

KINH NGHIỆM QUY HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT CỦA MỘT SỐ NƯỚC TRÊN THẾ GIỚI

ĐOÀN THỊ THẢO¹, TRẦN THỊ ANH THU², NGUYỄN ĐÌNH THỌ³

¹Trường Đại học Đông Đô

²Trường Đại học Hà Tĩnh

³Viện Chiến lược, Chính sách tài nguyên và môi trường

Đất đai là nguồn tài nguyên vô cùng quý giá của mỗi quốc gia, vì vậy, để quản lý và sử dụng hiệu quả nguồn tài nguyên này, mỗi quốc gia trên thế giới đều có những quy định quản lý cụ thể. Việt Nam là đất nước đang phát triển với tốc độ đô thị hóa nhanh, do đó, nghiên cứu kinh nghiệm quản lý đất đai của một số nước trên thế giới, từ đó đề xuất những gợi ý cho Việt Nam là việc làm có ý nghĩa trong quá trình đưa nước ta đô thị hóa theo hướng bền vững.

Quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất là một trong những nội dung quan trọng trong quản lý đất đai, bảo đảm đất đai được quản lý thống nhất, sử dụng hợp lý, tiết kiệm và phục vụ hiệu quả cho phát triển kinh tế - xã hội. Ở Việt Nam, công tác quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất được “luật hóa” và bắt đầu triển khai chính thức từ khi Luật Đất đai năm 1987 có hiệu lực thi hành. Trong những năm qua, các quy định pháp luật về quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đã tạo hành lang pháp lý và trở thành công cụ hữu hiệu trong công tác quản lý nhà nước về đất đai. Tuy nhiên, chất lượng quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất chưa đáp ứng được yêu cầu, vẫn còn một số tồn tại, vướng mắc trong quá trình thực hiện. Sau đây là một số thông tin, kinh nghiệm về quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất của một số quốc gia trên thế giới để Việt Nam tham khảo trong quá trình sửa đổi Luật Đất đai.

Trung Quốc

Quy hoạch không gian ở Trung Quốc bao gồm quy hoạch không gian quốc gia (quy hoạch sử dụng đất), quy hoạch thành thị và nông thôn. Phạm vi của hệ thống quy hoạch sử dụng đất (không gian) bao gồm quy hoạch sử dụng đất tổng thể (quy hoạch tổng thể), kế hoạch sử dụng đất cụ thể của ngành và kế hoạch sử dụng đất chi tiết. Quy hoạch sử dụng đất tổng thể (quy hoạch tổng thể) được lập cho cả nước, từng vùng, tỉnh tương ứng với quy hoạch cấp quốc gia và cấp vùng, là quy hoạch được lập theo Luật Quản lý đất đai. Luật Quản lý đất đai quy định rằng quy hoạch của cơ quan hành chính cấp dưới phải tuân theo quy hoạch của cơ quan hành chính cấp trên.

Từ năm 1996, để đảm bảo an ninh lương thực quốc gia và bảo vệ hệ sinh thái quốc gia, Chính phủ Trung Quốc thực hiện hệ thống quản lý đất đai nghiêm ngặt, tập trung vào bảo vệ đất canh tác và quản lý đất xây

dựng. Quy hoạch tổng thể sử dụng đất xác định “ba ranh giới và bốn khu vực”, có quy định về không gian rõ ràng cho từng khu vực khác nhau.

“Ranh giới khu vực cấm” quy định ranh giới giữa các khu vực được phép phát triển và khu vực không được phát triển. “Khu vực cấm xây dựng” xác định các khu vực chính như khu bảo tồn thiên nhiên, rừng, môi trường sống hoang dã cần được bảo vệ và các khu vực có nguy cơ cao đối với thảm họa địa chất. Không được điều chỉnh ranh giới khu vực cấm trong giai đoạn quy hoạch 15 năm. Trong các khu vực được phép phát triển, có ba khu vực được xác định:

“Khu vực xây dựng” là đất xây dựng đô thị hiện tại, cộng với các khu vực gia tăng dự kiến trong giai đoạn quy hoạch tới mức diện tích đất tối đa theo quy định. Trong giai đoạn quy hoạch, phải giữ nguyên tổng diện tích đất xây dựng, mặc dù bố trí không gian có thể được điều chỉnh thông qua thủ tục pháp lý.

