

Thực tiễn và kinh nghiệm quốc tế về quản lý, sử dụng đất đô thị gắn với không gian, phân vùng sử dụng đất, hệ sinh thái tự nhiên

TÔ NGỌC VŨ

Viện Chiến lược, Chính sách tài nguyên và môi trường

1. ĐẶT VẤN ĐỀ

Đô thị hóa là xu thế chung của toàn cầu, hầu hết các đô thị trên cả nước đã thể hiện được vai trò là động lực quan trọng trong tăng trưởng và phát triển kinh tế. Theo số liệu của Cục Phát triển đô thị, Bộ Xây dựng, Việt Nam hiện có 888 đô thị, tỷ lệ đô thị hóa đạt 41,5% và mục tiêu tăng lên 45% vào năm 2025 và trên 50% vào năm 2030. Quá trình mở rộng đô thị luôn song hành cùng với việc chuyển đổi mục đích và cơ cấu sử dụng đất tại các thành phố, điều này đặt ra yêu cầu đối với quy hoạch nói chung và quy hoạch sử dụng đất nói riêng. Nghị quyết số 18-NQ/TW đã đề ra giải pháp nhằm đổi mới, nâng cao chất lượng quy hoạch sử dụng đất, trong đó nội dung quan trọng là “quy hoạch sử dụng đất phải kết hợp giữa chỉ tiêu các loại đất gắn với không gian, phân vùng sử dụng đất, hệ sinh thái tự nhiên...”. Xây dựng quy hoạch sử dụng đất đô thị là nền tảng để định hướng thúc đẩy quá trình đô thị hóa phát triển bền vững, hài hòa lợi ích kinh tế và môi trường sinh thái. Bài báo sẽ làm rõ thực trạng và kinh nghiệm của một số quốc gia trên thế giới về quản lý, sử dụng đất đô thị gắn với không gian, phân vùng sử dụng đất, hệ sinh thái tự nhiên.

2. THỰC TRẠNG QUẢN LÝ, SỬ DỤNG ĐẤT ĐÔ THỊ TẠI VIỆT NAM

Theo Báo cáo của Bộ TN&MT, tính đến ngày 31/12/2020, cả nước có 2.028,07 nghìn ha đất đô thị (đất đô thị gồm các loại đất thuộc phạm vi địa giới hành chính các phường, thị trấn; các khu đô thị mới thuộc phạm vi quy hoạch phát triển của các quận, thị xã, thành phố thuộc tỉnh đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt), chiếm 6,12% tổng diện tích tự nhiên.

Bảng 1. Một số chỉ tiêu sử dụng đất trong đất đô thị năm 2020

TT	Loại đất	Đơn vị tính	Cả nước	Trung du và miền núi phía Bắc	Đồng bằng sông Hồng	Bắc Trung Bộ và Duyên hải miền Trung	Tây Nguyên	Đông Nam Bộ	Đồng bằng sông Cửu Long
I	Tổng diện tích đất xây dựng đô thị	Nghìn ha	663,79	69,25	153,99	160,08	45,63	143,41	91,43
	Bình quân trên người dân đô thị	m ² /người	200,40	303,34	194,81	279,84	272,27	128,08	210,57
1	Đất ở tại đô thị	Nghìn ha	190,29	19,52	37,87	43,07	14,72	47,54	27,57
	Bình quân trên người dân đô thị	m ² /người	57,45	85,51	47,91	75,29	87,84	42,46	63,50
2	Đất chuyên dùng	Nghìn ha	376,86	40,01	98,00	92,81	26,38	80,16	39,49
	Bình quân trên người dân đô thị	m ² /người	113,78	175,28	123,98	162,25	157,39	71,59	90,95
II	Đất nông nghiệp và đất chưa sử dụng	Nghìn ha	1.364,28	279,09	175,54	345,58	199,25	131,28	233,54

