

BỘ GIÁO DỤC VÀ ĐÀO TẠO

BỘ XÂY DỰNG

TRƯỜNG ĐẠI HỌC KIẾN TRÚC HÀ NỘI

NGUYỄN HOÀNG MINH

**QUẢN LÝ XÂY DỰNG THEO QUY HOẠCH
KHU ĐÔ THỊ MỞ RỘNG QUẬN HÀ ĐÔNG
THÀNH PHỐ HÀ NỘI**

LUẬN ÁN TIẾN SĨ QUẢN LÝ ĐÔ THỊ

Hà Nội, năm 2015

BỘ GIÁO DỤC VÀ ĐÀO TẠO

BỘ XÂY DỰNG

TRƯỜNG ĐẠI HỌC KIẾN TRÚC HÀ NỘI

NGUYỄN HOÀNG MINH

**QUẢN LÝ XÂY DỰNG THEO QUY HOẠCH
KHU ĐÔ THỊ MỞ RỘNG QUẬN HÀ ĐÔNG
THÀNH PHỐ HÀ NỘI**

CHUYÊN NGÀNH: QUẢN LÝ ĐÔ THỊ VÀ CÔNG TRÌNH

MÃ SỐ: 62.58.01.06

NGƯỜI HƯỚNG DẪN KHOA HỌC

Nhà giáo ưu tú. PGS. TS. KTS. NGUYỄN TỐ LĂNG

Hà Nội, năm 2015

Lời cam đoan

Tôi xin cam đoan đây là công trình nghiên cứu của riêng tôi. Các số liệu, kết quả đề xuất trong luận án là trung thực và chưa từng được ai công bố trong bất kỳ công trình nào khác.

Tác giả luận án

Lời cảm ơn

Xin gửi lời cảm ơn chân thành tới Nhà giáo ưu tú, Phó giáo sư, Tiến sĩ, Kiến trúc sư, Nguyễn Tố Lăng, người thầy đã nhiệt tâm hướng dẫn tôi hoàn thành luận án và giúp tôi có cơ hội có được một cái nhìn đầy đủ, mới mẻ về lĩnh vực quản lý xây dựng đô thị.

Xin cảm ơn sự giúp đỡ của Ban Giám hiệu Trường Đại học Kiến trúc Hà Nội, Khoa Sau Đại học, Khoa Quy hoạch Đô thị Nông thôn, các đơn vị liên quan đã tạo điều kiện và giúp đỡ tôi góp phần hoàn thành nội dung luận án

Xin được biết ơn sự giúp đỡ của các chuyên gia, các nhà khoa học, các nhà quản lý đô thị, các bạn bè đồng nghiệp đã chia sẻ những kinh nghiệm, giúp đỡ tôi trong nghiên cứu, lý luận khoa học và thực tiễn.

Xin được gửi lời cảm ơn tới gia đình, người thân đã ủng hộ tôi trong suốt quá trình nghiên cứu và hoàn thành luận án này.

Tác giả luận án
Hà Nội, năm 2015

DANH MỤC VIẾT TẮT**GPQH:** Giấy phép quy hoạch**GPXD:** Giấy phép xây dựng**GCN:** Giấy chứng nhận**GFA (Gross Floor Area):** Tổng diện tích sàn xây dựng**HSSDD:** Hệ số sử dụng đất**KGCC:** Không gian công cộng**KĐTMR:** Khu đô thị mở rộng**MĐXD:** Mật độ xây dựng**MĐXD Brutto:** Mật độ xây dựng gộp bao gồm đường giao thông, cây xanh chung... (để tính toán hệ số sử dụng đất trung bình cho ô đất theo quy hoạch)**MĐXD Netto:** Mật độ xây dựng thuần (để tính toán hệ số sử dụng đất thuần cho lô đất không bao gồm đường giao thông, cây xanh chung...theo quy hoạch)**NX:** Nêm xanh**QCVN 01:2008:** Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Quy hoạch xây dựng**QHCHN2030-2050:** Quy hoạch chung xây dựng thủ đô Hà Nội đến năm 2030, tầm nhìn 2050.**QH:** Quy hoạch**QHC:** Quy hoạch chung**QHPK:** Quy hoạch phân khu**QHCT:** Quy hoạch chi tiết**QLXD:** Quản lý xây dựng**TKĐT:** Thiết kế đô thị**TC:** Số tầng cao xây dựng công trình (để tính toán hệ số sử dụng đất theo quy hoạch)**VĐX:** Vành đai xanh**UBND:** Ủy ban nhân dân

Mục lục

PHẦN I: MỞ ĐẦU	1
1. Tính cấp thiết của đề tài luận án.....	1
2. Mục đích nghiên cứu.....	3
3. Đối tượng và phạm vi nghiên cứu.....	3
4. Phương pháp nghiên cứu	4
5. Ý nghĩa khoa học và thực tiễn của đề tài.....	6
6. Những đóng góp mới của luận án	7
7. Một số khái niệm liên quan	7
8. Kết cấu của luận án.....	14
PHẦN 2: NỘI DUNG.....	16
CHƯƠNG 1: TỔNG QUAN VỀ CÔNG TÁC QUẢN LÝ XÂY DỰNG THEO QUY HOẠCH THÀNH PHỐ HÀ NỘI VÀ KHU ĐÔ THỊ MỞ RỘNG QUẬN HÀ ĐÔNG.....	16
1.1. Tổng quan về quy hoạch và quản lý xây dựng theo quy hoạch tại một số thành phố trên thế giới và Việt Nam.....	16
1.1.1. Thủ đô London, Anh.....	16
1.1.2. Thành phố Thượng Hải, Trung Quốc	17
1.1.3. Thủ đô Bangkok, Thái Lan	18
1.1.4. Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam	19
1.2. Khái quát quy hoạch chung xây dựng thành phố Hà Nội.....	20
1.2.1. Khái quát hệ thống pháp lý trong quy hoạch xây dựng.....	21
1.2.2. Quy hoạch chung thủ đô Hà Nội trước khi mở rộng năm 2008	22
1.2.3. Quy hoạch chung thủ đô Hà Nội đến năm 2030 tầm nhìn 2050.....	26
1.3. Thực trạng quản lý xây dựng theo quy hoạch tại Hà Nội.	28
1.3.1. Quá trình hoàn thiện thể chế pháp lý trong công tác quản lý xây dựng ở Việt Nam giai đoạn sau ĐỔI MỚI (1986).....	28
1.3.2. Thực trạng quản lý xây dựng theo quy hoạch tại Hà Nội.....	29
1.3.3. Chứng chỉ và giấy phép trong QLXD theo quy hoạch.....	30
1.3.4. Công tác thanh tra, kiểm tra.....	32
1.3.5. Mô hình bộ máy quản lý nhà nước về quy hoạch xây dựng	33
1.3.6. Một số thí điểm và đổi mới trong công tác QLXD tại Hà Nội.....	36
1.4. Thực trạng khu vực đô thị mở rộng quận Hà Đông.....	37
1.4.1. Thực trạng quận Hà Đông	37
1.4.2. Khu đô thị mở rộng quận Hà Đông	39
1.4.3. Thực trạng khu vực đô thị mới	43
1.4.4. Thực trạng khu vực đô thị hiện hữu và làng xóm đô thị hóa	44
1.5. Thực trạng quản lý xây dựng theo quy hoạch KĐTMR quận Hà Đông.45	
1.5.1. Quản lý xây dựng theo đồ án quy hoạch chung và QHPK.....	45
1.5.2. Quản lý nội dung điều chỉnh quy hoạch.....	47

1.5.3. Quản lý cấp phép xây dựng trên địa bàn quận Hà Đông.....	48
1.5.4. Quản lý chỉ tiêu sử dụng đất theo quy hoạch.	49
1.5.5. Quản lý chỉ tiêu sử dụng đất khu vực đô thị mới.....	50
1.5.6. Quản lý chỉ tiêu sử dụng đất khu vực đô thị hiện hữu và làng xóm đô thị hóa.....	53
1.5.7. Một số cơ chế ưu đãi trong quản lý xây dựng theo quy hoạch.....	56
1.6. Các công trình nghiên cứu khoa học đã công bố có liên quan đến đề tài	56
1.6.1. Nhóm nghiên cứu các chính sách quản lý vĩ mô:	57
1.6.2. Nhóm nghiên cứu các vấn đề cụ thể.....	58
1.6.3. Nhóm nghiên cứu các vấn đề liên quan.....	59
1.7. Những vấn đề cần phải nghiên cứu.....	60

CHƯƠNG 2: CƠ SỞ KHOA HỌC VỀ QUẢN LÝ XÂY DỰNG THEO QUY HOẠCH KHU ĐÔ THỊ MỞ RỘNG QUẬN HÀ ĐÔNG. 61

2.1. Một số xu hướng quản lý xây dựng và phát triển đô thị.....	61
2.1.1. Xu hướng quản lý phát triển đô thị.....	61
2.1.2. Xu hướng phân bố dân cư đô thị ở Việt Nam	62
2.1.3. Bản sắc đô thị và tinh thần nơi chốn.....	63
2.1.4. Vai trò của cộng đồng trong quản lý KGCC	64
2.1.5. Nội dung QLXD theo quy hoạch KĐTMR.....	65
2.1.6. Tác động của chính sách quản lý đất đai trong công tác QLXD theo quy hoạch KĐTMR.....	66
2.1.7. Xu thế quản lý chỉ tiêu sử dụng đất.....	68
2.1.8. Chính sách phát triển các chương trình ưu đãi.....	72
2.1.9. Đổi mới nội dung cấp giấy phép gắn với cơ chế ưu đãi HSSDD.....	73
2.2. Cơ sở pháp lý quản lý xây dựng theo quy hoạch.....	74
2.2.1. Luật Thủ đô.....	74
2.2.2. Luật Quy hoạch đô thị và các Nghị định.....	75
2.2.3. Luật Xây Dựng 2014.....	75
2.2.4. Nghị Định 11/2013/NĐ-CP về Quản lý đầu tư phát triển đô thị	76
2.2.5. Quy hoạch tổng thể phát triển kinh tế xã hội thành phố Hà Nội.....	77
2.2.6. Định hướng của QHCHN 2030-2050 cho KĐTMR quận Hà Đông	78
2.2.7. Chương trình phát triển nhà ở thành phố Hà Nội.....	78
2.2.8. Các cơ sở quản lý xây dựng theo quy hoạch.....	79
2.2.9. Hệ thống các quy chuẩn, tiêu chuẩn.....	82
2.3. Cơ sở thí điểm các chương trình ưu đãi KĐTMR quận Hà Đông	85
2.3.1. Cơ sở pháp lý xây dựng chương trình ưu đãi.....	85
2.3.2. Quyền phát triển không gian	86
2.3.3. Cơ chế chuyển nhượng quyền phát triển không gian	87
2.4. Bài học kinh nghiệm quản lý xây dựng theo quy hoạch.....	89
2.4.1. Kinh nghiệm trong nước.....	89
2.4.2. Kinh nghiệm quốc tế.....	92

CHƯƠNG 3. GIẢI PHÁP QUẢN LÝ XÂY DỰNG THEO QUY HOẠCH KHU ĐÔ THỊ MỞ RỘNG QUẬN HÀ ĐÔNG.....	101
3.1. Quan điểm, mục tiêu, nguyên tắc	101
3.1.1. Quan điểm.....	101
3.1.2. Mục tiêu.....	101
3.1.3. Nguyên tắc	101
3.2. Giải pháp về đồng bộ thể chế trong quản lý xây dựng theo quy hoạch	103
3.2.1. Đổi mới nội dung quản lý xây dựng theo quy hoạch khu đô thị mở rộng quận Hà Đông	104
3.2.2. Đổi mới chính sách ưu đãi trong quản lý xây dựng theo quy hoạch	109
3.2.3. Đổi mới quy định về tổng diện tích sàn xây dựng theo quy hoạch	113
3.2.4. Đổi mới nội dung giấy phép trong quản lý xây dựng theo quy hoạch	114
3.2.5. Thí điểm cơ chế chuyển nhượng quyền phát triển không gian	115
3.2.6. Tăng cường bộ máy quản lý khu đô thị mở rộng quận Hà Đông...	117
3.3. Nội dung QLXD theo quy hoạch khu đô thị mở rộng quận Hà Đông.	119
3.3.1. Quản lý địa điểm theo quy hoạch.....	119
3.3.2. Quản lý đầu tư xây dựng theo quy hoạch.....	119
3.3.3. Quản lý hệ thống chỉ tiêu sử dụng đất	120
3.3.4. Quản lý nội dung điều chỉnh quy hoạch.....	121
3.3.5. Quản lý các chương trình ưu đãi.....	122
3.3.6. Quản lý sự tham gia cộng đồng.	128
3.3.7. Thanh tra, kiểm tra	130
3.4. Áp dụng quản lý xây dựng theo quy hoạch KĐTMR phường La Khê.	132
3.4.1. Vị trí, ranh giới khu vực nghiên cứu.....	132
3.4.2. Hiện trạng khu đô thị mở rộng phường La Khê.....	133
3.4.3. Chỉ tiêu sử dụng đất KĐTMR phường La Khê	135
3.4.4. Đổi mới quản lý chỉ tiêu sử dụng đất.....	136
3.4.5. Đổi mới nội dung cấp GPXD.....	138
3.4.6. Đổi mới quản lý có sự tham gia cộng đồng	139
3.5. Bàn luận về các kết quả nghiên cứu.....	139
3.5.1. Bàn luận về yêu cầu hoàn thiện thể chế QLXD theo quy hoạch KĐTMR quận Hà Đông	140
3.5.2. Bàn luận về nội dung đổi mới công tác quản lý chỉ tiêu sử dụng đất	140
3.5.3. Bàn luận về các đề xuất áp dụng ưu đãi trong QLXD theo quy hoạch KĐTMR quận Hà Đông.	142
3.5.4. Bàn luận về tầm quan trọng của sự tham gia cộng đồng trong QLXD theo quy hoạch các KGCC.	144
PHẦN III: KẾT LUẬN VÀ KIẾN NGHỊ.....	146

DANH MỤC CÁC CÔNG TRÌNH KHOA HỌC ĐÃ CÔNG BỐ CỦA TÁC GIẢ CÓ LIÊN QUAN ĐẾN LUẬN ÁN.....	149
TÀI LIỆU THAM KHẢO	150
PHẦN PHỤ LỤC.....	160
1.1. Quy hoạch chung thủ đô Hà Nội qua các giai đoạn trước khi mở rộng.	
1.2. Nội dung GPXD do Sở Xây Dựng Hà Nội cấp	
1.3. Nội dung GPXD do UBND quận Hà Đông cấp	
1.4. Mẫu đơn Đề nghị thỏa thuận địa điểm và Cấp chứng chỉ quy hoạch	
1.5. Mẫu Đơn đề nghị cấp Giấy phép quy hoạch	
1.6. Bản đồ ranh giới phân khu tại khu vực đô thị Trung tâm.	
1.7. Bản đồ hiện trạng sử dụng đất quận Hà Đông năm 2010	
1.8. Mẫu điều tra xã hội học đợt 1	
1.9. Mẫu điều tra xã hội học đợt 2	
2.1. Di cư nông thôn – thành thị ở Việt Nam	
2.2. Sơ đồ ý tưởng kiểm soát phát triển hệ thống KGCC theo các giai đoạn phát triển	
2.3. Các quy định pháp luật của Việt Nam liên quan đến Quyền sử dụng đất và Quyền sở hữu nhà ở và tài sản trên đất.	
2.4. Quy định về thu phí phát triển khu vực AngMokio, Singapore	
2.5. Quy định về chỉ tiêu HSSDD và MĐXD theo các chức năng sử dụng trong nội dung lập quy hoạch tại Nhật Bản	
3.1. Mẫu đơn đề nghị cấp giấy chứng nhận GFA ưu đãi	
3.2. Mẫu hướng dẫn về việc cấp giấy chứng nhận GFA ưu đãi	
3.3. Một số nội dung về quy định cách tính tổng diện tích sàn	
3.4. Quy đổi chỉ tiêu sử dụng đất, thống nhất quản lý theo HSSDD	
3.5. Quy đổi chỉ tiêu sử dụng đất, thống nhất quản lý theo HSSDD cho công trình cao tầng khu vực phường La Khê	

DANH MỤC CÁC HÌNH VẼ

Hình 1.1 Cấu trúc làng xóm đô thị hóa và sự tương phản trong phát triển khu vực đô thị mới và khu vực đô thị hiện hữu thành phố Hồ Chí Minh	19
Hình 1.2 Phát triển tự do tại vùng ven đô thị (2012) và mô hình phát triển khu đô thị mới Phú Mỹ Hưng tại Nam Sài Gòn (2009)	20
Hình 1.3. Minh họa quá trình phát triển đô thị theo QHC Hà Nội 1998 (2003-2014)	25
Hình 1.4. Ranh giới quận Hà Đông trong định hướng QHCHN2030-2050	27
Hình 1.5. Phạm vi ranh giới phân khu đô thị Hà Đông (D4)	38
Hình 1.6. Cấu trúc khu vực phát triển đô thị trong QHCHN2030-2050	39
Hình 1.7. Phạm vi ranh giới và hiện trạng KĐTMR quận Hà Đông	40
Hình 1.8. Phạm vi phân khu vực quản lý KĐTMR quận Hà Đông	42
Hình 1.9. Cấu trúc đô thị Hà Đông	46
Hình 1.10. Sơ đồ định hướng phát triển không gian thị xã Hà Đông	46
Hình 1.11. Minh họa về quy định MĐXD và chiều cao công trình (10 tầng) dựa trên quy mô đất đai theo QCVN01:2008	52
Hình 1.12. Minh họa sự thay đổi đa dạng về hình thức, quy mô xây dựng công trình khi kiểm soát theo HSSDD và tầng cao	52
Hình 2.1. Đô thị hóa khu vực làng xóm thuộc quận trung tâm Hà Nội	65
Hình 2.2. So sánh vai trò kiểm soát theo MĐXD – tầng cao và HSSDD – tầng cao	69
Hình 2.3. Minh họa về các loại diện tích bề mặt công trình	83
Hình 2.4. Các thành phần của tổng diện tích sàn	83
Hình 2.5. Minh họa về khái niệm quyền phát triển không gian	86
Hình 2.6. Mối quan hệ HSSDD và MĐXD trong quy hoạch	88
Hình 2.7. Phân bổ HSSDD thuần (netto) dựa vào vị trí và chức năng sử dụng đất.	88
Hình 2.8. QLXD theo quy hoạch tại Singapore	91

Hình 2.9. Minh họa về quy định diện tích sàn xây dựng ưu đãi ở Singapore.	92
Hình 2.10. Phân khu vực kiểm soát hệ số sử dụng đất ở HongKong	93
Hình 2.11. Cơ chế chuyển giao quyền phát triển (TDR) ga Grand Central, New York	97
Hình 2.12. Tokyo, Midtown, ví dụ hài hòa lợi ích nhà đầu tư – cộng đồng	99
Hình 3.1. Tác động linh hoạt của các chương trình ưu đãi HSSDD	109
Hình 3.2. Minh họa cơ chế chuyển nhượng quyền phát triển không gian thí điểm trong KĐTMR quận Hà Đông	125
Hình 3.3. Minh họa cơ chế chuyển nhượng quyền phát triển không gian thí điểm giữa KĐTMR quận Hà Đông và khu vực nội đô Hà Nội.	127
Hình 3.4. Hiện trạng sử dụng đất đai khu đô thị mở rộng phường La Khê.	121
Hình 3.5. Hiện trạng khu vực đô thị mới – Khu đô thị Văn Khê	122
Hình.3.6. Hiện trạng khu vực đô thị hiện hữu, làng xóm đô thị hóa La Khê	123
Hình.3.7. Phân khu vực quản lý khu đô thị mở rộng phường La Khê	125

DANH MỤC CÁC BẢNG BIỂU, SƠ ĐỒ

Bảng 1.1. Biến động về dân số và địa giới hành chính Hà Nội	21
Bảng 1.2. Quy định MĐXD thuần (netto) tối đa của nhóm nhà dịch vụ đô thị và nhà sử dụng hỗn hợp theo diện tích lô đất và tầng cao công trình	51
Bảng 1.3. Quy định quy mô và MĐXD thuần (net-to) tối đa của lô đất xây dựng nhà ở liên kế và nhà ở riêng lẻ.	54
Bảng 2.1. Kiểm soát hiện trạng tổng diện tích sàn xây dựng trong nội dung lập quy hoạch	89
Bảng 2.2. Kiểm soát chiều cao tầng quy đổi từ HSSDD tại Singapore	92
Bảng 2.3. Quy định hệ số sử dụng đất tối đa cho các khu vực tại HongKong	

Bảng 2.4. Hướng dẫn tính toán các chỉ tiêu trong các dự án phát triển nhà ở tại HongKong	94
Bảng 25. Quy định MĐXD dựa trên kiểm soát HSSDD và tầng cao tại HongKong.	94
Biểu đồ 2.1. Biểu đồ quy đổi tương đương các biến số nhằm kiểm soát sự phù hợp về HSSDD tương ứng trong các dự án nhà ở tại HongKong	96
Sơ đồ 1.1. Quá trình hoàn thiện thể chế pháp lý trong công tác QLXD ở Việt Nam giai đoạn sau ĐỔI MỚI (1986)	28
Sơ đồ 1.2. Quy trình QLXD theo quy hoạch trên địa bàn thành phố Hà Nội	34
Sơ đồ 1.3. Quản lý quy hoạch và xây dựng trên địa bàn thành phố Hà Nội	35
Sơ đồ 1.4. Xu thế chia nhỏ đất và lợi thế đảm bảo các chỉ tiêu tổng diện tích sàn xây dựng hay chỉ tiêu m ² /sàn khi kiểm soát bằng HSSDD và tầng cao.	55
Sơ đồ 2.1. Bộ máy Ban quản lý khu vực phát triển đô thị theo Thông tư 20	35
Sơ đồ 3.1. Mô hình tổ chức bộ máy quản lý KĐTMR quận Hà Đông	117
Sơ đồ 3.2. Quy trình xây dựng nội dung và phê duyệt các chương trình ưu đãi trong đầu tư xây dựng KĐTMR quận Hà Đông	121

QUẢN LÝ XÂY DỰNG THEO QUY HOẠCH KHU ĐÔ THỊ MỞ RỘNG QUẬN HÀ ĐÔNG, THÀNH PHỐ HÀ NỘI

PHẦN I: MỞ ĐẦU

1. Tính cấp thiết của đề tài luận án

Sau gần 30 năm thực hiện chính sách “ĐỔI MỚI” (1986) chỉ cách đây hơn 10 năm hệ thống Luật và các quy định về xây dựng mới được luật hóa trên cơ sở Luật Xây dựng (2003) và Luật Quy hoạch đô thị (2009). Trong đó, Luật Xây Dựng (2014) sửa đổi sau 10 năm thực hiện cho thấy yêu cầu hoàn thiện thể chế luôn là nội dung cần thiết trong công tác QLXD nói chung và QLXD theo quy hoạch nói riêng.

Cú hích lớn thực hiện “ĐỔI MỚI” trong lĩnh vực xây dựng là gỡ bỏ bao cấp về nhà ở và chính sách mở rộng sự tham gia đầu tư xây dựng của các thành phần kinh tế tư nhân. Sự thay đổi này đã tạo nên những biến đổi nhanh chóng cho bộ mặt đô thị Hà Nội với 1,5 triệu m² nhà ở năm 2000 so với 45 vạn m² nhà ở năm 1985. Hà Nội cũng đã thực hiện nhiều ưu đãi rộng rãi với các nhà đầu tư phát triển đô thị, đầu tư xây dựng theo dự án đã xây dựng những khu đô thị mới đầu tiên như Linh Đàm, Định Công...

Thủ đô Hà Nội cũng là đô thị có nhiều thí điểm về nội dung và mô hình bộ máy QLXD như mô hình Kiến trúc sư trưởng, mô hình quản lý theo dự án phát triển đô thị như Ban quản lý dự án Tả ngạn hay mô hình thanh tra xây dựng... Tuy nhiên sự buông lỏng và thiếu trách nhiệm trong QLXD theo quy hoạch khu vực đô thị hiện hữu, đặc biệt là làng xóm đô thị hóa đã tạo nên hiện trạng đô thị lộn xộn, phức tạp, khó quản lý, cải tạo và phát triển bền vững.

Những vấn đề trong QLXD theo quy hoạch ở Hà Nội vẫn tiếp tục gia tăng trên thực tế, đặc biệt là thách thức cho các khu vực phát triển mới như Hà Đông bởi: (1) Áp lực tăng dân số; (2) Xu thế chia nhỏ đất đai đô thị nhằm hưởng MĐXD tối đa; (3) Thiếu cơ chế kiểm soát hiệu quả không gian đô thị (phía trên và phía dưới mặt đất) (4) Thiếu cơ chế thống nhất trong quản lý chỉ tiêu sử dụng

đất từ quy hoạch đến thực tiễn thông qua nội dung cấp GPQH, GPXD; (5) Thiếu cơ chế kiểm soát cung ứng hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật phù hợp (6) Thiếu vai trò tham gia, giám sát của cộng đồng trong QLXD.

Hà Đông, một khu vực có vị trí thuận lợi, giáp ranh thành phố Hà Nội, đã chuyển đổi từ một đô thị tỉnh lỵ của tỉnh Hà Tây cũ trở thành một quận thuộc đô thị trung tâm thủ đô Hà Nội vào năm 2008. Điều này tạo nên lợi thế lớn trong phát triển và thu hút đầu tư xây dựng đô thị theo quy hoạch với kế hoạch đầu tư, nguồn lực tập trung cho phát triển từng khu vực đô thị, đặc biệt là Khu đô thị mở rộng (KĐTMR) quận Hà Đông. Trong đó, KĐTMR quận Hà Đông được xác định theo khái niệm của Nghị định 11 và là khu vực phát triển mở rộng thuộc QHPK S4 theo QHCHN2030-2050, thuộc ranh giới hành chính quận Hà Đông.

Với tính chất là khu vực phát triển mới, ngoài yêu cầu quản lý không gian đô thị (bao gồm cả không gian phía trên và phía dưới mặt đất) cần đảm bảo khả năng cung ứng hạ tầng kỹ thuật phù hợp với sự phát triển đô thị...Do vậy, việc tái lập chỉ tiêu hệ số sử dụng đất (HSSDD) trong QCVN 01:2008 gắn với công tác lập quy hoạch và QLXD theo quy hoạch là một nhu cầu cần thiết.

Trên cơ sở đó, nghiên cứu đổi mới quan điểm, hoàn thiện nội dung thể chế, áp dụng các cơ chế khuyến khích đầu tư dựa trên nội dung quản lý chỉ tiêu sử dụng đất có tham khảo kinh nghiệm quốc tế. Đồng thời, xây dựng cơ chế khuyến khích đầu tư hiệu quả, phù hợp với điều kiện Việt Nam, có thể kiểm soát được, phù hợp với định hướng phát triển và hài hòa lợi ích giữa Nhà quản lý - Nhà đầu tư - Cộng đồng.

Với những lý do trên, đề tài **“Quản lý xây dựng theo quy hoạch khu đô thị mở rộng quận Hà Đông, thành phố Hà Nội”** thuộc chuyên ngành quản lý đô thị và công trình được lựa chọn với mong muốn tìm ra các cơ chế đổi mới nội dung công tác QLXD theo quy hoạch, gắn quản lý không gian đô thị và khuyến khích đầu tư khu đô thị mở rộng quận Hà Đông.

2. Mục đích nghiên cứu

- Thông qua việc đánh giá thực trạng QLXD theo quy hoạch ở Việt Nam, Hà Nội và KĐTMR quận Hà Đông, đặc biệt là công tác quản lý chỉ tiêu sử dụng đất nhằm đề xuất các đổi mới đồng bộ thể chế trong QLXD theo quy hoạch gắn với các chính sách ưu đãi.

- Đề xuất các giải pháp đổi mới các nội dung trong QLXD theo quy hoạch hài hòa lợi ích của các bên liên quan với cơ chế khuyến khích thích hợp trong đầu tư xây dựng phát triển đô thị.

3. Đối tượng và phạm vi nghiên cứu

Đối tượng nghiên cứu

Công tác QLXD theo quy hoạch nói chung và KĐTMR quận Hà Đông nói riêng. Trong đó xem xét nội dung GPQH và GPXD, đặc biệt là cơ chế quản lý chỉ tiêu sử dụng đất trong QLXD theo quy hoạch.

Phạm vi nghiên cứu

* Về không gian:

- Phạm vi nghiên cứu mở rộng: Thành phố Hà Nội và quận Hà Đông.
- Phạm vi nghiên cứu cụ thể: KĐTMR quận Hà Đông, cụ thể là phần đất đai trong QHPK S4 thuộc ranh giới hành chính quận Hà Đông.

* Về thời gian:

Phù hợp với định hướng của Quy hoạch chung xây dựng thủ đô Hà Nội đến năm 2030 và tầm nhìn đến năm 2050.

* Về nội dung nghiên cứu:

- Các vấn đề tổng quan trong về công tác quản lý xây dựng theo quy hoạch đô thị quốc tế, đô thị lớn trong nước, Hà Nội, đặc biệt là khu vực Hà Đông qua các giai đoạn phát triển.
- Kinh nghiệm trong nước và quốc tế trong QLXD theo quy hoạch, đặc biệt là các nội dung quản lý khuyến khích đầu tư xây dựng đô thị, hài hòa lợi ích với cộng đồng và các định hướng phát triển đô thị.

- Cơ sở khoa học về QLXD theo quy hoạch áp dụng công cụ giấy phép và cơ chế quản lý chỉ tiêu sử dụng đất.

- Cơ sở áp dụng các cơ chế ưu đãi trong QLXD theo quy hoạch KĐTMR quận Hà Đông.

- Hoàn thiện, đồng bộ thể chế trong QLXD theo quy hoạch KĐTMR quận Hà Đông.

4. Phương pháp nghiên cứu

**** Phương pháp tiếp cận hệ thống:***

Phương pháp nhằm cho thấy sự liên quan mang tính hệ thống của các cơ chế pháp lý và nội dung QLXD ở Việt Nam theo hai hệ thống luật liên quan đến quy hoạch xây dựng là Luật Quy hoạch đô thị và Luật Xây Dựng 2003, Luật Xây Dựng sửa đổi 2014. Tiếp cận hệ thống cũng được sử dụng khi xem xét các nội dung thay đổi về tính chất, quy mô, định hướng phát triển của các đồ án quy hoạch chung thủ đô Hà Nội và quy hoạch chung thị xã Hà Đông theo các giai đoạn trước và sau năm 2008. Đặc biệt là vai trò, vị thế thay đổi của khu vực Hà Đông trước và sau thời điểm 2008 và sự thay đổi, phân tách về trách nhiệm QLXD trên địa bàn quận Hà Đông.

**** Phương pháp phân tích tổng hợp:***

Phương pháp áp dụng với các kết quả của các nghiên cứu, các quan điểm khoa học đã được công bố có liên quan tới công tác QLXD đô thị như quản lý Không gian; Đất đai; Chỉ tiêu quy hoạch; Tham gia cộng đồng; Yếu tố nơi chốn; Văn hóa truyền thống....Phân tích tổng hợp áp dụng trong việc phân tích, đánh giá và phát hiện các vấn đề của hiện trạng, lý giải các hiện tượng, vấn đề trên thực tế... nhằm tìm ra hướng nghiên cứu cụ thể, quan trọng.

Phân tích và tổng hợp các vấn đề mang tính tổng quan, các kinh nghiệm trong và ngoài nước với các lĩnh vực liên quan đến QLXD theo quy hoạch, trong đó xem xét các nội dung của quản lý chỉ tiêu sử dụng đất là một nội dung quan

trọng trong các công cụ quản lý Giấy phép quy hoạch, giấy phép xây dựng ở Việt Nam.

*** Phương pháp chuyên gia:**

Thực hiện các phỏng vấn xin ý kiến cá nhân về các nhận định khoa học và các vấn đề thực trạng hiện nay của các chuyên gia, cụ thể là: Chuyên gia nghiên cứu về quy hoạch đô thị; Cơ quan quản lý nhà nước, thanh tra Bộ Xây Dựng; Cơ quan quản lý quy hoạch đô thị tại các thành phố lớn như Sở quy hoạch kiến trúc Hà Nội, Sở quy hoạch kiến trúc thành phố Hồ Chí Minh; Hội và Hiệp hội về Quy hoạch, Đô thị, Xây Dựng.

Các vấn đề đưa ra bao gồm các ý kiến nhận định về sự thay đổi mô hình quản lý đô thị tại Hà Nội; Kiểm soát dân số đô thị; Kiểm soát chỉ tiêu sử dụng đất trong quy hoạch và thực tiễn; Kiểm soát nội dung điều chỉnh quy hoạch; Tính thực tiễn trong công tác lập quy hoạch gắn với QLXD thực tế; Cải tạo đô thị cũ gắn với phát triển các khu đô thị mới...xu thế QLXD trên thế giới gắn với các nội dung khuyến khích và tham gia cộng đồng.

*** Phương pháp điều tra xã hội học:**

Thực hiện 02 nội dung điều tra xã hội học, phát phiếu điều tra và thu thập số liệu, ghi chép thực tế: Điều tra 01 (Phụ lục 1.8) cho hai khu vực làng xóm đô thị hóa (khu dân cư hiện hữu) gắn với các khu đô thị mới có đặc trưng tại quận Hà Đông cụ thể là: Làng Vạn Phúc; Làng La Khê; Điều tra 02 (Phụ lục 1.9) gồm chụp ảnh, thu thập thống kê sơ bộ về chỉ tiêu sử dụng đất công trình, tổ hợp công trình cao tầng với các chức năng khác nhau trên địa bàn 10 quận nội đô, thành phố Hà Nội.

+ *Điều tra 01:* nhằm mục đích đánh giá ảnh hưởng, tác động của phát triển các khu đô thị mới với khu vực dân cư hiện hữu về Không gian công cộng, cây xanh, hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật và môi trường... Tổng số phiếu phát ra 120 phiếu, thu được 92 phiếu, kết quả cho thấy 100% người

dân được hỏi đều có khái niệm tương đối đầy đủ và quan tâm đến các KGCC thuộc khu vực sinh sống, đặc biệt là không gian văn hóa tín ngưỡng có giá trị.

+ *Điều tra 02*: nhằm mục đích đánh giá sơ bộ và có cái nhìn chung về thực trạng quản lý chỉ tiêu sử dụng đất đối với các công trình cao tầng trên địa bàn thành phố Hà Nội. Kết quả điều tra khoảng 150 công trình cao tầng với các chức năng khác nhau. Kết quả cho thấy có khoảng 20% công trình cao tầng có HSSDD lớn hơn 10 lần.

*** Phương pháp dự báo:**

- Dự báo xu thế đổi mới trong nội dung QLXD theo quy hoạch với việc sử dụng hai công cụ Giấy phép quy hoạch và Giấy phép xây dựng.

- Dự báo vai trò tham gia và ảnh hưởng của nhà đầu tư và cộng đồng trong công tác QLXD theo quy hoạch nhằm đảm bảo các định hướng phát triển đô thị bền vững của các nhà quản lý đô thị, đặc biệt trong khu vực đô thị mở rộng quận Hà Đông.

5. Ý nghĩa khoa học và thực tiễn của đề tài

- *Ý nghĩa về mặt khoa học:*

+ Góp phần cụ thể hóa, bổ sung và làm phong phú thêm các vấn đề về lý luận khoa học và khái niệm trong QLXD theo quy hoạch và quản lý đầu tư xây dựng tại Việt Nam nói chung và khu đô thị mở rộng quận Hà Đông nói riêng.

- *Ý nghĩa về mặt thực tiễn:*

+ Góp phần hoàn thiện thể chế trong QLXD theo quy hoạch

+ Góp phần hoàn thiện công cụ GPQH và GPXD

+ Khẳng định sự cần thiết đổi mới quan điểm quản lý chỉ tiêu sử dụng đất, vai trò của quản lý hệ số sử dụng đất trong GPXD và GPQH và Góp phần hoàn thiện nội dung Quản lý đầu tư xây dựng.

+ Là tài liệu phục vụ cho công tác nghiên cứu, đào tạo trong các lĩnh vực liên quan.

6. Những đóng góp mới của luận án

- Bổ sung, đề xuất nội dung QLXD theo quy hoạch KĐTMR gắn với các chương trình ưu đãi gồm 7 nội dung. Trong đó làm rõ, bổ sung 04 nội dung, gồm: (1) Quản lý địa điểm theo quy hoạch; (2) Quản lý đầu tư xây dựng theo quy hoạch; (3) Quản lý hệ thống chỉ tiêu sử dụng đất; (4) Quản lý nội dung điều chỉnh quy hoạch; Đề xuất mới 03 nội dung, gồm: (5) Quản lý các chương trình ưu đãi; (6) Quản lý sự tham gia cộng đồng; (7) Thanh tra kiểm tra.

- Góp phần làm rõ, bổ sung lý luận, đổi mới quan điểm trong công tác QLXD theo quy hoạch nói chung. Đề xuất đổi mới nội dung GPQH, GPXD trong QLXD theo quy hoạch KĐTMR gắn với các chương trình ưu đãi như cơ chế ưu đãi HSSDD, cơ chế chuyển nhượng quyền phát triển không gian, cơ chế tham gia cộng đồng.

- Đề xuất hoàn thiện Bộ máy quản lý KĐTMR;

- Đề xuất tái lập chỉ tiêu HSSDD trong QCVN01:2008 làm cơ sở cho thống nhất quản lý, xây dựng Bộ Tiêu chuẩn Việt Nam có quy định về tính toán tổng diện tích sàn xây dựng.

- Đề xuất kiểm soát chỉ tiêu “HSSDD - Tầng cao” trong QLXD theo quy hoạch gắn với các chương trình ưu đãi trong quản lý không gian KĐTMR quận Hà Đông

8. Một số khái niệm liên quan

a. Phát triển bền vững

Thuật ngữ Phát triển bền vững (SD) xuất hiện đầu tiên tại Hội nghị Liên hợp quốc về môi trường con người được tổ chức tại Stockholm, Thụy Điển năm 1972 và được phổ biến trong chương trình Tương lai chung của chúng ta (Our Common Future) bởi Ủy ban thế giới về môi trường và phát triển (WCED – World Commission on Environment and Development) năm 1987. Khái niệm về Phát triển bền vững nói chung được hiểu là "sự phát triển có thể đáp ứng được những nhu cầu hiện tại mà không ảnh hưởng, tổn hại đến những khả năng

đáp ứng nhu cầu của các thế hệ tương lai. Theo tác giả, mục tiêu quản lý xây dựng theo quy hoạch nói chung cũng cần gắn với nội dung này nhằm đáp ứng cho sự phát triển bền vững lâu dài của đô thị.

b. Quản lý đô thị

Khái niệm quản lý đô thị (Urban Management) có lịch sử từ thế kỷ 18,19 gắn với giai đoạn phát triển hiện đại của đô thị. Quản lý đô thị thể hiện vai trò của nhà nước trong quản lý phát triển đô thị, bao gồm hệ thống các chính sách cơ chế, biện pháp và phương tiện được chính quyền các cấp sử dụng kiểm soát quá trình tăng trưởng, phát triển đô thị, nhằm thực hiện một cách có hiệu quả các mục tiêu dự kiến. Quản lý đô thị là một lĩnh vực khoa học quản lý đô thị hay còn gọi là lĩnh vực quản lý các dịch vụ công cộng ở đô thị [2]. Theo So, Jin Kwang và Đỗ Hậu, quản lý đô thị hiện đại được chia làm 6 lĩnh vực quản lý gồm: Quy hoạch đô thị; Kinh tế đô thị; Giao thông đô thị; Xã hội đô thị; Văn hóa đô thị; Môi trường đô thị. [23]

Theo tác giả, khái niệm quản lý đô thị trong lĩnh vực quy hoạch và xây dựng là Hệ thống chính sách, cơ chế, biện pháp, công cụ quản lý thể hiện vai trò và mục tiêu quản lý nhà nước ở các cấp chính quyền đối với công tác quy hoạch, đầu tư xây dựng và phát triển bền vững đô thị.

c. Quản lý xây dựng theo quy hoạch

Nội dung QLXD theo quy hoạch là một trong các nội dung quản lý quy hoạch được thể chế hóa theo hai hệ thống Luật Quy hoạch đô thị và Luật Xây Dựng, gồm: QLXD theo quy hoạch đô thị tại Mục 5, Luật Quy hoạch đô thị và Quản lý Quy hoạch Xây dựng tại Mục 5 – Luật Xây Dựng 2003 và QLXD theo quy hoạch xây dựng tại Mục 8 – Luật Xây Dựng 2014. Trong đó, quản lý quy hoạch xây dựng theo quy hoạch thuộc khu vực đô thị thực hiện theo Luật Quy hoạch đô thị bao gồm: (1)Giới thiệu địa điểm; (2)Giấy phép quy hoạch; (3)Quản lý phát triển đô thị mới, khu đô thị mới; (4)Quản lý cải tạo đô thị theo quy hoạch.

