kg/m ³	356	356	356	401	401	401
Tro bay nhóm F, kg/m ³	-	-	-	-	-	-
Silica fume, kg/m ³	-	-	30	-	-	-
Nước, kg/m ³ (N/X)	176 (0,49)	176 (0,49)	166 (0,43)	160 (0,40)	160 (0,40)	160 (0,40)
Peastone, kg/m ³	1.014	1.014	1.014	1.015	1.015	1.014
Cát, kg/m ³	823	823	823	831	831	831
HRWRA1, mL/100 kg xi măng	196	261	600	522	701	-
HRWRA2, mL/100 kg xi măng	-	-	-	-	-	701
ZnO, kg/m ³	-	2,4	1,8	-	1,8	1,5
ZnO, % xi măng	-	0,67	0,50	-	0,44	0,37
ZnO, % chất kết dính	-	-	0,46	-	-	-
Canxi nitrite, L/m ³	-	-	9,9	14,9	14,9	14,9
Chất chậm rắn chắc gluconate mL/100 kg xi măng	196	-	-	293	-	-
Nhiệt độ, °C	33,4	37,3	39,3	39,1	39,4	39,7
Độ sụt, mm	83	< 51	114	89	89	133
Bắt đầu đông kết, giờ:phút	2:25	19:45	8:02	3:50	9:34	8:30
Kết thúc đông kết, giờ:phút	3:12	44:45	34:32	4:46	18:10	< 21:00
Cường độ nén 28 ngày, MPa	44	53	67	65	61	65

Bảng 4: Thành phần và tính năng của bê tông tính năng cao

Thành phần hay kết quả	Hỗn hợp					
	4	5	6	9	10	12
Xi măng Type 1, kg/m ³	294	294	294	426	426	426
Tro bay nhóm F, kg/m ³	125	125	125	-	-	-
Silica fume, kg/m ³	12	12	12	25	25	25
Nước, kg/m ³ (N/CKD)	151 (0,35)	151 (0,35)	151 (0,35)	160 (0,36)	160 (0,36)	160 (0,36)

Peastone, kg/m ³	998	998	998	998	998	998
Cát, kg/m ³	810	810	810	818	818	818
HRWRA1, mL/100 kg xi măng	652	652	978	897	945	-
HRWRA2, mL/100 kg xi măng	-	-	-	-	-	717
ZnO, kg/m ³	-	2,94	1,5	-	2,4	1,5
ZnO, % xi măng	-	1,00	0,51	-	0,56	0,35
ZnO, % chất kết dính	-	0,68	0,34	-	0,53	0,33
Canxi nitrite, L/m ³	19,8	19,8	19,8	19,8	19,8	19,8
Chất chậm rắn chắc gluconate mL/100 kg xi măng	391	-	-	326	-	-
Nhiệt độ, °C	37,8	38,3	38,3	37,7	37,6	39,2
Độ sụt, mm	127	114	203	114	102	191
Bắt đầu đông cứng, giờ:phút	4:21	22:38	26:30	3:44	10:56	19:54
Kết thúc đông cứng, giờ:phút	5:01	29:08	31:30	4:42	35:05	23:34
Cường độ nén 28 ngày, MPa	69	61	66	82	79	72

Kết luận

ZnO là phụ gia ninh kết chậm rất hiệu quả. Với liều lượng thấp nhất, ZnO cũng có thể làm chậm thời gian đông kết của bê tông lên trên 20 giờ. Điều này giúp cho việc kéo dài thời gian thi công bê tông trên công trường. Cường độ nén của bê tông có phụ gia ZnO ở tuổi 28 ngày

không thua kém cường độ của bê tông không có phụ gia.

*Nguồn: Tạp chí "Concrete International" Mỹ
Số 1/2013
ND: Đinh Bá Lô*

Kính polycarbonat - hiệu quả và độ tin cậy cao

Thảm họa thiên thạch rơi xảy ra cách đây không lâu tại Cheliabinsk (Nga) đã khiến nhiều ô cửa kính của các tòa nhà và công trình trong thành phố bị phá hủy. Đó là vấn đề đối với các công trình xây dựng hiện đại sử dụng mái và tường kính để lấy ánh sáng. Để đảm bảo cho người sử dụng công trình cũng như cho cộng đồng tránh khỏi các tai nạn khi kính bị vỡ, sử dụng kính polycarbonat là một sự lựa chọn nhờ những ưu điểm nổi trội.

Tùy thuộc vào kết cấu tường kính hay mái (dạng vòm hay cuộn), các tấm polycarbonat sẽ được ứng dụng lắp đặt cho phù hợp. Kính polycarbonat nhãn hiệu Novattro được các nhà xây dựng tin dùng như một loại vật liệu dành cho các kết cấu hấp thu ánh sáng. Chất lượng và các đặc tính kỹ thuật cao của tấm polycarbonat đã được khẳng định qua các thử nghiệm và được chính thức công nhận.

Tường kính của các công trình sử dụng tấm

polycarbonat có ưu điểm vượt trội so với các tường kính thông thường. Nhờ đặc tính trong suốt và nhẹ, các tấm polycarbonat Novattro trở thành vật liệu thay thế vô cùng hữu dụng trong việc lắp ghép các mặt tường kính của các công trình công nghiệp cũng như công trình nhà ở (ví dụ: ban công, cửa sổ của nhà ở).

Khi phân tích sơ đồ lắp kính ban công cho một căn hộ hoặc văn phòng nào đó, với việc thay thế kính hai lớp tiêu chuẩn được làm từ thủy tinh silicat có độ dày 4 mm (4 - 6 - 4 - 6 - 4) bằng tấm polycarbonat kỹ thuật Novattro dày 16 mm, có thể thấy: theo tiêu chuẩn GOST 24866-99, đặc tính kháng nhiệt của kính 2 hai lớp có độ dày 24 mm là $0,42 \text{ m}^2 \cdot ^\circ\text{C} / \text{W}$. Tấm kỹ thuật Novattro độ dày 16 mm có chỉ số cách nhiệt cao hơn $0,45 \text{ m}^2 \cdot ^\circ\text{C} / \text{W}$. Khi sử dụng tấm polycarbonat, nhiệt được lưu giữ trong các căn phòng sẽ tăng thêm 8% so với sử dụng kính thông thường. Khối lượng riêng của các tấm polycarbonat Novattro 16 mm là $2,55 \text{ kg/m}^2$ - tức là nhẹ hơn 13 lần so với một m^2 kính hai lớp ($32,5 \text{ kg/m}^2$).

Chẳng hạn, nếu diện tích lắp kính của ban công tiêu chuẩn là 9 m^2 cần một tấm Novattro độ dày 16mm với kích thước tiêu chuẩn 2,1 x 6m. Trong khi đó, sử dụng kính thông thường sẽ kéo theo việc cần thiết có các phụ kiện đi kèm,

và điều này sẽ dẫn tới việc tăng giá thành xây dựng (kích thước tối đa của tấm kính không vượt quá 3,2 x 3,0 m). Trong tính toán giá thành lắp kính - không tính tới việc lắp đặt - chi phí khi sử dụng các tấm kỹ thuật Novattro chỉ bằng xấp xỉ một nửa so với việc lựa chọn kính hai lớp.

Nhờ các ưu điểm của tấm polycarbonat Novattro, không chỉ nhiệt năng được tiết kiệm, mà kết cấu tường bao cũng được tiết kiệm đáng kể - diện tích các ô cửa, khoảng 8% đối với cùng điều kiện tải trọng gió. Bên cạnh đó, các tấm polycarbonat có trọng lượng nhẹ sẽ khiến việc lắp dựng các kết cấu trở nên đơn giản hơn rất nhiều nếu so với việc lắp kính, từ đó giá thành thi công cũng giảm xuống.

Khi nói về mặt tường được lắp kính của các tòa nhà công nghiệp có diện tích lớn, các tấm polycarbonat Novattro là giải pháp hữu hiệu hơn cả, cho phép xây dựng những mặt tiền nhẹ, bền, trong suốt theo đúng yêu cầu, và điều quan trọng hơn là nó đảm bảo tính an toàn tuyệt đối cho toàn bộ công trình.

A.Zasypkina

*Nguồn: Báo Xây dựng Nga số 13
(29/3/2013)*

ND: Lê Minh

Các nguyên tắc thiết kế nhà cao tầng có sử dụng nguồn năng lượng thay thế

Để thúc đẩy phát triển nhà cao tầng sử dụng năng lượng gió và năng lượng mặt trời thì điều quan trọng là cần phải nghiên cứu việc phân loại các nguyên tắc và phương pháp thiết kế cơ bản.

Các thiết bị năng lượng gió được sử dụng phổ biến đối với các tòa nhà cao tầng, và cũng như các tấm quang điện, chúng thường được lắp đặt trên mái hoặc gắn bên ngoài tường nhà.

Điều kiện quan trọng để triển khai ứng dụng các nguồn năng lượng thay thế trong các nhà cao tầng là phải tính tới điều kiện khí hậu trong

quá trình khai thác, trong đó có cả tác động của tải trọng tuyết.

Mục đích của công việc là: phân loại các nguyên tắc và phương pháp thiết kế nhà cao tầng sử dụng năng lượng thay thế, và xây dựng nguyên tắc thiết kế mới có tính đến việc ứng dụng các tấm quang điện trong các điều kiện khai thác khác nhau.

Các phương án thiết kế nhà cao tầng có thiết bị năng lượng gió điển hình là:

- Nhà cao tầng có các cửa thông gió như là

các tầng kỹ thuật để hút và dẫn các luồng gió tới các cửa gió (tòa Tháp Clean Techology tại Mỹ) hoặc tới hệ thống năng lượng gió được lắp đặt bên trong tòa nhà (Tháp Pearl River tại Trung Quốc);

- Nhà cao tầng có tường ngoài được dùng để đỡ các thiết bị năng lượng gió trên mái (tòa nhà Strata SE1 - Castle House, Vương quốc Anh);

- Tổ hợp công trình dạng tháp đôi có cấu tạo hình tròn hoặc elip - ở các cầu nối giữa hai tháp được lắp đặt thiết bị năng lượng gió (Trung tâm thương mại quốc tế, Bahrain);

- Nhà cao tầng có các thiết bị năng lượng gió được lắp đặt trong những ô hình tròn trên tấm tường bê tông cốt thép ở bên ngoài, phía trên mái của tòa nhà kính khung thép (tòa nhà COR building, bang Miami, Mỹ).

Trong các thiết kế nhà cao tầng sử dụng năng lượng mặt trời, những kiểu nhà như sau thường được chú ý :

- Nhà cao tầng gắn các tấm quang điện với tính chất là tường kính (tòa nhà CIS Tower - Anh và Pearl River Tower - Trung Quốc). Trên tường kính của tòa nhà CIS, người ta đã lắp đặt hơn 7.000 tấm pin mặt trời bảo đảm cung cấp khoảng 10% nhu cầu năng lượng cho cả tòa nhà. Mặt hướng nam của tòa nhà Pearl River Tower được lắp đặt tấm quang điện Polycrystalline có tổng diện tích 1.500 m²; mặt chính của tòa nhà được lắp đặt các tấm quang điện Glass Embedded với diện tích 540 m².