“Khu vực xây dựng có điều kiện” là khu vực liên kế khu vực xây dựng và phù hợp cho xây dựng. Trong khu vực này, có thể xin phê duyệt xây dựng với điều kiện là diện tích đất xây dựng mới tương ứng bị trừ vào khu vực xây dựng.

Các khu vực bên ngoài khu vực xây dựng, khu vực xây dựng có điều kiện, khu vực cấm xây dựng được coi là “khu vực xây dựng hạn chế”. Việc sử dụng đất chủ yếu là cải tạo đất và bảo tồn đất nông nghiệp cơ bản. Việc xây dựng thành phố, thị xã, làng bản được kiểm soát chặt chẽ trong khu vực này.

Hàn Quốc

Hệ thống quy hoạch đất đai và đô thị quốc gia được thống nhất dựa trên Đạo luật Khung về lãnh thổ quốc gia và Đạo luật Quy hoạch lãnh thổ quốc gia (Kế hoạch về quy hoạch và sử dụng lãnh thổ quốc gia). Quy hoạch lãnh thổ quốc gia toàn diện sẽ được thiết lập dựa trên

Đạo luật Khung về lãnh thổ quốc gia, Quy hoạch đô thị trên diện rộng và Quy hoạch đô thị được thiết lập dựa trên Đạo luật Quy hoạch lãnh thổ quốc gia. Cấu trúc của hệ thống quy hoạch là “Quy hoạch tổng thể lãnh thổ quốc gia - Quy hoạch vùng - Quy hoạch đô thị”, trong đó quy hoạch cấp dưới thực hiện theo quy hoạch cấp trên.

Quy hoạch toàn diện lãnh thổ quốc gia được sửa đổi 5 năm/lần và quy hoạch thực hiện gần đây nhất là Kế hoạch điều chỉnh Quy hoạch lãnh thổ quốc gia toàn diện lần thứ 4 (2011 - 2020). Kế hoạch này có tầm nhìn về “Đất quốc gia xanh toàn cầu cho một bước nhảy vọt khác của Hàn Quốc”, đặt ra 4 mục tiêu: Sử dụng đất quốc gia toàn diện với khả năng cạnh tranh, sử dụng đất quốc gia xanh bền vững, sử dụng đất quốc gia hấp dẫn với phẩm giá và sử dụng đất quốc gia mở ra thế giới, công bố các chiến lược được xúc tiến, đó là “Tăng cường chuyên môn hóa vùng và quan hệ đối tác diện rộng để nâng cao tính cạnh tranh của đất đai quốc gia”, “Tạo không gian quốc gia thân thiện với thiên nhiên và an toàn”, “Tạo môi trường đô thị, nhà ở thoải mái và văn hóa”.



Tòa nhà Lotte World Tower ở Hàn Quốc

Indônêxia

Để tăng cường hơn nữa quy hoạch không gian, “Bộ Đất đai và Quy hoạch không gian” đã được thành lập (năm 2015) bằng cách sáp nhập các phòng tương ứng của Bộ Công chính, có vai trò là quy hoạch không gian thành Cơ quan đất đai quốc gia, trước đây có vai trò quản lý đăng ký đất đai. Phản ánh sự gia tăng thẩm quyền của chính quyền địa phương cùng với sự phân cấp, Bộ sẽ là cơ quan duy nhất chịu trách nhiệm về công việc hành chính liên quan đến quy hoạch không gian, bao gồm điều phối lợi ích giữa các chính quyền địa phương khi nâng cao năng lực lập kế hoạch địa phương, xây dựng/thực hiện kế hoạch...

Quy hoạch không gian quốc gia hiện tại được thành lập với tên gọi Quy hoạch không gian quốc gia (Luật số 26/2008), có thời hạn 20 năm và sẽ được xem xét lại 5 năm/lần. Đạo luật bao gồm quy hoạch giao thông, kế hoạch không gian xanh và thông tin liên quan đến các lĩnh vực phi chính thức, đặc biệt là trong quy hoạch không gian của thành phố (không phải lúc nào cũng được yêu cầu trong quy hoạch không gian của tỉnh). Đạo luật cũng đặt ra mục tiêu đảm bảo 30% diện tích đất của thành phố sử dụng làm không gian mở (công viên thành phố, đường cây xanh, nghĩa trang...).

