

# XÂY DỰNG VÀ QUẢN LÝ KIẾN TRÚC ĐIỂM DÂN CƯ NÔNG THÔN NHỮNG TỒN TẠI VÀ GIẢI PHÁP

TS.KTS NGUYỄN ĐÌNH THI | TRƯỜNG ĐẠI HỌC XÂY DỰNG HÀ NỘI

Nội dung quy chế quản lý kiến trúc điểm dân cư nông thôn đã được quy định chi tiết trong Luật Kiến trúc và Nghị định số 85/2020/NĐ-CP quy định chi tiết một số điều của Luật Kiến trúc. Tuy nhiên, thực tế cho thấy sau hơn 2 năm thực hiện việc triển khai xây dựng quy chế quản lý kiến trúc nói chung cũng như quy chế quản lý kiến trúc điểm dân cư nông thôn tại các địa phương vẫn còn chậm chạp, chưa được quan tâm triển khai, nhiều địa phương vẫn còn nằm ở giai đoạn nghiên cứu.

**V**iệc xây dựng phát triển các điểm dân cư nông thôn khắp các vùng trong cả nước vẫn tiếp tục diễn ra khi chưa có các quy định hướng dẫn cụ thể về công tác quản lý. Vì vậy, cần tập trung nêu ra những tồn tại và giải pháp nhằm tăng cường công tác xây dựng và quản lý kiến trúc điểm dân cư nông thôn hiệu quả và phát triển bền vững.

## NHỮNG VẤN ĐỀ CẤP BÁCH ĐẶT RA

Trải qua hơn 35 năm đổi mới, nông thôn nước ta đã đạt được nhiều thành tựu trong quá trình phát triển nông nghiệp, cụ thể nông nghiệp đã phát triển theo hướng tăng năng suất, chất lượng và hiệu quả, kim ngạch xuất khẩu nông, lâm, thủy sản đều tăng.

Quá trình phát triển công nghiệp hóa, hiện đại hóa nông nghiệp, nông thôn đã thúc đẩy quá trình chuyển dịch cơ cấu kinh tế nông nghiệp theo hướng sản xuất hàng hoá lớn, dịch vụ gắn với công nghiệp chế biến đồng thời cũng đã xây dựng được kết cấu hạ tầng kinh tế, xã hội ở nông thôn, góp phần nâng cao đời sống vật chất và tinh thần của



Kiến trúc nhà ở tại các điểm dân cư nông thôn đang bị “đô thị hóa” một cách cưỡng bức do thiếu sự quản lý của các cấp chính quyền

người dân tại các vùng nông thôn.

Vấn đề nông nghiệp, nông dân, nông thôn đã được Đảng và Nhà nước quan tâm, từ Đại hội Đảng toàn quốc lần thứ X đến Nghị quyết 26-NQ/TW Hội nghị lần thứ 7 Ban chấp hành trung ương khóa X, Nghị quyết 24/2008/NQ-CP của Chính phủ ban hành Chương trình hành động của Chính phủ thực hiện Nghị quyết Hội nghị lần thứ 7 Ban Chấp hành Trung ương đã xác định nông nghiệp, nông dân, nông thôn có vị trí chiến lược trong sự nghiệp xây dựng và bảo vệ Tổ quốc.

Mục tiêu của quá trình phát triển nông nghiệp, nông thôn là trên cơ sở công nghiệp hóa, hiện đại hóa nông nghiệp, nông thôn không ngừng nâng cao đời sống vật chất, tinh thần của dân cư nông thôn. Coi phát triển sản xuất nông nghiệp là nhiệm vụ then chốt và xây dựng nông thôn mới là căn bản để phát triển.

