

Phương pháp tiếp cận cho phân vùng sử dụng đất trong quy hoạch chung đô thị hướng tới phát triển đô thị theo thị trường

New approaches for land use zoning in city planning

> NCS LÊ KIỂU THANH

Phòng quản lý KHKT, Viện Quy hoạch Đô thị Nông thôn Quốc gia,
Email: thanh.lekieu@gmmail.com

TÓM TẮT

Phân vùng sử dụng đất (PVSDĐ) là một công cụ quy hoạch để quản lý không gian đô thị phù hợp quy luật thị trường được áp dụng rộng rãi tại các quốc gia có kinh tế thị trường phát triển như Mỹ, Nhật, Hàn Quốc.... Hiện nay Quy hoạch chung (QHC) tại Việt Nam chưa áp dụng rộng rãi công cụ PVSDĐ này. Trong thực tiễn đã chứng minh những tồn tại về tính cứng nhắc của QHC, thiếu hiệu quả trong các giải pháp sử dụng đất thích ứng BĐKH, sự thiếu thống nhất, chồng chéo giữa QHC của ngành Xây dựng và TN&MT đô thị và giữa QHC với QH cụ thể hoá (QHPK và QHCT), và trong nhiều trường hợp tỏ ra khá cứng nhắc và không tuân theo quy luật của thị trường, dẫn tới điều chỉnh quy hoạch về mật độ, tầng cao, hệ số sử dụng đất thiếu căn cứ và khó kiểm soát. Nghiên cứu này hướng tới xây dựng công cụ PVSDĐ định hướng cho đô thị thành những vùng sử dụng đất khác nhau như *phân vùng trung tâm, dân cư, công nghiệp, thương mại, hỗn hợp* trên nguyên tắc của thị trường và từ đó tạo ra các không gian đô thị theo PVSDĐ thông qua các quy định quản lý về loại đất sử dụng, mật độ sử dụng đất, tầng cao, khoảng đệm cách ly an toàn môi trường...

Từ khóa: Phân vùng sử dụng đất (PVSDĐ); Quy hoạch chung đô thị (QHC); HSDD; MDXD

ABSTRACT

Land use zoning is a tool for regulating the built environment in respond to the real estate market. This tool is applied for the urban planning techniques worldwide in many countries, including Japan, United states of America¹, Australia, Korea and so on. Meanwhile, the urban planning in Vietnam has not applied this technique due to the legacy of the 'rigid' master plan system. The shortcomings of of the land use planning are the detail descriptive products, in consistency of uses and regulations among the urban planning level in the cities, the overlapping and sometimes dispute between the land uses regulated in the urban planning of Ministry of Construction (MOC) and the land use planning by Ministry of natural resource and environment (MONRE). This leads to the so long of the urban planning process and costly the urban development and built environment, traffic jam, polluted environment and over crowded soical infrastructure. Therefore, this reserach aims to elaborate the land use zoning tool in the city planning in order to improve the quality of urban planning in respond to the market and increase the capacity of the urban management in the city planning and its implementation. This rerearch is funded by MOC in line of the programme for the innnovation of the urban planning paradigm in 2020.

Keywords: Land use zoning; master plan; delail plan; city plan.

1. ĐẶT VẤN ĐỀ:

Trong giai đoạn 2010-2020 phát triển đô thị đã đạt được những thành tích đáng khích lệ về số lượng và quy mô đô thị, hệ thống HTKT và HTXH ngày càng hoàn thiện, bộ mặt đô thị hiện đại và nhiều công trình đô thị có chất lượng. Tuy nhiên chất lượng đô thị chưa song hành với quá trình phát triển KT-XH, tăng trưởng quy mô đô thị chưa song hành với nâng cao chất lượng đô thị đặc biệt là sử dụng đất hiệu quả chưa cao, chưa tuân theo những quy luật của thị trường, hạn chế tới

nguồn lực phát triển đô thị, lãng phí tài nguyên. Tình trạng phát triển đô thị thiếu kiểm soát; sử dụng đất cho hoạt động tái thiết đô thị tại trung tâm hạn chế, mở rộng đô thị không chọn lọc mô hình đô thị hợp lý, thiếu định hướng về mật độ đô thị, không gian cao tầng, tích hợp giao thông công cộng để phát triển đô thị tập trung, tích hợp và nén, chưa khai thác phát triển không gian xanh sinh thái trong đô thị với vai trò cân bằng sinh thái, thích ứng biến đổi khí hậu, chưa hình thành cấu trúc hệ thống trung tâm động lực phát triển của đô thị.

¹ Phân vùng sử dụng đất (PVSDĐ) đầu tiên được áp dụng tại thành phố New York (Hoa Kỳ) năm 1916.

Tốc độ lập quy hoạch chung đô thị mặc dù đã hoàn thành 100% nhưng thời gian lập quy hoạch cụ thể hóa (QHPK và QHCT) còn chậm, tính thống nhất và đồng bộ về sử dụng đất giữa quy hoạch chung, quy hoạch phân khu quy hoạch chi tiết, điều chỉnh quy hoạch đô thị còn thiếu luận cứ khoa học và ảnh hưởng tới chất lượng đô thị. Do đó, việc đổi mới phương pháp quy hoạch sử dụng đất trong QHC là hết sức cần thiết², nhằm hướng tới mục tiêu phát triển đất đai đô thị theo quy luật thị trường, bảo vệ môi trường sinh thái, thích ứng BĐKH và nâng cao hiệu lực và hiệu quả của công cụ Quy hoạch đô thị.

2. KHÁI NIỆM

Có nhiều cách định nghĩa theo học thuật rất phong phú trên thế giới về khái niệm PVSSD trong ngành quy hoạch đô thị:

PVSSD³ là việc xác định đô thị thành những phân vùng sử dụng đất khác nhau như phân vùng dân cư, phân vùng công nghiệp, phân vùng giải trí...

PVSSD⁴ là 1 công cụ pháp lý của quy hoạch đô thị nhằm kiểm soát đất đai sử dụng thông qua quy định về mục đích sử dụng đất, công trình sử dụng, mật độ dân số, hệ số sử dụng đất, tầng cao.

PVSSD⁵ liên quan tới những việc xác lập các quy định về việc sử dụng và phát triển bất động sản. Chính quyền đưa ra những quy định Phân vùng và điều kiện để kiểm soát và định hướng phát triển bất động sản trong ranh giới quản lý của họ.

PVSSD⁶ là 1 công cụ của quy hoạch đô thị có thể tổng hợp hoặc đơn năng hoặc là hình thái xây dựng đô thị. Các nguyên tắc quy hoạch trong PVSSD để xác định giấy phép quy hoạch cho dự án đầu tư⁷. Những quy định này nhằm định hướng cho phát triển và tăng trưởng đô thị. Phân vùng là phương pháp rất phổ biến tại các nước phát triển (trừ Anh, Đức, Singapore).

Khu vực quy hoạch đô thị thường được chia thành hai khu vực⁸: khu vực khuyến khích đô thị hóa và khu vực kiểm soát đô thị hóa. PVSSD là công cụ để tránh sự bành trướng đô thị tại các khu vực ven đô, là nơi về cơ bản không cho phép phát triển đô thị.

