



**BỘ XÂY DỰNG  
TRUNG TÂM THÔNG TIN**

**THÔNG TIN**

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

**MỖI THÁNG 2 KỲ**

**6**

**Tháng 3 - 2020**

# BỘ XÂY DỰNG HỌP TRỰC TUYẾN CHỈ ĐẠO TIẾN ĐỘ DỰ ÁN XÂY DỰNG NHÀ QUỐC HỘI LÀO

Hà Nội, ngày 20 tháng 3 năm 2020



*Thứ trưởng Lê Quang Hùng chủ trì cuộc họp trực tuyến*



*Toàn cảnh cuộc họp*

**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 HAI MỘT**

**6**

**SỐ 6 - 3/2020**



**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@voc.gov.vn

GIẤY PHÉP SỐ: 595 / BTT

CẤP NGÀY 21 - 9 - 1998

## **MỤC LỤC**

### **Văn bản quản lý**

#### **Văn bản các cơ quan TW**

- Thủ tướng Chính phủ phê duyệt Nhiệm vụ lập Quy hoạch chung đô thị Văn Giang, tỉnh Hưng Yên đến năm 2040, tầm nhìn đến năm 2050 5
- Văn bản hợp nhất số 01/VBHN-BXD ngày 04/03/2020 của Bộ Xây dựng: Quyết định về chính sách hỗ trợ nhà ở đối với hộ nghèo theo chuẩn nghèo giai đoạn 2011-2015 (Chương trình hỗ trợ hộ nghèo về nhà ở theo Quyết định số 167/2008/QĐ-TTg giai đoạn 2) 7
- Văn bản hợp nhất số 02/VBHN-BXD ngày 04/03/2020 của Bộ Xây dựng: Thông tư Hướng dẫn quản lý sử dụng nhà ở công vụ 9
- Bộ Xây dựng ban hành Văn bản hợp nhất số 04/VBHN/BXD về quản lý vật liệu xây dựng 11
- Bộ Xây dựng ban hành Văn bản hợp nhất: Thông tư Hướng dẫn thực hiện một số nội dung của Luật Nhà ở và Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20 tháng 10 năm 2015 của Chính phủ về phát triển và quản lý nhà ở xã hội 13

#### **Văn bản của địa phương**

- UBND tỉnh Bình Dương ban hành quy chế phối hợp quản lý trật tự xây dựng trên địa bàn tỉnh 15

## **CHỊU TRÁCH NHIỆM PHÁT HÀNH**

**BẠCH MINH TUẤN**

**Phó giám đốc Trung tâm**

**Thông tin**

### **Ban biên tập:**

CN. BẠCH MINH TUẤN  
(Trưởng ban)

CN. ĐỖ THỊ KIM NHẠN  
CN. NGUYỄN THỊ LỆ MINH  
CN. TRẦN ĐÌNH HÀ  
CN. NGUYỄN THỊ MAI ANH  
CN. NINH HOÀNG HẠNH

### **Khoa học công nghệ xây dựng**

- Nghiệm thu đề tài “Cấu trúc làng và sắp xếp, bố trí dân cư miền núi trong xây dựng nông thôn mới tỉnh Quảng Nam” 18
- Nghiệm thu nhiệm vụ KHCN "Xác định các chỉ tiêu và tiêu chí quy hoạch - kiến trúc kiểm soát xây dựng nhà cao tầng trong khu vực nội đô lịch sử" 19
- Hội nghị thẩm định Nhiệm vụ quy hoạch chung xây dựng Khu Du lịch Quốc gia Sa Pa đến năm 2030 20
- Tình hình nghiên cứu và sử dụng gạch không nung tại Việt Nam 22
- Ba giải pháp kiến trúc cơ bản để bảo toàn thiên nhiên cho các công trình xanh 27
- Công nghệ in 3D và các thành phố thông minh 29

### **Thông tin**

- Bộ Xây dựng họp trực tuyến chỉ đạo tiến độ Dự án xây dựng Nhà Quốc hội Lào 31
- Liên danh Viện Kiến trúc Quốc gia - AREP Ville đạt Giải Nhất cuộc thi Ý tưởng quy hoạch chung Thành phố Bảo Lộc và vùng phụ cận đến năm 2040 32
- Ngành Xây dựng có tiềm năng lớn về tiết kiệm năng lượng 34
- Lịch sử chế độ nhà ở cho thuê của Trung Quốc 35
- Triển vọng tái thiết các khu vực dân sinh tại trung tâm thành phố Erevan 40





## **Thủ tướng Chính phủ phê duyệt Nhiệm vụ lập Quy hoạch chung đô thị Văn Giang, tỉnh Hưng Yên đến năm 2040, tầm nhìn đến năm 2050**

Ngày 02 tháng 3 năm 2020, Thủ tướng Chính phủ đã có Quyết định số 323/QĐ-TTg phê duyệt Nhiệm vụ lập Quy hoạch chung đô thị Văn Giang, tỉnh Hưng Yên đến năm 2040, tầm nhìn đến năm 2050.

### **1. Phạm vi, ranh giới nghiên cứu lập quy hoạch**

- Phạm vi nghiên cứu quy hoạch gồm: Huyện Văn Giang, khu vực phía Tây huyện Yên Mỹ, khu vực phía Tây huyện Văn Lâm và khu vực phía Bắc huyện Khoái Châu. Nghiên cứu định hướng tổng thể không gian khu vực phát triển đô thị do sự kết nối tất yếu về mặt không gian giữa huyện Văn Giang và các khu vực lân cận theo quy luật đô thị hóa, phù hợp với nguồn lực thực hiện, khả năng liên kết vùng.

- Phạm vi lập Quy hoạch chung đô thị Văn Giang được thực hiện trong địa giới hành chính của huyện Văn Giang. Tổng diện tích lập quy hoạch khoảng 7.183,89 ha. Ranh giới cụ thể như sau:

- + Phía Bắc giáp huyện Gia Lâm, thành phố Hà Nội.
- + Phía Nam giáp huyện Khoái Châu và huyện Yên Mỹ.
- + Phía Đông giáp huyện Văn Lâm.
- + Phía Tây giáp sông Hồng và thành phố Hà Nội.

### **2) Định hướng phát triển các khu vực:**

- Đối với khu vực thị trấn Văn Giang hiện hữu: Đề xuất các giải pháp nhằm nâng cấp, cải tạo các khu ở hiện có, đảm bảo đồng bộ hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội. Nghiên cứu, đề

xuất điều chỉnh Khu trung tâm hành chính - chính trị hiện hữu đến vị trí mới để đáp ứng nhu cầu phát triển trong tương lai.

- Đối với khu vực phát triển tập trung mới của đô thị (nằm về hai phía quốc lộ 5B và đường vành đai 3,5 vùng Thủ đô Hà Nội): Phát triển các khu trung tâm công cộng cấp đô thị, các khu vực đầu mối giao thương phục vụ liên vùng phía Bắc của đô thị Văn Giang trên cơ sở lấy quốc lộ 5B, đường vành đai 3,5 vùng Thủ đô Hà Nội là trục phát triển. Dọc sông Ngưu Giang, sông Bắc Hưng Hải và các sông nội đồng hiện hữu cần có giải pháp quy hoạch hợp lý để bảo vệ.

+ Đối với khu vực phía Nam đô thị Văn Giang (là khu vực hai bên tuyến đường vành đai IV vùng Thủ đô Hà Nội): Nghiên cứu quy hoạch đất phát triển đô thị và công nghiệp tại khu vực hai bên đường liên tỉnh Hà Nội - Hưng Yên (đường tỉnh 379) với các ngành công nghiệp sạch theo định hướng của tỉnh.

+ Đối với khu vực ngoài đê tả sông Hồng: Nghiên cứu phát triển về du lịch sinh thái để có giải pháp quy hoạch phù hợp.

### **3) 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 đô thị gồm: Khu công nghiệp, cụm công nghiệp, làng nghề, trung tâm dịch vụ - thương mại; hệ thống khu, cụm, điểm du lịch; khu trung tâm hành chính tập trung; y tế; giáo dục - đào tạo; văn hóa, thể dục thể thao; nhà ở và phân

bố dân cư; công viên, không gian mở.

#### **4) Định hướng phát triển các khu vực điểm dân cư nông thôn**

Quy hoạch xây dựng nông thôn mới gắn với bảo vệ hệ sinh thái nông thôn, phù hợp với quá trình đô thị hóa, đáp ứng được nhu cầu chuyển đổi cơ cấu ngành nghề của địa phương; kiểm soát xây dựng theo quy chế quản lý kiến trúc được quy định tại Luật Kiến trúc.

#### **5) Thiết kế đô thị cần tuân thủ các quy định tại Thông tư số 06/2013/TT-BXD ngày 13 tháng 5 năm 2013 của Bộ Xây dựng hướng dẫn về nội dung thiết kế đô thị theo một số nội dung cơ bản như sau:**

- Xác định vùng kiến trúc, cảnh quan trong đô thị, định hướng về hình ảnh đô thị và không gian kiến trúc theo tính chất, mục tiêu phát triển của từng khu vực.

+ Khu vực thị trấn Văn Giang hiện hữu.

+ Khu vực phát triển tập trung mới của đô thị (nằm về hai phía quốc lộ 5B và đường vành đai 3,5 vùng Thủ đô Hà Nội).

+ Khu vực phía Nam đô thị Văn Giang (hai bên tuyến đường vành đai IV vùng Thủ đô Hà Nội).

+ Khu vực ngoài đê tả sông Hồng.

- Định hướng tổ chức không gian các khu trung tâm, cửa ngõ đô thị, các trục không gian chính, quảng trường lớn, điểm nhấn đô thị.

- Xác định không gian xanh, mặt nước của đô thị; giải pháp cây xanh trong các trục không gian chính, các khu đô thị.

#### **6) Định hướng phát triển hệ thống hạ tầng kỹ thuật**

- Giao thông: Đề xuất các giải pháp về hệ thống giao thông kết nối giữa khu vực phát triển mới và hệ thống giao thông hiện hữu. Hệ thống

giao thông đối ngoại: chú trọng đường bộ, đường sắt nội vùng (đường bộ cao tốc Hà Nội - Hải Phòng, vành đai 3,5, vành đai 4, đường sắt nội vùng kết nối với nội đô Hà Nội...) đối với phát triển đô thị.

- Cao độ nền và thoát nước mặt: Xác định nội dung về cốt khống chế xây dựng theo khu vực, các trục giao thông chính của đô thị mới, đề xuất các giải pháp về thoát nước mưa (lưu vực và hướng thoát, hệ thống cống). Lưu ý vấn đề cao độ nền xây dựng và thoát nước mặt để phù hợp với đặc điểm địa hình trong đê và ngoài đê của khu vực huyện Văn Giang.

- Cấp nước: Xác định nguồn cấp nước bổ sung, nhu cầu; các nội dung về vị trí, quy mô các công trình đầu mối, mạng lưới đường ống cấp nước và các thông số kỹ thuật chủ yếu; đề xuất các giải pháp bảo vệ nguồn nước mặt và ngầm.

- Cấp điện: Xác định nguồn cấp điện, công suất, nhu cầu phụ tải; xác định vị trí, quy mô trạm biến áp, các hành lang tải điện và mạng lưới phân phối chính.

- Thông tin liên lạc: Dự báo các loại hình dịch vụ mạng thông tin cho toàn đô thị, mạng truyền hình cáp và truyền hình số, ...; dự báo nhu cầu; quy hoạch thiết kế các hệ thống thông tin.

- Thoát nước thải, quản lý chất thải rắn và nghĩa trang: Xác định vị trí và quy mô các trạm xử lý nước thải, công trình xử lý chất thải rắn; giải pháp và mạng lưới thoát nước chính và các giải pháp bảo vệ môi trường; xác định nội dung về vị trí, quy mô các khu nghĩa trang.

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

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

## **Văn bản hợp nhất số 01/VBHN-BXD ngày 04/03/2020 của Bộ Xây dựng: Quyết định về chính sách hỗ trợ nhà ở đối với hộ nghèo theo chuẩn nghèo giai đoạn 2011-2015 (Chương trình hỗ trợ hộ nghèo về nhà ở theo Quyết định số 167/2008/QĐ-TTg giai đoạn 2)**

Ngày 4 tháng 3 năm 2020, Bộ Xây dựng đã ban hành văn bản hợp nhất số 01/VBHN-BXD của Bộ Xây dựng: Quyết định về chính sách hỗ trợ nhà ở đối với hộ nghèo theo chuẩn nghèo giai đoạn 2011-2015 (Chương trình hỗ trợ hộ nghèo về nhà ở theo Quyết định số 167/2008/QĐ-TTg giai đoạn 2).

### **Đối tượng, điều kiện hỗ trợ nhà ở**

#### *Đối tượng*

- Hộ gia đình được hỗ trợ xây dựng nhà ở theo quy định của Quyết định này phải là hộ nghèo theo chuẩn nghèo quy định tại Quyết định số 09/2011/QĐ-TTg ngày 30 tháng 01 năm 2011 của Thủ tướng Chính phủ về việc ban hành chuẩn hộ nghèo, hộ cận nghèo áp dụng cho giai đoạn 2011 - 2015, có trong danh sách hộ nghèo do UBND cấp xã quản lý tại thời điểm Quyết định này có hiệu lực thi hành và là hộ độc lập có thời gian tách hộ đến khi Quyết định này có hiệu lực thi hành tối thiểu 05 năm.

#### *Điều kiện*

- Chưa có nhà ở hoặc đã có nhà ở nhưng nhà ở quá tạm bợ, hư hỏng, dột nát, có nguy cơ sập đổ và không có khả năng tự cải thiện nhà ở;

- Chưa được hỗ trợ nhà ở từ các chương trình, chính sách hỗ trợ của Nhà nước, các tổ chức chính trị xã hội khác;

- Trường hợp đã được hỗ trợ nhà ở theo các chương trình, chính sách hỗ trợ nhà ở khác thì phải thuộc các đối tượng sau: Nhà ở đã bị sập đổ hoặc hư hỏng nặng, có nguy cơ sập đổ do thiên tai gây ra như: Bão, lũ, lụt, động đất, sạt lở đất, hỏa hoạn nhưng chưa có nguồn vốn để sửa

chữa, xây dựng lại. Đã được hỗ trợ nhà ở theo các chương trình, chính sách hỗ trợ nhà ở khác có thời gian từ 08 năm trở lên tính đến thời điểm Quyết định này có hiệu lực thi hành nhưng nay nhà ở đã hư hỏng, dột nát, có nguy cơ sập đổ.

- Những trường hợp sau đây không thuộc diện đối tượng hỗ trợ theo quy định của Quyết định này:

+ Hộ thuộc diện đối tượng được hỗ trợ nhà ở theo Quyết định số 1776/QĐ-TTg ngày 21 tháng 11 năm 2012 của Thủ tướng Chính phủ về phê duyệt Chương trình bố trí dân cư các vùng: Thiên tai, đặc biệt khó khăn, biên giới, hải đảo, di cư tự do, khu rừng đặc dụng giai đoạn 2013 - 2015 và định hướng đến năm 2020;

+ Hộ thuộc diện đối tượng được hỗ trợ nhà ở theo Quyết định số 1151/QĐ-TTg ngày 26 tháng 8 năm 2008 của Thủ tướng Chính phủ phê duyệt bổ sung các dự án đầu tư (giai đoạn 2) thuộc Chương trình xây dựng cụm, tuyến dân cư và nhà ở vùng ngập lũ đồng bằng sông Cửu Long;

+ Hộ thuộc diện đối tượng được hỗ trợ nhà ở theo Quyết định số 22/2013/QĐ-TTg ngày 26 tháng 4 năm 2013 của Thủ tướng Chính phủ về hỗ trợ người có công với cách mạng về nhà ở;

+ Hộ thuộc diện đối tượng được hỗ trợ nhà ở theo Quyết định số 716/QĐ-TTg ngày 14 tháng 6 năm 2012 của Thủ tướng Chính phủ về việc triển khai thí điểm giải pháp hỗ trợ hộ nghèo nâng cao điều kiện an toàn chỗ ở, ứng phó với lũ, lụt vùng Bắc Trung Bộ và duyên hải miền Trung;

+ Hộ thuộc diện đối tượng được hỗ trợ nhà ở theo Quyết định số 48/2014/QĐ-TTg ngày 28

tháng 8 năm 2014 của Thủ tướng Chính phủ về Chính sách hỗ trợ hộ nghèo xây dựng nhà ở phòng tránh bão, lụt khu vực miền Trung.

#### **Xếp loại thứ tự ưu tiên hỗ trợ**

1. Hộ gia đình có hoàn cảnh đặc biệt khó khăn (già cả, neo đơn, tàn tật).
2. Hộ gia đình là đồng bào dân tộc thiểu số.
3. Hộ gia đình thuộc vùng thường xuyên xảy ra thiên tai.
4. Hộ gia đình đang sinh sống tại các thôn, bản đặc biệt khó khăn.
5. Hộ gia đình đang sinh sống tại các đơn vị hành chính thuộc vùng khó khăn.
6. Hộ gia đình đang cư trú tại các huyện nghèo theo quy định tại Nghị quyết số 30a/2008/NQ-CP ngày 27 tháng 12 năm 2008 của Chính phủ.
7. Các hộ gia đình còn lại.

#### **Nguồn vốn thực hiện, cấp bù chênh lệch lãi suất, quyết toán vốn cấp bù chênh lệch lãi suất, mức vay, phương thức cho vay, giải ngân vốn vay và thủ tục quy trình vay vốn**

##### *Nguồn vốn thực hiện*

- a) Vốn vay ưu đãi
  - Ngân hàng Chính sách xã hội thực hiện cho các hộ dân thuộc diện đối tượng vay theo mức quy định tại Quyết định này. Nguồn vốn vay do ngân sách trung ương cấp 50% trên tổng số vốn vay cho Ngân hàng Chính sách xã hội, 50% còn lại do Ngân hàng Chính sách xã hội huy động;
  - b) Vốn huy động từ “Quỹ vì người nghèo” do Mặt trận Tổ quốc Việt Nam các cấp và các tổ chức thành viên của Mặt trận Tổ quốc Việt Nam phối hợp vận động từ cộng đồng xã hội và từ các doanh nghiệp. Phòng Thương mại và Công nghiệp Việt Nam cùng phối hợp vận động các doanh nghiệp ủng hộ “Quỹ vì người nghèo” và hỗ trợ cho Chương trình;
  - c) Vốn của hộ gia đình được huy động từ gia

đình, dòng họ;

d) Vốn lồng ghép từ các chương trình, mục tiêu khác.

##### *Cấp bù chênh lệch lãi suất*

- a) Đối với các địa phương chưa tự cân đối được ngân sách và tỉnh Quảng Ngãi, ngân sách trung ương đảm bảo 100% mức cấp bù chênh lệch lãi suất cho Ngân hàng Chính sách xã hội;
- b) Đối với các địa phương có tỷ lệ điều tiết các khoản thu phân chia về ngân sách trung ương dưới 50%; ngân sách trung ương hỗ trợ 50%, ngân sách địa phương đảm bảo 50% mức cấp bù chênh lệch lãi suất cho Ngân hàng Chính sách xã hội;
- c) Đối với các địa phương còn lại, ngân sách địa phương đảm bảo 100% mức cấp bù chênh lệch lãi suất cho Ngân hàng Chính sách xã hội.  
Mức cấp bù chênh lệch lãi suất được xác định cụ thể như sau:

Mức cấp bù chênh lệch lãi suất = Dư nợ cho vay thực tế bình quân của chương trình \* (Lãi suất bình quân các nguồn vốn - Lãi suất cho vay thực hiện chương trình)

Trong đó lãi suất bình quân các nguồn vốn được xác định theo hướng dẫn của Bộ trưởng Bộ Tài chính về quy chế quản lý tài chính đối với Ngân hàng Chính sách xã hội.”

##### *Mức vay*

Hộ gia đình thuộc diện đối tượng theo quy định của Quyết định này có nhu cầu vay vốn, được vay tối đa 25 triệu đồng/hộ từ Ngân hàng Chính sách xã hội để xây dựng mới hoặc sửa chữa nhà ở. Lãi suất vay 3%/năm; thời hạn vay là 15 năm, trong đó thời gian ân hạn là 5 năm. Thời gian trả nợ tối đa là 10 năm bắt đầu từ năm thứ 6, mức trả nợ mỗi năm tối thiểu là 10% tổng số vốn đã vay.

##### *Phương thức cho vay*

- Ngân hàng Chính sách xã hội cho vay theo quy định của Ngân hàng Nhà nước Việt Nam.



- Ngoài mức vay, hộ gia đình tham gia đóng góp và huy động các nguồn vốn khác từ cộng đồng để xây dựng hoặc sửa chữa nhà ở đảm bảo quy mô và chất lượng theo quy định.

#### *Giải ngân vốn vay*

- UBND cấp xã thực hiện xác nhận tiến độ xây dựng nhà ở của hộ nghèo trên địa bàn và có văn bản tổng hợp gửi Ngân hàng Chính sách xã hội;

- Ngân hàng Chính sách xã hội thực hiện

giải ngân 100% vốn vay theo quy định đối với những hộ gia đình thực hiện xây dựng mới nhà ở sau khi hoàn thành phần móng và đối với những hộ gia đình thực hiện sửa chữa, cải tạo nhà ở đã có sau khi hoàn thành 30% khối lượng công việc.

Quyết định này có hiệu lực thi hành kể từ ngày 01 tháng 10 năm 2015.

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

## **Văn bản hợp nhất số 02/VBHN-BXD ngày 04/03/2020 của Bộ Xây dựng: Thông tư Hướng dẫn quản lý sử dụng nhà ở công vụ**

Ngày 4 tháng 3 năm 2020, Bộ Xây dựng đã ban hành Văn bản hợp nhất số 02/VBHN-BXD: Thông tư Hướng dẫn quản lý sử dụng nhà ở công vụ.

#### **Phạm vi điều chỉnh**

Thông tư này quy định cụ thể một số nội dung về việc quản lý sử dụng nhà ở công vụ (kể cả trang bị nội thất cơ bản gắn với nhà ở công vụ đó), bao gồm: quy định quản lý sử dụng nhà ở công vụ; trình tự, thủ tục cho thuê nhà ở công vụ; phương pháp xác định giá cho thuê nhà ở công vụ; hợp đồng thuê nhà ở công vụ; báo cáo tình hình quản lý, sử dụng nhà ở công vụ.