- Nhà cao tầng có các tấm quang điện được lắp nghiêng từ trên mái xuống trong các khung ở mặt phía Nam của tòa nhà (tòa nhà số 505 Church street, bang Tennessee, Mỹ). Các tấm quang điện này đảm bảo 38% lượng năng lượng sử dụng cho công trình;

- Nhà cao tầng có các tấm quang điện lắp ở khung cửa (tòa nhà Tour Bioclimatique, Pháp);

- Các tòa nhà cao tầng sử dụng ô kính quang điện;

- Các tòa nhà gắn các tấm quang điện trên mái (tòa nhà ở 1 Bligh Street, Úc). Trên mái tòa

nhà này có gắn các tấm quang điện Glass Embedded diện tích tới 1.170 m²;

- Các tòa nhà có thiết bị hấp thụ ánh nắng mặt trời tự động quay theo hướng mặt trời được gắn vào khung kim loại bố trí ở mặt ngoài tòa nhà (Tòa nhà Năng lượng Mặt trời Solar Tower ở Chicago, Mỹ) có thể bảo đảm tới 40% năng lượng sử dụng cho cả tòa nhà.

Qua nghiên cứu các thiết kế nhà cao tầng sử dụng năng lượng gió, có thể nhận thấy những yếu tố có ảnh hưởng lớn nhất đến việc hấp thụ năng lượng gió như: Vận tốc gió trung bình, biểu đồ gió và tần suất gió theo các hướng khác nhau, tính chất động lực học của gió quanh tòa nhà, hình dáng kiến trúc của tòa nhà...

Các yếu tố như dạng bức xạ, hướng từ bề mặt các tấm quang điện tới tia sáng mặt trời, độ rộng, độ dài trong một khoảng thời gian, trong một mùa... ảnh hưởng rất nhiều tới việc thu nạp năng lượng mặt trời. Một trong những phương án thiết kế trung tâm đa năng cao tầng tại thành phố Kiev (Ucraina) là sử dụng tấm quang điện và các thiết bị năng lượng gió cho các hướng gió khác nhau theo tính toán. Giải pháp thiết kế ở đây là việc sử dụng các tấm quang điện được lắp đặt về bên trái và bên phải các bộ đỡ bằng kim loại tại tầng kỹ thuật (được bố trí tại tầng 33 của tòa nhà), cũng như các thiết bị năng lượng gió đặt trong các hộp chuyên dụng (mỗi tầng có 03 hộp như vậy), và một thiết bị năng lượng gió tự xoay có công suất lớn trên mái nhà. Việc gắn các hộp chuyên dụng trên với các thiết bị năng lượng gió được thực hiện tại các vị trí giao cắt của bề mặt đón gió và các tường hai bên hông tòa nhà để đón các hướng gió theo tính toán và phù hợp với mô tả trong thiết kế.

Nguyên tắc sử dụng tấm quang điện được lắp đặt trên các bộ đỡ bằng kim loại cho phép chuyển đổi vị trí các panel ở bên trong tòa nhà sao cho luôn thẳng góc với ánh sáng mặt trời tại mọi thời điểm trong năm, và di chuyển các bộ đỡ bên trong tòa nhà nhằm ngăn ngừa tác động của tải trọng tuyết tới các tấm quang điện.

Tóm lại, việc phân loại các nguyên tắc và phương pháp thiết kế các nhà cao tầng có sử dụng nguồn năng lượng thay thế, và phương pháp được đề xuất trong bài về việc sử dụng các panel quang điện được lắp đặt trên các bề mặt kim loại đã cho phép mở rộng lĩnh vực ứng dụng panel quang điện.

Việc sử dụng các tấm quang điện cùng với các hộp chuyên dụng có thiết bị năng lượng gió

bên trong sẽ thúc đẩy hơn nữa công tác nghiên cứu chung các dạng năng lượng thay thế đối với các công trình nhà cao tầng.

E. Goncharova

*Nguồn: Tạp chí Xây dựng & Kiến trúc Nga
tháng 4/2013*

ND: Lê Minh

Giới thiệu dự án và quy trình bán nhà thu nhập thấp tại Khu Đô thị Đặng Xá II

Ngày 03/10/2013, tại Khu Đô thị Đặng Xá - Gia Lâm - Hà Nội, dưới sự chủ trì của Bộ Xây dựng, Cục Quản lý Nhà và Thị trường Bất động sản cùng TCT Viglacera đã tổ chức buổi giới thiệu Dự án nhà và thủ tục mua nhà dành cho người có thu nhập thấp NO5 - Khu đô thị Đặng Xá II đồng thời trực tiếp giải đáp các thắc mắc liên quan đến thủ tục, điều kiện và quy trình mua nhà thu nhập thấp. Đến dự có Thứ trưởng Bộ Xây dựng Nguyễn Trần Nam, Phó Cục trưởng Cục quản lý Nhà và TT BĐS Nguyễn Trọng Ninh, lãnh đạo của các Bộ, Ban, Ngành, nơi có đông đảo cán bộ đang có nhu cầu mua nhà TNT cùng đại diện lãnh đạo TCT Viglacera - chủ đầu tư dự án. Sự kiện cũng đã thu hút được sự quan tâm của đông đảo người dân đang có nhu cầu mua nhà TNT Đặng Xá muốn tìm hiểu thêm thông tin về dự án.

Thực hiện chiến lược phát triển nhà ở quốc gia đến năm 2020 và tầm nhìn đến năm 2030 của Chính phủ là giải quyết chỗ ở cho người có thu nhập thấp, góp phần đảm bảo an sinh xã hội, nâng cao chất lượng cuộc sống cho người lao động, Tổng công ty Viglacera là đơn vị tiên phong trong việc đầu tư, xây dựng các dự án nhà ở thu nhập thấp, nhà ở xã hội mà điển hình là Khu nhà ở thu nhập thấp giai đoạn I thuộc Khu đô thị Đặng Xá - Gia Lâm - Hà Nội. Dự án đã bàn giao được 1 năm với gần 1.000 căn hộ, đến nay đã được lấp đầy với quy mô gần 4.000 dân. Khu nhà ở Thu nhập thấp Đặng Xá giai đoạn 1 được cư dân đánh giá cao về chất lượng xây dựng, chất lượng dịch vụ, cảnh quan môi trường sống và an ninh.

Tiếp nối những thành công của giai đoạn I cũng như khẳng định vị thế dẫn đầu của Viglacera trong lĩnh vực phát triển nhà ở xã hội. Hiện nay, Tổng công ty Viglacera tiếp tục triển khai Khu nhà ở thu nhập thấp NO5 Đặng Xá Viglacera. Dự án nằm trong giai đoạn 2 KĐT



Thứ trưởng Nguyễn Trần Nam phát biểu

Đặng Xá, Gia Lâm, Hà Nội. Khu đô thị có tổng diện tích 69,6ha, trong đó, giai đoạn 1 diện tích 30,6ha đã được hoàn thiện và đưa vào sử dụng với đầy đủ dịch vụ: trường mầm non, siêu thị, nhà hàng, bể bơi, sân bóng, sân tennis, khu vui chơi trẻ em... phục vụ mọi nhu cầu sinh hoạt hàng ngày của cư dân. Khu đô thị nằm gần đường quốc lộ 5 và quốc lộ 1B nên giao thông rất thuận tiện. Cư dân có thể dễ dàng đến trung tâm thành phố Hà Nội chỉ trong 15 phút thông qua hệ thống xe bus của thành phố có điểm chờ đặt ngay trong lòng dự án.

Buổi giới thiệu Dự án và thủ tục mua nhà Thu nhập thấp tại KĐT Đặng Xá 2 được tổ chức nhằm giúp đại diện các cơ quan và những người có nhu cầu mua nhà TNT hiểu rõ hơn về trình tự, thủ tục, hồ sơ mua nhà ở xã hội nói chung cũng như cụ thể dự án Nhà ở cho người TNT NO5 Đặng Xá 2. Khách hàng cũng có điều kiện tham quan dự án và được hướng dẫn các thủ tục liên quan đến gói vay 30.000 tỷ đồng của Chính phủ.

Phát biểu tại buổi giới thiệu, Thứ trưởng Bộ Xây dựng Nguyễn Trần Nam đánh giá, đây là dự án có giá rẻ nhất trên thị trường hiện nay. Dự án nằm trong khu đô thị có hạ tầng và dịch vụ rất tốt. Sắp tới, đối tượng mua nhà TNT sẽ được nói rộng hơn nữa để có thêm nhiều cơ hội sở hữu một ngôi nhà riêng của nhiều người dân



Bà Bùi Như Ý - Phó Tổng Giám đốc Ngân hàng VietinBank phát biểu

được trở thành hiện thực.

Để có thể mua được nhà TNT, khách hàng cần nộp bộ hồ sơ đầy đủ theo quy định tại Quyết định số 34/2010/QĐ-UBND ngày 16/08/2010 cho chủ đầu tư tại Phòng bán hàng Nhà thu nhập Thấp Khu đô thị Đặng Xá, nhà A2D2, KĐT Đặng Xá, Gia Lâm, Hà Nội. Thời gian nhận đơn đợt 1 đến hết ngày 08/10/2013. Sau hai ngày đối chiếu, chấm điểm hồ sơ đăng ký mua nhà, danh sách khách hàng sẽ được công khai trên website của Sở Xây dựng trong 15 ngày. Lễ bốc thăm căn hộ đợt 1 dự kiến được tổ chức ngày 26/10/2013. Ngày 27/10/2013 chủ đầu tư ký hợp đồng với khách hàng.

Khu nhà ở thu nhập thấp NO5 Đặng Xá Viglacera bao gồm 5 khối nhà được xây dựng trên lô đất diện tích 3,7 ha. Mỗi tòa nhà cao 6 tầng, có thang máy thiết kế hiện đại, tầng 1 làm chức năng dịch vụ sinh hoạt cộng đồng và để xe, tầng 2 - 6 bố trí 1.139 căn hộ diện tích từ 35.8 m² - 69.5 m² để ở. Dự án được lãnh đạo Bộ Xây dựng đánh giá là dự án tiêu biểu đang được triển khai nhanh, đúng tiến độ, chất lượng đảm bảo và giá cả rất hợp lý.

Viglacera đưa ra mức giá 8,68 triệu đồng/m² (đã bao gồm 5% VAT và phí bảo trì), như vậy, chỉ với 310 triệu đồng, khách hàng đã có thể sở hữu 1 căn hộ diện tích 35.8 m² tại dự án. Đây được xem là mức giá “gây sốc” trong khi các dự án TNT khác đều có giá trên 11 triệu, thậm chí là 14 - 15 triệu đồng/m².



Hình ảnh khu nhà ở thu nhập thấp Đặng Xá II

Theo thiết kế, căn hộ 35.8 m² là loại căn hộ có diện tích nhỏ nhất. Đây là loại căn hộ hướng tới đối tượng sử dụng là các gia đình trẻ nên công năng sử dụng được thiết kế linh hoạt nhằm đáp ứng nhu cầu sử dụng trong các trường hợp khác nhau. Cơ cấu căn hộ gồm Phòng khách - Phòng ngủ - Nhà vệ sinh - Khu vực bếp và Lô gia, chức năng sử dụng linh hoạt của căn hộ được thể hiện ở hai yếu tố chính: Khả năng ngăn chia không gian linh hoạt giữa phòng khách và phòng ngủ và Sử dụng các đồ nội thất thông minh để thay đổi theo nhu cầu sử dụng.