Singapo - sử dụng GIS để làm chủ quy hoạch sử dụng đất

Singapo áp dụng cách tiếp cận quy hoạch tập trung trong khi vẫn đảm bảo sử dụng đất hợp lý để không ảnh hưởng đến khả năng đáp ứng nhu cầu trong tương lai. Điều này được thực hiện thông qua việc chuẩn bị Quy hoạch khái niệm và Quy hoạch tổng thể của URA, cả hai đều cung cấp một khung tích hợp toàn diện, hướng tới tương lai để phát triển bền vững.

Hệ thống quy hoạch và sử dụng đất tích hợp (iPlan) của URA là một hệ thống GIS doanh nghiệp được sử dụng cho quy hoạch đô thị. Hoạt động từ năm 2006, iPlan cho phép các nhà hoạch định của URA thực hiện công việc lập quy hoạch chiến lược và sử dụng đất của họ một cách hiệu quả. Với iPlan, URA có thể cung cấp các dịch vụ công cộng tốt hơn thông qua việc tự động hóa và tích hợp các quy trình thủ công sử dụng CNTT, GIS.

- Các quy hoạch đa lớp sử dụng ArcGIS để giúp định hướng phát triển 40 - 50 năm trong tương lai.

- Ứng dụng ArcGIS Desktop tùy chỉnh phù hợp với nhu cầu công việc của Cơ quan quy hoạch sử dụng đất tích hợp (URA).

- Hơn 40.000 công dân đã xem các bản đồ dựa trên GIS trên trang web của qui hoạch tổng thể chỉ trong tháng.

Dan Mạch

Hệ thống quy hoạch không gian từ năm 2007. Bộ trưởng Bộ Môi trường thiết lập khuôn khổ chung của quy hoạch phát triển không gian vùng và quy hoạch thành phố trực thuộc Trung ương thông qua báo cáo quy hoạch quốc gia, tổng quan về lợi ích quốc gia trong quy hoạch thành phố, chỉ thị quy hoạch quốc gia, tham vấn và các hình thức khác. Tổng quan về lợi ích quốc gia trong quy hoạch thành phố được Bộ trưởng Bộ Môi trường công bố 4 năm/lần. Báo cáo là tài liệu giải thích lợi ích cũng như kỳ vọng của quốc gia đối với chính quyền địa phương, bao gồm các lợi ích và cân nhắc phát sinh từ quyết định được thông qua về mặt chính trị dưới các hình thức pháp luật, kế hoạch hành động, kế hoạch ngành, quyết định quy hoạch quốc gia, thỏa thuận giữa các cơ quan công quyền. Chỉ thị quy hoạch quốc gia được Bộ trưởng Bộ Môi trường thiết lập quy tắc ràng buộc về nội dung của quy hoạch. Bằng cách này, Chính phủ có thể thúc đẩy cả những dự án cụ thể và một hướng phát triển nhất định (chỉ thị có thể được sử dụng thay cho các kế hoạch của thành phố và địa phương). Đạo luật Quy hoạch yêu cầu Bộ trưởng thiết lập các quy tắc cụ thể cho Quy hoạch đại đô thị Copenhagen dưới dạng Chỉ thị Quy hoạch quốc gia. Bộ trưởng Bộ Môi trường phải thay mặt tất cả các Bộ trưởng của Chính phủ quyết định đề xuất Quy hoạch thành phố nếu đề xuất đó mâu thuẫn với lợi ích quốc gia. Ngoài ra, Bộ trưởng có thể ra lệnh cho Hội đồng thành phố chuẩn bị quy hoạch với nội dung cụ thể. Trong trường hợp đặc biệt, Bộ trưởng có thể giao một số thẩm quyền cho cơ quan quy hoạch thành phố trực thuộc Trung ương và quyết định một tranh chấp quy hoạch cụ thể. Những lựa chọn này rất hiếm khi được sử dụng khi các lợi ích quốc gia đặc biệt đòi hỏi phải can thiệp vào quyền tự trị của thành phố. Nguyên tắc hướng dẫn là một phần quan trọng của quy hoạch quốc gia, được ban hành thường xuyên để diễn giải pháp luật, chẳng hạn như hướng dẫn về quy hoạch thành phố, quản lý vùng nông thôn, quy hoạch địa phương và đánh giá tác động môi trường...