PVSSD⁹ là 1 quy trình tích hợp 2 hệ thống Quy hoạch đô thị thực hiện quy hoạch, áp dụng đồng thời hệ thống quy chuẩn sử dụng đất theo vùng và quy chuẩn xây dựng công trình. Đô thị được phân ra 2 vùng: vùng kiểm soát đô thị hóa và vùng khuyến khích đô thị hóa, PVSSD chỉ áp dụng đối với khu vực khuyến khích đô thị hóa, chia thành: PVSSD đất ở, PVSSD đất thương mại, PVSSD hỗn hợp và PVSSD đất công nghiệp... Mỗi PVSSD sẽ gồm nhiều chức năng sử dụng đất chi tiết (mục đích xây dựng công trình) được phép hoặc có điều kiện phát triển và các quy định về HSDD, MDXD, tầng cao, khoảng lùi, không gian mở áp dụng.

² Trong khuôn khổ bài viết này sẽ đưa ra một số kết quả nghiên cứu cơ bản của Đề tài về việc áp dụng công cụ PVSSD cho các đô án QHC đô thị tại Việt Nam

³ Từ điển địa lý-tái bản lần thứ 4, 2009

⁴ Theo Britannica, <https://www.britannica.com>

⁵ Theo Findlaw : New York đã áp dụng phân vùng bắt đầu từ năm 1916 và quy định phân vùng từ đó dần dần đã được áp dụng tại hầu như tất cả các đô thị của Mỹ

⁶ Wikipedia

⁷ Giấy phép sử dụng đất có điều kiện (còn gọi là giấy phép sử dụng đặc biệt) cho phép dự án, dựa trên tính đặc thù của địa điểm, có thể bố trí và vận hành các phát triển theo một cách thức cụ thể, khác với quy định phổ quát. (ILG, 2022)

⁸ Tăng cường năng lực lập và quản lý quy hoạch (CUPCUP-VIUP)

⁹ Đổi mới phương pháp luận quy hoạch và quản lý phát triển đô thị 2020

¹⁰ QHC thành phố trực thuộc trung ương nội dung về sử dụng đất là Bản đồ quy hoạch sử dụng đất và phân khu chức năng đô thị của khu vực đô thị trung tâm theo các giai đoạn quy hoạch. Thể hiện trên nền bản đồ địa hình tỷ lệ 1/10.000 hoặc 1/25.000, Định hướng quy hoạch sử dụng đất toàn đô thị và khu vực đô thị trung tâm theo các giai đoạn quy

1 Tồn tại của hệ thống quy hoạch sử dụng đất trong đô án QHC đô thị

Tính hệ thống không được bảo toàn trong thực tiễn triển khai lập và thực hiện quy hoạch. Tính hệ thống về sử dụng đất giữa QHC đô thị và QH cụ thể hoá được quy định trong Luật quy hoạch đô thị, Nghị định 37 và Thông tư 12¹⁰, trong đó "QHC thành phố trực thuộc trung ương là định hướng quy hoạch sử dụng đất toàn đô thị và khu vực đô thị trung tâm; QHC thành phố, thị xã thuộc tỉnh là xác định các chỉ tiêu KT-KT cho toàn đô thị và từng khu chức năng; QHC thị trấn, đô thị loại V chưa công nhận thị trấn là Định hướng quy hoạch sử dụng đất đô thị theo các giai đoạn quy hoạch.

Các khái niệm về sử dụng đất quy định còn **đa nghĩa** về tên gọi và phạm vi áp dụng của đất xây dựng đô thị, dẫn tới cách thực hiện khác nhau thiếu thống nhất và giảm hiệu quả sử dụng đất. Như quy định về đơn vị ở, đất cây xanh, đất công trình dịch vụ công cộng trong Quy chuẩn 01:2021/BXD để quy định đối tượng là **lô đất quy hoạch** hay đúng là **khu chức năng**. Nếu được hiểu là lô đất thì việc cấp phép dự án là khá trực diện và tuyến tính, quy định đất gì thì cấp phép dự án cấp đất đó, ví dụ như đất đơn vị ở thì cấp phép quy hoạch sẽ là đất xây dựng nhà ở hoặc đất giao thông hoặc đất cây xanh đơn vị ở hoặc đất công trình dịch vụ công cộng đơn vị ở. Nhưng nếu được hiểu là khu chức năng thì đơn vị ở không có nghĩa chỉ là những loại đất quy định thuộc đơn vị ở mà lô đất đó còn được cấp phép quy hoạch các loại đất khác cũng nằm trong ranh giới lô đất đơn vị ở mà không thuộc đất đơn vị ở (ví dụ thửa đất bệnh viện thành phố được bố trí trong lô đất quy hoạch đơn vị ở, có thể là thửa đất hiện trạng cũng có thể là thửa đất theo quy hoạch cấp trên xác định).

Đối với một số các đô án hiện nay có áp dụng công cụ phân khu chức năng trong đô án QHC (cũng có 1 số đặc điểm giống PVSSD) tuy nhiên các quy định sử dụng đất đi kèm với phân khu chức năng chưa có quy định và khi triển khai QHPK, hoặc QHCT không tuân thủ cả về ranh giới phân vùng chức năng trong QHC và không có các quy định sử dụng đất theo phân khu chức năng trong đô án QHC đã xác định mà QHPK và QHCT cần tuân thủ.

Do quy trình quy hoạch qua 3 cấp đô án nêu trên, tạo ra những khó khăn trong công tác giám sát thực hiện, kéo dài thời gian, hệ thống chỉ tiêu tầng bậc, qua nhiều bước trung gian từ "định hướng toàn đô thị, từng khu chức năng trong QHC; tới chỉ tiêu sử dụng đất cho toàn khu quy hoạch của QHPK; tới chỉ tiêu sử dụng đất đối với từng lô đất của QHCT". Cho nên để đánh giá thực hiện mục tiêu các dự báo phát triển của đô thị theo đô án QHC được duyệt gần như không thể hoặc rất khó khăn. Thực tế giám sát quá trình thực hiện quy hoạch cho thấy khi được điều chỉnh quy hoạch, quy định về sử dụng đất không đảm bảo tính hệ thống tính đồng bộ nhất quán giữa QHC, QHPK và QHCT nên cơ sở đánh giá chi phí-lợi ích của tổng thể khu vực, đô thị. Thường những tác động khi xem xét điều chỉnh

hoạch. QHC thành phố thị xã thuộc tỉnh: Bản đồ quy hoạch sử dụng đất và phân khu chức năng theo các giai đoạn quy hoạch. Thể hiện trên nền bản đồ địa hình tỷ lệ 1/10.000 hoặc 1/25.000. Xác định các chỉ tiêu kinh tế - kỹ thuật cho toàn thành phố, từng đô thị và từng khu vực chức năng. Thị trấn, đô thị loại V chưa công nhận thị trấn: Bản đồ quy hoạch sử dụng đất và phân khu chức năng theo các giai đoạn quy hoạch. Thể hiện trên nền bản đồ địa hình tỷ lệ 1/2.000 hoặc 1/5.000.

QHPK nội dung về sử dụng đất là Bản đồ quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất. Thể hiện trên nền bản đồ địa hình tỷ lệ 1/2.000 hoặc 1/5.000. Xác định chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch đô thị, hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật cho toàn khu vực quy hoạch; dự báo về dân số, đất đai, các nhu cầu về cơ sở hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội đối với khu quy hoạch.