Vách ngăn giữa không gian phòng khách và phòng ngủ được thiết kế là cửa, vách kính trắng nhẹ 4 cánh, bên trong có rèm che khi cần sử dụng riêng tư, trong trường hợp cần sử dụng thành một không gian lớn có thể mở xếp gập về 2 phía tạo thành một không gian sinh hoạt chung có diện tích rộng. Kết hợp với khả năng ngăn chia linh hoạt là việc bố trí các đồ nội thất thông minh như sofa bed (kết hợp sofa - giường ngủ), giường phòng ngủ có thể là tấm đệm gấp hay giường thông minh khi cần có thể xếp gọn theo yêu cầu sử dụng. Tất cả các yếu tố trên được kết hợp để tạo nên một căn hộ diện tích nhỏ nhưng nhu cầu sử dụng đa dạng.

Dự án Nhà ở cho người TNT NO5 Đặng Xá còn có thời gian thi công nhanh. Phát biểu tại buổi giới thiệu, ông Trần Ngọc Anh - Phó Tổng giám đốc TCT Viglacera đã cam kết đầu tư dự án đúng tiến độ, chất lượng, giá thành như đã nêu trên để bàn giao nhà trước Tết 2014.

Theo bà Bùi Như Ý - Phó TGD Ngân hàng Vietinbank, khi mua căn hộ tại dự án Nhà ở cho người TNT NO5 Đặng Xá, khách hàng còn được hưởng gói hỗ trợ 30.000 tỷ của Chính phủ. Theo đó khách hàng sẽ được vay đến 80% giá trị căn hộ trong vòng 10 năm với mức lãi suất không vượt quá 6%/năm, khách hàng có thể thế chấp tài sản chính bằng căn hộ vừa mua. Ngân hàng sẽ hỗ trợ tối đa để người dân dễ dàng tiếp nhận được nguồn vốn vay này.

Trong khuôn khổ của buổi giới thiệu, TCT Viglacera đã phát động Phong trào thi đua xây dựng công trình nhà ở cho người có TNT khu đô thị Đặng Xá 2 an toàn, chất lượng, bàn giao nhà trước Tết 2014. Điều đó thể hiện rõ quyết tâm của tập thể lãnh đạo, cán bộ, công nhân viên

của Viglacera hoàn thành kế hoạch đặt ra, để người dân được nhận nhà về ở trước Tết.

Trước đó, ngày 27/9/2013 Viglacera đã tổ chức Lễ mở bán dự án Nhà ở cho người có thu nhập thấp NO5 KĐT Đặng Xá 2, Gia Lâm, Hà Nội. Sự kiện đã thu hút hàng trăm khách hàng đến tìm hiểu dự án. Theo số liệu từ chủ đầu tư, trong tuần lễ đầu tiên mở bán, Viglacera đã tiếp nhận trên 400 lượt người quan tâm và nộp hồ sơ mua nhà tại dự án. Đây là một con số quá ấn tượng, phản ánh thực trạng nhu cầu nhà ở phân khúc thu nhập thấp còn rất lớn.

Hồng Anh

Phòng Truyền Thông - TCty Viglacera

Biện pháp quy hoạch thu gom và xử lý nước thải tại các thị trấn của Trung Quốc

Đô thị hóa là động lực quan trọng cho việc thực hiện công nghiệp hóa và hiện đại hóa nông nghiệp, từ đó sẽ giúp tiến trình đô thị hóa diễn ra nhanh chóng và cũng là động lực thúc đẩy nền kinh tế quốc gia phát triển mạnh mẽ.

Văn kiện Đại hội Đảng Cộng sản Trung Quốc lần thứ XVIII (2012) đã nhận định: việc thúc đẩy công nghiệp hóa, hiện đại hóa nông nghiệp và đô thị hóa sẽ hỗ trợ rất tốt cho nhau, từ đó thúc đẩy công nghiệp hóa, thông tin hóa, đô thị hóa, nông nghiệp hiện đại hóa phát triển đồng bộ.

Có thể nghĩ tới giai đoạn Trung Quốc sẽ thúc đẩy mạnh mẽ quy mô đô thị hóa trong tương lai, quy mô xử lý nước thải công nghiệp, nước thải sinh hoạt cũng từng bước được chú trọng và mở rộng. Tuy nhiên, do hạ tầng cộng đồng truyền thống tại các thị trấn còn yếu kém, thậm chí có một số nơi chưa xây dựng các công trình hạ tầng xử lý nước thải cần thiết, ngay cả khi đã có hạ tầng xử lý nước thải, nhưng do quy hoạch không khoa học, mạng lưới không đồng bộ đã dẫn đến một loạt các vấn đề nghiêm

trọng liên quan đến ô nhiễm nước đô thị. Hệ thống thoát nước và xử lý nước thải tại thị trấn là một phần quan trọng trong hạ tầng công cộng đô thị, trực tiếp liên quan tới lợi ích xã hội, sức khỏe và an toàn cộng đồng, quyết định đến chất lượng cuộc sống và chất lượng môi trường sống của người dân. Do đó, nhanh chóng thúc đẩy phát triển đô thị hóa, tăng cường công tác quy hoạch thu gom và xử lý nước thải, thể hiện được tính khoa học, phát triển bền vững trong thiết kế và quy hoạch, việc thúc đẩy đô thị và nông thôn phát triển đồng bộ, đều có ý nghĩa quan trọng trong việc duy trì phát triển toàn bộ khu vực.

I. Đặc điểm cơ bản trong hệ thống xả nước thải tại các thị trấn

Do lượng nhân khẩu ở thị trấn ít hơn so với thành phố, nên lượng nước thải cũng ít hơn; đồng thời do các thị trấn vừa và nhỏ lựa chọn kết cấu hệ thống để xử lý nước thải, nên dẫn đến việc bị tụt hậu trong xây dựng mạng lưới thu gom và xử lý nước thải, không có sự tách biệt giữa nước mưa và nước thải, nước thải sinh

hoạt và nước thải công nghiệp, khiến cho chất lượng nước thải và chất lượng nước bị thay đổi; do các biến số phát triển đô thị tương đối lớn, tiến trình đô thị hóa và điều chỉnh quy hoạch có thể dẫn đến xu thế phát triển nhảy vọt và sẽ tồn tại một số bất cập trong quy mô xử lý nước thải. Do đó, những vấn đề còn tồn tại liên quan tới việc xả nước thải tại các thị trấn sẽ có những đặc điểm khác biệt so với việc xả nước thải tại các thành phố.

1. Những thay đổi lớn về chất lượng nước

Nước dùng trong nấu ăn, tắm, giặt, nhà vệ sinh... và các loại nước thải khác, do việc sử dụng nước phân tán, hạ tầng thu gom nước thải tại các thị trấn còn kém và thiếu đồng bộ, nước thải cùng với nước mưa tự do chảy ra sông, hồ, mương, kênh... Nước thải tại các thị trấn có hàm lượng hữu cơ tương đối lớn, lượng nước thải thường không ổn định, chất lượng nước thải có sự biến đổi tương đối lớn.

2. Những thay đổi lớn về lượng nước

Thông thường lượng nước thải sinh hoạt tại các thị trấn tương đối ít. Ngoại trừ một số thị trấn có quy mô lớn hơn, tại các thị trấn có quy mô nhỏ, do người dân cư trú phân tán, lượng nước sử dụng tương đối ít, nên lượng nước thải được thải ra cũng ít. Ngoài ra, do quy luật sinh hoạt của người dân, nên lượng nước được thải ra ban ngày luôn nhiều hơn là vào ban đêm.

3. Tự ý xả nước thải ra môi trường

Người dân sinh sống tại các thị trấn, nhất là tại các vùng nông thôn gần các thành phố nhỏ, ý thức bảo vệ môi trường còn hạn chế, chưa nhận thức đầy đủ tầm quan trọng của việc thu gom và xử lý nước thải, nên dẫn đến việc tùy ý xả nước thải trên diện rộng. Một số thị trấn kém phát triển, do hạn chế về tài chính, thiếu ngân sách để xây dựng hệ thống hạ tầng thu gom và xử lý nước thải, đã đào các mương thoát nước chạy dọc đường lớn hoặc tự ý xả nước thải ra ngoài đường. Cũng có những thị trấn có đủ điều kiện để xây dựng hệ thống xả nước thải, nhưng do tiêu chuẩn quy hoạch và xây dựng còn thấp,

nên rất khó đáp ứng với nhu cầu xả thải nước trong quá trình thúc đẩy phát triển đô thị hóa.

II. Hiện trạng thu gom và xử lý nước thải tại các thị trấn

Dựa trên các số liệu thống kê phân tích, đánh giá một cách tổng quan, việc thu gom, xử lý nước thải tại các thị trấn của Trung Quốc còn yếu kém, phần lớn là chưa xây dựng hệ thống thu gom và xử lý nước thải đồng bộ. Đối với một số thị trấn đã xây dựng hạ tầng thu gom và xử lý nước thải, nhưng do không chú trọng tới việc thu gom và xử lý bùn thải, nên đã khiến cho công tác thu gom và xử lý nước thải còn tồn tại nhiều bất cập.

1. Tự hạn trong công tác quy hoạch

Do những hạn chế về nguồn lực tài chính, nhiều thị trấn nhỏ ở Trung Quốc chưa tiến hành quy hoạch hệ thống thu gom và xử lý nước thải. Một số thị trấn có điều kiện kinh tế tốt hơn đã quy hoạch xây dựng hạ tầng thu gom và xử lý nước thải. Tuy nhiên, do thiếu kinh nghiệm quy hoạch, trong quá trình thiết kế và quy hoạch áp dụng mô hình thu gom và xử lý nước thải của các thành phố lớn, dẫn đến quy mô đầu tư vượt quá khả năng tài chính, hoặc ngược lại, để ra tiêu chuẩn quy hoạch thấp, trước khi quy hoạch hạ tầng thu gom và xử lý nước thải không dự báo chính xác tương lai phát triển, dẫn đến việc khó mở rộng công suất của hệ thống, làm ảnh hưởng tới sự phát triển bền vững của thị trấn.

2. Cơ chế quản lý yếu kém

Đối với các thị trấn vừa và nhỏ, việc quản lý hệ thống thu gom và xử lý nước thải khá mới mẻ, chưa có cơ chế quản lý và vận hành hoàn chỉnh và còn nhiều bất cập trong việc phân công trách nhiệm quản lý. Ví dụ như trong công tác quản lý nước thải, trách nhiệm đối với công trình xây dựng, trách nhiệm đối với công tác xử lý, trách nhiệm đối với công tác quản lý giám sát của các bộ phận có liên quan... chưa có cơ chế thống nhất và hài hòa, nên dẫn đến còn nhiều kẽ hở trong công tác quản lý các công trình hạ tầng xử lý nước thải cũng như công tác

vận hành xử lý. Công tác bảo vệ, duy tu, bảo dưỡng các công trình hạ tầng thu gom xử lý nước thải cũng chưa được phân công rõ ràng, dẫn đến tình trạng đùn đẩy trách nhiệm khi phát sinh những sự cố trong công tác thu gom và xử lý nước thải.