Theo tác giả, khái niệm QLXD theo quy hoạch và quản lý quy hoạch xây dựng là hai nội dung phân biệt về đối tượng áp dụng nhưng có cùng mục tiêu quản lý nhằm đảm bảo việc thực hiện hiệu quả nội dung quy hoạch gắn với đầu tư phát triển đô thị.

d. Đô thị mở rộng và khu đô thị mở rộng quận Hà Đông

Đô thị mở rộng là khái niệm theo Quy định quản lý theo đồ án QHCHN2030 xác định. Khu vực chuỗi đô thị phía Đông vành đai 4 gồm các khu đô thị từ D1 đến D5. Trong đó, D4 là khu vực đã được lập QHPK S4 với phần lớn diện tích thuộc quận Hà Đông.

Theo tác giả, khái niệm Khu đô thị mở rộng (KĐTMR) quận Hà Đông là khái niệm chỉ rõ Khu vực phát triển đô thị mở rộng thuộc ranh giới quận Hà Đông trong QHPK S4. Khu đô thị mở rộng quận Hà Đông gồm các khu vực đô thị mới và khu vực đô thị hiện hữu - làng xóm đô thị hóa.

e. Khu đô thị mới và khu vực đô thị mới

Nghị định 11/2013 [96] xác định tách biệt khái niệm: Khu vực phát triển đô thị mới là các khu đô thị mới quy mô lớn trên 100ha, có vai trò tương đối độc lập và đồng bộ về hạ tầng kỹ thuật; Khu vực đô thị mới là các khu đô thị mới có sự khớp nối, đồng bộ hạ tầng kỹ thuật với các khu vực đô thị hiện hữu.

Theo tác giả, khu vực đô thị mới trong khu đô thị mở rộng quận Hà Đông là khu vực bao gồm các dự án phát triển đô thị, khu đô thị mới có kết nối đồng bộ hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội với khu vực đô thị hiện hữu - làng xóm đô thị hóa.

f. Khu vực đô thị hiện hữu và làng xóm đô thị hóa

* *Khu vực đô thị hiện hữu*: Theo Nghị định 11/2013 đây là phần không gian đô thị hiện hữu của đô thị.

Theo tác giả, khái niệm khu vực đô thị hiện hữu thuộc KĐTMR quận Hà Đông bao gồm không gian đô thị hiện hữu đô thị và các khu vực làng xóm đô thị hóa nằm trong không gian phát triển đô thị.

Trong đó, Làng xóm đô thị hóa được xác định bởi hai yếu tố: làng xóm truyền thống nằm trong đô thị và áp lực quá trình đô thị hóa. Khái niệm này không phân biệt các tính chất khu vực làng xóm truyền thống như làng nghề, làng nông nghiệp. Theo Phạm Sỹ Liêm, khái niệm này cũng khác biệt hoàn toàn với khái niệm “làng đô thị” (Urban Village) là một dạng mô hình quy hoạch được thế giới đề xuất cuối thế kỷ 20.

Với góc nhìn khác theo Micheal Leaf và Trịnh Duy Luân [28], khái niệm *Nhà ở phi chính thức là những khu vực nhà ở mang tính bất hợp pháp với nhiều vấn đề xã hội và có nguy cơ trở thành các khu ổ chuột trong đô thị.* Mặc dù, khái niệm này chưa đúng với khu vực làng xóm đô thị hóa nhưng áp lực dân số, thay đổi hình thái, cấu trúc, mật độ, cơ cấu lao động đang tạo nên những thách thức lớn đối với sự thích nghi và tồn tại bền vững của khu vực này trong tương lai đô thị.

g. Quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà

* *Quyền sử dụng đất:* Luật Đất đai Việt Nam quy định đất đai thuộc sở hữu toàn dân do Nhà nước đại diện chủ sở hữu và thống nhất quản lý. Nhà nước trao quyền sử dụng đất cho người sử dụng đất theo quy định của Luật và quản lý bằng các cơ chế: *Nhà nước giao quyền sử dụng đất; Nhà nước cho thuê quyền sử dụng đất; Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất; Chuyển quyền sử dụng đất; Nhà nước thu hồi quyền sử dụng đất.*

* *Quyền sở hữu nhà ở:* Điều 32 Hiến pháp Việt Nam (sửa đổi năm 2013) quy định: *Mọi người có quyền sở hữu nhà ở.* Luật Kinh doanh bất động sản quy định cho phép hoạt động kinh doanh bất động sản bao gồm: *Kinh doanh bất động sản và kinh doanh dịch vụ bất động sản. Trong đó bao gồm cả đất và các*

công trình trên đất phù hợp với quy định cụ thể về: Nhà, công trình xây dựng; Quyền sử dụng đất; các bất động sản khác theo quy định của Chính phủ.

Những quy định này đặc biệt quan trọng với khu vực đất đai đô thị, nơi đã được đầu tư các công trình hạ tầng kỹ thuật đô thị. Và tồn tại những khái niệm phức tạp về các giá trị gia tăng thêm trên đất trong quản lý đô thị nói chung và QLXD theo quy hoạch nói riêng.

Theo tác giả, khái niệm về quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở cần được hiểu với các quy định pháp luật khác nhằm làm rõ quyền được sử dụng đất, thuê đất, sở hữu và kinh doanh tài sản trên đất là hợp pháp. Khái niệm này mở ra các cơ sở pháp lý trong việc tạo nên thị trường chuyển nhượng quyền sở hữu và kinh doanh tài sản trên đất hay còn gọi là chuyển nhượng quyền phát triển không gian phía trên đất.

h. Hệ số sử dụng đất và tổng diện tích sàn xây dựng.

* *Hệ số sử dụng đất*: Thế giới gọi hệ số sử dụng đất với các tên gọi khác nhau như Floor area ratio (FAR) ở Mỹ và Canada; "Floor Space Ratio" (FSR) ở Úc, Mỹ và Canada; "Plot Ratio" ở Anh, Úc, HongKong, Singapore (hoặc Gross Plot Ratio - GPR)... Theo đó, HSSDD là chỉ số khống chế trong các đồ án quy hoạch nhằm chỉ ra hiệu quả sử dụng đất và quy mô khối tích các công trình được xây dựng trong một khu vực đất đai. Đối với các công trình cụ thể nó là một chỉ số hợp nhất có ý nghĩa làm cơ sở cho việc điều chỉnh sự thay đổi giữa chiều cao công trình (tầng nhà) và các cạnh dài và rộng của công trình (mật độ xây dựng).

Ở Việt Nam, khái niệm HSSDD đã được nêu tại điểm 2, mục 4.2.7 Quy chuẩn Xây dựng Việt nam (đã hết hiệu lực). Trong đó, nội dung quy hoạch đã được thay thế bằng QCVN 01:2008/BXD, tuy nhiên quy chuẩn mới đã không đề cập đến khái niệm HSSDD và được “ngầm hiểu” bằng MĐXD nhân với tầng cao công trình. Trên thực tế cách hiểu ngầm này cùng với quy định chỉ tính tầng cao công trình phía trên mặt đất đang tạo nên những HSSDD ảo có thể cao hơn

quy định. Do vậy theo tác giả, cần phải làm rõ khái niệm về HSSDD theo tổng diện tích sàn/diện tích đất hay tầng cao công trình nhân với MĐXD

* *Tổng diện tích sàn xây dựng*: Tổng diện tích sàn xây dựng là một chỉ số quan trọng để tính toán và đảm bảo các chỉ số HSSDD cho từng ô đất, lô đất cụ thể được xác định theo quy hoạch. Quy định hiện nay ở Việt Nam hiện không quy định tính diện tích sàn tầng hầm vào tổng diện tích sàn xây dựng. Bởi quan điểm coi đây là các chức năng phụ như: hầm để xe, kỹ thuật chứ không phải chức năng có khai thác kinh doanh. Do vậy, nếu các không gian ngầm được khai thác sẽ tạo nên các nhu cầu sử dụng con người và yêu cầu hạ tầng kỹ thuật. Trong lĩnh vực đất đai, một số quy định về tính toán tiền sử dụng đất đã có những quy định khá rõ về tính phí phân biệt cho các chức năng sử dụng khác nhau.

Theo tác giả, cần làm rõ các nội dung của khái niệm về tổng diện tích sàn xây dựng (tính toán) phù hợp với các chức năng sàn sử dụng từ đó xác định được hệ số sử dụng đất (tính toán) theo các quy định.

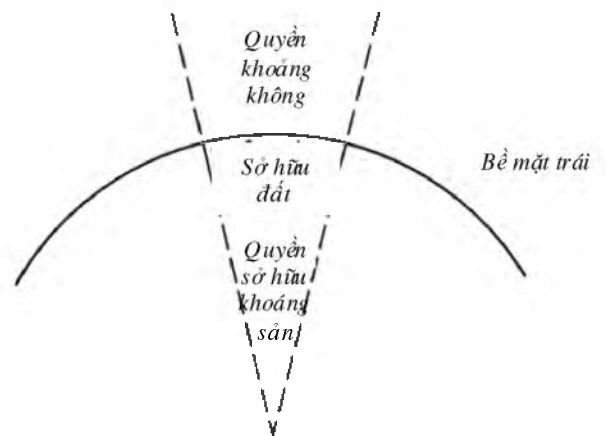
i. Phí phát triển đô thị

Phí phát triển được nhiều quốc gia và thành phố áp dụng như một khoản kinh phí thu lại từ các dự án phát triển đô thị nhằm bù đắp cho các chi phí trong quá trình phát triển đô thị như phát triển hệ thống giao thông, điện nước, công viên... Khoản phí này được sử dụng nhiều tên gọi như Phí ảnh hưởng (Impact fee) ở Mỹ; Phí phát triển DC (Development charges) tại Anh, Singapore; DCC (Development Cost Charges) tại Canada... Hiện nay ở Việt Nam đang sử dụng thu nhiều loại phí cho một công trình xây dựng như Phí xây dựng; Phí thuế liên quan đến sử dụng đất đai. Trong đó, phí xây dựng công trình được thu trước khi cấp GPXD hoặc giao quyền sử dụng đất. Thành phố Hà Nội quy định mức thu từ 0,1-2% chi phí xây dựng, khu vực quận Hà Đông từ 0,5-2% chi phí xây dựng tùy thuộc loại hình công trình [99], tuy nhiên việc xác định chi phí xây dựng là khó hiểu và phức tạp hơn so với thu phí trên diện tích sàn xây dựng.

Do vậy, theo tác giả khái niệm phí phát triển đô thị cần được hiểu là loại phí áp dụng cho các hoạt động đầu tư xây dựng đô thị tại Việt Nam và được tính toán trên tổng diện tích sàn xây dựng (tính toán) được phép theo quy hoạch và các chương trình ưu đãi nếu có.

k. Quyền phát triển không gian đô thị hay quyền khoáng không (Air Rights)

Theo Dale và Mc Laughlin (1988), sở hữu đất là “bề mặt của trái đất, vật chất phía dưới, không khí phía trên và tất cả những thứ gắn với nền đất” Trong đô thị, khái niệm này bổ sung cho cái nhìn chưa đầy đủ về quyền đi kèm tài sản của chủ sở hữu đất đai như quyền được khai thác tài nguyên gồm đất, không khí, không gian, ánh sáng, nước... Khái niệm này được nhiều nước có sở hữu tư nhân về đất đai công nhận như Mỹ và được coi như một trong các quyền về sở hữu (Property Rights) [89] đặc biệt là trong khu vực đô thị. Ở Việt Nam hiện chưa có khái niệm về quyền sở hữu khoáng không.



Minh họa về quyền khoáng không dựa trên quan niệm về quyền sở hữu đất

Theo tác giả, quyền phát triển không gian đô thị là: Quyền được sử dụng không gian phát triển phía trên đất đai hợp pháp tương tự như quyền sở hữu nhà ở phía trên đất và được tồn tại cùng với quyền sử dụng đất hợp pháp. Khái niệm về quyền phát triển không gian đô thị được công nhận sẽ là cơ sở cho một thị trường chuyển nhượng quyền không gian hợp pháp.

l. Chuyển nhượng quyền phát triển – (Transfer Development Right – TDR)

Ý tưởng về chuyển nhượng quyền phát triển (TDR) xuất phát từ những năm đầu thế kỷ 19 ở New York. Nó cho phép các chủ sở hữu bán quyền sử dụng khoáng không của mình cho những chủ sở hữu khác cần nó nhằm tăng diện tích

chiếm không gian cho chủ sở hữu mới (tăng hệ số sử dụng đất). Công cụ này được coi như một giải pháp bổ sung của quy hoạch tạo cho chính quyền phương pháp nhằm cân bằng tối đa của các bên bị mất quyền phát triển do định hướng quy hoạch. Nó cũng được áp dụng đa dạng trong các chương trình thu hồi đất đai, quản lý đất nông nghiệp, khí thải...

Theo tác giả, khái niệm chuyển nhượng quyền phát triển ở Việt Nam cần được hiểu là quyền kinh doanh, chuyển nhượng tài sản trên đất bao gồm công trình và quyền được xây dựng công trình (quyền phát triển không gian) phù hợp với quy hoạch đô thị được duyệt và nội dung GPQH, GPXD.

m. Cơ chế phát triển sạch - CDM

CDM là một cơ chế hợp tác quốc tế theo nghị định thư Kyoto nhằm làm giảm sự phát thải khí nhà kính trên phạm vi toàn cầu thông qua cơ chế đầu tư giữa các nước công nghiệp phát triển với các nước đang phát triển, tăng cường khuyến khích các cơ quan, tổ chức, doanh nghiệp của các nước phát triển thực hiện các dự án giảm phát thải khí nhà kính dưới dạng “Giảm phát thải được chứng nhận (CREs)”. Hiện CDM được ứng dụng dưới nhiều hình thức khác nhau và xu thế gắn với cam kết song phương giữa các quốc gia. Trong lĩnh vực này, Việt Nam đã có những hợp tác chuyển nhượng quyền phát thải cho các quốc gia khác theo quy định tại Quyết định số 130/2007/QĐ-TTg về một số cơ chế, chính sách tài chính đối với dự án đầu tư theo cơ chế phát triển sạch

Theo tác giả, khái niệm cơ chế phát triển sạch thực chất là khái niệm chuyển nhượng quyền phát thải áp dụng cơ chế chuyển nhượng quyền phát triển TDR tại Mỹ từ những năm 1960. Nó cho phép chuyển nhượng quyền phát thải của một quốc gia này cho một quốc gia khác trong quá trình hoạt động kinh tế của nước mình nhưng được đầu tư tại một quốc gia khác.

8. Kết cấu của luận án

Ngoài phần Mở đầu và Kết luận, nội dung của luận án gồm có 3 chương:

Chương 1: Tổng quan về công tác QLXD theo quy hoạch thành phố Hà Nội và KĐTMR quận Hà Đông.

- 1.1. Tổng quan về quy hoạch và quản lý xây dựng theo quy hoạch tại một số thành phố trên thế giới và Việt Nam.
- 1.2. Khái quát quy hoạch chung xây dựng thành phố Hà Nội
- 1.3. Thực trạng quản lý xây dựng theo quy hoạch tại Hà Nội.
- 1.4. Thực trạng khu vực đô thị mở rộng quận Hà Đông.
- 1.5. Thực trạng quản lý xây dựng theo quy hoạch KĐTMR quận Hà Đông.
- 1.6. Các công trình nghiên cứu khoa học đã công bố có liên quan đến đề tài
- 1.7. Những vấn đề cần phải nghiên cứu

Chương 2: Cơ sở khoa học về QLXD theo quy hoạch KĐTMR quận Hà Đông.

- 2.1. Một số xu hướng quản lý xây dựng và phát triển đô thị
- 2.2. Cơ sở pháp lý quản lý xây dựng theo quy hoạch
- 2.3. Cơ sở thí điểm các chương trình ưu đãi KĐTMR quận Hà Đông
- 2.4. Bài học kinh nghiệm quản lý xây dựng theo quy hoạch

Chương 3: Giải pháp QLXD theo quy hoạch KĐTMR quận Hà Đông.

- 3.1. Quan điểm, mục tiêu, nguyên tắc
- 3.2. Giải pháp về đồng bộ thể chế trong quản lý xây dựng theo quy hoạch
- 3.3. Nội dung QLXD theo quy hoạch khu đô thị mở rộng quận Hà Đông.
- 3.4. Áp dụng quản lý xây dựng theo quy hoạch KĐTMR phường La Khê.
- 3.5. Bàn luận về các kết quả nghiên cứu

PHẦN 2: NỘI DUNG

CHƯƠNG 1: TỔNG QUAN VỀ CÔNG TÁC QUẢN LÝ XÂY DỰNG THEO QUY HOẠCH THÀNH PHỐ HÀ NỘI VÀ KHU ĐÔ THỊ MỞ RỘNG QUẬN HÀ ĐÔNG

1.1. Tổng quan về quy hoạch và quản lý xây dựng theo quy hoạch tại một số thành phố trên thế giới và Việt Nam.

Quy hoạch và quản lý phát triển đô thị, quản lý xây dựng theo quy hoạch là hệ thống phản ánh hệ thống thể chế chính trị xã hội của mỗi quốc gia. Tại mỗi thời kỳ khác nhau các chính sách về quản lý đều có khả năng thay đổi do các tác động của biến động kinh tế, chính trị, văn hóa xã hội mỗi quốc gia. Do vậy không có bất cứ một nguyên mẫu nào là hoàn hảo một cách tuyệt đối, tuy nhiên với sự phát triển tri thức và các nhận thức mang tính toàn cầu. Sự mở rộng và hội nhập của các quốc gia trong nhiều lĩnh vực, trong đó có quản lý phát triển đô thị và quản lý xây dựng theo quy hoạch là một quá trình tất yếu nhưng cũng đòi hỏi gìn giữ những đặc trưng văn hóa của mỗi đô thị..

1.1.1. Thủ đô London, nước Anh

Hệ thống quy hoạch ở Anh được điều tiết và xây dựng trên cơ sở Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn 1947, trong đó quốc hữu hóa quyền phát triển đất đai ở Anh.

Hệ thống quy hoạch từ cấp Chính phủ, Bộ chính quyền địa phương, Chính quyền cấp vùng và hạt đến cấp địa phương, chính quyền đô thị. Hệ thống quy hoạch mang tính tổng hợp và chủ yếu là xây dựng chính sách gắn với nguồn lực đầu tư và được hướng dẫn, minh họa đơn giản, phục vụ tốt cho công tác quản lý đầu tư xây dựng. Quản lý phát triển đô thị tại London dựa trên xác lập mật độ từ 30-60 nhà/ha. Quy hoạch đô thị được lập ra với sự tham gia toàn diện của cộng đồng từ khâu lập quy hoạch đến thực thi quy hoạch do vậy có tính khả thi cao. Công cụ quản lý xây dựng dựa vào giấy phép quy hoạch, giấy phép xây dựng và hệ thống bản đồ địa chính.

Nội dung quản lý xây dựng theo quy hoạch đi sâu vào các vấn đề bảo đảm môi trường sống, chất lượng sống, bảo vệ cảnh quan tự nhiên, nâng cao các yếu tố văn hóa và các hoạt động công cộng, hoạt động xã hội. Do vậy sự khuyến khích tham gia của cộng đồng trong công tác quản lý xây dựng là rất cao, đặc biệt là các tổ chức xã hội. Mặt khác hệ thống pháp luật hoàn thiện, hệ thống pháp luật minh bạch hoạt động hiệu quả, nhà đầu tư và cộng đồng tôn trọng và thực hiện theo pháp luật cũng tạo nên các đặc trưng cơ bản trong công tác quản lý xây dựng theo quy hoạch tại London.

1.1.2. Thành phố Thượng Hải, Trung Quốc

Trung Quốc có hệ thống chính trị, văn hóa xã hội khá tương đồng với Việt Nam trong đó coi trọng phát triển hệ thống đô thị lớn và cực lớn làm động lực cho phát triển kinh tế quốc gia. Định hướng phát triển mở rộng đô thị lan tỏa, hình thành các ranh giới nội thành ngoại thành rõ rệt với các định hướng và cơ chế quản lý khác nhau. Trong đó, các điểm dân cư nông thôn được quy hoạch và tổ chức lại gắn với các động lực phát triển đô thị và quá trình mở rộng đô thị.

Quy hoạch ở Trung Quốc do chính quyền đô thị trực tiếp lập quy hoạch, với các định hướng phát triển. Hội đồng nhân dân và chính quyền địa phương thực hiện quản lý phát triển đô thị trên địa bàn. Giai đoạn sau năm 2000, hệ thống quy hoạch đã có sự chuyển đổi gắn với sự dung hòa với các tổ chức cá nhân, tổ chức nước ngoài... Mặc dù vậy, các nội dung về giám sát cộng đồng bị hạn chế, nhà đầu tư, cộng đồng còn chưa có ý thức tuân thủ pháp luật. Sự tham gia cộng đồng và các bên liên quan trong quản lý phát triển đô thị còn hạn chế và mang tính hình thức.

Cơ sở pháp lý chính của công tác lập quy hoạch là Luật Quy hoạch Đô thị và nông thôn 2008, sử dụng song song các cơ sở luật pháp và các mệnh lệnh hành chính trong QLXD theo quy hoạch. Hệ thống văn bản pháp luật được hoàn thiện cùng bộ máy thực thi pháp luật rất nghiêm khắc, tập trung vốn, triển khai

nhanh và dứt điểm cho từng dự án, các công trình xây dựng, giao thông đô thị được cải tạo, mở rộng theo đúng kế hoạch, quy hoạch được duyệt.

Thành phố Thượng Hải được chính quyền trung ương Trung Quốc cho phép thực hiện nhiều quyền hạn trong phát triển kinh tế và quản lý đô thị. Chính quyền có thể quyết định các dự án phát triển lớn, bán, cho thuê đất, nội dung quản lý phát triển tập trung, ưu tiên đầu tư phát triển cải tạo khu vực nội thành.

1.1.3. Thủ đô Bangkok, Thái Lan

Thủ đô Bangkok là khu hành chính đặc biệt, một trong 6 đơn vị tạo nên vùng thủ đô Bangkok (Bangkok Metropolitan Region-BMR). Chính quyền vùng đô thị Bangkok gồm Thống đốc và Hội đồng vùng, đóng vai trò xây dựng và giám sát thực hiện chính sách quản lý vùng Bangkok như giao thông, quy hoạch đô thị, nhà ở, an ninh, môi trường...

Trên cơ sở Luật Quy hoạch năm 1975, Bangkok đã xây dựng Bộ quy hoạch tổng thể phát triển vùng thủ đô. Đây là bộ chính sách với 50 bộ cơ sở dữ liệu trực tuyến của các quận được cập nhật 2 lần 1 năm gồm các dữ liệu sử dụng đất đai, môi trường, chính sách và được lưu trữ thành ngân hàng dữ liệu dựa trên hệ thống GIS. Đây là cơ sở dữ liệu cho phép chính quyền đưa ra các định hướng phát triển phù hợp.

Quy hoạch tổng thể Bangkok 2006 (Bangkok Comprehensive Plan) được lập từ quy hoạch sử dụng đất; Quy hoạch giao thông; Quy hoạch không gian mở và được điều chỉnh 5 năm một lần. Nội dung tham gia cộng đồng trong quản lý phát triển đô thị còn hạn chế, bao gồm chủ yếu là doanh nghiệp, nhà nghiên cứu và báo chí.

Sở quy hoạch thành phố trực thuộc chính quyền thành phố là cơ quan chịu trách nhiệm chính về vấn đề quy hoạch trên địa bàn thành phố Bangkok. Một số vấn đề chính trong quản lý đô thị là khắc phục ảnh hưởng gia tăng dân số đô thị, ô nhiễm môi trường, giao thông đô thị, rác thải, sự phát triển khu ổ chuột, tình

trạng sụt lún ở đô thị... Bangkok thực hiện quản lý cấp GPXD theo các lĩnh vực do nhiều bộ ngành quản lý riêng.

Một số công cụ quản lý phát triển đô thị bao gồm: Chính sách miễn thuế đất đai; Cơ chế thu hồi quyền sử dụng đất trong các trường hợp phát triển giao thông hoặc các khu vực nguy hiểm; Quản lý sử dụng đất dựa trên chức năng và mật độ dân cư.

1.1.4. Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Thành phố Hồ Chí Minh (TPHCM) là một đô thị có tốc độ đô thị hóa nhanh nhất cả nước, công tác QLXD theo quy hoạch dựa trên Luật Quy hoạch Đô thị và Luật Xây Dựng; QHC xây dựng TPHCM đến năm 2025; Quy chế quản lý quy hoạch kiến trúc đô thị chung TPHCM; các đồ án QHPK, QHCT, TKĐT. Công cụ QLXD là Giới thiệu địa điểm, GPQH và GPXD.

Do nguồn lực đầu tư khó xác định nên trên thực tế, QLXD theo quy hoạch tại thành phố Hồ Chí Minh đã phát triển không hoàn toàn tuân thủ theo định hướng QHC dự báo cụ thể là phát triển đô thị về phía Tây và Tây Bắc thay vì Nam và Đông Nam.



Hình 1.1. Cấu trúc làng xóm đô thị hóa và sự tương phản trong phát triển khu vực mới và khu đô thị hiện hữu TPHCM - Nguồn [58]

TPHCM cũng tồn tại nhiều cấu trúc làng xóm đô thị hóa với mật độ lớn đan xen trong khu vực phát triển đô thị mới (Hình 1.1). Cùng với sự gia tăng dân số, các khu vực đô thị mới được xây dựng ven đô là các khu vực xây dựng

không phép, thiếu quy hoạch đang trong quá trình gia tăng MĐXD mà thiếu đi các công cụ kiểm soát hiệu quả (Hình 1.2).

TPHCM đứng trước nhiều thách thức về QLXD theo quy hoạch, đặc biệt là nội dung cấp GPXD do thiếu các cơ sở cấp phép như QHCT, TKĐT, quy chế quản lý kiến trúc cảnh quan... Theo Sở Xây dựng thành phố trong năm 2014 với 52.370 lượt thanh tra có đến 69,85% sai phép và 23,52% sai phép. Mặc dù, các quy hoạch cho những khu vực quan trọng đều được tư vấn nước ngoài lập với nhiều lý thuyết và quan điểm mới trong quy hoạch và quản lý.

Tuy nhiên, trên thực tế có sự sai khác đáng kể trong áp dụng các chỉ tiêu sử dụng đất theo quy hoạch do chưa có chỉ số kiểm soát thống nhất. Chỉ số kiểm soát chủ yếu là dân số theo quy hoạch mà không kiểm soát các chỉ tiêu về tổng diện tích sàn xây dựng một cách chặt chẽ. Đồng thời, các chỉ tiêu sử dụng đất cũng thường được sử dụng tối đa theo QCVN01:2008 trong nội dung lập quy hoạch hoặc điều chỉnh quy hoạch, dự án đầu tư xây dựng.



Hình 1.2. Phát triển tự do tại vùng ven đô thị (2012) và mô hình phát triển khu đô thị mới Phú Mỹ Hưng tại Nam Sài Gòn (2009)- Nguồn [58]

1.2. Khái quát quy hoạch chung xây dựng thành phố Hà Nội

Quy hoạch đô thị là cơ sở pháp lý để QLXD theo quy hoạch. Trong đó, Hà Nội và Hà Đông là hai khu vực đặc thù với vị trí và vị thế riêng biệt trong từng giai đoạn phát triển trước và sau thời điểm sát nhập tháng 8 năm 2008.

1.2.1. Khái quát hệ thống pháp lý trong quy hoạch xây dựng

Hệ thống pháp lý trong quy hoạch xây dựng được hình thành cơ bản sau khi Luật Xây Dựng 2003 được ban hành và trước đó được thực hiện theo các quy định chuyên ngành của Bộ Xây Dựng. Tính từ thời điểm sau ĐỔI MỚI có thể chia thành 3 giai đoạn chính:

Giai đoạn thứ nhất từ năm 1993-2003, nội dung đồ án quy hoạch được lập theo Quyết định 322-BXD/ĐT ngày 28 tháng 12 năm 1993 của Bộ trưởng Bộ Xây Dựng quy định về lập các đồ án quy hoạch xây dựng đô thị áp dụng trong lĩnh vực thiết kế quy hoạch và quản lý xây dựng đô thị trong cả nước. Các đồ án quy hoạch xây dựng bao gồm “*Sơ đồ quy hoạch xây dựng vùng, đồ án quy hoạch chung cho toàn bộ lãnh thổ đô thị và đồ án quy hoạch chi tiết cho từng phần lãnh thổ của đô thị*”.

Giai đoạn thứ hai từ năm 2003-2009 sau khi Luật Xây Dựng 2003 có hiệu lực. Nội dung đồ án quy hoạch xây dựng được lập căn cứ Chương II của Luật Xây Dựng gồm ba loại: a) *Quy hoạch xây dựng vùng*; b) *Quy hoạch xây dựng đô thị, bao gồm quy hoạch chung xây dựng đô thị và quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị*; c) *Quy hoạch xây dựng điểm dân cư nông thôn*. Trên cơ sở này, thành phố Hà Nội đã lần đầu tiên phủ kín đồ án QHCT tỷ lệ 1/2.000 tại các Quận nội thành và các Huyện ngoại thành. Đây được đánh giá là một thành công lớn làm cơ sở cho việc lập các quy hoạch chi tiết 1/500 và các dự án đầu tư xây dựng trên địa bàn thành phố.

Giai đoạn thứ ba từ năm 2003 đến nay, sau khi Luật Quy hoạch đô thị được ban hành năm 2009, hệ thống các đồ án quy hoạch áp dụng đồng thời Luật Xây Dựng và Luật Quy hoạch đô thị. Trong đó, các khu vực

ngoài chức năng đô thị được thực hiện theo Luật Xây Dựng (2014) gồm. a) Quy hoạch xây dựng vùng; b) Quy hoạch đô thị; c) Quy hoạch xây dựng khu chức năng đặc thù; d) Quy hoạch xây dựng nông thôn. Nội dung Quy hoạch đô thị được phân tách riêng thực hiện theo Luật Quy hoạch đô thị với các đồ án: Quy hoạch chung đô thị; Quy hoạch phân khu; Quy hoạch chi tiết; Quy hoạch hạ tầng kỹ thuật.

Có thể thấy các cơ sở pháp lý về quy hoạch đô thị và quản lý quy hoạch sau gần 30 năm “ĐỔI MỚI” cũng mới chỉ hình thành cơ bản các hệ thống Luật trong hơn 10 năm trở lại đây. Đây là một thách thức lớn trong việc tiếp tục hoàn thiện thể chế pháp lý phù hợp với thực tiễn và các nhu cầu mới trong công tác lập thẩm định và quản lý đồ án quy hoạch.

1.2.2. Quy hoạch chung thủ đô Hà Nội trước khi mở rộng năm 2008

Trong giai đoạn từ 1954-2008, Quy hoạch chung thủ đô Hà Nội đã tiến hành 8 lần lập và điều chỉnh quy hoạch. Nội dung điều chỉnh quy hoạch gắn với các yêu cầu về phát triển kinh tế xã hội, an ninh quốc phòng và sự thay đổi lý luận và thực tế QLXD và phát triển đô thị. Có thể chia làm 5 giai đoạn chính từ năm 1954-2008, cụ thể là

Bảng 1.1. Biến động về dân số và địa giới hành chính Hà Nội

(nguồn: 60 năm Quy hoạch – Quản lý đô thị Hà Nội – TS. KTS. Đào Ngọc Nghiêm)

Năm	Diện tích (km ²)	Dân số (người)	Tốc độ tăng dân số (%)	Dân số nội thành	Các lần thay đổi ranh giới hành chính thành phố Hà Nội
1954	152	530.000	4,8	370.000	
1961	586	913.000	41	463.000	Mở rộng lần 1
1974	586	1.378.000	3,4	736.000	
1976	586	2.383.000	3,2	750.000	
1975	2.136	2.462.000	1,7	770.000	Mở rộng lần 2
1978	2.136	2.810.000	1,8	894.000	
1991	921	2.219.000	2,5	1.082.000	Điều chỉnh lần 3
1999	918	2.711.000	6,0	1.446.000	
2008	3.344	6.400.000		2.632.000	Mở rộng lần 4

a. *Giai đoạn 1954-1959*: Sau giải phóng Thủ Đô 1954, Hà Nội có diện tích 152,2km² với dân số năm 1955 là 53 vạn người với 37 vạn nội thành [22]. Trong giai đoạn này, diện mạo Hà Nội mang dáng dấp của đô thị châu Âu theo quy hoạch thời kỳ Pháp thuộc do Hebrard lập năm 1920 (Phụ lục 1.1a) với sự chối bỏ mạnh mẽ cấu trúc Thành – Thị truyền thống, tạo nên ”*sự đứt gãy gay gắt trong lịch sử Hà Nội*” (William Stewar Logan – *Hà Nội tiểu sử một đô thị*).

b. *Giai đoạn 1960-1964*: Tại kỳ họp Quốc Hội khóa II kỳ 2 (4/1961) Hà Nội mở rộng với diện tích 584km² và 91 vạn dân gồm 4 quận nội thành là Hoàn Kiếm, Ba Đình, Đống Đa, Hai Bà Trưng và 4 huyện ngoại thành là Từ Liêm, Thanh Trì, Gia Lâm, Đông Anh. Năm 1961, các chuyên gia Liên Xô dự báo quy hoạch Hà Nội với dân số 1 triệu người, quy mô 20.000ha, phát triển về phía Bắc và phía Nam (Phụ lục 1.1b). Đặc trưng của giai đoạn này là các khu tập thể Kim Liên, Nguyễn Công Trứ...được xây dựng theo mô hình đơn vị ở của Nga.

c. *Giai đoạn 1964-1979*: Năm 1964, chiến tranh chống Mỹ ác liệt, Hà Nội cấu trúc lại với mô hình phân tán gắn với đảm bảo an ninh quốc phòng. Năm 1974, mô hình chuỗi đô thị gồm Hà Nội Vĩnh Yên cách nhau 60km, khu nội đô cũ là 40 vạn dân, phát triển mới ở Vĩnh Yên là 60 vạn dân (Phụ lục 1.1c). Năm 1978, Hà Nội sát nhập Ba Vì, Phú Thọ, Thạch Thất, Đan Phượng, Hoài Đức, thị xã Sơn Tây, Hà Đông... Diện tích hành chính năm 1978 là 2.123km², dân số 246 vạn, dân số nội thị 76,79 vạn, ngoại thị 169,23 vạn người [22].

d. *Giai đoạn 1979-1992*: Năm 1981, sau chiến tranh biên giới 1979, với quan điểm đảm bảo an ninh quốc phòng là ưu tiên. Quy hoạch Hà Nội được các chuyên gia Liên Xô giúp đỡ điều chỉnh và phê duyệt tại quyết định số 100/TTg ngày 24/4/1981 (Phụ lục 1.1d) Trong đó, tập trung phát triển phía Nam sông Hồng, xác định trục trung tâm mới gắn với khu vực hồ Tây. Dân số dự báo 1,5 triệu người, quy mô 100km² với 11 huyện thị ngoại thành. Giai đoạn này đã có những phát triển mạnh về phát triển nhà ở với 45 vạn m² nhà ở được xây dựng.

Năm 1986, Đại hội VI của Đảng đề ra đường lối đổi mới kinh tế, được gọi là giai đoạn “ĐỔI MỚI” cho đến nay. Kinh tế phát triển, các hoạt động xây dựng diễn ra mạnh mẽ với sự tham gia của nhiều thành phần kinh tế. Đây cũng là giai đoạn mở đầu của phát triển tự do thiếu quy hoạch, manh mún đã làm mất đi các cơ hội thực hiện quy hoạch 1981 do các chuyên gia Viện xây dựng đô thị Leningrat giúp đỡ nghiên cứu công phu lấy hồ Tây là trung tâm thủ đô Hà Nội.

e. Giai đoạn 1992-2008

** Quy hoạch Hà Nội năm 1992:*

Tháng 12/1991, Nghị quyết Quốc Hội khóa VIII quyết định chuyển trả 7 huyện thị về lại Hà Tây và Vĩnh Phúc, quy mô tự nhiên của Hà Nội giảm còn 924km². Năm 1992, quy hoạch chung Hà Nội đến năm 2010 được xem xét lại theo ranh giới mới và được phê duyệt tại Quyết định số 132/CT ngày 18/4/1992. Hà Nội phát triển chủ yếu phía Nam sông Hồng, dân số nội thành dự kiến 1,3 triệu (2000) và 1,5 triệu (2010). Năm 1992, Hà Nội thành lập thí điểm mô hình “Kiến trúc sư trưởng thành phố” nhằm quản lý hiệu quả công tác quy hoạch.

** Quy hoạch Hà Nội năm 1998*

Do các hạn chế về phát triển vùng, các dự án lớn mang tính chiến lược... năm 1996, Bộ Xây Dựng và UBND thành phố với sự tham gia của một số tổ chức nước ngoài như Mỹ, Nhật Bản, Hàn Quốc, Hà Lan... đã nghiên cứu điều chỉnh quy hoạch chung thủ đô Hà Nội đến năm 2020 và được Thủ tướng CP phê duyệt tại quyết định số 108/1998/QĐ-TTg ngày 20/6/1998. Đây được coi là một quy hoạch nghiên cứu công phu của cán bộ Việt Nam và quốc tế và là cơ sở để thực hiện QLXD theo quy hoạch và triển khai nhiều quy hoạch trong 10 năm.

Toàn thành phố đã phủ kín QHCT cho các quận huyện (tỷ lệ 1/5000 cho các huyện và 1/2000 cho các quận); Xác lập được 200 khu đô thị mới (quy mô từ 3ha trở lên, quy mô dưới 3ha do Sở Quy hoạch kiến trúc phê duyệt) với quỹ đất 2.500ha, xây dựng 30 triệu m² công trình. Xây dựng Khu đô thị mới; Cải tạo

chỉnh trang thí điểm các khu tập thể cũ; Dự án nhà ở nhỏ trong khu dân cư cũ. Các dự án hạ tầng kỹ thuật đô thị quan trọng được đầu tư như tuyến vành đai 1,2,3, đường Láng Hòa Lạc, cầu Thanh Trì, cầu Nhật Tân, Vĩnh Tuy... [40] Tháng 5/2000, thành lập Sở Quy hoạch Kiến trúc thay thế mô hình thí điểm “Kiến trúc sư trưởng thành phố”.

Mặc dù, quy hoạch 1998 đem lại bộ mặt phát triển mạnh mẽ cho Hà Nội nhưng cũng đặt ra nhiều thách thức, các vấn đề áp lực đô thị hóa dân số, môi trường cảnh quan, cơ sở hạ tầng kỹ thuật, xã hội... đặc biệt là các vùng phát triển đô thị nóng lên cận như Hà Đông, Vĩnh Phúc, Hòa Bình.