QHCT nội dung về sử dụng đất là Bản đồ quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất. Thể hiện trên nền bản đồ địa hình tỷ lệ 1/500. Xác định chỉ tiêu về dân số, hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật và yêu cầu tổ chức không gian, kiến trúc cảnh quan cho toàn khu vực quy hoạch; chỉ tiêu sử dụng đất và yêu cầu về bố trí công trình đối với từng lô đất; bố trí mạng lưới các công trình hạ tầng kỹ thuật đến ranh giới lô đất.

chỉ đánh giá được trong phạm vi trong ranh giới của đồ án điều chỉnh quy hoạch, chứ không xem xét tới tác động bên ngoài, liên kết tổng thể toàn khu vực như hệ thống giao thông khu vực sẽ tăng giảm như thế nào, phân bố dân số thay đổi ra làm sao, hệ thống HTXH như trường học, bệnh viện, công viên được bổ sung thay đổi bán kính phục vụ như thế nào.

Thực tiễn các chỉ tiêu sử dụng đất chưa đáp ứng yêu cầu quản lý phát triển tại các khu vực có giá trị cảnh quan, yếu tố bảo tồn văn hóa.... hệ thống quy chuẩn, tiêu chuẩn để xác định yêu cầu kiểm soát phát triển mới chỉ là điều kiện cần và chỉ áp dụng đối với những khu vực phát triển mới hoàn toàn và không có yêu cầu quản lý riêng như đã đề cập ở trên. Tồn tại này dẫn tới thực tế mâu thuẫn, một là các khu vực cần bảo tồn sẽ được xây dựng như một khu vực mới dẫn tới cứng nhắc, hoặc là ngược lại khu vực đó sẽ không thể thực hiện công tác quản lý phát triển, vì thực chất không được áp dụng (không thể áp dụng) các chỉ tiêu đó trong thực tiễn.

Hiện nay nếu kế hoạch thực hiện quy hoạch đô thị (kế hoạch sử dụng đất) không có thì các QHĐT sẽ không thể thực hiện. Vì các quy hoạch đô thị khi được phê duyệt mà chưa có kế hoạch sử dụng đất thì không thể thực hiện quy hoạch (Khoản 7 và Khoản 8 Điều 49 Luật đất đai 2013). Mà QHĐT thì ngành Xây dựng chịu trách nhiệm và kế hoạch sử dụng đất thì ngành TN&MT chịu trách nhiệm. Tức là phải xác định được ngay từ đầu khu vực nào sẽ thực hiện theo dự án để có kế hoạch thực hiện quy hoạch (kế hoạch sử dụng đất), khu vực nào dân cư phát triển riêng lẻ, khu vực nào đất công (dự trữ, giao thông, HTXH, công trình công cộng).

Mô hình quy hoạch đô thị có hiệu quả sử dụng đất thấp¹¹, phi thị trường: Các giải pháp quy hoạch sử dụng đất ít tính đến giải pháp mô hình đô thị đa cực, đô thị nén, khai thác sử dụng giao thông công cộng. Các giải pháp quy hoạch sử dụng đất thiên về mật độ xây dựng của lô đất, khu đất hơn là theo cấu trúc tổng thể đô thị. Ngay cả trong quy định Quy chuẩn, tiêu chuẩn cũng chưa quy định các thông số về sử dụng đất theo cấu trúc đô thị như khu trung tâm, khu thương mại, khu dân cư, khu hỗn hợp, không gian xanh tự nhiên, công viên...

Các khu vực phát triển đô thị mới và mật độ cao rất ít quan tâm tích hợp với hệ thống giao thông công cộng đô thị. Nguyên nhân làm gia tăng nhu cầu đi lại do khoảng cách giữa các chức năng đô thị ngày càng xa hơn, từ nơi ở tới nơi làm việc và ngược lại. Tài nguyên đất đai sử dụng hiệu quả thấp do mật độ xây dựng đô thị thấp, dàn trải, nguy cơ ảnh hưởng thiên tai và biến đổi khí hậu gia tăng, do quá trình phát triển đô thị đã chia cắt, giảm tính kết nối và năng lực cân bằng sinh thái (thoát nước mưa, chậm dòng chảy, mức độ thấm thấu nước mặt, bổ sung nguồn nước ngầm...), giảm không gian sinh thái tự nhiên như mặt nước, thảm thực vật, rừng tự nhiên khu vực ven đô và khu vực mở rộng đô thị.

Diện tích nhà ở tăng không có nghĩa là chất lượng nhà ở được nâng cao về mặt số lượng, điều đó còn phụ thuộc vào khả năng phân phối quỹ nhà ở mới (khu đô thị) như thế nào? Rất có thể dân cư hiện hữu

đang sinh sống tại khu ở hiện hữu và điều kiện diện tích nhà ở chưa được cải thiện và nhà ở tại khu đô thị thì dân cư hiện hữu được giãn dân ra hoặc dân cư mới cũng rất ít. Như vậy mặc dù con số diện tích nhà ở tăng nhưng không đồng nghĩa với chất lượng không gian tăng mà còn phụ thuộc mức độ hấp thụ nhà ở mới của dân cư hiện hữu và dân cư cơ học.

Giai đoạn cho thực hiện quy hoạch là 10-20 năm nên có nhiều yếu tố khách quan tác động tới quá trình thực hiện quy hoạch. Các loại hình công trình luôn luôn vận động thay đổi theo thị hiếu, tuy nhiên công cụ sử dụng đất lại tỏ ra thích ứng chậm và không hiệu quả dẫn tới hệ lụy về chất lượng môi trường sống.

Sử dụng đất không gian xanh: Trong khu vực mở rộng đô thị tồn tại cây xanh ở 2 nhóm; nhóm 1 cây xanh theo chức năng đô thị (công viên, vườn hoa, sân chơi, luyện tập...) và cây xanh tự nhiên trong ranh giới hành chính đô thị như Sông Hồ, đầm phá, các khu vực cây xanh ven sông...). Đối với nhóm cây xanh tự nhiên các chỉ tiêu chưa xác định rõ ràng, không nằm trong quy chuẩn xây dựng đô thị, dẫn tới vận dụng khác nhau, các biểu hiện xây dựng lộn xộn, xâm lấn trái phép, thậm chí lập lờ đánh tráo khái niệm về cây xanh đô thị trong các quảng bá khu đô thị mới....Phần lớn các ao hồ được giữ hoặc hình thành trong khu vực mở rộng đô thị thường gắn với chức năng điều hòa, tiêu thoát nước bên cạnh ý nghĩa về cảnh quan. Các quy định về sử dụng đất hồ điều hòa chưa rõ ràng, chưa có danh mục, phân loại và xây dựng hướng dẫn phương pháp tính toán. Thiếu quy định PVSSD về bảo vệ môi trường và thích ứng BĐKH. Mặc dù đã có quy định về nội dung quy hoạch bảo vệ môi trường và phòng chống thiên tai, thích ứng biến đổi khí hậu tự nhiên những quy định về PVSSD và loại đất chưa quy định gây khó khăn cho công tác thực hiện quy hoạch các mục tiêu bảo vệ môi trường, thích ứng BĐKH.