Đại hội đại biểu toàn quốc lần thứ XII với mục tiêu đẩy mạnh công nghiệp hóa,

hiện đại hóa đất nước, chú trọng phát triển công nghiệp hóa, hiện đại hóa nông nghiệp, nông thôn gắn với xây dựng nông thôn mới; Kết luận số 54-KL/TW ngày 07/08/2019 của Bộ Chính trị về tiếp tục thực hiện Nghị quyết Trung ương 7 khóa X về nông nghiệp, nông dân, nông thôn;

Quyết định số 357/QĐ-TTg ngày 10/03/2020 của Thủ tướng Chính phủ về ban hành Kế hoạch triển khai Kết luận số 54-KL/TW ngày 07/8/2019 của Bộ Chính trị với các nhiệm vụ trọng tâm: Thúc đẩy quá trình công nghiệp hóa, hiện đại hóa nông nghiệp, nông thôn gắn với cơ cấu lại ngành nông nghiệp, xây dựng nông thôn mới và đẩy mạnh chuyển dịch cơ cấu kinh tế nông thôn; thực hiện xây dựng nông thôn mới phát triển toàn diện, bền vững, đi vào chiều sâu, nâng cao đời sống vật chất, tinh thần và môi trường sống của người dân nông thôn; tiếp tục hoàn thiện cơ chế chính sách, huy động các nguồn lực đa dạng cho phát triển nông nghiệp, nông thôn; nâng cao năng

lực quản lý nhà nước ngành nông nghiệp và phát triển nông thôn;

Hội nghị Trung ương 5, khóa XIII đã ban hành Nghị quyết số 19/NQ-TW về nông nghiệp, nông dân, nông thôn đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2045 khẳng định nông nghiệp là lợi thế quốc gia, trụ đỡ của nền kinh tế; phấn đấu nông dân và cư dân nông thôn thông minh, nông nghiệp sinh thái, nông thôn hiện đại, có điều kiện sống tiệm cận với đô thị, môi trường sống xanh, sạch, đẹp, giàu bản sắc văn hóa dân tộc.

Để triển khai thực hiện, đưa các nghị quyết nêu trên vào đời sống nông thôn, Luật Kiến trúc và Nghị định số 85 đã hướng dẫn về xây dựng quy chế quản lý kiến trúc điểm dân cư nông thôn. Tuy nhiên, thực tế nhiều địa phương triển khai còn rất chậm, chưa xây dựng xong quy chế quản lý kiến trúc điểm dân cư nông thôn, làm khó khăn cho việc quản lý xây dựng phát triển nông thôn.



*Việc phân lô đất để xây dựng “nhà ống” đang là một yếu tố tự nhiên trong cải tạo, chỉnh trang điểm dân cư nông thôn*

Trong khi đó tại các địa phương, với mục đích đổi đất lấy hạ tầng nên chủ yếu xây dựng hạ tầng điểm dân cư rồi phân lô bán nền lấy kinh phí xây dựng các công trình công cộng, dịch vụ. Các địa phương đang quy hoạch các điểm dân cư nông thôn một cách tự phát, không dựa trên sự phát triển kinh tế, xã hội, phát triển dân số, nhu cầu của dân cư địa phương cũng như định hướng quy hoạch phát triển chung xây dựng xã, cụm xã.

Các địa phương tự ý điều chỉnh quy hoạch chung, lấy những mảnh đất màu mỡ đang sản xuất nông nghiệp ven trục đường liên thôn, xã chuyển sang đất xây dựng điểm dân cư đang trở thành điều rất phổ biến thường tại các vùng nông thôn. Việc làm này đang gây thất thoát đất nông nghiệp, ảnh hưởng đến tư liệu sản xuất của người dân nông thôn, ảnh hưởng đến việc làm, tạo nên hiện tượng xây dựng điểm dân cư nông thôn manh mún, thiếu liên kết đối với làng, xóm hiện hữu và tạo nên hiện tượng “xôi, đồ” băm nát đất đai sản xuất nông nghiệp;

Mặt khác, do địa phương chỉ đầu tư xây dựng hạ tầng và bán đất nên đã dẫn đến hiện tượng thiếu đất trồng cây nông nghiệp, trồng lúa; trong khi đất ở để không vì chủ yếu là người mua đầu tư, người dân có nhu cầu ở thực thì không đủ tiền mua do đất đầu giá quá đắt đỏ so với giá trị thực tại nông thôn; việc này còn gây thêm ảnh hưởng, khó khăn đến công tác quản lý của chính quyền địa phương.