#### **Đối tượng áp dụng**

- Đối tượng thuộc diện và có đủ điều kiện được thuê nhà ở công vụ theo quy định tại Điều 32 của Luật Nhà ở số 65/2014/QH13 (Sau đây gọi tắt là Luật Nhà ở năm 2014);

- Các tổ chức, cá nhân có liên quan đến việc quản lý sử dụng nhà ở công vụ;

- Cơ quan quản lý Nhà nước về nhà ở các cấp.

#### **Quy định về quản lý sử dụng nhà ở công vụ**

- Việc quản lý sử dụng, bảo hành, bảo trì nhà ở công vụ thực hiện theo quy định của Luật

Nhà ở năm 2014, Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20 tháng 10 năm 2015 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành Luật Nhà ở.

- Tiêu chuẩn diện tích sử dụng và định mức trang bị nội thất cơ bản cho nhà ở công vụ thực hiện theo Quyết định số 27/2015/QĐ-TTg ngày 10 tháng 7 năm 2015 của Thủ tướng Chính phủ về tiêu chuẩn nhà ở công vụ.

- Lưu trữ hồ sơ nhà ở công vụ

+ Cơ quan quản lý nhà ở công vụ có trách nhiệm tập hợp, lập, lưu trữ hồ sơ nhà ở và giao 01 bộ hồ sơ hoàn thành (đối với trường hợp đầu tư xây dựng mới) hoặc tổ chức lập hoặc thuê đơn vị tư vấn lập hồ sơ đo vẽ lại (đối với nhà ở công vụ đang sử dụng mà không có hồ sơ) cho đơn vị quản lý vận hành nhà ở công vụ.

+ Đơn vị quản lý vận hành nhà ở công vụ có trách nhiệm tiếp nhận, tập hợp và lưu trữ hồ sơ hoàn thành và các hồ sơ có liên quan đến quá trình xây dựng, vận hành, bảo hành, bảo trì, cải tạo nhà ở công vụ; trường hợp không có đủ hồ sơ thì đề nghị cơ quan quản lý nhà ở công vụ giao các hồ sơ đo vẽ lại, hồ sơ phát sinh, bổ sung trong quá trình quản lý sử dụng.

- Đối với nhà ở công vụ được đầu tư xây dựng mới, hồ sơ quản lý bao gồm:

+ Các giấy tờ về quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất;

+ Các tài liệu, văn bản phê duyệt dự án; bản vẽ thiết kế, bản vẽ hoàn công; tài liệu nghiệm thu, bàn giao đưa nhà ở vào sử dụng;

+ Quy trình bảo trì nhà ở, thiết bị do nhà thầu thiết kế nhà ở, nhà thầu cung cấp thiết bị lắp;

+ Các hồ sơ, tài liệu khác (nếu có).

- Đối với nhà ở công vụ đã đưa vào sử dụng trước ngày Luật Nhà ở năm 2014 có hiệu lực thi hành và đối với một số căn hộ công vụ được bố trí trong khu nhà chung cư mà chưa có hồ sơ quản lý thì cơ quan quản lý nhà ở công vụ có trách nhiệm tổ chức lập hoặc thuê đơn vị tư vấn có đủ năng lực lập hồ sơ để quản lý như sau:

+ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cấp cho cơ quan đại diện chủ sở hữu nhà ở công vụ;

+ Ảnh chụp toàn cảnh mặt chính nhà ở; bản vẽ hiện trạng tổng mặt bằng khu nhà ở công vụ thể hiện được vị trí, hình dáng, kích thước, diện tích thửa đất và các công trình trong khuôn viên nhà ở công vụ đó;

+ Bản vẽ hiện trạng bố trí hệ thống cấp điện, cấp thoát nước, thông tin liên lạc và bố trí các trang bị nội thất (nếu có) đang sử dụng trong nhà ở công vụ;

+ Quy trình bảo trì nhà ở công vụ và trang thiết bị nội thất của nhà ở công vụ.

Đối với căn hộ công vụ được bố trí trong khu nhà chung cư:

+ Văn bản pháp lý và Hợp đồng mua bán nhà ở thương mại để bố trí làm nhà ở công vụ;

+ Biên bản nghiệm thu, bàn giao nhà ở và các trang thiết bị nội thất trong nhà ở công vụ ký giữa Chủ đầu tư và cơ quan quản lý nhà ở công vụ;

+ Bản vẽ hiện trạng mặt bằng các tầng có nhà ở công vụ;

+ Hồ sơ, tài liệu thanh toán, quyết toán vốn đầu tư nhà ở công vụ có liên quan;

+ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất,

quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cấp cho bên mua nhà ở thương mại làm nhà ở công vụ.

- Kinh phí cho việc lập hồ sơ quản lý đối với nhà ở công vụ do ngân sách nhà nước bảo đảm, được dự toán trong kinh phí hàng năm của cơ quan quản lý nhà ở công vụ.

### **Cơ quan quản lý nhà ở công vụ**

- Đối với nhà ở công vụ của Chính phủ được đầu tư xây dựng mới hoặc mua nhà ở thương mại làm nhà ở công vụ để bố trí cho thuê cho cán bộ lãnh đạo các cơ quan Trung ương (trừ Bộ Quốc phòng, Bộ Công an) thì Cục Quản lý nhà và thị trường bất động sản - Bộ Xây dựng là cơ quan quản lý nhà ở công vụ.

- Đối với nhà ở công vụ mà Bộ, ngành Trung ương đang quản lý thì Văn phòng Bộ hoặc đơn vị có chức năng quản lý nhà của Bộ, ngành đó là cơ quan quản lý nhà ở công vụ.

- Đối với nhà ở công vụ của địa phương mà UBND cấp tỉnh quản lý thì Sở Xây dựng là cơ quan quản lý nhà ở công vụ; đối với quỹ nhà ở công vụ của địa phương mà UBND cấp tỉnh giao cho UBND quận, huyện, thị xã quản lý thì Phòng có chức năng quản lý nhà của UBND cấp huyện là cơ quan quản lý nhà ở công vụ.

### **Đơn vị quản lý vận hành nhà ở công vụ**

- Đơn vị quản lý vận hành nhà ở công vụ được cơ quan quản lý nhà ở công vụ giao nhiệm vụ quản lý vận hành nhà ở thông qua hình thức chỉ định thầu hoặc đấu thầu để thực hiện việc quản lý vận hành nhà ở công vụ thông qua Hợp đồng ủy quyền quản lý vận hành, bảo trì và quản lý cho thuê nhà ở công vụ.

- Đối với nhà ở công vụ dành cho các đối tượng là giáo viên, bác sỹ, nhân viên y tế nằm trong khuôn viên hoặc nằm kề khuôn viên trường học hoặc cơ sở y tế thì có thể giao cho trường học hoặc cơ sở y tế thực hiện việc quản lý vận hành nhà ở công vụ đó.

- Trường hợp trên địa bàn không có tổ chức, đơn vị có chức năng, năng lực chuyên môn về quản lý vận hành nhà ở thì Sở Xây dựng được

tổ chức một bộ phận trực thuộc Sở Xây dựng để quản lý vận hành và thuê các dịch vụ về quản lý vận hành nhà ở công vụ.

- Đối với nhà ở công vụ của địa phương để bố trí cho đối tượng thuộc cấp huyện quản lý thì có thể giao cho tổ chức, đơn vị có chức năng, năng lực về quản lý vận hành nhà ở thực hiện quản lý vận hành (nếu có đơn vị quản lý vận hành) hoặc giao cho cơ quan quản lý nhà ở cấp huyện tổ chức thực hiện việc quản lý vận hành.

- Trường hợp ở các huyện vùng sâu, vùng

xa, biên giới, hải đảo thì giao cho đơn vị ký hợp đồng thuê nhà ở công vụ với người thuê nhà ở đó thực hiện quản lý vận hành.

- Trường hợp mua nhà ở thương mại để bố trí làm nhà ở công vụ thì doanh nghiệp đang quản lý vận hành nhà ở thương mại đó thực hiện việc quản lý vận hành nhà ở công vụ đó.

Thông tư này có hiệu lực thi hành kể từ ngày 16 tháng 02 năm 2016.

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

## **Bộ Xây dựng ban hành Văn bản hợp nhất số 04/VBHN/BXD về quản lý vật liệu xây dựng**

Ngày 05/3/2020, Bộ Xây dựng đã ban hành văn bản hợp nhất số 04/VBHN/BXD về quản lý vật liệu xây dựng.

### **Phạm vi điều chỉnh**

Nghị định này quy định các hoạt động trong lĩnh vực vật liệu xây dựng, bao gồm: Hoạt động đầu tư, sản xuất vật liệu xây dựng; quản lý chất lượng, kinh doanh vật liệu xây dựng; chính sách phát triển vật liệu xây dựng tiết kiệm tài nguyên khoáng sản, tiết kiệm năng lượng, thân thiện với môi trường. Riêng đối với vật liệu xây dựng kim loại và vật liệu xây dựng không có nguồn gốc từ khoáng sản, Nghị định này chỉ điều chỉnh về quản lý chất lượng và kinh doanh.

### **Đối tượng áp dụng**

Đối tượng áp dụng của Nghị định này là các cơ quan quản lý nhà nước, các tổ chức, cá nhân hoạt động trong lĩnh vực vật liệu xây dựng trên lãnh thổ Việt Nam.

### **Quản lý nhà nước về vật liệu xây dựng**

#### **a. Nội dung**

- Ban hành và hướng dẫn thực hiện các văn bản quy phạm pháp luật về vật liệu xây dựng; các quy định về khuyến khích hoặc hạn chế đầu tư, sản xuất, kinh doanh, sử dụng, xuất nhập khẩu vật liệu xây dựng, khoáng sản làm vật liệu xây dựng;

- Tổ chức lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý thực hiện quy hoạch thăm dò, khai thác, chế biến và sử dụng các loại khoáng sản làm vật liệu xây dựng;

- Ban hành quy chuẩn kỹ thuật quốc gia đối với sản phẩm, hàng hóa vật liệu xây dựng;

- Quản lý chất lượng sản phẩm, hàng hóa vật liệu xây dựng;

- Thẩm định, đánh giá về công nghệ sản xuất, chất lượng vật liệu xây dựng; công nghệ chế biến, chất lượng khoáng sản làm vật liệu xây dựng;

- Thanh tra, kiểm tra và xử lý vi phạm trong lĩnh vực vật liệu xây dựng.

b. Phân công, phân cấp quản lý nhà nước về vật liệu xây dựng:

- Chính phủ thống nhất quản lý nhà nước về các hoạt động trong lĩnh vực vật liệu xây dựng;

- Bộ Xây dựng chịu trách nhiệm trước Chính phủ thống nhất quản lý nhà nước về các hoạt động trong lĩnh vực vật liệu xây dựng;

- Các Bộ, ngành khác theo chức năng nhiệm vụ được phân công, phối hợp với Bộ Xây dựng thực hiện quản lý nhà nước về các hoạt động trong lĩnh vực vật liệu xây dựng;

- UBND tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương chịu trách nhiệm quản lý nhà nước đối với

các hoạt động trong lĩnh vực vật liệu xây dựng trên địa bàn.

#### **Hoạt động đầu tư, sản xuất vật liệu xây dựng**

Yêu cầu đối với dự án đầu tư sản xuất vật liệu xây dựng

- Dự án đầu tư sản xuất vật liệu xây dựng phải phù hợp với quy hoạch theo quy định pháp luật về quy hoạch và tuân thủ các quy định của pháp luật về đầu tư xây dựng.

- Dự án đầu tư sản xuất sản phẩm vật liệu xây dựng chủ yếu phải lựa chọn công nghệ thiết bị tiên tiến, hiện đại đáp ứng các tiêu chí về tiêu hao nguyên liệu, nhiên liệu, năng lượng, đáp ứng các yêu cầu về bảo vệ môi trường và được thẩm định công nghệ theo quy định pháp luật về chuyển giao công nghệ.

- Đối với các dự án đầu tư sản xuất vật liệu xây dựng chủ yếu, cơ quan đăng ký đầu tư phải lấy ý kiến tham vấn của Bộ Xây dựng trước khi trình cấp có thẩm quyền quyết định chủ trương đầu tư.

#### **Hoạt động chế biến khoáng sản làm vật liệu xây dựng, xuất khẩu khoáng sản làm vật liệu xây dựng**

- Hoạt động chế biến khoáng sản làm vật liệu xây dựng phải tuân thủ các quy định của pháp luật về khoáng sản, môi trường, lao động và các pháp luật liên quan khác.

- Cơ sở chế biến khoáng sản phải có bộ máy nhân lực được đào tạo, đủ năng lực vận hành thiết bị công nghệ và kiểm soát chất lượng sản phẩm; sử dụng thiết bị, công nghệ chế biến tiên tiến, hiện đại phù hợp với đặc Điểm chế biến của từng loại khoáng sản để nâng cao tối đa hệ số thu hồi sản phẩm khoáng sản chế biến, có mức độ phát thải đạt tiêu chuẩn và quy chuẩn về môi trường.

- Bộ Xây dựng hướng dẫn về mức độ chế biến sâu khoáng sản làm vật liệu xây dựng; xuất khẩu khoáng sản làm vật liệu xây dựng.

#### **Quản lý chất lượng, kinh doanh vật liệu xây dựng**

Yêu cầu về chất lượng sản phẩm, hàng hóa vật liệu xây dựng

- Sản phẩm, hàng hóa vật liệu xây dựng phải đạt tiêu chuẩn đã công bố;

- Sản phẩm, hàng hóa vật liệu xây dựng phải tuân thủ quy chuẩn kỹ thuật thì phải bảo đảm chất lượng theo quy chuẩn kỹ thuật, phải chứng nhận hợp quy và công bố hợp quy;

- Những sản phẩm, hàng hóa vật liệu xây dựng chưa có tiêu chuẩn quốc gia thì nhà sản xuất phải có trách nhiệm công bố tiêu chuẩn cơ sở; khuyến khích sử dụng tiêu chuẩn quốc tế, tiêu chuẩn khu vực, tiêu chuẩn nước ngoài làm tiêu chuẩn cơ sở.

- Sản phẩm, hàng hóa vật liệu xây dựng yêu cầu có nhãn hàng hóa thì nhãn hàng hóa phải ghi đầy đủ nội dung theo quy định của pháp luật về nhãn hàng hóa;

- Sản phẩm, hàng hóa vật liệu xây dựng đã được chứng nhận hợp quy và công bố hợp quy phải tuân thủ quy định của pháp luật về tiêu chuẩn và quy chuẩn kỹ thuật về dấu hợp quy và sử dụng dấu hợp quy.

- Sản phẩm, hàng hóa vật liệu xây dựng nhập khẩu phải công bố tiêu chuẩn áp dụng; sản phẩm, hàng hóa vật liệu xây dựng được quản lý bằng quy chuẩn kỹ thuật quốc gia phải tuân thủ quy chuẩn kỹ thuật quốc gia tương ứng.

- Sản phẩm, hàng hóa vật liệu xây dựng khi sử dụng vào công trình xây dựng phải đảm bảo chất lượng, đáp ứng tiêu chuẩn, quy chuẩn kỹ thuật và tuân thủ thiết kế.

#### **Chính sách phát triển vật liệu xây dựng tiết kiệm tài nguyên khoáng sản, tiết kiệm năng lượng, thân thiện với môi trường**

Chính sách chung phát triển vật liệu xây dựng tiết kiệm tài nguyên khoáng sản, tiết kiệm năng lượng, thân thiện với môi trường

- Nhà nước khuyến khích và tạo điều kiện cho các tổ chức, cá nhân nghiên cứu phát triển, ứng dụng khoa học và công nghệ, đầu tư sản xuất vật liệu xây dựng tiết kiệm tài nguyên khoáng sản, tiết kiệm năng lượng, thân thiện

với môi trường.

- Các tổ chức, cá nhân nghiên cứu phát triển, ứng dụng khoa học và công nghệ, đầu tư sản xuất vật liệu xây dựng tiết kiệm tài nguyên khoáng sản, tiết kiệm năng lượng, thân thiện với môi trường được hưởng chính sách ưu đãi và hỗ trợ đầu tư của nhà nước.

- Nhà nước hạn chế và xóa bỏ theo lộ trình các cơ sở sản xuất vật liệu xây dựng có công nghệ lạc hậu, tiêu hao nhiều nguyên liệu, tiêu tốn nhiều năng lượng và gây ô nhiễm môi trường.

- Bộ Xây dựng hướng dẫn việc sử dụng vật liệu xây dựng tiết kiệm tài nguyên khoáng sản, tiết kiệm năng lượng, thân thiện với môi trường trong các công trình xây dựng.

Các loại dự án nghiên cứu phát triển, đầu tư sản xuất vật liệu xây dựng tiết kiệm tài nguyên khoáng sản, tiết kiệm năng lượng, thân thiện với môi trường được hưởng chính sách ưu đãi và hỗ trợ đầu tư của nhà nước

- Dự án nghiên cứu khoa học và công nghệ phát triển vật liệu xây dựng tiết kiệm tài nguyên khoáng sản, tiết kiệm năng lượng, thân thiện với môi trường.

- Các dự án đầu tư mới, đầu tư mở rộng sản xuất vật liệu xây không nung đảm bảo quy mô công suất:

+ Dự án sản xuất vật liệu xây không nung loại nhẹ (khối lượng thể tích không lớn hơn

1.000 kg/m<sup>3</sup>) có công suất cho một dây chuyền từ 50.000 m<sup>3</sup>/năm trở lên;

+ Dự án sản xuất gạch bê tông (gạch xi măng - cốt liệu) có công suất cho một dây chuyền từ 10 triệu viên quy tiêu chuẩn/năm trở lên.

- Các dự án đầu tư xử lý, sử dụng phế thải của các nhà máy nhiệt điện, nhà máy phân bón hóa chất, nhà máy luyện kim để làm vật liệu xây dựng đảm bảo quy mô công suất:

+ Dự án xử lý, sử dụng tro, xỉ có công suất từ 100.000 tấn/năm trở lên;

+ Dự án xử lý, sử dụng thạch cao có công suất từ 50.000 tấn/năm trở lên.

- Dự án đầu tư hệ thống tận dụng nhiệt khí thải trong sản xuất xi măng để phát điện.

- Dự án đầu tư xử lý, sử dụng rác thải sinh hoạt để làm nhiên liệu trong sản xuất vật liệu xây dựng có công suất từ 200 tấn/ngày trở lên.

- Dự án đầu tư sản xuất vật liệu xây dựng khác có tính năng tiết kiệm tài nguyên khoáng sản, tiết kiệm năng lượng, thân thiện với môi trường vượt trội so với chủng loại vật liệu xây dựng cùng loại;

Nghị định này có hiệu lực thi hành kể từ ngày 26 tháng 5 năm 2016 và thay thế Nghị định số 124/2007/NĐ-CP ngày 31 tháng 7 năm 2007 của Chính phủ về quản lý vật liệu xây dựng.

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

## **Bộ Xây dựng ban hành Văn bản hợp nhất: Thông tư Hướng dẫn thực hiện một số nội dung của Luật Nhà ở và Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20 tháng 10 năm 2015 của Chính phủ về phát triển và quản lý nhà ở xã hội**

Ngày 9/3/2020, Bộ Xây dựng đã ban hành Văn bản hợp nhất số 05/VBHN-BXD: Thông tư Hướng dẫn thực hiện một số nội dung của Luật Nhà ở và Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20 tháng 10 năm 2015 của Chính phủ về phát

triển và quản lý nhà ở xã hội.

- Thông tư này hướng dẫn thực hiện một số nội dung của Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20 tháng 10 năm 2015 của Chính phủ về phát triển và quản lý nhà ở xã hội: Tiêu chuẩn



tối thiểu của nhà ở xã hội do hộ gia đình, cá nhân đầu tư xây dựng; phương pháp xác định giá bán, giá cho thuê, giá cho thuê mua nhà ở xã hội; mẫu giấy tờ chứng minh đối tượng, điều kiện để được hưởng chính sách hỗ trợ về nhà ở xã hội và mẫu hợp đồng mua bán, thuê, thuê mua nhà ở xã hội.

- Việc cho thuê, cho thuê mua, quản lý sử dụng nhà ở xã hội được đầu tư xây dựng bằng hình thức quy định tại Khoản 1 Điều 53 của Luật Nhà ở thực hiện theo Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20 tháng 10 năm 2015 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Nhà ở và các văn bản hướng dẫn thi hành.

#### **Đối tượng áp dụng**

Thông tư này áp dụng đối với các tổ chức, hộ gia đình, cá nhân và các cơ quan quản lý nhà nước có liên quan đến lĩnh vực phát triển và quản lý nhà ở xã hội theo quy định tại Điều 2 Nghị định số 100/2015/NĐ-CP.

#### **Tiêu chuẩn tối thiểu đối với phòng ở**

- Mỗi phòng ở của nhà ở xã hội do hộ gia đình, cá nhân đầu tư xây dựng để bán, cho thuê, cho thuê mua phải đảm bảo chất lượng công trình xây dựng theo quy định của pháp luật về xây dựng và các tiêu chuẩn tối thiểu sau đây:

+ Diện tích sử dụng phòng ở không được nhỏ hơn 10m<sup>2</sup>; chiều rộng thông thủy không dưới 2,40m; chiều cao thông thủy chỗ thấp nhất không dưới 2,70m.

+ Phòng ở phải có cửa đi, cửa sổ đảm bảo yêu cầu thông gió và chiếu sáng tự nhiên.

+ Tường bao che, tường ngăn giữa các phòng phải được làm bằng vật liệu đáp ứng yêu cầu phòng cháy và chống thấm.

+ Mái nhà không được lợp bằng vật liệu dễ cháy và phải đảm bảo không bị thấm dột.

+ Nền nhà phải được lát gạch hoặc láng vữa xi măng phải cao hơn mặt đường vào nhà, mặt sân, hè.

+ Có đèn đủ ánh sáng (tối thiểu có một bóng đèn điện công suất 40W cho diện tích 10m<sup>2</sup>),

nếu ở tập thể thì phải có tối thiểu một ổ cắm điện cho một người.