Phần Lan

Quy hoạch sử dụng đất được thực hiện theo quy định của Luật Sử dụng đất và xây dựng, tạo tiền đề cho môi trường sống và dân cư lành mạnh. Các giải pháp quy hoạch đất đai được cân nhắc kỹ lưỡng với cấu trúc đô thị liên mạch, chức năng và bố trí giao thông, tạo ra phúc lợi và sức sống, đồng thời hỗ trợ phát triển bền vững.

Hướng dẫn chung cho việc lập kế hoạch sử dụng đất dựa trên Đạo luật Xây dựng và sử dụng đất. Hệ thống quy hoạch sử dụng đất bao gồm: Hướng dẫn sử dụng đất quốc gia; kế hoạch sử dụng đất: Quy hoạch sử dụng đất vùng, quy hoạch tổng thể địa phương,

quy hoạch chi tiết địa phương; đề án chương trình vùng, chiến lược vùng, thành phố; chính sách đất đai của các thành phố trực thuộc Trung ương và các sắc lệnh xây dựng.

Mỗi đô thị chịu trách nhiệm chuẩn bị một quy hoạch tổng thể của địa phương. Kế hoạch này được thông qua bởi Hội đồng thành phố. Nếu các thành phố chuẩn bị một quy hoạch chung của địa phương, nó sẽ được cơ quan chung của các thành phố đó phê duyệt và Bộ Môi trường xác nhận. Đạo luật Xây dựng và sử dụng đất đưa ra yêu cầu về nội dung đối với quy hoạch tổng thể của địa phương. Các thành phố có thể chuẩn bị một chương trình chính sách đất đai để vạch ra nguyên tắc sử dụng, thu hồi đất và thực hiện kế hoạch sử dụng đất. Sắc lệnh xây dựng là công cụ chính của các thành phố để kiểm soát việc xây dựng. Sắc lệnh này đưa ra các quy định hướng dẫn tương ứng với điều kiện địa phương. Cơ quan quản lý môi trường đã phát triển Hệ thống thông tin theo dõi quy hoạch sử dụng đất cũng như các biểu mẫu để theo dõi quy hoạch chi tiết của địa phương. Những điều này làm cho việc biên dịch và chuyển tiếp dữ liệu trở nên dễ dàng hơn.

Quy hoạch không gian hàng hải: Mục đích của Quy hoạch không gian biển là thúc đẩy tăng trưởng phát triển bền vững của các hình thức sử dụng khác nhau ở khu vực biển, sử dụng bền vững tài nguyên thiên nhiên và đạt được trạng thái tốt cho môi trường biển. Bộ Môi trường chịu trách nhiệm phát triển, hướng dẫn chung về quy hoạch không gian biển và hợp tác quốc tế liên quan đến vấn đề này. Các kế hoạch không gian hàng hải được chuẩn bị bởi Hội đồng vùng ven biển với sự hợp tác của các bên liên quan. Kế hoạch sẽ được hoàn thành vào cuối tháng 3, bao gồm các vùng lãnh hải và vùng đặc quyền kinh tế của Phần Lan. Các quy định quốc gia về quy hoạch không gian biển được quy định trong Đạo luật Xây dựng và sử dụng đất.

Hà Lan

Đạo luật Quy hoạch không gian (Wet op de Ruimtelijke Ordening, WRO), điều chỉnh Quy hoạch không gian và Quy hoạch đô thị tách biệt với nhà ở, được ban hành vào năm 1965. Đạo luật Quy hoạch không gian hiện nay đã được tích hợp trong hệ thống Đạo luật Môi trường (Omgevingswet) cùng với các luật và nghị định khác như Đạo luật Quản lý môi trường và Dự thảo Đạo luật Môi trường thống nhất 26 luật liên quan đến môi trường đã được đệ trình lên Hạ viện vào tháng 6/2014. Mục đích của việc tích hợp được coi là đơn giản hóa các thủ tục để đẩy nhanh quá trình ra quyết định nhằm đảm bảo tính nhất quán với các quy hoạch không gian và dự án/hoạt động liên quan đến môi trường, thiên nhiên, cho phép áp dụng luật phù hợp với tình hình hiện tại của các khu vực và hệ thống pháp

luật về quy hoạch không gian cũng sẽ được sửa đổi. Đạo luật Môi trường được thực thi kể từ năm 2018.