Tóm lại, việc xây dựng phát triển các điểm dân cư nông thôn thiếu chính sách, thiếu quy chế, công cụ giúp công tác quản lý kiến trúc điểm dân cư nông thôn sẽ dẫn đến phát triển nông thôn kém bền vững, ảnh hưởng đến an ninh lương thực, đến an sinh xã hội cũng như khó có thể đảm bảo sự phát triển nông nghiệp, nông dân, nông thôn theo đúng định hướng của Đảng và Nhà nước đã đề ra.

Vì vậy, việc xác định những tồn tại nảy sinh từ thực tiễn cũng như gợi ý một số giải pháp giúp công tác xây dựng và quản lý kiến trúc điểm dân cư nông thôn hiện nay

nhằm đưa nông thôn nước ta tiếp tục phát triển theo hướng hiện đại và bền vững là cần thiết và cấp bách.

### NHỮNG “ĐIỂM NGHỀ” CẦN KỊP THỜI THẢO GIÕ

#### *Đối với xây dựng phát triển điểm dân cư nông thôn*

Theo báo cáo kết quả điều tra về nông thôn, nông nghiệp của Tổng cục Thống kê vào năm 2020: Khu vực nông thôn cả nước có 16.880,47 nghìn hộ dân với 62.885,27 nghìn nhân khẩu, chỉ tính trong 5 năm (2016-2020), khu vực nông thôn tăng 5,59% về số hộ và tăng 9,05% về số nhân khẩu, tăng mức bình quân 3,61 người/hộ năm 2016 lên 3,73 người/hộ năm 2020. Như vậy, có thể thấy nhân khẩu ở nông thôn có xu hướng tăng, nguyên nhân dẫn tới sự gia tăng dân cư nông thôn đó là dân số phát triển, đồng thời do thu hút ngày càng nhiều lao động đến định cư và làm việc tại các khu công nghiệp tập trung, khu nông nghiệp công nghệ cao.

Việc tăng dân số khu vực nông thôn sẽ dẫn đến tăng nhu cầu về nhà ở kết hợp với nhu cầu của những người dân đô thị muốn về nông thôn để thụ hưởng môi trường trong lành làm nhà nghỉ dưỡng và nhất là nhu cầu của nhà đầu tư bất động sản (những người thực sự không có nhu cầu về nhà ở), từ đó đã làm tăng thêm hoạt động xây dựng, phát triển mới các điểm dân cư nông thôn một cách nhanh chóng, nóng vội, thiếu kiểm soát.

Cụ thể, tồn tại 4 vấn đề như sau:

*Thứ nhất*, xây dựng điểm dân cư nông thôn chưa bám sát định hướng quy hoạch phát triển chung của xã nông thôn hoặc quy hoạch chung cụm xã, thường xuyên điều chỉnh quy hoạch chung một cách tự phát.

*Thứ hai*, xây dựng điểm dân cư nông thôn chưa quan tâm đến việc kết nối hệ thống cấu trúc và không gian chức năng công cộng giữa điểm dân cư nông thôn mới với làng, xóm cũ như chức năng công cộng, dịch vụ, văn hóa, vui chơi giải trí giữa điểm dân cư nông thôn mới và làng, xóm hiện hữu.

*Thứ ba*, kiến trúc nhà ở hiện nay xây dựng tại điểm dân cư nông thôn thường có diện tích phân lô đất xây dựng nhỏ, hẹp, công năng sử dụng chưa đảm bảo điều kiện ăn, ở kết hợp với sản xuất nông nghiệp và sản xuất tiểu thủ công; không gian ở kém tiện nghi, không khai thác được ánh sáng và thông gió tự nhiên, gây nóng bức, ngột ngạt và tiêu tốn năng lượng điện cho làm mát; ô nhiễm môi trường sống gia tăng; mất cân bằng hệ sinh thái nông thôn.