+ Nếu phòng ở được xây dựng khép kín thì khu vệ sinh phải có tường ngăn cách với chỗ ngủ.

+ Bảo đảm cung cấp nước hợp vệ sinh theo quy chuẩn, tiêu chuẩn, tiêu chuẩn của pháp luật chuyên ngành.

+ Có các thiết bị phòng chống cháy nổ theo quy định.

+ Diện tích sử dụng bình quân không nhỏ hơn 5m<sup>2</sup> cho một người.

+ Trường hợp xây dựng nhà ở xã hội liền kề thấp tầng để bán hoặc cho thuê mua thì từng phòng ở phải được xây dựng khép kín (có khu vệ sinh). Trường hợp để cho thuê thì có thể sử dụng khu vệ sinh chung cho nhiều phòng ở, nhưng phải bố trí khu vệ sinh riêng cho nam và nữ.

#### **Tiêu chuẩn tối thiểu đối với căn hộ, căn nhà**

- Đối với căn hộ nhà chung cư phải đáp ứng tiêu chuẩn của căn hộ khép kín theo quy định của pháp luật về xây dựng và pháp luật về nhà ở, có diện tích sử dụng tối thiểu là 25m<sup>2</sup> (bao gồm cả khu vệ sinh).

- Đối với căn nhà (không phải căn hộ nhà chung cư) phải đáp ứng tiêu chuẩn tối thiểu đối với phòng ở và phải được xây dựng khép kín (có phòng ở riêng, khu vệ sinh riêng), có diện tích tối thiểu là 25m<sup>2</sup> (bao gồm cả khu vệ sinh); đáp ứng các quy định về chất lượng công trình xây dựng từ cấp 4 trở lên theo pháp luật về xây dựng.

#### **Yêu cầu tối thiểu đối với khu đất xây dựng nhà ở xã hội**

- Khu đất xây dựng nhà ở xã hội do hộ gia đình, cá nhân đầu tư xây dựng để bán, cho thuê, cho thuê mua phải phù hợp với quy hoạch xây dựng, không thuộc khu vực cấm xây dựng; không vi phạm hành lang bảo vệ công trình giao thông, thủy lợi, đê điều, năng lượng, khu di tích lịch sử - văn hóa và khu vực cần bảo vệ khác theo quy định của pháp luật; không thuộc khu vực có nguy cơ sạt lở đất, lũ quét, ngập

úng, bị ô nhiễm bởi chất thải công nghiệp, bãi rác, nghĩa trang; không lấn chiếm đất công và không có tranh chấp về đất đai.

- Việc xây dựng các hạng mục công trình hạ tầng thiết yếu trong khu đất (giao thông, chiếu sáng, cấp thoát nước, phòng chống cháy nổ, vệ sinh môi trường) phải đảm bảo tuân thủ quy chuẩn, tiêu chuẩn của pháp luật chuyên ngành.

- Mỗi khu nhà ở phải có Bản nội quy sử dụng treo ở nơi dễ quan sát.

Thông tư này có hiệu lực thi hành kể từ ngày

15 tháng 8 năm 2016.

Thông tư số 08/2014/TT-BXD ngày 23 tháng 5 năm 2014 của Bộ Xây dựng hướng dẫn thực hiện một số nội dung của Nghị định số 188/2013/NĐ-CP ngày 20 tháng 11 năm 2013 của Chính phủ về phát triển và quản lý nhà ở xã hội hết hiệu lực thi hành kể từ ngày Thông tư này có hiệu lực thi hành.

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

## VĂN BẢN CỦA ĐỊA PHƯƠNG

### **UBND tỉnh Bình Dương ban hành quy chế phối hợp quản lý trật tự xây dựng trên địa bàn tỉnh**

Ngày 20 tháng 02 năm 2020 UBND tỉnh Bình Dương đã có Quyết định số 05/2020/QĐ-UBND ban hành quy chế phối hợp quản lý trật tự xây dựng trên địa bàn tỉnh.

#### **1. Phạm vi áp dụng**

- Quy chế này quy định về trách nhiệm, cơ chế, nội dung phối hợp giữa Sở Xây dựng, UBND huyện, thị xã, thành phố, UBND xã, phường, thị trấn, Ban Quản lý các khu công nghiệp Bình Dương, Ban Quản lý khu công nghiệp Việt Nam - Singapore và các tổ chức, cá nhân khác có liên quan trong công tác quản lý, phối hợp kiểm tra và xử lý vi phạm trật tự xây dựng trên địa bàn tỉnh Bình Dương.

#### **2. Đối tượng áp dụng**

- Sở Xây dựng, Thanh tra Sở Xây dựng, Ban Quản lý các khu công nghiệp Bình Dương, Ban Quản lý khu công nghiệp Việt Nam - Singapore, UBND cấp huyện, UBND cấp xã, Thanh tra viên, cán bộ, công chức, nhân viên hợp đồng được phân công nhiệm vụ quản lý trật tự xây dựng và các tổ chức, cá nhân có liên quan.

#### **3. Nguyên tắc chung**

- Việc phối hợp phải tuân thủ pháp luật, đảm

bảo tính thống nhất, đồng bộ trong chỉ đạo điều hành.

- Đảm bảo xác định rõ trách nhiệm của cơ quan chủ trì, cơ quan phối hợp trong công tác quản lý, kiểm tra, xử lý hành vi vi phạm trật tự xây dựng trên địa bàn tỉnh Bình Dương. Thực hiện đúng chức năng, nhiệm vụ và quyền hạn của các bên liên quan, không làm ảnh hưởng đến hoạt động chung của các bên.

- Đảm bảo sự phối hợp, thống nhất giữa Sở Xây dựng, UBND cấp huyện, UBND cấp xã và các tổ chức, cá nhân có liên quan trong công tác quản lý, kiểm tra, xử lý vi phạm trật tự xây dựng một cách chặt chẽ, đồng bộ, tránh tình trạng trùng lặp về phạm vi, đối tượng, nội dung và thời gian thanh tra, xử lý vi phạm, tránh tình trạng đùn đẩy trách nhiệm, buông lỏng trong công tác quản lý trật tự xây dựng.

- Công trình xây dựng, bộ phận công trình vi phạm trật tự xây dựng phải được phát hiện, ngăn chặn và xử lý kịp thời, triệt để theo quy định pháp luật. Việc xử lý công trình vi phạm trật tự xây dựng phải đảm bảo công khai, minh bạch, công bằng, đúng quy định pháp luật, tạo

điều kiện thuận lợi cho các tổ chức và cá nhân cùng tham gia giám sát.

#### **4. Trách nhiệm của người có thẩm quyền kiểm tra, xử lý vi phạm trật tự xây dựng**

a) Trách nhiệm, thẩm quyền kiểm tra, xử lý của Chánh Thanh tra Sở Xây dựng

- Chánh Thanh tra Sở Xây dựng chịu trách nhiệm trước Giám đốc Sở Xây dựng về công tác kiểm tra, phát hiện kịp thời và xử lý các công trình vi phạm trật tự xây dựng trên địa bàn tỉnh Bình Dương theo quy định của Pháp luật đối với:

+ Các công trình thuộc dự án đầu tư xây dựng do Thủ tướng Chính Phủ, Bộ trưởng, Thủ trưởng cơ quan ngang bộ quyết định đầu tư hoặc Các công trình thuộc thẩm quyền thẩm định hoặc cấp phép của Bộ Xây dựng theo quy định của Pháp luật;

+ Các công trình thuộc dự án đầu tư xây dựng do Chủ tịch UBND tỉnh quyết định đầu tư;

+ Các công trình thuộc dự án đầu tư xây dựng do Sở Xây dựng thẩm định (đối với các dự án được miễn giấy phép xây dựng theo quy định của Pháp luật) hoặc cấp giấy phép xây dựng theo quy định của Pháp luật;

+ Các công trình trên thửa đất tiếp giáp với các tuyến Quốc lộ, đường tỉnh và đường đô thị đang được sử dụng có chỉ giới đường đỏ từ 15m trở lên;

- Khi phát hiện hành vi vi phạm trật tự xây dựng, Chánh Thanh tra Sở Xây dựng có trách nhiệm kiểm tra, xử lý vi phạm hành chính (Trừ các công trình thuộc thẩm quyền xử lý của UBND cấp huyện).

- Có trách nhiệm lập kế hoạch kiểm tra định kỳ trình Giám đốc Sở Xây dựng trước ngày 20 hàng tháng và gửi đến UBND cấp huyện, UBND cấp xã trước ngày 22 hàng tháng.

- Định kỳ hàng tháng phải báo cáo Giám đốc Sở Xây dựng và gửi cơ quan phối hợp trên địa bàn do mình phụ trách để biết về các nội dung: Tình hình kiểm tra, xử lý hành vi vi phạm quy định về trật tự xây dựng; tình hình thực hiện công tác phối hợp của cơ quan phối hợp và cán

bộ, công chức được phân công thực hiện nhiệm vụ phối hợp.

#### **5. Nội dung phối hợp về quản lý trật tự xây dựng**

a) Phối hợp thanh tra, kiểm tra và xử lý đối với công trình đã được cấp giấy phép xây dựng hoặc thiết kế xây dựng được thẩm định hoặc phê duyệt theo quy định

- Đối với công trình xây dựng thuộc dự án đầu tư xây dựng do Thủ tướng Chính phủ, Bộ trưởng, Thủ trưởng cơ quan ngang bộ quyết định đầu tư (trừ công trình thuộc bí mật Nhà nước; công trình quốc phòng, an ninh; công trình xây dựng theo lệnh khẩn cấp; công trình nằm trên địa bàn của hai đơn vị hành chính cấp tỉnh trở lên) hoặc công trình xây dựng đã được Bộ Xây dựng thẩm định hoặc cấp phép hoặc Chủ tịch UBND tỉnh quyết định đầu tư hoặc Sở Xây dựng thẩm định (miễn giấy phép xây dựng) hoặc cấp phép xây dựng: Thanh tra Sở Xây dựng chủ trì phối hợp với Phòng chuyên môn cấp huyện, UBND cấp xã nơi có công trình xây dựng thanh tra, kiểm tra, nếu phát hiện vi phạm thì lập hồ sơ vi phạm và trình Chánh Thanh tra Sở Xây dựng xử lý vi phạm theo quy định. Trường hợp vượt quá thẩm quyền thì trình Chủ tịch UBND tỉnh để xử lý theo quy định.

- Đối với công trình đã được Chủ tịch UBND cấp huyện cấp phép xây dựng hoặc đã được Chủ tịch UBND cấp huyện quyết định đầu tư: UBND cấp xã có trách nhiệm thanh tra, kiểm tra phát hiện kịp thời tham mưu xử lý vi phạm trật tự xây dựng trên địa bàn do mình quản lý theo thẩm quyền. Trường hợp vượt quá thẩm quyền thì trình Chủ tịch UBND tỉnh để xử lý theo quy định. Thanh tra Sở Xây dựng có trách nhiệm kiểm tra, giám sát việc thực hiện xử lý vi phạm.

- UBND cấp xã có trách nhiệm thanh tra, kiểm tra phát hiện kịp thời xử lý vi phạm trật tự xây dựng trên địa bàn mình quản lý theo thẩm quyền. Trường hợp vượt quá thẩm quyền thì trình Chủ tịch UBND cấp huyện để xử lý theo quy định. Phòng Quản lý đô thị cấp huyện có

trách nhiệm kiểm tra, hướng dẫn việc thực hiện xử lý vi phạm.

b) Phối hợp thanh tra, kiểm tra và xử lý công trình không có giấy phép xây dựng mà theo quy định phải có giấy phép xây dựng

- Đối với công trình xây dựng thuộc thẩm quyền xử lý vi phạm hành chính của cơ quan khác thì cơ quan phát hiện phải kịp thời thông tin cho cơ quan có trách nhiệm kiểm tra, xử lý để tiến hành xử lý theo quy định (kể cả các công trình xây dựng trong Khu công nghiệp). Thông tin cung cấp thể hiện rõ các thông tin về công trình (loại, vị trí, hiện trạng công trình,...), chủ đầu tư tổ chức thi công và các đơn vị liên quan tham gia hoạt động xây dựng công trình, kèm theo các hồ sơ pháp lý liên quan đến việc đầu tư xây dựng (nếu có).

- Trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được thông tin của cơ quan phát hiện, cơ quan có thẩm quyền kiểm tra, xử lý phải có thông báo bằng văn bản kết quả kiểm tra, xử lý cho cơ quan phát hiện biết kết quả kiểm tra, xử lý của mình.

c) Phối hợp thực hiện các Quyết định xử lý vi phạm hành chính

- Trường hợp Chủ tịch UBND tỉnh ban hành các Quyết định xử lý vi phạm hành chính thì cơ quan tổ chức thực hiện quyết định và cơ quan theo dõi, giám sát việc thực hiện quyết định do Chủ tịch UBND tỉnh phân công.

- Chánh Thanh tra Sở Xây dựng có trách nhiệm theo dõi, đôn đốc và tổ chức thực hiện các quyết định xử phạt vi phạm hành chính do Chánh Thanh tra Sở Xây dựng ban hành; có trách nhiệm theo dõi, đôn đốc việc thực hiện các quyết định xử phạt vi phạm hành chính do Chủ tịch UBND tỉnh giao tổ chức thực hiện.

- Chủ tịch UBND cấp huyện theo dõi, đôn đốc và tổ chức thực hiện các quyết định xử phạt vi phạm hành chính do Chủ tịch UBND cấp huyện ban hành; tổ chức thực hiện các quyết định xử phạt vi phạm hành chính do Chủ tịch UBND tỉnh ban hành và giao tổ chức thực hiện.

- Chủ tịch UBND cấp xã theo dõi, đôn đốc và tổ chức thực hiện các quyết định xử phạt vi phạm hành chính do Chủ tịch UBND cấp xã ban hành hoặc các quyết định xử phạt vi phạm hành chính do Chủ tịch UBND cấp huyện ban hành.

- Trưởng ban Ban Quản lý các khu công nghiệp Bình Dương, Trưởng ban Ban Quản lý Khu công nghiệp Việt Nam - Singapore có trách nhiệm phối hợp với UBND cấp huyện tổ chức thực hiện các quyết định xử phạt vi phạm hành chính do Chủ tịch UBND tỉnh, Chánh Thanh tra Sở Xây dựng ban hành trong phạm vi địa giới hành chính do mình quản lý.

d) Tổ chức cưỡng chế phá dỡ công trình vi phạm trật tự xây dựng

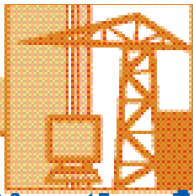
- Việc ban hành Quyết định cưỡng chế phá dỡ công trình vi phạm và tổ chức thực hiện cưỡng chế theo quy định của pháp luật.

e) Trách nhiệm giải quyết khiếu nại, tố cáo đối với công tác xử lý vi phạm hành chính trong hoạt động xây dựng

- Trách nhiệm và thẩm quyền giải khiếu nại, tố cáo được thực hiện đúng quy định tại Luật Khiếu nại, Luật Tố cáo và các văn bản hướng dẫn thi hành.

Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày 01 tháng 03 năm 2020.

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



## **Nghiệm thu đề tài “Cấu trúc làng và sắp xếp, bố trí dân cư miền núi trong xây dựng nông thôn mới tỉnh Quảng Nam”**

Ngày 5/3/2020, tại Quảng Nam, Chủ tịch UBND tỉnh Quảng Nam Lê Trí Thanh chủ trì cuộc họp đánh giá, nghiệm thu kết quả nghiên cứu đề tài khoa học và công nghệ “Cấu trúc làng và sắp xếp, bố trí dân cư miền núi trong xây dựng nông thôn mới tỉnh Quảng Nam”, do Viện Kiến trúc quốc gia (Bộ Xây dựng) thực hiện.

Dự buổi nghiệm thu có đại diện lãnh đạo Sở Xây dựng, Sở Nông nghiệp và phát triển nông thôn, Sở Khoa học và công nghệ, Sở Văn hóa - Thể thao và Du lịch, Văn phòng Điều phối nông thôn mới cùng đại diện các huyện miền núi tỉnh Quảng Nam.

Trình bày Báo cáo tóm tắt đề tài trước Hội đồng, TS. Tạ Hoàng Vân - Chủ nhiệm đề tài cho biết, mục tiêu đề tài là nhận diện đặc điểm cấu trúc và sự chuyển biến cấu trúc làng miền núi tỉnh Quảng Nam; Đánh giá thực trạng việc triển khai quy hoạch trong chương trình nông thôn mới và bước đầu thực hiện dự án sắp xếp dân cư ở các huyện miền núi của tỉnh; Đề xuất bảo tồn, khai thác và phát huy giá trị truyền thống bản địa đối với các điểm dân cư truyền thống nhằm phát huy hiệu quả các mục tiêu chương trình nông thôn mới, hướng đến đề xuất mô hình quy hoạch đối với điểm sắp xếp dân cư nông thôn mới tại miền núi Quảng Nam.

Đề tài tập trung nghiên cứu cấu trúc làng của 4 dân tộc bản địa: Co, Cơ Tu, Xê Đăng, Giẻ Triêng. Trên cơ sở nghiên cứu thực trạng các làng đã thực hiện chương trình nông thôn mới và sắp xếp dân cư của tỉnh, đề tài đề xuất 4 mô hình chính cho công tác quy hoạch, bố trí các điểm dân cư, làng truyền thống miền núi Quảng Nam gồm: Hướng tâm, mở rộng xen ghép với làng cũ;



*Toàn cảnh cuộc họp nghiệm thu*

điểm dân cư mới phát triển dựa trên làng truyền thống; điểm dân cư mới theo tuyến; điểm dân cư trung tâm theo mô hình ô bàn cờ. Nhóm nghiên cứu đã có những đánh giá ưu, nhược điểm và những khuyến nghị khắc phục khi áp dụng mô hình này.

Các mô hình này đều được thiết lập trên cơ sở nghiên cứu sâu sắc các yếu tố bản địa, thói quen sinh kế của đồng bào các dân tộc miền núi tỉnh Quảng Nam. Từ đó, đề xuất giải pháp quy hoạch nông thôn mới cần tính đến đặc điểm và nhu cầu cụ thể của mô hình định cư, các tiêu chí quy hoạch nông thôn mới cần có sự thay đổi linh hoạt, đặc biệt đối với các làng có nhiều giá trị di sản văn hóa; đề xuất và áp dụng các mô hình nhà ở tiết kiệm quỹ đất nhưng vẫn khai thác được nét đặc trưng truyền thống, giúp người dân nâng cao chất lượng cuộc sống.

Nhận xét, đánh giá và góp ý đề tài, các thành viên hội đồng nghiệm thu đều cho rằng rất cần thiết phải triển khai đề tài, đặc biệt trong bối cảnh Quảng Nam đang đẩy mạnh xây dựng nông thôn mới, đồng thời bố trí, sắp xếp dân cư miền núi tỉnh Quảng Nam.



Theo Hội đồng, các sản phẩm của đề tài được nhóm tác giả nghiên cứu công phu, rất có giá trị về mặt khoa học và thực tiễn, là cơ sở giúp cho các địa phương tỉnh Quảng Nam lựa chọn cách thức sắp xếp, bố trí dân cư phù hợp trong quá trình xây dựng nông thôn mới, đảm bảo vừa nâng cao đời sống người dân, vừa giữ gìn và phát huy hiệu quả bản sắc văn hóa miền núi. Bên cạnh đó, đề tài có thể làm tài liệu tham khảo có giá trị đối với các tỉnh lân cận, có điều kiện tự nhiên và kinh tế xã hội tương đồng với Quảng Nam.

Hội đồng nghiệm thu đề nghị nhóm nghiên cứu Viện Kiến trúc quốc gia xem xét, tiếp thu đầy đủ những ý kiến đóng góp của Hội đồng, sớm hoàn thiện Báo cáo tổng kết đề tài và trình cấp có thẩm quyền xem xét, quyết định.

Hội đồng nhất trí bỏ phiếu nghiệm thu đề tài NCKH “Cấu trúc làng và sắp xếp, bố trí dân cư miền núi trong xây dựng nông thôn mới tỉnh Quảng Nam”.

Trần Đình Hà - Linh Nguyễn

## **Nghiệm thu nhiệm vụ KHCN "Xác định các chỉ tiêu và tiêu chí quy hoạch - kiến trúc kiểm soát xây dựng nhà cao tầng trong khu vực nội đô lịch sử"**

Ngày 20/3, tại trụ sở Cơ quan Bộ Xây dựng, Hội đồng tư vấn đánh giá KHCN Bộ Xây dựng đã tổ chức nghiệm thu kết quả thực hiện nhiệm vụ KHCN trọng điểm cấp Bộ "Xác định các chỉ tiêu và tiêu chí quy hoạch - kiến trúc kiểm soát xây dựng nhà cao tầng trong khu vực nội đô lịch sử" do Viện Kiến trúc quốc gia chủ trì thực hiện. Thừa ủy quyền của Chủ tịch Hội đồng - Thứ trưởng Nguyễn Đình Toàn, PGS.TS. Vũ Ngọc Anh, Vụ trưởng Vụ KHCN và Môi trường, Phó Chủ tịch Hội đồng chủ trì buổi nghiệm thu.

Trình bày tóm tắt kết quả nghiên cứu, thay mặt nhóm nghiên cứu, TS. Lý Văn Vinh cho biết, đối tượng nghiên cứu của Nhiệm vụ bao gồm công tác quản lý quy hoạch, kiến trúc xây dựng nhà cao tầng trong khu vực nội đô lịch sử Hà Nội và các khu vực lõi trung tâm đô thị hiện hữu của thành phố Hồ Chí Minh, Đà Nẵng, Hải Phòng. Mục tiêu nghiên cứu nhằm xác định các chỉ tiêu, tiêu chí quy hoạch kiến trúc nhằm kiểm soát việc xây dựng nhà cao tầng trong khu vực lõi trung tâm các đô thị trực thuộc Trung ương; đề xuất điều chỉnh, bổ sung các



PGS.TS. Vũ Ngọc Anh phát biểu kết luận cuộc họp

văn bản quy phạm pháp luật và các giải pháp quản lý phát triển liên quan đến mục tiêu của nghiên cứu.