3. Công tác thu gom, xử lý nước thải cần không ngừng nâng cao

Cùng với tiến trình đô thị hóa, quy mô các thị trấn ngày càng mở rộng, dân số ngày càng tăng nên áp lực đối với cơ sở hạ tầng thu gom và xử lý nước thải tại các thị trấn ngày càng lớn hơn, yêu cầu về chất lượng thu gom và xử lý nước thải cũng ngày một cao hơn. Bên cạnh đó, sự phát triển của các hoạt động sản xuất công nghiệp ở các thị trấn nông thôn cũng khiến cho nhu cầu cải thiện hệ thống thu gom và xử lý nước thải trở nên cấp bách hơn.

III. Tăng cường các biện pháp thu gom và xử lý nước thải ở các thị trấn

Trước tình hình nước thải của các thị trấn ngày càng ảnh hưởng nghiêm trọng tới môi trường, đòi hỏi chính quyền các cấp cần quan tâm nhiều hơn và có những biện pháp kịp thời, đảm bảo công tác thu gom và xử lý nước thải được quy hoạch và xây dựng một cách khoa học, để có thể nâng cao năng lực xử lý nước thải, nâng cao chất lượng cuộc sống cho người dân thị trấn.

1. Đi sâu nghiên cứu nắm bắt tình hình

Các chính quyền địa phương cần chú trọng nghiên cứu và điều tra tình hình xả nước thải tại các thị trấn, nắm bắt được nhu cầu xử lý nước thải để từ đó xác định rõ phạm vi công việc đối với công tác quản lý xả thải và xử lý nước thải, để công tác thu gom và xử lý nước thải đáp ứng được yêu cầu phát triển kinh tế. Trên cơ sở các số liệu đã nghiên cứu, dự báo nhu cầu xử lý nước thải tại các thị trấn trong tương lai để tiến hành quy hoạch hệ thống thu gom và xử lý nước thải một cách khoa học. Ngoài ra còn phải căn cứ mức độ phát triển kinh tế, kết hợp với mục tiêu quy hoạch môi trường,

quy hoạch cấp nước và thực trạng nguồn nước tại các địa phương để xác định mục tiêu xử lý nước thải sao cho phù hợp với điều kiện trong khu vực.

2. Thống nhất quy hoạch, bố trí khoa học

Căn cứ theo yêu cầu trong Kế hoạch 5 năm lần thứ 12 của Trung Quốc, đảm bảo quán triệt thực hiện chính sách quốc gia về tiết kiệm năng lượng, các địa phương cần nhanh chóng xây dựng hạ tầng xử lý nước thải cho các thị trấn, đồng thời chỉ đạo quy hoạch bảo vệ môi trường và quy hoạch phòng chống ô nhiễm nguồn nước, kết hợp với nhu cầu phát triển kinh tế, tổng thể quy hoạch đô thị và tình trạng hạ tầng xử lý nước tại các địa phương, quy hoạch hợp lý hạ tầng xử lý và tái chế nước, xác định rõ giai đoạn xây dựng, xác định bố cục tổng thể và trình tự xây dựng. Các dự án xây dựng phải phát huy đầy đủ các hiệu quả xã hội, lợi ích kinh tế và môi trường. Đồng thời, để đáp ứng với yêu cầu của xã hội về việc tiết kiệm nước, đối với khu vực trung tâm thị trấn bị thiếu nước nghiêm trọng cần tiến hành xây dựng các cơ sở tái chế nước. Để cải thiện toàn diện môi trường sinh thái trong khu vực, trước hết phải hoàn thiện cơ sở hạ tầng, chú trọng tới việc lập quy hoạch đối với những lưu vực, những thị trấn quan trọng có liên quan; xây dựng hạ tầng xử lý nước gần các khu vực quan trọng và nhạy cảm, có ao hồ lớn nằm trong thị trấn...

3. Hoàn thiện cơ chế, hoạt động hiệu quả

Các địa phương cần từng bước điều chỉnh chức năng quản lý thu gom và xử lý nước thải tại các thị trấn, xây dựng cơ chế phân công trách nhiệm và phối hợp giữa các cơ quan chức năng, tránh trường hợp do nhiều đầu mối quản lý mà dẫn tới lúng túng trong công tác quản lý; Cần quy hoạch quy mô xây dựng hạ tầng xử lý nước thải hợp lý. Đồng thời, khi quy hoạch hệ thống thu gom và xử lý nước thải, cần ưu tiên xây dựng hệ thống thoát nước, đảm bảo mạng lưới được đồng bộ; Xem xét kỹ lưỡng tình hình, tận dụng và phát huy vai trò của hệ thống thoát

nước đã có, làm sao để giữa hệ thống thoát nước mới và hệ thống thoát nước cũ kết hợp hài hòa với nhau. Duy trì công tác xây dựng hạ tầng thu gom và xử lý nước thải, thiết lập và hoàn thiện cơ chế thu phí xử lý nước thải, nâng cao tiêu chuẩn thu phí, chi phí bồi thường và đạt lợi nhuận hợp lý; phát huy mạnh mẽ cơ chế cải cách quản lý đầu tư và vận hành, tích cực thu hút các nhà đầu tư đầu tư xây dựng hạ tầng xử lý nước thải, thực hiện các biện pháp quản lý hoạt động, đảm bảo các hạ tầng sau khi hoàn thành đi vào hoạt động ổn định, dự án phát huy hiệu quả như dự kiến.

IV. Kết luận

Theo quy luật phát triển kinh tế và xã hội trên thế giới, với GDP bình quân vượt ngưỡng 1.000 USD/người như hiện nay, Trung Quốc sẽ bước vào thời kỳ đô thị hóa nhanh chóng, tạo động lực to lớn cho phát triển kinh tế. Tuy

niên, song song với việc tăng tốc phát triển, người dân Trung Quốc sẽ phải đối mặt với những áp lực về môi trường, trong đó, ô nhiễm nguồn nước đang trở thành vật cản trên con đường phát triển. Do đó, việc nhận thức đầy đủ về đặc điểm nước xả thải tại các thị trấn, nắm bắt được hiện trạng thu gom và xử lý nước thải, nghiên cứu chuyên sâu, nắm bắt diễn biến tình hình, thống nhất quy hoạch, bố trí khoa học, hoàn thiện cơ chế, hoạt động hiệu quả là việc rất cần thiết.

Yết Học Viễn - Nguyễn Tường

*Viện Nghiên cứu Khoa học và môi trường
tỉnh Vân Nam*

*Nguồn: Tạp chí xây dựng đô thị và nông
thôn Trung Quốc số 5/2013*

ND: Bích Ngọc

Nhà xã hội (Nga) trong giai đoạn hoàn thiện mới

Hiện trạng ngành xây dựng nhà ở của Nga

Theo số liệu năm 2012, diện tích nhà ở xây dựng mới được hoàn thành của nước Nga là 65,2 triệu m². Mặc dù con số này cao hơn so với năm 2011 là 4,7%, nhưng vẫn thấp hơn so với những năm 1986 - 1987 với khoảng 78 triệu m² nhà ở/năm.

Trong Chương trình Quốc gia “Bảo đảm nhà ở tiện nghi có mức giá hợp lý và các dịch vụ công cộng cho công dân Nga” được Chính phủ LB Nga phê duyệt ngày 30/11/2012 đã đề ra mục tiêu từ nay đến 2015, diện tích nhà ở xây mới bình quân mỗi năm 71 triệu m², và 92 triệu m² nhà ở/năm trong giai đoạn 2015 - 2020, diện tích nhà ở bình quân năm 2020 đạt 28 - 35 m²/người.

Hiện nay đang có nhiều ý kiến cho rằng, việc không phát huy các cơ sở sản xuất nhà ở công nghiệp gồm 200 nhà máy và xí nghiệp sản xuất nhà ở hiện có (trong tổng số 400 cơ sở

trước đây trên toàn Liên bang) là nguyên nhân cơ bản dẫn đến không thực hiện được các kế hoạch phát triển nhà ở đã phê duyệt trước đây. Ở thời điểm hiện tại, các giải pháp có tính chiến lược của N.Khrushov (là người đề ra và thực hiện công nghiệp hóa xây dựng nhà ở trong giai đoạn 1956 - 1960 giúp hoàn thành 41,8 triệu m² nhà ở trong vòng 5 năm) được đánh giá rất cao.

Nếu như tiến hành hiện đại hóa 200 cơ sở sản xuất nhà ở công nghiệp hiện có (công suất 12 triệu m² nhà ở/năm - chiếm 25 - 30% tổng sản lượng xây dựng nhà ở), phát huy 90 - 100% công suất của chúng thì có thể tạo ra thêm khoảng 30 - 40 triệu m² nhà ở vào năm 2015, nâng tổng sản lượng xây dựng nhà ở lên 100 triệu m².

Những bất cập đối với việc thiết kế và xây dựng nhà ở giá rẻ

Theo những tính toán đơn giản cho thấy, thậm chí trong điều kiện lạc quan nhất về phát triển kinh tế và xây dựng nhà ở đến năm 2020,

nước Nga cần đạt mức bình quân nhà ở khoảng 30 m²/người. Con số này vẫn thấp hơn từ 2 - 2,5 lần so với các quốc gia khác ở châu Âu và Trung Quốc, chưa nói đến nước Mỹ, nhưng dù sao mọi việc còn ở phía trước.

Hiện nay, theo tiêu chuẩn nhà ở xã hội, một hộ gia đình 3 người được ở trong một căn hộ 2 phòng có diện tích 55 - 60 m². Việc ngăn chia các phòng trong căn hộ bằng tấm panel tường ngăn, hoặc vách kính tùy theo thiết kế tường ngăn trong căn hộ và giữa các căn hộ với nhau và không cho phép thay đổi quy hoạch trong căn hộ. Sau 10 - 15 năm nữa, không chỉ hộ gia đình đó mà cả một bộ phận lớn dân cư Nga sẽ phải đối mặt với một thực tế: phải làm gì với những ngôi nhà trong đó không thể thay đổi quy hoạch theo hướng gia tăng diện tích ở?

Giả sử vấn đề đó không xuất hiện sau 10 - 15 năm mà xuất hiện sau 20 - 25 năm thì cũng không có sự khác biệt lớn do các công trình nhà ở xây dựng hiện nay được tính toán tuổi thọ khoảng 80 - 100 năm. Liệu chúng ta có thể cho ra đời các sản phẩm nhà ở mà chỉ sau 30 năm đã lỗi thời? Bài học đáng buồn đã từng xảy ra khi các căn hộ 5 tầng lắp ghép được xây dựng trong thập niên 1960 được tính toán tuổi thọ đến năm 2050 nhưng đến nay hầu hết đã bị phá dỡ do xuống cấp.