Nguồn: Nghị quyết số 39/2021/QH15 của Quốc hội

Về biến động, trong thời kỳ 2011 - 2020 diện tích đất đô thị tăng 510,92 nghìn ha, diện tích đất đô thị tăng bình quân 51,09 nghìn ha/năm, đã góp phần hình thành hệ thống mạng lưới đô thị phân bố tương đối hợp lý trên các vùng lãnh thổ cả nước, thúc đẩy quá trình công nghiệp hóa, hiện đại hóa. Bình quân đất đô thị của cả nước là 530 m²/người, tuy nhiên giữa các vùng có sự chênh lệch lớn, cụ thể: Tây Nguyên (1.137 m²/người); Trung du và miền núi phía Bắc (1.136 m²/người); Đồng bằng sông Cửu Long (720 m²/người); Bắc Trung bộ và Duyên hải miền Trung (689 m²/người); Đồng bằng sông Hồng (422 m²/người) và Đông Nam bộ (197 m²/người).

Xét theo vùng kinh tế - xã hội, đất đô thị có sự phân bố tương đối đồng đều: Vùng Trung du và Miền núi phía Bắc (có 348,34 nghìn ha); vùng Đồng bằng sông Hồng (329,53 nghìn ha), vùng Bắc Trung bộ và Duyên hải miền Trung (505,66 nghìn ha); vùng Tây Nguyên (244,88 nghìn ha); vùng Đông Nam bộ (274,69 nghìn ha); vùng Đồng bằng sông Cửu Long (324,97 nghìn ha). Cơ cấu theo từng vùng được trình bày theo Hình 1 dưới đây.



▲ Hình 1. Biểu đồ cơ cấu sử dụng đất đô thị theo vùng kinh tế - xã hội

Hạ tầng đô thị được quan tâm đầu tư, nhất là ở các thành phố lớn. Nhiều công trình tuyến chính ra vào thành phố, các trục giao thông hướng tâm, các tuyến tránh đô thị, các đường vành đai đô thị, các cầu lớn và nút giao lập thể được đầu tư xây dựng. Các chương trình cấp thoát nước, xử lý chất thải rắn được tập trung đầu tư, đạt kết quả bước đầu. Nhìn chung, diện tích đất xây dựng đô thị của cả nước tăng nhanh (gấp 1,25 lần so với năm 2010); bình quân đầu người 200 m²/người, cao hơn 1,07 lần so với chỉ tiêu cho năm 2010, cơ bản đạt được yêu cầu về mức bình quân diện tích đất đô thị trên người của một đô thị hiện đại. Tuy nhiên, đất đô thị tăng phần lớn do các quyết định hành chính và nhanh hơn so với yêu cầu của phát triển



kinh tế. Về mặt cơ cấu sử dụng trong đất xây dựng đô thị thì tỷ lệ đất dành cho xây dựng cơ sở hạ tầng còn thấp (chiếm khoảng 31,14%), đặc biệt tỷ lệ đất dành cho giao thông khoảng 16% đất xây dựng đô thị (yêu cầu phải đạt tỷ lệ cần thiết phải là 20 - 25%), giao thông tĩnh chỉ đạt <1% (yêu cầu phải đạt tối thiểu từ 3 - 3,5% diện tích đất xây dựng đô thị). Bên cạnh đó, diện tích đất dành cho xây dựng các công trình cấp, thoát nước, tỷ lệ đất cây xanh đạt thấp so với tiêu chuẩn quy định, diện tích mặt nước (ao, hồ) trong nhiều đô thị bị suy giảm do san lấp xây dựng nhà ở; diện tích đất sân chơi và các công trình công cộng khác còn thiếu, chưa đáp ứng nhu cầu dân sinh.

Bình quân đầu người đất ở trong đô thị có sự chênh lệch khá lớn giữa các vùng và các địa phương trong cả nước. Việc sử dụng đất ở còn chưa tiết kiệm và chưa hiệu quả; nhà ở chủ yếu theo hình thức chia lô, liền kề, nhà ống; nhà chung cư cao tầng còn chiếm tỷ lệ thấp, diện tích nhà để xây dựng cho người có thu nhập thấp tại các khu đô thị lớn chưa đáp ứng được yêu cầu.