Trên cơ sở khảo sát thực địa, thống kê, phân tích, đối chiếu các chỉ tiêu, tiêu chí quy hoạch và kiến trúc trong các văn bản quy phạm pháp luật, tiêu chuẩn, quy chuẩn hiện hành của Việt Nam và của một số nước tiên tiến trên thế giới, nhóm nghiên cứu đã đề xuất cần kiểm soát 05 chỉ tiêu về quy hoạch và 02 tiêu chí kiến trúc, bao gồm: dân số; cường độ sử dụng đất (mật độ xây dựng, hệ số sử dụng đất, chiều cao công trình);

khoảng lùi; giao thông; hạ tầng kỹ thuật; cảnh quan - không gian; bảo tồn di sản. Nhóm nghiên cứu đã làm rõ chức năng và mối liên hệ của mỗi chỉ tiêu cũng như chỉ dẫn phương pháp tính toán. Từ các kết quả nghiên cứu, nhóm thực hiện cũng kiến nghị sửa đổi những bất cập trong các văn bản quy phạm pháp luật và quy chuẩn xây dựng Việt Nam hiện hành, để đảm bảo kiểm soát tốt việc phát triển nhà cao tầng tại khu vực lõi của các đô thị lớn.

Theo chuyên gia phản biện Nguyễn Thành Hưng - Phó Viện trưởng Viện Quy hoạch đô thị và nông thôn quốc gia, Báo cáo kết quả thực hiện Nhiệm vụ khá đầy đủ, cấu trúc mạch lạc, thông tin phong phú... đã thể hiện sự nghiêm túc và nỗ lực của nhóm nghiên cứu; nội dung nghiên cứu đã làm rõ các chỉ tiêu kiểm soát phát triển nhà cao tầng tại khu vực lõi trung tâm đô thị; kinh nghiệm nước ngoài được tổng kết khá phong phú... Tuy nhiên, trong nghiên cứu này, nhóm thực hiện tiếp cận vấn đề mới dựa trên lý luận về hình thái học đô thị, chưa đề cập cách tiếp cận kinh tế, xã hội; các đề xuất đưa ra đúng với nội dung nghiên cứu nhưng tỷ trọng trong báo cáo còn chưa cân đối, các bảng chỉ tiêu mà nhóm đề xuất chưa được thuyết minh rõ về cơ sở khoa học và tính khả thi đối với các đô thị của Việt Nam.

TS. Nguyễn Trúc Anh - Giám đốc Sở Quy hoạch - Kiến trúc Hà Nội cũng đánh giá cao nỗ lực của nhóm nghiên cứu, đặc biệt trong việc tham khảo được nhiều kinh nghiệm của nước ngoài về quản lý quy hoạch, kiến trúc, xây

dựng. TS. Nguyễn Trúc Anh đề nghị nhóm nghiên cứu cập nhật vào báo cáo các văn bản quy phạm pháp luật liên quan đã ban hành, làm rõ các khai niệm, thống nhất các thuật ngữ trong báo cáo với hệ thống pháp luật hiện hành.

Theo phát biểu của các ủy viên Hội đồng, đây là một công trình nghiên cứu cần thiết, đã được nhóm nghiên cứu thực hiện nghiêm túc, công phu, theo đúng đề cương đã được phê duyệt. Bên cạnh đó, còn một số khiếm khuyết cần chỉnh sửa để hoàn thiện báo cáo: thống nhất thuật ngữ, làm rõ phạm vi nghiên cứu, đề xuất cụ thể việc sửa đổi các quy định hiện hành.

Phát biểu kết luận, Phó Chủ tịch Hội đồng Vũ Ngọc Anh nhất trí với ý kiến của các chuyên gia phản biện và thành viên Hội đồng, đánh giá kết quả của Nhiệm vụ có ý nghĩa quan trọng đối với công tác quản lý nhà nước của Bộ Xây dựng, công tác quản lý quy hoạch, kiến trúc và trật tự xây dựng của các thành phố lớn của Việt Nam. PGS.TS. Vũ Ngọc Anh đề nghị nhóm nghiên cứu tiếp thu ý kiến của Hội đồng, hoàn thiện báo cáo thuyết minh, bổ sung nguồn tài liệu tham khảo và cơ sở khoa học của các bảng chỉ tiêu đề xuất.

Nhiệm vụ KHCN trọng điểm "Xác định các chỉ tiêu và tiêu chí quy hoạch - kiến trúc kiểm soát xây dựng nhà cao tầng trong khu vực nội đô lịch sử" đã được Hội đồng bỏ phiếu thông qua, với số điểm xếp loại Khá.

**Minh Tuấn**

## **Hội nghị thẩm định Nhiệm vụ quy hoạch chung xây dựng Khu Du lịch Quốc gia Sa Pa đến năm 2030**

Sáng ngày 27/3/2020, tại Trụ sở cơ quan Bộ Xây dựng, Thứ trưởng Bộ Xây dựng Nguyễn Tường Văn đã chủ trì Hội nghị thẩm định Nhiệm

vụ Quy hoạch chung xây dựng Khu Du lịch Quốc gia Sa Pa, tỉnh Lào Cai đến năm 2030. Tham dự Hội nghị có đại diện các Bộ, ngành

Trung ương, Phó chủ tịch UBND tỉnh Trịnh Xuân Trường và lãnh đạo các Sở ngành của tỉnh Lào Cai.

Theo báo cáo của đơn vị tư vấn lập Nhiệm vụ - Viện nghiên cứu đô thị và phát triển hạ tầng - Sa Pa là điểm đến du lịch nổi tiếng, có thương hiệu đối với du khách trong và ngoài nước, là một trong những điểm đến nổi bật nhất của du lịch Việt Nam, được bình chọn là một trong 10 điểm du lịch hấp dẫn nhất Đông Nam Á, một trong 50 địa danh đẹp nhất châu Á, là một trong 47 địa điểm có tiềm năng trở thành Khu Du lịch quốc gia và một trong 12 đô thị du lịch của Việt Nam đã được xác định trong Chiến lược và Quy hoạch phát triển du lịch Việt Nam.

Sa Pa có đóng góp nhất định trong phát triển du lịch cả nước, năm 2018 lượng khách đến Sapa đạt 2,4 triệu lượt, trong đó có 288.000 lượt khách quốc tế, tăng 14% so với năm 2017. Tổng doanh thu từ dịch vụ du lịch đến Sa Pa ước đạt trên 4.000 tỷ đồng, tăng trên 18% so với cùng kỳ năm 2017. Lượng khách đến Sa Pa chiếm khoản 2,5% lượng khách du lịch cả nước (95,6 triệu lượt khách).

Đồng thời, Thị xã Sa Pa cũng là đô thị loại III, là trung tâm du lịch chính của tỉnh Lào Cai. Trong định hướng của tỉnh, Sa Pa là động lực quan trọng trong mục tiêu đưa Lào Cai trở thành trung tâm du lịch lớn nhất của Việt Nam và Đông Nam Á vào năm 2030.

Quy hoạch tổng thể phát triển kinh tế - xã hội tỉnh Lào Cai đến năm 2020, tầm nhìn đến năm 2030 (đã được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt tại Quyết định số 1636/QĐ-TTg ngày 12/9/2015) đặt mục tiêu đến năm 2030, tỉnh trở thành trung tâm du lịch lớn của Việt Nam và Đông Nam Á, với du lịch là ngành kinh tế mũi nhọn, đặc trưng bởi các sản phẩm du lịch: nghỉ mát, khám phá văn hóa dân tộc, sinh thái,... Đồng thời quy hoạch đã định hướng cơ cấu ngành dịch vụ, du lịch chiếm trên 50% tổng GRDP của tỉnh.

Quy hoạch tổng thể cũng xác định một số



*Toàn cảnh Hội nghị*

hướng phát triển Sa Pa: (1) Thị trấn Sa Pa là đô thị du lịch chính, trung tâm của vùng Trung du miền núi Bắc Bộ; (2) Huyện Sa Pa cùng với thành phố Lào Cai, huyện Bát Xát hình thành Vùng du lịch phía Tây Bắc tỉnh Lào Cai, hướng phát triển: Du lịch nghỉ dưỡng – văn hóa – biên giới.

Ý kiến các thành viên Hội đồng thẩm định thống nhất về chủ trương, sự cần thiết lập Quy hoạch, nhất trí về vai trò tổ chức lập quy hoạch của UBND tỉnh Lào Cai; đồng thời đề nghị đơn vị tư vấn và UBND tỉnh Lào Cai cần bám sát nội dung Quyết định 1845/QĐ-TTg ngày 26/9/2016 của Thủ tướng Chính phủ về Quy hoạch tổng thể phát triển Khu du lịch quốc gia Sa Pa, tỉnh Lào Cai đến năm 2030; đảm bảo nguyên tắc một khu chức năng chỉ lập một quy hoạch theo quy định.

Tuy nhiên, các đại biểu tham dự Hội nghị cũng đưa ra một số góp ý liên quan đến căn cứ pháp lý, phạm vi, ranh giới lập quy hoạch chung; nghiên cứu tính kết nối khu vực huyện Bát Xát (xã Y Tý) trong mối quan hệ của đồ án (kết nối vùng, giao thông...); chuẩn hóa lại một số khái niệm về đô thị du lịch...

Bên cạnh đó, nhiệm vụ quy hoạch cần yêu cầu phải đánh giá cụ thể diện tích rừng dự kiến chuyển đổi sang mục đích khác để phục vụ cho nhu cầu phát triển; cần nghiên cứu sâu về yếu tố cảnh quan, môi trường, địa hình đối với một Đô thị - Khu du lịch quốc gia Sa Pa; cần làm rõ hơn các yêu cầu nghiên cứu về phân vùng chức năng, định hướng, tổ chức không gian tổng thể

và vùng lõi tập trung phát triển khu du lịch cũng như hệ thống hạ tầng kỹ thuật, xã hội thiết yếu kèm theo...

Phát biểu tại cuộc họp, ông Trịnh Xuân Trường - Phó Chủ tịch UBND tỉnh Lào Cai cho rằng, quy hoạch chung xây dựng Khu du lịch quốc gia Sa Pa đến năm 2030 sẽ thực thể hóa Quy hoạch tổng thể phát triển Khu du lịch quốc gia Sa Pa, cũng như Quy hoạch tổng thể phát triển kinh tế xã hội tỉnh Lào Cai thành các định hướng, giải pháp không gian. Đó cũng là tiền đề để lập các đồ án quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết, dự án đầu tư và chuẩn bị đầu tư cơ sở hạ tầng trong địa bàn Khu du lịch.

Kết luận Hội nghị, Thứ trưởng Nguyễn Tường Văn đánh giá Đồ án đã được thực hiện đúng trình tự, tuân thủ Nhiệm vụ theo quy hoạch chung được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt.

Thứ trưởng Nguyễn Tường Văn đề nghị tỉnh Lào Cai chỉ đạo đơn vị tư vấn tiếp thu ý kiến góp ý của các đại biểu và chuyên gia, hoàn thiện tờ trình, dự thảo Quyết định phê duyệt Nhiệm vụ Quy hoạch chung xây dựng Khu du lịch quốc gia Sa Pa, tỉnh Lào Cai đến năm 2030, để Bộ Xây dựng xem xét, trình Thủ tướng Chính phủ quyết định.

Bích Ngọc

## Tình hình nghiên cứu và sử dụng gạch không nung tại Việt Nam

### 1. Gạch bê tông cốt liệu

Gạch bê tông đã được sản xuất và sử dụng từ trước đây khá lâu ở Việt Nam. Gạch bê tông thường được sản xuất bằng cách ép tĩnh hoặc rung ép hỗn hợp bê tông trộn khô. Cốt liệu sử dụng trong gạch bê tông khá đa dạng bao gồm các loại đá dăm cỡ nhỏ, mặt đá, cát nghiền, ngoài ra các loại phế thải công nghiệp như tro, xỉ cũng được sử dụng.

Nguồn cốt liệu chính để sản xuất gạch bê tông là đá mặt. Đá mặt là phế thải của các dây chuyền nghiền đá, sản xuất cốt liệu lớn. Các cơ sở sản xuất đá hiện nay thường có công suất từ khoảng 10.000 m<sup>3</sup>/năm đến 500.000 m<sup>3</sup>/năm mà phổ biến là từ 25.000 m<sup>3</sup>/năm đến 100.000 m<sup>3</sup>/năm. Trong quá trình sản xuất đá cốt liệu có phát thải ra một lượng hạt có kích thước nhỏ hơn 5mm với tỷ lệ khoảng từ 25% đến 30% khối lượng nguyên liệu đầu vào. Là phế thải nên tính chất của đá mặt không được kiểm soát. Thành phần đá mặt bao gồm một lượng khá lớn hạt mịn. Tính chất của đá mặt phụ thuộc vào bản chất đá gốc và công nghệ nghiền. Để quản lý, nâng cao độ ổn định chất lượng gạch bê tông

thì việc quản lý chất lượng đá mặt và điều chỉnh các thông số cấp phối là rất cần thiết. Tuy nhiên, cho đến nay các nghiên cứu chuyên sâu về vấn đề này còn khá khiêm tốn về số lượng và chưa được triển khai trong thực tế.

Để tạo hình gạch bê tông có thể sử dụng ép tĩnh hoặc rung ép. Khi ép tĩnh, thường sử dụng máy ép thủy lực tạo lực ép hỗn hợp bê tông bán khô. Còn khi rung ép, có sử dụng kết hợp lực ép và tác động rung. Các sản phẩm sau khi tạo hình được giữ nguyên trên các tấm kê và được vận chuyển tới khu vực bảo dưỡng. Dây chuyền công nghệ sử dụng trong sản xuất gạch bê tông ở nước ta hiện nay chủ yếu là nhập từ Trung Quốc và tự chế tạo trong nước, mức độ tự động hóa và quản lý chất lượng còn khá hạn chế. Mặt khác, các nghiên cứu về thành phần, tính chất và ảnh hưởng của các quá trình như tạo hình, bảo dưỡng,... đến tính chất của gạch bê tông chưa được triển khai đồng bộ. Do đó, nhìn chung, mức độ ổn định chất lượng của sản phẩm là chưa cao.

Các dây chuyền sản xuất gạch bê tông theo công nghệ rung ép hiện nay ở nước ta khá đa



dạng từ quy mô nhỏ đến quy mô công nghiệp, mức độ trang bị và tự động hóa khác nhau. Cách phân loại phổ biến mô hình sản xuất là theo công nghệ và công suất dây chuyền sản xuất quy đổi ra viên gạch tiêu chuẩn (220x105x60 mm). Theo đó, mức độ phổ biến về công suất bao gồm: Dây chuyền quy mô nhỏ với công suất dưới 4 triệu viên/năm; quy mô vừa với công suất từ 4 triệu viên/năm đến dưới 20 triệu viên/năm; và quy mô lớn với công suất trên 20 triệu viên/năm, mà phổ biến là 20-25 triệu viên/năm; 30-35 triệu viên/năm; 50-55 triệu viên/năm. Nhờ sử dụng đồng thời tác động rung và ép nên có thể giảm được lực ép cần thiết để đạt độ đầm chặt yêu cầu. Các dây chuyền công suất lớn thường có mức độ tự động hóa nhất định và các thiết bị cảm biến giúp quản lý chất lượng các công đoạn sản xuất.

Các dây chuyền sản xuất theo công nghệ ép tĩnh thường có công suất nhỏ hơn với các mức phổ biến gồm 1-2 triệu viên/năm; 3-4 triệu viên/năm; 7-8 triệu viên/năm và 15-20 triệu viên/năm. Do chỉ làm chặt bằng lực ép nên so với công nghệ rung ép, công nghệ ép tĩnh cần áp lực ép lớn hơn để đảm bảo độ đầm chặt hỗn hợp bê tông, do đó đòi hỏi về thiết bị, khuôn cũng khắt khe hơn. Các dây chuyền có công suất nhỏ chưa được đầu tư tự động hóa ở mức cao.

Tiêu chuẩn quốc gia hiện hành TCVN 6477:2016 phân loại gạch bê tông theo đặc điểm cấu tạo thành gạch đặc (GĐ) và gạch rỗng (GR), theo mục đích sử dụng thành gạch thường (GĐt, GRt) và gạch trang trí (GĐtt, GRtt), theo mác thành các loại M3,5; M5; M7,5; M10; M12,5; M15 và M20.

Tiêu chuẩn hiện hành không quy định bắt buộc nhưng có khuyến cáo về hình dạng và kích thước viên gạch như: chiều dài từ 220mm đến 390mm; chiều rộng từ 95 mm đến 200mm và chiều cao từ 60mm đến 190mm. Tiêu chuẩn quy định mức sai lệch cho phép về chiều dài và chiều rộng là  $\pm 2$ mm còn về chiều cao là  $\pm 3$ mm. Ngoài ra cũng quy định chiều dày thành ở vị trí

nhỏ nhất khi viên gạch sản xuất theo công nghệ rung ép là 20mm, theo công nghệ ép tĩnh là 10 mm.

Độ rỗng của viên gạch được quy định không lớn hơn 65%. Độ hút nước của gạch theo khối lượng không lớn hơn 14% đối với gạch mác M3,5 và M5,0 và không lớn hơn 12% đối với các mác còn lại. Độ thấm nước được quy định đối với gạch không tráng là không lớn hơn 0,35 l/m<sup>2</sup>.h và với gạch có tráng là không lớn hơn 16 l/m<sup>2</sup>.h.

Cường độ chịu nén của gạch bê tông được xác định trên viên gạch có kích thước thực. Cường độ chịu nén của gạch bê tông được tính bằng tỷ lệ lực phá hoại chia cho diện tích chịu lực và nhân với hệ số hình dạng phụ thuộc vào kích thước mẫu thử. Hệ số hình dạng được xác định bằng cách tra bảng và nội suy các giá trị trung gian theo chiều cao và chiều rộng của mẫu.

Đối chiếu với các tiêu chuẩn nước ngoài mà cụ thể là tiêu chuẩn của LB Nga và tiêu chuẩn Châu Âu thì tiêu chuẩn Việt Nam có một số điểm khác biệt đáng chú ý.

Trước tiên, tiêu chuẩn Việt Nam không phân biệt rõ ràng khái niệm gạch, đá và bloc theo chiều cao viên xây như tiêu chuẩn LB Nga. Các quy định về sai lệch kích thước cho phép trong tiêu chuẩn Việt Nam quy định chặt chẽ hơn so với tiêu chuẩn LB Nga nhưng cũng như tiêu chuẩn LB Nga giá trị lệch dương và âm được quy định như nhau trong khi tiêu chuẩn Châu Âu quy định giá trị tuyệt đối lệch dương nhỏ hơn so với lệch âm.

Đối với yêu cầu về cường độ trung bình để đạt mác gạch nhất định thì tiêu chuẩn Việt Nam quy định tương tự như tiêu chuẩn LB Nga cũng như tiêu chuẩn Châu Âu. Tuy nhiên, yêu cầu về cường độ nhỏ nhất cho một mẫu thử cường độ tương ứng với mác gạch nhất định thì lại cao hơn so với tiêu chuẩn LB Nga và tiêu chuẩn Châu Âu.

Một điểm đặc biệt trong tiêu chuẩn Việt Nam TCVN 6477:2016 là quy định khi xác định



cường độ gạch cần phải nhân với hệ số hình dạng theo kích thước mẫu thử. Quy định này chỉ bắt đầu xuất hiện ở phiên bản TCVN 6477:2011 trong khi phiên bản TCVN 6477:1999 không quy định điều này. Điều khoản này được tham khảo từ tiêu chuẩn Châu Âu EN 771-3. Theo đó, giá trị cường độ chịu nén của gạch được nhân với hệ số hình dạng để xác định cường độ tiêu chuẩn của gạch. Giá trị cường độ tiêu chuẩn này được sử dụng trong tính toán thiết kế khối xây chứ không sử dụng trong đánh giá nghiệm thu sản phẩm. Việc đánh giá nghiệm thu sản phẩm gạch đá bê tông theo EN 771-3 vẫn được thực hiện theo giá trị cường độ chưa nhân với hệ số hình dạng.

Tiêu chuẩn thiết kế khối xây của Việt Nam TCVN 5573:2011 vẫn dựa trên tiêu chuẩn LB Nga, theo đó sử dụng cường độ viên xây nguyên không tính đến hệ số hình dạng. Do đó, khi áp dụng hệ số hình dạng như quy định trong TCVN 6477:2016 sẽ làm sai lệch giá trị cường độ chịu nén của viên xây dẫn đến việc ước tính sai cường độ chịu nén của khối xây. Điều này cần được tính đến khi thí nghiệm khối xây và cần được xem xét điều chỉnh trong thời gian tới.

Cấu tạo viên xây bê tông có lỗ rỗng hiện nay khá phong phú về số lượng, với nhiều hình

dạng lỗ rỗng. Một số nhà sản xuất trong nước đã giới thiệu và ứng dụng các loại gạch với hình dạng khác với hình dạng gạch trong TCVN 6477 và GOST6133-99

## 2. Gạch bê tông khí chung áp

Bê tông khí chung áp bắt đầu có mặt ở thị trường Việt Nam vào khoảng năm 2008. Đầu tiên, đó là các sản phẩm được công ty Q-CON nhập khẩu từ Thái Lan. Năm 2009, nhà máy sản xuất bloc bê tông khí chung áp đầu tiên tại Việt Nam của Công ty CP VLXD Vĩnh Đức được xây dựng đưa vào hoạt động tại Bảo Lộc, Lâm Đồng. Trong giai đoạn này, bê tông khí chung áp được ứng dụng ở quy mô nhỏ, khối lượng không nhiều.