Vấn đề nhà ở lỗi thời, xuống cấp đặc biệt nghiêm trọng đối với nhà ở xã hội - nhà ở giá rẻ. Hiện nay, bên cạnh nỗ lực nâng cao mức độ bảo đảm nhà ở, hạn chế các vấn đề về chất lượng nhà ở và giảm sự gia tăng số lượng nhà ở xuống cấp, chính phủ LB Nga còn phải bù đắp sự thiếu hụt về nhà ở hàng năm thông qua việc triển khai xây dựng nhà ở giá rẻ với chỉ tiêu diện tích 18 - 20 m²/người. Tất cả các chương trình xây dựng nhà ở của Liên bang, của vùng với các cơ chế tài chính phù hợp đều hướng tới mục tiêu trên. Có cầu thì sẽ có cung, sự thiếu hụt nhà ở và khả năng tài chính của người dân ảnh hưởng đến vấn đề đầu tư xây dựng nhà ở ngoài ngân sách nhà nước đối với các loại nhà

ở đáp ứng yêu cầu tối thiểu gần giống với tiêu chuẩn nhà ở xã hội - là loại nhà ở vừa túi tiền (nhà ở giá bình dân).

Như vậy, có thể thấy cần phải tiếp tục xây dựng càng nhiều nhà giá bình dân càng tốt, tuy nhiên cũng nên lưu ý, nếu những căn nhà đó không có khả năng cải tạo sau 15 - 20 năm, tối đa là 30 năm thì chúng sẽ bị lỗi thời và không đáp ứng được nhu cầu ngày càng tăng lên của người sử dụng. Vấn đề phức tạp ở chỗ, khác với các căn hộ 5 tầng trước đây do nhà nước cấp miễn phí, các căn hộ trong các tòa chung cư 18 - 20 tầng bị xuống cấp do người dân bỏ tiền ra mua. Khi đó nhà nước đứng ngoài các vấn đề này, và người dân chỉ có thể khiếu nại tới các nhà thiết kế, các nhà xây dựng.

Giải pháp nào?

Câu trả lời duy nhất đó là nguyên tắc thiết kế nhà ở giá bình dân cần phải được thay đổi căn bản - nhà ở giá bình dân phải có khả năng quy hoạch lại trong mọi thời điểm. Trong giai đoạn phát triển xây dựng nhà ở công nghiệp hiện nay hoàn toàn có thể làm được điều đó, điều quan trọng là yêu cầu cho phép quy hoạch lại phải trở thành bắt buộc trong thiết kế nhà ở, không quan trọng là công trình đó sử dụng kết cấu nào - panel tấm lớn, xây liền khối hoặc xây khung.

Các kết quả nghiên cứu của Viện Khoa học & Thiết kế nhà ở và công trình công cộng Nga cho thấy, giải pháp tối ưu để giải quyết vấn đề là chuyển sang sử dụng các tấm rỗng và cấu kiện dầm sàn đúc sẵn trong xây dựng nhà ở. Có 2 hệ kết cấu: hệ kết cấu panel với tường ngoài chịu lực và các tấm sàn không cốt pha bố trí ngang hoặc dọc và hệ khung - panel có các khung chịu lực và các tấm sàn không cốt pha. Khẩu độ trong các công trình nhà ở sử dụng sàn panel rỗng có thể đạt 8,4 - 9 m, theo chiều dọc hoặc chiều ngang của tòa nhà.

Như vậy, nếu như trong vòng 2 - 3 năm tới, nếu không chuyển sang sử dụng sàn panel rỗng trong các thiết kế nhà ở thì nước Nga khó tránh được việc các công trình nhà ở mới xây sẽ

lỗi thời chỉ sau 20 - 30 năm.

Sử dụng các tấm sàn rộng không cốt pha là giải pháp linh hoạt trong thiết kế quy hoạch tòa nhà

Những giải pháp lắp ghép tấm sàn khẩu độ 7,2 m sử dụng tấm panel rộng không cho phép vượt quá khẩu độ 7,2 x 7,2 m (xấp xỉ 50 m²) đã rất phổ biến. Bên cạnh đó, quy trình công nghệ sản xuất các tấm panel tương đối phức tạp - đòi hỏi việc cố định thành khuôn và kéo cốt thép trong khuôn, tuy nhiên sử dụng tấm sàn này có hiệu quả tích cực - trong căn hộ chỉ có một khớp nối duy nhất trên sàn.

Trong 2 thập kỷ gần đây, tấm sàn rộng không cốt pha được sử dụng rất phổ biến tại các nước Âu, Mỹ. Các tấm này thường có chiều rộng 1,2 m; dài 15 m và chiều dày, tùy thuộc chiều dài của sản phẩm, có thể từ 160 mm tới 400 - 500 mm. Việc tạo hình các tấm sàn rộng được thực hiện trên các bộ đỡ chiều dài từ 100 - 120m với quy trình sản xuất ở trình độ cơ giới hóa và tự động quá cao. Hiện nay, trên toàn nước Nga có khoảng trên 160 dây chuyền sản xuất các tấm sàn như vậy.

Tường bao che cho công trình ở

Đối với nhà ở, dù sử dụng hệ kết cấu hay phương pháp xây dựng nào, thì kiến trúc và công năng sử dụng phần lớn được quyết định bởi mặt ngoài của công trình. Những ý kiến cho rằng, các kết cấu xây dựng tấm lớn, liền khối hoặc khung có ảnh hưởng lớn đến các giải pháp kiến trúc và mặt ngoài của công trình là hết sức chủ quan. Trong mỗi hệ kết cấu đều có thể tìm thấy những ví dụ điển hình. Nhưng nếu chỉ phân tích các giải pháp kết cấu đối với kết cấu bao che của công trình thì chỉ có sự khác nhau duy nhất đó là thi công trực tiếp ngoài hiện trường trong điều kiện mùa đông giá rét hay sản xuất và hoàn thiện trong nhà máy và đưa ra lắp ráp tại công trường. Ngoài ra, nếu như trong nhà máy có thể thực hiện được tất cả các chi tiết như mài nhẵn, trang trí trên bề mặt bê tông thì việc thực hiện chúng trên công

trường khó khăn hơn và tốn công hơn rất nhiều. Chính vì thế, từ góc độ đa dạng kiến trúc, hệ kết cấu khung - panel trong xây dựng nhà ở với các tấm tường ngoài được sản xuất trong nhà máy chiếm ưu thế nổi trội trong xây dựng nhà ở, đặc biệt là nhà ở có mức giá bình dân.

Giai đoạn thông qua giải pháp

Các nhà quản lý chịu trách nhiệm đối với chiến lược phát triển xây dựng nhà ở và thực hiện chiến lược đó cần lựa chọn các giải pháp phù hợp. Điều này trước hết liên quan tới các quan chức đang chi tiêu ngân sách quốc gia cho việc xây dựng nhà ở xã hội. Trách nhiệm lớn tiếp theo thuộc về các nhà thiết kế khi đưa vào các dự án nhà ở những giải pháp thiết kế đã quá lỗi thời. Và sau cùng là các nhà đầu tư.

Trước hết, cần nhận thức vấn đề: Tìm kiếm lối thoát cho thực trạng "lỗi thời" của các công trình nhà ở với mức giá trung bình sẽ là vô ích, nếu như không sử dụng các tấm sàn rộng không cốt pha. Tại Nga, việc sản xuất các tấm sàn rộng lớn được triển khai khá tốt trong bối cảnh kinh tế thị trường, đặc biệt trong giai đoạn mà các doanh nghiệp xây dựng nhà ở chưa thành lập được các dây chuyền sản xuất cấu kiện.

Tiếp theo, có thể tiếp tục khai thác các nhà máy sản xuất panel tấm lớn đã có sẵn, với 70 - 80% thiết bị máy móc và dây chuyền công nghệ kém linh hoạt đã được khấu hao và tiến hành hiện đại hóa chúng. Trên thực tế, bình quân chi phí để hiện đại hoá một dây chuyền sản xuất cũ theo công nghệ mới với trang thiết bị nhập ngoại toàn bộ là 5 nghìn rúp/m² công suất; nhà máy có công suất 100 nghìn m²/năm sẽ cần xấp xỉ 500 triệu rúp. Đây là khoản đầu tư không lớn so với con số 300 tỷ rúp Nhà nước dành để xây nhà ở dành cho quân nhân.

Cuối cùng, cần sớm chuyển sang thiết kế nhà ở xã hội đáp ứng các yêu cầu cần thiết trong suốt vòng đời của công trình. Quan điểm thiết kế nhà ở và công trình xã hội trên cơ sở áp dụng kết cấu panel, các tấm trần ngăn rộng nhiều được tạo hình không khuôn và các yếu tố

của khung (giàn, cột tháp, dầm, xà) đã được tác giả bài báo trình bày tại Hội nghị khoa học Quốc tế lần II “Sự phục hưng công nghệ xây nhà panel tấm lớn” được tổ chức tại Moskva tháng 5/2012. Hiện nay, Viện Nghiên cứu khoa học & Thiết kế Nga đã đưa khái niệm này vào các giải pháp thiết kế dưới hình thức công nghệ xây nhà khung - panel. Công nghệ này bảo đảm khả năng cạnh tranh so với các công nghệ xây panel tấm lớn, liền khối, khung - liền khối và công nghệ xây khung; và nhờ có các kết cấu được sản xuất trên các dây chuyền công nghiệp, một triển vọng lớn cho nhà ở và các công trình xã hội, công trình công cộng đã mở ra, với những giải pháp quy hoạch - hình khối rất linh hoạt, mà chưa một công nghệ xây nhà nào hiện nay có thể đạt được. Đối với nhà xã hội, công nghệ xây nhà khung - panel (SKD) có khả năng hiện thực hóa yêu cầu về giải pháp quy hoạch - hình khối linh hoạt của mảng nhà ở và công trình công cộng. Công nghệ xây nhà khung - panel cho phép xây dựng nhà ở giá bình dân với khả năng mở rộng không gian sống trong suốt vòng đời công trình.

Tính tổng hợp của hệ kết cấu nhà trong công nghệ xây nhà khung - panel

Công nghệ xây panel tấm lớn hiện nay dựa vào việc ứng dụng panel làm tường ngăn giữa các căn hộ và ngăn phòng trong một căn hộ như là các cấu kiện chịu lực. Đây là hệ kết cấu tường nội thất chịu tải trọng ngang. Ưu điểm của hệ kết cấu này là tấm sàn có kích thước của một phòng. Tuy nhiên, đây cũng chính là nhược điểm, bởi vì căn phòng được hình thành mà không thể thay đổi và trong tương lai không thể bố trí lại nội thất của căn hộ đó.

Việc bố trí các căn hộ trong hệ kết cấu tường chịu tải trọng ngang khẩu độ 9m và sử dụng tấm sàn rỗng không cốt pha cho khẩu độ đó sẽ nâng cao năng lực của hệ kết cấu tường chịu tải trọng ngang và cho phép khả năng mở rộng không gian cho một căn hộ nhỏ trong tương lai.