3. KINH NGHIỆM CỦA MỘT SỐ QUỐC GIA TRÊN THẾ GIỚI VỀ QUY HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT ĐÔ THỊ GẮN VỚI KHÔNG GIAN, PHÂN VÙNG SỬ DỤNG ĐẤT, HỆ SINH THÁI TỰ NHIÊN

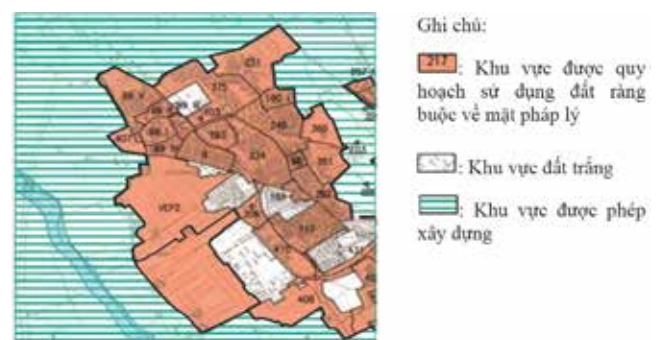
Theo ước tính của Liên hợp quốc, trên thế giới có khoảng 4,2 tỷ người (chiếm hơn 55% số dân) đang sinh sống ở các thành phố. Trong 30 năm tới, dân số đô thị toàn cầu có thể tăng lên khoảng 3 tỷ người, nghĩa là tỷ lệ người sống ở các thành phố sẽ lên tới gần 70% vào năm 2050. Sự tăng lên không ngừng cả về diện tích, quy mô và dân số tại đô thị cùng với những thách thức từ mang tính toàn cầu của biến đổi khí hậu, khủng hoảng kinh tế, an ninh lương thực, dịch bệnh Covid-19 đã đặt ra yêu cầu cho quy hoạch đô thị nói chung và quy hoạch sử dụng đất đô thị nhằm đối phó thách thức phát sinh từ quá trình đô thị hóa. Nhiều quốc gia trên thế giới đã có những ý tưởng, phát kiến mới trong quy hoạch, quản lý sử dụng đất đô thị nhằm giải quyết các vấn đề xã hội, kinh tế và môi trường, cách giải quyết tốt nhất quá trình đô thị hóa là tiếp cận toàn diện các nguồn lực vào chiến lược dài hạn nhằm thúc đẩy sự bền vững.

Tại Cộng hòa Liên bang (CHLB) 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 và quy hoạch chi tiết thành phố. 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 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 và thủ tục (thông qua

Đạo luật Quy hoạch không gian Liên bang), các Bang sau đó chịu trách nhiệm hoàn thành, quy định chi tiết hơn và thực hiện.

Theo Bộ luật Xây dựng Liên bang, khái niệm chính của quy hoạch sử dụng đất đô thị là “Sự phát triển đô thị và không gian bền vững có tính đến các khía cạnh kinh tế và xã hội cũng như các chức năng sinh thái của một khu vực”. Về thẩm quyền, việc ban hành các chính sách đô thị và quy hoạch đô thị sẽ được thực hiện bởi chính quyền từng thành phố, đồng nghĩa với các đô thị có sự độc lập trong việc lập quy hoạch. Pháp luật của Đức cũng quy định trường hợp cần thiết để tổ chức và phát triển đô thị, các đô thị phải lập quy hoạch sử dụng đất đô thị (Bauleitpläne). Mặc dù chính quyền Bang trao quyền tự chủ trong lập, điều phối quy hoạch đô thị, quy hoạch sử dụng đất đô thị cho thành phố nhưng việc này phải đảm bảo nguyên tắc đã được chính quyền thông qua.