Đất HTXH, HTKT, đất dự trữ thiếu cơ chế quản lý hiệu quả: Quy hoạch, quản lý và kiểm tra giám sát thực hiện quy hoạch chưa hiệu quả về quỹ đất phát triển HTXH, HTKT và đất dự trữ. Nhiều đô thị thiếu quỹ đất dự trữ phát triển, đặc biệt tại các quận trung tâm thành phố, nhiều dự án phải dừng vì không bố trí được quỹ đất tái định cư, thiếu rất lớn quỹ đất phát triển HTXH như trường học, trạm y tế, văn hóa, thể dục thể thao, quảng trường, lưu ý không phải các chỉ tiêu quy hoạch trong tương lai bị thiếu mà thiếu ngay bây giờ (TP Đà Nẵng). Tính liên kết không gian của quy hoạch sử dụng đất hạn chế tới hiệu quả khai thác: Một số khu vực được quy hoạch từ trước với cốt nền quá thấp, gây ngập lụt, ảnh hưởng rất lớn đến việc sinh hoạt của người dân mùa mưa lũ. Ngoài ra đối với vùng, khu trong đô thị được quy hoạch mới sau này thì không thể đầu tư xây dựng theo quy hoạch một cách đồng bộ, do thiếu vốn, giải phóng mặt bằng, dẫn đến quy hoạch treo hoặc có đất nhưng không sử dụng được. Nhiều ô đất HTXH chưa được xây dựng đồng bộ với phát triển khu ở mới, hoặc bởi yếu tố nguồn vốn đầu tư xã hội hóa chậm, hoặc bởi biến đổi về pháp nhân sử dụng (ví dụ như việc xây dựng các khu đất trường học thành trường tư thục, trường quốc tế không đáp ứng nhu cầu của một bộ phận dân cư mới...).

đất phát triển hạ tầng xã hội như trường học, trạm y tế, văn hóa, thể dục thể thao, quảng trường ... các loại hình dịch vụ khác cũng trong tình trạng tương tự, không phải các chỉ tiêu quy hoạch trong tương lai bị thiếu (năm 2030) mà thiếu ngay từ lúc này (Sở XD TP Đà Nẵng). Dân số Thị xã Điện Bàn giai đoạn 2015-2021 tăng từ 207 563 người lên 226 564 người, tăng 19 000 người tương đương 11 %, trong đó dân số đô thị tăng từ 79 550 người lên 94 395 người tăng 14 845 người tương đương 18.6%, dân số nông thôn tăng từ 128 013 người lên 132 169 người, tăng 4156 người, tăng 3%. Đất xây dựng đô thị tăng từ 5939 ha lên 8709 ha, tăng 2770 ha tương đương 46.4 %. Xu thế bình quân đất ở đô thị tăng từ 150 m²/ng lên 186 m²/ng và mật độ dân số ngày càng giảm từ 78ng/ha xuống 61ng/ha. Thực trạng này cho thấy diện tích nhà ở bình quân tăng trên con số nhưng diện tích nhà ở đủ bao gồm nhà ở hiện trạng và nhà ở mới (khu đô thị).

¹¹ Tăng trưởng đất ở đô thị vượt xa dự báo: TP Thanh Hóa: giai đoạn 2011-2015 diện tích đất ở đô thị tỉnh Thanh Hòa tăng 236 ha/năm, dân số đô thị tăng 60000 ng/năm (39m²/ng) (Hội QH Thanh Hoá). 2011-2015 Hải Phòng đã quy hoạch, giao và cho thuê 12.000 ha đất cho các tổ chức cá nhân triển khai 826 dự án, tuy nhiên trên thực tế mới có 106 dự án, hơn 2000 ha sử dụng đúng mục đích, 694 dự án với 9000 ha đất phi nông nghiệp, chiếm gần 70% diện tích đất được quy hoạch chủ đầu tư bị chậm, không đưa vào sử dụng (Sở Xây dựng Hải Phòng). TP Đà Nẵng: năm 1997 thành phố gồm 2 quận Hải Châu và Cẩm Lệ và một phần ngũ hành sơn và Sơn tra với diện tích khoảng 5600 ha, đến nay ranh giới đô thị là 20 000 ha gấp hơn 3 lần. Thành phố thực hiện quy hoạch chung và điều chỉnh vào 2002 và 2013, tạo ra diện tích xây dựng gấp 3 lần diện tích đô thị cũ. Năm 2017 thành phố thực hiện các quy hoạch phân khu đã bộc lộ những hạn chế nhất định, thiếu rất lớn quỹ

Đô thị trong quá trình phát triển từ nông thôn lên thành thị là đặc thù của đô thị các nước Đông Nam Á cho nên nhu cầu về quản lý quỹ đất nông nghiệp trong quá trình phát triển đô thị như thế nào để tránh sự lãng phí tài nguyên và bảo vệ giá trị cảnh quan thiên nhiên có giá trị? Quỹ đất nông nghiệp trong các đô thị rất lớn chiếm 30-40% diện tích đô thị tuy nhiên công cụ quản lý sử dụng đất còn thiếu và sơ sài. Quy hoạch đô thị chỉ đặt ra mục tiêu cố định tại thời kỳ quy hoạch sẽ đạt được, thay vì đề xuất giải pháp quản lý quá trình phát triển để đạt tới mục tiêu đó. Đây là một hạn chế lớn trong phương pháp quy hoạch hiện nay.

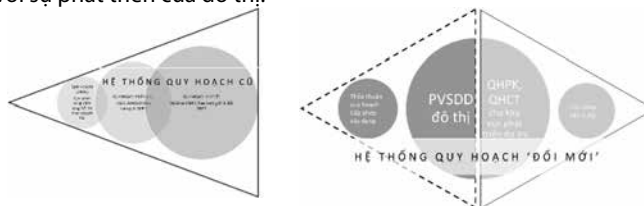
Phương pháp tiếp cận:

Phương pháp tiếp cận hệ thống trong Quy hoạch đô thị nói chung và PVSDĐ nói riêng cần đổi mới để hướng tới quản lý cả quá trình khép kín từ chuẩn bị lập quy hoạch và thực hiện quản lý, giám sát và đánh giá quy hoạch. Từ khâu chuẩn bị cơ sở dữ liệu hiện trạng sử dụng đất, đánh giá xu thế hiện trạng sử dụng đất, xây dựng phương án PVSDĐ, xây dựng danh mục công trình sử dụng, và xác định quy tắc, tiêu chuẩn để đánh giá mức độ thực hiện quy hoạch qua đó đưa ra được các giải pháp cho sử dụng đất phù hợp biến động của thị trường, có thể thắt chặt hơn hoặc nới rộng hơn.

QHC đô thị¹² là cấp độ sử dụng đất đô thị toàn diện, tổng quan nhất nhưng vẫn chưa đủ điều kiện để quản lý sử dụng đất có chất lượng nếu như chưa có QH sử dụng đất của QHPK và QH sử dụng đất của QHCT để cụ thể hoá. Trong khi không ít đô thị sử dụng QH sử dụng đất của đồ án QHC nhằm quản lý đất đai và cấp phép xây dựng, do vậy tính hiệu quả, hiệu lực của sử dụng đất toàn đô thị đã bị ảnh hưởng bởi tính hệ thống của các cấp quy hoạch không đảm bảo. Có thể xem xét tính cần thiết về yêu cầu phù hợp QHPK và QHCT? Nghiên cứu đề xuất PVSDĐ cho những khu vực phát triển không có yêu cầu đặc biệt (như phát triển nhà ở riêng lẻ, phát triển vùng ven, phát triển khu dân cư hiện hữu, các khu vực đã ổn định) và những khu vực phát triển theo dự án, khu đô thị mới, tái thiết, TOD... thì áp dụng hệ thống QHC, QHPK và QHCT. Hệ thống ký hiệu sử dụng đất giữa các đồ án QH đô thị (QHC, QHPK và QHCT) không thống nhất với nhau dẫn tới khó khăn trong công tác kiểm kê, thống kê, đánh giá và giám sát xu thế sử dụng đất đô thị một cách hệ thống. Các loại công trình sử dụng¹³ chưa có quy trình cập nhật trong quy hoạch sử dụng đất của QHC đô thị ảnh hưởng tới hiệu lực và hiệu quả quản lý đất đai đô thị. Nhiều loại hình công trình sử dụng chưa phù hợp quy định về sử dụng đất đô thị.