Sau khi Thủ tướng Chính phủ phê duyệt Chương trình phát triển vật liệu không nung đến năm 2020 bằng Quyết định số 567/QĐ-TTg ngày 28/4/2010, bê tông khí chung áp đã bước đầu xác định được vị thế của mình. Các dự án, nhà máy sản xuất bê tông khí chung áp được triển khai trên cả nước đã tăng mạnh năng lực sản xuất bê tông khí chung áp trong nước. Một số nhà máy sản xuất bê tông khí chung áp tiêu biểu tại Việt Nam với thông tin về công suất thiết kế và xuất xứ dây chuyền công nghệ, như sau:

TT	Doanh nghiệp	Địa bàn	Công suất, 10 <sup>3</sup> m <sup>3</sup> /năm	Xuất xứ công nghệ
1	CT Vĩnh Đức	Lâm Đồng	100	Dongyue B.M. Co.
2	CT E-Bloc	Long An	150	Teeyer E.M. Co.
3	CT Viglacera AAC	Bắc Ninh	200	Cty TNHH Hồ Nam
4	CT Vương Hải	Đồng Nai	100	Dongyue B.M.Co
5	CT Vinema	Hà Nam	100	Dongyue B.M.Co
6	CT Sông Đà Cao Cường	Hải Dương	200	Teeyer E.M. Co
7	CT Phúc Sơn	Hòa Bình	150	Dongyue B.M.Co
8	CT An Thái	Phú Thọ	300	Cty TNHH Tianjin M

9	CT Trường Hải	Hải Dương	200	Cty CKCX Hà Nam
10	CT UDIC Kim Bình	Hà Nam	100	Teeyer E.M. Co
11	CT CP T&T	Bắc Ninh	150	Dongyue B.M.Co
12	CT Sông Đáy - Hồng Hà	Bắc Ninh	200	Tahua Machinery Co
13	CT Hưng Khang	Bình Dương	100	Dongyue B.M.Co

Các nhà máy bê tông khí chưng áp đã đưa vào vận hành phần lớn tập trung ở khu vực phía Bắc. Các nhà máy này có quy mô nhỏ và vừa với công suất từ 100.000 m<sup>3</sup>/năm đến 300.000 m<sup>3</sup>/năm). Thiết bị công nghệ sử dụng đều có xuất xứ từ Trung Quốc với các nhà cung cấp chính là các công ty như ShanDong Dongyue Building Machie Co.Ltd. và Jiangsu Teeyer Engineering Machinery Co.Ltd. Các dây chuyền công nghệ sản xuất bloc bê tông khí chưng áp hiện nay vận hành theo phương án phòng nổ tĩnh, tháo khuôn, lật khối đổ 90° trước khi cắt.

Kết quả khảo sát đánh giá thực trạng các nhà máy sản xuất bê tông khí chưng áp tại Việt Nam vào năm 2014 cho thấy, trình độ công nghệ, thiết bị ở mức trung bình, mức độ đồng bộ và tự động hóa chưa cao. Bên cạnh đó, do mới được hình thành ở Việt Nam nên nguồn nguyên liệu cho sản xuất bê tông khí chưng áp vẫn chưa hoàn toàn đáp ứng được yêu cầu về chất lượng. Bột nhôm phải nhập từ nước ngoài, nguồn vôi hiện có chưa đáp ứng được yêu cầu cho sản xuất bê tông khí chưng áp,... Ngoài ra, thiếu vắng đội ngũ kỹ sư công nghệ được đào tạo bài bản, nắm vững công nghệ sản xuất bê tông khí cũng là một vấn đề không nhỏ mà các nhà máy phải đối mặt. Cho đến nay một số nhà máy bê tông khí chưng áp đã gặp khó khăn và phải chuyển đổi sản xuất.

Hiện nay, bê tông khí chưng áp chủ yếu được sản xuất ở dạng vật liệu xây tuân thủ các yêu cầu của tiêu chuẩn TCVN 7959:2017. Theo đó, gạch AAC có kích thước theo chiều dài không lớn hơn 1500mm, theo chiều rộng

không lớn hơn 600mm và theo chiều cao không lớn hơn 1000mm. Gạch bê tông khí chưng áp có khối lượng thể tích danh nghĩa từ 400 kg/m<sup>3</sup> đến 1000 kg/m<sup>3</sup>, cấp cường độ chịu nén từ B2 đến B8.

Qua thực tế sử dụng, hiện nay các nhà máy chủ yếu sản xuất và tiêu thụ gạch bê tông khí chưng áp có chiều dài 600mm, chiều rộng 200mm, 300mm, chiều cao 80mm, 100mm, 150mm và 200mm. Trong đó, sản phẩm được tiêu thụ nhiều nhất có kích thước 600x200x100mm và 600x200x150mm. Khối lượng thể tích danh nghĩa của bê tông khí chưng áp chủ yếu bao gồm 600 kg/m<sup>3</sup>, 700 kg/m<sup>3</sup> và 800 kg/m<sup>3</sup>, cấp cường độ chịu nén B3 và B4.

Khảo sát thực tế về bê tông khí chưng áp cho thấy bê tông khí chưng áp sản xuất trong nước có mức độ biến động chất lượng lớn. Biến động về cường độ chịu nén của gạch ở mức từ 15% đến 33%. Độ co khô của bê tông khí chưng áp biến động trong khoảng từ 0,141 mm/m đến 0,317 mm/m. Thí nghiệm xác định độ co khô, theo tiêu chuẩn, được xác định theo chênh lệch kích thước ở độ ẩm 30% và 6%. Đánh giá độ co khô khi mẫu từ trạng thái bão hòa nước trở về độ ẩm 6% cho giá trị cao hơn và biến động trong khoảng từ 0,213 mm/m đến 0,319 mm/m. Đây là vấn đề cần quan tâm trong thực tế thi công và sử dụng bê tông khí chưng áp ở điều kiện nước ta hiện nay. Quy định về độ co khô ở các nước cũng có sự khác biệt nhất định. Trong khi tiêu chuẩn Hoa Kỳ quy định giá trị co khô không vượt quá 0,2% thì theo tiêu chuẩn LB Nga độ co khô không được vượt quá

0,5 mm/m khi sử dụng cát và 0,7 mm/m khi sử dụng các loại vật liệu chứa silic dioxit khác.

Số liệu thống kê về khối lượng thể tích và cường độ chịu nén của bê tông khí chưng áp do

một số nhà máy trong nước sản xuất đã thí nghiệm tại Viện KHCN Xây dựng được tổng hợp trong bảng sau:

**Bảng: Tính chất của viên xây bê tông khí chưng áp (Viện KHCN XD)**

Nhà sản xuất	Cường độ nén, MPa	Khối lượng thể tích, kg/m <sup>3</sup>
Công ty CP Bê tông khí Vigracera	4,1 - 8,5	680 - 830
Công ty TNHH ĐTXD&TM An Thái	1,9 - 6,2	490 - 870
Công ty CP gạch nhẹ Phúc Sơn	3,6 - 6,7	620 - 770
Công ty CP Sông Đà Cao Cường	3,6 - 8,1	570 - 770
Công ty CP VINEMA	3,3 - 6,7	630 - 760
Công ty CP Sông Đáy - Hồng Hà Dầu Khí	4,1 - 5,4	650 - 670
Công ty CP Vương Hải	3,9 - 5,2	610 - 710

Hệ số hóa mềm của bê tông khí chưng áp sản xuất tại nước ta đang ở mức từ 0,5 đến 0,7 cho thấy vật liệu bê tông khí chưng áp chưa đạt yêu cầu đối với vật liệu bền nước. Vấn đề này cần được cải thiện trong thời gian tới.

Có thể thấy rằng, trong giai đoạn đầu, các sản phẩm bê tông khí chưng áp sản xuất tại Việt Nam có chất lượng trung bình, độ ổn định chất lượng không cao. Điều này ảnh hưởng lớn đến sự làm việc lâu dài và khả năng chấp nhận của thị trường đối với sản phẩm. Chịu ảnh hưởng chung của khủng hoảng kinh tế và suy giảm trong hoạt động xây lắp, sản xuất và tiêu thụ bê tông khí chưng áp tại Việt Nam cũng trải qua giai đoạn trầm lắng. Mặc dù nhà nước liên tục có các chính sách khuyến khích sử dụng vật

liệu nhẹ, vật liệu không nung nhưng do thói quen của người tiêu dùng và hạn chế về giá thành nên cho đến nay việc mở rộng ứng dụng bê tông khí chưng áp trong xây dựng vẫn là vấn đề cần sự góp sức của các bên liên quan và toàn xã hội

Tới nay, mặc dù trải qua một số biến động của thị trường, một số nhà máy bê tông khí chưng áp vẫn duy trì được hoạt động sản xuất ổn định, từng bước cải thiện chất lượng, đa dạng hóa sản phẩm.

**Ninh Hoàng Hạnh**

(Nguồn: Viện KHCN xây dựng,  
Bộ Xây dựng)

## Ba giải pháp kiến trúc cơ bản để bảo toàn thiên nhiên cho các công trình xanh

Đô thị hóa không ngừng phát triển một mặt giúp giải quyết hàng loạt vấn đề, mặt khác kéo theo rất nhiều vấn đề khác, gồm cả sự xuống cấp của hệ sinh thái và thiếu cây xanh trong các thành phố. Trong bối cảnh đó, mỗi quan tâm đối với lối kiến trúc hài hòa thiên nhiên, không làm tổn thương tự nhiên ngày càng tăng lên.

Nhiều người quan niệm kiến trúc sinh thái rất phức tạp và rất tốn kém, bởi đòi hỏi những giải pháp thiết kế đặc biệt, hệ thống thông tin liên lạc phức hợp... Tuy nhiên, bất cứ giải pháp nào cũng chỉ là một trong những cách khiến công trình xây dựng “xanh” hơn. Tác giả bài viết sẽ phân tích tổ hợp gồm ba giải pháp, một trong số đó thậm chí không cần đầu tư nhiều.

### 1. Vật liệu

Nhờ giải pháp này, có thể cải thiện tính sinh thái của các công trình mà không cần thay đổi nhiều trong thiết kế (giúp giảm giá thành công trình). Trong trường hợp này, các tấm panel có thành phần bông khoáng rất phù hợp để ốp. Được công nhận xếp hạng sinh thái A+ và A, tức là vật liệu được chứng nhận BRE và được công nhận là tốt nhất theo tiêu chí đề ra.

Các tiêu chuẩn cao cho phép sử dụng lớp ốp như vậy trong tất cả các loại công trình, gồm cả các cơ sở giáo dục, trường học. Có nhiều ví dụ về trường học sử dụng vật liệu ốp này tại Đức, Hà Lan và Bỉ. Một ưu điểm nữa là tuổi thọ của vật liệu - các panel có thể phục vụ ít nhất 60 năm, sau đó có thể tái chế. Có tới 50% nguyên liệu thô của các panel ốp có thành phần bông khoáng được làm từ vật liệu tái chế.

### 2. Cây xanh

Trong các thiết kế của KTS.Võ Trọng Nghĩa, khó mà tách biệt được kiến trúc hay tự nhiên có tầm quan trọng hơn. Các thiết kế của ông nom đều tựa như những bình hoa khổng lồ - thực vật chiếm toàn bộ những khoảng không có thể, không chỉ có vai trò trang trí mà còn là một



“Ngôi nhà trứng” City Hall tại London (Anh)

phần chức năng của tòa nhà.

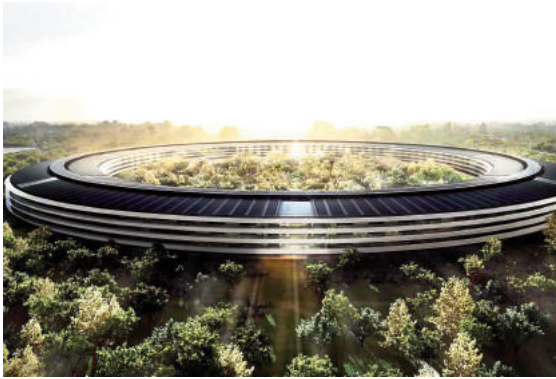
Một trong những tác phẩm nổi bật nhất của ông là dự án “cải tạo xanh” một ngôi nhà cũ nát tại trung tâm Hà Nội. Toàn bộ mặt tiền ngôi nhà ẩn đằng sau các song thép được bện bằng những dây leo xanh mát. Hệ thực vật bảo vệ ngôi nhà tránh ánh nắng mặt trời, bảo đảm cho người bên trong sự riêng tư và biến cả ngôi nhà thành một ngôi nhà - cây, rất dễ chịu thoải mái không chỉ với những người sống bên trong mà cả khách tình cờ đi qua.

Tất cả các thiết kế của KTS.Võ Trọng Nghĩa đều hướng tới mục đích - đưa con người trở về thế giới tự nhiên. Đặc điểm này cũng là một định hướng quan trọng trong hệ tư tưởng của Văn phòng Kiến trúc sư Võ Trọng Nghĩa.

KTS. Stefano Boeri người Ý cũng rất nổi tiếng nhờ những tòa nhà - rừng cây thân thiện với môi trường của mình. Tổ hợp nhà ở Bosco Verticale (Rừng theo phương thẳng đứng) do ông thiết kế đã được hoàn thành năm 2015 tại trung tâm thành phố Milan. Đây là hai tòa tháp chọc trời được bao quanh bởi những sân thượng từ ngọn tháp xuống đến dưới đất, với các loại cây, hoa và thảo mộc được trồng bên trên. Tổng cộng, có khoảng một ngàn loài thực vật đã được sử dụng trong dự án này.

Nhờ Bosco Verticale, sự đa dạng sinh học





Tòa nhà văn phòng mới của Apple tại California (Mỹ)

gia tăng trong thành phố, các loài côn trùng, chim và hệ thực vật cận có nhiều môi trường sinh sôi phát triển hơn. Bên cạnh đó, cây xanh hấp thụ carbon dioxide và là bộ lọc các hạt bụi mịn trong không khí rất tốt.

### 3. Hình dáng và cấu trúc

Norman Foster là tác giả của nhiều thiết kế hiệu quả năng lượng thường được phản ánh rất rõ nét lên hình thức, diện mạo của các công trình. Hình dáng kỳ lạ của Tòa thị chính được người dân London gọi là "ngôi nhà trứng" là một ví dụ. Hình dáng độc đáo khiến diện tích bề mặt ngoài của tòa nhà giảm đáng kể, do đó tiết kiệm năng lượng hơn. Một ví dụ khác là tòa nhà trụ sở Bloomberg cũng tại London, được coi là văn phòng xanh nhất thế giới. Nhờ một lượng lớn ánh sáng mặt trời và việc thông gió tự nhiên, mức tiêu thụ điện của tòa nhà rất thấp.

N.Foster cố gắng đưa hiệu quả năng lượng không chỉ vào kiến trúc hiện đại. Khi phục chế tòa nhà Quốc hội Reichstag ở Berlin (Đức), Văn phòng kiến trúc của ông đã thiết kế một mái vòm lớn bằng kính vươn lên trên mặt tiền lịch sử, gồm 360 panel gương lớn, được điều chỉnh bằng phản xạ ánh sáng. Tùy vào từng thời điểm trong ngày, các gương tự xoay sao cho ánh sáng tự nhiên xâm nhập vào hội trường lớn (ngay phía dưới mái vòm) tối đa.

Một trong những dự án lớn gần đây nhất, thể hiện tính ưu tiên hàng đầu của thiên nhiên là Văn phòng trụ sở Tập đoàn Apple (Apple Park,



Trụ sở Bộ Giao thông Gruzia

Cupertino, California), N.Foster là tác giả. Tòa nhà tạo thành một vòng tròn lớn khép kín, bên trong vòng tròn là vườn cây, bãi cỏ, hồ nước, bên ngoài vòng tròn là những mảng công viên xanh. Trong tòa nhà tròn 4 tầng có 260 nghìn m<sup>2</sup> không gian văn phòng, gần 28 nghìn m<sup>2</sup> dành cho các phòng thí nghiệm nghiên cứu khoa học, và phòng hội nghị có thể chứa 1000 người. Ngoài ra, sẽ có trạm điện "xanh" (gồm các panel pin mặt trời và turbin gió) có thể đảm bảo toàn bộ lượng điện tiêu thụ cho cả công trình. Bãi đậu xe cho nhân viên và khách của Apple được xây ngầm dưới đất. Toàn bộ khoảng không tự do xung quanh sẽ dành cho những khu vườn - công viên với hơn sáu nghìn cây xanh, các lối đi dạo thư giãn cho những bộ óc hàng đầu của thế giới điện toán.

Công trình được kỳ vọng sẽ có diện tích lớn nhất thế giới hoạt động nhờ năng lượng mặt trời, đồng thời trở thành tòa nhà lớn nhất với hệ thống thông gió tự nhiên, tức là sẽ không cần các thiết bị điều hòa không khí và sưởi ấm suốt 9 tháng mỗi năm.

Trong những công trình biểu thị sự trân trọng đối với thiên nhiên, có cả những ví dụ của kiến trúc Xô viết. Một trong số đó là tòa nhà trụ sở Bộ Giao thông Gruzia được xây dựng tại Tbilisi vào những năm 1970. Các "chân" của công trình không chỉ là sự thể hiện trường phái metabolism của kiến trúc sư George Chakhava, mà còn là một phương thức độc đáo để cải



thiện tính sinh thái của công trình. Các “chân” chiếm diện tích đất ít hơn là nền móng, nhờ đó các loại cây, bụi cây có thể tự do phát triển bên dưới các khối nhà.

Mỗi công trình sinh thái riêng biệt chưa đủ sức để bảo vệ thiên nhiên, do đó trên thế giới hình thành ngày càng nhiều làng sinh thái, quận sinh thái, thậm chí đô thị sinh thái, tạo thành hệ sinh thái bền vững và tiếp nhận phần lớn năng lượng từ các nguồn tái tạo. Trong số những dự án mới nhất đã được triển khai có Sunny Park(CHLB Đức), trong đó tất cả các ngôi nhà được trang bị các tấm pin mặt trời.

Dự án đô thị xanh Thiên Tân (Trung Quốc) có quy mô lớn hơn - toàn bộ năng lượng sẽ

được thu nhận từ mặt trời, gió và nước. Bên cạnh đó, mỗi tòa nhà trong thành phố sẽ được thiết kế với điểm nhấn là cây xanh, diện tích được phủ xanh tối đa. Các tác giả dự án kỳ vọng sẽ giải phóng hoàn toàn cư dân khỏi sự lệ thuộc vào các nguồn năng lượng không tái tạo, đồng thời giúp giảm lượng khí thải carbon dioxide vào khí quyển. Dự án dự kiến sẽ hoàn thành trong năm 2020.

**N. Matvenko**

*Nguồn: Tạp chí điện tử  
www.archspeech.com 2/2019*

**ND: Lê Minh**

## Công nghệ in 3D và các thành phố thông minh

Khi các thành phố thông minh tiếp tục phát triển trở nên thông minh hơn, các công nghệ cũng cần được tối ưu hóa để giải quyết tốt nhất nhu cầu của các thành phố. Chúng ta đã biết, công nghệ in 3D có tiềm năng như thế nào trong lĩnh vực xây dựng và sản xuất - đã in được căn nhà bê tông đầu tiên trên thế giới tại Pháp, in một chiếc bằng cầu thép không gỉ, một căn nhà sinh thái bằng nguyên liệu là bùn ở Amsterdam (Hà Lan). Hiện nay, có những câu chuyện về sử dụng công nghệ in 3D để chế tạo các cấu trúc bằng thủy tinh. Do đó, công nghệ in 3D rất phù hợp đối với các thành phố thông minh, nơi cần các giải pháp công nghệ hiệu quả để giảm thiểu việc tiêu thụ tài nguyên, tối đa hóa các chức năng công nghệ, giảm chi phí, đánh giá lại các chiến lược và quy trình.

**Vai trò của công nghệ in 3D đối với các đô thị thông minh**

### **Quy hoạch đô thị và giao thông**

Công nghệ in 3D có thể giúp hiển thị rõ ràng quy hoạch đô thị và các tuyến giao thông để bố trí loại phương tiện và xây dựng phương thức giao thông tốt hơn. Công ty Motors đã sử dụng công nghệ in 3D để tạo ra các xe không người

lái. Công nghệ này mở ra các phương pháp thông minh hơn trong nhận thức về không gian. Các xe được in 3D thậm chí còn được làm bằng vật liệu có thể tái chế một phần - giúp cho việc chuyển đổi quy trình sản xuất và cắt giảm khí thải bằng cách hỗ trợ sử dụng phương tiện giao thông dùng chung.

### **Đèn LED**

In 3D cho phép bạn thấy bất cứ điều gì bạn hình dung về cuộc sống. Điều này có thể hữu ích trong các thành phố thông minh đặt ưu tiên cho các yếu tố như hiệu quả năng lượng. Công nghệ chiếu sáng LED được ưa chuộng vì lý do này, và sử dụng PCB (mạch in) để truyền nhiệt hiệu quả trong khi vẫn nhỏ gọn. Sự phổ biến của đèn LED cho các mục đích để ở và thương mại và trong các lĩnh vực khác như ô tô, khoa học máy tính và thậm chí các ngành công nghiệp y tế. In 3D thậm chí có thể thay thế các quy trình chế tạo PCB (mạch in) thông thường và điều này có thể có nghĩa là các hoạt động bền vững tiếp tục được áp dụng cho các thành phố thông minh.

### **Giảm chất thải và sản xuất thông minh hơn**

Để đạt được hiệu quả và tối đa hóa sản

lượng, khái niệm “đô thị” cần được xác định lại ở các thành phố thông minh. Sản xuất và tiêu thụ cần phải thay đổi để cải thiện việc giảm chất thải. Các phòng thí nghiệm chế tạo với công nghệ in 3D và các công cụ sản xuất khác có thể mô phỏng các hình thức sản xuất mới. Về công nghệ thực phẩm, máy in thực phẩm 3D đáp ứng nhu cầu về tùy chỉnh thực phẩm và các sản phẩm chứa đầy chất dinh dưỡng cho các cá nhân có nhu cầu ăn kiêng.

Một báo cáo của Hội nghị in 3D thực phẩm ở Hà Lan nói rằng đằng sau những đổi mới này là cần phải phát triển các hệ thống sản xuất

thực phẩm bền vững hơn, trong đó in 3D thực phẩm có thể là giải pháp để nuôi sống dân số toàn cầu ngày càng tăng.

Trong các thành phố thông minh nơi phát triển bền vững là điều bắt buộc, in 3D có thể đưa ra các giải pháp hữu hình để lấp đầy những khoảng trống mà các công nghệ khác không thể làm được.