Quy hoạch và quản lý đất đô thị theo ba loại khu vực/vùng: khu vực đất trắng (Außenbereich), khu vực được phép xây dựng (Innenbereich) và khu vực được quy hoạch sử dụng đất ràng buộc về mặt pháp lý. Theo đó, vùng đất trắng là là các khu vực không được phép xây dựng, thường là những vị trí được sử dụng với mục đích phi đô thị và có chức năng cân bằng sinh thái. Khu vực xây dựng liên tục là khu vực được cho phép xây dựng, phát triển mà không yêu cầu quy hoạch sử dụng đất ràng buộc về pháp lý. Phần còn lại của thành phố (không thuộc 2 khu vực trên) đều bắt buộc phải được lập theo quy hoạch sử dụng đất đô thị và được điều chỉnh theo mục tiêu quy hoạch không gian được cụ thể hóa trong quy chế quy hoạch vùng, tiểu vùng. Việc phân vùng sử dụng đất thành 3 khu vực kể trên không chỉ vừa bảo đảm đất trong các thành phố được sử dụng đúng mục đích, không làm gián đoạn các thửa đất, dự án đang tiến hành xây dựng, vừa tạo được không gian cân bằng sinh thái, phù hợp với các mục tiêu phát triển bền vững được Đức và các quốc gia châu Âu khác theo đuổi. Hình 2 sẽ trình bày ví dụ về phân loại sử dụng đất trong quy hoạch đất đô thị thành phố Münster, CHLB Đức.



▲ Hình 2. Phân vùng sử dụng đất đô thị thành phố Münster, CHLB Đức

Nguồn: *Urban Development and Urban Policy in Germany - An Overview (2000)*



Tại châu Á, Trung Quốc và Nhật Bản được xem là hai quốc gia có quy hoạch và chính sách quản lý đô thị chặt chẽ, hiện đại và làm hình mẫu cho các nước đang phát triển trong khu vực. Trung Quốc đã ban hành hai chính sách quan trọng cấp quốc gia có ảnh hưởng trong việc thúc đẩy các chiến lược liên quan đến không gian xanh và nhà ở tại các thành phố là Luật Quản lý Đất đai của Cộng hòa Nhân dân Trung Hoa và Quy tắc phân loại sử dụng đất đô thị và Tiêu chuẩn quy hoạch đất phát triển (Junfang Xie và cộng sự, 2021). Với những dự báo của một số tổ chức và ngoài nước, hơn một nửa dân số Trung Quốc sẽ sống trong các khu vực đô thị vào năm 2050, điều này đã tạo áp lực cần phải đảm bảo bố trí hợp lý đất đai, vừa quan tâm môi trường, phải sử dụng đất hợp lý nhưng tập trung vào mối quan tâm về môi trường, cuộc sống của người dân. Luật Quản lý đất đai 2004 đã quy định “người dân có quyền yêu cầu chính quyền các cấp cần áp dụng các biện pháp quy hoạch đồng bộ và quản lý chặt chẽ để bảo vệ và phát triển tài nguyên đất đai, ngăn chặn việc chiếm dụng và sử dụng đất đai trái pháp luật” (Chương 1, Điều 3). Chính sách này đảm bảo quy hoạch nói chung và quy hoạch đất đai nói riêng phải được hình thành trên cơ sở tiềm năng phát triển kinh tế xã hội quốc gia, sử dụng hợp lý tài nguyên và bảo vệ môi trường.

Kế thừa quan điểm này, Luật Quy hoạch Đô thị và Nông thôn quy định quy hoạch chung thành phố phải bao gồm các nguyên tắc sau: Bảo vệ nghiêm ngặt đất nông nghiệp để không bị chiếm dụng vào mục đích phi nông nghiệp; Tăng hệ số sử dụng đất; Lập phương án tổng thể sử dụng đất cho các mục đích khác nhau; Bảo vệ, cải thiện môi trường sinh thái và bảo đảm sử dụng đất bền vững; Duy trì sự cân bằng giữa diện tích đất canh tác được sử dụng cho các mục đích khác, diện tích đất phát triển và đất chưa sử dụng.

Bảng 2. Phạm vi cho phép về diện tích bình quân đầu người và tỷ lệ đất đô thị được phân bổ cho các mục đích sử dụng khác nhau

Mục đích sử dụng đất tại đô thị	Phạm vi cho phép (m ² /người)	Tỷ trọng năm 1990 (%)	Tỷ trọng năm 2010 (%)
Đất sử dụng làm nhà ở	18,0-28,0	20-32	25-40
Đất sử dụng cho mục đích công nghiệp	10,0-25,0	15-25	15-30
Đất sử dụng cho mục đích giao thông	7,0-15,0	8-15	10-25
Không gian xanh	≥9,0	8-15	10-15
Đất thương mại dịch vụ	≥5,5		5,0-15