*Thứ tư*, hình thức kiến trúc lộn xộn, sao chép tùy tiện nên mất dần đi giá trị kiến trúc truyền thống; văn hóa truyền thống bị mai một, mất dần các giá trị bản sắc văn hóa địa phương.

#### *Đối với công tác quản lý kiến trúc điểm dân cư nông thôn*

*Thứ nhất*, còn thiếu cơ chế, chính sách quản lý kiến trúc xây dựng điểm dân cư nông thôn.

*Thứ hai*, kiến thức về quản lý, về phương pháp tổ chức xây dựng điểm dân cư nông thôn của đội ngũ cán bộ chuyên môn từ các bộ, ngành Trung ương đến địa phương còn yếu. Do đó, việc phân cấp cho UBND cấp huyện chủ động lập quy chế quản lý kiến trúc điểm dân cư nông thôn là rất khó khăn cho đội ngũ cán bộ huyện.

*Thứ ba*, việc tích hợp quy chế quản lý vào trong nội dung đồ án quy hoạch chung xây dựng xã cũng là vấn đề khó khăn trong quá trình thực hiện, vì thực chất đồ án quy hoạch chung xây dựng xã là do đơn vị tư vấn lập trong khi quy chế quản lý kiến trúc là do UBND cấp huyện lập.

*Thứ tư*, trong quá trình phát triển nông thôn mới, các cấp chính quyền chưa coi trọng công tác quản lý kiến trúc trong các thôn, làng, xóm cũ. Vì vậy, rất nhiều di sản văn hóa vật thể có giá trị cũng như kiến trúc nhà ở dân gian truyền thống ngày một hư hại, không được bảo tồn gìn giữ nên mất dần đi bản sắc văn hóa địa phương.

*Thứ năm*, việc đưa cộng đồng dân cư tham gia vào quy trình lập quy hoạch chung xây dựng xã, lập quy chế quản lý kiến trúc



Một mô hình điểm dân cư nông thôn mới được kế thừa và phát triển từ giá trị kiến trúc truyền thống nông thôn

cũng như quá trình quy hoạch, xây dựng điểm dân cư nông thôn chưa được quan tâm đúng mức, nên người dân chưa có tiếng nói, làm ảnh hưởng khó khăn đến công tác quy hoạch xây dựng và quản lý kiến trúc điểm dân cư nông thôn.

**“THÁO GỖ” NHỮNG “NÚT THẮT” NHƯ THẾ NÀO?**

*Về xây dựng phát triển điểm dân cư nông thôn*

Cần lập quy hoạch chung xây dựng xã hoặc cụm xã theo định hướng phát triển dài hạn, đảm bảo xây dựng phát triển theo đúng quy hoạch chung đã được phê duyệt, trường hợp cần thiết điều chỉnh quy hoạch chung trong việc xây dựng điểm dân cư nông thôn phải xem xét kỹ lưỡng các cơ sở thực tiễn về điều kiện phát triển kinh tế, xã hội; điều kiện chuyển dịch cơ cấu sản xuất nông nghiệp; điều kiện phát triển văn hóa và các yếu tố có liên quan.

Khi lập quy hoạch phát triển điểm dân cư nông thôn mới bên cạnh các làng, xóm hiện hữu cần chú ý đảm bảo kết nối hệ thống giao thông, kết nối các chức năng

cộng, dịch vụ, văn hóa, vui chơi giải trí, đặc biệt chú ý bảo tồn gìn giữ các không gian lịch sử, các công trình di sản văn hóa kiến trúc và nhà ở truyền thống có giá trị. Chú ý tổ chức các không gian mặt nước, cây xanh đảm bảo điều kiện môi trường sống, không gian xanh tại các điểm dân cư nông thôn mới.

Khi thiết kế, xây dựng kiến trúc nhà ở tại các điểm dân cư nông thôn, cần chú ý bố trí đầy đủ các loại hình nhà ở và đảm bảo đủ diện tích khuôn viên nhà ở đáp ứng nhu cầu ăn ở phù hợp với nghề nghiệp của người dân.