Cách tiếp cận tiệm tiến nhằm đổi mới phương pháp QHSDD, áp dụng PVSDĐ trong QHC từ phương thức mệnh lệnh, hành chính, áp đặt sang phương thức thích ứng với quá trình phát triển đô thị (quản lý quá trình thay vì quản lý mục tiêu) thông qua công cụ PVSDĐ có vai trò là cầu nối giữa chính quyền và các cá nhân, tổ chức tham gia hoạt động đầu tư phát triển đô thị. Vì đô thị không chỉ bị tác động và chi phối bởi yếu tố tổ chức không gian trong điều kiện lý tưởng bất định mà trong quá trình phát triển còn chịu sự tác động của các yếu tố khách quan về thời gian và nguồn lực phát triển đô thị và sự tham gia của các thành phần xã hội. Đô thị Việt Nam hiện nay có quy mô khá khiêm tốn so với thế giới, cả nước có 05 đô thị trên 01 triệu dân và 02 đô thị gần 10 triệu dân là TP Hà Nội và TP.HCM. Dự báo xu thế đô thị hoá trong những thập niên tới sẽ tăng trưởng, mở

rộng, phát triển song hành với quá trình công nghiệp hoá, hiện đại hoá, phát triển KT-XH của đất nước. Đề xuất PVSDĐ tích hợp danh mục sử dụng công trình nhằm đảm bảo định hướng quy hoạch luôn mang tính thực tiễn nhưng vẫn đảm bảo tầm nhìn, khát vọng trong tương lai. Các danh mục sử dụng công trình được rà soát, cập nhật theo tiến trình phát triển của đô thị, luôn luôn vận động song hành với sự phát triển của đô thị.



Hình 1. Phương pháp tiếp cận hệ thống

Mô hình quy hoạch đô thị hiện nay là mô hình đô thị dàn trải có xu thế phát triển theo chiều rộng, khoảng cách giữa các khu chức năng ngày càng lớn, từ nơi ở tới nơi làm việc và ngược lại, đất đai sử dụng hiệu quả thấp do chưa phát triển trên nguyên tắc thị trường, nặng tính hành chính, nguy cơ ảnh hưởng hiện tại và biến đổi khí hậu gia tăng, do quá trình phát triển đô thị đã chia cắt, giảm tính kết nối và năng lực cân bằng sinh thái (thoát nước mưa, chậm dòng chảy, mức độ thấm thấu nước mặt, bổ sung nguồn nước ngầm...) của không gian sinh thái tự nhiên khu vực ven đô hay khu vực mở rộng địa giới hành chính đô thị. Cách tiếp cận phát triển bền vững nhằm đề xuất mô hình đô thị phát triển bền vững trên cả 3 phương diện kinh tế theo quy luật thị trường, đánh giá chi phí xã hội và bảo vệ môi trường, thích ứng BĐKH.



Hình 2. Phương pháp tiếp cận phát triển bền vững

2 Nhóm giải pháp phân vùng sử dụng đất đô thị phát triển bền vững

Phân vùng sử dụng đất chức năng nhằm nâng cao hiệu quả sử dụng đất

Thị xã Điện Bàn gồm 2 vùng: (1) Khu vực khuyến khích đô thị hóa (KV-PTĐT) (2) khu vực hạn chế đô thị hóa (KV-KSPTDT)

(1) KV-PTĐT: được xác định là toàn bộ khu vực phía Đông của hành lang đường cao tốc Liên Chiểu-Dung Quất ra đến biển và phía

thuật, công trình hạ tầng xã hội nhằm cụ thể hóa nội dung của quy hoạch phân khu hoặc quy hoạch chung.

¹³ BXD yêu cầu các địa phương khi xem xét thẩm định, phê duyệt quy hoạch cần đảm bảo việc tuân thủ quy định của hệ thống tiêu chuẩn, quy chuẩn kỹ thuật hiện hành, phải làm rõ về quy mô về diện tích sàn xây dựng, số lượng căn, chi tiêu dân số đối với việc bố trí các chức năng Condotte, Officetel, Resort Villa, Shophouse để xác định các chỉ tiêu, yêu cầu về hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội.

¹² QHC là việc tổ chức không gian, hệ thống các công trình hạ tầng kỹ thuật, công trình hạ tầng xã hội và nhà ở cho một đô thị phù hợp với sự phát triển kinh tế - xã hội của đô thị, bảo đảm quốc phòng, an ninh và phát triển bền vững. QHPK là việc phân chia và xác định chức năng, chi tiêu sử dụng đất quy hoạch đô thị của các khu đất, mạng lưới công trình hạ tầng kỹ thuật, công trình hạ tầng xã hội trong một khu vực đô thị nhằm cụ thể hóa nội dung quy hoạch chung.

QHCT là việc phân chia và xác định chi tiêu sử dụng đất quy hoạch đô thị, yêu cầu quản lý kiến trúc, cảnh quan của từng lô đất, bố trí công trình hạ tầng kỹ

Bắc của sông Thu Bồn. Phía Bắc giáp với khu vực Non nước, Cẩm Lệ của TP Đà Nẵng, phía Nam giáp với khu vực sản xuất nông nghiệp của thành phố Hội An. Với lợi thế về kết nối với đường cao tốc, QL1A, hành lang đông-tây, trục ven biển, có địa hình cao ráo, nên Vùng sẽ là không gian phát triển đô thị.

PVSDĐ chức năng sẽ phân chia KV-PTĐTT thành những PVSDĐ có chức năng chính gồm PVSDĐ thương mại, PVSDĐ dân cư, PVSDĐ công nghiệp và PVSDĐ hỗn hợp. Đô thị sẽ được xác định khu vực phát triển đô thị (KV-PTĐT) và khu vực kiểm soát phát triển đô thị (KV-KSPT). Cụ thể PVSDĐ nhằm nâng cao hiệu quả sử dụng đất đô thị hiệu quả nhất:

PVSDĐ chức năng sẽ quy định các loại hình sử dụng đất chỉ được phép phát triển (như thương mại, công nghiệp, hỗn hợp, dân cư mới) tại KV-PTĐT, mà không được phép phát triển tại KV-KSPT. Đặc điểm này đảm bảo tính tập trung hoạt động đô thị tại khu vực trung tâm, tránh phát triển nhảy cóc và tràn lan tại khu vực ven đô. Phát triển trong ranh giới KV-PTĐT đảm bảo tính sẵn sàng của hệ thống hạ tầng kỹ thuật, HTXH và kế hoạch đầu tư phát triển hạ tầng khung của nhà nước, quản lý tài nguyên đất đai và bảo vệ lấn chiếm không gian xanh sinh thái tự nhiên một cách tùy tiện.