Nguồn: Bộ Nhà ở và phát triển đô thị-nông thôn Trung Quốc, 1990 và 2010

Dựa trên các tiêu chuẩn, quy tắc nêu trên, Trung Quốc đã ban hành Bộ tiêu chí đô thị xanh và quy chuẩn đô thị xanh quốc gia nhằm thúc đẩy các dự án phát triển đô thị hiện đại, thân thiện với môi trường trên quy mô toàn quốc. Các chỉ tiêu cơ bản của đô thị xanh bao gồm: không gian xanh công cộng bình quân trên đầu người, tỷ lệ che phủ đất xanh và tỷ lệ che phủ cây xanh, và các chỉ số này khác nhau để giải thích cho sự khác biệt về môi trường và khí hậu giữa miền Nam và miền Bắc Trung Quốc.

Để thực hiện các mục tiêu phát triển bền vững, sáng kiến “Thành phố xanh” được áp dụng nhằm đảo bảo yếu tố sinh thái trong quá trình lập quy hoạch. Mô hình này được Chính quyền TW Trung Quốc khuyến khích thực hiện thông qua việc kết hợp bảo vệ di sản văn hóa với xây dựng hệ thống không gian xanh nhằm thực hiện mục tiêu phát triển “xây dựng những đô thị văn minh, hiện đại” trong thế kỷ 21. Mục tiêu chính của đề án thành phố xanh là đảm bảo rằng tỷ lệ không gian xanh trong khu vực đô thị phải cao hơn 36% và có cơ hội đạt được hơn 40% trong tương lai.

Bảng 3. Các tiêu chí của “Thành phố xanh” ở Trung Quốc

Những tiêu chí cơ bản			
Tiêu chí	Đô thị Lớn	Đô thị trung bình	Đô thị nhỏ
Không gian xanh công cộng trung bình đầu người (m ² /người)	6-6,5	6,5-7	7,5-8
Tỷ lệ đất phủ xanh (%)	28 - 30	30-32	32-34
Tỷ lệ che phủ cây xanh (%)	33 - 35	35 - 37	37 - 39
Các tiêu chí khác			
		Mục tiêu cơ bản	Tiềm năng đạt được
Tỷ lệ đất phủ xanh của khu dân cư (%)	Khu dân cư mới	≥ 31	≥35
	Khu dân cư cũ	≥ 25	-
Tỷ lệ cây xanh trên đường giao thông (%)	Đạt tiêu chuẩn phủ toàn bộ tuyến đường	≥95	100
	Đạt tiêu chuẩn phủ xanh	≥80	-
Tỷ lệ đất phủ xanh (%)	Đường chính thành phố	≥25	-
	Công viên	≥70	≥80
Tỷ lệ không gian xanh trong thành phố (%)		≥36	≥40
Tỷ lệ cây tự trồng trong tổng số cây được sử dụng để phủ xanh (%)		≥80	≥90

Nguồn: Bộ Nhà ở và phát triển đô thị-nông thôn Trung Quốc, 2008

Kinh nghiệm của Trung Quốc trong ban hành chính sách về đô thị xanh và tiêu chí xây dựng thành phố xanh cho thấy mục tiêu của nước này trong hạn chế sự phát triển quá nóng của các đô thị, bảo đảm thực hiện các mục tiêu bảo vệ môi trường tự nhiên, thiết lập hệ thống giám sát của Nhà nước, người dân trong xây dựng đô thị xanh, thành phố xanh trong bối cảnh hơn một nửa dân số Trung Quốc sẽ sống trong các khu vực đô thị vào năm 2050.