Do đó, bước đầu tiên để thiết lập không gian

ở đáp ứng yêu cầu sử dụng lâu dài, các tác giả của hệ kết cấu khung - panel đề xuất một tiểu hệ thống kết cấu tường chịu tải trọng ngang có khẩu độ 7,2 - 9 m (SPKD-1), phù hợp với kích thước của tấm sàn rỗng không cốt pha. Hệ thống SPKD-1 cho phép sử dụng tất cả các kết cấu tấm lớn, cho phép việc bố trí linh hoạt nội thất căn hộ trong khẩu độ 9 m.

Để mở rộng khả năng bố trí linh hoạt nội thất của căn hộ, tiểu hệ thống SPKD-2 với tường chịu tải trọng dọc được đề xuất, trong đó, các tấm sàn rỗng không cốt pha được gối trên tường bao chịu lực của căn hộ. Hệ thống này đã khắc phục được nhược điểm của các hệ kết cấu nhà panel tấm lớn, xây liền khối và xây khung.

Trong các kết cấu nhà ở sử dụng tiểu hệ thống SPKD-1 và SPKD-2, các tấm sàn rỗng được gối trên các tường chịu tải trọng ngang hoặc dọc. Điều đó rất thích hợp với các tòa nhà dạng tháp (đến 25 tầng). Trong trường hợp này, kết cấu chịu lực của công trình thường là lõi cứng lồng thang máy và hệ tường ngoài có lớp chịu lực bên trong. Các tấm sàn rỗng không cốt pha trong các tòa nhà này có thể được đặt theo các chiều khác nhau. Tiểu hệ thống dành cho nhà dạng tháp được gọi là SPKD-3.

Không khó để nhận thấy, trong tiểu hệ thống SPKD-2, người ta sử dụng tường bao ngoài có lớp chịu lực dạng panel 3 lớp. Với loại vật liệu này, độ linh hoạt cũng như hiệu quả thẩm mỹ không cao, mặt tiền các tòa nhà dường như đơn điệu vì sử dụng thậm chí cùng một loại sơn. Việc thực hiện chức năng chịu tải của tường ngoài sẽ làm phức tạp thêm khả năng đa dạng hóa kiến trúc mặt tiền.

Phương án khả thi có thể tránh mọi nhược điểm trên chính là ứng dụng các yếu tố khung (cột tháp, cột, dầm, xà) dưới dạng các kết cấu chịu lực. Bên cạnh đó, khung còn có thể được thực hiện hoặc dưới dạng các yếu tố chịu lực được lắp ghép (cột tháp/ xà), hoặc dưới dạng giàn chữ U hay H.

Các tòa nhà có hệ khung chịu lực được gọi

là SPKD-4. Trong hệ thống này việc lắp đặt các tấm sàn rỗng không cốt pha theo chiều dọc hay chiều ngang tùy theo kết cấu tòa nhà. Các panel tường ngoài không chịu lực, do vậy cho phép ứng dụng chúng trong những giải pháp kết cấu khác nhau, và với những phương pháp sản xuất khác nhau của mỗi nhà máy.

Tiểu hệ thống SKD-5 là sự thống nhất toàn bộ các kết cấu cần thiết để xây các công trình công cộng - từ nhà trẻ, trường học, trạm xá tới văn phòng, khách sạn, ngân hàng. Trong hệ thống hầu như tất cả các kết cấu của SKD-4 được sử dụng, tuy ở phương án tăng cường nhờ việc ứng dụng các kết cấu khẩu độ lớn (tới 15 m) và chiều cao kết cấu gia tăng (đến 6 m). Đối với các sàn có khẩu độ tới 15 m, người ta thường sử dụng các tấm sàn rỗng không cốt pha có chiều rộng tiêu chuẩn 120 mm, dày 300 - 500 mm, với khả năng chịu lực cần thiết đối với các kết cấu của tòa nhà.

Như vậy, SPKD là một hệ thống nhất của 5 tiểu hệ thống, mỗi tiểu hệ thống trong đó giải quyết những bài toán cụ thể trong thiết kế và xây dựng nhà ở và công trình công cộng, đáp ứng nhu cầu năng động của thị trường bất động sản hiện nay.

SPKD-1 ứng dụng trong xây nhà chung cư với các căn hộ nhỏ (các căn hộ giá bình dân) nhưng có thể dễ dàng cải tạo để hiện đại và

tiện nghi hơn; tức là phần nào đó đáp ứng nhu cầu của thời đại - xây dựng nhà ở tuổi thọ cao, với số lượng tối đa các căn hộ một phòng.

SPKD-2 tạo ra các căn hộ đáp ứng yêu cầu về sử dụng lâu dài, cho phép bố trí linh hoạt các phòng trong căn hộ.

SPKD-3 được áp dụng cho xây dựng nhà ở cao tầng dạng tháp, với lõi cứng chịu lực là lồng thang máy.

SPKD-4 sử dụng hệ thống khung chịu lực và các cột - giúp làm giảm sự lộ diện của các chi tiết kết cấu bên trong căn hộ và trong các công trình công cộng

SPKD-5 phù hợp với SPKD-4 về mặt kết cấu, tuy có điểm khác là có khẩu độ lớn hơn, được áp dụng chủ yếu đối với các công trình công cộng.

Một trong những tính chất quan trọng của hệ kết cấu SPKD là sử dụng các cấu kiện điển hình và thay thế liên kết hàn bằng các liên kết dạng móc. Điều này không chỉ giúp tiết kiệm thời gian thi công mà còn giúp bảo vệ môi trường trong xây dựng.

S.V.Nikolaev

*Nguồn: Tạp chí Xây dựng nhà ở Nga
tháng 3/2013*

ND: Lê Minh

Thành phố Bắc Kinh: Thúc đẩy xây dựng hệ thống nhà ở xã hội

Nhà ở xã hội là một công trình dân sinh quan trọng. Những năm gần đây, thành phố Bắc Kinh không ngừng đẩy mạnh công tác xây dựng nhà ở xã hội, khiến cho quy mô xây dựng không ngừng được mở rộng, đồng thời giải quyết vấn đề khó khăn về nhà ở cho các gia đình có mức thu nhập thấp và trung bình.

1. Hoàn thiện các biện pháp chính sách, xây dựng hệ thống cung ứng nhà ở

Bắc Kinh đã kiên trì phương thức cung ứng

nhà ở kết hợp với sự bảo đảm của Chính phủ và cơ chế thị trường; không ngừng hoàn thiện hệ thống chính sách bảo đảm nhà ở, sửa đổi và ban hành các biện pháp quản lý nhà ở xã hội (gồm nhà ở cho thuê giá rẻ, nhà ở giá cả phải chăng, nhà ở thương mại hạn chế về giá và nhà ở cho thuê công cộng) cùng với hơn 100 văn kiện đồng bộ; cơ bản xây dựng hệ thống quản lý chính sách nhà ở xã hội phù hợp với thực tế của Thủ đô. Một là, cung cấp nhà ở cho thuê

giá rẻ cho các gia đình thu nhập thấp tại Thành phố; kiện toàn chế độ nhà ở cho thuê giá rẻ, điều chỉnh tiêu chuẩn đối với nhà ở cho thuê giá rẻ. *Hai là*, cải tiến và quy định chế độ liên quan tới nhà ở giá cả phải chăng, điều chỉnh cung ứng cho các đối tượng gia đình thu nhập thấp, khó khăn về nhà ở tại Thành phố. *Ba là*, xây dựng và hoàn thiện chế độ nhà ở thương mại hạn chế về giá, đáp ứng nhu cầu cho các gia đình có thu nhập trung bình tại Thành phố. Đối với việc cải thiện điều kiện nhà ở của người dân, cần tối ưu hóa kết cấu cung ứng nhà ở, tăng cường điều tiết, kiểm soát vĩ mô thị trường bất động sản. *Bốn là*, dẫn đầu cả nước về xây dựng chế độ nhà ở cho thuê công cộng; thay đổi phương thức cung ứng nhà ở xã hội; hướng dẫn người dân chi tiêu hợp lý cho vấn đề nhà ở; đáp ứng nhu cầu nhà ở đối với các hộ gia đình có nguồn thu nhập thấp và trung bình, các lao động mới, người ngoại tỉnh làm việc tại các thành phố, thị trấn của Bắc Kinh.

2. Kiên trì sự chỉ đạo của Chính phủ, không ngừng gia tăng quy mô cung ứng nhà ở xã hội

Dưới sự chỉ đạo của chính quyền thành phố, từ năm 2007 đến năm 2011, Bắc Kinh đã xây mới và mua lại nhà cũ để cải tạo thành nhà ở xã hội với tổng diện tích trên 60 triệu m² (hơn 700 nghìn căn). Chính quyền Thành phố cũng đã thông qua nhiều phương thức để giải quyết vấn đề khó khăn về nhà ở cho gần 500 nghìn gia đình có thu nhập thấp và trung bình. Diện tích nhà ở xã hội mới khởi công từ giai đoạn đầu thời kỳ “5 năm lần thứ XI” với 1,15 triệu m² đã tăng lên 16,6 triệu m² vào năm 2011; lượng nhà ở xã hội mới xây so với tổng lượng nhà ở mới của Thành phố đã tăng từ 5,8% lên trên 60%.

Trong thời kỳ “5 năm lần thứ XII”, kế hoạch xây mới, cải tạo nhà cũ thành nhà ở xã hội của toàn Thành phố là trên 1 triệu căn. Năm 2012, toàn thành phố đã có kế hoạch xây, mua 160 nghìn căn, hoàn công 70 nghìn căn. Tính đến cuối tháng 10/2012, tổng cộng đã khởi công xây

mới 153 nghìn căn, hoàn thành 95,6% nhiệm vụ kế hoạch; hoàn công 77 nghìn căn, hoàn thành vượt mức kế hoạch hoàn công toàn năm.

3. Kiên trì “bốn ưu tiên”, đẩy mạnh xây dựng nhà ở xã hội

Một là, ưu tiên cung ứng đất đai. Trong kế hoạch cung ứng đất đai mỗi năm, ưu tiên quỹ đất sử dụng xây nhà ở xã hội. Năm 2009, thành phố Bắc Kinh đưa ra mục tiêu “hai 50%”: Diện tích đất sử dụng cho xây dựng nhà ở xã hội chiếm trên 50% diện tích đất cung ứng cho xây dựng nhà ở toàn thành phố, nhà ở xã hội chiếm trên 50% số lượng nhà ở mới khởi công trong toàn thành phố. Năm 2010 và năm 2011, quỹ đất cho nhà ở xã hội của toàn thành phố chiếm trên 60% quỹ đất cho nhà ở trong toàn thành phố. Năm 2012, thành phố Bắc Kinh bố trí 850 ha đất sử dụng cho nhà ở xã hội.

Hai là, ưu tiên bảo đảm tài chính. Tăng cường đầu tư tài chính, huy động đầy đủ vốn cho các hạng mục nhà ở xã hội, thống nhất sử dụng tiền chuyển nhượng đất đai và lợi nhuận giá trị gia tăng từ Quỹ Tiết kiệm nhà ở. Trong dự toán tài chính khu vực thành phố, cần đưa các công trình an cư xã hội lên vị trí ưu tiên; biên soạn dự toán niên độ, dự toán tài chính riêng cho hạng mục nhà ở xã hội, đồng thời căn cứ tiến độ xây dựng hạng mục để kịp thời hỗ trợ.