PVSDĐ - Vùng phát triển đô thị ĐIỆN BÀN				
	PVSDĐ đa chức năng	PVSDĐ hình thái	Lớp GHPK	PVSDĐ Overlay (KT, HTKT, Bảo tồn)
Đ.Đ. THỊ ĐIỆN BÀN	<ul style="list-style-type: none"> Thương mại Dân cư Hỗn hợp Công nghiệp Du lịch Công viên Không gian mở 	<ul style="list-style-type: none"> CBD Mặt độ cao Mặt độ trung bình Mặt độ thấp 	<ul style="list-style-type: none"> Khu Du lịch Công nghiệp Khu làng đại học 	<ul style="list-style-type: none"> Dân cư hiện hữu, Dân cư ven biển Giáp ranh cảnh quan Vùng Chuyển tiếp, Điểm nhấn HU, HTKTH Hệ sông, suối, Hành lang cảnh quan Di tích LSVH
Đ.Đ. THỊ VÙNG ĐIỆN BÀN	<ul style="list-style-type: none"> Thương mại Dân cư Hỗn hợp Công viên Không gian mở 	<ul style="list-style-type: none"> Mặt độ trung bình Mặt độ thấp 	<ul style="list-style-type: none"> TOD 	<ul style="list-style-type: none"> Dân cư hiện hữu Giáp ranh cảnh quan HU, HTKTH Hệ sông, suối, cảnh quan Di tích LSVH
Đ.Đ. THỊ TRƯỜNG	<ul style="list-style-type: none"> Thương mại Dân cư Hỗn hợp Công viên Không gian mở 	<ul style="list-style-type: none"> Mặt độ cao Mặt độ trung bình 	<ul style="list-style-type: none"> Công nghiệp TOD 	<ul style="list-style-type: none"> Dân cư hiện hữu Giáp ranh cảnh quan HU, HTKTH Hệ sông, suối, cảnh quan Di tích LSVH Biệt lập cao Biệt lập trung bình Biệt lập thấp

Hình 3. Đề xuất PVSDĐ chức năng tại Thị xã Điện Bàn (Đề tài: Phân vùng sử dụng đất cho QHC đô thị, VIUP)

Các PVSDĐ thương mại, PVSDĐ dân cư, PVSDĐ công nghiệp và PVSDĐ hỗn hợp được phân chia và phân bố theo nguyên tắc cấu trúc trung tâm đô thị và nguyên lý tính hấp dẫn của vị trí. Các trung tâm sẽ là hạt nhân phát triển PVSDĐ và các lớp cấu trúc PVSDĐ sẽ lan tỏa dần từ cao đến thấp theo nguyên lý tính hấp dẫn của vị trí. Càng xa trung tâm thì sẽ bố trí PVSDĐ thương mại, hỗn hợp, càng xa trung tâm thì sẽ bố trí PVSDĐ công nghiệp, PVSDĐ dân cư thì ở trung điểm vì khoảng cách này đảm bảo cân đối giữa nhu cầu đi lại từ nơi ở tới nơi làm việc và tới nơi sản xuất.

PVSDĐ thương mại sẽ có mức độ khai thác sử dụng đất cao nhất (có HSDD và MDXD cao nhất) tiếp đến là khu dân cư, và cuối cùng là PVSDĐ công nghiệp (có HSSD và MDXD thấp nhất). PVSDĐ hỗn hợp thì nằm giữa các quy định PVSDĐ với nhau.

Quy định PVSDĐ cũng đảm bảo tính linh hoạt nhất định cho phép phát triển một số loại hình ngoại lệ có điều kiện để đảm bảo không tác động tiêu cực tới khu vực, đảm bảo tính khả thi và giảm tính đơn năng của PVSDĐ¹⁴. Ví dụ như bố trí nhà ở, công trình công cộng tại PVSDĐ thương mại.

Phân vùng sử dụng đất để bảo tồn và phát huy giá trị kiến trúc-cảnh quan

PVSDĐ theo hình thái là xác định các hình thái mong muốn bảo tồn và phát huy (cảnh quan, kiến trúc và các yếu tố quan hệ giữa

chúng). Đặc điểm của PVSDĐ này sử dụng các khái niệm liên quan về nơi chốn và giúp tạo ra bản sắc đô thị, các khu vực có đặc điểm độc đáo, dấu ấn của lịch sử đô thị. PVSDĐ hình thái là công cụ mở rộng hơn PVSDĐ chức năng về tổ chức không gian và được sử dụng như một lớp quy định chồng lên PVSDĐ chức năng, có thể sử dụng cả hai hoặc chỉ sử dụng PVSDĐ chức năng.

PVSDĐ có thể không phụ thuộc vào ranh giới KV-PTĐT hay KV-KSPTDT mà đôi khi phụ thuộc vào đặc điểm hình thái kiến trúc cảnh quan. Cả KV-PTĐT hay KV-KSPTDT đều có nhu cầu bảo tồn và phát huy giá trị kiến trúc, cảnh quan.

PVSDĐ để bảo tồn và phát huy giá trị kiến trúc cảnh quan, hay gọi tắt là Phân vùng hình thái xây dựng nhằm đưa ra các quy định cho các khu vực có đặc điểm hình thái kiến trúc đô thị có giá trị cần bảo tồn (khu phố cổ - ancient quarter, historic down-town center) hoặc có đặc điểm hình thái kiến trúc đô thị độc đáo (theo trào lưu Đô thị mới-New Urbansim).

PVSDĐ hình thái bổ sung và khắc phục nhược điểm PVSDĐ chức năng về bảo tồn và phát huy giá trị kiến trúc cảnh quan bằng cách đưa ra thêm những quy định về đặc điểm kiến trúc, cảnh quan khu đất, lô đất trong PVSDĐ chức năng nào đó cần thực hiện. Ví dụ như hình thức lô phố, tỷ lệ đường phố và công trình 2 bên đường, hình thức kiến trúc không gian tuyến phố, kiến trúc nhà ở, quảng cáo, quảng trường, vườn hoa, các thuật ngữ, định nghĩa áp dụng...

PVSDĐ - Vùng phát triển đô thị ĐIỆN BÀN						MDXD (%)		HSDD	
	TM	DC	BN	CN	DL	CV	KCK		
Đ.Đ. THỊ ĐIỆN BÀN	66-80/2	30-50/5	80/2	30-50/5	20-30/3	5	1	60-80	200-1300
Đ.Đ. THỊ VÙNG ĐIỆN BÀN	66-80/2	30-50/5	80/2	30-50/5	20-30/3	5	1	30-80	50-500
Đ.Đ. THỊ TRƯỜNG	66-80/2	30-50/5	80/2	30-50/5	20-30/3	5	1	80	200-1300
Đ.Đ. THỊ VÙNG ĐIỆN BÀN	66-80/2	30-50/5	80/2	30-50/5	20-30/3	5	1	30-70	100-400
Đ.Đ. THỊ TRƯỜNG	66-80/2	30-50/5	80/2	30-50/5	20-30/3	5	1	20-30	300
Đ.Đ. THỊ VÙNG ĐIỆN BÀN	66-80/2	30-50/5	80/2	30-50/5	20-30/3	5	1	5	
Đ.Đ. THỊ TRƯỜNG	66-80/2	30-50/5	80/2	30-50/5	20-30/3	5	1	1	

Hình 4. Đề xuất PVSDĐ hình thái tại Thị xã Điện Bàn (Đề tài: Phân vùng sử dụng đất cho QHC đô thị, VIUP)

Phân vùng sử dụng đất để bảo vệ môi trường và thích ứng BĐKH

PVSDĐ đặc biệt là phân vùng có yêu cầu quản lý phát triển đô thị để thích ứng yêu cầu bảo vệ tài nguyên, phòng chống thiên tai và biến đổi khí hậu như (1) khu vực ngập nước, rừng, khu vực bảo tồn hoặc vùng đệm và tài nguyên thiên nhiên, (2) khu vực sạt lở, lũ ống lũ quét, khu vực ngập lụt, khu vực ảnh hưởng bão, các tai biến thiên nhiên, khu vực ô nhiễm môi trường. PVSDĐ đặc biệt có ranh giới chỉ bao chứa 1 phần diện tích tự nhiên của khu vực tùy thuộc vào mức độ và phạm vi ảnh hưởng của môi trường xây dựng và dự báo tác động của điều kiện tự nhiên tới khu vực. PVSDĐ đặc biệt tồn tại song song với PVSDĐ chức năng và PVSDĐ hình thái:

PVSDĐ đặc biệt dự báo những tác động môi trường lên khu vực và đưa ra các giới hạn mức độ rủi ro chấp nhận được tại khu vực lập quy hoạch. Đây là cơ sở đánh giá tính thích ứng khi thực hiện quy hoạch.