Tại Nhật Bản, quy hoạch đô thị có 3 sản phẩm chính, quy hoạch sử dụng đất, quy hoạch hạ tầng và danh mục các dự án phát triển. Theo báo cáo về hệ thống quy hoạch đô thị Nhật Bản của Tổ chức hợp tác quốc tế Nhật Bản (Jica, 2007), nước này có 12 loại khu vực khác nhau dành cho mục đích thương mại, công nghiệp và dân cư. Về cơ bản, Nhật Bản có quy định về các loại công trình có thể được xây dựng tại các khu vực cụ thể. Ngoài ra, còn có các quy định về tỷ lệ sàn và tỷ lệ xây dựng trên đất:

Quy hoạch đô thị được phân chia thành hai vùng chính:

- (1) “Khu vực đô thị hóa”, bao gồm các khu vực đô thị hóa hiện có và các khu vực sẽ được phát triển trong vòng mười năm tới;
- (2) “Khu vực kiểm soát đô thị”, nơi quá trình đô thị hóa bị hạn chế. Các khu vực đô thị hóa và đô thị kiểm soát được chỉ định trong khu vực quy hoạch thành phố, bao gồm ba khu vực đô thị lớn và các thành phố có dân số hơn 100.000 người. Các khu vực đô thị hóa có tổng diện tích xấp xỉ 1,4 triệu ha, chiếm khoảng 4% diện tích đất của



cả nước. Khoảng 82 triệu người hay 66% dân số cả nước sống ở các khu vực đô thị hóa.



▲ Hình 3. Sơ đồ minh họa phân vùng trong quy hoạch đô thị của Nhật Bản

Nguồn: Bộ Đất đai, Hạ tầng và Giao thông Nhật Bản (2003)

Quy hoạch đô thị ở Nhật Bản có ba loại công cụ thực hiện: (1) Đăng ký đất đai: Chính quyền thành phố phải xem xét kỹ lưỡng từng tòa nhà hoặc dự án, tuân thủ đầy đủ Luật Quy hoạch đô thị, Luật xây dựng lại phố cổ, Đạo luật xây dựng cơ bản và các quy định liên quan khác. Nếu quy mô vượt quá một mức nhất định, chủ sở hữu phải xin phép chính quyền để xây dựng; (2) Đầu tư trực tiếp cho cơ sở hạ tầng; (3) Khuyến khích kinh tế. Chính phủ can thiệp bằng cách cung cấp các khoản trợ cấp hoặc chính sách ưu đãi cho các công ty hoặc cá nhân. Đối với khu vực cho phép đô thị hóa, chính quyền địa phương sẽ ban hành quy định cụ thể để kiểm soát khối lượng, chiều cao công trình cũng như công năng sử dụng theo quy định của Luật tiêu chuẩn xây dựng. Các quy định này được thiết kế để ngăn chặn sự kết hợp của các tòa nhà được sử dụng cho các mục đích khác nhau trong một khu vực và để đảm bảo môi trường phù hợp cho loại hình sử dụng đất cụ thể.

4. KẾT LUẬN VÀ MỘT SỐ KHUYẾN NGHỊ CHO VIỆT NAM

Những năm qua, quá trình đô thị hóa diễn ra với tốc độ nhanh và phong trào xây dựng nông thôn mới được đẩy mạnh. Dự báo trong thời kỳ 2021 - 2030 và xa hơn, xu hướng biến động đất đô thị vẫn tiếp tục tăng, trong đó tăng nhanh chủ yếu đối với đất ở tại khu vực đô thị; đất ở khu vực nông thôn sẽ tăng chậm và có xu hướng giảm do quá trình đô thị hóa. Xu thế này đã đặt ra yêu cầu trong bố trí quỹ đất dành cho đất đô thị trong quá trình lập, điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất. Nghị quyết số 18-NQ/TW của BCHTW Khóa XIII đặt ra yêu cầu cần phải đổi mới và nâng cao chất lượng quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất: “xác định chỉ tiêu sử dụng đất phải phù hợp với nhu cầu sử dụng đất, tránh lãng phí trong phân bổ, quản lý và sử dụng đất” và “kết hợp giữa chỉ tiêu các loại đất gắn với không gian, phân vùng sử dụng đất, hệ sinh thái tự nhiên, thể hiện được thông tin đến từng thửa đất”. Thể chế hóa những nội dung trên, Bộ TN&MT đã xây dựng, hoàn thiện Dự thảo

Luật Đất đai (sửa đổi), nội dung về định mức sử dụng đất đã được quy định trong quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất cấp tỉnh, cấp huyện và sẽ tiếp tục được hoàn thiện, bổ sung trong các dự thảo tiếp theo.