Cần quy hoạch tối thiểu 04 loại hình nhà ở cho các đối tượng khác nhau về thu nhập, về nghề nghiệp và nhu cầu ở cũng như giá bán đất phải khác nhau tùy theo vị trí cho phù hợp với nhu cầu sử dụng.

Cụ thể, đối với nhà ở kết hợp với kinh doanh, dịch vụ, thương mại diện tích phân lô có thể bình quân 100m<sup>2</sup>/lô (5x20m), loại hình nhà ở này cần có vườn phía sau tối thiểu 2m và bố trí ven các trục đường làng, trục đường quy hoạch nơi có điều kiện phát triển thương mại, sản xuất dịch vụ và nơi có giá trị đất cao nhất; đối với nhà ở dành cho cán bộ, công nhân bố

trí lùi vào khu phía sau nơi có giá trị đất trung bình và trung bình thấp, diện tích bình quân 120m<sup>2</sup>/lô (5x25m), nhà ở loại này cần có sân phía trước và vườn nhỏ phía sau tối thiểu 2m; đối với nhà vườn, nhà biệt thự vườn, là loại nhà ở dành cho người hưu trí nghỉ ngơi có diện tích nhỏ nhất từ 250-300m<sup>2</sup>/lô trở lên (10x25m - 15x20m), loại nhà này bố trí nơi có cảnh quan thiên nhiên đẹp như gần hồ nước, vườn hoa, thảm cây xanh, nơi có giá trị đất cao; cuối cùng đối với nhà ở kết hợp với sản xuất nông nghiệp có diện tích bình quân từ 150m<sup>2</sup>/lô (7,5-8x20m), loại nhà ở này bố trí cuối các điểm dân cư, xa các khu trung tâm, gần với đồng ruộng tiện cho canh tác và là nơi có giá trị đất thấp nhất, nhà ở loại này cần có sân, vườn và không gian bố trí như nhà ở truyền thống.

Công năng nhà ở phải tổ chức sao cho phù hợp với nhu cầu sản xuất kinh tế hộ gia đình, phù hợp với điều kiện khí hậu, môi trường tự nhiên nhằm tiết kiệm năng lượng, giảm ô nhiễm môi trường sống và đảm bảo cân bằng hệ sinh thái nông thôn.

Hình thức kiến trúc nhà ở trong các điểm dân cư nông thôn phải đảm bảo tính kế thừa và phát huy các giá trị văn hóa kiến trúc truyền thống; cần bảo tồn các không gian, các di sản kiến trúc có giá trị lịch sử, giá trị văn hóa, tinh thần nơi chốn trong các điểm dân cư nông thôn, nhất là kiến trúc nhà ở truyền thống nhằm giữ gìn bản sắc văn hóa truyền thống bản địa.

*Về quản lý kiến trúc điểm dân cư nông thôn*

Cần nhanh chóng xây dựng cơ chế, chính sách, lập quy chế quản lý kiến trúc điểm dân cư nông thôn nhằm thúc đẩy và làm tốt công tác quản lý kiến trúc tại các vùng nông thôn, nơi đang bị bỏ ngỏ.

Cần bổ sung, cập nhật kiến thức thường xuyên cho cán bộ quản lý cấp huyện trong hoạt động quản lý kiến trúc nông thôn mới nói chung và quản lý kiến trúc điểm dân cư nông thôn nói riêng.

Trong công tác đấu thầu nhà ở tại các điểm dân cư nông thôn, cần tránh hiện

tượng nhóm lợi ích để đẩy giá thầu lên quá cao. Giá đất cần có chính sách ưu đãi, giảm giá cho hộ gia đình đông nhân khẩu có nhu cầu tách hộ, gia đình chính sách, có công, gia đình, quân nhân phục viên; có chính sách cho vay vốn lãi suất thấp hoặc không lãi suất trong thời gian 2 năm đầu giúp chăm lo nhà ở cho người dân vùng nông thôn.

Nên dành chính sách ưu tiên vốn của chính quyền cho phát triển, cải tạo, chỉnh trang mở rộng hệ thống đường giao thông tại nông thôn, giảm bớt sức đóng góp của người dân trong việc mở mang đường ngõ xóm.