PVSDĐ đặc biệt phân vùng để giới hạn khu vực rủi ro trong tương lai. Chồng lớp cho khu vực được xác định trên bản đồ, để xác định các khu vực: -Nhạy cảm với hoạt động phát triển đô thị, -Hạn

¹⁴ Tại Mỹ PVSDĐ đơn năng còn được biết đến với cái tên Euclid Zoning, được luật hóa lần đầu tại thị trấn Euclid, bang Ohio, Mỹ. PVSDĐ đơn năng: là phân vùng chỉ có 1 chức năng được cho phép tại phân vùng này, ví dụ như nhà ở hoặc công nghiệp. Phân vùng này có ưu điểm là dễ áp dụng nhưng lại hạn chế sức sống cho những khu vực kinh tế sôi động. Trong một số trường hợp đặc biệt các khu sản xuất quy mô

nhỏ, ít độc hại cũng có thể được bố trí tại vùng nhà ở nhưng có quy định về quy mô hoặc mức độ ô nhiễm về môi trường rất chặt chẽ. Jane Jacobs đã viết nhiều về mối liên hệ giữa việc tách biệt mục đích sử dụng và sự thất bại của các dự án đổi mới đô thị ở Thành phố New York. Bà kêu gọi cách phát triển dựa trên sử dụng đất hỗn hợp thay vì đơn năng (Jacobs, 1961)

chế phát triển hoặc quỹ đất, -Ảnh hưởng tới tài nguyên có giá trị, - Cơ hội cho phát triển.

PVSDĐ đặc biệt đưa ra quy định bổ sung (nâng cao hoặc thắt chặt) về quy định PVSDĐ chức năng (có thể giảm mức độ sử dụng đất như HSDD, MDXD để thích ứng hoặc bổ sung yếu tố thích ứng như không gian thấm nước, không gian xanh, mặt nước).

Tích hợp phân loại đất cho QHXD và QHSDDTNMT

Phân loại đất là cơ sở để PVSDĐ được chính xác hóa. Do đó Phân loại đất cần có thông tin tin cậy và tích hợp giữa quản lý tài nguyên đất đai và phát triển không gian đô thị trong phạm vi của đô thị. Thông tin này còn đảm bảo tính thống nhất và toàn diện của cơ sở dữ liệu đất đai phục vụ chuẩn bị lập quy hoạch, lập quy hoạch, kiểm tra, đánh giá thực hiện quy hoạch một cách hiệu quả.

Tích hợp phân loại đất trong Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia QCVN 01:2021/BXD và ký hiệu đất đai của đồ án quy hoạch chung đô thị trong thông tư số 12/2016/TT-BXD.

Tích hợp phân loại đất giữa QHC đô thị và QHSDD ngành TN&MT tại thông tư 27/TT-TNMT cấp huyện/ thành phố.

Tích hợp phân loại công trình: công trình nhà ở, nhà chung cư, công trình hạ tầng kỹ thuật, công trình công nghiệp, công trình thương mại, công trình văn hóa, công trình tôn giáo tín ngưỡng...

	NHÀ Ở	CTCC	Thương mại	HT&HT	KGD	CHỨC NĂNG ĐẶC BIỆT
Phân loại khu vực chung cư hỗn hợp	Hành chính, an ninh, PCCC, Văn hóa, Y tế, trường học, Y tế	Hành chính, an ninh, PCCC	Khách sạn, nhà hàng, văn phòng, ngân hàng, karaoke, siêu thị, trung tâm	Bãi đỗ xe	Cụm không gian mở, đường đi bộ, sân thể thao, bãi đỗ xe	Nhà máy nước, Trạm xử lý nước thải, hồ điều hòa, bãi đỗ xe
Phân loại khu vực biệt thự	Biệt thự, Văn phòng, Nhà nghỉ, Nhà dịch vụ, Chung cư, CĐT&Hợp	Hành chính, an ninh, PCCC	Sân tennis, ngân hàng	Nhà tang lễ, Trạm trung chuyển, cơ sở xử lý CT&ĐT, bãi đỗ xe	Công viên, vườn hoa, đường đi bộ, cụm không gian mở, bãi đỗ xe	Nhà máy nước, Trạm xử lý nước thải, hồ điều hòa
Phân loại khu vực chung cư hỗn hợp	Hành chính, an ninh, PCCC	Hành chính, an ninh, PCCC, Văn hóa, Y tế, trường học	Khách sạn, nhà hàng, văn phòng, ngân hàng, karaoke, siêu thị, trung tâm	Nhà tang lễ, Trạm trung chuyển, cơ sở xử lý CT&ĐT, bãi đỗ xe	Công viên, vườn hoa, đường đi bộ, cụm không gian mở, bãi đỗ xe	Nhà máy nước, Trạm xử lý nước thải, hồ điều hòa
Phân loại khu vực chung cư hỗn hợp	Hành chính, an ninh, PCCC	Hành chính, an ninh, PCCC	Khách sạn, nhà hàng, văn phòng, ngân hàng, karaoke, siêu thị, trung tâm	Nhà tang lễ, Trạm trung chuyển, cơ sở xử lý CT&ĐT, bãi đỗ xe	Công viên, vườn hoa, đường đi bộ, cụm không gian mở, bãi đỗ xe	Nhà máy nước, Trạm xử lý nước thải, hồ điều hòa
Phân loại khu vực biệt thự	Biệt thự, Nhà nghỉ, Nhà dịch vụ, Chung cư, CĐT&Hợp	Hành chính, an ninh, PCCC	Sân tennis, ngân hàng	Nhà tang lễ, Trạm trung chuyển, cơ sở xử lý CT&ĐT, bãi đỗ xe	Công viên, vườn hoa, đường đi bộ, cụm không gian mở, bãi đỗ xe	Nhà máy nước, Trạm xử lý nước thải, hồ điều hòa
Phân loại khu vực biệt thự	Biệt thự, Nhà nghỉ, Nhà dịch vụ, Chung cư, CĐT&Hợp	Hành chính, an ninh, PCCC	Sân tennis, ngân hàng	Nhà tang lễ, Trạm trung chuyển, cơ sở xử lý CT&ĐT, bãi đỗ xe	Công viên, vườn hoa, đường đi bộ, cụm không gian mở, bãi đỗ xe	Nhà máy nước, Trạm xử lý nước thải, hồ điều hòa
Phân loại khu vực biệt thự	Biệt thự, Nhà nghỉ, Nhà dịch vụ, Chung cư, CĐT&Hợp	Hành chính, an ninh, PCCC	Sân tennis, ngân hàng	Nhà tang lễ, Trạm trung chuyển, cơ sở xử lý CT&ĐT, bãi đỗ xe	Công viên, vườn hoa, đường đi bộ, cụm không gian mở, bãi đỗ xe	Nhà máy nước, Trạm xử lý nước thải, hồ điều hòa

Hình 5. Tích hợp PVSDĐ với phân loại công trình (Đề tài: *Phân vùng sử dụng đất cho QHC đô thị, VIUP*)

Phân vùng sử dụng đất để thực hiện quy hoạch

Phân vùng sử dụng đất để tích hợp QHC và QH cụ thể hoá nhằm đảm bảo tính thống nhất và hệ thống các yếu tố cấu thành của đô thị (cấu trúc không gian cảnh quan đô thị, sử dụng đất đô thị, hạ tầng kỹ thuật đô thị, hạ tầng xã hội đô thị...). Bao gồm:

Xác định khu vực thực hiện theo PVSDĐ của quy hoạch chung đô thị (PVSDĐ chức năng, PVSDĐ hình thái, PVSDĐ đặc biệt).