**ND: Mai Anh**

*<https://www.smartcity.press/why-3d-printing-is-important/>*

## **Bộ Xây dựng họp trực tuyến chỉ đạo tiến độ Dự án xây dựng Nhà Quốc hội Lào**

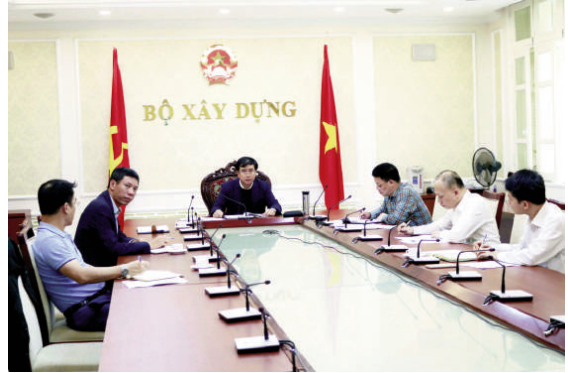
Ngày 20/3/2020, tại trụ sở Bộ Xây dựng, Thứ trưởng Lê Quang Hùng chủ trì cuộc họp trực tuyến giữa Bộ Xây dựng với Ban Quản lý chuyên ngành 1, Ban Quản lý chuyên ngành 3 và các cơ quan chuyên môn về công tác chỉ đạo điều hành, tháo gỡ những khó khăn, vướng mắc, nhằm đảm bảo tiến độ thực hiện Dự án xây dựng Nhà Quốc hội Lào.

Tại cuộc họp, lãnh đạo các đơn vị báo cáo Thứ trưởng Lê Quang Hùng tiến độ triển khai Dự án, đặc biệt là những khó khăn, vướng mắc trong quá trình vận chuyển nhân lực, trang thiết bị vật tư, trong bối cảnh Lào cấm nhập cảnh để ngăn chặn dịch bệnh COVID-19.

Theo đại diện Ban Quản lý chuyên ngành 3, hiện nay các đơn vị thi công ở công trường xây dựng công trình Nhà Quốc hội Lào đang đẩy nhanh tiến độ theo kế hoạch. Tuy nhiên, việc vận chuyển công nhân, trang thiết bị, vật tư, máy móc từ Việt Nam sang đang gặp nhiều khó khăn vì Lào cấm biên. Nhiều chuyến hàng đang bị dừng lại ở cửa khẩu Cầu Treo, chưa được nhập cảnh vào Lào. Nếu tình hình khó khăn này không kịp thời được tháo gỡ, sẽ ảnh hưởng nhiều tới tiến độ Dự án.

Bên cạnh đó, hàng hóa, thiết bị nhập khẩu từ châu Âu, đặc biệt là từ Tây Ban Nha, Italia hiện nay cũng gặp rất nhiều khó khăn do dịch bệnh COVID-19. Nhiều chuyến hàng có nguy cơ không thể cập cảng theo đúng lịch trình. Đại diện Ban Quản lý chuyên ngành 3 đề xuất Ban Chỉ đạo sớm có phương án giải quyết hiệu quả.

Nêu rõ những thách thức trong giai đoạn hiện nay, đặc biệt là ảnh hưởng của dịch COVID-19 tới tiến độ Dự án Xây dựng Nhà Quốc hội Lào, Thứ trưởng Lê Quang Hùng chỉ đạo, bằng mọi biện pháp, quyết tâm giữ vững tiến độ Dự án, đảm bảo an toàn, ổn định cho toàn bộ cán bộ, công nhân đang hoạt động trên



*Thứ trưởng Lê Quang Hùng chủ trì cuộc họp trực tuyến*



*Toàn cảnh cuộc họp*

công trường Nhà Quốc hội Lào và cho biết, Ban Chỉ đạo sẽ trao đổi, đề xuất với cơ quan chức năng Lào để có hướng giải quyết nhanh chóng, kịp thời các vấn đề phát sinh, nhằm đảm bảo tiến độ Dự án diễn ra theo đúng kế hoạch.

Với những trang thiết bị, vật tư nhập khẩu từ các nước châu Âu, đặc biệt là Tây Ban Nha, Italia, Thứ trưởng Lê Quang Hùng yêu cầu các đơn vị liên quan theo dõi chặt chẽ, sát sao lịch trình, tiến độ, khối lượng vận chuyển và báo cáo đầy đủ lên Ban Chỉ đạo để có những phương án chủ động giải quyết trong mọi tình huống.

Về công tác phòng chống dịch bệnh COVID-19, Thứ trưởng Lê Quang Hùng yêu cầu công trường Nhà Quốc hội Lào cần có khu cách ly hợp lý, trường hợp phát hiện người nghi nhiễm là phải

tiến hành cách ly ngay và thực hiện các biện pháp y tế cần thiết theo quy định. Thứ trưởng đề nghị, Binh đoàn 11 sớm báo cáo Cục Quân y, Bộ Quốc phòng xây dựng kế hoạch chuẩn bị ứng phó hiệu quả mọi tình huống có thể xảy ra, khi

cần sự hỗ trợ, Bệnh viện Xây dựng (thuộc Bộ Xây dựng) luôn sẵn sàng phối hợp.

Trần Đình Hà

## **Liên danh Viện Kiến trúc Quốc gia - AREP Ville đạt Giải Nhất cuộc thi Ý tưởng quy hoạch chung Thành phố Bảo Lộc và vùng phụ cận đến năm 2040**

Vừa qua, UBND tỉnh Lâm Đồng, Sở Xây dựng và UBND TP Bảo Lộc đã tổ chức lễ công bố và trao giải thưởng Cuộc thi Ý tưởng quy hoạch chung thành phố Bảo Lộc và vùng phụ cận đến năm 2040.

Kết quả, UBND tỉnh Lâm Đồng đã quyết định trao giải Nhất cho Liên danh Viện Kiến trúc Quốc gia (VIAR) và AREP Ville; Giải Nhì được trao cho Công ty Cổ phần Tư vấn Thiết kế ADA và cộng sự; Giải Ba được trao cho Liên danh Viện Quy hoạch đô thị và nông thôn Quốc gia (VIUP) và Công ty RUA. Giải nhất trị giá 1,5 tỷ đồng, Giải Nhì trị giá 1 tỷ đồng và Giải Ba trị giá 500 triệu đồng cho các đơn vị đoạt giải. Ngoài ra, còn có giải thưởng 300 triệu đồng cho đơn vị có chứng nhận tham dự giải.

Phát biểu sau khi cùng đại diện AREP Ville nhận Giải, ông Đỗ Thanh Tùng - Viện trưởng Viện Kiến trúc quốc gia cho biết: Cuộc thi Ý tưởng quy hoạch chung thành phố Bảo Lộc và vùng phụ cận đến năm 2040 đã thu hút được các đơn vị mạnh của Bộ Xây dựng cùng một số đơn vị khác. Chất lượng của những ý tưởng quy hoạch đều rất tốt do những chuyên gia trong và ngoài nước thực hiện. Giải nhất mà Liên danh Viện Kiến trúc Quốc gia và AREP Ville đạt được vừa là vinh dự vừa là trách nhiệm mà chúng tôi phải cố gắng thực hiện những phần việc tiếp theo trong thời gian tới.

Trong khi đó, bà Melanie Doremus - Đại diện



*Nhóm tác giả thực hiện ý tưởng Quy hoạch đạt giải Nhất: Liên danh Viện Kiến trúc Quốc gia - AREP Ville*

Đơn vị tư vấn AREP Ville, cho biết: Chúng tôi rất vinh dự được nhận giải nhất của cuộc thi và đây là bước đầu tiên quan trọng để tiếp tục thực hiện dự án này, nhằm quy hoạch thành phố Bảo Lộc thành một khu phát triển về kinh tế bền vững. Chúng tôi sẽ tiếp tục cùng với Viện Kiến trúc Quốc gia phối hợp với các cơ quan, ban, ngành của Lâm Đồng cũng như của Bảo Lộc và các vùng phụ cận để phát triển ý tưởng quy hoạch chung của thành phố Bảo Lộc và các vùng phụ cận đến năm 2040, trong đó chú trọng phát triển quy hoạch chung của Bảo Lộc dựa trên những chiến lược mà chúng tôi hiểu biết ở quốc tế, cũng như là cố gắng hiểu biết được văn hóa bản sắc của địa phương để phát triển ý tưởng quy hoạch này có chất lượng tốt nhất.

Theo định hướng phát triển và nhiệm vụ thiết kế được UBND tỉnh phê duyệt thì thành

phố Bảo Lộc hướng đến là đô thị hiện đại tổng hợp, trung tâm chính trị hành chính cấp tỉnh trong tương lai, là đô thị hạt nhân phía Nam của tỉnh Lâm Đồng. Bảo Lộc sẽ phát triển đô thị bền vững theo hướng tăng trưởng xanh mang đặc trưng, phù hợp với yêu cầu phát triển trong tình hình mới và yêu cầu của việc thu hút đầu tư; kiến tạo, phát huy môi trường sống theo hướng bố trí hợp lý các làng đô thị xanh và các khu đô thị mang bản sắc, bảo vệ tốt môi trường sinh thái. Trong thời gian vừa qua, Ban tổ chức cuộc thi và Hội đồng thi tuyển đã làm việc hết sức tích cực và hiệu quả để cuộc thi tuyển ý tưởng thành công tốt đẹp.

Tham dự buổi lễ, ông Đoàn Văn Việt – Phó Bí thư Tỉnh ủy, Chủ tịch UBND tỉnh Lâm Đồng cho biết tỉnh Lâm Đồng sẽ chỉ đạo hoàn thiện đồ án quy hoạch Thành phố Bảo Lộc và vùng phụ cận đến năm 2040, vào tháng 6/2020, đồng thời chỉ đạo lãnh đạo các ngành, các địa phương của thành phố Bảo Lộc cần chủ động, nhanh chóng phối hợp tổ chức triển khai các công việc tiếp theo. Sở Xây dựng là đơn vị chủ đầu tư của đồ án quy hoạch này cần khẩn trương hoàn thiện các hồ sơ, thủ tục theo quy định hiện hành để tiến hành thương thảo và ký kết hợp đồng với đơn vị tư vấn đạt Giải Nhất của cuộc thi và triển khai lập đồ án quy hoạch chung thành phố Bảo Lộc và vùng phụ cận đến năm 2040; Chủ trì phối hợp với các ngành liên quan và UBND TP Bảo Lộc, đơn vị tư vấn đẩy nhanh tiến độ thực hiện lập đồ án quy hoạch đảm bảo chất lượng. Trong đó, cần nghiên cứu và cập nhật các ý tưởng hay của các phương án khác tham gia cuộc thi tuyển, kết hợp ý tưởng quy hoạch đạt giải cao nhất, làm cơ sở hình

thành đồ án quy hoạch đảm bảo chất lượng và tính khả thi cao.

Trong quá trình lập kế hoạch cần kịp thời giải quyết, tháo gỡ những khó khăn, vướng mắc theo thẩm quyền hoặc báo cáo đề xuất UBND tỉnh giải quyết. Các sở, ban ngành có liên quan, chính quyền các địa phương cần có sự phối hợp tốt với đơn vị tư vấn và chủ đầu tư để kịp thời cung cấp các hồ sơ, những tài liệu có liên quan phục vụ cho việc lập đồ án, tổ chức các hội nghị báo cáo lấy ý kiến của các tổ chức, cá nhân có liên quan đóng góp ý kiến để chỉnh sửa, hoàn thiện đồ án với chất lượng tốt nhất, phù hợp với quy định hiện hành và định hướng phát triển trong tương lai của địa phương và khu vực.

Ông Đoàn Văn Việt đề nghị Viện Kiến trúc Quốc gia và đơn vị tư vấn AREP Ville tập trung nguồn lực để nghiên cứu, tính toán và phân tích kỹ lưỡng để đề xuất giải pháp kỹ thuật tối ưu, đảm bảo được tính khoa học và cả khi hoàn thành đồ án quy hoạch đảm bảo chất lượng và tiến độ.

Về tiến độ lập đồ án quy hoạch, Chủ tịch UBND tỉnh Lâm Đồng đề nghị cần tập trung khẩn trương phấn đấu hoàn thiện đồ án quy hoạch để trình HĐND tỉnh thông qua tại kỳ họp giữa năm 2020, hướng đến chào mừng Đại hội Đảng bộ TP Bảo Lộc lần thứ VI và tiến tới Đại hội Đảng bộ tỉnh Lâm Đồng lần thứ XI, nhiệm kỳ 2020 - 2025. Thời gian này rất khẩn trương, đến khoảng cuối tháng 6/2020 là phải xong đồ án quy hoạch. Do đó, liên danh đạt Giải cần vượt qua những khó khăn để có thể hoàn thành tiến độ.

**Trần Đình Hà - Linh Nguyễn**



## **Ngành Xây dựng có tiềm năng lớn về tiết kiệm năng lượng**

Ngành Xây dựng là ngành tiêu thụ nhiều nhất tài nguyên và nguyên liệu thô trên toàn cầu. Theo Báo cáo nghiên cứu của Diễn đàn Kinh tế thế giới phối hợp với Tập đoàn tư vấn Boston thực hiện năm 2016, ngành Xây dựng tiêu thụ khoảng 50% sản lượng thép của thế giới và hơn 3 tỷ tấn nguyên liệu thô mỗi năm để sản xuất các sản phẩm xây dựng. Đối với việc sử dụng năng lượng, các tòa nhà tiêu thụ khoảng 25 - 40% tổng lượng năng lượng toàn cầu, chiếm tỷ trọng lớn về phát thải carbon dioxide.

Ngành Xây dựng có tiềm năng lớn về tiết kiệm năng lượng thông qua các nỗ lực cải thiện chất lượng công trình xây dựng và vật liệu sử dụng, áp dụng các công nghệ xanh trong sản xuất vật liệu, cấu kiện hóa và mô đun hóa các kết cấu xây dựng, áp dụng các công nghệ thông minh trong thiết kế, thi công xây dựng các công trình, vận hành các tòa nhà... Tất cả các nỗ lực đó đều mang lại lợi ích đáng hoan nghênh, góp phần nâng cao hiệu quả kinh tế, xã hội và môi trường.

Nhằm thúc đẩy các hoạt động tiết kiệm năng lượng, Việt Nam đã ban hành Luật sử dụng năng lượng tiết kiệm và hiệu quả (Luật số 50/2010/QH12), có hiệu lực từ ngày 01/01/2011, quy định việc sử dụng năng lượng tiết kiệm và hiệu quả trong các ngành, lĩnh vực.

Trong lĩnh vực xây dựng, Luật quy định việc áp dụng các giải pháp quy hoạch và thiết kế kiến trúc phù hợp với điều kiện tự nhiên nhằm giảm tiêu thụ năng lượng sử dụng cho chiếu sáng, thông gió, làm mát, sưởi ấm; Sử dụng vật liệu cách nhiệt phù hợp tiêu chuẩn quốc gia hoặc quốc tế về mức hiệu suất năng lượng; Sử dụng và lắp đặt các phương tiện, thiết bị có hiệu suất năng lượng cao; Sử dụng hệ thống quản lý, điều khiển tự động để vận hành phương tiện,

thiết bị sử dụng năng lượng phù hợp với quy mô công trình; Lắp đặt thiết bị đo lường điện, nhiệt, thiết bị khống chế nhiệt độ trong phòng và thiết bị kiểm soát hệ thống cung cấp điện, nhiệt tại các vị trí trong toà nhà phù hợp với điều kiện thời tiết và mục đích sử dụng; Sử dụng vật liệu xây dựng tiết kiệm năng lượng, vật liệu không nung, lắp đặt thiết bị sử dụng năng lượng mặt trời, khí sinh học trong các công trình xây dựng; Áp dụng tiêu chuẩn, quy chuẩn kỹ thuật, định mức về sử dụng năng lượng tiết kiệm và hiệu quả đối với công trình xây dựng.

Từ năm 2005, Bộ Xây dựng đã ban hành Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về các công trình xây dựng sử dụng năng lượng hiệu quả (QCVN 09:2005/BXD), quy định những yêu cầu tối thiểu bắt buộc áp dụng để đảm bảo hiệu quả năng lượng cho các công trình xây dựng. Từ đó đến nay, QCVN 09 đã được nâng cấp qua các phiên bản QCVN 09:2013/BXD và nay là QCVN 09:2017, có hiệu lực từ ngày 01/6/2018, đây cũng là Quy chuẩn nhận được sự hỗ trợ của rất nhiều tổ chức quốc tế, trong đó có Chương trình Phát triển Liên hợp quốc (UNDP).

Việc áp dụng QCVN 09:2017 là bước quan trọng thúc đẩy mục tiêu năng lượng hiệu quả thông qua thiết kế, xây dựng và lắp đặt thiết bị, vận hành công trình xây dựng, góp phần tiết kiệm tổng năng lượng tiêu thụ trong các công trình xây dựng. Áp dụng quy chuẩn cũng giúp chủ sở hữu, người quản lý công trình tiết kiệm năng lượng thông qua thiết kế lớp vỏ công trình, chiếu sáng, thông gió, điều hòa không khí... để giảm thiểu chi phí vận hành công trình đồng thời giảm phát thải nhà kính, giúp cải thiện môi trường, nâng cao chất lượng cuộc sống.

Tuy nhiên, việc ứng dụng các thiết bị máy móc, công nghệ mới trong tòa nhà ở Việt Nam hiện nay còn gặp nhiều khó khăn. Về mặt chính

sách, các cơ quan chức năng thiếu hướng dẫn, quy định, minh họa cụ thể nhằm thực hiện công trình tiết kiệm năng lượng, công trình xanh. Việc thực hiện nội dung tiết kiệm năng lượng ở giai đoạn thiết kế còn rất hạn chế. Đặc biệt, thiếu lộ trình để các tòa nhà thực hiện, nâng cấp, áp dụng các công nghệ mới nhằm đáp ứng các yêu cầu đặt ra tại quy chuẩn QCVN 09:2013/BXD.

Đối với chủ đầu tư các công trình, nhận thức của nhiều đơn vị quản lý tòa nhà còn hạn chế, chưa sẵn sàng tiếp cận, áp dụng công nghệ mới, các giải pháp tiết kiệm và công trình xanh. Nhiều ban quản lý tòa nhà chưa quan tâm tới tiết kiệm năng lượng hoặc công trình xanh do thời gian hoàn vốn dài hơn so với thông thường. Bên cạnh đó, những khó khăn về tài chính, thiếu thông tin, thiếu năng lực kỹ thuật trong

thiết kế, giám sát, vận hành và quản lý các tòa nhà tiết kiệm năng lượng... cũng là những yếu tố gây trở ngại cho việc ứng dụng thiết bị máy móc, công nghệ mới tiết kiệm năng lượng trong các tòa nhà, công trình xanh.

Trong thời gian tới, để phát huy các tiềm năng to lớn của ngành Xây dựng về tiết kiệm năng lượng, các cơ chế chính sách, pháp luật về tiết kiệm năng lượng trong hoạt động xây dựng cần tiếp tục được nghiên cứu hoàn thiện đồng bộ, với các quy định cụ thể hơn; đồng thời, cần đẩy mạnh hoạt động tuyên truyền về các giải pháp kỹ thuật, công nghệ mới tiết kiệm năng lượng, cũng như nâng cao ý thức xã hội về tiết kiệm năng lượng trong hoạt động xây dựng.

**Minh Tuấn**

## **Lịch sử chế độ nhà ở cho thuê của Trung Quốc**

### **1. Thị trường bất động sản khởi bước, tìm tòi cải cách chế độ nhà ở cho thuê công cộng (1978 - 1997)**

Trước cải cách mở cửa, chế độ mà Trung Quốc thi hành là chế độ nhà ở cho thuê công cộng có tính chất phúc lợi, nhà ở của công nhân viên chức tại các thành phố và thị trấn được giải quyết bằng cách chỉ cần nộp một khoản tiền thuê mang tính tượng trưng tối thiểu cho đơn vị công tác (2 - 3% lương tháng). Cuối những năm 1970 của thế kỷ XX, tiền thuê nhà ở công cộng mỗi tháng tại các đô thị trong toàn Trung Quốc là 0,13 NDT/m<sup>2</sup>, không bằng một nửa chi phí bảo trì nhà ở. Năm 1978, sau khi thực hiện cải cách mở cửa, mâu thuẫn nảy sinh từ nhu cầu văn hóa vật chất ngày càng gia tăng của người dân và sự lạc hậu đã dần dần trở thành mâu thuẫn chủ đạo trong giai đoạn đầu của Chủ nghĩa Xã hội tại Trung Quốc. Do thiếu kinh phí xây dựng và bảo trì, việc cung cấp nhà ở công cộng ngày càng thiếu thốn, đồng thời đã trở

thành vấn đề dân sinh nghiêm trọng. Tháng 9/1978, đồng chí Đặng Tiểu Bình cho rằng, giải quyết vấn đề nhà ở liệu có thể có một con đường rộng hơn không, ví dụ như cho phép tư nhân xây nhà hoặc tư nhân xây dựng với sự hỗ trợ của chính quyền, thanh toán trả góp theo đợt. Tháng 4/1980, đồng chí Đặng Tiểu Bình một lần nữa đưa ra con đường quan trọng về vấn đề nhà ở: “Cá nhân các cư dân tại thành phố và thị trấn có thể mua nhà ở, cũng có thể tự xây dựng nhà của mình. Tuy nhiên, nhà ở mới có thể bán ra, nhà ở cũ cũng có thể bán ra. Sau khi bán nhà, tiền thuê có thể được điều chỉnh. Cần liên hệ giá nhà để điều chỉnh tiền thuê nhà, giúp người dân xem xét đến việc mua nhà với chi phí hợp lý”. Lời nói của Đặng Tiểu Bình đã phác thảo nên những nét khái quát chính về cải cách thể chế nhà ở của Trung Quốc sau này: Cải cách chế độ nhà ở thương mại là chủ thể và trọng tâm trong cải cách thể chế nhà ở, trong khi đó cải cách chế độ nhà ở

cho thuê lại là sự hỗ trợ và bảo đảm cho cải cách chế độ nhà ở thương mại. Tháng 6/1980, Ủy ban Trung ương, Quốc vụ viện Trung Quốc đã đưa ra “Đề cương Báo cáo hội nghị công tác xây dựng cơ bản toàn quốc”, trong đó nêu rõ các chính sách thương mại hóa nhà ở đã chính thức thực thi, bức màn cải cách thể chế nhà ở cũng vì thế được mở ra.