Cần thiết đưa cộng đồng dân cư tham gia vào các quy trình từ lập quy hoạch chung xây dựng xã, lập quy chế quản lý kiến trúc cũng như quá trình quy hoạch, xây dựng điểm dân cư nông thôn. Luôn xác định rõ người dân là chủ thể trong xây dựng, cải tạo chỉnh trang điểm dân cư nông thôn, cần đẩy mạnh công tác tuyên truyền, vận động nâng cao nhận thức cho người dân trong việc xây dựng nông thôn mới kiểu mẫu.

## KẾT LUẬN

Việc thực hiện quy hoạch xây dựng, phát triển nông thôn mới là một chủ trương đúng đắn của Đảng và Nhà nước, đồng thời việc lập quy chế quản lý kiến trúc điểm dân cư nông thôn đã được luật hóa. Vì vậy, các cấp, các ngành nhất là chính quyền cấp quận, huyện cần nhanh chóng xây dựng và ban hành quy chế quản lý kiến trúc nông thôn, giúp cho hoạt động thiết kế kiến trúc, quy hoạch, xây dựng điểm dân cư nông thôn phát triển theo đúng quy luật, bền vững.

Để thực hiện tốt quan điểm nêu trên, chúng ta cần phải quan tâm thực hiện hiệu quả các giải pháp xây dựng và quản lý điểm dân cư nông thôn, trong đó tập trung vào các giải pháp cơ bản như: Khi lập quy hoạch điểm dân cư nông thôn cần quan tâm đến quy hoạch chung xây dựng xã hoặc cụm xã, quan tâm đến kết nối các không gian chức năng với làng, xóm hiện hữu để tận dụng các chức năng



## RURAL RESIDENTIAL SPOT ARCHITECTURE CONSTRUCTION AND MANAGEMENT - PROBLEMS AND SOLUTIONS

DR.ARCH NGUYEN DINH THI | HANOI UNIVERSITY OF CIVIL ENGINEERING

The content of the regulation on architecture management of rural residential spots has been detailed in the Law on Architecture and Decree No. 85/2020/ND-CP detailing a number of articles of the Law on Architecture. However, the reality shows that after more than 2 years of implementation, the implementation of building regulations on architecture management in general as well as regulations on architectural management of rural residential areas in localities is still slow, many localities are still in the research stage. Meanwhile, the construction and development of rural residential spots throughout the country continues to take place without specific guidelines on management. Therefore, the article focuses on pointing out the problems and solutions to help strengthen the construction and architecture management of rural residential spots effectively and sustainably.

hoạt động của dân cư nông thôn; thiết kế công năng phải quan tâm đến mỗi loại hình kiến trúc nhà ở phù hợp với nhu cầu ăn ở, sinh hoạt và sản xuất kinh tế hộ gia đình, quan tâm đến mức thu nhập, nhu cầu tách hộ của người dân; công năng và hình thức kiến trúc phải phù hợp với môi trường tự nhiên, điều kiện khí hậu và kế thừa giá trị văn hóa kiến trúc địa phương; bảo tồn và gìn giữ các không gian, các công trình di sản văn hóa vật thể có giá trị ở nông thôn; cần nhanh chóng lập quy chế quản lý kiến trúc điểm dân cư nông thôn; có chính sách ưu tiên đầu tư vốn

phát triển nhà ở và các công trình dịch vụ công cộng tại nông thôn; cần gắn kết với cộng đồng dân cư, các tổ chức xã hội chính trị ở nông thôn tham gia vào các quy trình quy hoạch, xây dựng và quản lý điểm dân cư nông thôn.

Cuối cùng, muốn nông thôn phát triển bền vững, theo đúng định hướng đã đề ra, rất cần có cơ chế, chính sách quản lý kiến trúc nông thôn và hoạt động quản lý kiến trúc điểm dân cư nông thôn phải đúng, trúng, công tâm, minh bạch, lâu dài và hiệu quả./.