Hình 1.3. Minh họa quá trình phát triển đô thị theo QHC Hà Nội năm 1998: (2003-2014) Nhiều dự án nhà ở cao tầng phía Tây Hà Nội được xây dựng nhiều đem lại bộ mặt mới cho thành phố - Một góc nhìn từ KSMelia về phía Tây Nam thành phố năm 2003 (ảnh trên) và năm 2014 (ảnh dưới) - Nguồn [59]

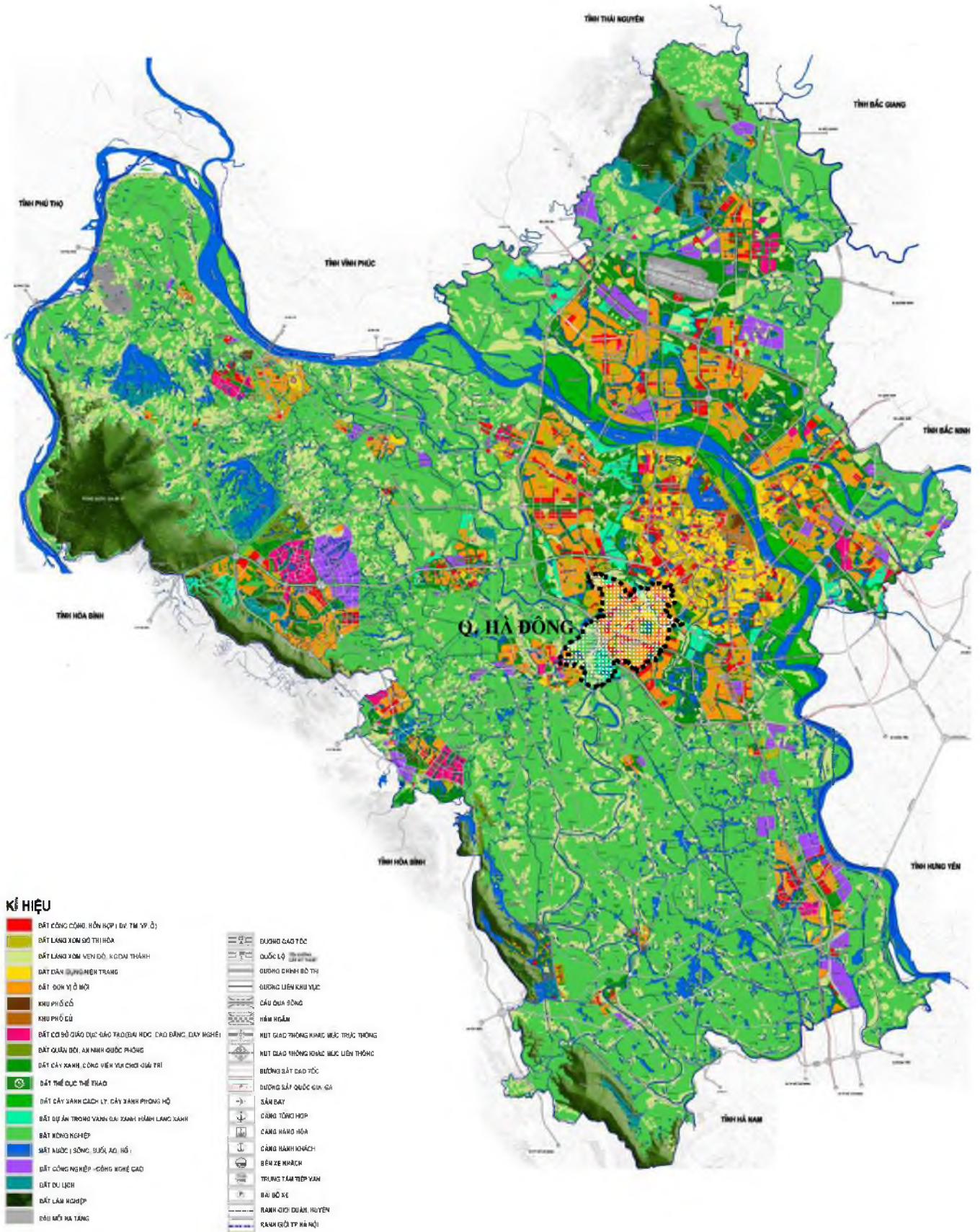
1.2.3. Quy hoạch chung thủ đô Hà Nội đến năm 2030 tầm nhìn 2050

Tháng 8 năm 2008, thành phố Hà Nội mở rộng hợp nhất Hà Tây và 4 xã của tỉnh Hòa Bình và huyện Mê Linh tỉnh Vĩnh Phúc theo Nghị quyết 15/2008/QH12 ngày 29/5/2008 của Quốc hội. Quy mô thủ đô Hà Nội tăng từ 924km² lên 3.344km² (đô thị có quy mô lớn nhất cả nước), dân số hiện trạng 6.400.000 người, trong đó dân số nội thị là 2.630.000 người.

Tháng 7/2011, Quy hoạch chung Hà Nội đến năm 2030, tầm nhìn 2050 (QHCHN2030) đã được thủ tướng Chính Phủ phê duyệt tại quyết định số 1259/QĐ-TTg với quy mô dân số dự kiến: Đến 2020 là 7,3-7,9 triệu người; đến 2030 là 9,0-9,3 triệu người, tỷ lệ đô thị hóa đạt 65-68%; Đến 2050 dân số tối đa là 10,8 triệu người, tỷ lệ đô thị hóa đạt 70-80%. Thủ đô Hà Nội phát triển theo mô hình chùm đô thị, gồm: *01 đô thị trung tâm, 05 đô thị vệ tinh, các đô thị sinh thái, thị trấn và vùng nông thôn; được kết nối bằng hệ thống đường vành đai kết hợp các trục hướng tâm, có mối liên kết với mạng lưới giao thông vùng Thủ đô và quốc gia. Đô thị trung tâm Hà Nội được phân cách với các đô thị vệ tinh, các thị trấn bằng hành lang xanh* [85] (Hình 1.4)

Thành phố Hà Đông trở thành một quận phía Tây Nam của thủ đô Hà Nội, giữ nguyên ranh giới hành chính của thành phố Hà Đông. Không gian phát triển đô thị quận Hà Đông được quản lý bởi 05 quy hoạch lớn gồm phân khu S3, S4; H2-2; H2-3; GS (vành đai xanh); Một phần không gian phía Tây đường vành đai IV thuộc hành lang xanh hạn chế phát triển đô thị gồm các phường Đồng Mai, Yên Nghĩa; Một phần ranh giới phía Bắc phường Dương Nội thuộc khu vực nôm xanh. (Hình 1.4; 1.5)

Các không gian phát triển đô thị được lập và quy định bởi các đồ án QHPK khác nhau không phụ thuộc ranh giới hành chính có thể coi là nội dung đổi mới trong công tác lập quy hoạch hướng đến mô hình chính quyền đô thị.



Hình 1.4. Ranh giới quận Hà Đông trong định hướng QHCHN2030-2050

1.3. Thực trạng quản lý xây dựng theo quy hoạch tại Hà Nội.

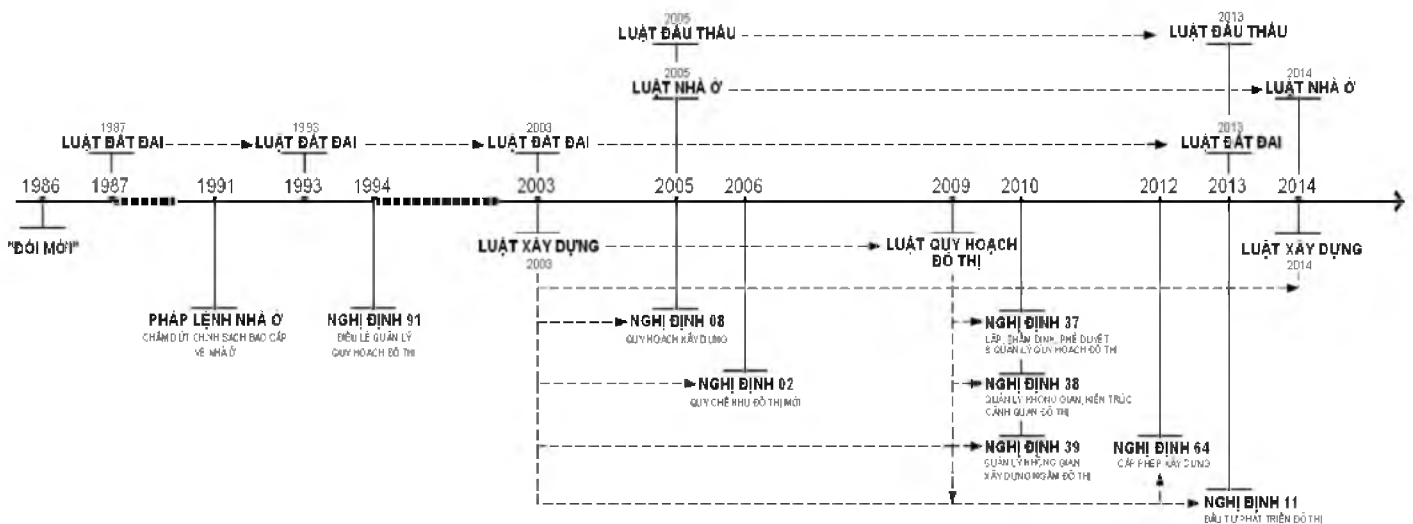
1.3.1. Quá trình hoàn thiện thể chế pháp lý trong công tác quản lý xây dựng ở Việt Nam giai đoạn sau ĐỔI MỚI (1986).

Sau giai đoạn “ĐỔI MỚI”, nhiều văn bản pháp lý liên quan công tác quản lý xây dựng như Luật Nhà ở năm 1987. Đặc biệt, Pháp lệnh về Nhà ở năm 1991 đã đánh dấu một giai đoạn không còn bao cấp về nhà ở dẫn đến sự phát triển bùng nổ và hình thành thị trường nhà ở đa dạng trong các giai đoạn tiếp theo.

Đến năm 2003, Luật Đất đai 2003 và Luật Xây Dựng có hiệu lực đã đánh dấu một giai đoạn phát triển mới trong nhận thức và quản lý quy hoạch và xây dựng. Luật Xây Dựng 2003 cũng là tiền đề để xây dựng Luật Quy hoạch đô thị năm 2009 với các nội dung QLXD theo quy hoạch.

Tính đến trước khi Luật Xây Dựng 2014 có hiệu lực, Luật Xây Dựng 2003 là cơ sở pháp lý của khá nhiều các Nghị định hướng dẫn công tác quản lý và đầu tư xây dựng ở Việt Nam như Nghị định 08 về Quy hoạch xây dựng; Nghị định 02 về Quy chế Khu đô thị mới đã được thay thế bởi Nghị Định 11/2013 về Đầu tư phát triển đô thị hay Nghị định 64 về Cấp giấy phép xây dựng. (Sơ đồ 1.1)

Sơ đồ 1.1. Quá trình hoàn thiện thể chế pháp lý trong công tác QLXD ở Việt Nam giai đoạn sau ĐỔI MỚI (1986)



Nghiên cứu, hoàn thiện thể chế pháp lý là một quá trình liên tục, trong công tác đầu tư xây dựng cơ bản nói chung và QLXD theo quy hoạch nói riêng. Đặc biệt, sau khi Luật Xây Dựng 2014 có hiệu lực sẽ tạo tác động, thay đổi trong nội dung và phương pháp công tác đầu tư xây dựng, quy hoạch và quản lý xây dựng ở Việt Nam

1.3.2. Thực trạng quản lý xây dựng theo quy hoạch tại Hà Nội

1.3.2.1. Cơ sở quản lý xây dựng theo quy hoạch

a. Quản lý theo các đồ án quy hoạch: QHCHN2020-2030 và Điều lệ quản lý theo đồ án QHC là cơ sở chung QLXD theo quy hoạch. Trên cơ sở đó các QHC đô thị vệ tinh, huyện, thị xã; QHPK; QHCT; TKĐT; Quy định quản lý theo các đồ án tiếp tục là các cơ sở quản lý cụ thể, đảm bảo thực hiện các định hướng của quy hoạch chung.

Các quy hoạch chuyên ngành hạ tầng kỹ thuật: Chuẩn bị kỹ thuật, Giao thông, cấp thoát nước, cấp điện, môi trường, công trình ngầm... là cơ sở quản lý các công trình đầu mối hạ tầng kỹ thuật...

b. Quản lý theo Quy chế quản lý quy hoạch kiến trúc chung thành phố Hà Nội: Quy chế quản lý quy hoạch, kiến trúc chung thành phố Hà Nội được ban hành theo Quyết định số 70/2014/QĐ-UBND ngày 12/9/2014, của chủ tịch UBND thành phố Hà Nội. Nội dung bao gồm các khu vực: *Trung tâm đô thị, các khu vực đặc thù, các quận, các đô thị vệ tinh, thị xã, thị trấn sinh thái, thị trấn thuộc huyện trong Thành phố.*

Quy chế quản lý quy hoạch, kiến trúc chung thành phố Hà Nội là cơ sở để lập quy chế quản lý quy hoạch kiến trúc khu vực hoặc quận Hà Đông (đảm bảo khớp nối QHPK: S3, S4, H2-1, H2-2 và GS). Quy chế quản lý quy hoạch kiến trúc quận Hà Đông được duyệt sẽ là căn cứ pháp lý quan trọng để cấp phép xây dựng theo quy định của Luật Xây dựng. Nội dung cụ thể bao gồm các vấn đề về quy mô, chức năng, chỉ tiêu về dân số, sử dụng đất (MĐXD, TC, HSSDD), không gian kiến trúc cảnh quan, hình thức kiến trúc, màu sắc, vật liệu....

1.3.3. Chứng chỉ và giấy phép trong QLXD theo quy hoạch.

1.3.3.1. Chứng chỉ quy hoạch và cung cấp thông tin về quy hoạch

Điều 33-Luật Xây dựng (2003) quy định về Cung cấp thông tin về quy hoạch xây dựng, trong đó đề cập đến “Chứng chỉ quy hoạch” là một trong 3 hình thức cung cấp thông tin gồm: *các thông tin về sử dụng đất, yêu cầu về kiến trúc, hạ tầng kỹ thuật môi trường và các yêu cầu khác*. Tuy nhiên trên thực tế triển khai, Hà Nội chủ yếu cung cấp thông tin giải thích quy hoạch hoặc công khai đồ án quy hoạch mà không thực hiện việc cấp chứng chỉ quy hoạch.

Điều 46 – Luật Xây dựng (2014) quy định Giới thiệu địa điểm xây dựng thay thế cho yêu cầu cung cấp thông tin tại Điều 33-Luật Xây Dựng (2003) và thống nhất khái niệm “Giới thiệu địa điểm” với quy định tại Điều 70 – Luật Quy hoạch đô thị. Theo đó, cơ quan quản lý quy hoạch xây dựng có trách nhiệm cung cấp thông tin giới thiệu địa điểm xây dựng phù hợp với quy hoạch xây dựng, quy mô, tính chất... cho các chủ đầu tư có yêu cầu. (Phụ lục 1.4)

1.3.3.2. Giấy phép quy hoạch và Giấy phép quy hoạch xây dựng

Điều 71- Luật Quy hoạch đô thị quy định về Giấy phép quy hoạch là cơ sở để lập nhiệm vụ và đồ án quy hoạch hoặc dự án đầu tư, là căn cứ phê duyệt quy hoạch chi tiết, dự án đầu tư xây dựng. Nội dung bao gồm *phạm vi, quy mô, chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch xây dựng, các yêu cầu khai thác về kiến trúc, hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội phía trên và dưới mặt đất, thời hạn cấp phép và các yêu cầu khác*. Cơ sở cấp giấy phép căn cứ trên yêu cầu quản lý, quy chuẩn quy hoạch xây dựng, Quy chế quản lý quy hoạch kiến trúc đô thị.

Điều 47-Luật Xây Dựng (2014) quy định nội dung Giấy phép quy hoạch xây dựng là cơ sở lập quy hoạch chi tiết khu chức năng hoặc dự án khi chưa có quy hoạch phân khu hoặc chi tiết được phê duyệt. Nội dung tương tự Giấy phép quy hoạch và cơ sở cấp giấy phép dựa trên yêu cầu quản lý, quy chuẩn quy hoạch xây dựng, quy định quản lý của quy hoạch chung. Về cơ bản GPQH và Giấy phép quy hoạch xây dựng không có sự khác biệt lớn về nội dung, chỉ có sự

khác biệt về khu vực cấp phép áp dụng theo Luật Xây Dựng thông thường là các khu chức năng đặc thù ngoài đô thị.

Đối với thành phố Hà Nội, GPQH được cấp trên cơ sở Quyết định số 27/2011/QĐ-UBND ngày 30 tháng 08 năm 2011. Theo đó Sở Quy hoạch Kiến trúc được giao thẩm định trình UBND cấp GPQH (Phụ lục 1.5). Phòng quản lý đô thị cấp Quận, huyện thẩm định và có ý kiến đối với nội dung giấy phép thuộc địa bàn quản lý trình UBND Quận, Huyện cấp giấy phép. Tuy nhiên, đến nay quận Hà Đông chưa cấp GPQH nào (nguồn: Phòng QLĐT quận Hà Đông).

1.3.3.3. Bất cập về cấp giấy phép xây dựng

GPXD là văn bản pháp lý do cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp cho chủ đầu tư để xây dựng mới, sửa chữa, cải tạo, di dời công trình, thể hiện các chỉ tiêu sử dụng đất không chế cho từng công trình nằm trong khu vực quy hoạch. Tuy nhiên trên thực tế, rất nhiều khu vực chưa được lập QHCT và chưa đủ các điều kiện cấp GPXD theo quy định.

a) Cơ sở pháp lý về GPXD: Trong lĩnh vực cấp phép xây dựng trước khi có Nghị định 64/2012 của Chính phủ, Bộ Xây Dựng đã có các Thông tư hướng dẫn nội dung cấp GPXD như: Thông tư 05-BXD/KTQH-1996; Thông tư 03/2000/TT-BXD; Thông tư 09/2005/TT-BXD. Theo Nghị định 64/2012/NĐ-CP quy định GPXD bao gồm: *Giấy phép xây dựng công trình; Giấy phép xây dựng nhà ở riêng lẻ; Giấy phép xây dựng tạm; Giấy phép xây dựng theo giai đoạn; Giấy phép xây dựng sửa chữa, cải tạo; Công trình theo tuyến.*

Các quy định về GPXD của Hà Nội chủ yếu tuân thủ Luật và Nghị Định, văn bản hướng dẫn và có xem xét đặc thù phát triển đô thị Hà Nội, cụ thể là: *Quyết định 602/KTST-TH ngày 11/6/1993 về Hướng dẫn cấp giấy phép xây dựng mới, cải tạo sửa chữa công trình; Quyết định 2863/QĐ-UBND ngày 28/7/1997 về Quy định cấp GPXD các công trình trên địa bàn thành phố; Quyết định 04/2010/QĐ-UBND ngày 20/1/2010 về Quy định cấp GPXD và quản lý xây dựng công trình theo GPXD trên địa bàn thành phố Hà Nội.* Hiện nay, Hà Nội

đang thực hiện cấp GPXD theo Quyết định 59/2013/QĐ-UBND ngày 19/12/2013 về việc ban hành Quy định chi tiết một số nội dung về cấp giấy phép xây dựng trên địa bàn Thành phố Hà Nội.

b) Phân cấp trong cấp GPXD và cơ sở cấp GPXD: GPXD do Sở Xây Dựng và UBND Quận cấp theo phân cấp. Cơ sở cấp phép căn cứ vào TKĐT hoặc QHCT tỷ lệ 1/500 hoặc Quy định quản lý theo đồ án quy hoạch. Tuy nhiên trên thực tế tại nhiều khu vực đô thị hiện hữu – làng xóm đô thị hóa chưa có QHCT 1/500, nội dung cấp phép chủ yếu dựa vào QCVN01 :2008.

c) Nội dung GPXD: được quy định cụ thể tại Nghị định 64/2012 với 13 nội dung gồm: (1) Tên công trình; (2) Chủ đầu tư; (3) Địa điểm, vị trí, tuyến xây dựng; (4) Loại, cấp công trình; (5) Cốt xây dựng công trình; (6) Chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng; (7) Mật độ xây dựng; (8) Hệ số sử dụng đất; (9) Các yêu cầu về an toàn; (10) Các yêu cầu về môi trường, phòng cháy chữa cháy, hành lang an toàn; (11) Quy định khác đối với công trình dân dụng, công trình công nghiệp, nhà ở riêng lẻ (diện tích xây dựng tầng 1; tổng diện tích sàn xây dựng; số tầng, chiều cao tối đa, màu sắc, chất liệu...); (12) Thời hạn; (13) Các yêu cầu đối với chủ đầu tư .

Trong đó Luật Xây Dựng 2014 quy định về nội dung GPXD gồm 10 nội dung loại bỏ nội dung số (9) và số (13) trong Nghị Định 64/2012. Đặc biệt Luật Xây Dựng 2014 sử dụng khái niệm mở “nếu có” trong quy định chỉ tiêu (7) Mật độ xây dựng và (8) Hệ số sử dụng đất trong GPXD. Đây là một nội dung cần phải có những nghiên cứu cụ thể nhằm có quan điểm thống nhất trong QLXD theo quy hoạch, đặc biệt là công tác Thanh tra.

1.3.4. Công tác thanh tra, kiểm tra

Nội dung và bộ máy hệ thống thanh tra được quy định tại Nghị định số 26/2013/NĐ-CP ngày 29 tháng 3 năm 2013 về Tổ chức và hoạt động của Thanh tra ngành Xây dựng; Trong đó thanh tra xây dựng quận - huyện, phường - xã, thị trấn được lập thí điểm trước đây theo đề xuất của Hà Nội sẽ được tổ chức

lại thành các Đội thanh tra xây dựng trực thuộc Thanh tra Sở Xây dựng, thống nhất trên toàn quốc. Lực lượng thanh tra xây dựng hoạt động cơ động hoặc đặt thường trực tại địa bàn quận - huyện, thị xã. Mục tiêu là đảm bảo công tác quản lý nhà nước về trật tự xây dựng được thực hiện thường xuyên, liên tục, thống nhất, đúng thẩm quyền, phát huy hiệu quả mối quan hệ phối hợp giữa các cơ quan liên quan trong công tác quản lý nhà nước về trật tự xây dựng trên địa bàn.

Theo đó lực lượng Thanh tra Hà Nội thực hiện theo quyết định số 09/2014/QĐ-UBND ngày 14/2/2014 về Quy chế phối hợp quản lý trật tự xây dựng giữa Sở Xây dựng và Ủy ban nhân dân quận, huyện, thị xã, xã, phường, thị. Tuy nhiên thực trạng QLXD theo quy hoạch trên địa bàn Hà Nội vẫn hết sức phức tạp, theo báo cáo 6 tháng đầu năm 2014 của Thanh tra Sở Xây dựng Hà Nội: Trong số 7.696 công trình kiểm tra có 865 trường hợp xây dựng không phép, 174 trường hợp xây dựng sai phép, 118 trường hợp vi phạm khác; nhìn chung tăng gấp đôi so với năm 2013. Vi phạm sai phép chủ yếu là

Năm 2014, Bộ Xây Dựng đã có thông tư 02/2014 về việc thực hiện nội dung Nghị định 121/NĐ-CP ngày 10 tháng 10 năm 2013 của Chính phủ về quy định xử phạt vi phạm hành chính trong hoạt động xây dựng; kinh doanh bất động sản; khai thác, sản xuất, kinh doanh vật liệu xây dựng; quản lý công trình hạ tầng kỹ thuật; quản lý phát triển nhà và công sở. Trong đó nội dung của Điều 8 Thông tư số 02/2014/TT-BXD về xác định giá trị phần xây dựng sai phép, không phép, sai thiết kế được duyệt, sai quy hoạch hoặc sai thiết kế đô thị được duyệt quy định tại Khoản 9 Điều 13 Nghị định số 121/2013/NĐ-CP. Tuy nhiên nội dung này bị cho rằng sẽ tạo nên “cơ chế” cho việc xây dựng sai phép.

1.3.5. Mô hình bộ máy quản lý nhà nước về quy hoạch xây dựng

Trong giai đoạn trước ĐỔI MỚI (1986), nền kinh tế kế hoạch hóa tập trung và bao cấp, công tác phát triển đô thị hoàn toàn do nhà nước định hướng, tổ chức đầu tư xây dựng và quản lý. Từ sau khi ĐỔI MỚI, Nhà nước mở rộng

vai trò tham gia của nhiều thành phần kinh tế xã hội trong các hoạt động đầu tư xây dựng.

Sơ đồ 1.2. Quy trình QLXD theo quy hoạch trên địa bàn thành phố Hà Nội

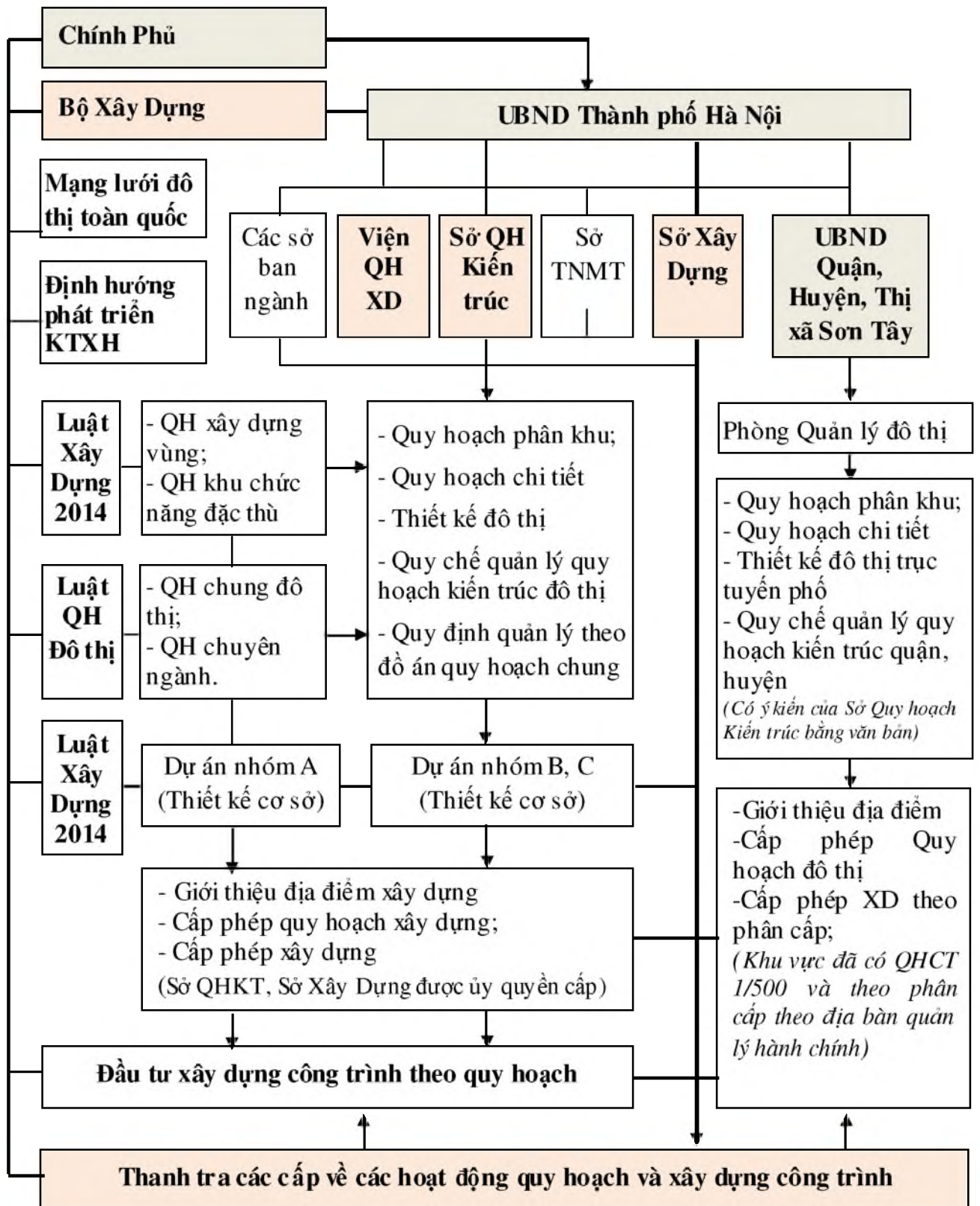
Nội dung quy trình QLXD theo quy hoạch trên địa bàn Hà Nội	Sở QHKT	Sở XD	Sở TNMT	Viện QHXD	Sở KHĐT	Sở ngành khác	Quận, Huyện	UBND TPHN
1. Giới thiệu địa điểm	(1)(4)			(2)			(3)	(5)
2. Giấy phép quy hoạch	(1)			(0)				(2)
3. Quản lý phát triển đô thị mới, khu đô thị mới								
3.1 Chỉ giới đường đỏ				(1)				
3.2. Lập Quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết, Thiết kế đô thị, Tổng mặt bằng...	(1)(3)	(4)	(4)	(4)	(4)	(4)	(2)	(5)
3.3. Dự án khu đô thị mới	(0)	(1)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(2)
4. Quản lý cải tạo đô thị theo quy hoạch								
4.1 Chỉ giới đường đỏ				(1)				
4.2 Giấy phép xây dựng công trình dự án đầu tư	(2)	(4)	(1)				(3)	(5)
4.3 Giấy phép xây dựng nhà ở riêng lẻ			(1)				(2)	(3)
4.4 Giấy phép xây dựng các công trình khác	(0)	(3)	(1)	(0)	(0)	(0)	(2)	(4)

* Ghi chú: (0): có thể tham vấn; (1)(2). các bước thực hiện; ----- : Minh họa bước thực hiện DA đầu tư XD khu đô thị mới

Hà Nội thực hiện mô hình QLXD theo quy hoạch với bốn đơn vị chịu trách nhiệm chính cho các lĩnh vực khác nhau: Sở Quy hoạch Kiến trúc: quản lý nội dung về quy hoạch và cấp GPQH; Sở Xây Dựng: quản lý các nội dung về xây dựng và cấp GPXD; Sở Tài Nguyên Môi trường: quản lý về đất đai, giao đất và cấp Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất; Viện Quy hoạch xây dựng Hà Nội quản lý cấp Chỉ giới đường đỏ và một số nội dung liên quan đến cấp thỏa thuận quy hoạch, chứng chỉ Quy hoạch nay là Giới thiệu địa điểm.

Cụ thể, việc lập, thẩm định, phê duyệt nhiệm vụ và quản lý theo đồ án quy hoạch đô thị được thực hiện trên cơ sở Quyết định 72/2014/QĐ-UBND thay thế Quyết định số 48/2006/QĐ-UB và Quyết định số 866/2005/QĐ-UB ngày 12/7/2005 của Ủy ban nhân dân tỉnh Hà Tây ban hành quy định về phân công, phân cấp lập, thẩm định, quản lý Nhà nước và tổ chức thực hiện các quy hoạch thuộc thẩm quyền của Tỉnh.

Sơ đồ 1.3. Phân cấp quản lý quy hoạch và dự án đầu tư trên địa bàn thành phố Hà Nội



1.3.6. Một số thí điểm và đổi mới trong công tác QLXD tại Hà Nội

Thành phố Hà Nội là một đô thị đã áp dụng và đề xuất thí điểm nhiều mô hình và cơ chế đáp ứng yêu cầu công tác QLXD có đóng góp các vấn đề lý luận và thực tiễn cho công tác QLXD tại đô thị ở Việt Nam, cụ thể như

a) Mô hình quản lý xây dựng đô thị và theo các khu vực trong đô thị; Giai đoạn trước 1992, về cơ bản tuân thủ mô hình chung của nhà nước, Giai đoạn 1992 – 2002: Áp dụng thí điểm mô hình Kiến trúc sư trưởng thành phố; Từ 2002 đến nay: Mô hình Sở quy hoạch – Kiến trúc với sự phân công, phân cấp theo cơ chế chung của nhà nước và đặc thù của Hà Nội.

Hà Nội thực hiện thí điểm mô hình các Ban quản lý đô thị các khu vực, chức năng đặc thù như: Ban quản lý phố cổ Hà Nội; Ban quản lý dự án hạ tầng Tả Ngạn; Ban quản lý Đầu tư và Xây dựng khu đô thị mới Hà Nội; Ban Quản lý các Khu công nghiệp và Chế xuất Hà Nội; Ban dự án đường sắt đô thị Hà Nội. Đến nay Hà Nội không còn quản lý Ban quản lý phố cổ Hà Nội mà giao UBND quận Hoàn Kiếm trực tiếp phụ trách.

b) Cơ chế thực hiện QLXD trong các khu đô thị: Hà nội cũng đề xuất một số các cơ chế thực hiện quản lý xây dựng trong khu đô thị như tỷ lệ nhà ở thấp tầng cao tầng 40/60 và 20% đất và 30% diện tích sàn dành cho phát triển nhà ở xã hội. Đến nay đã được chính phủ công nhận và có quy định cụ thể về việc dành quỹ đất, quỹ diện tích sàn trong các dự án phát triển nhà ở thương mại.

c) Cơ chế thực hiện đấu thầu trong quản lý dự án: Cơ bản Hà Nội áp dụng lựa chọn chủ đầu tư đấu thầu dự án theo quy định, tuy nhiên Hà Nội tiến hành thí điểm đầu tư từng phần nhằm thực hiện chủ trương xã hội hóa trong các dự án

Các thí điểm trên đã một phần đóng góp tích cực trong công tác QLXD, cần được xem như những kinh nghiệm thực tế trong nghiên cứu một khu vực có tính tương tự như quận Hà Đông hiện nay.

1.4. Thực trạng khu vực đô thị mở rộng quận Hà Đông.

1.4.1. Thực trạng quận Hà Đông

1.4.1.1. Quá trình phát triển mở rộng đô thị Hà Đông

Trước khi chính thức sát nhập vào Hà Nội, Hà Đông với vị thế đặc biệt của mình đã trải qua bảy lần tách nhập điều chỉnh ranh giới hành chính vào những năm 1946, 1949, 1955, 1961, 1970, 2003, 2006 [72]. Diện tích tự nhiên của thị xã có sự thay đổi lớn từ 8,7km² (1961) tăng lên 16km² (1970), 33km² (2003) và cho đến nay là quận Hà Đông với diện tích 48km² với 17 đơn vị hành chính phường.

1.4.1.2. Thực trạng kinh tế xã hội quận Hà Đông

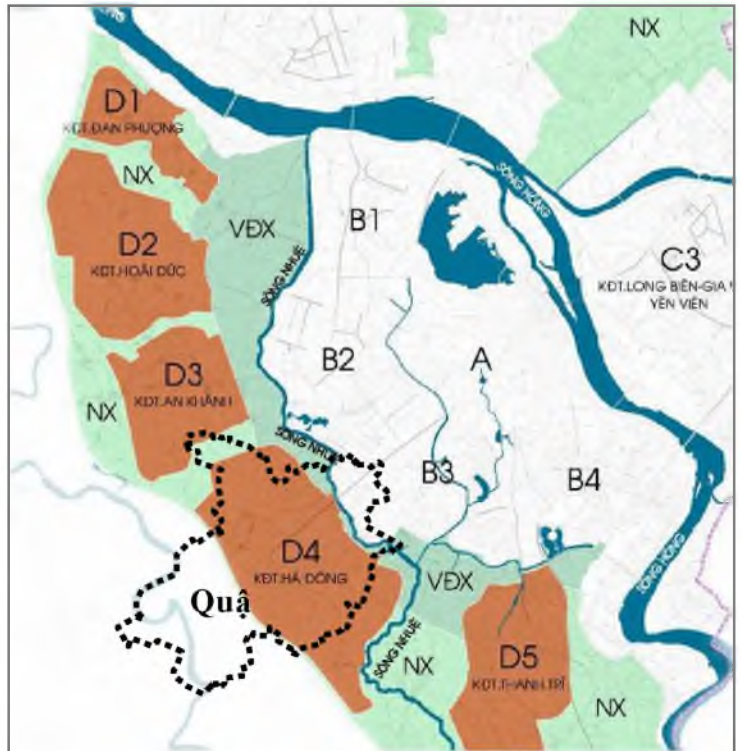
Quận Hà Đông nằm giữa giao điểm của Quốc lộ 6 từ Hà Nội đi Hòa Bình và quốc lộ 70A, quốc lộ 21B, nổi trung tâm Hà Nội với các huyện phía Nam của Thủ đô và tỉnh Hà Nam, tỉnh Ninh Bình.

Năm 2014, cơ cấu kinh tế quận Hà Đông đạt: Công nghiệp – Xây Dựng: 53,11%; Thương mại – dịch vụ - du lịch: 46,79%; Nông nghiệp: 0,1%. Năm 2014, Quận tạo ra 5.000 việc làm, đào tạo nghề cho 4.000 người, tỷ lệ người thất nghiệp là 8,4%. 100% dân số sử dụng nước sạch, tỷ lệ rác thải thu gom đạt 98%. Tỷ lệ cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở, quyền sử dụng đất cho, đạt 98,5% (8.000 giấy chứng nhận). Tổng thu ngân sách trên địa bàn quận Hà Đông năm 2013 đạt 1.324.360 triệu đồng (so với 5.063.290 triệu của quận Hoàn Kiếm), xếp thứ 10 trên tổng số 29 quận huyện trên địa bàn thành phố. (*Dự toán thu chi ngân sách năm 2013 của các tỉnh thành phố trực thuộc TW – www.mof.gov.vn*)

1.4.1.3. Thực trạng dân số và phân bố dân cư

Với vị thế cửa ngõ phía Tây đô thị trung tâm Hà Đông đang là khu vực có nhiều biến động về dân cư, chủ yếu là dịch chuyển cơ học. Dân số hiện trạng năm 2010 của quận Hà Đông là 246.175 người với 127.531 nam chiếm tỷ lệ 51,8% và 118.644 nữ chiếm tỷ lệ 49,2%. Trong đó, dân số đô thị là 135.287 người, chiếm tỷ lệ khoảng 55% dân số, dân số trong các khu vực làng xóm là 97.849 người, chiếm tỷ lệ khoảng 45%. [92].

+ Dân cư đô thị phân bố dọc theo các trục giao thông chính như QL6, QL21B, TL70 tại các khu nhà ở thấp tầng và một số các khu đô thị mới đã hoàn thiện như Văn Quán, Văn Phú, và các dự án nhà ở mới, khu dân dân dọc theo các trục phố chính.



Hình 1.5. Phạm vi ranh giới phân khu đô thị Hà Đông (D4) - thuộc QHPK S4 đã được phê duyệt

+ Dân cư nông thôn ở trong các khu vực làng xóm đô thị hóa như Văn

Quán, Mỗ Lao, Vạn Phúc, Đa Sỹ (Kiến Hưng), La Khê, Dương Nội, Phú Lương, Phú Lãm, Đồng Mai.

Một số dân cư hoạt động làng nghề ở làng Vạn Phúc, Đa Sỹ, hoạt động về nông nghiệp ở làng Phú Lương, Phú Lãm. Các khu vực làng xóm khác có vị trí nằm giữa các dự án phát triển đô thị và đang trong quá trình đô thị hóa và chuyển đổi ngành nghề mạnh mẽ.

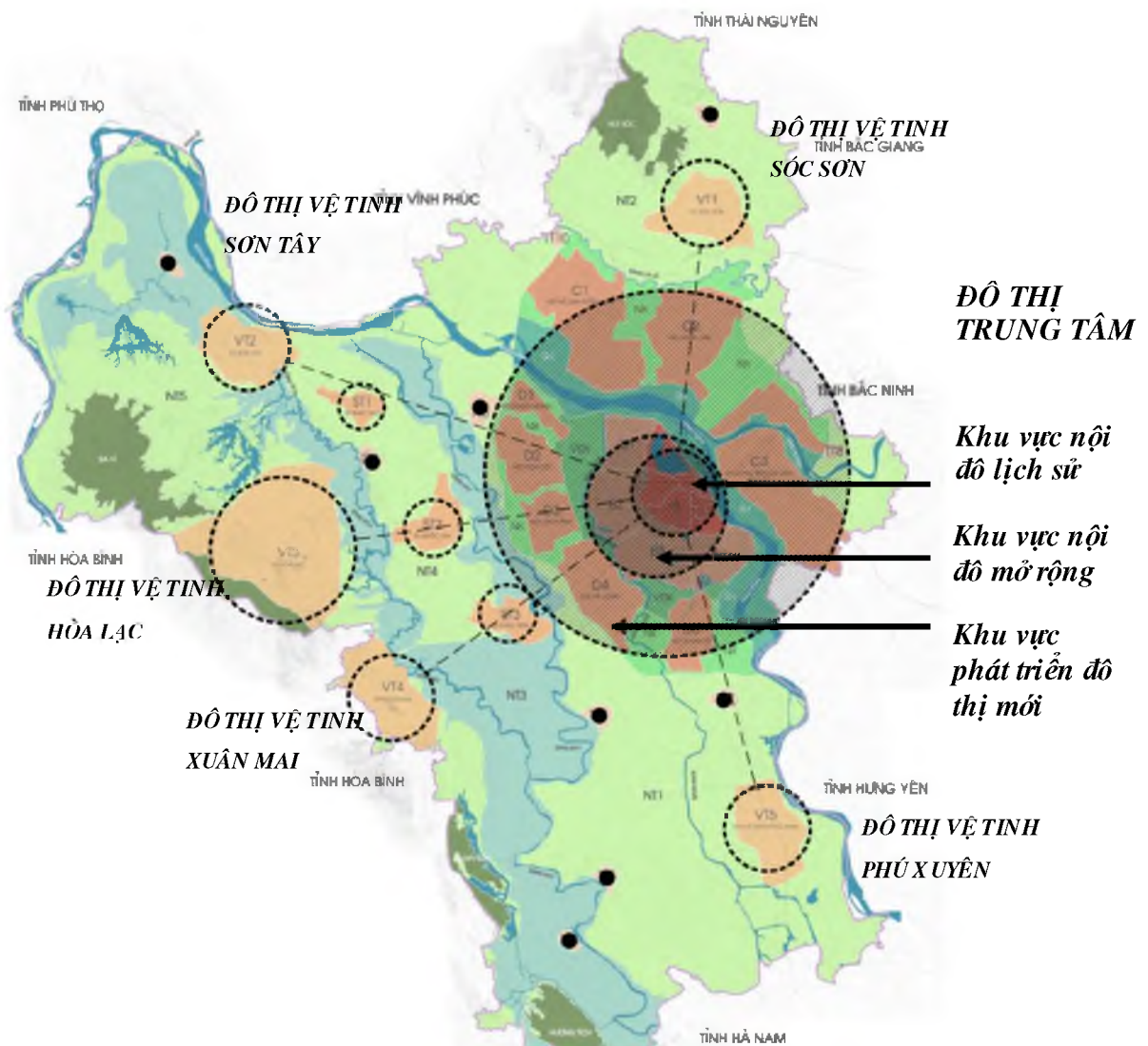
1.4.1.4. Thực trạng hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội quận Hà Đông

Cơ sở hạ tầng xã hội được quan tâm và bố trí khá đầy đủ, đảm bảo yêu cầu đối với dân số hiện hữu, một số các công trình nằm trong các dự án đầu tư xây dựng khu đô thị đã và đang được đầu tư xây dựng. Khu vực làng xóm đô thị hóa, cơ sở hạ tầng kỹ thuật chưa đầy đủ, hệ thống thoát nước, ao, hồ, mương là nơi chứa nước thải sinh hoạt chưa qua xử lý. Chất thải rắn sinh hoạt chưa được thu gom và vận chuyển triệt để. Các nghĩa trang nhân dân tồn tại từ lâu đời vẫn hoạt động là nguồn gây ô nhiễm môi trường không khí, nước ngầm và đất.