Tầm nhìn cấu trúc liên quan đến các chính sách chiến lược, đặt ra những nguyên tắc cơ bản của chính sách không gian, cũng như phương thức thực hiện các chính sách. Tầm nhìn cấu trúc về cơ sở hạ tầng và không gian (Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)) được thành lập vào tháng 3/2012 và trở thành Chiến lược không gian quốc gia. SVIR đặt ra như một triển vọng dài hạn, mục tiêu “Hà Lan cạnh tranh, dễ tiếp cận, dễ sinh sống và an toàn” cũng được thể hiện dưới dạng phụ đề nêu rõ là mục tiêu trung hạn đến năm 2028: i) nâng cao năng lực cạnh tranh bằng cách tăng cường cấu trúc kinh tế theo không gian; ii) nâng cấp và đảm bảo không gian tiếp cận ưu tiên hàng đầu cho người sử dụng; iii) đảm bảo môi trường bền vững, an toàn, duy trì thiên nhiên phong phú và giá trị văn hóa, lịch sử cao. Trong khi các thành phố trực thuộc Trung ương luôn xây dựng kế hoạch, quy hoạch sử dụng đất cho các khu vực chưa phát triển, Luật mới yêu cầu họ phải lập, cập nhật các quy hoạch phân khu cho tất cả mọi khu vực.

Tây Ban Nha

Đạo luật Đất đai (Ley del Suelo) được ban hành như một hệ thống quy hoạch thành phố toàn diện đầu tiên vào năm 1956, sau đó được sửa đổi vào các năm 1975, 1990, 1998, 2007. Đạo luật hiện hành tồn tại như những nguyên tắc ngắn gọn và việc thực hiện các chính sách đất đai, quy hoạch thành phố. Đạo luật Đất đai được sửa đổi lần đầu tiên vào năm 1975, đưa Quy hoạch quốc gia và Kế hoạch hướng dẫn điều phối lãnh thổ vào quy định quản lý đất đai. Các mục tiêu của quy hoạch phát triển tập trung vào: i) thúc đẩy sự phát triển cân bằng của khu vực; ii) cải thiện chất lượng cuộc sống; iii) bảo tồn môi trường và các nguồn tài nguyên quan trọng đối với khu vực.

Thụy Điển

Quy hoạch sử dụng đất quốc gia đã được thảo luận từ năm 1965 để đối phó với tốc độ tăng trưởng kinh tế và mở rộng công nghiệp trong những năm 1960. “Lợi ích quốc gia” mô tả khu vực địa lý có tầm quan trọng quốc gia về: Các lợi ích xã hội khác nhau như sinh thái, di sản, giải trí; các ngành cụ thể như nông nghiệp, lâm nghiệp, ngư nghiệp, chăn nuôi tuần lộc. Nó có thể bao gồm các khu vực phát triển cơ sở hạ tầng trong tương lai như đường bộ, đường sắt hoặc nhà máy điện. Các lợi ích quốc gia được mô tả bởi những cơ quan có trách nhiệm của quốc gia theo lĩnh vực chính sách của họ.

Các yếu tố khác ngoài lợi ích quốc gia hạn chế quy hoạch đô thị là Tiêu chuẩn chất lượng môi trường và Luật Bảo vệ bờ biển. Tiêu chuẩn chất lượng môi trường quy định chất lượng không khí, chất lượng nước và

tiếng ồn môi trường, hầu hết các tiêu chuẩn này dựa trên yêu cầu của EU. Luật Bảo vệ bờ biển được thiết lập vào những năm 1950 để ngăn chặn việc khai thác quá mức các bờ biển và bảo vệ quyền tiếp cận của công chúng tới bờ biển cũng như hoạt động giải trí dưới nước, được mở rộng vào năm 1994, bao gồm cả đa dạng sinh học. Biện pháp bảo vệ áp dụng cho các khu vực đất và nước cách bờ biển trong vòng 100 m (có trường hợp vùng đệm được mở rộng đến 300 m) và không được phép xây dựng mới hoặc chuyển đổi mục đích sử dụng các công trình trong khu vực được bảo vệ, mặc dù có một số trường hợp các thành phố tự quản thiết lập khu vực miễn trừ dựa trên kế hoạch toàn diện của họ.