Ba là, ưu tiên quy hoạch lựa chọn địa điểm. Đảm bảo trên 60% nhà ở xã hội được ưu tiên bố trí dọc theo các tuyến đường giao thông và các địa điểm giao thông công cộng để thuận tiện cho sinh hoạt và công tác của người dân.

Bốn là, ưu tiên xử lý phê duyệt. Toàn bộ các hạng mục nhà ở xã hội đều được ưu tiên phê duyệt, thực hiện các thủ tục thẩm định, rút ngắn thời hạn thẩm định.

4. Nắm chắc “năm trọng điểm”, xây dựng công trình nhà ở xã hội có chất lượng tốt

Một là, thiết kế quy hoạch. Thành lập hội đồng chuyên gia thẩm định thiết kế quy hoạch xây dựng nhà ở xã hội, tiến hành thẩm định tập trung đối với các phương án thiết kế quy hoạch

hạng mục nhà ở xã hội. Biên soạn “Tập bản vẽ chỉ đạo thiết kế quy hoạch xây dựng nhà ở xã hội” và hướng dẫn kỹ thuật, nâng cao trình độ thiết kế quy hoạch chỉnh thể nhà ở xã hội.

Hai là, trình tự xây dựng. Nghiêm túc thực hiện trình tự mời thầu công trình, ưu tiên lựa chọn các doanh nghiệp lớn có uy tín, trình độ thiết kế thi công cao đảm nhận công trình, triển khai phương thức tổng thầu công trình thống nhất thiết kế và thi công.

Ba là, sử dụng vật liệu xây dựng. nỗ lực mở rộng sử dụng các vật liệu xây dựng xanh, tiết kiệm năng lượng và bảo vệ môi trường, không ngừng nâng cao trình độ và chất lượng xây dựng nhà ở xã hội.

Bốn là, giám sát chất lượng. Tăng cường kiểm tra, giám sát chất lượng công trình

Năm là, đồng bộ với thành phố. Đảm bảo công trình nhà ở xã hội được xây dựng đồng bộ với hệ thống điện, nước, đường sá... và hệ thống dịch vụ công cộng của thành phố để thuận tiện cho sinh hoạt và cư trú của người dân.

5. Đổi mới mô hình tài chính, đa kênh huy động vốn xây dựng nhà ở xã hội

Một là, phát huy tác dụng của kênh đầu tư tài chính để phá giải những khó khăn về đầu tư tài chính cho nhà ở xã hội. Năm 2011, thành phố Bắc Kinh đầu tư 10 tỷ NDT thành lập Trung tâm Đầu tư xây dựng nhà ở xã hội thành phố Bắc Kinh. Trung tâm này, thông qua các biện pháp tài chính đa dạng, đã thu hút được nguồn vốn xã hội đáng kể để đầu tư xây dựng nhà ở xã hội tại Thành phố.

Hai là, mở rộng quy mô cho vay trong Quỹ Tiết kiệm nhà ở. Từ năm 2010 trở lại đây, thành phố Bắc Kinh là thành phố thí điểm tận dụng khoản cho vay từ Quỹ Tiết kiệm nhà ở để xây dựng nhà ở xã hội, tổng cộng đã xin vay với số tiền hơn 23,9 tỷ NDT.

Ba là, thông qua các khoản nợ tư nhân để tập hợp tiền xây dựng nhà cho thuê công cộng. Năm 2011, 9 doanh nghiệp tại thành phố Bắc Kinh đã được Ngân hàng Trung ương phê

chuẩn phát hành 50 tỷ NDT nợ tư nhân dùng cho xây dựng nhà ở xã hội. Tính đến năm 2012, tổng cộng đã phát hành 22,63 tỷ NDT, hỗ trợ cho 27 dự án nhà ở xã hội với 67 nghìn căn.

Bốn là, khuyến khích doanh nghiệp lợi dụng trái phiếu tài chính để xây dựng nhà ở xã hội. Năm 2012, thành phố Bắc Kinh đã phát hành 4 trái phiếu doanh nghiệp, tập hợp được 4,75 tỷ NDT dùng cho xây dựng nhà ở xã hội.

Năm là, phát huy đầy đủ tác dụng của quỹ tín dụng ngân hàng. Từ tháng 1 đến tháng 9 năm 2012, trong cơ cấu ngân hàng thành phố Bắc Kinh đã tăng thêm khoản tín dụng xây dựng nhà ở xã hội với 24,183 tỷ NDT. Đây là nguồn hỗ trợ mạnh mẽ cho xây dựng nhà ở xã hội.

6. Đổi mới mô hình quản lý xây dựng, nỗ lực phát triển nhà ở cho thuê công cộng

Để hoàn thiện hệ thống đảm bảo và cung ứng nhà ở tại thành phố Bắc Kinh, hướng dẫn người dân mua nhà hợp lý, giải quyết nhu cầu về nhà ở của những hộ gia đình có thu nhập thấp và trung bình, thành phố Bắc Kinh đã dẫn đầu Trung Quốc trong việc đề ra biện pháp quản lý nhà ở cho thuê công cộng, đồng thời đổi mới đề ra những mô hình quản lý xây dựng thống nhất. Tính đến năm 2012, toàn thành phố đã khởi công hơn 100 dự án nhà ở cho thuê công cộng với hơn 100 nghìn căn, nhà ở xã hội kiểu cho thuê chiếm tỷ lệ ngày càng cao trong tổng lượng cung ứng nhà ở xã hội, đã hoàn công 10 nghìn căn, đã phân phối cho thuê 24 nghìn căn, kết cấu cung ứng nhà ở ngày càng hợp lý.

Tiền thuê nhà ở cho thuê công cộng do đơn vị vận hành kinh doanh nhà ở cho thuê công cộng xác định với mức tiền thuê thấp hơn thị trường, đồng thời Chính phủ căn cứ theo mức thu nhập khác nhau của các hộ gia đình thuê nhà để đưa ra sự hỗ trợ khác nhau. Đối với mức thu nhập bình quân theo tháng thấp hơn 2.400 NDT sẽ được trợ cấp tiền thuê nhà theo 6 mức là 10%, 25%, 50%, 70%, 90% và 95%.

7. Tăng cường quản lý hậu kỳ, thúc đẩy

nhà ở xã hội phát triển bền vững

Xây dựng mô hình quản lý hậu kỳ thống nhất quản lý giám sát sử dụng, quản lý bất động sản và dịch vụ cộng đồng. *Một là*, xác định rõ trách nhiệm quản lý giám sát hậu kỳ đối với nhà ở xã hội. *Hai là*, kiên trì thị trường hóa dịch vụ bất động sản, kêu gọi các doanh nghiệp dịch vụ bất động sản chuyên nghiệp tiến hành quản lý, đối với tiểu khu nhà ở xã hội được xây dựng phối hợp với nhà ở thương mại thực hiện dịch vụ đồng chất lượng. *Ba là*, hoàn thiện hệ

thống dịch vụ đồng bộ tại các tiểu khu nhà ở xã hội, thành lập trạm dịch vụ cộng đồng, tổng hợp triển khai các dịch vụ như bảo đảm y tế, dưỡng lão, sản khoa..., cùng tạo ra môi trường cộng đồng sinh sống hài hòa, thân thiện.

Ủy ban Xây dựng Nhà ở và Đô thị nông thôn thành phố Bắc Kinh

Nguồn: TC Xây dựng đô thị và nông thôn Trung Quốc, số 12/2012

ND: Kim Nhật

Mô hình phát triển nông thôn mới tại thôn Dương Lâu, thị trấn Long Đàm, huyện Hoắc Khâu, tỉnh An Huy, Trung Quốc

Trong bối cảnh đô thị hóa như hiện nay, mô hình phát triển nông thôn mới đã trở thành xu thế tất yếu được các tỉnh thành trên khắp Trung Quốc hướng đến. Thôn Dương Lâu là thí dụ điển hình. Đây là khu vực có bố cục quy hoạch ngành công nghiệp hợp lý, cơ sở hạ tầng và dịch vụ công cộng không ngừng được hoàn thiện, giải quyết được vấn đề việc làm cho nhiều người.

I. Tình hình cơ bản

Thôn Dương Lâu nằm ở phía tây Bắc của huyện Hoắc Khâu, nằm ở vị trí phía Nam của phố Long Đàm và phía Bắc của phố Miếu Cương, có quốc lộ 105 chạy qua, cách phố huyện khoảng 40 km. Toàn thôn có 539 hộ, 1.749 dân, 1.913 ha đất canh tác. Vài năm trở lại đây, dưới sự nỗ lực của cả thôn và hỗ trợ của chính quyền cấp trên, thôn Dương Lâu đã yên góp được hơn 3 triệu NDT để củng cố và tăng cường hoạt động xây dựng trong thôn.

Thôn Dương Lâu được chọn là khu vực phát triển mô hình nông thôn mới của tỉnh An Huy với mục tiêu là: Thí điểm làm mẫu, khích lệ các khu vực thực hiện theo mô hình nông thôn mới, đưa ngành công nghiệp, thương nghiệp trong thôn phát triển.

II. Phương pháp quy hoạch được áp dụng tại thôn Dương Lâu**1. Di dời đất ở**

Trong quá trình di dời đất ở tại thôn Dương Lâu, các bên sẽ phải thực hiện một số quyền lợi, nghĩa vụ, trách nhiệm, vi phạm hợp đồng phải bồi thường và phải có tiêu chuẩn thực hiện rõ ràng, đảm bảo công tác di dời.

2. Không gian quy hoạch

Đường phố và quảng trường được chọn là bộ phận chính trong kết cấu không gian. Yêu cầu trong quá trình thiết kế không gian phải thể hiện được những không gian và cảnh quan đặc trưng của thôn. Theo quy hoạch, công viên Chiếu Sơn Đường của thôn Dương Lâu nằm gần với quốc lộ 105, là khu vui chơi giải trí, khu văn hóa, đồng thời cũng là nơi tụ họp diễn ra các hoạt động trong thôn. Dựa theo trình tự thực hiện nhất định, tiến hành quy hoạch mạng lưới thương mại trên đường Kim Long. Do đường Kim Long và đường Bát Đại Gia có tính chất khác nhau, nên phải quy hoạch sao cho phù hợp với cuộc sống sinh hoạt của người dân trong thôn và khách du lịch.

3. Thiết kế nhà ở

Để duy trì phong cách diện mạo của thôn

Dương Lâu, nhà dân chỉ được xây theo kiểu nhà liền kề và có 2 tầng, chủ yếu được phân bố xây dựng ở hai bên đường. Hạ tầng vui chơi giải trí... sẽ được xây dựng trong khu vực cộng đồng, nhằm đảm bảo hiệu quả khai thác. Các công trình cấp thoát nước, nước mưa, điện lực, truyền thông, cấp nhiệt, khí đốt... đều dựa trên tiêu chuẩn, quy định của đô thị và thị trấn để tiến hành quy hoạch.