1.4.2. Khu đô thị mở rộng Hà Đông

1.4.2.1. Phạm vi ranh giới khu đô thị mở rộng

Quận Hà Đông có phần lớn ranh giới hành chính thuộc phân khu đô thị D4(S4) và một phần D3 (S3), B2(H2-2), B3(H2-3), VĐX-Vành đai xanh (GS), NX-Nêm xanh, một phần ranh giới phía Tây đường vành đai 4 thuộc Hàng lang xanh. Trong đó, phân khu D4 thuộc chuỗi đô thị phía Đông vành đai 4 (gồm các phân khu D1-D5) được xác định là đô thị mở rộng thuộc vùng kiểm soát của đô thị trung tâm Hà Nội theo Quy định quản lý theo đồ án QHCHN2030-2050 và Quy chế quản lý quy hoạch kiến trúc chung thành phố Hà Nội. (Hình 1.5)



Hình 1.6. Cấu trúc khu vực phát triển đô thị trong QHCHN2030-2050

Do vậy, phạm vi ranh giới KĐTMR quận Hà Đông được xác định là toàn bộ phần không gian thuộc ranh giới hành chính quận Hà Đông thuộc QHPK S4 tỷ lệ 1/5000 đã được UBND thành phố phê duyệt tại quyết định số 4324/QĐ-UBND ngày 16/7/2013. (Hình 1.7, Phụ lục 1.6)

1.4.2.2. Đặc điểm phân chia khu vực quản lý

Khu đô thị mở rộng quận Hà Đông thuộc ranh giới quận Hà Đông quản lý hành chính, là khu vực phát triển đô thị mở rộng (theo khái niệm Nghị định 11) bao gồm các Khu vực đô thị mới và các Khu vực đô thị hiện hữu (khu vực đô thị hiện hữu cải tạo chỉnh trang và khu vực làng xóm đô thị hóa) (Hình 1.8).

Đặc trưng KĐTMR quận Hà Đông có thể phân chia thành 04 phân khu chính: A, B, C, D để quản lý với đặc trưng khác nhau phù hợp với các phân khu chi tiết gồm khu 1-15; khu 17-20 được quy định tại QHPK S4, cụ thể như sau:

+ *Phân khu A*: là khu vực trung tâm cũ của quận Hà Đông, khu dân cư đô thị hiện hữu, khu vực làng xóm đô thị hóa – làng La Khê và một số dự án phát triển đô thị. Vị trí phân khu A nằm giữa 2 tuyến đường lớn đã được hình thành là đường Lê Văn Lương và đường Trần Phú (Quốc lộ 6).

+ *Phân khu B*: là khu vực phát triển mới với các dự án phát triển đô thị như trung tâm hành chính Quận, trung tâm thương mại và một phần nhỏ khu dân cư đô thị hiện trạng và làng xóm đô thị hóa. Vị trí phân khu B nằm phía Nam tuyến đường Trần Phú và phía Bắc tuyến đường sắt với hạt nhân là công viên đô thị quận Hà Đông.

+ *Phân khu C*: là các dự án phát triển khu đô thị mới như Dương Nội, Khu đô thị hai bên đường Lê Trọng Tấn và khu vực làng xóm đô thị hóa. Vị trí phân khu C nằm phía Bắc tuyến đường Lê Văn Lương.

+ *Phân khu D*: nằm phía Nam tuyến đường sắt là các dự án phát triển đô thị mới và các trung tâm công cộng mới gắn với ga đường sắt.

1.4.3. Thực trạng khu vực đô thị mới

Khu vực đô thị mới quận Hà Đông bao gồm các khu đô thị mới, dự án phát triển đô thị, các dự án phát triển nhà ở như tái định cư, giãn dân, khu đất dịch vụ 10% được thành lập hầu hết do tỉnh Hà Tây phê duyệt giai đoạn trước năm 2008. (Hình 1.7)

1.4.3.1. Các khu đô thị mới quận Hà Đông

Hà Đông hiện có 10 khu đô thị mới có quy mô lớn đã được phê duyệt quy hoạch, một số đã được triển khai, một số đang trong quá trình đầu tư xây dựng hoặc điều chỉnh quy hoạch. Quy mô các khu đô thị mới đa dạng từ 20-144ha, tổng diện tích khoảng 837ha, chiếm tỷ lệ 17,3% diện tích tự nhiên.

1.4.3.2. Các dự án phát triển nhà ở

Theo thống kê (2011) có ba loại hình các dự án phát triển nhà ở gồm: Các dự án phát triển nhà ở theo mô hình đô thị mới với quy mô nhỏ hơn 20ha; Các dự án đấu giá quyền sử dụng đất với quy mô thông thường dưới 0,5ha, một số dự án quy mô từ 3-6ha; Các dự án đất dịch vụ, có quy mô tương đương 10% đất nông nghiệp bị thu hồi của các dự án phát triển nhà ở mới và các khu đô thị mới.

Có khoảng 31 dự án về phát triển nhà ở theo mô hình đô thị mới, 24 dự án quy hoạch các khu đấu giá quyền sử dụng đất và khoảng 40 dự án quy hoạch khu đất dịch vụ (10%) [92]

* *Các dự án phát triển nhà ở theo mô hình đô thị mới:* chủ yếu tập trung vào khu vực trung tâm đô thị, gắn với khu vực đô thị hiện hữu. Đây chủ yếu là các dự án nhà ở cao tầng hoặc kết hợp dịch vụ thương mại văn phòng. Theo thống kê năm 2010 có khoảng 31 dự án về phát triển nhà ở với quy mô khoảng 98,9ha, với quy mô dân số dự kiến khoảng 74.750 người. [92]

* *Các dự án đấu giá quyền sử dụng đất* với tổng diện tích khoảng 61,3ha, dân số dự kiến khoảng 26.726 người. Đây chủ yếu là các dự án nằm gần kề hoặc trong các khu dân cư hiện hữu, làng xóm cũ, được thực hiện nhằm giải quyết các

vấn đề của gia tăng dân số tự nhiên và cơ học của khu vực đô thị hiện hữu và làng xóm cũ. Đây được coi là nguồn thu đáng kể của địa phương trong, đặc biệt trong những giai đoạn bất động sản tăng mạnh 2000-2003 [3]

* *Các dự án đất dịch vụ*: Có sự khác biệt lớn với các dự án đầu giá quyền sử dụng đất, các dự án quy hoạch khu đất dịch vụ 10% có quy mô thường lớn hơn rất nhiều. Theo thống kê 2010 có khoảng 40 dự án với tổng diện tích khoảng 288,32ha, dân số dự kiến khoảng 115.330 người. [92]

Đất dịch vụ (10%) được xác định trên cơ sở UBND tỉnh Hà Tây (trước đây) ban hành Quyết định 1098/2007/QĐ-UBND, theo đó hạn mức giao đất tối đa không quá 50m²/hộ. Vấn đề hỗ trợ đền bù, tái định cư hiện nay quận Hà Đông áp dụng theo hướng dẫn của thành phố Hà Nội thực hiện chủ yếu bằng ba hình thức theo khoản 1,2,4, Điều 5 (Quyết định 108/2009) về các hình thức tái định cư (*Thực hiện Điều 4 Nghị định số 197/2004/NĐ-CP khoản 1 Điều 19 Nghị định số 69/2009/NĐ-CP*)

1.4.4. Thực trạng khu vực đô thị hiện hữu và làng xóm đô thị hóa

1.4.4.1. Khu vực đô thị hiện hữu

Khu đô thị hiện hữu gồm khu vực đất ở đô thị, làng xóm hiện trạng và các chức năng đất: Công cộng; Dịch vụ thương mại; Giáo dục đào tạo; Cây xanh; Tôn giáo tín ngưỡng; Công nghiệp, tiểu thủ công nghiệp và làng nghề; Công trình quân sự và hạ tầng khác... phân bố chủ yếu dọc theo Quốc lộ 6, Quốc lộ 21B, Tỉnh lộ 70A và dọc sông Nhuệ và sông La Khê (Hình 1.7)

Trong đó nhà ở đô thị được phân bố theo các phường ở khu vực trung tâm thuộc thành phố Hà Đông trước đây (khu vực nội thị) gồm 7 phường: Văn Mỗ, Phúc La, Yết Kiêu, Nguyễn Trãi, Quang Trung, Vạn Phúc, Hà Cầu. Số liệu điều tra 31/12/2003 cho thấy thị xã Hà Đông (Quận Hà Đông) có 44.948 ngôi nhà, tổng diện tích sàn xây dựng 1.668.447m² sàn, bình quân 15,57m² sàn/người, trong đó [87]:

+ Khu vực nội thị: 20.912 nhà với 809.092m² sàn (12,8m² sàn/người)

+ Khu vực ngoại thị: 24.006 nhà với 859.335m² sàn (19,5m² sàn/người)

Mô hình nhà ở khu vực đô thị hiện hữu quận Hà Đông chủ yếu là nhà ở thấp tầng với kiểu nhà chia lô. Cách thức phát triển này xuất phát bắt đầu từ một thời kỳ sau giai đoạn “ĐỔI MỚI”, các dự án phát triển nhà ở do các thành phần xã hội khác tham gia, xóa bỏ bao cấp về nhà ở và đã tạo nên một giai đoạn phát triển cực kỳ nhanh chóng quỹ nhà ở khi người dân được phép từng bước “tự lo” về chỗ ở.

1.4.4.2. Khu vực làng xóm đô thị hóa

Nhà ở khu vực làng xóm đô thị hóa được phân bố theo các phường thuộc quận Hà Đông, đặc biệt các làng như Văn Quán, Mỗ Lao, Vạn Phúc, Đa Sỹ (Kiến Hưng), La Khê, Dương Nội, Phú Lương, Phú Lãm, Đồng Mai còn giữ được nhiều cấu trúc truyền thống, gắn liền với hệ thống các công trình di tích văn hóa. Nhà ở khu vực làng xóm cũ đang bị đô thị hóa tự phát, thiếu sự kiểm soát. Đặc biệt quá trình chia nhỏ đất đai đến quy mô giới hạn 30m² (được phép cấp sổ đỏ - Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014) nhằm tạo nên tính cạnh tranh trong chuyển nhượng đất đai.

1.5. Thực trạng quản lý xây dựng theo quy hoạch KĐTMR quận Hà Đông.

1.5.1. Quản lý xây dựng theo đồ án quy hoạch chung và QHPK

1.5.1.1. Giai đoạn trước khi Hà Đông sáp nhập

Hà Đông thực hiện QLXD theo quy hoạch trên cơ sở chung của QHC thị xã được duyệt qua các giai đoạn 1994; 2001; 2006 và các QHCT chủ yếu theo các dự án phát triển đô thị. Theo QHC xác định, hướng phát triển đô thị là hướng Tây Nam dọc theo trục quốc lộ 21B và quốc lộ 6, khu vực tiếp giáp với Hà Nội (cũ) cải tạo chỉnh trang, khu vực trung tâm khai thác phát triển mới, khu vực phía Tây đường vành đai 4 là khu vực cảnh quan cần bảo vệ. Phát triển 04 khu ở tương đối độc lập với các trung tâm dịch vụ công cộng (Hình 1.9) gồm: Khu phía Bắc sông Nhuệ (1a,1b); Khu phía Nam sông Nhuệ (2a,2b); Khu phía

1.5.1.2. Giai đoạn sau khi Hà Đông sáp nhập

QHCHN2030-2050 xác định cơ cấu phát triển đô thị về cơ bản phù hợp với QHC thị xã Hà Đông đã được phê duyệt năm 2006. Trong đó, khu vực quận Hà Đông sẽ được cụ thể hóa và QLXD theo quy hoạch dựa trên 05 đồ án QHPK S3; S4; H2-2; H2-3 và GS. Đối với các khu vực đã lập các đồ án QHCT, TKĐT thì quản lý theo các đồ án này nếu phù hợp và hoặc sẽ phải điều chỉnh phù hợp với các đồ án QHPK.

1.5.1.3. Nội dung quản lý KĐTMR quận Hà Đông theo QHPK S4

QHPK S4 bao trùm toàn bộ phần đất phía Nam sông Nhuệ với các ô quy hoạch được phân chia bởi các trục đường giao thông chính mà không phụ thuộc vào ranh giới hành chính của quận Hà Đông và các quận huyện lân cận. Trong đó KĐTMR quận Hà Đông gồm một phần hoặc toàn bộ các phường Vạn Phúc; Phú La; Nguyễn Trãi; Hà Cầu; Kiến Hưng; Phú Lương; Phú Lãm; Yên Nghĩa; Dương Nội; Yết Kiêu; Quang Trung; La Khê, được chia làm 23 khu với 53 ô quy hoạch với các nội dung và chỉ tiêu sử dụng đất cụ thể theo từng ô quy hoạch.

Ý tưởng chủ đạo QHPK S4 là phát triển khu nhà ở hiện đại cao tầng, giản dân khu vực trung tâm, nâng cao giá trị truyền thống, tạo kết nối khu vực đô thị mới với không gian đô thị Hà Đông hiện hữu, bảo tồn khu phố cũ, làng nghề truyền thống.

1.5.2. Quản lý nội dung điều chỉnh quy hoạch.

Điều chỉnh quy hoạch là nội dung đã được quy định trong Luật Quy hoạch đô thị. Theo báo cáo của UBND quận, giai đoạn 2008 - 2012, trên địa bàn Hà Đông đã được phê duyệt 7 cụm điểm công nghiệp làng nghề, 15 khu đô thị mới và khu nhà ở, 42 khu đất dịch vụ, 59 dự án trung tâm thương mại, tòa nhà hỗn hợp và văn phòng cho thuê; 12 bệnh viện, trường đại học, cao đẳng... Sau khi mở rộng địa giới, trong 240 đồ án, dự án trên địa bàn thành phố Hà Nội được phép tiếp tục triển khai, Hà Đông có 82 đồ án, dự án. Nhiều dự án khác trên địa bàn phải điều chỉnh phù hợp với QHCHN2030 và các QHPK S3, S4, H2-1, H2-

2 và GS. Trong đó, ngoài sự phù hợp về chức năng, sự đảm bảo các chỉ tiêu sử dụng đất phù hợp với QHPK S4 là một nội dung quan trọng.

Tuy nhiên khi xem xét các chỉ tiêu, nội dung điều chỉnh quy hoạch dựa trên kiểm soát chỉ tiêu nào để đáp ứng các yêu cầu của QHPK S4 là một vấn đề chưa thống nhất. Ví dụ nghiên cứu trong một trường hợp cụ thể như Dự án khu đô thị mới đường Lê Trọng Tấn, cho thấy:

	Quy hoạch phân khu S4	Khu ĐTM Lê Trọng Tấn
Thuộc ô quy hoạch	Ô 8.2	Ô CH14
Quy mô diện tích (ha)	63.69	18,86
Chức năng	Dân dụng	Chung cư
MĐXD (%)	14-45	53
Tầng cao (tầng)	1-35	30
HSSDD tối đa tương ứng (lần)	15,75	16,22
Tổng diện tích sàn xây dựng (m2)	-	306.000

(Nguồn: Tổng hợp [84] và [88])

+ Nếu kiểm soát chỉ tiêu MĐXD và Tầng cao như hiện nay, dự án không cần phải điều chỉnh chỉ tiêu sử dụng đất do MĐXD trong ô CH14 Khu ĐTM Lê Trọng Tấn phù hợp theo QCVN 01:2008; và MĐXD tại QHPK S4 được coi là MĐXD gộp (brutto) và tầng cao phù hợp.

+ Nếu kiểm soát theo HSSDD quy đổi có thể thấy rõ chỉ tiêu HSSDD trong ô CH14 của dự án đã vượt chỉ tiêu quy định và dự án phải điều chỉnh chỉ tiêu sử dụng đất phù hợp.

Do vậy, trên thực tế cần nghiên cứu thống nhất kiểm soát một chỉ số thống nhất và có thể kiểm soát được như HSSDD tối đa (hoặc tổng diện tích sàn xây dựng tối đa quy đổi) sẽ đem lại hiệu quả trong QLXD theo quy hoạch.

1.5.3. Quản lý cấp phép xây dựng trên địa bàn quận Hà Đông

Nội dung cấp phép trên địa bàn quận Hà Đông được UBND thành phố Hà Nội phân cấp và thực hiện theo Quyết định 59/2013/QĐ-UBND ngày

19/12/2013. Theo báo cáo đến tháng 9 năm 2014, UBND Quận đã thực hiện cấp giấy phép xây dựng cho 2.466 công trình.

Sự khác biệt trong nội dung GPXD là việc thể hiện các chỉ tiêu sử dụng đất do sự thiếu thống nhất trong cách hiểu và tính toán chỉ tiêu HSSDD, tăng cao công trình, đặc biệt đối với các công trình hỗn hợp chủ yếu do Sở Xây Dựng cấp phép (Phụ lục 1.2). Hiện tượng này không gặp phải đối với các công trình có chức năng nhà ở do UBND Quận cấp phép (Phụ lục 1.3). Đây là sự bất cập của hệ thống pháp lý cần điều chỉnh hướng đến sự minh bạch trong xã hội dân sự.

1.5.4. Quản lý chỉ tiêu sử dụng đất theo quy hoạch.

1.5.4.1. Quản lý chỉ tiêu sử dụng đất theo quy hoạch

Chỉ tiêu sử dụng đất là một thông số quan trọng cần quản lý trong QLXD theo quy hoạch. Đối với khu vực quận Hà Đông cần xem xét thực tế quản lý dựa trên sự thay đổi của các chỉ tiêu sử dụng đất theo các đồ án QHC đến các QHPK, cụ thể là:

+ QHC thị xã Hà Đông xác định chỉ tiêu khống chế MĐXD brutto tối đa 30-35% và tầng cao từ 1-20 tầng. Tuy nhiên trên thực tế, các công trình được xây dựng và phê duyệt quy hoạch đã vượt chiều cao tối đa 20 tầng lên đến 36 tầng (QHCT 1/500 Khu đô thị mới Văn Phú), MĐXD brutto 30-35% cũng khó kiểm soát cho từng dự án cụ thể. Nội dung kiểm soát chủ yếu là dân số (cư trú) cho các khu đô thị mới.

+ QHPK S4 sẽ phải xác định các chỉ tiêu sử dụng đất khống chế cụ thể hơn, tuy nhiên lại đưa ra các chỉ tiêu có biên độ lớn (dù được ghi chú là chỉ tiêu gộp Brutto) như: MĐXD tối thiểu 5%, tối đa 70%; Tầng cao từ 1-45 tầng; Ví dụ: Ô 9.2 dân số 4.932 người: Mật độ xây dựng (brutto) cho chức năng Đất ở 20%-60%; Tầng cao: 1-25 tầng; [84]

Có thể thấy, các chỉ tiêu sử dụng đất thường không kết nối được với các dự án chi tiết, mà chỉ tập trung kiểm soát theo quy mô dân số (cư trú) từ đó kiểm soát các chức năng hạ tầng xã hội khác liên quan. Các chỉ tiêu khác khi lập QHCT đều áp dụng theo QCVN01:2008 dẫn đến điều chỉnh quy hoạch chủ yếu

theo dự án, gây khó khăn trong công tác kiểm soát các chỉ tiêu sử dụng đất không chế theo quy hoạch.

1.5.4.2. Quản lý tổng diện tích sàn xây dựng

Tổng diện tích sàn xây dựng là một chỉ số quan trọng trong các dự án, QHCT, đây là chỉ số tính toán HSSDD cũng như là khả năng khai thác đất của một dự án. Diện tích sàn xây dựng cũng là cơ sở tính toán một số các chỉ tiêu hạ tầng kỹ thuật đô thị khác liên quan, đặc biệt là tính toán lượng người sử dụng (bao gồm cả người ở và làm việc).

Trên thực tế, tổng diện tích sàn xây dựng được Sở Xây Dựng thống kê và công bố dựa chủ yếu vào các nội dung cấp GPXD, chủ yếu là sàn xây dựng nói chung, các loại sàn với chức năng khác nhau trên thực tế chưa được kiểm soát phân biệt chặt chẽ. Theo thống kê: Năm 2003, tổng diện tích sàn xây dựng nhà ở toàn thị xã Hà Đông là 1.668.447m² [87]; Tháng 9/2009, tổng diện tích sàn nhà ở theo các dự án quy hoạch được phê duyệt khoảng 9.162.500m² (phòng Quản lý đô thị); Tháng 9/2014, tổng diện tích sàn Quận đã cấp phép xây dựng là 556.966m² [70].

Tuy nhiên, do chưa có quy định cụ thể nên các thống kê diện tích sàn xây dựng chỉ là tổng hợp thống kê và báo cáo mà chưa có một mục đích sử dụng cụ thể trong công tác QLXD theo quy hoạch, bao gồm cả công tác thanh tra, kiểm tra. Do vậy cần thiết phải xây dựng quy định về tính toán tổng diện tích sàn xây dựng dựa trên chức năng gắn với không chế của quy hoạch và các quy định kỹ thuật khác liên quan.

1.5.5. Quản lý chỉ tiêu sử dụng đất khu vực đô thị mới

QLXD theo quy hoạch khu vực đô thị mới được dựa trên cơ sở quy hoạch và dự án đầu tư xây dựng được phê duyệt. Nội dung và công tác quản lý tại khu vực này tương đối bài bản với các hồ sơ, căn cứ pháp lý cụ thể được phê duyệt. Trong đó, các chỉ tiêu sử dụng đất (gồm MĐXD, Tầng cao, HSSDD) có vai trò định hướng phát triển không gian, kiến trúc một khu vực hoặc lô đất và được diễn giải như sau:

* *Chiều cao và mật độ xây dựng*: là cặp chỉ số kiểm soát dựa trên quy mô đất đai cho nội dung lập và quản lý quy hoạch. Trong đó chiều cao xây dựng công trình xây dựng được tính từ trên mặt đất, các tầng công trình ngầm không tính vào tầng cao tính toán.

* *Hệ số sử dụng đất*: QCVN 01:2008/BXD không đề cập khái niệm hệ số sử dụng đất và được ngầm hiểu bằng mật độ xây dựng nhân (x) với chiều cao công trình.

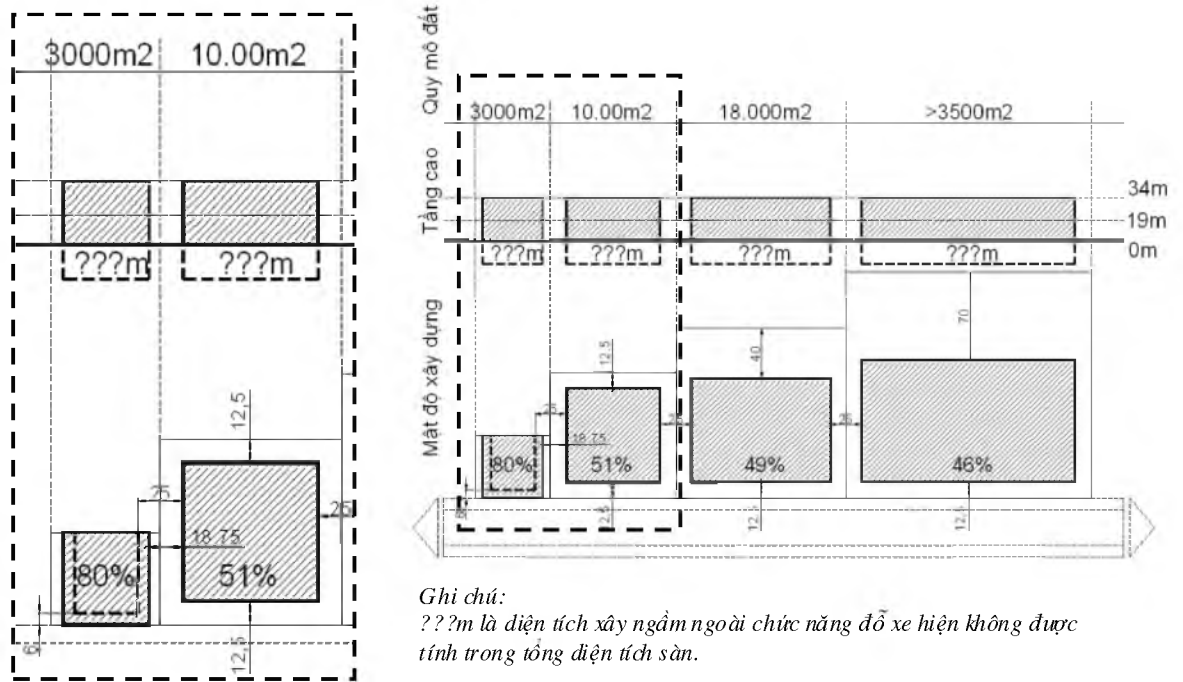
Trên thực tế, nhiều dự án phát triển đô thị đều sử dụng các chỉ tiêu sử dụng đất tối đa nhằm khai thác tối đa hệ số sử dụng đất của dự án hay nói cách khác là khai thác tối đa hiệu quả sử dụng đất của dự án. Do vậy, cách thức chia nhỏ đất đai dự án nhằm hưởng các chỉ tiêu tối đa đang là một xu hướng “lách luật” trong phát triển khu vực đô thị mới. Xem xét theo Bảng 1.2, nếu chọn xây dựng một công trình ở chiều cao 34m, khoảng 10 tầng nhà (*) chỉ tiêu HSSDD tương đương cho các quy mô đất đai sẽ là: 8 lần (3000m²); 5,1 lần (1,0ha); 4,9 lần (1,8ha); 4,6 lần ($\geq 3,5$ ha). Có thể thấy quy mô tiệm cận đến 3000m² tạo nên hệ số sử dụng đất khá lớn khoảng 8 lần.

Bảng 1.2. Quy định MĐXD thuần (netto) tối đa của nhóm nhà dịch vụ đô thị và nhà sử dụng hỗn hợp theo diện tích lô đất và chiều cao công trình” (nguồn: QCVN 01:2008).

Chiều cao xây dựng công trình trên mặt đất (m)	Mật độ xây dựng tối đa (%) theo diện tích lô đất			
	3.000m ²	10.000m ²	18.000m ²	≥ 35.000 m ²
≤16 (khoảng 4 tầng)	80	70	68	65
19 (khoảng 5 tầng)	80	65	63	60
22	80	62	60	57
25	80	58	56	53
28	80	55	53	50
31	80	53	51	48
34 (khoảng 10 tầng) (*)	80	51	49	46
37	80	49	47	44
40	80	48	46	43
43	80	47	45	42
46	80	46	44	41
>46 (khoảng > 15 tầng)	80	45	43	40

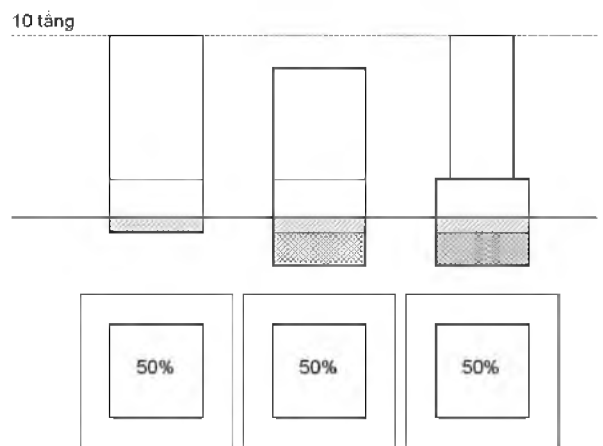
(*) Các bước +3m chiều cao xây dựng công trình không được quy định cụ thể và được coi như là bước chuyển của một sàn hoặc tầng nhà và gọi là chiều cao tầng của công trình)

Mặt khác, việc áp dụng kiểm soát theo MĐXD và Tầng cao đang tạo nên HSSĐĐ “ảo” trên thực tế lớn hơn HSSĐĐ được phép theo quy hoạch đối với các công trình hỗn hợp có sử dụng tầng hầm vào các dịch vụ - thương mại... (Hình 1.11 - 1.12)



Hình 1.11. Minh họa về quy định MĐXD và chiều cao công trình (10 tầng) dựa trên quy mô đất đai theo QCVN01:2008.

Mặt khác MĐXD tối đa trên lý thuyết có thể sẽ vi phạm các quy định về khoảng lùi, chỉ giới xây dựng... trên thực tế. Hình minh họa 1.11 cho thấy với quy mô đất nhỏ hơn 3000m² các nét đứt trên mặt bằng là quy mô thực tế phải đảm bảo quy định về khoảng cách tối thiểu (25m) giữa các công trình (10tầng) và chỉ giới xây dựng tối thiểu (6m).



Hình 1.12. Minh họa sự thay đổi đa dạng về hình thức, quy mô xây dựng công trình khi áp dụng kiểm soát bằng HSSĐĐ và tầng cao.

Do vậy đối với khu vực đô thị mới, đặc biệt là khu vực phát triển mới với nhiều công trình cao tầng cần xem xét quản lý HSSDD và tổng diện tích sàn xây dựng. Mặt khác, theo kinh nghiệm nhiều nước phương pháp này cho phép nhà quản lý có cái nhìn chính xác đối với các nội dung thay đổi quy hoạch dựa trên kiểm soát tổng diện tích sàn xây dựng và chức năng sử dụng. Đảm bảo sự phát triển hài hòa đối với hệ thống hạ tầng đô thị, đồng thời kiểm soát hệ thống hạ tầng kỹ thuật, đặc biệt là giao thông dựa trên các mô hình tính toán như “Mô hình kinh tế đô thị tính toán được CUE (Computable urban economic modeling), (Nguyễn Trọng Hiệp [80]) với việc kiểm soát các chức năng sàn sử dụng.

1.5.6. Quản lý chỉ tiêu sử dụng đất khu vực đô thị hiện hữu và làng xóm đô thị hóa

Với đặc thù không có các đồ án QHCT phủ kín các khu vực đô thị hiện hữu và làng xóm đô thị hóa, nội dung quản lý các chỉ tiêu sử dụng đất khu vực này chủ yếu thể hiện ở các chỉ tiêu sử dụng đất trong nội dung GPXD. Tuy nhiên ngay cả khi thực hiện theo đúng GPXD, quá trình phát triển đô thị chủ yếu là nhà ở cũng đang tồn tại những vấn đề bất cập đi ngược lại với các định hướng của QHCHN2030 hay QHPK S4. Đó chính là giảm mật độ cư trú khu vực làng xóm đô thị hóa, khuyến khích phát triển các khu đô thị mới....

1.5.6.1. Các định hướng, chính sách về quản lý và phát triển nhà ở

Theo *Quy định quản lý theo đồ án QHCHN2030* xác định Đến năm 2030, nhà ở khu vực đô thị phân đấu đạt tối thiểu là 30m² sàn sử dụng/người. Ưu tiên các tổ hợp công trình nhà ở hỗn hợp cao tầng, nhà xã hội ...; *Quy định quản lý theo đồ án Quy hoạch phân khu S4* xác định chủ yếu xây dựng chung cư cao tầng hiện đại kết hợp phát triển hài hòa nhà ở thấp tầng chiếm tỷ lệ thấp.

Chương trình phát triển nhà ở thành phố Hà Nội giai đoạn 2012-2020 và định hướng đến năm 2030 xác định: Diện tích nhà ở bình quân toàn thành phố là 31,5m²(sàn)/người (diện tích nhà ở tối thiểu 12,6 m²(sàn)/người), trong đó khu vực đô thị 33,8 m²/người;

Mặt khác, trong các quy định về nhà ở liên kế theo quy chuẩn, tiêu chuẩn hiện hành quy định diện tích tối thiểu có sự khác biệt, cụ thể là: Theo TCXDVN353-2005: ... nhà liên kế có diện tích tối thiểu 36m² có thể được xây dựng với mật độ xây dựng tối đa là 100%; Theo QCVN01:2008 quy định mật độ xây dựng tối đa 100% cho nhà ở liên kế (nhà ở dân tự xây) cho các lô đất nhỏ hơn 50m².

Bảng 1.3. Quy định quy mô và MĐXD thuần (net-tô) tối đa của lô đất xây dựng nhà ở liên kế và nhà ở riêng lẻ (nhà vườn, biệt thự...) (nguồn: Bảng 2.6- QCVN01:2008)

Diện tích lô đất (m²/căn nhà)	≤50	75	100	200	300	500	≥1.000
Mật độ xây dựng tối đa (%)	100	90	80	70	60	50	40

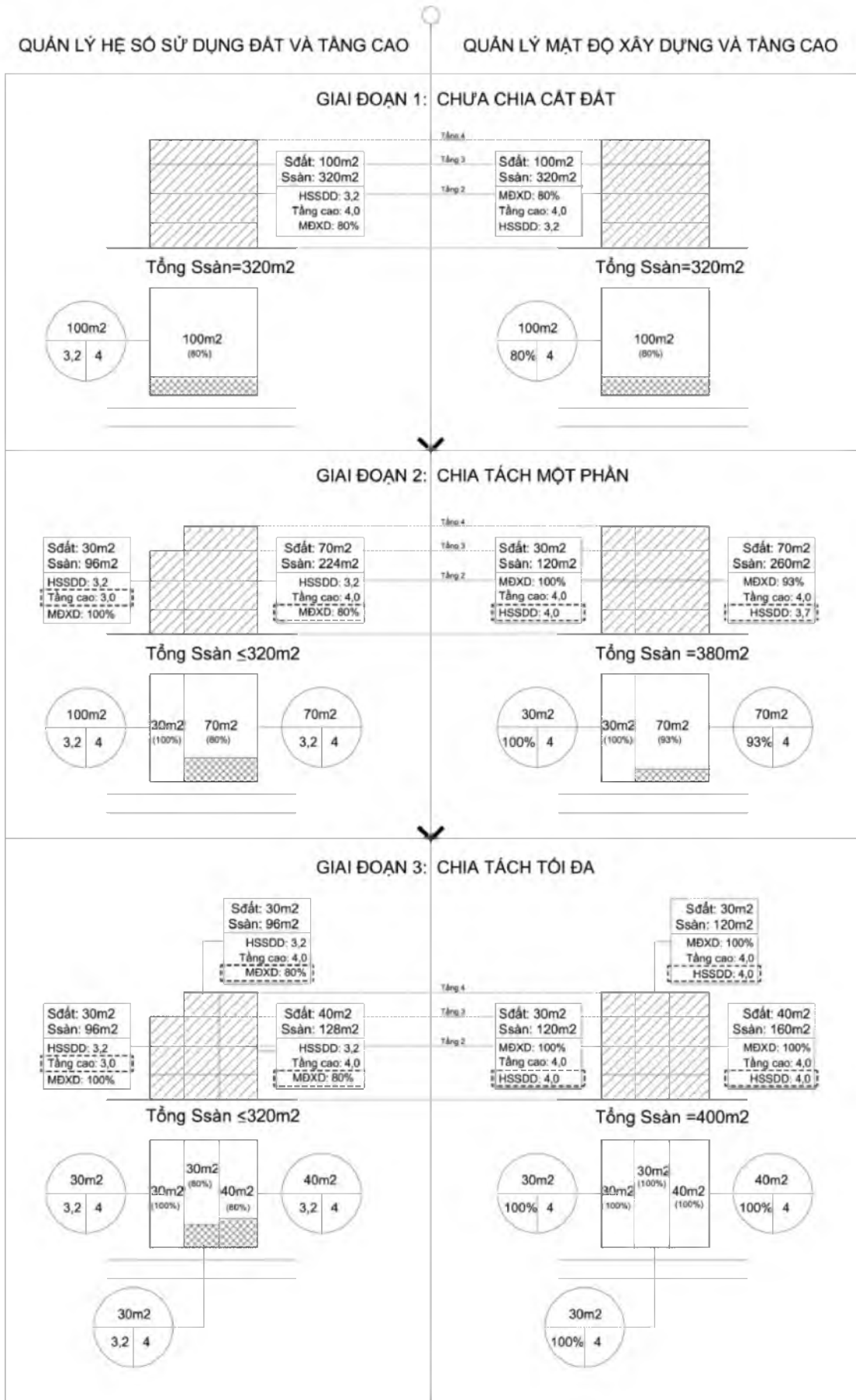
Trên thực tế để quản lý đất đai, Thành phố Hà Nội đã có Quyết định số 22/2014/QĐ-UBND quy định về quy mô giao đất nhà ở đối với các Phường là tối thiểu 30m² và tối đa 90m². Diện tích tối thiểu 30m² đồng nghĩa với được phép cấp giấy đăng ký quyền sử dụng đất hợp pháp và là một trong các điều kiện cần có để cấp GPXD.

1.5.6.2. Thực trạng quản lý chỉ tiêu sử dụng đất trong nội dung cấp GPXD

Cơ sở cấp GPXD cho khu vực chưa có quy hoạch chủ yếu dựa vào QCVN01:2008 và được quản lý bằng chỉ tiêu MĐXD và Tầng cao. Sơ đồ 1.4 thể hiện hai cơ chế quản lý chỉ tiêu sử dụng đất bằng: HSSDD – Tầng cao và MĐXD – Tầng cao, được xem xét trong quá trình chia nhỏ đất đai hiện nay tại khu vực.

Kết quả cho thấy nội dung quản lý theo HSSDD, kiểm soát tổng diện tích sàn xây dựng tuy không thay đổi được quá trình chia nhỏ đất đai nhưng có khả năng đảm bảo tổng diện tích sàn xây dựng không đổi trong quá trình phân chia đất. Đảm bảo chỉ tiêu dân số trên diện tích sàn nhà ở, hạn chế gia tăng dân số. Hiệu quả của cách thức quản lý này có thể đảm bảo các chỉ tiêu được áp dụng ban đầu không bị phá vỡ qua các giai đoạn phát triển khu vực đô thị hiện hữu, đặc biệt là làng xóm đô thị hóa.

Sơ đồ 1.4.. Xu thế chia nhỏ đất và lợi thế đảm bảo các chỉ tiêu tổng diện tích sàn xây dựng hay chỉ tiêu m²/sàn khi kiểm soát bằng HSSDD và tầng cao



1.5.7. Một số cơ chế ưu đãi trong quản lý xây dựng theo quy hoạch

Thành phố Hà Nội đã và đang xây dựng các cơ chế ưu đãi về chỉ tiêu sử dụng đất hay các cơ chế tài chính miễn giảm thuế đất đai, giảm thuế thu nhập doanh nghiệp...

Nội dung ưu đãi hệ số sử dụng đất đã được Luật hóa như quy định tại Điều 36 - Nghị định 71/2010/NĐ-CP hướng dẫn Luật nhà ở quy định về tiêu chuẩn thiết kế nhà ở xã hội cho phép: “...tiêu chuẩn thiết kế diện tích sàn mỗi căn hộ chung cư không quá 70m², không khống chế số tầng, chủ đầu tư được điều chỉnh tăng mật độ xây dựng và hệ số sử dụng đất lên 1,5 lần so với quy chuẩn xây dựng hiện hành...”.

Mặc dù đã có các chính sách ưu đãi nhằm khuyến khích các nhà đầu tư thực hiện các mục tiêu phát triển đô thị của thành phố. Tuy nhiên chưa có cơ chế kiểm soát hiệu quả nhằm phát huy các chính sách đó một cách công khai, minh bạch, hạn chế được cơ chế xin – cho. Đồng thời trong một phạm vi lớn hơn cần có cơ chế khuyến khích phát triển gắn với định hướng phát triển theo quy hoạch.