Xác định khu vực lập các đồ án QHPK, QHCT, TK&T được quy định cụ thể về chức năng sử dụng đất từng lô đất quy hoạch với thiết kế tương đối cụ thể hệ thống hạ tầng cấp khu vực. Khu vực này được thiết lập nhằm đảm bảo nhu cầu phát triển nhưng vẫn đảm bảo tính hệ thống của không gian kiến trúc cảnh quan, sức chịu tải CSHT và đánh giá tác động chi phí-lợi ích của tổng thể khu vực lập quy hoạch.

3. KẾT LUẬN

Áp dụng công cụ PVSDĐ cho đồ án quy hoạch chung đô thị là hết sức cần thiết nhằm hướng tới quy hoạch đô thị phù hợp quy luật thị trường và thích ứng. Nghiên cứu đề xuất áp dụng PVSDĐ cho thị xã Điện Bàn, tỉnh Quảng Nam nhằm khuyến khích mô hình đô thị phát triển bền vững như đô thị nén, phát triển đô thị gắn với phát triển GTCC (TOD), đô thị thích ứng BĐKH, đô thị sinh thái, tích hợp quá trình quy hoạch khép kín từ lập quy hoạch tới quản lý thực hiện quy hoạch, giữa QH và cấp phép quy hoạch để rút ngắn thời gian và đảm bảo tính thị trường của sử dụng đất trong đô thị.

Trên đây là những kết quả của đề tài nghiên cứu khoa học, để đi vào được thực tiễn, cần thiết có những đánh giá rộng rãi hơn,

nghiên cứu toàn diện hơn, và hơn thế nữa rất cần những đổi mới trong xây dựng văn bản pháp luật về Quy hoạch đô thị và quản lý phát triển đô thị, hệ thống quy chuẩn, tiêu chuẩn để tạo điều kiện và pháp lý hoá những kết quả nghiên cứu trên .

TÀI LIỆU THAM KHẢO TIẾNG VIỆT

1. Luật Quy hoạch đô thị số 30/2009/QH12 ngày 17/6/2009.
2. Luật xây dựng số 50/2014/QH13 ngày 18/6/2014.
3. Luật đất đai số 45/2013/QH13 ngày 29/11/2013.
4. Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 7/4/2010 về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị.
5. Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 6/5/2015 quy định chi tiết một số nội dung về QHXD.
6. Thông tư số 12/2016/TT-BXD ngày 29/6/2016 quy định về hồ sơ của nhiệm vụ và đồ án QHXD vùng, QH đô thị và QHXD khu chức năng đặc thù Quy chuẩn xây dựng Việt Nam QCVN 01:2019/BXD.
7. Dự án Xây dựng Năng lực lập Quy hoạch và Quản lý đô thị (CUPCUP).
8. Phạm Anh Dũng, Phan Thị An, thực trạng giải pháp nâng cao hiệu quả quản lý sử dụng đất, phát triển đô thị TP Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai.
9. Vũ Thị Vinh, một số vấn đề về quy hoạch đô thị và sử dụng đất ở nước ta.
10. Sở Xây dựng TP Đà Nẵng, Phát triển đô thị nhìn từ góc độ hiệu quả sử dụng đất.
11. Sở Xây dựng Hải Phòng, tình hình sử dụng và các giải pháp nâng cao hiệu quả quản lý đất xây dựng đô thị.
12. Hội Quy hoạch Phát triển đô thị Thanh Hóa, Nâng cao hiệu quả sử dụng đất đô thị trên địa bàn tỉnh Thanh Hóa.
13. Sở Xây dựng Thừa Thiên Huế, tình hình sử dụng và các giải pháp nâng cao hiệu quả sử dụng đất xây dựng đô thị.
14. Hồ trợ quy trình và thủ tục để thể chế hoá CDS ở cấp quốc gia, Chiến lược phát triển đô thị có sự tham gia của cộng đồng tại 7 thành phố của Việt Nam.
15. Ngô Trung Hải, "Nghiên cứu đổi mới toàn diện công tác lập quy hoạch đô thị ở Việt Nam" mã số 24/15-ĐTĐL.CN-CNN.
16. Lưu Đức Cường VIUP (2020), "Đổi mới phương pháp luận về quy hoạch và quản lý phát triển đô thị.
17. Lê Kiều Thanh VIUP (2020), "Nghiên cứu đề xuất mô hình và giải pháp quản lý phát triển đô thị nên phát triển bền vững tại Việt Nam".
18. Phạm Thị Nhâm (2020), Nghiên cứu quản lý phát triển quy hoạch xây dựng nông thôn mới khu vực ven đô thành phố lớn, giai đoạn 2015 - 2035.
19. Nguyễn Xuân Anh (2018), Phương pháp quản lý chiều cao và khối tích xây dựng trong quy hoạch đô thị, Tạp chí QHXD.

TÀI LIỆU THAM KHẢO TIẾNG ANH

1. Từ điển địa lý-tài bản lần thứ 4, (2009), Dictionnary-Fourth Edition, 2009.
1. Britannica, <https://www.britannica.com/>, accessed 16/3/2022.
2. Findlaw, <https://www.findlaw.com/realestate/land-use-laws/land-use-and-zoning-basics.html>
3. <https://en.wikipedia.org/wiki/Zoning>
1. Walters, David. (2007). Designing Community, Charrettes, Master plans and Form-based Codes, Oxford, UK.
2. Beathley, Timothy (1995). "Planning and Sustainability: The elements of a new paradigm". Journal of Planning literature. doi:10.1177/088541229500900405. S2CID 108642248. Retrieved 26 September 2016.
3. Thakadu, O. T. (2005). "Success factors in community based natural resources management in northern Botswana: Lessons from practice". Natural Resources Forum. 29 (3): 199-212. doi:10.1111/j.1477-8947.2005.00130.x.
4. NSW Government 2005, Standard for Quality Natural Resource Management, NSW Natural Resources Commission, Sydney
5. Bettinger, Pete; Boston, Kevin; Siry, Jacek; Grebner, Donald, eds. (2017). Forest Management and Planning (Second ed.). Academic Press. p. 362. ISBN 9780128094761.
6. Petts, Judith, Handbook of environmental impact assessment, Volume 2, Blackwell Publishing, 1999.
7. http://www.legislation.qld.gov.au/Repealed/repealed_1.htm
8. <http://www.legislation.qld.gov.au/LEGISLTN/CURRENT/S/StateDevA71.pdf>
9. <http://www.legislation.qld.gov.au/LEGISLTN/CURRENT/S/StateDevA71.pdf>