Dựa trên những nghiên cứu về kinh nghiệm của CHLB Đức, Trung Quốc và Nhật Bản liên quan đến quy hoạch, quản lý sử dụng đất đô thị, có thể thấy quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đối với đất đô thị trong thời gian tới cần phải gắn với không gian, phân vùng sử dụng đất, hệ sinh thái tự nhiên dựa trên xác định rõ các tiêu chí bảo vệ, bảo tồn kết hợp với chính sách quản lý như mua/bán quyền phát triển các dự án đầu tư phi nông nghiệp. Quy hoạch sử dụng đất đô thị được xây dựng dựa trên hai thành tố quan trọng bao gồm việc phân vùng sử dụng đất đối với đất đô thị và ban hành các quy định, chính sách, tiêu chuẩn cho từng mục đích sử dụng đất, kết hợp với quá trình thực thi nghiêm túc, hiệu quả sẽ góp phần nâng cao chất lượng của đô thị theo hướng hiện đại, thân thiện môi trường, nâng cao sự tiện lợi của giao thông công cộng, đạt được mục tiêu phát triển đô thị bền vững. Theo đó, phân vùng sử dụng đất nhằm khoanh định ranh giới, bố trí không gian sử dụng đất theo 3 khu vực gồm khu vực quản lý nghiêm ngặt, khu vực hạn chế và khu vực được chuyển mục đích sử dụng đất; quy định kết hợp giữa chỉ tiêu sử dụng đất với không gian sử dụng đất và xác định vị trí, ranh giới, diện tích thu hồi đất, chuyển mục đích sử dụng đất đến từng thửa đất. Bên cạnh phân vùng, nghiên cứu xác định những tiêu chí, định mức đối với những mục đích đất quan trọng gắn với không gian, phân vùng sử dụng đất, hệ sinh thái tự nhiên đối với đất ở, đất đô thị trong quá trình lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đô thị sẽ là căn cứ quan trọng để tính toán chính xác nhu cầu, điều kiện, định hướng phát triển từ đó đưa ra định mức cụ thể đối với đất ở trong từng cấp quy hoạch, góp phần nâng cao chất lượng của quy hoạch sử dụng đất, đáp ứng yêu cầu phát triển bền vững. ■

TÀI LIỆU THAM KHẢO

1. Nghị quyết số 18-NQ/TW, ngày 16/6/2022, Hội nghị lần thứ năm Ban Chấp hành Trung ương Đảng khóa XIII về tiếp tục đổi mới, hoàn thiện thể chế, chính sách, nâng cao hiệu lực, hiệu quả quản lý và sử dụng đất, tạo động lực đưa nước ta trở thành nước phát triển có thu nhập cao.
2. Nghị quyết số 39/2021/QH15 của Quốc hội khóa XV về Quy hoạch sử dụng đất quốc gia thời kỳ 2021 - 2030, tầm nhìn đến năm 2050, Kế hoạch sử dụng đất quốc gia 5 năm 2021 - 2025.
3. Nghị quyết số 148/NQ-CP ngày 11-11-2022 của Chính phủ ban hành Chương trình hành động thực hiện Nghị quyết số 06-NQ/TW ngày 24-1-2022 của Bộ Chính trị về "Quy hoạch, xây dựng, quản lý và phát triển bền vững đô thị Việt Nam đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2045".
4. Claus-C. Wiegandt và cộng sự (2000), Urban Development and Urban Policy in Germany - An Overview, Federal Office for Building and Regional Planning, ISSN 1436 - 0055.
5. Junfang Xie et al (2019), Overview of urban planning policy and urban green space system at a national level in China. IOP Conf. Ser.: Earth Environ. Sci. 349 01202.
6. MOHURD (2010), Classification standards of urban green space. (CJJ/T85-2010) In: Ministry of Housing and Urban-Rural Development of the People's Republic of China Beijing, China Architecture and Building Press.
7. Ministry of Land, Infrastructure and Transport (2003), Urban Land Use Planning System in Japan.
8. UN Habitat (2022). World Cities Report 2022: Envisaging the Future of Cities. ISBN Number : 978-92-1-133395-4.