1.6. Các công trình nghiên cứu khoa học đã công bố có liên quan đến đề tài

Về cơ bản chưa có nghiên cứu nào trong lĩnh vực quản lý đô thị lấy khu vực nghiên cứu là KĐTMR (hay khu vực phát triển đô thị mở rộng theo khái niệm của Nghị định 11) gồm khu đô thị hiện hữu và khu vực phát triển mở rộng thành phố Hà Nội và quận Hà Đông. Đồng thời chưa có nghiên cứu nào phân tích các nội dung QLXD theo quy hoạch, cũng như các vấn đề liên quan đến chỉ tiêu sử dụng đất trong công tác QLXD theo quy hoạch, từ quy hoạch đến thực tiễn.

Các nghiên cứu thường ở các mã ngành khác có nội dung nghiên cứu liên quan và chia làm 3 nhóm vấn đề gồm: Nhóm các chính sách quản lý vĩ mô; Nhóm nghiên cứu các vấn đề cụ thể; Nhóm nghiên cứu các vấn đề liên quan.

1.6.1. Nhóm nghiên cứu các chính sách quản lý vĩ mô:

Đây là nhóm các vấn đề được đề cập ở lĩnh vực vĩ mô mang tầm quốc gia cho quản lý hệ thống đô thị và các nghiên cứu cụ thể cho đô thị Hà Nội. Đây là những cơ sở pháp lý và nghiên cứu nền tảng quan trọng, có tác động lớn trong việc xác định các định hướng và giải pháp quản lý cho khu đô thị mở rộng. Cụ thể như

Nghị định số 11/2013/NĐ-CP do Thủ tướng Chính phủ ban hành ngày 14/1/2013; Luật Thủ Đô, luật số 25/2013/QH13 được Quốc hội khóa XIII ban hành; Nghiên cứu của GS. TS. Nguyễn Quang Ngọc, NXB Chính trị quốc gia năm 2010 dựa trên kết quả Đề tài nghiên cứu cấp nhà nước: “Nghiên cứu xây dựng mô hình tổ chức và quản lý đặc thù các thành phố trực thuộc trung ương nước ta – KX.02.03/06-10” do Viện Việt Nam học và Khoa học phát triển, Đại học quốc gia thực hiện. Đề tài NCKH của ThS. KTS. Ngô Trung Hải chủ trì do Viện Quy hoạch Đô thị Nông thôn Bộ Xây Dựng thực hiện, hoàn thành năm 2012.

Luận án tiến sĩ Quản lý kiến trúc đô thị của TS. Đào Ngọc Nghiêm, công bố năm 1996 là một nghiên cứu có liên quan khá sát với công tác quản lý đô thị. Nội dung nghiên cứu cơ bản của đề tài dựa vào việc đưa ra những cơ chế nhằm kiểm soát chặt chẽ nội dung “Chứng chỉ quy hoạch và Giấy phép xây dựng” để tạo dựng hai công cụ quan trọng trong quản lý kiến trúc đô thị một cách hiệu quả.

Một số đề tài luận văn thạc sỹ liên quan như Quản lý quy hoạch và xây dựng vùng ngoại ô các thành phố lớn của Việt Nam Lấy ví dụ thành phố Hải Phòng” của Trần Thu Hằng; Chính sách phát triển nhà ở cho người dân đô thị tại Hà Nội của Nguyễn Ngọc cũng là những đề tài đáng liên quan có nghiên cứu đến các quan điểm về việc tạo lập môi trường ở tốt hơn cho người dân đô thị.

Một số các bài viết nghiên cứu khác liên quan của các nhà nghiên cứu trong và ngoài nước thể hiện các quan điểm, xu hướng trong về Quản lý đô thị

như: *Một số kinh nghiệm điều hành quản lý đô thị dựa vào cộng đồng của TS. Vũ Thị Vinh; Công tác quản lý đô thị - Một nội dung khoa học cấp bách – Kinh nghiệm thế giới và Khu vực của PGS.TS. KTS Nguyễn Tố Lăng; Quản lý nhà nước về Quy hoạch Phát triển đô thị theo hướng bền vững của PGS. TS Lưu Đức Hải; Lòng ghép phát triển bền vững vào công tác quy hoạch và quản lý phát triển đô thị ở Việt Nam của TS. Trần Thị Lan Anh.*

1.6.2. Nhóm nghiên cứu các vấn đề cụ thể

Đây là nhóm nghiên cứu các vấn đề cụ thể liên quan đến các đối tượng cụ thể của đề tài như: nhà ở, khu đô thị mới và không gian công cộng. Một số các nghiên cứu không thuộc lĩnh vực quản lý đô thị nhưng có chung các đối tượng nghiên cứu hoặc khu vực nghiên cứu. Các vấn đề nêu ra có thể mặc dù chưa cụ thể vào đối tượng nghiên cứu nhưng đều có các giải pháp liên quan đến quản lý cho từng đối tượng hoặc khu vực nghiên cứu trùng hợp.

Một số luận văn thạc sỹ nghiên cứu về các vấn đề trên địa bàn quận Hà Đông như Quản lý xây dựng theo quy hoạch khu đô thị mới Kiến Hưng - Hà Đông, Hà Nội của Nguyễn Lê Hồng; Quản lý xây dựng theo quy hoạch trục đô thị phía Bắc thành phố Hà Đông, tỉnh Hà Tây của Nguyễn Diệu Tú;

Một số các nghiên cứu khác liên quan đến các vấn đề cụ thể liên quan từ vấn đề tham gia của cộng đồng, vấn đề sử dụng đất, tổ chức không gian công cộng, yếu tố cây xanh, mặt nước trong các khu đô thị mới. Cụ thể như: Vấn đề sử dụng đất trong quy hoạch và phát triển các khu dân cư ven đô Hà Nội trong quá trình đô thị hóa của Phạm Khánh Toàn - Luận án Tiến sĩ Kiến trúc công bố năm 2002; Tổ chức môi trường ở các khu đô thị mới tại thành phố Hà Nội của Đỗ Thị Kim Thành - Luận án Tiến sĩ Kiến trúc công bố năm 2007; Khai thác yếu tố cây xanh, mặt nước trong tổ chức không gian công cộng các khu đô thị mới tại Hà Nội của Đỗ Trần Tín - Luận án tiến sĩ Quy hoạch đô thị và nông thôn công bố năm 2012; Quản lý xây dựng theo quy hoạch làng Linh Đàm trong khu vực bán đảo Linh Đàm với sự tham gia của cộng đồng của Thái Nhật Quang...

1.6.3. Nhóm nghiên cứu các vấn đề liên quan.

Đây là tập hợp các đề tài, dự án thuộc các lĩnh vực nghiên cứu chuyên sâu của kiến trúc, quy hoạch, hạ tầng kỹ thuật đô thị liên quan đến đối tượng hoặc khu vực nghiên cứu của đề tài.

+ Khai thác yếu tố nơi chốn nhằm tạo lập bản sắc đô thị lấy thành phố Đà Nẵng làm địa bàn nghiên cứu của Nguyễn Văn Chương, Luận án Tiến sĩ Kiến trúc công bố năm 2011;

+ Tổ chức kiến trúc cảnh quan nhằm tạo lập bản sắc các đô thị Việt Nam trong tương lai áp dụng cho thành phố Đà Nẵng và Hà Nội, của TS. Đàm Thu Trang, Đề tài NCKH cấp Nhà nước hoàn thành năm 2012.

Các xu hướng tương lai về đô thị và nhà ở:

+ “Đô thị thông minh và đô thị xanh” “Smart city and green city”. Khóa đào tạo quốc tế - International training course do Hội Quy hoạch phát triển đô thị Việt Nam phối hợp với trường Đại học kiến trúc Hà Nội, Hội Quy hoạch đô thị Hàn Quốc (KPA) và Viện nghiên cứu định cư Hàn Quốc (KRIHS) tổ chức tháng 5/2012.

+ Phát triển nhà ở và thị trường bất động sản – Kinh nghiệm thế giới và sự lựa chọn cho Việt Nam; Hội thảo Quốc tế tháng 11 năm 2010 do Ban chỉ đạo trung ương về Chính sách nhà ở và thị trường Bất động sản tổ chức.

Qua các nghiên cứu liên quan đã công bố, có thể rút ra một số nhận định cho Nhóm các nghiên cứu các vấn đề liên quan, cụ thể như sau:

+ Một số nghiên cứu khẳng định về tính đặc trưng đô thị dựa trên sự phát triển của các không gian công cộng, không gian cảnh quan đô thị... tinh thần nơi chốn, tạo lập môi trường sống tốt.

+ Các nghiên cứu về đặc trưng đô thị chủ yếu tập trung vào việc nâng cấp, cải tạo các không gian đã có mà chưa đề cập đến các không gian mới tại đô thị như tại khu đô thị mở rộng.

+ Các xu hướng tương lai về đô thị và nhà ở như đô thị xanh, đô thị thông minh... bài học kinh nghiệm quốc tế, tại các nước thứ ba sẽ là những tài liệu tham khảo hữu ích cho luận án

1.7. Những vấn đề cần phải nghiên cứu

Khu đô thị mở rộng quận Hà Đông là một khu vực phát triển đô thị có đặc thù với các khu vực đô thị mới, khu vực đô thị hiện hữu – làng xóm đô thị hóa. Nội dung Quản lý xây dựng theo quy hoạch khu đô thị mở rộng quận Hà Đông cần đáp ứng được các yêu cầu về quản lý khu vực phát triển đô thị theo địa bàn hành chính quận Hà Đông, cũng như các nội dung quản lý cấp phép quy hoạch và cấp phép xây dựng.

Tóm lại, những vấn đề cần nghiên cứu trong quản lý xây dựng theo quy hoạch khu đô thị mở rộng quận Hà Đông là:

- + Hoàn thiện hệ thống thể chế, đổi mới nội dung, cơ chế chính sách trong QLXD theo quy hoạch nói chung và khu đô thị mở rộng quận Hà Đông nói riêng. Đáp ứng yêu cầu hoàn thiện thể chế gắn với Luật Xây Dựng 2014 và các Nghị định hướng dẫn liên quan công tác QLXD theo quy hoạch.
- + Tăng cường sự linh hoạt của nội dung Giấy phép quy hoạch và Giấy phép xây dựng trong công tác QLXD theo quy hoạch gắn với các cơ chế khuyến khích ưu đãi chỉ tiêu sử dụng đất phù hợp với định hướng phát triển của khu đô thị mở rộng quận Hà Đông.
- + Xây dựng cơ chế có sự tham gia cộng đồng, hài hòa lợi ích của các bên liên quan hướng đến xây dựng xã hội dân chủ đáp ứng nhu cầu đầu tư xây dựng, đảm bảo phù hợp quy hoạch và định hướng phát triển đô thị.

CHƯƠNG 2: CƠ SỞ KHOA HỌC VỀ QUẢN LÝ XÂY DỰNG THEO QUY HOẠCH KHU ĐÔ THỊ MỞ RỘNG QUẬN HÀ ĐÔNG.

2.1. Một số xu hướng quản lý xây dựng và phát triển đô thị

2.1.1. Xu hướng quản lý phát triển đô thị

2.1.1.1. Phát triển đô thị bền vững

Trong bối cảnh các vấn đề môi trường toàn cầu, biến đổi khí hậu, nước biển dâng thì mối liên hệ giữa “giới hạn của tăng trưởng” và “bền vững” càng được lưu tâm. Điều này cũng hướng đến nhiều quan điểm về sự phát triển chậm rãi cho đô thị (slow city). Sự tích cực của nó thể hiện ở sự phát triển chậm rãi trong quá trình phát triển, xây dựng đô thị, để có thể sáng tạo ra những giá trị mới quản lý sự thay đổi, tích lũy nền tảng tin cậy, sự liên kết xã hội ...[23].

Đặc biệt trong lĩnh vực quản lý xây dựng theo quy hoạch, yếu tố bền vững cần được xác định là mục tiêu lâu dài và cơ bản. Bởi đây là những đặc điểm của quá trình xây dựng phát triển đô thị theo quy hoạch gắn với việc tiêu thụ nguồn năng lượng lớn, thời gian tồn tại và có tác động lâu dài cho một cộng đồng.

2.1.1.2. Quản trị tốt “Good Governance”

Khái niệm “Good Governance” – “Trị lý giỏi” (Phạm Sỹ Liêm) [30] là một trong bốn độ đo trong Chiến lược phát triển đô thị CDS được Ngân hàng thế giới (WorldBank) và Liên minh các thành phố (Cities Alliance) hỗ trợ. Chương trình phát triển liên hợp quốc (UNDP) cho rằng: Trị lý là sự vận hành của cơ quan kinh tế, chính trị và hành chính trong quản lý công việc quốc gia tại mọi cấp. Nó bao gồm các cơ chế, quá trình và thể chế mà thông qua chúng các công dân và tầng lớp biểu đạt mối quan tâm, vận dụng quyền pháp lý thực hiện các nghĩa vụ và dung hòa các khác biệt của họ (UNESCAP - Urban Governance). Các nội dung này hướng đến sự tham gia của cộng đồng, công khai và minh bạch hóa quá trình quản lý, đặc biệt có tác động lớn tới quản lý xây dựng đô thị.

Yếu tố công khai và minh bạch trong QLXD theo quy hoạch đặc biệt quan trọng, có tác động mạnh đến giải quyết các nhu cầu xã hội, xác định vai trò và

trách nhiệm cộng đồng và nâng cao ý thức trách nhiệm xã hội của các nhà đầu tư đối với quá trình phát triển đô thị.

2.1.2. Xu hướng phân bố dân cư đô thị ở Việt Nam

2.1.2.1. Lý thuyết về phân bố dân cư đô thị (khu vực tư nhân)

Hiện nay, cơ bản có ba lý thuyết chính giải thích vị trí dân cư đô thị cho khu vực tư nhân (Balchin et al, 1995) [56], đó là:

1) *Lý thuyết giảm thiểu chi phí đi lại*: người dân đô thị có thể chấp nhận chi phí nhà ở cao hơn để đổi lại được sống gần nơi làm việc. Cơ chế này sẽ dẫn đến hiện tượng người giàu sẽ càng sống gần khu vực trung tâm và người thu nhập thấp sẽ sống tại các vùng ven đô.

2) *Lý thuyết lựa chọn giữa chi phí nhà ở và đi lại*: các hộ gia đình có mức thu nhập như nhau sẵn sàng chi một khoản ngân sách như nhau được hợp bởi chi phí đi lại và nhà ở. Nếu một trong hai chi phí thay đổi sẽ có sự dịch chuyển vị trí dựa trên lựa chọn giữa chi phí đi lại hay chi phí nhà ở.

3) *Lý thuyết chi phí nhà ở tối đa*: mức thu nhập tối đa và các điều kiện ưu đãi như vay ngân hàng, hay các hỗ trợ khác trong việc mua nhà... quyết định chủ yếu lựa chọn vị trí nhà ở.

2.1.2.2. Xu hướng phân bố dân cư trong đô thị

Theo đánh giá của nhiều chuyên gia [69], vấn đề di dân đến các thành phố lớn ở Việt Nam là một quá trình tất yếu, chủ yếu do nhu cầu về kinh tế và việc làm; Xu thế chủ yếu là từ khu vực nông thôn sang thành thị, lực lượng di cư chủ yếu còn trẻ, ở trong độ tuổi lao động. (Phụ lục 2.2)

Theo Trịnh Duy Luân, sự lựa chọn này dựa một phần vào mạng lưới xã hội của người di dân chủ yếu là người thân, bạn bè, người cùng làng... và những điều kiện thích hợp về văn hóa, điều kiện kinh tế của khu vực làng xóm đô thị hóa [69] như: *Chi phí hợp lý với đa phần người di cư; Phù hợp với yếu tố tâm lý, văn hóa làng xã trong đa phần cộng đồng người di cư từ nông thôn lên thành thị và tâm lý sở hữu đất đai; Các quỹ đất trống chủ yếu dành cho phát triển các*

khu đô thị mới nhưng chưa phù hợp với nhu cầu còn thấp; Chưa có chính sách đồng bộ và phù hợp như cho thuê, mua vay dài hạn.

Có thể thấy qua thực tế phát triển đô thị Hà Nội, sau thời kỳ bỏ bao cấp về nhà ở đến nay khu vực làng xóm đô thị hóa vẫn đang được lựa chọn như một chỗ ở thích hợp với dòng người di cư từ nông thôn sang thành thị. (Hình 2.1)

2.1.2.3. Phân bố dân cư theo quy hoạch

Về lý thuyết, các dự báo phát triển trong các đồ án quy hoạch Hà Nội đều xác định hạn chế phát triển dân số khu vực hiện hữu nhằm tạo động lực phát triển cho các khu vực mới. Tuy nhiên trên thực tế, QHC thành phố Hà Nội (1998) dự báo năm 2010 giảm dân số nội thành khoảng 80 vạn, tuy nhiên theo Tổng điều tra dân số năm 2009 cho thấy dân số nội thành hiện khoảng 1,2 triệu người [40].

Có thể thấy, mặc dù sau QHC Hà Nội 1998, Hà Nội đã phủ kín các quy hoạch chi tiết 1/2000 quận, huyện nhằm tạo cơ sở QLXD theo quy hoạch nhưng rất cần các cơ chế, chính sách hiệu quả, thống nhất đi kèm trong phát triển đô thị, tạo điều kiện xác định một chính sách dân số và nhập cư chủ động.

2.1.3. Bản sắc đô thị và tinh thần nơi chốn

Nguyễn Văn Chương [4], cho rằng nếu chỉ xem xét nơi chốn như một không gian vật chất thuần túy sẽ không phản ánh đầy đủ những đặc tính của nó. Và tinh thần nơi chốn cần được xem như là nội dung quan trọng trong xác định bản sắc cộng đồng, bản sắc đô thị và là yếu tố tạo nên bản sắc đô thị.

Nghiên cứu của Hoàng Hữu Phê và Patrick Walkley về Chất lượng và vị thế cũng đưa ra quan điểm tương tự về việc xác lập yếu tố “vị thế” trong việc lựa chọn và xác định giá trị khu vực đất đai, bất động sản trong đô thị. Lý thuyết cho rằng: “..chính vị thế được gắn vào nhà ở chứ không phải chất lượng vật lý của nó, là cái làm cho một khu vực nào đó trở nên mong muốn hoặc không mong muốn đối với những người dân (tiềm năng). Do vậy vị thế được lĩnh hội là

một cấu trúc chủ quan và nó có thể thay đổi được bởi các chiến lược mang tính chủ động..” [56]

Có thể thấy khả năng thu hút phát triển khu vực dân cư ngoài yêu cầu chất lượng thì yếu tố vị thế là rất quan trọng. Điều này đang là những nỗ lực thành công của Vincom trong việc tạo nên cộng đồng dân cư có cá tính riêng thông qua các hoạt động gắn kết cộng đồng. Đây cần được coi là một yêu cầu trong công tác QLXD theo quy hoạch các khu đô thị mới nhằm khuyến khích quá trình dịch chuyển và quyết định nơi cư trú mới của cư dân đô thị.

2.1.4. Vai trò của cộng đồng trong quản lý KGCC

Các nghiên cứu về *Cuộc sống giữa những công trình kiến trúc* của Jan Gehl; *Không gian công cộng làm nên cuộc sống thành phố* của Debra Efroymsen... khẳng định yêu cầu phát triển các KGCC đô thị. Trong đó, các nghiên cứu đều cho rằng để quản lý tốt các KGCC, ngoài vai trò quản lý nhà nước, sự tham gia giám sát và quản lý của cộng đồng là yếu tố rất quan trọng trong việc tạo ra sức sống và bản sắc riêng cho các KGCC..

Một số các nghiên cứu ở Việt Nam cũng cho thấy vai trò dần được khẳng định vai trò và trách nhiệm của cộng đồng trong phát triển KGCC, như: *” Cộng đồng trách nhiệm cho sự phát triển không gian công cộng”* của Nguyễn Phú Đức [12] hay quan điểm về *Vai trò của xã hội công dân trong quy hoạch xây dựng và quản lý đô thị* của Nguyễn Quốc Thông [46] ...

Hay theo khái niệm mở rộng về KGCC của Nguyễn Thanh Bình [32] cũng khẳng định vai trò bắt buộc của nhà nước trong quản lý các KGCC (Phụ lục 2.1) Các không gian này có ý nghĩa cần thiết với sự hoạt động bền vững của xã hội và đô thị cả trước mắt và lâu dài. Ngoài các KGCC do nhà nước quản lý, các thành phần tư nhân có thể chủ động khai thác hiệu quả tác động của các không gian liên quan một cách chủ động dựa trên các Luật và quy định.

Có thể nói, KGCC được gắn kết và phục vụ chủ yếu cho những hoạt động của cộng đồng, vì vậy vai trò và trách nhiệm duy trì sức sống hay “tinh thần nơi

chôn” (Nguyễn Văn Chương) cho KGCC một phần lớn là cộng đồng dân cư khu vực đó. Tuy nhiên trong công tác QLXD theo quy hoạch cũng cần xác định rõ các không gian, chức năng thuộc vai trò quản lý của cộng đồng là những chức năng không gian phục vụ trực tiếp nhất cho cộng đồng.

2.1.5. Nội dung QLXD theo quy hoạch KĐTMR

2.1.5.1. Nội dung quản lý xây dựng theo quy hoạch

Các nội dung QLXD theo quy hoạch được quy định bởi Luật Quy hoạch đô thị gồm: (1)Giới thiệu địa điểm; (2)Giấy phép quy hoạch; (3)Quản lý phát triển đô thị mới, khu đô thị mới; (4)Quản lý cải tạo đô thị theo quy hoạch. Trong đó, hai công cụ QLXD theo quy hoạch được áp dụng là giấy phép quy hoạch và giấy phép quy hoạch xây dựng theo Luật Xây Dựng 2014.

Đối với nội dung quản lý phát triển đô thị mới, khu đô thị mới – cải tạo, tái thiết, đầu tư phát triển đô thị được quy định tại Nghị định 11 về Quản lý đầu tư phát triển đô thị gồm ba vấn đề chính về các hoạt động liên quan đến việc đầu tư phát triển đô thị: (1)Quy hoạch đô thị; (2)Hình thành, công bố kế hoạch triển khai các khu vực phát triển đô thị; (3)Thực hiện đầu tư xây dựng và vận hành, khai thác, chuyển giao các dự án đầu tư phát triển đô thị.

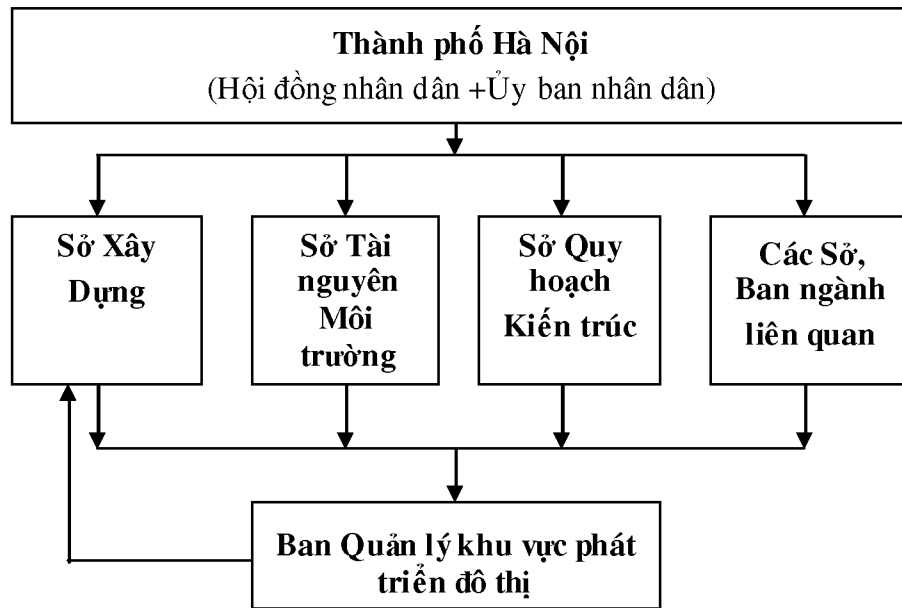
Về cơ bản đã quy định đã nội dung QLXD cho các khu vực chung trong đô thị và ngoài đô thị. Tuy nhiên với khu vực KĐTMR, một khu vực thu hút đầu tư phát triển đô thị cả khu vực đô thị mới và khu vực đô thị hiện hữu thì chưa có những quy định hiệu quả gắn với các chính sách ưu đãi phát triển đô thị theo quy hoạch.

2.1.2.2. Bộ máy quản lý khu vực phát triển đô thị

Bộ máy quản lý phát triển khu vực phát triển đô thị đã được hướng dẫn liên ngành theo Thông tư 20/2013/TTLT-BXD-BNV xác định. Trong đó Ban Quản lý khu vực phát triển đô thị chịu sự chỉ đạo, hướng dẫn và kiểm tra về chuyên môn nghiệp vụ của Sở Xây dựng và các Sở quản lý chuyên ngành tại địa phương;

Tuy nhiên, trên thực tế khi chưa thống nhất việc nội dung về quản lý thống nhất theo chính quyền đô thị thì rất cần sự tăng cường phối hợp giữa Ban quản lý khu vực phát triển đô thị với các cơ quan quản lý địa bàn quận huyện.

Sơ đồ 2.1. Mô hình bộ máy Ban quản lý khu vực phát triển đô thị theo Thông tư 20



Sự tăng cường mối liên kết với cơ quan quản lý địa bàn không chỉ làm tăng trách nhiệm địa phương mà còn nâng cao ý thức phát triển đô thị phải gắn liền với nhu cầu địa phương và cộng đồng dân cư.

2.1.6. Tác động của chính sách quản lý đất đai trong công tác QLXD theo quy hoạch KĐTMR

2.1.6.1. Xu thế cải tạo đất đai đô thị

Trên thế giới nhiều nước đã tiến hành công tác này được biết đến với khái niệm “thu hồi đất, gom đất và điều chỉnh đất” ở Nhật Bản, Hàn Quốc, Ấn Độ, Nepal, Anh, Hoa Kỳ. Ở Việt Nam, chương trình cải tạo khu tập thể Hữu Nghị, thành phố Vinh là một ví dụ thành công với sự hỗ trợ của chính quyền Tỉnh và thành phố Nghệ An và Hiệp Hội các đô thị Việt Nam, Liên minh quyền nhà ở châu Á (ACCA). Chương trình đã cho phép cộng đồng quyết định về phương pháp và nội dung cải tạo, sắp xếp chỗ ở dựa trên sự đồng thuận của cộng đồng dưới sự hỗ trợ của một tổ chức tư vấn và sự công nhận của chính quyền địa

phương. ... Tuy nhiên vấn đề gặp phải là tuân thủ quy định về diện tích thửa đất tối thiểu không đạt theo yêu cầu và liệu kiểm soát theo chỉ tiêu đất hay chỉ tiêu sàn xây dựng trong đô thị là hợp lý?. Mặc dù vậy, đây vẫn là kinh nghiệm tốt trong cải tạo chỉnh trang khu vực đô thị hiện hữu, làng xóm đô thị hóa tại các đô thị ở Việt Nam dựa trên cộng đồng dân cư.

2.1.6.2. Quy định về quy mô đất tối thiểu trong KĐTMR

Mỗi giải pháp trong lĩnh vực đất đai đều có tác động lớn đến sự phát triển đô thị ở Việt Nam với những quan điểm, mục tiêu ngắn hạn hoặc dài hạn. Trong đó quy định diện tích tối thiểu được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCNQSDĐ) là rất quan trọng bởi đây là một cơ sở để cấp GPXD. GCNQSDĐ được Nghị định 43/2014/NĐ-CP (Luật đất đai 2013) quy định cho phép nhỏ hơn 30m² sau khi tách thửa. Đối với mỗi đô thị sẽ có quy định cụ thể, ví dụ: Thành phố Hồ Chí Minh quy định diện tích tối thiểu các quận là 45m² theo Quyết định 33/2014/QĐ-UBND; Thành phố Hà Nội quy định diện tích tối thiểu các quận là 30m² theo Quyết định 22/2014/QĐ-UBND.



Hình 2.1. Đô thị hóa khu vực làng xóm thuộc quận trung tâm Hà Nội. Bài học thực tiễn về quy mô đất tối thiểu trong QLXD theo quy hoạch

Đối với khu vực nhà ở tư nhân (chiếm tỷ lệ lớn trong đô thị), những quy định này có tác động mạnh mẽ thể hiện ở quá trình gia tăng MĐXD, mặc dù cũng có những đặc điểm riêng:

+ *Đối với Khu vực đô thị mới:* Các dự án nhà ở thuộc khu đô thị mới hoặc khu vực đô thị hiện hữu đều thực hiện theo các quy định chặt chẽ với diện tích tối thiểu (ví dụ: 50m² tại các dự án tái định cư ở thành phố Hà Nội).

+ *Đối với Khu vực đô thị hiện hữu – làng xóm đô thị hóa*: xu thế chia nhỏ đất theo mức tối thiểu là phổ biến nhằm thu được lợi nhuận tối đa và giảm giá thành trong các giao dịch mua bán, chuyển nhượng đất đai, nhà ở.

Trong đó, các khu vực đô thị hiện hữu - làng xóm đô thị hóa chịu tác động mạnh nhất do áp lực phát triển dân số đô thị và bùng nổ trong QLXD. Do vậy, cần xem xét thực hiện các giải pháp đồng bộ giữa QLXD theo quy hoạch và quản lý đất đai nhằm hạn chế tác động xấu đối với khu vực này, đặc biệt là:

- + Hạn chế chia nhỏ đất đai và xu thế gia tăng MĐXD
- + Sử dụng hiệu quả đất đai nhưng đảm bảo cung ứng đầy đủ các điều kiện hạ tầng đô thị, hướng đến đảm bảo chính sách nhập cư chủ động của đô thị và quyền tiếp cận các dịch vụ xã hội của người nhập cư.
- + Xây dựng các cơ chế khuyến khích chia sẻ chức năng đất và quản lý đất đai công cộng dựa vào cộng đồng, ưu tiên đất phát triển KGCC.

2.1.7. Xu thế quản lý chỉ tiêu sử dụng đất

2.1.7.1. Vai trò chỉ tiêu sử dụng đất

Tại mục 15 điều 3 Luật QHĐT quy định: “Chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch đô thị là chỉ tiêu để quản lý phát triển không gian, kiến trúc được xác định cụ thể cho một khu vực hay một lô đất bao gồm mật độ xây dựng, hệ số sử dụng đất, chiều cao xây dựng tối đa, tối thiểu của công trình...”.

Đối với quy mô lớn, các đồ án QHPK sẽ định hướng phân bố dân cư, quy mô dân số, chỉ tiêu sử dụng đất không chế, chức năng không chế cho các khu vực... Các đồ án QHCT 1/500 có chỉ tiêu sử dụng đất và chức năng cần phù hợp với QHPK và là công cụ quản lý cho từng khu vực cụ thể. Đối với các dự án xây dựng công trình các chỉ tiêu sử dụng đất được cụ thể hóa bằng các yêu cầu cụ thể như: MĐXD, Tầng cao, HSSDD trong GPQH hoặc và GPXD.

2.1.7.2. Chính sách khuyến khích đầu tư xây dựng dựa trên ưu đãi chỉ tiêu sử dụng đất KĐTMR.

Theo kinh nghiệm phát triển đô thị tại nhiều quốc gia và ở Việt Nam, nhằm thúc đẩy khuyến khích đầu tư phát triển đô thị, việc nghiên cứu ban hành các chính sách ưu đãi có tác động tích cực. Đặc biệt với các khu vực phát triển mới, các cơ chế này cần được định hướng ngay từ khâu lập quy hoạch... hoặc các cơ chế ưu đãi chỉ tiêu sử dụng đất cho từng khu vực trong KĐTMR:

a. Đối với khu vực đô thị mới: Bao gồm các dự án phát triển nhà ở - khu đô thị mới và các dự án khu dân cư, giãn dân, đất dịch vụ... Mặc dù đã tuân thủ quy định về về lập và thẩm định dự án đầu tư xây dựng, tuy nhiên vẫn cần có các cơ chế khuyến khích, ưu đãi đầu tư hướng đến áp dụng khoa học công nghệ gắn với các định hướng phát triển bền vững và khả năng chia sẻ hài hòa các chức năng, đặc biệt là KGCC hay các chức năng còn thiếu tại địa điểm gắn với khu vực đô thị hiện hữu lân cận.

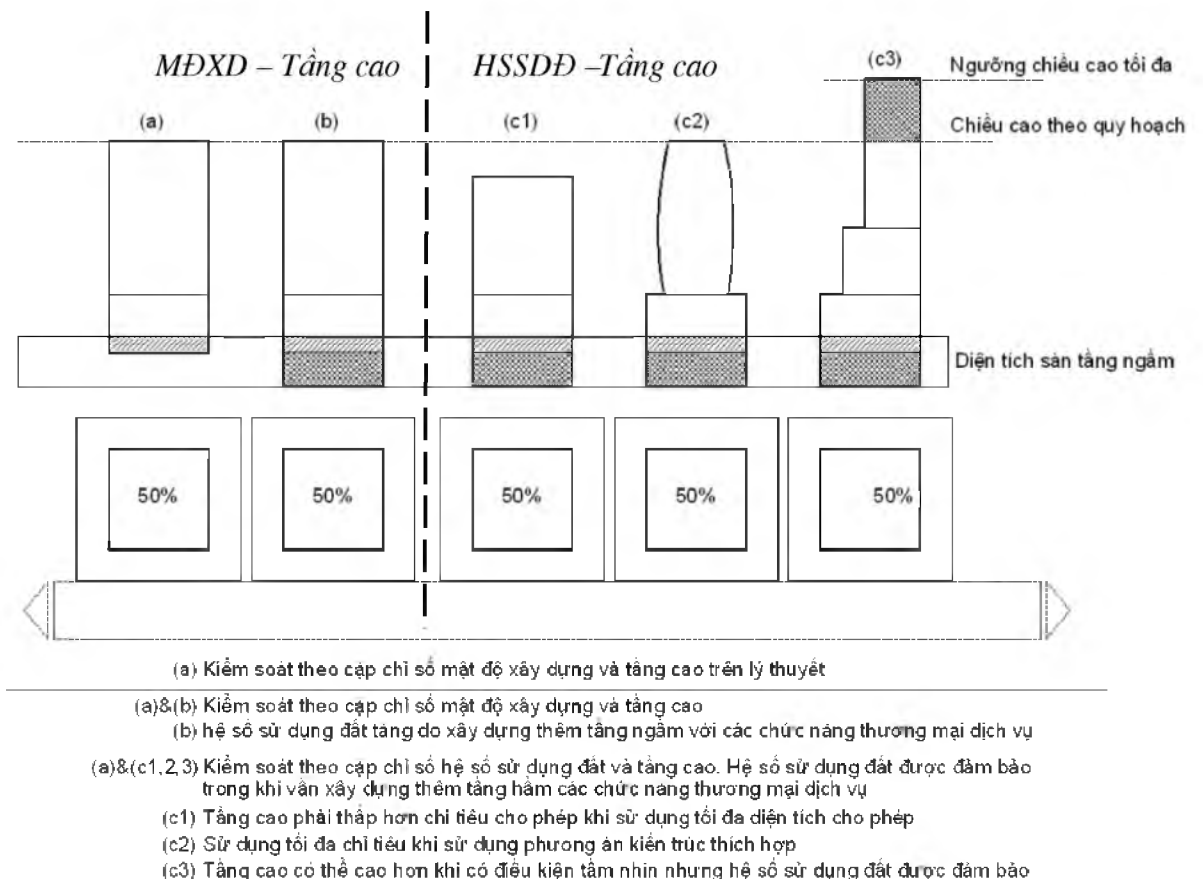
b. Đối với khu vực đô thị hiện hữu - làng xóm đô thị hóa: Do có nhiều áp lực dân số, môi trường, hạ tầng xã hội, kỹ thuật và xu thế gia tăng mật độ xây dựng, chia nhỏ đất đai tác động tới cấu trúc đô thị cũng như những định hướng phát triển lâu dài... Mặc khác, khả năng phủ kín các QHCT là khó khả thi. Do vậy ngoài các quy định chung theo QHPK, cần thiết phải xây dựng các cơ chế khuyến khích gắn với các yêu cầu quản lý không gian kiến trúc cảnh quan, chỉ tiêu sử dụng đất theo các nguyên tắc: Đáp ứng được các yêu cầu cải tạo đô thị tại các khu vực đô thị hiện hữu; Khuyến khích xu hướng cải tạo đô thị bền vững có đặc trưng đáp ứng nhu cầu phát triển; Kiểm soát sự gia tăng MĐXD.

2.1.7.3. Tính linh hoạt của hệ số sử dụng đất trong QLXD theo quy hoạch.

Ba chỉ số quan trọng của chỉ tiêu sử dụng đất là tầng cao, MĐXD và HSSĐĐ, tuy nhiên cần phải có sự linh hoạt trong phối hợp 03 chỉ tiêu này gắn với mục đích của mỗi chỉ số. Trong ba chỉ số trên, HSSĐĐ cung cấp thông tin

đầy đủ về hiệu quả sử dụng đất đai và quy mô khối tích các công trình được xây dựng trên một khu vực đất đai.

Quản lý HSSDD cũng cần được xem xét gắn với quan điểm linh hoạt trong quản lý các chức năng sàn xây dựng nhằm xây dựng cách tính toán tổng diện tích sàn xây dựng (có ưu đãi) là cơ sở tính toán HSSDD phù hợp theo quy hoạch (có hoặc không có ưu đãi). Điều này cho phép khả năng can thiệp đối với các dự án đầu tư xây dựng công trình trên cơ sở các chương trình ưu đãi HSSDD. Ngoài ra là sự quản lý linh hoạt không gian kiến trúc, hình khối kiến trúc công trình (trên mặt đất và dưới mặt đất) phù hợp với quy hoạch và là cơ sở tính toán, kiểm soát một số hệ thống hạ tầng kỹ thuật đô thị trong quá trình phát triển đô thị. (Hình 2.2).



Hình 2.2. So sánh vai trò kiểm soát theo cặp chỉ tiêu sử dụng đất

MĐXD – Tầng cao và HSSDD – Tầng cao

QLXD theo quy hoạch kiểm soát chỉ số HSSDD và Tầng cao sẽ cho nhiều kết quả không gian kiến trúc mà không làm thay đổi bản chất (tổng diện tích sàn

xây dựng) và không gia tăng áp lực với hạ tầng đô thị. Do vậy, có thể cho phép công trình có thể xây cao hơn dự báo, tạo nên sự linh hoạt trong sáng tác kiến trúc hoặc giải quyết các nhu cầu điều chỉnh tầng cao của nhà đầu tư. (Hình 2.2).

Do vậy, cần thiết phải nghiên cứu xây dựng bộ “Quy định tính toán tổng diện tích sàn xây dựng công trình” tạo cơ sở pháp lý quan trọng trong QLXD theo quy hoạch.

2.1.7.4. Thống nhất quản lý hệ số sử dụng đất và tổng diện tích sàn xây dựng.

Sự thống nhất trong kiểm soát hệ số sử dụng đất kết hợp với các chính sách ưu đãi hệ số sử dụng đất đòi hỏi cần phải có quy định cụ thể trong kiểm soát HSSDD và tổng diện tích sàn xây dựng theo hướng:

- + **Kiểm soát HSSDD tối ưu theo quy hoạch:** HSSDD tối đa cần cân bằng lợi ích của dự án và sự phát triển bền vững của đô thị.
- + **Kiểm soát HSSDD và sử dụng hiệu quả đất đai đô thị:** Đất đai là tài nguyên hữu hạn, đặc biệt là đất đai đô thị, do vậy cần quản lý các chỉ tiêu sử dụng đất phù hợp với điều kiện cung ứng hạ tầng kỹ thuật đô thị và định hướng phát triển đô thị.
- + **Kiểm soát HSSDD và hỗ trợ các xu thế mới trong quy hoạch kiến trúc:** dựa trên các cơ chế ưu đãi khuyến khích các diện tích sàn xây dựng phù hợp với xu thế thiết kế hiện đại, đáp ứng yêu cầu mới
- + **Kiểm soát HSSDD và Chính sách phát triển Nhà ở:** Chính sách phát triển nhà ở cao tầng tại đô thị là một xu thế chung, do vậy kiểm soát không gian đô thị gắn với hệ số sử dụng đất là một hướng đi đúng.
- + **Kiểm soát tổng diện tích sàn và phí, thuế từ đất đai:** các loại phí và thuế đất đai và quyền sử dụng tài sản gắn liền với đất... hầu hết đều được chuyển đổi về đất đai dựa trên cơ sở Luật đất đai 2013 và Luật Thuế sử dụng đất phi nông nghiệp.