Từ năm 1981 đến năm 1985, toàn Trung Quốc có hơn 150 thành phố và hơn 300 huyện triển khai công tác thí điểm bán trợ giá nhà ở công cộng. Tháng 2/1986, nhóm lãnh đạo cải cách chế độ nhà ở của Quốc vụ viện Trung Quốc được thành lập, chủ yếu phụ trách công tác lãnh đạo và điều phối cải cách thể chế nhà ở. Tuy nhiên, do sự vắng mặt của các chế độ liên quan, cho nên giai đoạn 1986 - 1988 rất nhiều khu vực thí điểm đã xuất hiện “phong trào bán nhà giá rẻ”, một số lượng lớn tài sản nhà ở thuộc sở hữu nhà nước bị mất đi. Tháng 6/1988, Bộ Nhà ở và Xây dựng đô thị - nông thôn Trung Quốc đã đưa ra “Thông tư khẩn cấp về việc dừng bán giá rẻ nhà ở công hữu”, tức là ngừng bán trợ cấp nhà ở công cộng và sửa thành nhà ở công cộng được bán với giá đầy đủ. Từ năm 1988 đến năm 1993, Quốc vụ viện Trung Quốc đã tổ chức 3 lần hội nghị công tác cải cách chế độ nhà ở toàn quốc, xác định rõ lấy việc bán nhà ở công cộng làm chủ đạo, thực hiện phương án tổng thể cải cách thể chế nhà ở khi tiến hành đồng thời việc xây dựng, bán và cho thuê. Năm 1994, Quốc vụ viện Trung Quốc ban hành “Quyết định đi sâu cải cách chế độ nhà ở tại các thành phố và thị trấn”, đưa “3 thay đổi, 4 xây dựng” thành nội dung cơ bản trong cải cách thể chế nhà ở, đồng thời xác định cần tích cực thúc đẩy cải cách giá nhà và bán ổn định nhà ở công hữu. Chính sách này đánh dấu việc cải cách thể chế nhà ở tại thành phố và thị trấn của Trung Quốc đã mở hoàn toàn. Năm 1995, “Biện pháp Quản lý nhà ở cho thuê tại đô thị” của Bộ Nhà ở và Xây dựng đô thị - nông thôn Trung Quốc ra đời đã thiết lập nên khung pháp luật

quy phạm và cơ bản đối với việc giao dịch và quản lý thị trường nhà ở cho thuê. Mặc dù các chính sách cải cách chế độ nhà ở giai đoạn này được đưa ra thường xuyên, song tổng thể việc thúc đẩy cải cách thương mại hóa nhà ở lại khá chậm trễ. Năm 1993, tỷ trọng các gia đình thuê nhà ở công cộng trong cư dân đô thị vẫn đạt tỷ lệ cao tới 69,76%, năm 1997 cũng đạt tới 56,72%. Chế độ cho thuê nhà ở công cộng vẫn là sự hỗ trợ chủ đạo nhằm đáp ứng nhu cầu nhà ở của đa số cư dân tại các thành phố và thị trấn, nhà ở cho thuê vẫn chưa hình thành nên cơ chế thị trường độc lập.

## **2. Thị trường bất động sản phát triển mạnh mẽ, cơ chế thị trường nhà ở cho thuê bước đầu được xác lập (1998 - 2008)**

Dưới tác động của cuộc khủng hoảng tài chính châu Á, để gia tăng nhu cầu trong nước, kích thích nền kinh tế tăng trưởng, tháng 7/1998, Quốc vụ viện Trung Quốc đưa ra “Thông tư liên quan đến việc đi sâu hơn nữa cải cách chế độ nhà ở tại đô thị nhằm đẩy nhanh xây dựng nhà ở”, trong đó xác định rõ yêu cầu dừng phân phối hiện vật nhà ở, từng bước thi hành tiền tệ hóa phân phối nhà ở, phát triển và quy phạm thị trường giao dịch nhà ở. Chế độ nhà ở cho thuê công cộng theo kiểu phân phối phúc lợi cũng từ đó kết thúc, nhà ở thị trường hóa khởi bước toàn diện. Trong các văn kiện quan trọng có ý nghĩa chuyển đổi đối với cải cách thể chế nhà ở của Trung Quốc, cơ chế thị trường hóa nhà ở cho thuê đã bước đầu được xác lập. Tuy nhiên, do trọng tâm trong các chính sách nhà ở của Trung Quốc vẫn tập trung ở việc xây dựng thị trường giao dịch nhà ở, cho dù là nhà ở cho thuê giá rẻ đóng vai trò là nhà ở mang tính đảm bảo hay nhà ở cho thuê theo cơ chế thị trường thuần túy thì đều phát triển một cách chậm chạp.

Tháng 3/2001, Phiên họp thứ tư của Đại hội Nhân dân toàn quốc lần thứ IX của Trung Quốc đã thông qua “Đề cương Kế hoạch 5 năm lần thứ 10 về phát triển kinh tế và xã hội quốc gia”,

trong đó có nhắc đến “kích hoạt thị trường bất động sản thứ cấp, phát triển thị trường nhà ở cho thuê”. Việc xây dựng cơ chế thị trường nhà ở cho thuê đã chính thức được đưa vào quy hoạch phát triển quốc gia. Tháng 7/2001, Trung Quốc đấu thầu thành công; tháng 12 Trung Quốc chính thức gia nhập WTO. Với nhiều nhân tố có lợi như vậy, nền kinh tế Trung Quốc tăng trưởng mạnh mẽ, thị trường bất động sản cũng bước vào quỹ đạo phát triển nhanh chóng. Tháng 8/2003, để giải quyết mâu thuẫn mang tính kết cấu trong cung cầu nhà ở tại một số khu vực, ngăn chặn tình trạng quá nóng trên thị trường bất động sản và hoàn thiện công tác quản lý giám sát thị trường, Quốc vụ viện Trung Quốc đã đưa ra “Thông tư về việc thúc đẩy thị trường bất động sản phát triển lành mạnh, bền vững”, lần đầu tiên xác lập địa vị ngành bất động sản là ngành trụ cột trong nền kinh tế quốc dân, đồng thời điều chỉnh chủ thể kết cấu cung ứng nhà ở thành mua hoặc thuê các nhà ở thương mại thông thường, trong phương diện nhà ở cho thuê “cần tăng cường quản lý hồ sơ đăng ký hợp đồng nhà ở cho thuê theo pháp luật, quy phạm phát triển thị trường nhà ở cho thuê”. Trong thời gian từ năm 2003 đến năm 2007, mặc dù Trung ương Trung Quốc đã đưa ra một loạt các chính sách điều tiết kiểm soát bất động sản trên nhiều phương diện như tín dụng, thuế, cung ứng đất đai..., tuy nhiên do chính thể vẫn đang trong thời kỳ tăng trưởng đô thị hóa, thị trường nhà ở cung không đủ cầu, việc đầu tư và tiêu thụ nhà ở thương mại tiếp tục tăng trưởng với tốc độ cao, giá nhà gia tăng mạnh mẽ. Theo số liệu của Cục Thống kê quốc gia Trung Quốc, từ năm 2003 đến năm 2007, đầu tư khai thác bất động sản trong toàn Trung Quốc tăng từ 1.000 tỷ NDT lên 2.500 tỷ NDT, diện tích tiêu thụ nhà ở thương mại tăng từ 340 tỷ m<sup>2</sup> lên 770 tỷ m<sup>2</sup>, giá tiêu thụ nhà ở bình quân từ 2.197 NDT/m<sup>2</sup> tăng lên 3.645 NDT/m<sup>2</sup>. Ngoài ra, tỷ lệ người dân thành thị mua và tự do hóa nhà ở cũng tăng lên nhanh chóng.

Đối mặt với những tác động tiêu cực của cuộc khủng hoảng tài chính Hoa Kỳ đối với nền kinh tế Trung Quốc, tháng 12/2008, Văn phòng Quốc vụ viện Trung Quốc đưa ra “Những ý kiến liên quan đến thúc đẩy thị trường bất động sản phát triển lành mạnh”, việc điều tiết kiểm soát chuyển từ ức chế sang kích thích, do đó đã kích hoạt sự tăng trưởng của một giai đoạn thị trường nhà ở thương mại mới. Về phương diện thị trường nhà ở cho thuê, Ý kiến của Văn phòng Quốc vụ viện đã đưa ra “trường hợp không phù hợp với điều kiện cung ứng nhà ở giá rẻ và nhà ở cho thuê giá rẻ, cần sử dụng nhiều phương thức để phát triển nhà ở cho thuê, giải quyết vấn đề nhà ở theo điều kiện thực tế của từng địa phương”. Tuy nhiên, do thiếu sự hỗ trợ của các chính sách đồng bộ, thị trường nhà ở cho thuê giai đoạn này hầu như không được biết đến trong làn sóng lớn phát triển mạnh mẽ của thị trường nhà ở thương mại.

### **3. Thị trường bất động sản đi sâu điều tiết kiểm soát, mô hình kép của thị trường nhà ở cho thuê hình thành (2009 - 2014)**

Thị trường nhà ở cho thuê “chế độ kép” là đặc trưng rõ ràng được hình thành trong quá trình cải cách thương mại hóa nhà ở tại Trung Quốc. Năm 1994, “Quyết định của Quốc Vụ viện về việc đi sâu cải cách chế độ nhà ở tại đô thị” đã chia thị trường nhà ở cho thuê thành thị trường nhà ở thương mại cho thuê và thị trường nhà ở cho thuê giá rẻ, đặt nền móng cho sự phát triển của “chế độ kép” trong thị trường nhà ở cho thuê tại Trung Quốc. Năm 1998, “Thông tư của Quốc Vụ viện về đi sâu hơn nữa cải cách chế độ nhà ở tại đô thị nhằm đẩy nhanh xây dựng nhà ở” đã nêu rõ về việc cung ứng nhà ở cho thuê theo các loại hình khác nhau căn cứ theo thu nhập của các hộ gia đình. Sau đó, nhà nước Trung Quốc đã lần lượt đưa ra các văn kiện như “Biện pháp Quản lý nhà ở cho thuê giá rẻ tại đô thị”, “Biện pháp Quản lý nhà ở cho thuê giá rẻ dành cho các gia đình có thu nhập thấp nhất tại đô thị”..., tách biệt thị trường nhà ở cho

thuê giá rẻ và thị trường nhà ở thương mại cho thuê từ các phương diện như tiếp cận thị trường, phương thức vận hành, định giá và hỗ trợ...

Năm 2009, dưới sự kích thích của các chính sách nói lỏng, thị trường bất động sản nhanh chóng ấm trở lại, giá nhà ở từ đó gia tăng nhanh chóng, tuy nhiên việc cung ứng nhà ở xã hội lại thiếu trầm trọng. Để giải quyết vấn đề gánh nặng nhà ở của cư dân đô thị ngày càng gia tăng, “Báo cáo Công tác Chính phủ” của Trung Quốc năm 2009 lần đầu tiên đưa ra quan điểm “tích cực phát triển nhà ở cho thuê công cộng”. Dưới tư tưởng điều tiết kiểm soát “ngăn chặn giá nhà ở tăng nhanh”, từ năm 2010 đến năm 2013, nhà nước Trung Quốc đã đưa ra các chính sách điều tiết kiểm soát thị trường bất động sản, trong đó phát triển nhà ở cho thuê công cộng luôn là một bộ phận cấu thành quan trọng của các chính sách điều tiết kiểm soát. Tháng 6/2010, 7 bộ ngành trong đó có Bộ Nhà ở và Xây dựng đô thị - nông thôn Trung Quốc đã phối hợp đưa ra “Ý kiến chỉ đạo đẩy nhanh phát triển nhà ở cho thuê công cộng”, coi việc nỗ lực phát triển nhà ở cho thuê công cộng là động thái quan trọng nhằm hoàn thiện hệ thống cung ứng nhà ở, phát triển thị trường nhà ở cho thuê, đáp ứng nhu cầu nhà ở cơ bản cho các hộ gia đình có thu nhập dưới mức trung bình, đồng thời đưa ra các quy định rõ ràng về các phương diện như quản lý cho thuê, tập trung nguồn nhà ở, hỗ trợ chính sách, quản lý giám sát... Sau đó, nhà ở cho thuê công cộng dần dần đã thay thế nhà ở giá cả phải chăng và trở thành chủ thể cung ứng của nhà ở xã hội. Tháng 12/2010, Bộ Nhà ở và Xây dựng đô thị - nông thôn Trung Quốc đưa ra “Biện pháp Quản lý nhà ở thương mại cho thuê”, thay thế “Biện pháp Quản lý nhà ở cho thuê tại đô thị” đã ra đời trước đó, văn kiện này từ lúc ra đời cho tới hiện tại đã trở thành quy định quy phạm hoạt động giao dịch trên thị trường nhà ở cho thuê tại Trung Quốc. Kể từ đó, bố cục “nhị nguyên” (bố cục kép) của thị trường nhà ở cho thuê của Trung Quốc hình

thành và duy trì cho tới hiện nay (tức là thị trường nhà ở cho thuê mang tính đảm bảo và thị trường nhà ở cho thuê thương mại hóa hoàn toàn lấy chủ thể là nhà ở cho thuê giá rẻ và nhà ở cho thuê công cộng). Nói tóm lại, trọng điểm chính sách của thị trường nhà ở cho thuê giai đoạn này nằm ở việc phát triển thị trường nhà ở cho thuê công cộng, trong khi đó sự phát triển của thị trường nhà ở thương mại cho thuê lại khá chậm chạp. Chế độ nhà ở cho thuê trở thành biện pháp quan trọng để Trung Quốc thực hiện chức năng đảm bảo xã hội, đồng thời đóng vai trò “nước làm mát” trên thị trường tiêu thụ nhà ở thương mại.

#### **4. Đi sâu cải cách phương diện cung cấp trên thị trường bất động sản, xây dựng chế độ nhà ở thực hiện đồng thời thuê và mua (2015 - 2018)**

Sau khi nền kinh tế Trung Quốc bước vào giai đoạn bình ổn mới, Trung ương Trung Quốc đã đưa ra phương châm chính sách cải cách cung ứng nhà ở, trong đó phương diện cải cách thể chế nhà ở đã chuyển từ “coi trọng mua, xem nhẹ thuê” trước đây sang “thực hiện đồng thời thuê và mua”. Tháng 12/2015, Hội nghị Công tác kinh tế Trung ương Trung Quốc đã nhấn mạnh “cần chú trọng hơn nữa cải cách mang tính kết cấu về cung ứng”, đồng thời đưa ra con đường cải cách kinh tế “3 loại bỏ, 1 giảm bớt, 1 bổ sung”. Trong đó, các chính sách hóa giải tồn kho bất động sản đã xác định rõ “lấy xuất phát điểm chủ đạo là đáp ứng nhu cầu nhà ở cho những người dân đô thị mới, lấy xây dựng chế độ nhà ở thực hiện đồng thời thuê mua làm phương hướng chủ đạo” và “cần phát triển thị trường nhà ở cho thuê”. Tháng 3/2016, lưỡng hội Trung Quốc công bố “Đề cương Quy hoạch phát triển kinh tế và xã hội quốc gia giai đoạn 5 năm lần thứ 13”, trong đó về cơ bản đã tiếp tục thể hiện quan điểm của Hội nghị Công tác kinh tế trung ương về phương diện cải cách thể chế nhà ở. Thị trường nhà ở cho thuê được đưa lên vị trí chính sách quan trọng ngang bằng với thị



trường tiêu thụ nhà ở. Tháng 10/2017, trong Báo cáo Đại hội toàn quốc lần thứ 19 của Trung Quốc có điều chỉnh “thực hiện đồng thời mua và cho thuê” thành “thực hiện đồng thời cho thuê và mua”, thực tế có nghĩa là trong tình hình thị trường tiêu thụ nhà ở thương mại ổn định lúc bấy giờ, Trung ương Trung Quốc sẽ thể hiện sức mạnh lớn nhất để phát triển thị trường nhà ở cho thuê. Năm 2018, Hội nghị Công tác kinh tế Trung ương Trung Quốc đã nêu “xây dựng cơ chế hiệu quả dài lâu trong phát triển lành mạnh thị trường bất động sản” và “hoàn thiện hệ thống thị trường nhà ở và hệ thống nhà ở xã hội”. Một trong những yêu cầu trọng tâm trong “hoàn thiện hệ thống thị trường nhà ở” là cân bằng tốt thị trường nhà ở thương mại và thị trường nhà ở cho thuê, tránh để thị trường cục bộ phát triển quá mức do tư bản trục lợi.

Ngoài ra, việc xây dựng các chế độ có liên quan tới thị trường nhà ở cho thuê cũng tăng tốc đáng kể. Tháng 1/2015, Bộ Nhà ở và Xây dựng đô thị - nông thôn Trung Quốc đưa ra “Ý kiến chỉ đạo đẩy nhanh phát triển thị trường nhà ở cho thuê”, coi thị trường nhà ở cho thuê là bộ phận cấu thành quan trọng trong hệ thống cung ứng nhà ở tại Trung Quốc, đồng thời nêu ra “dùng thời gian 3 năm, cơ bản hình thành thị trường nhà ở cho thuê với nhiều kênh đa dạng, cân bằng tổng lượng, kết cấu hợp lý, dịch vụ quy phạm và chế độ kiện toàn”. Tháng 5/2016, Văn phòng Quốc vụ viện đưa ra “Những ý kiến về việc đẩy nhanh phát triển thị trường nhà ở cho thuê”, trong đó có nêu “lấy chế độ nhà ở xây dựng đồng thời mua và cho thuê làm phương hướng chủ đạo, kiện toàn hệ thống nhà ở cho thuê lấy bố trí thị trường làm chủ đạo, chính phủ cung cấp sự đảm bảo cơ bản”. Đây là lần đầu tiên Trung Quốc lấy hình thức là văn kiện mang tính quy phạm quốc gia để làm thiết kế cấp cao đối với thị trường nhà ở cho thuê. Tháng 5/2017, Bộ Nhà ở và Xây dựng đô thị - nông thôn Trung Quốc đưa ra “Điều lệ Quản lý tiêu thụ và cho thuê nhà ở”, đồng thời công khai

trung cầu ý kiến xã hội. Tháng 7/2017, 9 bộ ngành trong đó có Bộ Nhà ở và Xây dựng đô thị - nông thôn Trung Quốc đã phối hợp cùng nhau và đưa ra “Thông tư về việc đẩy nhanh phát triển thị trường nhà ở cho thuê tại các thành phố vừa và lớn”, trong đó đã đưa ra các biện pháp chính sách cụ thể liên quan tới 4 phương diện lớn là phát triển doanh nghiệp, xây dựng nền tảng, gia tăng cung ứng và đổi mới thể chế quản lý. Tháng 8/2017, Bộ Đất đai và Tài nguyên phối hợp với Bộ Nhà ở và Xây dựng đô thị - nông thôn của Trung Quốc đưa ra “Phương án thí điểm tận dụng đất xây dựng tập thể để xây dựng nhà ở cho thuê”, tại 13 thành phố như Bắc Kinh, Thượng Hải, Thẩm Dương... đã triển khai thí điểm tận dụng đất xây dựng tập thể để xây dựng nhà ở cho thuê. Từ năm 2015 đến năm 2018, Ngân hàng Trung ương Trung Quốc, Ủy ban Điều tiết ngân hàng Trung Quốc và Ủy ban Điều tiết bảo hiểm Trung Quốc đã lần lượt đưa ra các chính sách cải cách tài chính nhằm thúc đẩy sự phát triển của thị trường nhà ở cho thuê trên nhiều phương diện như quỹ tiết kiệm nhà ở, chứng khoán hóa tài sản, quỹ bảo hiểm liên quan đến căn hộ cho thuê dài hạn ... Trong giai đoạn này, trên cơ sở đi sâu tổng kết những kinh nghiệm điều tiết kiểm soát bất động sản của giai đoạn trước, nhà nước Trung Quốc đã coi việc nuôi dưỡng và phát triển thị trường nhà ở cho thuê, xây dựng chế độ nhà ở thực hiện đồng thời thuê mua là một trong những công tác trọng tâm trong cải cách cung cấp bất động sản, từ đó giúp đẩy nhanh xây dựng chế độ thị trường nhà ở cho thuê theo hướng đa ngành, đa chiều và toàn diện, tạo sự hỗ trợ mạnh mẽ cho việc xây dựng cơ chế phát triển lành mạnh cho thị trường bất động sản một cách dài lâu.

**Ngụy Linh, Thành Lập**

*Nguồn: TC Xây dựng ĐT và NT  
Trung Quốc, số 15/2019*

**ND: Kim Nhạn**

## **Triển vọng tái thiết các khu vực dân sinh tại trung tâm thành phố Erevan**

Trong bối cảnh các thành phố thiếu tài nguyên đất thích hợp để xây dựng và nhu cầu gia tăng các diện tích xây dựng chức năng, tái thiết đang trở thành một trong những xu hướng chủ đạo trong quy hoạch phát triển đô thị hiện đại. Bên cạnh đó, tái thiết các công trình xây dựng đô thị có thể cải thiện các chỉ số kinh tế của cả thành phố. Tuy nhiên, không có các yêu cầu và giải pháp đồng nhất để tái thiết. Mọi sự can thiệp vào một môi trường đã định hình đều là quá trình phức tạp, trong đó cần tính tới nhiều tình huống khác nhau. Thành phố là một cơ quan vận động toàn diện, trong đó mỗi con phố, mỗi quận, mỗi quảng trường hay công trình đều có vị trí và chức năng riêng của mình. Về mặt lịch sử, thành phố luôn có diện mạo riêng; các yếu tố thời gian, con người, văn hóa và chính trị của từng thời đại đều ảnh hưởng tới diện mạo này. Khi nghiên cứu các đề xuất tái thiết, cần tính tới các mối tương quan này và những yêu cầu xuất phát từ đó. Đồng thời, môi trường đô thị cũng cần thường xuyên có những thay đổi. Cùng với các yêu cầu của thời gian, xã hội và các công nghệ cải tiến, môi trường đô thị sẽ mang sắc thái mới, nội dung mới. Sự kết hợp chức năng thay đổi, hình thức và quy mô xây dựng hình thành nên các yếu tố của môi trường cũng thay đổi. Khi can thiệp vào một môi trường đã định hình, các kiến trúc sư luôn cần tìm kiếm sự kết hợp hiệu quả giữa các hình thức cũ và mới để đạt sự hài hòa với không gian lịch sử, và các biện pháp đáp ứng nhu cầu của con người trong xã hội hiện đại.