4. Hạ tầng đồng bộ

Thôn Dương Lâu vốn dĩ là một thôn có hệ thống cấu trúc xã hội tương đối đồng bộ. Các hạ tầng dịch vụ cơ bản như văn hóa, thể dục thể thao, y tế, giáo dục, thương mại, tài chính, giao thông công cộng... đều đáp ứng nhu cầu sử dụng của người dân.

III. Phân tích mô hình phát triển thôn Dương Lâu

1. Hạ tầng dịch vụ đồng bộ, dân sống tập trung trong khu vực trung tâm

Từ trước đến nay, thôn Dương Lâu luôn được xem là “Thôn sinh thái của tỉnh An Huy”. Cơ sở hạ tầng đồng bộ, bố cục hệ thống cảnh quan cây xanh, cải thiện môi trường sống, đều có ý nghĩa quan trọng trong việc tạo sự thuận lợi cho cuộc sống sinh hoạt và mang lại cảm giác thoải mái cho người dân trong thôn. Thôn Dương Lâu sẽ thực hiện theo mục tiêu phát triển: Xanh, sạch, sáng.

Các hạ tầng dịch vụ như trường mầm non của thôn Dương Lâu, phòng công nghệ thông tin, phòng sinh hoạt Đảng, quảng trường văn hóa, bãi đỗ xe và nhiều điểm khác, cần bố trí sao cho thuận lợi với cuộc sống sinh hoạt và đi lại của người dân.

2. Tập trung thực hiện chuyên sâu ngành nông nghiệp

Một trong những yêu cầu chính trong việc xây dựng nông thôn mới là phải dựa vào hoạt động sản xuất trong khu vực. Trước mắt, phải quy hoạch trồng rau quả 4 mùa trong nhà kính. Nhà máy chế biến gạo Hồng Thành đã hình thành quy mô kinh tế phát triển hiệu quả.

3. Phát triển theo nhiều cách, liên kết giữa ngành nông nghiệp với ngành du lịch

Thúc đẩy phát triển theo hướng đô thị hóa là mô hình phát triển quan trọng mà khu vực nông thôn mới cần cố gắng phát huy và chuyển đổi. Triển vọng phát triển ngành Nông nghiệp khoa học kỹ thuật tại thôn Dương Lâu tương đối tốt, tuy nhiên nếu chỉ dựa vào ngành Nông nghiệp thuần túy, thì không thể đáp ứng với yêu cầu hỗ trợ cho cuộc sống sản xuất của người nông dân. Thôn Dương Lâu đặc biệt chú trọng tới việc xây dựng cảnh quan ở Chiếu Sơn Đường, để du lịch góp phần phát triển thôn, từ đó thực hiện chuyển đổi lên đô thị.

IV. Lời kết

Kể từ khi thôn Dương Lâu đạt danh hiệu là “Thôn sinh thái của tỉnh An Huy”, “Thôn văn hóa”, tình hình phát triển của thôn đang ngày càng đi lên. Trước hết, cần phải xây dựng đồng bộ cơ sở hạ tầng, nâng cao chức năng dịch vụ công cộng trong thôn. Thông qua các hình thức đầu tư, cổ phần... đưa ngành nông nghiệp, công nghiệp và dịch vụ trong thôn gắn kết lại với nhau, để khẳng định rằng đô thị mới không hoàn toàn chỉ có con đường nông nghiệp hay con đường công nghiệp. Thứ 2 là, dựa vào môi trường sinh thái tốt, xây dựng môi trường sống tốt và xây dựng hệ thống giao thông vừa phục vụ cho đời sống sinh hoạt cho người dân vừa phục vụ cho ngành Du lịch.

Tóm lại, mô hình phát triển nông thôn mới chính là điểm gắn kết phát triển, là một trong những điểm khởi đầu để phát triển và thống nhất giữa đô thị và nông thôn, đồng thời cũng là điểm thúc đẩy khu vực nông thôn chuyển đổi thành hiện đại.

Trương Hồng Hỷ - Cảnh Hồng Sinh
(Viện nghiên cứu thiết quy hoạch đô thị và nông thôn, Đại học Chiết Giang, Trung Quốc)
Nguồn: Tạp chí đô thị & nông thôn Trung Quốc số 5/2013
ND: Bích Ngọc

Điều tra phân tích tình hình phát triển ngành công nghiệp thép của Trung Quốc năm 2013

Khó khăn vận hành trong tình hình suy thoái của 6 tháng đầu năm

Trong nửa đầu năm nay, khi kinh tế toàn cầu đang phục hồi một cách yếu ớt, nền kinh tế Trung Quốc cũng tăng trưởng với tốc độ chậm, do đó ngành công nghiệp thép cũng gặp nhiều khó khăn trong vận hành. Do sản lượng thép vẫn tăng đều trong khi nhu cầu lại không nhiều, cung vượt quá cầu, nên lợi nhuận từ ngành công nghiệp này đã giảm xuống tới mức thấp nhất ngay trong quý đầu. Trong 6 tháng đầu năm nay, ngành công nghiệp thép Trung Quốc có những điểm nổi bật:

Một là sản lượng thép đang ở mức cao kỷ lục. Trong nửa đầu năm 2013, sản lượng thép thô vẫn tiếp tục tăng cao. Ngoại trừ tháng 1, sản lượng thép trong các tháng luôn cao hơn so với cùng kỳ năm ngoái. Theo thống kê, sản lượng thép thô của Trung Quốc trong 6 tháng đầu năm đạt khoảng 389,87 triệu tấn, tăng 7.4% so với cùng kỳ năm ngoái. Với chính sách tiết kiệm năng lượng, có thể sản lượng thép thô trong 6 tháng cuối năm của nước này sẽ giảm nhẹ, nhưng tổng sản lượng của cả năm dự kiến vẫn sẽ cao hơn so với năm trước.

Hai là giá thành giảm, thậm chí còn giảm hơn so với năm 2008. Do cung vượt quá cầu, từ tháng 2 đến nay giá thép đã liên tục sụt giảm. Tính đến ngày 19/7/2013, giá thép đã giảm liên tục trong 18 tuần. So với cùng kỳ năm ngoái, tổng lượng thép tồn kho giảm 1,068 triệu tấn, tương đương 6,4%. So với mức cao điểm tồn kho trong tháng 3/2012, lượng thép tồn kho năm nay đã giảm 30,1%.

Ba là xuất khẩu thép tăng tưởng vượt dự kiến, nhưng nhập khẩu lại giảm nhẹ. Do mất cân bằng giữa cung và cầu, giá thép tại thị trường nguyên liệu trong nước luôn bất ổn, doanh nghiệp đẩy mạnh xuất khẩu. Tốc độ tăng trưởng xuất khẩu của quý II so với quý I

giảm đáng kể, chủ yếu là do xuất khẩu sang các nước Châu Âu, Châu Mỹ và Nhật giảm. Tỷ giá hối đoái của đồng nhân dân tệ tăng là nhân tố quan trọng giảm khả năng cạnh tranh xuất khẩu của doanh nghiệp thép Trung Quốc.

6 tháng cuối năm xuất hiện tình trạng vận hành theo kiểu sóng nước

Chuyên gia tư vấn của trung tâm nghiên cứu ngành công nghiệp thép MY-STEEL (Trung Quốc) cho rằng, sẽ xuất hiện tình trạng “trước thấp sau cao, vận hành sóng nước” trong thị trường nguyên liệu thép 6 tháng cuối năm, tuy nhiên, thị trường khó có thể vượt mức của 6 tháng đầu năm.

Số liệu kinh tế thời kỳ gần đây cho thấy, 6 tháng cuối năm Trung Quốc vẫn ở vào giai đoạn phục hồi khó khăn. Tháng 6 chỉ số PMI ngành chế tạo thuộc HSBC của Trung Quốc có giá trị ước lượng là 48,3. Hiện tại, nhu cầu thép trong nước khó tăng trở lại, tình hình kinh tế của 6 tháng cuối năm vẫn khó khăn, ngành thép vẫn phải đối diện với nhiều áp lực, tăng trưởng kinh tế của ngành trong quý III và quý IV có thể còn thấp hơn.

Tiền vốn eo hẹp đã gây trở ngại cho sự phát triển của các doanh nghiệp trong ngành. Không chỉ có các nhà máy, doanh nghiệp, mà cả người tiêu dùng cũng đang phải đối mặt với nhiều khó khăn do thiếu vốn. Khó khăn tài chính là vấn đề nan giải của ngành công nghiệp thép trong nửa cuối năm 2013. Thêm vào đó, đang có thông tin ngân hàng sẽ hạn chế cho vay đối với các doanh nghiệp trong ngành sản xuất thép. Điều này khiến các doanh nghiệp thép vốn đang gặp khó khăn về vốn càng khó khăn hơn.

Từ năm 2002 đến nay, năng lực sản xuất thép của Trung Quốc đã bước vào thời kỳ phát triển nhanh chóng. Năm 2012 sản lượng thép thô đạt gần 1 tỷ tấn. Căn cứ vào số liệu mới nhất trên “mạng thông tin thép của Trung

Quốc”, năm 2013 Trung Quốc đã đầu tư thêm 15 lò luyện thép với sản lượng trên 25 triệu tấn, tốc độ tăng trưởng vào khoảng 3.8%, và dự kiến xây dựng thêm lò luyện thép với công suất 15 triệu tấn trở lên, tốc độ tăng trưởng khoảng 2%. Căn cứ vào quá trình công nghiệp hóa của các nước phát triển, dự đoán nhu cầu thép thô của Trung Quốc sẽ đạt đỉnh vào năm 2020 (khoảng 800 triệu tấn). Mặc dù dự kiến xóa bỏ những lò luyện thép lạc hậu nhưng lượng sản xuất dư thừa vẫn đạt khoảng 900 triệu tấn. Dư lượng thép vẫn rất lớn. Cùng với chính sách tăng cường bảo vệ môi trường của Trung Quốc, có thông tin hiện nay một số nhà máy thép đã ngừng sản xuất. Nhà máy thép ở thành phố

Đường Sơn (thuộc nhóm nhà máy gây ô nhiễm thứ hai) cũng tuyên bố sẽ ngừng sản xuất vào cuối tháng 8. Kế hoạch phòng trừ ô nhiễm trong không khí cũng đang được chuẩn bị công bố. Vấn đề bảo vệ môi trường được quan tâm hơn, đồng nghĩa với việc nhiều cơ sở sản xuất lạc hậu, năng lực sản xuất kém sẽ bị đào thải.

Từ đầu tháng 7 tới nay, xuất khẩu thép tăng, đơn đặt hàng nhiều hơn, giá vật liệu xây dựng có chiều hướng tăng, do đó, tình hình tiêu thụ thép trong 6 tháng cuối năm có thể sẽ khả quan hơn.

Nguồn: <http://jiancai.newscn.com>

ND: Khánh Ly

THỨ TRƯỞNG NGUYỄN THANH NGHỊ TIẾP VÀ LÀM VIỆC VỚI LÃNH ĐẠO TỈNH BẾN TRE

Hà Nội, ngày 08 tháng 10 năm 2013



Thứ trưởng Nguyễn Thanh Nghị tiếp và làm việc với lãnh đạo tỉnh Bến Tre



Toàn cảnh buổi làm việc