Việc tính toán các hệ số phân bổ theo Thông tư 76/2014/TT-BTC với công thức: “Hệ số phân bổ = Tổng diện tích đất / tổng diện tích xây dựng nhà” hay phí cấp GPXD dựa trên tỷ lệ % của chi phí đầu tư xây dựng công trình là những con số phức tạp, khó kiểm soát. Do vậy, kiểm soát tổng diện tích sàn có thể cho phép thu các loại phí và thuế trực tiếp trên m² sàn xây dựng trên cơ sở phân biệt quyền sử dụng đất (nhà nước cho thuê, tư nhân, nhà nước sở hữu).

2.1.8. Chính sách phát triển các chương trình ưu đãi

KĐTMR quận Hà Đông được định hướng quy hoạch là một khu vực phát triển mới với nhiều các dự án và cần thu hút lượng đầu tư lớn nhưng cần đảm bảo các tiêu chí, định hướng phát triển theo quy hoạch. Thông thường, các chương trình ưu đãi các dự án đầu tư xây dựng sử dụng các công cụ về tài chính như miễn giảm thuế về đất đai hoặc doanh nghiệp hoặc được hưởng các chỉ tiêu sử dụng đất theo từng dự án cụ thể mà chưa có một cơ chế chung thống nhất gắn với các định hướng phát triển đô thị theo quy hoạch.

Các chương trình ưu đãi dựa trên cơ chế minh bạch, công khai và khuyến khích nhà phát triển đô thị đầu tư đúng định hướng và có lợi cho sự phát triển của đô thị - cộng đồng, hài hòa nhu cầu và lợi ích của Nhà quản lý – Nhà đầu tư – Người dân và Cộng đồng với các mục tiêu như:

- + Khuyến khích đầu tư phát triển cho các khu vực ưu tiên nhằm hoàn thiện cấu trúc đô thị theo từng giai đoạn phát triển.
- + Ứng dụng công nghệ mới trong xây dựng nhằm tiết kiệm năng lượng, thân thiện môi trường, công trình xanh...
- + Khuyến khích chia sẻ các không gian thuộc quyền sử dụng tư nhân cho cộng đồng và đô thị như các khoảng lùi, không gian trồng, lối đi bộ, không gian xanh... kết nối đô thị và tạo cảnh quan đô thị có đặc trưng.
- + Bảo tồn các công trình di tích, văn hóa kiến trúc truyền thống, làng nghề

+ Khuyến khích cộng đồng trong cải tạo ô đất trong các khu vực cải tạo chỉnh trang, khu vực đô thị hiện hữu - làng xóm đô thị hóa.

2.1.9. Đổi mới nội dung cấp giấy phép gắn với cơ chế ưu đãi HSSDD.

2.1.9.1. Giấy phép quy hoạch

KĐTMR quận Hà Đông đã có QHPK S4 được phê duyệt nên về nguyên tắc sẽ không sử dụng công cụ GPQH mà chỉ sử dụng GPXD. Tuy nhiên đối với một số khu chức năng đặc thù có thể vẫn cần đến GPQH xây dựng. Nội dung GPQH cần xem xét bổ sung các nội dung ưu đãi, khuyến khích dựa trên giấy chứng nhận ưu đãi (nếu có) tạo cơ sở pháp lý lập QHCT hoặc dự án đầu tư cho các khu chức năng đặc thù.

2.1.9.2. Giấy phép xây dựng

GPXD là một công cụ hữu hiệu trong QLXD theo quy hoạch tại các đô thị, mặc dù vẫn có một khoảng cách lý thuyết từ dự báo quy hoạch đến thực tiễn. Do vậy cần xem xét bổ sung các quy định phù hợp với mục tiêu quản lý chỉ tiêu sử dụng đất trong GPXD theo quy hoạch, cụ thể là kiểm soát tổng diện tích sàn xây dựng theo quy hoạch hay HSSDD theo quy hoạch.

Nội dung đổi mới quản lý trong GPXD là việc bổ sung các quy định mới nhằm tăng tính linh hoạt của việc xác định chỉ tiêu HSSDD trên thực tế. Theo đó, GPXD được gắn với các cơ chế ưu đãi phù hợp dựa trên giấy chứng nhận ưu đãi sẽ góp phần đơn giản hóa thủ tục, rút ngắn thời gian trong các bước điều chỉnh quy hoạch, điều chỉnh dự án. Đặc biệt nó tạo nên công cụ bổ sung cho nhà quản lý nhằm thực hiện các chính sách, định hướng mới trong phát triển đô thị phù hợp theo quy hoạch và các điều kiện thực tế.

2.2. Cơ sở pháp lý quản lý xây dựng theo quy hoạch

Hệ thống các văn bản pháp lý trong công tác QLXD theo quy hoạch gồm Luật Xây Dựng, Luật Quy hoạch đô thị và các Nghị định, Thông tư hướng dẫn, Quy chuẩn, Tiêu chuẩn liên quan. Đặc biệt, Luật Xây Dựng 2014 ra đời đòi hỏi đổi mới các nội dung văn bản, Nghị định liên quan phù hợp với giai đoạn mới, hướng đến mục tiêu xã hội dân chủ.

Hà Nội với Luật Thủ Đô có ý nghĩa quan trọng trong việc nghiên cứu xây dựng các cơ chế đặc thù trong công tác xây dựng và phát triển đô thị trong đó có công tác QLXD theo quy hoạch. Đối với cấp địa phương và quận Hà Đông thực hiện theo các quy định cụ thể của UBND thành phố Hà Nội.

2.2.1. Luật Thủ đô

Luật Thủ đô được thông qua đã đem lại một số quyền lớn hơn để giải quyết các vấn đề trong quản lý phát triển thành phố Hà Nội như: Đất đai; Bảo vệ môi trường; Phát triển nhà ở; Giao thông vận tải... chính sách về quản lý dân cư, cơ chế về tài chính... nhằm tạo được các điều kiện tốt nhất trong phát triển thủ đô Hà Nội.

Luật cũng quy định việc xây dựng và phát triển Thủ đô phải được thực hiện theo Quy hoạch chung xây dựng Thủ đô, các quy định của pháp luật về xây dựng, về quy hoạch đô thị và các quy định khác của pháp luật có liên quan. Mặt khác, với đặc thù là đô thị đặc biệt, theo Nghị định 24/2014/NĐ-CP cho phép UBND Hà Nội được phép thành lập các “Cơ quan chuyên môn đặc thù” khác phù hợp trình Hội đồng nhân dân cùng cấp quyết định.

Những cơ sở pháp lý này sẽ tạo thuận lợi cho việc đề xuất xây dựng cơ chế thí điểm trong QLXD theo quy hoạch KĐTMR quận Hà Đông như các cơ chế khuyến khích ưu đãi HSSDD; Đổi mới nội dung QLXD; đổi mới nội dung GPXD; Cơ chế chuyển nhượng quyền phát triển không gian; Ngân hàng về quyền phát triển không gian...

2.2.2. Luật Quy hoạch đô thị và các Nghị định

Năm 2008, trên cơ sở Luật Quy hoạch đô thị, nội dung công tác quản lý đã được cụ thể hóa và thực hiện theo Nghị định số 37/2010/NĐ-CP về lập thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị; Nghị định 38/2010/NĐ-CP về Quản lý không gian kiến trúc, cảnh quan đô thị; Nghị định 39/2010/NĐ-CP về Quản lý không gian xây dựng ngầm đô thị. Đây là những quy định chính để lập đồ án quy hoạch, TKĐT, quy chế quản lý làm cơ sở QLXD theo quy hoạch.

Các nội dung lập đồ án quy hoạch sử dụng hệ thống các quy chuẩn tiêu chuẩn liên quan, đặc biệt là QCVN01:2008 cần phải bổ sung và cụ thể hóa quy định về chỉ tiêu HSSDD đã có trước đây tại Quy chuẩn xây dựng Việt Nam 1997 đã hết hiệu lực.

2.2.3. Luật Xây Dựng 2014

Năm 2003 Luật Xây Dựng đã công bố nội dung Quản lý quy hoạch xây dựng và được hướng dẫn cụ thể tại Nghị định 08/2005/NĐ-CP về Quy hoạch xây dựng.

Năm 2014, Luật Xây Dựng sửa đổi đã được thông qua, có hiệu lực 01/12/2015 quy định nội dung Quản lý xây dựng theo đồ án quy hoạch xây dựng tại các Điều 45,46,47,48. Trong đó, nội dung quản lý Quy hoạch xây dựng theo Luật Xây Dựng 2013 đã được điều chỉnh thống nhất với Luật Quy hoạch đô thị về khái niệm Quản lý xây dựng theo quy hoạch. Luật Xây Dựng năm 2013 cũng đã lược bỏ quy định về nội dung công bố quy hoạch và bổ sung yêu cầu xác định kế hoạch thực hiện quy hoạch phù hợp với mục tiêu, nguồn lực thực hiện. Luật Xây Dựng sửa đổi 2014 đã có 18 Điều, so với 7 Điều của Luật Xây Dựng 2003 về nội dung Giấy phép xây dựng. Nội dung này cho thấy sự nhận thức đầy đủ về vai trò quan trọng của công cụ GPXD trong thực tiễn xây dựng và quản lý xây dựng theo quy hoạch.

Những nội dung chưa thống nhất trong xác định chỉ tiêu về HSSDD trong GPXD đã cho thấy những bất cập trong xác định tổng diện tích sàn xây dựng,

chiều cao trên thực tế. Mặt khác, nó cũng cho thấy nhu cầu cấp bách về việc xây dựng một bộ “Quy định tính toán tổng diện tích sàn xây dựng công trình”. Trong đó theo kinh nghiệm quản lý nhiều nước cần thiết phải có các cơ chế ưu đãi diện tích sàn gắn với sự chia sẻ của nhà đầu tư với cộng đồng, hoặc phù hợp với các định hướng phát triển đô thị...

Có thể thấy, Luật Xây Dựng 2014 ra đời đánh dấu một bước chuyển mới trong việc thay đổi cơ sở của nhiều các Nghị định hướng dẫn các nội dung liên quan đến quy hoạch, xây dựng và quản lý xây dựng. Trong đó việc nghiên cứu nội dung QLXD theo quy hoạch gắn với đầu tư phát triển đô thị là hết sức quan trọng.

2.2.4. Nghị Định 11/2013/NĐ-CP về Quản lý đầu tư phát triển đô thị

Nghị định số 11/2013/NĐ-CP xác định quan điểm mới gắn công tác lập quy hoạch và lập kế hoạch trong quản lý đầu tư phát triển đô thị ở Việt Nam.

Đối tượng chủ yếu là các dự án đầu tư phát triển đô thị được xem xét từ khâu lập quy hoạch đến dự án đầu tư. Theo đó, các chính quyền đô thị cần có kế hoạch định hướng đầu tư phù hợp với định hướng phát triển quy hoạch, hướng tới sự hoàn thiện cấu trúc đô thị theo từng giai đoạn cụ thể. Mặt khác tập trung được nguồn lực cho phát triển đô thị, hạn chế tình trạng phát triển theo các dự án manh mún, thiếu kiểm soát.

Tuy nhiên, Nghị định 11 quy định về cơ chế quản lý chưa mạnh về phân cấp, giao quyền quản lý và tự chịu trách nhiệm cho các địa phương. Đây là một điểm hạn chế trong việc phát huy tính chủ động của địa phương trong việc thu hút đầu tư phát triển đô thị. Theo đó, đối với thành phố Hà Nội Thủ tướng Chính phủ sẽ quyết định các khu vực phát triển đô thị sau khi có ý kiến thẩm định của Bộ Xây dựng. Chính quy trình này có thể làm chậm trễ quá trình xây dựng các khu vực phát triển đô thị xa rời các nhu cầu của thực tế. Đối với thành phố Hà Nội việc xây dựng được định hướng phát triển đô thị có dự kiến nguồn lực đầu tư và không gian phát triển là một yêu cầu lớn và rất khó khăn, cho đến nay Hà

Nội vẫn chưa đưa ra được nội dung về khu vực phát triển đô thị phù hợp theo tinh thần Nghị định 11.

Trong Điều 6, Nghị Định 11 quy định về các cơ chế Khuyến khích, hỗ trợ và ưu đãi đối với các dự án đầu tư phát triển đô thị cho phép: Đầu tư hạ tầng xã hội phục vụ lợi ích công cộng không có khả năng thu hồi vốn; Công trình có ứng dụng công nghệ mới, thân thiện môi trường...và Các trường hợp ưu đãi khác theo quy định của pháp luật.

Đây là những cơ sở pháp lý quan trọng đặt tiền đề cho việc xây dựng các cơ chế thưởng, ưu đãi cho các nhà đầu tư phát triển đô thị gắn với nội dung chia sẻ lợi ích cho cộng đồng và đô thị.

2.2.5. Quy hoạch tổng thể phát triển kinh tế xã hội thành phố Hà Nội

Quy hoạch tổng thể phát triển kinh tế - xã hội thành phố Hà Nội đến năm 2020, định hướng đến năm 2030 là cơ sở cho việc lập, trình duyệt và triển khai thực hiện các quy hoạch ngành (quy hoạch xây dựng, quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất và các quy hoạch khác có liên quan), các dự án đầu tư trên địa bàn thành phố Hà Nội).

Quy hoạch xác định một số định hướng phát triển đô thị trung tâm từ khu vực nội đô về phía Tây, Nam đến đường vành đai 4 và về phía Bắc đến khu vực Mê Linh, Đông Anh; phía Đông đến khu vực Gia Lâm và Long Biên. Trong đó, Khu vực mở rộng phía Nam sông Hồng (từ sông Nhuệ đến đường vành đai 4) bao gồm chuỗi các đô thị: Đan Phượng, Hoài Đức, Hà Đông, Thanh Trì, được ngăn cách với khu vực nội đô bằng vùng đệm vành đai sông Nhuệ. Đây là khu vực phát triển dân cư mới cao tầng đồng bộ và hiện đại, các trung tâm văn hóa, dịch vụ thương mại, tài chính của vùng, quốc gia.

Quy hoạch cũng đề xuất định hướng về kinh tế đô thị, huy động vốn đầu tư phát triển đô thị như: Phát hành trái phiếu đô thị, thành lập một số công ty tín dụng cổ phần có quy mô lớn; Tăng cường huy động vốn đầu tư thông qua các hình thức đầu tư BOT, BTO, BT đẩy nhanh phát triển kết cấu hạ tầng; Đặc biệt,

nghiên cứu áp dụng thí điểm một số hình thức đầu tư mới trong đầu tư xây dựng các công trình kết cấu hạ tầng kỹ thuật, xã hội và cung cấp dịch vụ như PPP (hợp tác công - tư), TOT (chuyển giao - kinh doanh - chuyển giao)... hình thành, mở rộng các quỹ phát triển đô thị, quỹ phát triển hạ tầng đô thị, quỹ phát triển nhà ở đô thị phù hợp với quy định của pháp luật.

2.2.6. Định hướng của QHCHN 2030-2050 cho KĐTMR quận Hà Đông

QHCHN2030 xác định khu vực Hà Đông thuộc khu vực phát triển đô thị trung tâm và là một trong các khu vực đô thị thuộc chuỗi đô thị phía Đông đường vành đai 4 (khu D4 nay gọi là S4) với tính chất: Phát triển hỗn hợp các chức năng đô thị, như: nhà ở, các dịch vụ công cộng khu đô thị, các dịch vụ công cộng cấp thành phố, đầu mối HTKT cấp khu vực. Dân số khoảng 350.000 người, mật độ 9.477 người/km² với các định hướng phát triển chính:

Phát triển đô thị mới đồng bộ và kết nối với không gian đô thị Hà Đông hiện hữu. Bảo tồn các khu vực phố cũ (thuộc làng Cầu Đor), làng nghề truyền thống (Vạn Phúc, Đa Sĩ, Văn Khê, Dương Nội..) và các công trình di tích văn hóa lịch sử gắn với làng xóm hiện hữu.

Các trung tâm đa chức năng mật độ cao tại Văn Quán, Mỗ Lao, Văn Phú. Văn Khê và dọc quốc lộ 6, đường vành đai 3,5. Tạo dựng không gian mở gắn với công trình công cộng/ giải trí liền kề các khu vực mặt nước hiện hữu, có liên kết lối dành cho người đi bộ với hành lang Sông Nhuệ, thiết lập lối đi dạo cảnh quan dọc bên bờ kênh La Khê.

2.2.7. Chương trình phát triển nhà ở thành phố Hà Nội

Chương trình phát triển nhà ở thành phố Hà Nội giai đoạn 2012-2020 và định hướng đến năm 2030 do Thủ tướng Chính phủ ban hành tại Quyết định 996/QĐ-TTg năm 2014 phù hợp với Chiến lược phát triển nhà ở quốc gia đến năm 2020 và tầm nhìn đến năm 2030. Theo đó, chương trình xác định một số nội dung và định hướng trong tổ chức thực hiện như:

+ Diện tích nhà ở bình quân là 26,3m²/người (tối thiểu 8,5m²/người), trong đó khu vực đô thị 29,1 m²/người... tỷ lệ nhà ở cao tầng trong các dự án khoảng 80% .

+ Rà soát các thủ tục hành chính và cơ chế chính sách trong lĩnh vực đầu tư, quy hoạch kiến trúc, quản lý đất đai, cấp phép xây dựng, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất... tạo điều kiện hộ gia đình, cá nhân xây dựng, cải tạo nhà ở theo quy hoạch và các chủ đầu tư triển khai các dự án phát triển nhà ở.

+ Tuyên truyền, vận động dân cư thay đổi phương thức, tập quán từ sở hữu chuyên sang hình thức thuê nhà, từ hình thức nhà ở riêng lẻ chuyển sang căn hộ chung cư...

Trong đó, vấn đề rà soát các cơ chế chính sách trong việc xác định quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn với đất, nội dung cấp GPXD quy định trong chương trình là cơ sở pháp lý cho các giải pháp áp dụng cho khu vực nhà ở thành phố, trong đó có khu vực nhà ở thấp tầng.

2.2.8. Các cơ sở quản lý xây dựng theo quy hoạch

2.2.8.1. Quản lý theo đồ án QHPK S4

Trên cơ sở QHCHN2030-2050, QHPK S4 được phê duyệt, các QHCT 1/500 và TKĐT sẽ là cơ sở QLXD theo quy hoạch và được phân chia theo các quy mô, chức năng khu vực, cụ thể là:

+ Đối với khu vực quận Hà Đông, thực hiện quản lý theo QHPK gồm S3, S4, GS, H2-2, H2-3 và thực hiện theo phân cấp của UBND thành phố Hà Nội và Sở Xây Dựng. Thực tế này đang đặt ra yêu cầu về bộ máy quản lý theo các phân khu đô thị hay đơn vị hành chính

+ Đối với KĐTMR quận Hà Đông thực hiện QLXD theo QHPK S4 theo 4 vùng đặc trưng đã được phân định với các ô quy hoạch được nêu rõ trong Quy định quản lý kèm theo đồ án QHPK S4. Trong đó các khu vực có các KGCC gắn với không gian văn hóa tín ngưỡng truyền thống cần xây dựng

các cơ chế quản lý gắn với sự tham gia của cộng đồng nhằm duy trì và phát huy các giá trị đặc trưng của khu vực đô thị.

+ Đối với các QHCT: Hà Đông hầu như chưa lập QHCT, TKĐT tại các khu vực đô thị hiện hữu mà mới chỉ tập trung lập QHCT cho các khu dân cư mới và các dự án phát triển đô thị mới phục vụ đầu tư xây dựng. Do vậy, về cơ bản công tác QLXD theo quy hoạch các khu vực đô thị hiện hữu và làng xóm đô thị hóa hiện đang dựa trên GPXD để quản lý.

Do vậy cơ sở quy hoạch cơ bản cho công tác QLXD theo quy hoạch KĐTMR quận Hà Đông là QHPK S4 được phê duyệt, là cơ sở cấp GPXD hoặc GPQH trên địa bàn.

2.2.8.2. Quản lý theo Quy chế quản lý quy hoạch kiến trúc đô thị

Quy chế quản lý quy hoạch kiến trúc chung thành phố Hà Nội là công cụ quản lý và là cơ sở lập Quy chế quản lý quy hoạch kiến trúc quận Hà Đông theo hướng dẫn của Thông tư số 19/2010/TT-BXD. Các nội dung cần quản lý bao gồm: Quy chế quản lý đối với quy hoạch và không gian Quận; Quy chế quản lý đối với công trình kiến trúc; Quy chế quản lý đối với các công trình hạ tầng kỹ thuật, giao thông.

Trong đó Quy chế quản lý quy hoạch kiến trúc quận Hà Đông cần xác định 3 khu vực chính gồm: Khu vực nội đô mở rộng (phía Đông sông Nhuệ) - Khu vực phát triển mới (Phía Tây sông Nhuệ đến phía Đông đường vành đai 4) - Khu vực hạn chế phát triển (phía Tây đường vành đai 4). Đồng thời phù hợp với 05 QHPK liên quan và xác định các nội dung quy chế cho các khu vực cụ thể:

+ Quy chế quản lý quy hoạch đối với các khu vực: Đô thị cũ, khu vực cải tạo, chỉnh trang; Đô thị mới; Các trục đường, nút giao thông, tuyến phố chính; Cảnh quan công viên, cây xanh, sông hồ; Khu vực bảo tồn; Khu vực công nghiệp; Khu vực an ninh, quốc phòng.

+ Quy chế quản lý đối với công trình kiến trúc cũng phân định rõ các đối tượng cần quản lý như: Các khu chung cư mới và các khu chung cư cũ,

cải tạo, chỉnh trang đã có quy hoạch; Các khu chung cư cũ, cải tạo, chỉnh trang chưa có quy hoạch; Nhà ở riêng lẻ, dân tự xây; Công trình có tính đặc thù.

Đồng thời trong lập quy chế cần lồng ghép các nội dung khuyến khích ưu đãi đầu tư phát triển đô thị hoặc hạn chế phát triển đặc biệt trong khu vực phát triển đô thị làm cơ sở pháp lý cho công tác QLXD theo quy hoạch.

2.2.8.3. Quản lý theo giấy phép quy hoạch

Cơ sở cấp giấy phép quy hoạch theo Điều 71- Luật Quy hoạch đô thị căn cứ trên yêu cầu quản lý, quy chuẩn quy hoạch xây dựng, Quy chế quản lý quy hoạch kiến trúc đô thị. Trong khi đó, Điều 47-Luật Xây Dựng (2014) quy định cơ sở cấp giấy phép quy hoạch xây dựng căn cứ trên yêu cầu quản lý, quy chuẩn quy hoạch xây dựng và quy định quản lý của quy hoạch chung.

Tuy có cách sử dụng ngôn từ khác nhau nhưng nội dung bao hàm là tương đồng và đều là cơ sở cho việc lập đồ án quy hoạch chi tiết hoặc dự án đầu tư xây dựng cho các khu vực chưa có quy hoạch phân khu hoặc quy hoạch chi tiết được phê duyệt hoặc các khu chức năng đặc thù.

2.2.8.4. Quản lý theo giấy phép xây dựng

Nghị định 64/2012/NĐ-CP căn cứ Luật Xây Dựng (2003) quy định các nội dung và yêu cầu về cấp phép xây dựng và được các đô thị lấy làm căn cứ ra quyết định về cấp GPXD. Hiện nay quận Hà Đông thực hiện cấp GPXD theo quyết định số 59/2013/QĐ-UBND của UBND thành phố Hà Nội ngày 19/12/2013.

Tháng 1, năm 2015 Luật Xây Dựng 2014 có hiệu lực quy định các nội dung về Giấy phép xây dựng tại Điều 45 đến Điều 106. Trong đó các quy định chi tiết về cơ bản là các quy định khung có tham khảo quy định theo Nghị định 64/2012. Do vậy về cơ bản có thể thấy nội dung trình tự cấp GPXD không có thay đổi lớn ngoài việc làm rõ quy định mở (nếu có) của MĐXD và HSSĐĐ trong nội dung GPXD.

Mặt khác việc điều chỉnh Nghị định 64/2012 sẽ là cơ hội bổ sung điều khoản cho phép ưu đãi trong GPXD nhằm tạo nên sự linh hoạt trong nội dung GPXD. Đồng thời, cho phép công cụ GPXD có tác dụng hỗ trợ hiệu quả hơn trong các định hướng phát triển bền vững đô thị, ứng dụng công nghệ mới, vật liệu mới, xu thế mới...

2.2.9. Hệ thống các quy chuẩn, tiêu chuẩn

2.2.9.1. Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng

Các chỉ tiêu sử dụng đất trong các đồ án quy hoạch là một nội dung quan trọng căn cứ phù hợp với chức năng và các quy chuẩn, tiêu chuẩn cho phép. Tại những khu vực chưa có quy hoạch, QLXD theo quy hoạch thông qua cấp GPXD dựa vào QCVN01:2008.

Tuy nhiên, thực tế cho thấy nội dung quản lý chỉ tiêu sử dụng đất theo QCVN01:2008 dựa vào MĐXD, Tầng cao và quy mô đất đai đang tạo nên các xu thế chia nhỏ đất đai đô thị nhằm hưởng các chỉ tiêu sử dụng đất tối đa. Đồng thời thiếu kiểm soát tổng diện tích sàn hay HSSDD cũng dẫn đến những vấn đề phát sinh HSSDD ảo trên thực tế.

Mặt khác, QCVN01:2008 còn chưa tạo được chỉ số thống nhất có thể kiểm soát được và làm cơ sở xác định các cơ chế thưởng, ưu đãi, khuyến khích đầu tư xây dựng các không gian, chức năng phù hợp. Theo kinh nghiệm nhiều quốc gia như Singapore, Nhật Bản, HongKong cho rằng ý nghĩa chức năng của HSSDD có vai trò quan trọng trong QLXD, kết nối công tác quy hoạch đến xây dựng công trình một cách hiệu quả và minh bạch.

Các đô thị lớn ở Châu Á nói chung và Việt Nam nói riêng có xu hướng xây dựng các đô thị cao tầng... do vậy vấn đề quan trọng là sự phù hợp về không gian kiến trúc cảnh quan đô thị và khả năng cung ứng của hệ thống hạ tầng đô thị, đặc biệt là giao thông. Những yếu tố này hầu hết sẽ được quy hoạch đề xuất trong định hướng phát triển đô thị và có thể dễ dàng kiểm soát bởi quy định về HSSDD và tầng cao.

Do vậy, cần nghiên cứu xem xét đưa lại chỉ tiêu HSSDD đã có trong Quy chuẩn xây dựng Việt Nam 1997 - tập 1 vào QCVN01:2008 với một số quan điểm mới như:

- + Sử dụng kiểm soát cặp chỉ tiêu HSSDD và tầng cao cho các công trình nhà ở, công trình hỗn hợp, công trình công cộng, thương mại dịch vụ...
- + MĐXD cần được khống chế bởi yêu cầu về chi giới xây dựng, khoảng lùi công trình, khoảng cách công trình, tỷ lệ đất cây xanh, diện tích bãi đỗ xe...
- + Nghiên cứu ngưỡng tối đa HSSDD là 10 lần, trừ các trường hợp đặc biệt (Quy chuẩn xây dựng 1997 quy định tối đa là 5 lần; kinh nghiệm của Hồng Kong là 10 lần)

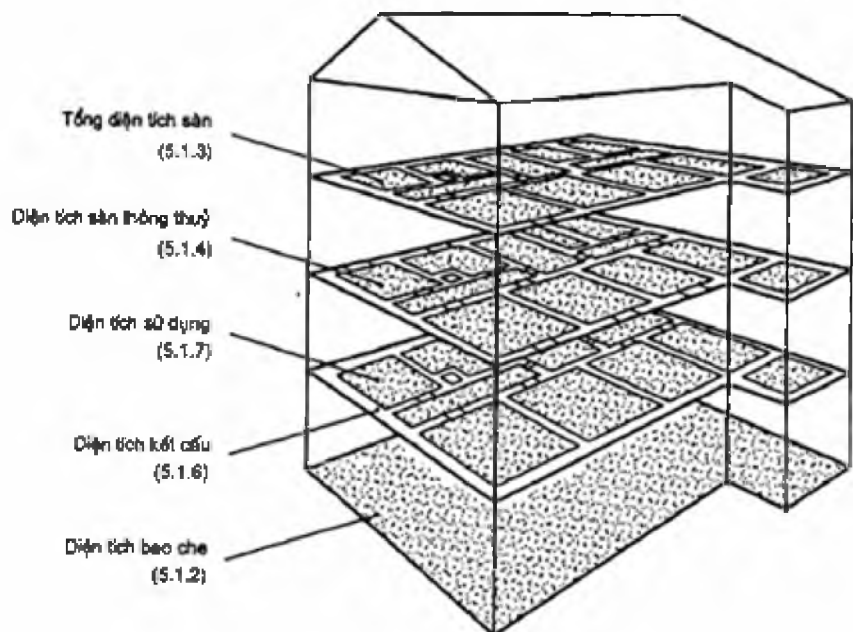
2.1.9.2. Các tiêu chuẩn liên quan đến nội dung xác định tổng diện tích sàn xây dựng

Quy chuẩn xây dựng Việt Nam 1997 đã hết hiệu lực quy định không tính diện tích xây dựng tầng hầm vào tổng diện tích sàn xây dựng. Hiện nay chưa có văn bản pháp lý nào hướng dẫn cụ thể các nội dung xác định tổng diện tích sàn xây dựng làm cơ sở tính toán HSSDD ở Việt Nam.

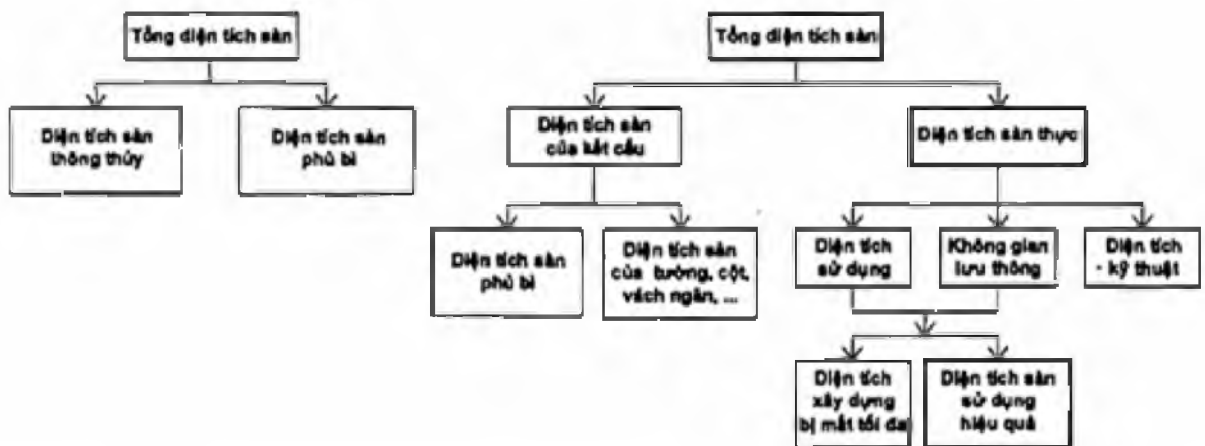
Một số các văn bản liên quan thường chỉ hướng dẫn nội dung khái niệm diện tích sàn tương ứng với mục tiêu riêng, cụ thể như sau:

- + Tiêu chuẩn Việt Nam TCVN4451:1987 về Nhà ở - Nguyên tắc thiết kế quy định về phương pháp xác định hệ số khối mặt bằng của nhà ở K, K1, K2 trong đó, tỷ số $K = \text{Diện tích ở} / \text{Diện tích sàn xây dựng}$ được quy định dao động trong khoảng 0,4 đến 0,45.
- + Tiêu chuẩn Việt Nam TCVN 323:2004 sửa đổi theo quyết định số 21/2006/QĐ-BXD quy định “*Tại các khu đô thị mới có nhà ở cao tầng cần đảm bảo mật độ xây dựng không vượt quá 40% và hệ số sử dụng đất không vượt quá 5,0. Trong các trường hợp khác áp dụng theo quy hoạch xây dựng chi tiết được cấp có thẩm quyền phê duyệt.*”

+ Tiêu chuẩn Việt Nam TCVN 9255:2012 về tiêu chuẩn tính năng trong tòa nhà - Định nghĩa, phương pháp tính các chỉ số diện tích và không gian. Trong đó có đưa ra khái niệm: *Tổng diện tích sàn của tòa nhà là tổng diện tích sàn của các tầng Các tầng có thể bao gồm các tầng nằm hoàn toàn hoặc một phần dưới mặt đất, các tầng phía trên mặt đất, tầng áp mái, hiên, sân thượng, sàn kỹ thuật hoặc sàn để làm kho chứa (Hình 2.3)*



Hình 2.3. Minh họa về các loại diện tích bề mặt công trình (nguồn: TCVN 9255:2012)



Hình 2.4. Các thành phần tính toán tổng diện tích sàn (nguồn: TCVN 9255:2012)

TCVN9255:2012 cũng xác định các khái niệm về Diện tích sàn thông thủy; Diện tích sàn thực; Diện tích kết cấu; Diện tích sử dụng; Diện tích kỹ thuật; Diện tích lưu thông; Diện tích bao che của tòa nhà... và được tổng hợp theo minh họa hình 2.4. Đặc biệt TCVN 9255 đưa ra khái niệm về “Diện tích xây dựng bị mất tối đa và diện tích xây dựng bị mất thực” giải nghĩa cho việc tính toán các diện tích sàn được coi là không sử dụng được khi được dùng cho các chức năng cố định khác.

TCVN9255:2012 hiện là văn bản pháp lý quy định kỹ lưỡng nhất nội dung tính toán tổng diện tích sàn xây dựng. Tuy nhiên mục đích của các nội dung này chủ yếu để đánh giá cho các chỉ tiêu về chức năng, kỹ thuật và kinh tế cho công trình. Mặt khác, TCVN9255:2012 cho thấy các phương pháp xác định diện tích sàn xây dựng cũng mang tính chất tương đối, phụ thuộc nhiều vào mục đích xác định chứ không phụ thuộc hoàn toàn vào diện tích sàn xây dựng trên thực tế.

Do vậy cần phải xây dựng “Bộ Tiêu chuẩn Việt Nam có quy định về tính toán tổng diện tích sàn xây dựng” đề cập đầy đủ các nội dung về quy định tính toán diện tích sàn xây dựng công trình dựa trên chức năng sàn sử dụng. Đồng thời lồng ghép các yêu cầu về quản lý hoặc các định hướng phát triển đô thị gắn với hướng Khuyến khích, Hạn chế, Cấm một số các chức năng sàn xây dựng cụ thể.

2.3. Cơ sở thí điểm các chương trình ưu đãi KĐTMR quận Hà Đông

2.3.1. Cơ sở pháp lý xây dựng chương trình ưu đãi

Hà Đông với đặc thù là khu vực phát triển mới của đô thị trung tâm Hà Nội, thu hút cơ hội đầu tư phát triển đô thị của thành phố Hà Nội. Mặc dù là đô thị tỉnh lỵ cũ của Hà Tây với lợi thế về cơ sở hạ tầng đô thị nhưng Hà Đông vẫn cần các cơ chế khuyến khích phát triển hiệu quả, thu hút nguồn lực và gắn kết với sự phát triển của đô thị trung tâm lịch sử Hà Nội.

Những cơ chế thí điểm áp dụng cho KĐTMR quận Hà Đông được dựa trên một số các nguyên tắc cho phép xây dựng mô hình bộ máy, cơ chế huy động vốn, đổi mới cơ chế quản lý tài sản gắn liền với đất (Phụ lục 2.3)...của Luật Đất đai 2013, Luật Xây Dựng 2014, Luật Thủ Đô, Luật Nhà ở, Nghị định 24/2014, Nghị định 11/2013... với một số định hướng như:

- + Đổi mới gắn với thu hút nguồn lực đầu tư
- + Đảm bảo quyền sở hữu nhà nước về đất đai và quyền sử dụng về tài sản trên đất
- + Khuyến khích cơ chế phát triển thị trường mới tạo nên các động lực mới thúc đẩy quá trình phát triển đô thị theo quy hoạch.

Mặc dù vậy, việc đề xuất thí điểm các cơ chế ưu đãi có tham khảo kinh nghiệm nước ngoài do vậy khi áp dụng trong điều kiện Việt Nam cần phải có cơ sở thực tiễn và sự hoàn thiện các cơ chế pháp lý liên quan mới đem lại hiệu quả thực tế. Đối với KĐTMR quận Hà Đông việc quyết định các cơ chế đặc thù, cơ chế thí điểm có thể được UBND thành phố và Hội đồng nhân dân thành phố xem xét, thông qua theo quy định dựa trên cơ sở Luật Thủ Đô và các Nghị quyết của Hội đồng nhân dân.

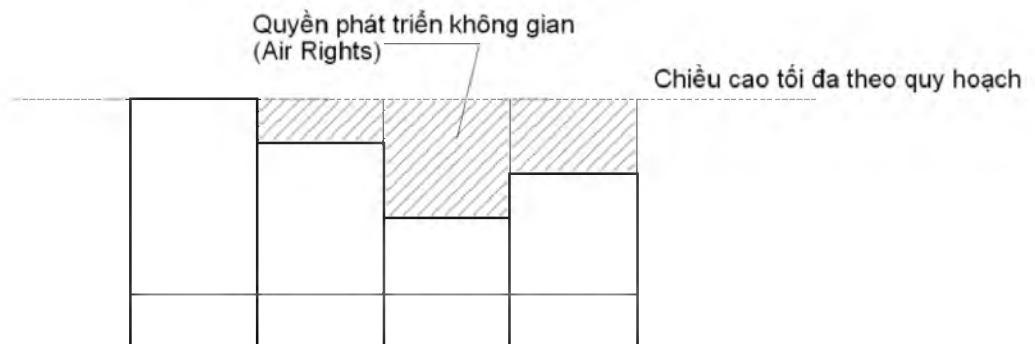
2.3.2. Quyền phát triển không gian

Khái niệm về quyền không gian (Air Rights) (Hình 2.4) là một khái niệm không mới đối với quốc tế nhưng Việt Nam chưa có quy định nào về khái niệm này. Hiện nay chỉ tồn tại các khái niệm về quyền sử dụng đất và quyền sở hữu tài sản trên đất theo Luật Đất đai và chuyển quyền sử dụng đất theo Hiến Pháp 2013 quy định.

Đây là cơ sở quan trọng nhằm đưa khái niệm quyền phát triển không gian trở thành quyền được công nhận. Trong đó, không gian còn lại (hợp pháp) phía trên đất hoặc công trình được sử dụng và sở hữu hợp pháp thì cần được coi như phần tài sản khác gắn liền với đất. Thực chất quyền phát triển không gian là

quyền phát triển không gian còn lại so với công trình hiện hữu theo không chế của quy hoạch (Hình 2.5).

Về cơ bản các không gian này được chuyển từ khu vực này (khu vực gửi) đến khu vực khác (khu vực nhận) trong cùng KĐTMR quận Hà Đông và không làm thay đổi quy mô tổng thể. Tuy nhiên cần có những quy định hạn chế quá trình gia tăng quá mức tại các khu vực nhận.



Hình 2.5. Minh họa về khái niệm quyền phát triển không gian

Việc thông qua cơ sở về quyền phát triển không gian KĐTMR sẽ tạo nên các cơ chế linh hoạt, bổ sung rút ngắn quy trình điều chỉnh quy hoạch và là tiền đề cho việc xây dựng các cơ chế chuyển nhượng quyền phát triển với các mục tiêu tạo nên các động lực mới trong thu hút đầu tư phát triển đô thị.

2.3.3. Cơ chế chuyển nhượng quyền phát triển không gian

Cơ chế chuyển nhượng quyền phát triển (TDR) là những cơ chế dựa trên kinh nghiệm nước ngoài, cơ chế này được áp dụng trong nhiều lĩnh vực khác nhau trong đó có lĩnh vực quản lý đô thị. Cơ chế này được áp dụng trên cơ sở thống nhất việc tồn tại không gian phát triển đô thị và quyền chuyển nhượng các không gian này tại Việt Nam.

Mặt khác, KĐTMR quận Hà Đông được xác định là một khu vực phát triển mới với nhiều không gian mới chưa được phát triển và có thể được định hướng phát triển vượt hơn so với nhu cầu tại một số khu vực trong từng giai đoạn phát triển. Do vậy, để tập trung nguồn lực phát triển cũng như tạo nên cơ

chế linh hoạt kèm theo cho phép việc xây dựng tại một số khu vực được vượt lên trên so với dự báo quy hoạch.

Thí điểm cơ chế chuyển nhượng quyền phát triển không gian cho KĐTMR quận Hà Đông nhằm cung cấp cơ chế bổ sung hữu ích cho công tác quy hoạch và QLXD theo quy hoạch.

Với tính chất là một khu vực xây dựng mới với phần lớn là các dự án phát triển đô thị và một phần là các khu vực đô thị hiện hữu làng xóm cải tạo chỉnh trang. Nhu cầu chuyển nhượng được áp dụng cho cả hai khu vực mới và cũ, trong đó với mục tiêu khuyến khích phát triển khu vực mới và hạn chế khu vực cũ, đặc biệt là khu vực làng xóm đô thị hóa.