Lý do duy nhất mà quốc gia có thể can thiệp vào quy hoạch thành phố (quy hoạch toàn diện, quy hoạch chi tiết và các quy định về khu vực) là: (i) lợi ích quốc gia không được xem xét; (ii) vấn đề quy hoạch liên thành phố chưa có sự phối hợp; (iii) tiêu chuẩn chất lượng môi trường không được tuân thủ; (iv) việc bảo vệ bờ biển được dỡ bỏ nhưng còn mâu thuẫn; (v) các quy định hoặc tòa nhà được quy hoạch không phù hợp với nguy cơ về sức khỏe, an ninh, thảm họa, lũ lụt hoặc xói mòn.

Cộng hòa Liên bang Đức

Đối với Cộng hòa Liên bang Đức, có 5 cấp quy hoạch tương ứng với thẩm quyền của từng cấp đơn vị hành chính, bao gồm: Quy hoạch tổng thể không gian quốc gia (cấp Liên bang), Quy hoạch vùng, Quy hoạch tiểu vùng (cấp Bang - Länder) và Quy hoạch tổng thể thành phố, Quy hoạch chi tiết thành phố (cấp Thành phố Municipalities). Theo đó, Quy hoạch không gian Liên bang liên quan đến sự phát triển tổng hợp liên vùng và liên ngành của toàn bộ lãnh thổ Cộng hòa Liên bang Đức. Tuy nhiên, ngoài đặc điểm kỹ thuật ràng buộc của các mục tiêu quy hoạch không gian, Chính phủ Liên bang có thẩm quyền xác định các nguyên tắc, mô hình cơ bản cho phát triển không gian trên toàn nước Đức và quy định một khuôn khổ các quy định quản lý nội dung, thủ tục (thông qua Đạo luật Quy hoạch không gian Liên bang), mà các bang sau đó chịu trách nhiệm hoàn thành, quy định chi tiết hơn và thực hiện.

Nguyên tắc lập quy hoạch sử dụng đất theo vùng trong quy hoạch đô thị:

(1) Các nguyên tắc lập quy hoạch vùng sẽ được áp dụng theo ý nghĩa của khái niệm tổng thể về phát triển vùng bền vững.

(2) Quy hoạch vùng sẽ được điều chỉnh theo nguyên tắc sau:

(i) Hệ thống các khu định cư và không gian mở sẽ được phát triển trong toàn bộ lãnh thổ của Cộng hòa Liên bang Đức. Chính quyền địa phương cần

phải thiết lập điều kiện kinh tế, cơ sở hạ tầng, xã hội, sinh thái và văn hóa cân bằng trong các khu vực tương ứng.

(ii) Các hoạt động xây dựng phải tập trung ở một số khu vực nhất định đã được quy hoạch nhằm xây dựng một hệ thống các điểm trung tâm. Ưu tiên việc tái sử dụng các khu định cư vô chủ thay vì mở rộng không gian sẵn có.

(iii) Hệ thống không gian mở mở rộng và tích hợp sẽ được duy trì, cải thiện. Tầm quan trọng của không gian mở để sử dụng đất sản xuất, cân bằng nước, động thực vật và khí hậu sẽ được đảm bảo hoặc phục hồi chức năng của chúng.

(iv) Cơ sở hạ tầng phải được xây dựng hài hòa với hệ thống các khu định cư và không gian mở. Dân số địa phương sẽ được cung cấp các công trình cơ sở hạ tầng kỹ thuật cơ bản, bao gồm tiện ích công cộng và xử lý chất thải cho toàn bộ khu vực. Cơ sở hạ tầng xã hội tập trung chủ yếu ở những vị trí trung tâm.

(v) Trung tâm đô thị được thành lập với nhiều khu dân cư, sản xuất và dịch vụ. Việc phát triển các khu định cư sẽ luôn song hành với việc thiết lập hệ thống giao thông và tạo điều kiện duy trì, mở rộng không gian mở.

(vi) Vành đai xanh phải được duy trì và tích hợp như một thành tố quan trọng của đô thị, từ đó những tác động bất lợi đến môi trường, hệ sinh thái sẽ được giảm thiểu.