Thủ đô Erevan của nước cộng hòa Armenia (thuộc Liên Xô cũ) cũng không ngoại lệ, và có nhiều khu vực cần được tái thiết, đặc biệt là các khu dân sinh tại trung tâm thành phố. Các khu

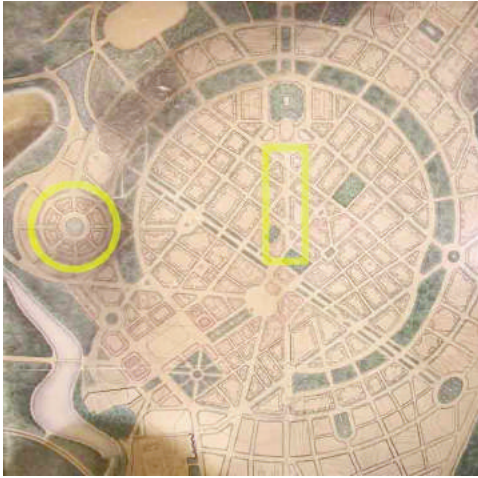
vực chủ yếu được hình thành theo quy hoạch tổng thể năm 1924, với chu tuyến rất rõ ràng, gần như bảo hòa bởi nhiều công trình cũ nát, bởi những thay đổi thiếu hệ thống trong các công trình nhà ở. Tại đây hình thành một môi trường thiếu an toàn, thiếu thẩm mỹ đối với cuộc sống người dân, cần được tái thiết khẩn cấp.

### **Kinh nghiệm nước ngoài trong tái thiết đô thị và các khu vực dân sinh trong đô thị**

Sự cần thiết biến đổi, cải tạo hoặc tái thiết môi trường tại các thành phố khác nhau xuất phát từ những lý do khác nhau (sự phát triển các công nghệ và lối sống, tăng trưởng dân số, thế giới quan thay đổi, các thảm họa tự nhiên và nhân họa...). Theo KTS. R. Mukhitov, “điều vô cùng quan trọng là trong tiến trình phát triển đô thị, sự xuất hiện rất nhiều công trình mới trong không gian lịch sử không nên “xé rách” bức tranh đô thị, mà nên đưa đến kết quả cuối cùng là biến chuyển môi trường tận gốc”.

Để đạt được kết quả như vậy, trong quá trình tái thiết các thành phố trên thế giới, nhiều giải pháp khác nhau đã được thực hiện. Ví dụ về ứng dụng tối thiểu các yếu tố mới khi cải biến không gian lịch sử đã định hình là thành phố Vu Hồ, tỉnh An Huy, Trung Quốc. Trước khi tái thiết, những ngôi nhà điển hình cho lối kiến trúc dân gian Trung Hoa và một số đền chùa được xây dựng trước thế kỷ XX đã được bảo tồn trong điều kiện thiếu chuẩn. Ngay từ giai đoạn nghiên cứu dự án, vấn đề lớn đã được đặt ra: nên bảo tồn và khôi phục các công trình này có tính tới vị trí của các công trình khi lập quy hoạch tổng thể, hay hình thành một không gian hoàn toàn mới?

Vu Hồ chỉ có khoảng 15% không gian được lấp đầy bằng các công trình lịch sử, tuy nhiên trong toàn thành phố, mạng lưới đường phố cũ



*Quy hoạch tổng thể Erevan 1924 của KTS. A.Tamanayan*

vẫn được bảo tồn và tiếp tục thực hiện chức năng. Và chính mạng lưới đường phố đã trở thành cơ sở cho dự án tái thiết và cho phép khôi phục ý tưởng trước đây để phát triển không gian thành phố. Các đoạn thiếu hoàn chỉnh trong mạng lưới đường phố đã được phục dựng bằng cách đối chiếu với các bản đồ lịch sử, tài liệu lưu trữ. Việc xây dựng mới về cơ bản lặp lại hình ảnh, quy mô, giải pháp quy hoạch hình khối. Các giải pháp kiến trúc hiện đại chỉ được thực hiện ở phía đông bắc thành phố, do tại đó không có công trình lịch sử cần được bảo tồn.

Một đề xuất cho giải pháp tái thiết môi trường đô thị của thành phố Voronezh (Nga) cũng rất thú vị. Một loạt vấn đề được nhóm nghiên cứu phân tích kỹ, gồm cả tương lai của các công trình có giá trị lịch sử - văn hóa. Nhóm nghiên cứu cũng nhấn mạnh vai trò điều tiết của các cơ quan nhà nước và chính quyền địa phương, sự cần thiết phải cải thiện các cơ sở pháp lý, cải tổ các chính sách quản lý nhằm thu hút các nhà đầu tư vào quá trình bảo tồn và cải tạo các công trình đó. Việc tái thiết tuyến phố chính Vaytsekhovskiy, cải thiện các điều kiện của quỹ nhà ở (theo tuyến phố này), bảo tồn các di tích kiến trúc và tạo dựng một môi trường tiện nghi,



*Trung tâm Erevan hiện đại đạt được sự hòa nhập phong cách với các công trình lịch sử cũng được xem xét.*

Trong dự án tái thiết một trong những khu dân sinh tại trung tâm thành phố Veszprem (Hungary), một giải pháp khác được thông qua - không tái thiết công trình xây dựng nào, dù là công trình lịch sử hay công trình mới, mà cải tạo một phần các đường phố kết nối các công trình trong khu vực, từ đó biến cả khu vực thành không gian công cộng tích cực. Như vậy, cảm quan về môi trường đô thị và chất lượng thẩm mỹ của môi trường đô thị đã hoàn toàn thay đổi. Sự tương phản (được tạo ra từ việc sử dụng các vật liệu mới và các hình thức kiến trúc nhỏ) sẽ nhấn thêm cho các công trình hiện hữu.

Từ một số ví dụ nêu trên, có thể xác lập những nhiệm vụ cơ bản trong quy trình tái thiết đô thị và khu vực dân sinh trong đô thị như sau:

- Duy trì tính toàn vẹn của cấu trúc đô thị;
- Đáp ứng các nhu cầu hiện đại của xã hội;
- Tuân thủ các yêu cầu quy hoạch;
- Đánh giá di sản lịch sử - văn hóa;
- Kết hợp hài hòa cái cũ và cái mới.

### **Tái thiết trong quá trình phát triển cấu trúc đô thị của Erevan**

Các quá trình hình thành và phát triển thành phố Erevan hiện đại đã bắt đầu từ nhiều thế kỷ trước. Erevan được thành lập từ năm 782 trước Công nguyên. Suốt bề dày lịch sử, thành phố đã trải qua những nền văn minh, hình thức quản

trị, và nhiều thảm họa khác nhau. Mỗi sự kiện đã để lại dấu ấn rõ nét trong diện mạo ngày nay của Erevan cũng như không gian được định hình trong đó.

Nửa cuối thế kỷ XVII, sau trận động đất mạnh năm 1679, vị trí các yếu tố đầu mối của thành phố vẫn được bảo tồn, tuy nhiên cấu trúc đô thị được tái lập hoàn toàn. Cũng bắt đầu từ đây, việc tái thiết Erevan trở nên thường xuyên hơn.

Những sự kiện quan trọng đầu tiên trong quá trình tái thiết liên tục cấu trúc đô thị Eerevan diễn ra vào thế kỷ XIX - giai đoạn đông Armenia liên kết với Đế chế Nga và hình thành tỉnh Erevan. Quy hoạch tổng thể đầu tiên của Erevan hiện đại ra đời năm 1837, đặt ra nguyên tắc quy hoạch lãnh thổ thường xuyên. Bước quan trọng tiếp theo trong việc hình thành đô thị là việc triển khai quy hoạch tổng thể năm 1856. Trong quy hoạch lần hai, việc phân khu chức năng trước đây được lấy làm cơ sở để định hình các khu hành chính, thương mại, dân cư và công nghiệp của thành phố. Nhiều khu vực hiện là một phần của mạng lưới đường phố tại trung tâm Erevan hiện đại, như Mashtots, Abovyan, Nalbandyan, Tumanyan, Amiryan, Buzand, Aram... Phần lớn các biện pháp chính để điều chỉnh việc xây dựng nêu trong tài liệu này cho tới đầu thế kỷ XX đã được thực hiện.

Giai đoạn tiếp theo gắn với việc gia nhập Liên bang Xô viết của nước cộng hòa Armenia. Vào những năm 1920, do hình thành nhiều nhà máy công nghiệp, Erevan có mức tăng dân số mạnh. Cũng như nhiều thành phố công nghiệp khác trên thế giới, đây là nguyên nhân phát sinh nhiều vấn đề dân sinh nghiêm trọng, buộc các kiến trúc sư phải nghĩ đến việc tái cơ cấu thành phố. Năm 1923, KTS. A. Tamanayan đã nghiên cứu quy hoạch tổng thể mới cho Erevan, với việc áp dụng phương pháp bảo tồn một phần hệ thống hiện hữu cùng các yếu tố

trong hệ thống, kết hợp với các nguyên tắc tái thiết triệt để.

Nhiều công trình có giá trị kiến trúc, nhiều di tích văn hóa - kiến trúc dân gian được bảo tồn. Lõi của mạng đường phố mới (được hình thành nhờ kết hợp các hệ thống hình chữ nhật và đường tròn xuyên tâm), các hướng hình chữ nhật và hướng tâm trước đây vẫn giữ nguyên, kết quả là cấu trúc trung tâm hiện đại được hình thành. Tất cả các tòa nhà hành chính - công cộng mới và các công trình nhà ở chính được tập trung tại lõi, được bao quanh bởi khu công viên cây xanh theo đường vòng cung ở phía bắc thành phố.

Một trong những đặc điểm của dự án là sự phân bố cân xứng chức năng ở trong toàn thành phố. Trong quá trình tái thiết, thiên nhiên và cảnh quan được đặc biệt chú ý: Thành phố được bao quanh bởi những triền dốc xanh từ hướng đông bắc và nương theo hình dáng Hẻm núi Hrazdan từ hướng tây. Thành phố dường như chìm trong màu xanh của những vườn cây ăn trái, hồi sinh trong không gian tràn đầy những mảng xanh lớn. Chính dự án tái thiết của A. Tamanyan đã khắc họa diện mạo cho khu vực trung tâm hiện đại của Erevan, và khiến thành phố rất dễ nhận ra giữa nhiều thành phố khác.

Từ thập niên 50 thế kỷ XX, Erevan ngày càng mở rộng tới những khu vực dân sinh liên kế - Avan, Noragavit, Charbakh, Kharberd, Sebastia, Malatia, dẫn đến hệ thống chức năng của thành phố bị phá vỡ, và thành phố phát triển trệch hướng nhiều so với quy hoạch tổng thể (được điều chỉnh năm 1951). Erevan dần mất đi cấu trúc quy hoạch thống nhất một thời. Mối liên kết giữa xây dựng quanh chu vi của khu vực trung tâm và cấu trúc của các quận mới suy yếu dần. Erevan trong quá khứ được quy hoạch như một cơ quan vận hành và phát triển độc lập rất nhanh chóng biến thành một trung tâm - một



yếu tố trong cơ cấu của thành phố lớn hơn. Từ giai đoạn này, các nhiệm vụ phát triển cấu trúc đô thị bắt đầu phức tạp hơn và được phân cấp, và vấn đề tái thiết khu vực trung tâm trong bối cảnh này trở thành một lĩnh vực riêng biệt.

Năm 1964, nhằm tránh phát triển thiếu kiểm soát, đồng thời khắc phục sự thiếu hụt quỹ nhà ở, Viện nghiên cứu “Eerevan project” đã xây dựng quy hoạch tổng thể để tái thiết khu vực trung tâm (tác giả là các KTS. M. Mazmanyanyan, G. Murza, F. Markosyan, S. Nazaryan, E. Paccan), đây chính là cơ sở ra đời quy hoạch tổng thể thành phố năm 1971. Theo quy hoạch mới, tại khu vực trung tâm bắt đầu phát triển nhà ở nhiều tầng. Điều này mâu thuẫn với bản chất xây dựng đô thị của khu vực trung tâm (vốn đã được định hình từ thập niên 1960). Giải pháp tái thiết này khiến cấu trúc khu vực trung tâm bị méo mó, và quy mô phần lõi lịch sử bị phá vỡ.

Thời kỳ hậu Xô viết có thể được coi là giai đoạn tái thiết tiếp theo và cuối cùng của khu vực trung tâm Erevan. Cần lưu ý một điều quan trọng: Nếu như trước đây, quá trình này (dù kết quả đạt được tích cực hay tiêu cực) được kiểm soát, thì kể từ thập niên 1990, quá trình phát triển diễn tiến tự phát, thiếu kiểm soát. Tình hình chính trị và kinh tế xã hội không thuận lợi (hình thành cơ cấu kinh tế mới, các hoạt động quân sự) đưa đến sự phát triển quy hoạch đô thị mất kiểm soát. Khu vực trung tâm bắt đầu được bao quanh bằng những chung cư cao tầng đồ sộ, khiến sự thống nhất về mặt quy hoạch bị mất đi; và việc xây dựng chỉ xuất phát từ lợi ích kinh tế. Vấn đề tính toàn vẹn về mặt bố cục - quy hoạch không thể giải quyết được ngay cả khi nghiên cứu các dự án cho những khu vực tái thiết mở rộng.

Khi tái thiết trực bố cục của khu vực trung tâm (các Đại lộ Phương Bắc và Đại lộ chính),

nhiều giá trị lịch sử - văn hóa bị hủy hoại, các đặc điểm của không gian đã được định hình bị bỏ qua, tính thống nhất của các quần thể đô thị bị vi phạm. Điều này dẫn đến việc xây dựng trong trung tâm không chỉ lộn xộn, kém hấp dẫn, mà còn phát sinh nhiều vấn đề khác trong việc đảm bảo an ninh, các điều kiện vệ sinh dịch tễ. Khắc phục tình trạng này là một trong những nhiệm vụ quan trọng nhất trong quy hoạch thành phố Erevan hiện đại.

### **Khả năng tái thiết các khu vực dân sinh tại trung tâm Erevan**

Trong quá trình thực hiện các bài báo, các công trình nghiên cứu khoa học, các bài luận văn của trường Đại học Kiến trúc và Xây dựng Quốc gia Armenia (NUASA), một số khu vực dân sinh trong trung tâm thành phố Erevan đã được nghiên cứu khảo sát. Dựa trên nghiên cứu đa chiều, nhiều đề xuất đã được đưa ra, với một trong những nguyên tắc chính được lấy làm cơ sở - đề xuất tái thiết phải nhằm mục đích cải thiện môi trường và hài hòa lợi ích của cả các cơ quan quản lý cũng như nhà đầu tư. Các khu vực được nghiên cứu rải rác tại những phần khác nhau trong trung tâm thành phố Erevan, và việc tổng hợp các dữ liệu phân tích thu thập được sẽ làm rõ những đặc điểm chung của trung tâm, xác định các vấn đề hiện nay và đưa ra các khuyến nghị để giải quyết vấn đề.

Tổng hợp kết quả của các nghiên cứu, các vấn đề phát sinh trong các khu vực dân cư tại trung tâm thành phố bao gồm:

- Bố cục không gian - hình khối của công trình xây dựng khá lộn xộn. Điều này do việc đi trệch so với ý tưởng xây dựng ban đầu, và việc đưa các công trình mới vào quy hoạch mà thiếu sự tuân thủ các yêu cầu bố cục chung;

- Giải pháp xây dựng thiếu tính nghệ thuật. Điều này do sự thiếu phù hợp của các giải pháp mặt dựng được nghiên cứu trong từng giai đoạn



khác nhau, việc thực hiện chưa hoàn chỉnh các dự án, cũng như những thay đổi cục bộ được thực hiện trong nhiều năm;

- Giải pháp kết cấu của số lượng đáng kể các công trình không tuân thủ các yêu cầu tiêu chuẩn hiện hành. Điều này do những thay đổi trong yêu cầu tiêu chuẩn, sự hao mòn vật lý của các công trình, việc can thiệp tùy tiện vào cấu trúc của các công trình, và sự góp mặt của hoạt động xây dựng tự phát không chuyên;

- Mái nhà trong tình trạng kém. Điều này do sự hao mòn vật lý cũng như việc xây dựng các tầng áp mái có tính chất khác nhau ở các phần khác nhau của các tòa nhà;

- Các cơ sở ăn uống công cộng, thương mại và dịch vụ nằm ở các tầng phía dưới của các tòa nhà có ảnh hưởng tiêu cực đến điều kiện sống. Điều này do sự thích ứng cơ học của các cơ sở đó trong các tòa nhà, việc tự tiện thay đổi các giải pháp thiết kế, sai phạm về các yêu cầu vệ sinh dịch tễ, và thiếu các tài liệu quy định để điều chỉnh quy trình;

- Trong các không gian sân trong, rất nhiều ngôi nhà đơn lập, nhà để xe và các cơ sở dịch vụ đã mọc lên tự phát. Điều này do việc thực hiện không trọn vẹn dự án xây dựng, thường xuyên chậm tiến độ của quy trình khai thác, và những thay đổi tình trạng pháp lý của các công trình tạm là thiếu cơ sở;

- Các sân không được chỉnh trang, không có các khu vực thể thao, khu vui chơi giải trí và khu dành cho trẻ em. Điều này do thiếu diện tích đất cần thiết;

- Việc phủ xanh thiếu hoàn chỉnh, thiếu không gian xanh công cộng. Điều này do thực hiện dự án xây dựng còn kém, và do việc xây các công trình mới trong các khu vực xanh;

- Phía ngoài ranh giới các khu vực dân sinh (từ phía đường phố) thiếu sự chỉnh trang và có nhiều yếu tố xây dựng tự phát. Điều này do quá

trình thay đổi quy hoạch - chức năng các tầng một của các tòa nhà diễn ra thiếu kiểm soát, các yêu cầu quy hoạch đô thị bị bỏ qua;

- Thiếu chỗ đỗ xe. Điều này do sự chưa cấp thiết của vấn đề ở giai đoạn thi công công trình, và các giải pháp không đạt yêu cầu của thời gian sau đó, khi lượng phương tiện giao thông cá nhân gia tăng.

Để điều chỉnh các vấn đề nêu trên, một số giải pháp đã được đề xuất. Theo đường chủ tuyến và bên trong các ô phố, công trình xây dựng bị hao mòn, thiếu chỉnh trang được chú ý khai thác. Công tác cải thiện cảnh quan được lên kế hoạch không chỉ nhằm cải thiện chất lượng môi trường, mà còn nhằm hồi sinh không gian truyền thống của các sân trong của thành phố Erevan.

Nhằm bù hoàn các diện tích đất được khai thác và bảo đảm tài chính cho tất cả các quy trình, việc xây dựng nhà ở mới sẽ được triển khai. Ở các tầng thấp hơn của các tòa nhà mới, một số cơ sở công cộng được xem xét, vừa để phục vụ cư dân, vừa để bán hoặc cho thuê. Trong một số trường hợp, toàn bộ tòa nhà công cộng được đưa vào sử dụng có tính đến nhu cầu chức năng của khu vực, cũng như giá thành cao của loại hình bất động sản này trên thị trường (đặc biệt khi khối lượng khai thác lớn, và khối lượng xây dựng mới nhỏ). Các bãi đỗ xe ngầm được tổ chức, số lượng chỗ đỗ xe được tính toán kỹ có tính đến các yêu cầu của cả khu dân cư. Trong một số tình huống riêng biệt, biện pháp xây dựng tầng áp mái tại các tòa nhà hiện có đã được áp dụng. Đây không chỉ là phương thức bổ sung diện tích để bán, mà còn là khả năng cải tạo các mái nhà đang trong tình trạng xuống cấp.

Từ các dữ liệu phân tích thu được trong các đề xuất, có thể phân loại các khu vực dân sinh tại trung tâm Erevan để tổ chức tái thiết theo

các tiêu chí:

- Vai trò, vị trí trong cấu trúc của trung tâm thành phố;
- Số lượng công trình xây dựng được khai thác;
- Tỷ lệ công trình dọc theo chu vi;
- Năng lực triển khai xây dựng mới;
- Sự hiện hữu của những công trình là di tích lịch sử và văn hóa.

### **Kết luận**

Tổng hợp các kết quả nghiên cứu, có thể kết luận như sau: Để tái thiết hiệu quả các khu dân sinh tại khu vực trung tâm Thủ đô Erevan, cần có một cách tiếp cận toàn diện và có hệ thống. Các đề xuất điều chỉnh các khu dân sinh và bổ sung công trình mới cần được nghiên cứu có tính tới các yêu cầu chung được xác định từ kết

quả nghiên cứu toàn bộ khu vực trung tâm, với việc xây dựng cơ sở dữ liệu chung và phân tích đa chiều. Cách tiếp cận như vậy cũng được coi là tích cực để cải thiện chất lượng thẩm mỹ của môi trường được hình thành, và sẽ góp phần củng cố tính thống nhất bố cục của trung tâm Erevan. Để đạt được mục tiêu này, quan trọng là các cơ quan nhà nước và chính quyền tự quản địa phương thể hiện tốt vai trò quản lý của mình, tính toán hợp lý quan điểm xã hội và lợi ích cộng đồng khi thực hiện bất cứ sự thay đổi môi trường nào.

**A.Oganian**

*Nguồn: Tạp chí Architecture & Modern Information Technologies tháng 1/2020*

**ND: Lê Minh**

# LỄ CÔNG BỐ QUYẾT ĐỊNH BỔ NHIỆM CỤC TRƯỞNG CỤC KINH TẾ XÂY DỰNG

Hà Nội, ngày 02 tháng 3 năm 2020



*Thủ tướng Bùi Phạm Khánh trao Quyết định của Bộ trưởng Bộ Xây dựng bổ nhiệm ông Đàm Đức Biên làm Cục trưởng Cục Kinh tế Xây dựng*



*Thủ tướng Bùi Phạm Khánh phát biểu tại buổi Lễ*