Khi đó chủ sở hữu chuyển nhượng quyền phát triển (tính quy đổi theo m² sàn xây dựng) một cách hợp pháp cho một chủ sở hữu khác sẽ được coi là từ bỏ quyền phát triển hợp pháp của mình và sẽ không có quyền phát triển tối đa theo quy hoạch cho đến khi mua lại quyền phát triển đó.

Cơ chế chuyển nhượng sẽ cho phép thực hiện đồng thời hai nhiệm vụ: giảm mật độ khu vực cũ và khuyến khích đầu tư xây dựng khu vực mới theo quy hoạch. Trong một phạm vi rộng hơn có thể áp dụng cho mục tiêu hạn chế phát triển cho khu vực đô thị lịch sử và khuyến khích phát triển khu vực đô thị phát triển mới như quận Hà Đông.

Mặt khác, do hình thành một loại hình tài sản khác trên đất ngoài nên theo kinh nghiệm nước ngoài tồn tại nhu cầu phát triển thị trường chuyển nhượng quyền phát triển. Với mục tiêu nhằm hoàn thiện cơ chế chuyển nhượng, trong đó có sự tham gia của các thành phần kinh tế khác nhau bao gồm cả khu vực nhà nước.

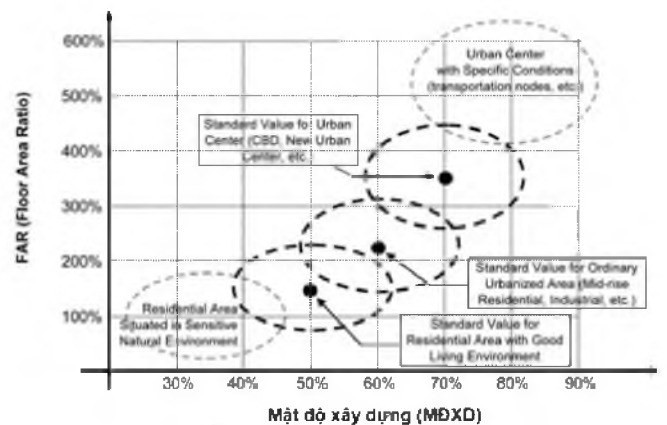
2.4. Bài học kinh nghiệm quản lý xây dựng theo quy hoạch

2.4.1. Kinh nghiệm trong nước

2.4.1.1. Quản lý hệ số sử dụng đất tại thành phố Hồ Chí Minh

a. Lập quy hoạch khu trung tâm hiện hữu thành phố Hồ Chí Minh (930ha)

Phương pháp xác định hệ số sử dụng đất và tầng cao đã được áp dụng trong quá trình lập đề án quy hoạch do đơn vị tư vấn Nhật Bản Nikken Seikken thực hiện. Hệ số sử dụng đất và mật độ xây dựng đã được xét đến phụ thuộc chức năng và vị trí trong quy hoạch (Hình 2.6) [35]

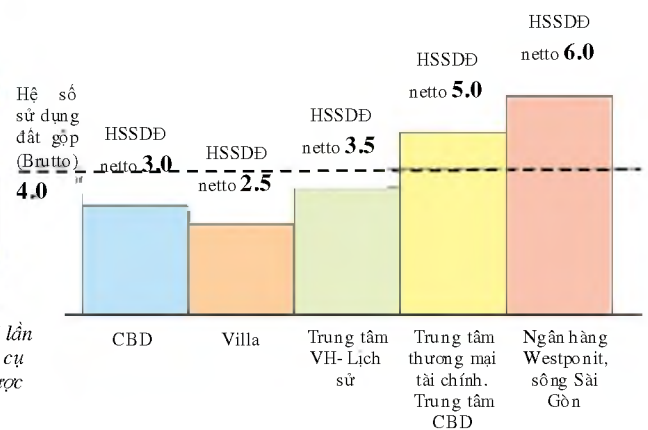


Hình 2.6. Mối quan hệ HSSSD và MĐXD trong quy hoạch - Khu vực trung tâm có mật độ xây dựng cao và hệ số sử dụng đất cao nhằm khai thác tối đa lợi thế vị trí và hệ thống

Từ khảo sát hiện trạng và các phân tích đã xác định hệ số sử dụng đất trung bình (brutto) cho toàn khu vực, sau đó hệ số sử dụng đất (netto) được xác định cho từng khu vực chức năng cụ thể và không chế không quá 10 lần.



Tính toán với hệ thống giao thông khi Hệ số sử dụng đất là 5 và 4 lần (đường màu đỏ là khu vực xây ra ùn tắc) có thể sử dụng các công cụ và mô hình để tính toán. Ví dụ mô hình Kinh tế đô thị tính toán được CUE (Computer Urban Economic modeling)



Hình 2.7. Phân bố HSSDĐ thuần (netto) dựa vào vị trí và chức năng sử dụng đất.

Phương pháp này dựa trên sự phân tích về khả năng đáp ứng tối đa của hệ thống hạ tầng giao thông đô thị khi đã được hoàn thành theo quy hoạch. Đây là một phương pháp nghiên cứu khoa học trong đó chú trọng đến sự phát triển bền vững của đô thị sau khi dự án được hoàn thành.

Nội dung lập đồ án được quan tâm đặc biệt đến việc kiểm soát hệ số sử dụng đất và tổng sàn xây dựng, nó được thể hiện ở những thống kê cụ thể về tổng sàn xây dựng, phân loại chức năng sử dụng ngay từ khâu đánh giá hiện trạng. Đây là một nội dung hoàn toàn khác biệt so với cách lập quy hoạch thông thường ở Việt Nam.

Nội dung về yêu cầu quản lý xây dựng theo quy hoạch cũng nêu rõ về việc kiểm soát các chỉ tiêu quy hoạch sử dụng đất của đồ án:

“Các chỉ tiêu quy hoạch – kiến trúc (hệ số sử dụng đất, mật độ xây dựng) được quy định cho từng lô đất, nghiêm cấm tiến hành đầu tư xây dựng bằng cách giả định hoặc áp dụng các chỉ tiêu cho toàn ô phố” [85]

Để quy hoạch được thực thi hiệu quả, Quy chế quản lý không gian, kiến trúc cảnh quan đô thị khu trung tâm hiện hữu thành phố Hồ Chí Minh trung tâm hiện cũng đã đề xuất các cơ chế khuyến khích, chương trình ưu đãi HSSDD cho các chủ đầu tư thực hiện theo quy định.

Mức thưởng HSSDD được tăng thêm theo cách: HSSDD quy định (V) + 1,0 hoặc 0,25V (chọn số nào thấp hơn). Các điều kiện ưu tiên tăng HSSDD bao gồm các trường hợp sau:

Bảng 2.1. Kiểm soát hiện trạng tổng diện tích sàn xây dựng trong nội dung lập quy hoạch

(Nguồn: Thuyết minh tổng hợp Quy hoạch phân khu trung tâm hiện hữu thành phố Hồ Chí Minh 930ha)

STT	LOẠI ĐẤT	Tổng DT sàn (m ²)	TỈ LỆ (%)
1	Công trình nhà ở	5.560.930,0	45,3
	Nhà liền kề	1.375.684,2	11,2
	Nhà phố	1.470.056,1	12,0
	Nhà chung cư	2.715.189,6	22,1
2	Công trình hành chính sự nghiệp	652.811,4	5,3
3	Công trình văn hóa, thể thao	353.882,3	2,9
4	Công trình hạ tầng	9.547,9	0,1
5	Công trình giáo dục	570.929,8	4,6
6	Công trình y tế	139.902,2	1,1
7	Công trình thương mại	4.214.528,5	34,3
	Văn phòng	2.505.344,6	20,4
	Bàn lễ/nhà hàng	686.832,5	5,6
	Khách sạn/nhà nghỉ	1.015.532,7	8,3
	Trạm xăng	6.818,6	0,1
8	Công trình giao thông	1.183,0	0,0
9	Công viên và cây xanh	3.814,7	0,0
10	Công trình tôn giáo	125.966,3	1,0
11	Công trình công nghiệp	241.556,6	2,0
	Nhà máy	45.109,8	0,4
	Xưởng	52.053,5	0,4
	Nhà kho	62.693,0	0,5
	Xưởng tàu	81.700,3	0,7
12	Đất quốc phòng	15.686,4	0,1
13	Hồ	1.191,1	0,0
14	Khác	65,5	0,0
15	Chưa xác định	388.310,9	3,2
	TỔNG	12.280.306,4	100

Ghi chú: Các công trình trong khu vực cấm tiếp cận, như đất quân đội hoặc đất tư nhân có công nhận, không nằm trong khảo sát. Do vậy, số liệu GFA nói trên có thể ít hơn số thực tế một cách đáng kể.

1. Tạo Không gian mở công cộng (áp dụng cho toàn bộ khu vực quy hoạch); 2. Kết nối giao thông công cộng (áp dụng cho toàn bộ khu vực quy hoạch); 3. Bảo tồn công trình kiến trúc lịch sử (áp dụng cho toàn bộ khu vực quy hoạch); 4. Thân thiện với môi trường (áp dụng cho các dự án có hình dáng lô đất phù hợp); 5. Bố trí thêm công viên trong dự án (áp dụng cho Khu vực không có công viên); 6. Thuộc Khu vực khuyến khích cải tạo chỉnh trang đô thị (Áp dụng cho các ô phố có Khu vực khuyến khích cải tạo chỉnh trang đô thị); 7. Kích thước và hình dáng lô đất phù hợp; 8. Lô đất giáp đường có lộ giới >20m

Thành phố Hồ Chí Minh là một đô thị dẫn đầu trong cả nước về kinh tế và phát triển đô thị đã cho thấy một quyết định mang tầm vóc khi phê duyệt quy hoạch và quy chế quản lý kiến trúc cảnh quan khu vực trung tâm hiện hữu.

Mặc dù chưa có những kinh nghiệm thực tế triển khai quy hoạch này, nhưng việc tạo lập một cơ sở pháp lý vững chắc cho công tác quản lý xây dựng theo quy hoạch khu vực trung tâm hiện hữu của thành phố. Tuy nhiên, đây là một nội dung đáng xem xét và học hỏi của các đô thị trong cả nước, đặc biệt là thủ đô Hà Nội trong công tác lập quy hoạch và quản lý xây dựng theo quy hoạch đô thị.

2.4.1.2. Cơ chế phát triển sạch CDM (Clean development mechanism)

Kinh nghiệm thế giới sử dụng cơ chế thị trường linh hoạt trong việc cân bằng giữa nhu cầu phát triển và hạn chế phát triển của các khu vực khác nhau nhằm đáp ứng nhu cầu phát triển toàn diện. “Cơ chế phát triển sạch - CDM (clean development mechanism)” đã áp dụng ở Việt Nam tại Quyết định số 130/2007/QĐ-TTg ngày 02/08/2007 về một số cơ chế, chính sách tài chính đối với dự án đầu tư theo cơ chế phát triển sạch nhằm giảm phát thải khí nhà kính được cấp chứng chỉ toàn cầu CERs và được bán trên thị trường thế giới (mỗi CERs tương đương 1 tấn khí CO₂).

Hiện nay cơ chế mô hình CDM đang có những điều chỉnh theo mô hình Cơ chế tín chỉ chung (JCM) hay còn gọi là Cơ chế tín chỉ bù trừ song phương (BOCM) do Nhật Bản đề xuất nhằm thúc đẩy các hành động giảm thiểu biến đổi khí hậu thông qua các thỏa thuận song phương giữa những nước phát triển và các nước đang phát triển.

Cơ chế này tương tự cơ chế “Chuyển nhượng quyền phát triển - TDR” trong lĩnh vực phát triển đô thị.

2.4.2. Kinh nghiệm quốc tế

2.4.2.1. Quản lý xây dựng theo quy hoạch tại Singapore

Công tác quản lý xây dựng theo quy hoạch ở Singapore dựa trên cơ sở các quy định pháp lý rõ ràng. Trong đó quản lý các chỉ tiêu sử dụng đất dựa trên kiểm soát hệ số sử dụng đất và chiều cao có ý nghĩa quan trọng và thống nhất. Singapore có điều kiện lập các QHCT cho toàn bộ quốc gia của mình, trong đó chỉ số kiểm soát thống nhất là hệ số sử dụng đất, tiếp theo là kiểm soát về chiều cao cho một số khu vực quan trọng, khu trung tâm. (Bảng 2.2)



Hình 2.8. QLXD theo quy hoạch ở Singapore – Kiểm soát chức năng sử dụng đất với HSSDD (hình trên) và Chiều cao đối một số khu vực quan trọng (hình dưới) – nguồn ura.gov.sg



Việc kiểm soát chiều cao được xây dựng chuẩn cho các khu vực còn lại, căn cứ trên cơ sở hệ số sử dụng đất tối đa cho phép. Mọi chỉ số đều do cơ quan

tái phát triển đô thị Singapore - URA (Urban Redevelopment Authority) thống nhất kiểm soát.

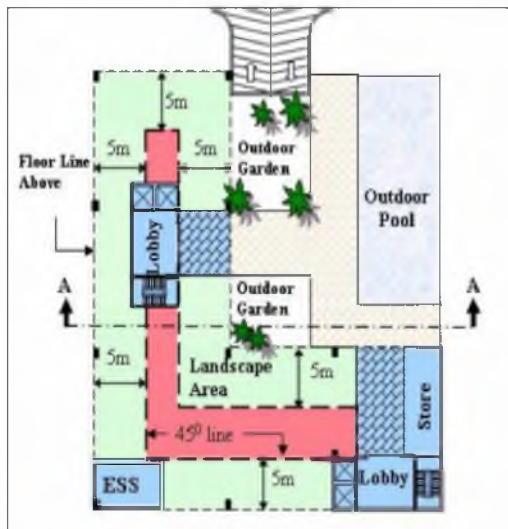
Singapore không quy định về mật độ xây dựng nhưng được các quy định khác điều chỉnh như khoảng lùi, tỷ lệ cây xanh, khoảng cách an toàn cứu hỏa...trong các hướng dẫn chi tiết.

Bảng 2.2. Kiểm soát chiều cao tầng quy đổi từ hệ số sử dụng đất tại Singapore- www.ura.gov.sg

TIÊU CHUẨN HỆ SỐ SỬ DỤNG ĐẤT/CHIỀU CAO CÔNG TRÌNH CHO PHÁT TRIỂN CÔNG TRÌNH DÂN DỤNG

Gross Plot Ratio	Storey Height Control
1.4	5
1.6	12
2.1	24
2.8	36
> 2.8	> 36

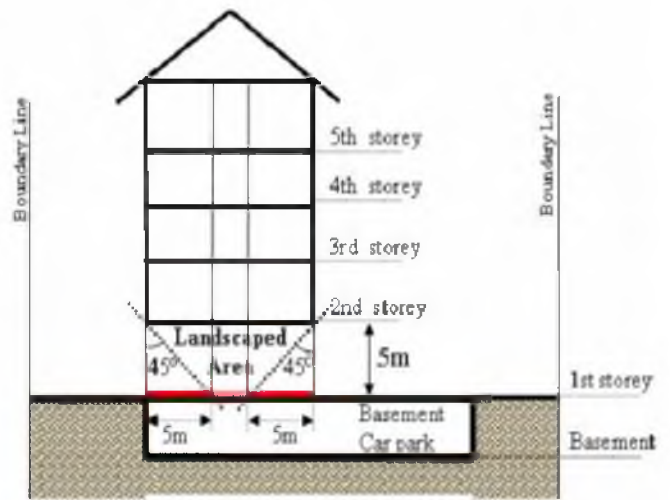
Ghi chú: + Gross Plot Ratio: Hệ số sử dụng đất
 + Storey Height Control: Tầng cao kiểm soát
 + Chiều cao công trình được tính bao gồm cả chiều cao các hệ thống kỹ thuật trên mái



Part 1st Storey Plan (not to scale)

Legend:

- Phần diện tích cảnh quan không tính vào GFA
- Diện tích tính vào GFA
- Phần diện tích cảnh quan chiều góc 45 độ được tính vào GFA
- - - Đường chiều 45 độ



Section A-A (not to scale)

Legend:

- Phần diện tích cảnh quan chiều góc 45 độ được tính vào diện tích ưu tiên GFA
- Phần diện tích cảnh quan chiều góc 45 độ được tính vào GFA

Hình 2.9. Minh họa về quy định diện tích sàn xây dựng ưu đãi ở Singapore - nguồn [64]

Cơ quan quản lý quy hoạch trong xây dựng Singapore URA sử dụng diện tích sàn như một công cụ định hướng cho các dự kiến khuyến khích phát triển ở

từng khu vực bằng quy định một số diện tích không tính vào tổng diện tích sàn GFA (Gross Floor Area). Singapore có riêng một hướng dẫn về cách tính tổng diện tích sàn (Gross Floor Area - GFA). Cụ thể, hình minh họa 2.9 cho thấy các quy định cụ thể cho một khu vực tầng 1 có cảnh quan và chính sách khuyến khích phát triển các không gian cây xanh cảnh quan tầng 1 ở Singapore.

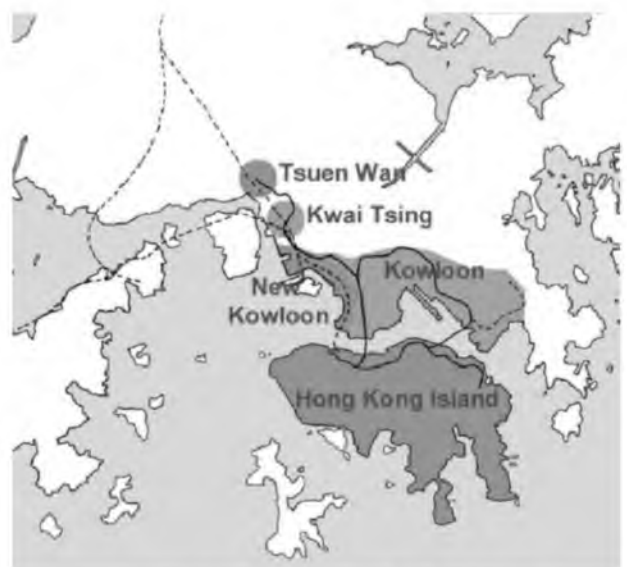
Đây là ứng dụng quan trọng trong việc kiểm soát hệ số sử dụng đất dựa trên kiểm soát diện tích sàn xây dựng được tính vào tổng diện tích sàn xây dựng cho phép. Nó cho phép sử dụng thống nhất chỉ số tổng diện tích sàn xây dựng trong quản lý quy hoạch kiến trúc cũng như khả năng tạo nên những định hướng quy hoạch kiến trúc mới trên thực tế.

Đây là một công cụ hữu hiệu cho các nhà quản lý của thành phố trong việc kiểm soát, khống chế hay khuyến khích đầu tư phát triển đô thị theo các xu hướng như kiến trúc xanh, bền vững... Đồng thời việc kiểm soát tổng sàn xây dựng cũng là cơ sở để tính toán thu phí phát triển DC (Development Charges) tại Singapore. (Phụ lục 2.4)

2.4.2.2. Quản lý xây dựng theo quy hoạch tại Hồng Kong

Hồng Kong sử dụng công cụ quản lý hệ số sử dụng đất như là một trong những chỉ số quan trọng, đảm bảo giải quyết định hướng quy hoạch về phát triển nhà ở, các công trình thương mại, dịch vụ, tài chính, văn phòng với hệ số sử dụng lớn nhằm tiết kiệm quỹ đất.

Theo quy định của Hồng Kông về kiểm soát cho các phân khu vực đều có hệ số sử dụng đất ở ngưỡng dưới 10 lần. Trong đó, các khu vực mới được khống chế hệ số sử dụng đất tối đa



Hình 2.10. Phân khu vực kiểm soát hệ số sử dụng đất ở Hồng Kông - nguồn [55]

được khống chế hệ số sử dụng đất tối đa

ở mức 6,5. Tiêu chuẩn và hướng dẫn quy hoạch tại Hồng Kông (HongKong Planning Standards and Guidelines), quy định cụ thể là:

Bảng 2.3. Quy định hệ số sử dụng đất tối đa cho các khu vực tại HongKong- nguồn [55]

Hệ số sử dụng đất tối đa (khu vực đô thị)

Khu vực	Phân loại khu vực	Địa điểm	Hệ số sử dụng đất tối đa
R1	Khu vực phát triển hiện trạng	HongKongIsland	8/9/10
		Kowloon & New Kowloon	6/7.5
		Tsuen Wan, Kwai Chung& TsingYi	8
R1	Khu vực phát triển mới và khu vực phát triển đồng bộ		6.5
R2			5
R3			3

Chính quyền Hồng Kông đã xây dựng quy định về kiểm soát hệ số sử dụng đất nhằm đảm bảo các dự báo phát triển được bảo đảm các yêu cầu của nhà quản lý và định hướng phát triển của thành phố. Cụ thể là:

Bảng 2.4. Hướng dẫn tính toán các chỉ tiêu trong các dự án phát triển nhà ở tại HongKong - nguồn [67]

	Nội dung	Các nhóm giả thuyết		
		1	2	3
		Xác định quy mô dân số phù hợp với hệ số sử dụng đất	Xác định quy mô đất dựa trên dân số và phù hợp với hệ số sử dụng đất	Xác định Hệ số sử dụng đất phù hợp với diện tích đất và quy mô dân số
GFA per Flat (GFApf)	Diện tích sàn một căn hộ (giả định)	50	60,0	60,0
Person per flat (Ppf)	Số người một căn hộ (giả định)	3,5	2,8	3,0
Plot ratio (PR)	Hệ số sử dụng đất (<i>quy định theo khu vực R1,2,3</i>)	6,5	5,0	4,65
Gross site area	Tổng diện tích đất (dự án)	14,0	14,1	7
Population	Dân số	30.600	20.000	10.000
	Tổng số căn hộ dự báo	8.743	7.143	3.333
	Tổng diện tích sàn dự báo (m2)	437.143	428.571	200.000

Trong đó, các nhóm giả thuyết được lập nên bởi các thông số đầu vào được xác định như diện tích sàn cho một căn hộ, số người cho một căn hộ, hệ số

sử dụng đất, diện tích, quy mô dân số. Đối với mỗi nhóm giả thuyết sẽ trả lời cho một kết quả cần tìm về dân số dự báo (giả thuyết 1); Diện tích đất phù hợp (giả thuyết 2); Hệ số sử dụng đất phù hợp (giả thuyết 3). Các con số trên được tính toán cụ thể là:

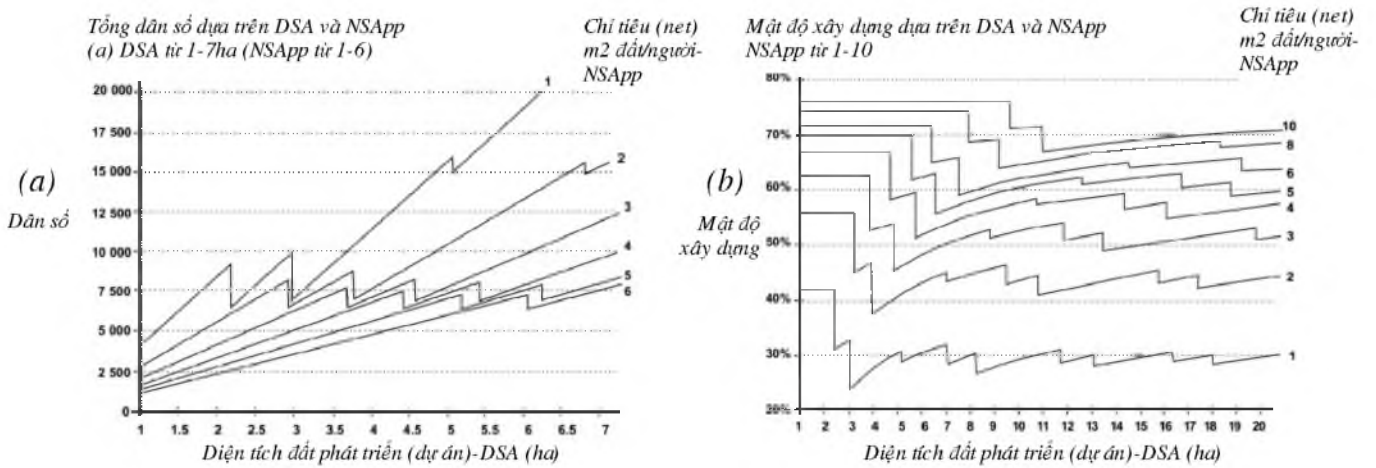
Nhóm giả thuyết 01	Site area	Diện tích đất	14,0	ha
	Ppf	Số người một căn hộ	3,5	người
	GFApf	Diện tích sàn cho 1 căn hộ dự kiến	50,0	m ²
	PR	Hệ số sử dụng đất	6,5	lân
	m ² GFApf	Chỉ tiêu sàn cho 1 người	14,3	m ²
	NSApp	Diện tích đất thuần (net) cho một người = GFApf/PR	2,2	m ²
Kết quả dân số dự báo			30.600	người
<i>Cách tính: Dựa trên biểu đồ xác định trên cơ sở DSA (Development site area) 14ha xác định trên cơ sở NSApp =2,2. tính nội suy (cho 2m² là 32.000 dân và 3m² là 25000 dân) thì dân số dự báo khoảng 30600 người</i>				

Nhóm giả thuyết 02	Population	Dân số dự kiến	20.000	người
	Ppf	Số người một căn hộ	2,8	người
	GFApf	Diện tích sàn cho 1 căn hộ dự kiến	60,0	m ²
	PR	Hệ số sử dụng đất	5,0	lân
	m ² GFApf	Chỉ tiêu sàn cho 1 người	21,4	m ²
	NSApp	Diện tích đất thuần (net) cho một người = GFApf/PR	4,3	m ²
Kết quả quy mô diện tích toàn bộ dự án (Gross site area) dự báo			14,1	ha
<i>Cách tính: Dựa trên biểu đồ xác định trên cơ sở dân số 20,000 người xác định được NSApp =4 tương ứng quy mô khoảng 13,4ha và NSApp=5 tương ứng quy mô 15,7ha. Tính nội suy cho ra kết quả quy mô cần thiết khoảng 14,1ha</i>				

Nhóm giả thuyết 03	Population	Dân số dự kiến	10.000	người
	Site area	Diện tích đất	7	ha
	Ppf	Số người một căn hộ	3,0	người
	GFApf	Diện tích sàn cho 1 căn hộ dự kiến	60,0	m ²
	m ² GFApf	Chỉ tiêu sàn cho 1 người	20,0	m ²
Kết quả NSApp Diện tích đất thuần cho một người dự báo			4,3	m²
<i>Cách tính: Dựa trên biểu đồ xác định trên cơ sở dân số 10,000 và quy mô đất dự án 7ha cho kết quả NSApp là khoảng từ 4m² đến 5m². Tính nội suy cho ra kết quả NSApp khoảng 4,3m²</i>				
Theo công thức NSApp = GFApf/PR				
Suy ra Hệ số sử dụng đất (PR) là			4,65	lân

Kết quả trên dựa trên tra soát các chỉ số quy đổi chỉ tiêu tổng dân số trên diện tích dự án (Developments site area) (Biểu đồ 2.1a) hoặc chỉ tiêu đất thuần (NSA-Net site Area) (Biểu đồ 2.1b) cho một người và mật độ xây dựng.

Biểu đồ 2.1. Biểu đồ quy đổi tương đương các các biến số nhằm kiểm soát sự phù hợp về HSSDD tương ứng trong phát triển dự án nhà ở tại HongKong (nguồn [67])



Ba giả thuyết nói trên cho thấy kinh nghiệm xác định HSSDD gộp tương ứng với tổng diện tích dự án (GSA-Gross site area) hay hệ số xây dựng thuần tương ứng với (NSA-Net site Area). HongKong cũng có những quy định nghiêm ngặt về MĐXD tối đa cho phép đối với các công trình nhà ở dựa trên HSSDD và tầng cao công trình.

Bảng 2.5. Quy định MĐXD dựa trên kiểm soát HSSDD và tầng cao tại HongKong – nguồn [67].

Có thể thấy rằng kinh nghiệm của HongKong trong quản lý chỉ tiêu sử dụng đất được bao hàm cả 3 chỉ tiêu hệ số sử dụng đất, tầng cao và mật độ

Tầng cao	Nhà ở khu vực 2		Nhà ở khu vực 3	
	Hệ số sử dụng đất	Mật độ xây dựng (%)	Hệ số sử dụng đất	Mật độ xây dựng (%)
1	0.67	66.6	0.5	50
2	1.2	60	0.6	30
3	1.65	55	0.75	25
4	1.8	45	0.9	22.5
5	2.0	40	1.0	20
6	2.1	35	1.2	20
7	2.1	30	1.4	20
8	2.4	30	1.6	20
9	2.7	30	1.8	20
10	3.0	30	2.0	20
11	3.3	30	2.2	20
12	3.6	30	2.4	20
13	3.9	30	2.6	20
14	4.2	30	2.8	20
15	4.5	30	3.0	20
16	4.8	30	3.0	20
17 and over	5.0	30	3.0	20

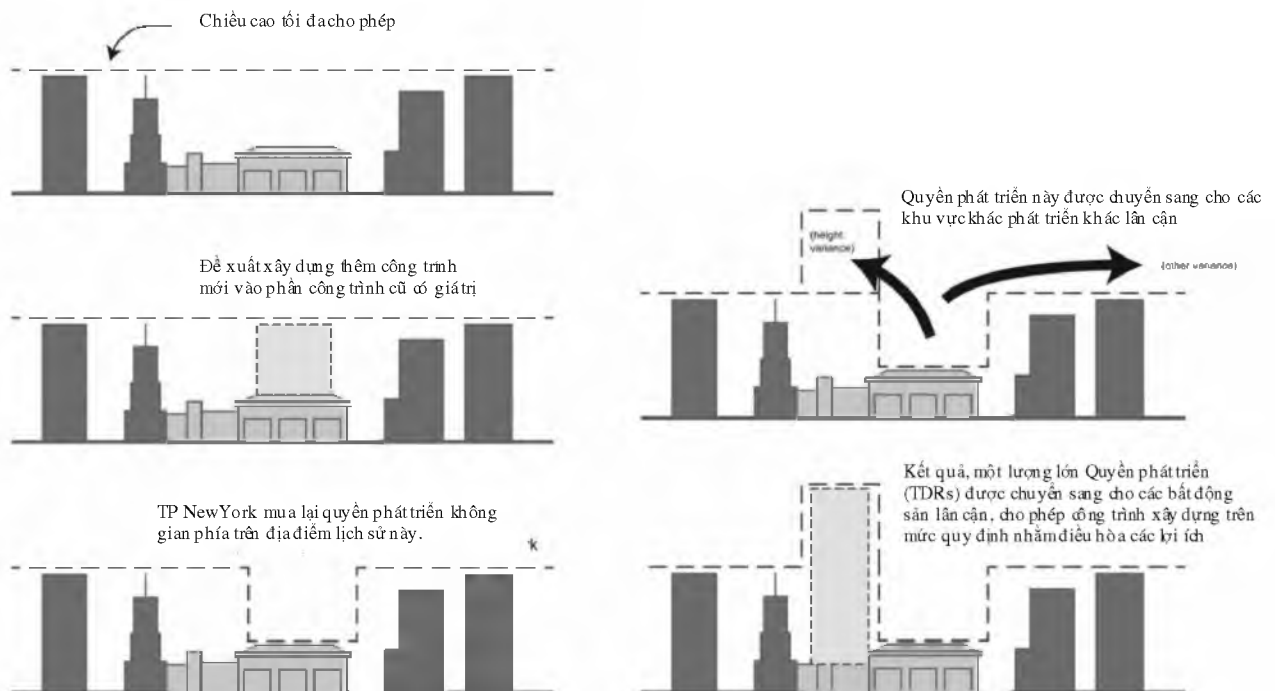
xây dựng. Tuy nhiên hệ số sử dụng đất vẫn được coi là chỉ tiêu thống nhất kiểm soát.

2.4.2.3. Quản lý xây dựng theo các chương trình chuyển nhượng quyền phát triển tại Mỹ, Nhật.

Chương trình chuyển nhượng quyền phát triển (Transfer Development Rights -TDR) xuất hiện từ những năm 1960 tại Mỹ và được coi là một chương trình hỗ trợ cho chính quyền thực hiện các định hướng phát triển của quy hoạch đô thị. Chương trình TDR hiện ngày càng được phổ biến rộng rãi trong nhiều lĩnh vực khác nhau, được coi là một công cụ bổ sung trong quy hoạch đô thị, quản lý xây dựng và phát triển đô thị trên thế giới.

a. Grand Central, New York – Mỹ

Nhà Ga Grand Central ở thành phố New York là một ví dụ đầu tiên về sử dụng công cụ TDR. Nhà ga Trung tâm, xây dựng vào năm 1913, là một trong những kiệt tác kiến trúc của thành phố. Vào cuối những năm 1960, Công ty Vận tải Trung ương Penn muốn phá bỏ và xây dựng một tòa tháp 53 tầng.



Hình 2.11. Cơ chế chuyển nhượng quyền phát triển (TDR) ga Grand Central, New York., hình vẽ Doug Woodruff – nguồn [54]

Thành phố muốn ngăn chặn ý tưởng này, vì vậy họ cho phép Penn Trung ương được phát triển bất động sản tại khu vực lân cận với sự chuyển giao quyền phát triển từ Nhà ga Trung tâm.

Kinh nghiệm này cho thấy sức mạnh của công cụ TDR phải được dựa trên nhiều cơ sở luật pháp quy định khác nhau trong đó có Luật bảo tồn mốc thành phố New York. Ngoài ra nó cũng cho thấy sức mạnh của hội đồng thành phố trong quyết tâm bảo tồn các công trình có giá trị và ưu điểm của chương trình TDR trong việc bồi thường cho các chủ sở hữu phải chuyển giao quyền phát triển.

b. Midtown, thủ đô Tokyo, Nhật Bản

Trước năm 2000, Tokyo thực hiện phát triển và quản lý phát triển tuân thủ theo quy hoạch 1982, sau năm 2000 cơ chế quản lý đô thị có sự thay đổi từ mô hình quản lý theo quy hoạch sang cơ chế quản lý theo dự án với sự thỏa thuận của các thành phần liên quan. Mục tiêu của cơ chế này là tạo nên sự mềm dẻo trong quản lý phát triển đô thị trong đó gắn các lợi ích thực tế của chính quyền, nhà đầu tư và người dân một cách chặt chẽ.

Tokyo Midtown là một dự án hỗn hợp với chức năng văn phòng, nhà ở, thương mại dịch vụ bắt đầu năm 2001 và hoàn thành năm 2007 đại diện cho xu thế này. Dự án diện tích hơn 10ha đã tạo nên một vành đai xanh hơn 4ha bao gồm vành đai xanh và công viên cộng đồng “Hinokicho Park”. Diện tích xây dựng Tokyo Midtown là 68.900m², HSSDD 6,7 lần với tổng diện tích sàn xây dựng 568.800m², trong đó diện tích sàn để tính HSSDD là 473.100m² [68].

Kinh nghiệm ở đây cho thấy việc quản lý gắn với thỏa thuận đã tạo nên các không gian do nhà đầu tư chia sẻ quyền sử dụng cho cộng đồng thuộc đất đai sở hữu của nhà đầu tư. Bù đắp lại, chính quyền cho phép nhà đầu tư xây dựng thêm các diện tích sàn xây dựng hay HSSDD vượt theo quy định ở mức phù hợp (Phụ lục 2.5)

Đây là một hướng tiếp cận mới mà Tokyo áp dụng trong quản lý phát triển các dự án đô thị mới, đặc biệt gắn với tái thiết đô thị, tạo các động lực phát triển đô thị mới và phù hợp với định hướng phát triển và đáp ứng nhu cầu cộng đồng, bảo vệ môi trường đô thị.



Hình 2.12. Tokyo Midtown, ví dụ hài hòa lợi ích nhà đầu tư và cộng đồng - nguồn[68]

2.4.2.4. Xã hội hóa trong công tác cấp GPXD tại Úc

Nhiều nước trên thế giới trong thực hiện xã hội hóa trong công tác cấp GPXD. Ở Úc thực hiện xã hội hóa cấp GPXD trong khoảng 20 năm gần đây với các quy định có khác nhau ở các bang khác nhau. Theo đó nội dung cấp phép xây dựng được Luật hóa với các quy định rất chi tiết và do một cá nhân đã được cấp chứng chỉ hành nghề cấp phép do chính quyền cấp và chịu trách nhiệm trước pháp luật.

Mô hình cấp GPXD thực hiện song song hai cơ chế cấp GPXD trực thuộc chính quyền và tư nhân đối với hầu hết các loại công trình xây dựng tùy thuộc vào cá nhân cấp GPXD được cấp phép các loại công trình nào. Úc quy định hai loại giấy phép gồm GPXD và giấy phép sử dụng với các quy định về vận hành, bảo dưỡng... Các nội dung cấp phép do cá nhân cấp GPXD chịu trách nhiệm và quản lý các chứng chỉ kỹ thuật an toàn và có quyền yêu cầu chủ đầu tư đáp ứng các điều kiện nhằm đảm bảo an toàn vận hành công trình theo Luật. Chính quyền thành phố có trách nhiệm lưu trữ quản lý các số liệu dựa trên cá nhân cấp GPXD cung cấp trong vòng 7 ngày sau khi cấp GPXD.

CHƯƠNG 3. GIẢI PHÁP QUẢN LÝ XÂY DỰNG THEO QUY HOẠCH KHU ĐÔ THỊ MỞ RỘNG QUẬN HÀ ĐÔNG.

3.1. Quan điểm, mục tiêu, nguyên tắc

3.1.1. Quan điểm

- Hoàn thiện nội dung QLXD theo quy hoạch KĐTMR quận Hà Đông gắn với mục tiêu khuyến khích đầu tư;
- Đổi mới quan điểm, nâng cao chất lượng về quản lý không gian đô thị gắn với vai trò chỉ tiêu HSSDD;
- Sử dụng các chương trình ưu đãi, khuyến khích phát triển và hoàn thiện cấu trúc đô thị phù hợp với định hướng quy hoạch.

3.1.2. Mục tiêu

- Đổi mới cơ chế phát triển đồng bộ khu vực đô thị mới và khu vực đô thị hiện hữu – làng xóm đô thị hóa.
- Đổi mới công cụ QLXD theo quy hoạch phù hợp với thực tiễn đặc biệt là nội dung Giấy phép quy hoạch và Giấy phép xây dựng.
- Xây dựng các cơ chế ưu đãi HSSDD trong đầu tư xây dựng các không gian, chức năng phù hợp với định hướng phát triển KĐTMR quận Hà Đông.
- Xây dựng cơ chế đảm bảo hài hòa lợi ích của Nhà quản lý - Nhà đầu tư - Cộng đồng trong đầu tư xây dựng và phát triển đô thị.
- Xây dựng cơ chế khuyến khích sự tham gia cộng đồng trong QLXD theo quy hoạch đối với các KGCC gắn với mục tiêu gìn giữ và phát huy các KGCC có giá trị góp phần tạo nên đặc trưng văn hóa cho từng khu vực đô thị.

3.1.3. Nguyên tắc

QLXD theo quy hoạch tuân thủ quy định tại Điều 69 – Luật Quy hoạch Đô thị và Điều 45 – Luật Xây Dựng 2014 và các quy hoạch được phê duyệt. Nội dung bao gồm các trường hợp Công trình xây dựng mới, cải tạo; Công trình hiện hữu phù hợp với quy hoạch và Công trình hiện hữu không phù hợp với quy

hoạch. Trong đó một số nguyên tắc trong các trường hợp xây dựng mới và cải tạo công trình, điều chỉnh dự án đối với các khu vực, cụ thể như sau:

- **Quản lý phát triển đô thị mới, khu đô thị mới – khu vực đô thị hiện hữu** bao gồm các dự án phát triển đô thị được đầu tư đồng bộ được thực hiện quản lý theo Nghị định 11/2013/NĐ-CP về quản lý đầu tư phát triển đô thị. Trong đó cần lưu ý các vấn đề về khớp nối, đồng bộ hệ thống hạ tầng kỹ thuật, cụ thể là kiểm soát quy mô dân số nhằm đảm bảo yêu cầu phát triển bền vững.

+ Quản lý quy mô dân số (cư trú), chỉ tiêu đất đai/người theo các ô quy hoạch được đề án quy hoạch quy định. Trong đó cần kiểm soát quy mô về lao động hoặc di cư con lắc để có những đề xuất điều chỉnh các hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội phù hợp như giao thông tỉnh, cây xanh vườn hoa... đặc biệt trong các khu vực đô thị hiện hữu, làng xóm đô thị hóa.