(vii) Khu vực nông thôn được phát triển thành khu dân cư và kinh tế độc lập với cơ cấu dân số cân bằng. Các vùng trung tâm của khu vực nông thôn cũng sẽ được hỗ trợ để phát triển thành một khu vực nhộn nhịp. Đặc biệt, những chức năng sinh thái của vùng nông thôn sẽ được ưu tiên duy trì, kết nối với vành đai xanh của các đô thị nhằm phát huy giá trị của mảng xanh đối với toàn bộ vùng, lãnh thổ.

(viii) Ở những khu vực mà mức sống chung quá thấp, dưới mức trung bình của Liên bang hoặc các khu vực kém phát triển, chính quyền cần đảm bảo điều kiện sống đầy đủ, có chất lượng cao và tạo cơ hội việc làm đi kèm với cải thiện điều kiện môi trường cơ sở hạ tầng.

Quy định về không gian ngầm của Pháp

Ở Pháp, quy định về bồi thường và trưng dụng không gian dưới lòng đất khi xây dựng công trình tàu điện ngầm:

- Không gian ngầm dưới lòng đất có độ sâu từ 0 m đến dưới 3 m theo chiều thẳng đứng từ ranh giới đất trong khuôn viên đất của người đang sử dụng đất thì được bồi thường bằng 30% giá đất.

- Không gian ngầm dưới lòng đất có độ sâu từ 3 m đến dưới 6 m theo chiều thẳng đứng từ ranh giới đất

trong khuôn viên đất của người đang sử dụng đất thì được bồi thường bằng 15% giá đất.

- Không gian ngầm dưới lòng đất có độ sâu từ 6 m đến dưới 9 m theo chiều thẳng đứng từ ranh giới đất trong khuôn viên đất của người đang sử dụng đất thì được bồi thường bằng 10% giá đất.

- Không gian ngầm dưới lòng đất có độ sâu đến 30 m theo chiều thẳng đứng từ ranh giới đất trong khuôn viên đất của người đang sử dụng đất thì việc bồi thường bằng đến 0% giá đất.

Như vậy, có thể nói, hầu hết các quốc gia trên thế giới, dù quy định chế độ sở hữu đối với đất đai khác nhau, đều có xu hướng ngày càng tăng cường vai trò quản lý của Nhà nước đối với đất đai. Xu thế này phù hợp với sự phát triển ngày càng đa dạng của các quan hệ kinh tế, chính trị theo xu thế toàn cầu hóa hiện nay. Mục tiêu của mỗi quốc gia là nhằm quản lý chặt chẽ, hiệu quả tài nguyên trong nước, tăng cường khả năng cạnh tranh để phục vụ cao nhất cho quyền lợi của quốc gia, đồng thời có những quy định phù hợp với xu thế mở cửa, phát triển, tạo điều kiện để phát triển hợp tác đầu tư giữa các quốc gia thông qua chế định pháp luật thông thường, cởi mở nhưng vẫn giữ được ổn định về an ninh kinh tế và an ninh quốc gia■

TÀI LIỆU THAM KHẢO

1. Lausche, Barbara, 2019. *Integrated planning: Policy and law tools for biodiversity conservation and climate change*, IUCN Environmental Policy and Law Paper No. 88.
2. Belka, Marek, 2008. *Spatial planning: Key Instrument for Development and Effective Governance with Special Reference to Countries in Transition*, Economic Commission for Europe, Printed at United Nations, Geneva, Switzerland.
3. sBailey, R.G., 1999. *Ecosystem-based land-use planning*. In: *Environmental Geology. Encyclopedia of Earth Science*. Springer, Dordrecht. https://doi.org/10.1007/1-4020-4494-1_97
4. Rao, M. V., V. Suresh Babu, Suman Chandra, G. Ravindra Chary, 2015. *Integrated Land Use Planning for Sustainable Agriculture and Rural Development*, Published March 31, 2021 by Apple Academic Press, Routledge Taylor & Francis.
5. Hepperle, Erwin, Robert Dixon-Gough, Reinfried Mansberger, Jenny Paulsson, Józef Hernik and Thomas Kalbro, 2017. *Land Ownership and Land Use Development: The Integration of Past, Present, and Future in Spatial Planning and Land Management Policies*, European Academy of Land Use and Development, VDF Hochschulverlag AG an der ETH Zürich.