+ Quản lý phân bố dân cư theo quy hoạch gắn với xây dựng các cơ chế khuyến khích, hỗ trợ cho phát triển khu vực đô thị mới đồng thời kiểm soát tổng diện tích sàn trong khu vực đô thị hiện hữu nhằm hạn chế gia tăng dân số trong khu vực này.

+ Tạo nên xu hướng dịch chuyển dân số phù hợp với quy hoạch gắn với đảm bảo, khuyến khích sự đầu tư đồng bộ, tập trung cho hệ thống hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật và cảnh quan môi trường cho các khu vực đô thị mới nơi có các điều kiện sống tốt hơn.

- **Quản lý cải tạo đô thị theo quy hoạch** cần tuân thủ các quy định chung theo Điều 73 của Luật Quy hoạch đô thị và Nghị định 11 đối với các dự án; Luật Xây Dựng 2014 đối với các công trình đơn lẻ. Trong đó cần chú ý đến các yếu tố sau:

+ Cấu trúc đô thị cần được giữ gìn các yếu tố đặc trưng gắn với văn hóa: Ví dụ hệ thống các Làng nghề truyền thống trong đô thị (Lụa Vạn Phúc);

Các không gian tín ngưỡng truyền thống trong khu vực làng xóm truyền thống (đình chùa Bia Bà, La Khê); Các không gian văn hóa (quảng trường, nhà văn hóa, nhà thi đấu...); Các không gian cây xanh, không gian mở, quảng trường đô thị trong các khu vực đô thị hiện hữu và khu vực đô thị mới.

+ Các không gian làng xóm đô thị hóa cần xây dựng những khoảng đệm như cây xanh, mặt nước, không gian công cộng nhằm bảo vệ cảnh quan môi trường và các điều kiện hạ tầng kỹ thuật khác cho khu vực làng xóm truyền thống dưới áp lực của đô thị hóa. Tiến tới xây dựng các khu vực làng xóm đô thị hóa có đặc trưng, phát triển bền vững dựa trên các giá trị văn hóa và sẽ trở thành một phần của cấu trúc đô thị hoàn thiện trong tương lai.

+ Cần có cơ chế khuyến khích gắn với sự tham gia cộng đồng trong quản lý xây dựng theo quy hoạch khu đô thị mở rộng. Đặc biệt chú ý đến yêu cầu gìn giữ, phát huy các giá trị văn hóa truyền thống, các không gian công cộng nhằm phát huy các giá trị văn hóa truyền thống của các khu vực đô thị hiện hữu. Gắn sự tham gia của cộng đồng với các hoạt động giám sát và tham gia vào sự hoàn thiện cấu trúc đô thị gắn với gìn giữ các giá trị văn hóa đặc trưng.

3.2. Giải pháp về đồng bộ thể chế trong quản lý xây dựng theo quy hoạch

Giải pháp đồng bộ về thể chế được đưa ra nhằm hoàn thiện nội dung QLXD theo quy hoạch gắn với nhu cầu phát triển của KĐTMR quận Hà Đông. Cụ thể là gắn công tác QLXD theo quy hoạch với đầu tư phát triển đô thị, cụ thể hóa định hướng của Luật Xây Dựng 2014 và Nghị định 11/2013.

3.2.1. Đổi mới nội dung quản lý xây dựng theo quy hoạch khu đô thị mở rộng quận Hà Đông

3.2.1.1. Các nội dung quản lý xây dựng theo quy hoạch

Trên cơ sở các vấn đề thực tế và lý luận khoa học tác giả đề xuất nội dung QLXD theo quy hoạch KĐTMR cần được hoàn thiện với tiêu chí đảm bảo tính thống nhất của quy hoạch và thực tiễn. Quản lý từ nội dung quy hoạch, điều chỉnh quy hoạch cho đến đầu tư xây dựng công trình. Cụ thể là quản lý chức năng sử dụng đất, các chỉ tiêu sử dụng đất thông qua GPQH và GPXD.

Trong đó, thống nhất vai trò kiểm soát phát triển không gian đô thị của chỉ tiêu HSSDD và là cơ sở xây dựng các chương trình ưu đãi, khuyến khích đầu tư xây dựng đô thị. Nội dung QLXD theo quy hoạch KĐTMR bao gồm:

- (1) **Quản lý địa điểm xây dựng theo quy hoạch:** giới thiệu địa điểm, chức năng sử dụng đất theo quy hoạch xác định.
- (2) **Quản lý đầu tư xây dựng theo quy hoạch:** Quản lý nội dung quy hoạch theo bộ tiêu chí QLXD theo quy hoạch; Quản lý theo Nghị định 11, Quản lý theo các chương trình ưu đãi.
- (3) **Quản lý hệ thống chỉ tiêu sử dụng đất:** Quản lý hệ số sử dụng đất, tầng cao, mật độ xây dựng, tổng diện tích sàn.
- (4) **Quản lý nội dung điều chỉnh quy hoạch:** Quản lý chức năng điều chỉnh, quản lý chỉ tiêu sử dụng đất điều chỉnh dựa trên GPQH và giấy chứng nhận ưu đãi (nếu có).
- (5) **Quản lý các chương trình ưu đãi:** Quản lý giấy chứng nhận ưu đãi HSSDD; Thí điểm chương trình chuyển nhượng quyền phát triển không gian;
- (6) **Quản lý sự tham gia của cộng đồng:** Khuyến khích sự tham gia cộng đồng trong QLXD các KGCC.

(7) **Thanh tra, kiểm tra:** Đổi mới công tác thanh tra nội dung QLXD theo quy hoạch, nội dung thực hiện các chương trình ưu đãi. Thống nhất quản lý chỉ tiêu sử dụng đất trong GPQH và GPXD.

3.2.1.2. Bộ tiêu chí quản lý xây dựng theo quy hoạch

Đề xuất xây dựng bộ tiêu chí QLXD theo quy hoạch nhằm thống nhất cơ sở quản lý xây dựng và các nội dung tiêu chí quản lý trong đó có các nội dung gắn với giấy chứng nhận ưu đãi.

Bộ tiêu chí QLXD theo quy hoạch KĐTMR quận Hà Đông đưa ra các quy định khung về các Tiêu chí và Yêu cầu quản lý liên quan dựa trên đặc điểm khu vực và các cơ sở quản lý. Trong đó có xem xét đến đặc thù của khu vực đô thị mới và khu vực đô thị hiện hữu – làng xóm đô thị hóa. Công cụ GPQH và GPXD cần xem xét các yêu cầu quản lý trong Bộ tiêu chí.

Nội dung bộ tiêu chí QLXD theo quy hoạch KĐTMR quận Hà Đông cụ thể như sau:

STT	Cơ sở quản lý xây dựng theo quy hoạch	Các tiêu chí quản lý	Yêu cầu quản lý
1	Quản lý theo đồ án quy hoạch phân khu	<p>1.1. Quản lý dân số theo các phân khu quy hoạch</p> <p>1.2. Quản lý hệ số sử dụng đất và tầng cao không chế cho phân khu quy hoạch và công trình ngầm (nếu có)</p> <p>1.3. Quản lý mật độ xây dựng</p>	<p>Quản lý sự gia tăng dân số tại các khu vực đô thị hiện hữu và các nội dung điều chỉnh quy mô dân số cần phù hợp phân khu quy hoạch</p> <p>Quản lý chức năng, tổng diện tích sàn xây dựng và chiều cao không chế phù hợp theo quy hoạch và các quy định pháp lý về chiều cao và tổng diện tích xây dựng công trình</p> <p>Theo quy hoạch được duyệt và theo các quy định khác về tính toán mật độ xây dựng</p>

STT	Cơ sở quản lý xây dựng theo quy hoạch	Các tiêu chí quản lý	Yêu cầu quản lý
		<p>1.4. Quản lý chức năng đất đai công cộng và cây xanh công viên</p> <p>1.5. Quản lý quy mô hệ thống hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật khung.</p> <p>1.6. Quản lý quy mô các công trình hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội của các dự án khu đô thị mới có gắn với khu đô thị hiện hữu.</p> <p>1.7. Quản lý xây dựng công trình khu vực đô thị hiện hữu theo quy hoạch</p>	<p>công trình, khoảng lùi xây dựng, tỷ lệ cây xanh.</p> <p>Theo quy hoạch được duyệt</p> <p>Theo quy hoạch được duyệt</p> <p>Theo quy hoạch được duyệt. Có thể kiến nghị điều chỉnh theo nhu cầu thực tế.</p> <p>Quản lý theo giấy phép quy hoạch, giấy phép xây dựng và giấy chứng nhận ưu đãi</p>
2	Quản lý khu vực đô thị mới theo Quy hoạch chi tiết phê duyệt và các dự án đầu tư	<p>2.1. Quản lý dân số theo quy hoạch chi tiết dự án</p> <p>2.2. Quản lý hệ số sử dụng đất và tầng cao và mật độ xây dựng không chế theo ô quy hoạch và công trình ngầm (nếu có)</p> <p>2.3. Quản lý các khu vực có chức năng hỗn hợp, hệ số sử dụng đất lớn, tầng cao lớn, mật độ cư trú cao.</p>	<p>Đảm bảo yêu cầu khống chế dân số trong phân khu quy hoạch</p> <p>Quản lý chức năng, điều chỉnh chức năng, tổng diện tích sàn xây dựng, chiều cao khống chế, khoảng lùi xây dựng công trình, tỷ lệ cây xanh...theo ô quy hoạch</p> <p>Kiểm soát sự tác động của dân số cư trú và lao động con lắc trong ô quy hoạch đến sự cung ứng của hệ thống hạ</p>

STT	Cơ sở quản lý xây dựng theo quy hoạch	Các tiêu chí quản lý	Yêu cầu quản lý
		<p>2.4. Quản lý quy mô các công trình công cộng, cây xanh, vườn hoa, hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật</p> <p>2.5. Quản lý môi trường và cảnh quan đô thị của dự án.</p> <p>2.6. Quản lý quy mô các công trình hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội của các dự án khu đô thị mới có gắn với khu đô thị hiện hữu.</p>	<p>tăng đô thị hiện hữu như giao thông, cấp điện, nước, vệ sinh môi trường...</p> <p>Theo quy hoạch được duyệt và dự án đầu tư</p> <p>Quản lý sự hoàn thiện và đảm bảo môi trường cảnh quan đô thị theo dự án, đặc biệt là các khu vực có gắn kết với cảnh quan và sự hoàn thiện của đô thị hiện hữu hoặc các cam kết khác của dự án.</p> <p>Theo quy hoạch và dự án đầu tư được phê duyệt. Kiểm soát thực hiện đầu tư xây dựng đúng tiến độ, chất lượng, đảm bảo sự đồng bộ về hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật giữa khu vực đô thị mới và khu vực đô thị hiện hữu, làng xóm đô thị hóa.</p>
3	Quản lý khu vực đô thị hiện hữu và làng xóm đô thị hóa	<p>3.1. Quản lý dân số khu vực đô thị hiện hữu và làng xóm đô thị hóa</p> <p>3.2. Quản lý hệ số sử dụng đất và tầng cao công trình khu vực đô thị hiện hữu và làng xóm đô thị hóa</p>	<p>Đảm bảo yêu cầu quy hoạch phân khu và dân số không chế theo phân khu quy hoạch. Kiểm soát dân số tạm trú, di cư khu vực làng xóm đô thị hóa</p> <p>+ Khu vực có quy hoạch chi tiết được phê duyệt: Quản lý theo quy hoạch. + Khu vực chưa có quy hoạch</p>

STT	Cơ sở quản lý xây dựng theo quy hoạch	Các tiêu chí quản lý	Yêu cầu quản lý
		<p>3.3. Quản lý chức năng sử dụng đất và công trình</p> <p>3.4. Quản lý không gian công cộng, cây xanh, vườn hoa, không gian văn hóa tín ngưỡng có giá trị.</p> <p>3.5. Quản lý hệ thống hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật</p>	<p>chi tiết: dựa vào quy hoạch phân khu S4 và thống nhất quản lý theo hệ số sử dụng đất và tầng cao công trình.</p> <p>Phù hợp với định hướng quy hoạch và các quy định pháp luật khác về chức năng sử dụng cho phép.</p> <p>Quản lý với sự tham gia của cộng đồng. Kiểm soát theo quy hoạch và các quy định khác về bảo tồn di sản và hạn chế ảnh hưởng xấu đến các không gian này.</p> <p>Theo định hướng quy hoạch phân khu và quy hoạch chi tiết, quy hoạch chuyên ngành hoặc các dự án đầu tư xây dựng</p>
4	Quản lý theo đồ án thiết kế đô thị các trục tuyến phố	<p>4.1. Quản lý mặt đứng kiến trúc tuyến phố.</p> <p>4.2. Quản lý các không gian công cộng, không gian mở như quảng trường, công viên, vườn hoa..., không gian văn hóa tín ngưỡng có giá trị.</p>	<p>Quản lý hình thức kiến trúc không phù hợp. Kiểm soát khoảng lùi, tầng cao, vật liệu sử dụng, chức năng sử dụng phù hợp theo quy hoạch, thiết kế đô thị, dự án đầu tư xây dựng được phê duyệt.</p> <p>Quản lý theo thiết kế đô thị và dự án đầu tư được phê duyệt. Đảm bảo khuyến khích sự tham gia của cộng đồng trong công tác đầu tư xây dựng và quản lý vận hành các không gian này.</p>

STT	Cơ sở quản lý xây dựng theo quy hoạch	Các tiêu chí quản lý	Yêu cầu quản lý
		<p>4.3. Quản lý các trang thiết bị đô thị như hệ thống đèn đường, chiếu sáng trang trí, hệ thống hạ tầng kỹ thuật đô thị...</p> <p>4.4. Quản lý quảng cáo mặt phố</p> <p>4.5. Quản lý cây xanh tuyến phố</p>	<p>Quản lý theo quy hoạch được duyệt. Có thể kiến nghị điều chỉnh phù hợp với thực tế</p> <p>Quản lý theo thiết kế đô thị tuyến phố và các quy định khác về quảng cáo.</p> <p>Quản lý theo quy hoạch, thiết kế đô thị và dự án đầu tư được duyệt</p>

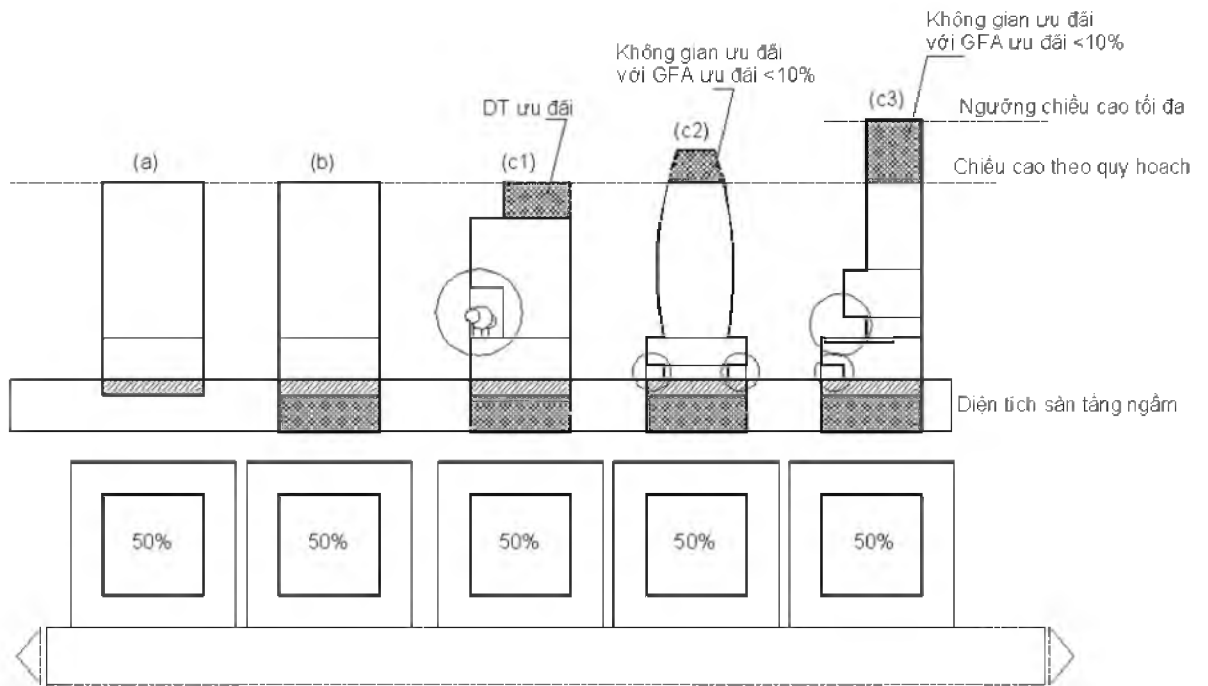
3.2.2. *Đổi mới chính sách ưu đãi trong quản lý xây dựng theo quy hoạch*

3.2.2.1. *Đổi mới cơ chế ưu đãi hệ số sử dụng đất*

Đổi mới cơ chế ưu đãi HSSDD dựa trên cơ sở thay đổi quan điểm quản lý chỉ tiêu thống nhất có tác dụng lớn với quản lý phát triển không gian đô thị. Theo đó, chỉ tiêu HSSDD cần được khôi phục và làm rõ vai trò quản lý phát triển không gian đô thị trong QCVN01 :2008.

Hình 3.1 cho thấy quản lý bằng hệ số sử dụng đất có thể tạo nên sự thay đổi đáng kể trong thiết kế công trình và không gian đô thị. Nó cho phép áp dụng tạo nên sự thay đổi đáng kể trong quản lý sự chia sẻ các chức năng của không gian tiếp cận trên mặt đất, không gian đô thị và không gian ngầm đô thị mà vẫn đảm bảo sự cung ứng phù hợp của hệ thống hạ tầng đô thị theo quy hoạch.

Mặt khác, cơ chế ưu đãi HSSDD làm tăng hiệu quả kiểm soát của các chỉ tiêu sử dụng đất gắn với các định hướng phát triển đô thị, tiếp cận với trình độ quản lý của các nước tiên tiến, cụ thể:



(a) Kiểm soát theo cấp chỉ số mật độ xây dựng và tăng cao trên lý thuyết

(a)&(b) Kiểm soát theo cấp chỉ số mật độ xây dựng và tăng cao

(b) hệ số sử dụng đất tăng do xây dựng thêm tầng ngầm nhưng không được hưởng ưu đãi

(a)&(c1,2,3) Kiểm soát theo cấp chỉ số hệ số sử dụng đất và tăng cao. Hệ số sử dụng đất được ưu đãi do có các chương trình ưu đãi được áp dụng khi chia sẻ các không gian cho cộng đồng

(c1) Sử dụng các thiết kế thân thiện môi trường, tạo cảnh quan đô thị theo hướng đô thị xanh

(c2) Chia sẻ các không gian giao thông tại tầng một

(c3) Tạo ra các không gian hấp dẫn theo hướng công trình xanh và chia sẻ các không gian cho cộng đồng ưu đãi cho hướng chiều cao tối đa, tạo điểm nhấn cảnh quan mà không làm thay đổi GFA > 10%

Hình 3.1. Tác động linh hoạt của các chương trình ưu đãi HSSDD.

Không gian kiến trúc đô thị được linh hoạt phù hợp định hướng đô thị và cân bằng hài hòa với các không gian ưu đãi khi chia sẻ chức năng phù hợp cho cộng đồng và đô thị.

+ Cơ chế ưu đãi hệ số sử dụng đất là một công cụ khuyến khích đầu tư xây dựng phù hợp với định hướng phát triển của quy hoạch đô thị, phát triển bền vững, sáng tạo, lấy con người làm trọng tâm.

+ Cơ chế tạo nên sự hài hòa lợi ích của Nhà đầu tư khi chia sẻ lợi ích cho cộng đồng đô thị như các KGCC, giao thông, vườn hoa cây xanh... hay áp dụng các xu hướng thiết kế bền vững thân thiện môi trường.

+ Cơ chế cung cấp cho các nhà quản lý đô thị một công cụ bổ sung mềm dẻo, thích ứng với sự thay đổi nhu cầu đầu tư thực tế như thay đổi chiều cao, thêm diện tích sàn...mà không cần điều chỉnh quy hoạch, đảm bảo thu hút đầu tư mà vẫn thực hiện các định hướng quy hoạch, đặc biệt trong cải tạo đô thị hiện hữu.

+ Cơ chế ưu đãi dựa trên cơ bản quy định tính toán tổng diện tích sàn ưu đãi thông qua Quy chế quản lý kiến trúc cảnh quan hoặc qua các chương trình ưu đãi riêng biệt hoặc cơ chế chuyển nhượng quyền phát triển không gian.

3.2.2.2. Giấy chứng nhận ưu đãi hệ số sử dụng đất

Giấy chứng nhận (GCN) ưu đãi hệ số sử dụng đất cần được công nhận bởi một quyết định hành chính của cơ quan có thẩm quyền cấp GPQH hoặc GPXD. UBND thành phố Hà Nội hoặc ủy quyền UBND quận Hà Đông cấp giấy chứng nhận với các nội dung ưu đãi kèm theo các cam kết thực hiện của nhà đầu tư. (Mẫu đơn và hướng dẫn cấp giấy chứng nhận hệ số sử dụng đất ưu đãi được đề xuất trong Phụ lục 3.1, Phụ lục 3.2)

Nội dung GCN được bổ sung và được đính kèm theo GPQH hoặc GPXD và được kiểm soát phù hợp với từng giai đoạn đầu tư, cụ thể là:

a. GCN ưu đãi trong quy trình thực hiện QLXD theo quy hoạch

+ *Giai đoạn chuẩn bị đầu tư:* GCN ưu đãi cần được xuất trình trước khi dự án được tiến hành cấp phép quy hoạch. Nội dung giấy phép quy hoạch sẽ ghi rõ các chỉ tiêu kiểm soát, đặc biệt là hệ số sử dụng đất được phép bao gồm hệ số sử dụng đất theo quy hoạch và hệ số sử dụng đất ưu đãi (nếu có).

Trong giai đoạn hồ sơ thiết kế thi công dự án, trước khi cấp phép xây dựng, dự án cần được kiểm soát lại về tổng diện tích sàn được phép. Nội dung của GPXD cần được ghi rõ diện tích sàn xây dựng được phép bao gồm diện tích sàn xây dựng theo quy hoạch và diện tích sàn ưu đãi (nếu có).

+ *Giai đoạn đầu tư xây dựng:* GCN cần được xuất trình trong các giai đoạn kiểm tra, kiểm soát trong quá trình đầu tư xây dựng nếu được yêu cầu. Khi tiến hành thi công đến khu vực thuộc diện tích ưu đãi hoặc chia

sẽ cộng đồng, nhà đầu tư có trách nhiệm thông báo với cơ quan quản lý và đại diện cộng đồng được biết và được phép tham gia giám sát xây dựng các khu vực này.

+ *Giai đoạn đưa công trình vào sử dụng:* Cơ quan quản lý có trách nhiệm kiểm soát đối chiếu lại các nghĩa vụ và trách nhiệm thực hiện của nhà đầu tư trong thực hiện đúng nội dung giấy phép xây dựng, trong đó bao gồm nội dung về diện tích sàn được ưu đãi phù hợp với GCN ưu đãi hệ số sử dụng đất

b. GCN ưu đãi trong quy trình thực hiện dự án của chủ đầu tư

Nhà đầu tư có trách nhiệm tuân thủ các nội dung trong GCN ưu đãi, đã được bổ sung trong GPQH hoặc và GPXD trong suốt quá trình thực hiện đầu tư dự án xây dựng. Nhà đầu tư có trách nhiệm đảm bảo thực thi các cam kết được ghi trong GCN ưu đãi, và chịu trách nhiệm trước pháp luật và bồi thường khoản thiệt hại khi vi phạm cam kết.

GCN ưu đãi có giá trị trong thời gian của dự án xây dựng, và có thể bị thu hồi kèm theo QPQH hoặc và GPXD. Các nội dung sau thời hạn dự án được cơ quan có thẩm quyền quyết định dựa trên yêu cầu của đại diện cộng đồng, được tổ chức lấy ý kiến công khai.

c. GCN ưu đãi trong sự kiểm soát và công khai của cộng đồng, xã hội

GCN ưu đãi được niêm yết công khai phía ngoài công trình để cộng đồng, tổ chức xã hội giám sát quản lý nội dung thực hiện của nhà đầu tư. Cộng đồng có trách nhiệm bảo vệ, kiểm soát cùng với nhà đầu tư đối với các không gian, chức năng chia sẻ và tuân thủ các quy định quản lý vận hành của nhà đầu tư quy định được thống nhất với cộng đồng. Các quy định này có thể được xem xét điều chỉnh theo thực tế được cộng đồng chấp thuận và cấp thẩm quyền phê duyệt.

d. Thu hồi GCN ưu đãi

GCN ưu đãi được cấp với các cam kết thực hiện các nội dung khác nhằm được hưởng các cơ chế ưu đãi phù hợp. Trong đó, GCN ưu đãi được cấp kèm theo số tiền đặt cọc được quy đổi cụ thể dựa trên số diện tích sàn xây dựng được ưu đãi. Trong trường hợp nhà đầu tư không thực hiện đầy đủ các cam kết này, cơ quan quản lý cấp GCN có quyền gia hạn, thay đổi nội dung hoặc thu hồi giấy chứng nhận ưu đãi theo các quy định cụ thể được ghi trong GCN ưu đãi.

3.2.3. Đổi mới quy định về tổng diện tích sàn xây dựng theo quy hoạch

Các tiêu chí cơ bản đề xây dựng bộ Quy định tính toán tổng diện tích sàn xây dựng công trình hoặc “Bộ Tiêu chuẩn Việt Nam có quy định về tính toán tổng diện tích sàn xây dựng” dựa trên mục tiêu kiểm soát diện tích sàn với các chức năng sử dụng ưu đãi – khuyến khích – hạn chế. Cụ thể gồm các tiêu chí quy định về:

+ **Diện tích sàn các chức năng được tính vào tổng diện tích sàn theo quy hoạch:** là những diện tích xây dựng công trình và là cơ sở để tính toán hệ số sử dụng đất của dự án.

+ **Diện tích sàn các chức năng không tính vào tổng diện tích sàn theo quy hoạch:** là những diện tích được xác định trên cơ sở các chức năng được khuyến khích xây dựng nằm trong công trình, đem lại tiện ích cho người sử dụng.

+ **Diện tích sàn các chức năng được ưu đãi:** là những diện tích được cộng thêm vào tổng diện tích sàn theo quy hoạch nhằm khuyến khích chủ đầu tư xây dựng các chức năng tối ưu cho người sử dụng và cộng đồng hoặc áp dụng công nghệ thân thiện môi trường...theo các quy định cụ thể.

Quy định cụ thể về cách tính tổng diện tích sàn dựa trên đề xuất một số quy định (phụ lục 3.3) cho chức năng chính, quan trọng cần được kiểm soát, trong đó quy định chi tiết cần được soạn thảo và tham khảo ý kiến của các ngành, chuyên gia về mục đích của các chức năng đề xuất và sự phù hợp của nó trong thực tế xây dựng.

Theo đó, tổng diện tích sàn xây dựng (GFA) được phép, phù hợp các chỉ tiêu về HSSDD theo quy hoạch và các chương trình ưu đãi khác được tính toán theo công thức:

$$\text{GFA được phép} = \text{GFA quy hoạch} + \text{GFA ưu đãi (nếu có)}$$

Mặt khác cũng cần đề xuất mở rộng nghiên cứu các quy định kiểm soát MĐXD và tăng cao công trình hoặc các quy định kiểm soát khác nhằm thống nhất trong sử dụng Bộ "Quy định chung về hướng dẫn kiểm soát và tính toán các chỉ tiêu quy hoạch".

3.2.4. Đổi mới nội dung giấy phép trong quản lý xây dựng theo quy hoạch

3.2.4.1. Giấy phép quy hoạch

Về cơ bản các quy định của GPQH vẫn được thực hiện theo quy định của Luật Xây Dựng 2014 và Luật Quy hoạch đô thị. Trong đó, nội dung GPQH được quy định cụ thể từ Điều 35 đến Điều 41 Nghị định 37/2012/NĐ-CP và Quyết định 27/2011/QĐ-UBND của UBND thành phố Hà Nội về việc cấp giấy phép quy hoạch.

Nội dung đổi mới bao gồm các ưu đãi HSSDD trong giấy chứng nhận ưu đãi (nếu có) được bổ sung vào nội dung GPQH làm cơ sở lập quy hoạch chi tiết hoặc dự án đầu tư xây dựng bao gồm: Dự án đầu tư xây dựng công trình tập trung; Dự án đầu tư xây dựng công trình riêng lẻ. Đối tượng áp dụng cho các chủ đầu tư tư nhân đối với các dự án đầu tư xây dựng đô thị. Quyết định phê duyệt quy hoạch chi tiết hoặc dự án đầu tư xây dựng là một căn cứ để cấp GPXD gắn với các cơ chế ưu đãi (nếu có).

Nội dung ưu đãi là HSSDD hoặc tổng diện tích sàn tùy theo các trường hợp cụ thể, kèm theo là các cam kết của chủ đầu tư, thiết kế quy hoạch với các chức năng sử dụng đất và quy mô được khuyến khích hoặc các chính sách ưu đãi khác.

3.2.4.2. Giấy phép xây dựng

Giấy phép xây dựng được thực hiện theo quy định tại Luật Xây Dựng 2014. Hiện nay nội dung GPXD thực hiện theo quy định tại Nghị định 64/2012 về cấp GPXD và Thông tư 10/2012/TT-BXD và Quyết định 59/2013/QĐ-UBND hướng dẫn cấp GPXD trên địa bàn thành phố Hà Nội.

Nội dung đổi mới bao gồm các ưu đãi HSSDD hoặc diện tích sàn xây dựng ưu đãi trong giấy chứng nhận ưu đãi (nếu có) được bổ sung vào nội dung GPXD. Đối tượng áp dụng là các chủ đầu tư tư nhân xây dựng mới, sửa chữa, cải tạo công trình kiến trúc, hạ tầng xã hội và nhà ở phù hợp với các quy định của pháp luật về xây dựng.

Nội dung ưu đãi là HSSDD hoặc tổng diện tích sàn tùy theo các trường hợp cụ thể, kèm theo là các cam kết của chủ đầu tư, nội dung thiết kế xây dựng được khuyến khích ưu đãi hoặc các chính sách ưu đãi khác.

3.2.5. *Thí điểm cơ chế chuyển nhượng quyền phát triển không gian .*

3.2.5.1. *Xác định cơ chế pháp lý*

Thí điểm cơ chế chuyển nhượng cần được xem xét trên cơ sở là công cụ khuyến khích đầu tư phát triển KĐTMR quận Hà Đông. Nội dung cơ chế chuyển nhượng cần được luật hóa bởi quyết định hành chính của UBND thành phố được Hội đồng nhân dân thành phố thông qua.

3.2.5.2. *Hình thành khu vực gửi và khu vực nhận*

Cơ sở quan trọng trong việc xây dựng cơ chế chuyển nhượng quyền phát triển không gian đó chính là xác định khu vực gửi và khu vực nhận.

+ Đối với KĐTMR quận Hà Đông, khu vực gửi bao gồm cả khu vực đô thị mới và khu vực đô thị hiện hữu; Khu vực nhận là khu vực đô thị mới và khu vực đô thị hiện hữu không bao gồm khu vực làng xóm đô thị hóa.

+ Đối với khu vực trung tâm đô thị lịch sử Hà Nội là khu vực gửi (quyền phát triển) và khu vực đô thị mở rộng quận Hà Đông là khu vực nhận (quyền phát triển). Nội dung này phù hợp với định hướng phát triển của

khu vực đô thị trung tâm Hà Nội và xu thế phát triển cũng như điều kiện phát triển đô thị của khu vực Hà Đông.

3.2.5.3. Xây dựng thị trường chuyển nhượng quyền phát triển không gian

Khi phát triển một chương trình chuyển nhượng quyền phát triển không gian các không gian chuyển nhượng từ khu vực gửi đến khu vực nhận thường có thể không cùng thời điểm chuyển nhượng. Do vậy cần thiết phải có thị trường chuyển nhượng được gắn với ngân hàng lưu trữ, thu thập mua bán quyền chuyển nhượng không gian được quy đổi bằng diện tích sàn hoặc giá trị tiền tương đương trên một m² sàn xây dựng.

Thị trường về chuyển nhượng quyền phát triển không gian sẽ là một nhu cầu tất yếu nhằm hoàn thiện cơ chế chuyển nhượng quyền phát triển không gian. Mặc dù cần có những nghiên cứu sâu hơn nhằm đảm bảo thị trường được hình thành phù hợp với các quy định pháp luật Việt Nam. Tuy nhiên về cơ bản thị trường được nhà nước quản lý điều hành và chuyển dần cho thị trường tự điều tiết và tuân theo một số nguyên tắc dựa trên kinh nghiệm nước ngoài có áp dụng với điều kiện Việt Nam như:

- + Chứng từ giao dịch là Giấy chứng nhận quyền phát triển không gian đô thị được cấp bởi UBND thành phố Hà Nội
- + Được giao dịch như một tài sản trên đất qua các sàn giao dịch bất động sản và có giá quy định trên một m² sàn cho từng khu vực.
- + Thị trường được xây dựng trên cơ sở nhà nước hoặc đại diện được ủy quyền xây dựng và quản lý ngân hàng ký gửi quyền phát triển không gian, được lượng hóa bằng giá trị trên mỗi đơn vị mét vuông xây dựng trong từng thời điểm nhất định và cho mỗi khu vực nhất định.
- + Ngân hàng ký gửi quyền phát triển hoặc đại diện hợp pháp có quyền tham gia các giao dịch chuyển nhượng quyền phát triển thông qua sàn giao dịch bất động sản.

3.2.6. Tăng cường bộ máy quản lý khu đô thị mở rộng quận Hà Đông

Cơ sở xây dựng bộ máy quản lý khu đô thị mở rộng quận Hà Đông là bộ máy quản lý khu vực phát triển đô thị theo quy định tại Thông tư 20/2013/TTLT-BXD-BNV hướng dẫn Nghị định 11/2013/NĐ-CP về quản lý đầu tư phát triển đô thị do Bộ trưởng Bộ Xây dựng - Bộ Nội vụ ban hành. Trong đó xem xét đến các yếu tố đặc thù của KĐTMR quận Hà Đông gắn với vai trò trách nhiệm, phân cấp QLXD theo quy hoạch trên địa bàn hành chính quận Hà Đông.

Đề xuất đảm bảo không tăng thêm các phòng ban trong cơ cấu hành chính, cụ thể là bổ sung, tăng cường nhân sự gồm: Cán bộ Quản lý KĐTMR và Cán bộ Đô thị.

a. Cán bộ Quản lý KĐTMR quận Hà Đông

Cán bộ Quản lý KĐTMR là nhân sự và chịu sự quản lý chuyên môn của Phòng Quản lý đô thị (QLĐT). Có chức năng giúp Phòng QLĐT quận Hà Đông trong việc quản lý xây dựng theo quy hoạch trên địa bàn KĐTMR, đồng thời đóng vai trò hỗ trợ cho Ban quản lý khu vực phát triển đô thị thành phố Hà Nội trong quản lý xây dựng theo quy hoạch tại KĐTMR quận Hà Đông.

Cơ cấu cán bộ có thể độc lập hoặc kiêm nhiệm, tối thiểu 02 cán bộ cụ thể như sau: gồm 01 Phó phòng phụ trách vấn đề quy hoạch đô thị hoặc dự án đầu tư và gồm 01 thành viên phụ trách về thanh tra xây dựng hoặc 01 thành viên phụ trách về quy hoạch đô thị hoặc dự án đầu tư.

b. Bổ sung cán bộ chuyên trách về đô thị tại địa bàn phường

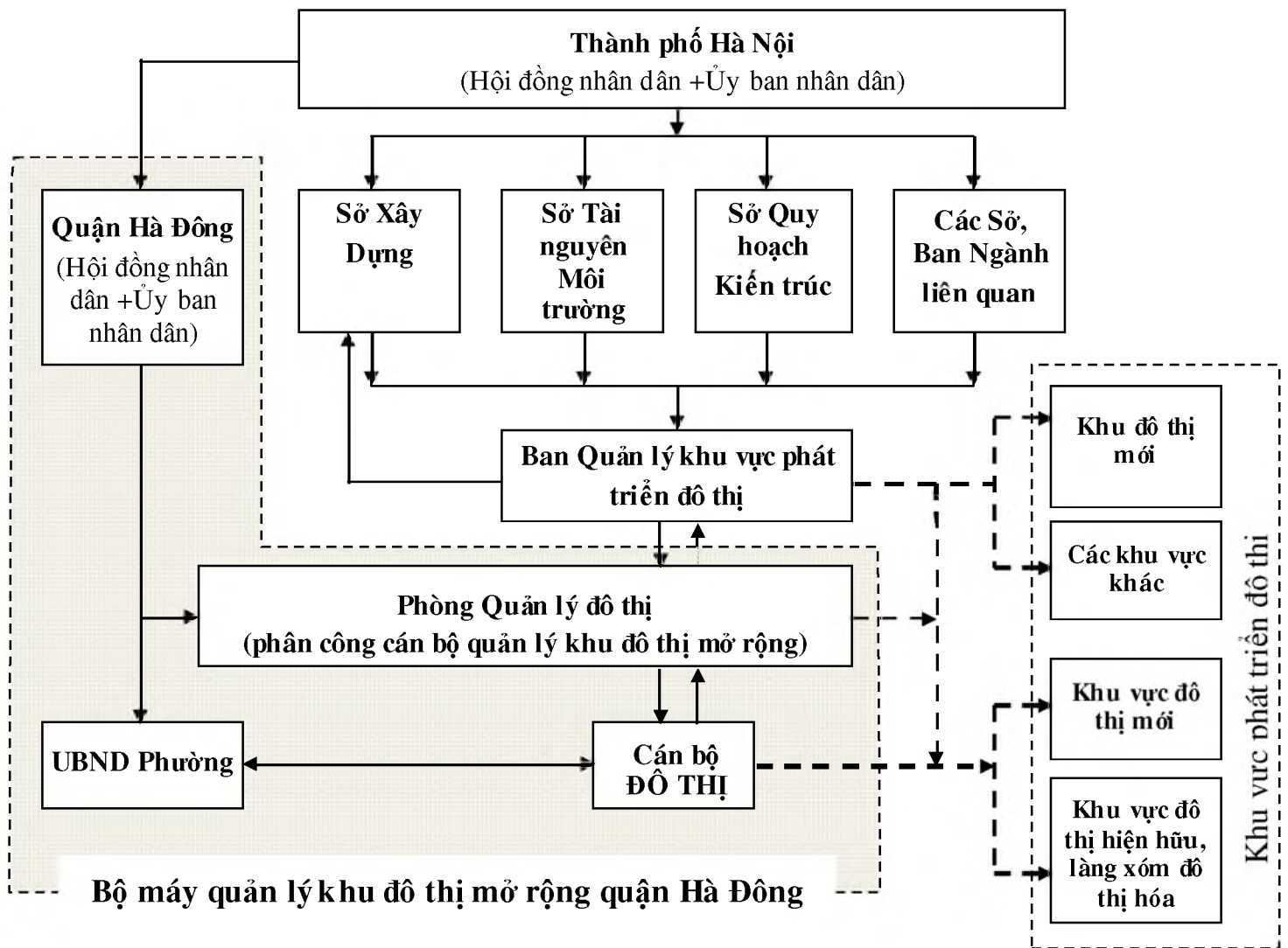
Việc kiểm soát sự thay đổi của các dự án xây dựng, công trình xây dựng trên địa bàn một cách hiệu quả thì cần có một cán bộ chuyên trách trực tiếp trên địa bàn Phường.

Do vậy, đề xuất xây dựng đội ngũ cán bộ Đô thị ở cấp Phường. Chức năng, nhiệm vụ dựa trên hoạt động kiểm soát hiệu quả của các cán bộ địa chính cấp phường xã theo luật Đất đai quy định.

Cán bộ ĐÔ THỊ cấp Phường được UBND Quận bổ nhiệm mới hoặc được kiêm nhiệm từ cán bộ địa chính nhưng phải có chứng chỉ về Quản lý xây dựng theo quy hoạch. Đối với những địa bàn ít có biến động có thể sử dụng 01 cán bộ ĐÔ THỊ cho các khu vực Phường kế cận nhau, tùy điều kiện thực tế.

Sơ đồ 3.1. Mô hình tổ chức bộ máy quản lý KĐTMR quận Hà Đông.

Hai nhân tố mới là Cán bộ Quản lý KĐTMR quận Hà Đông và cán bộ Đô thị



3.3. Nội dung QLXD theo quy hoạch khu đô thị mở rộng quận Hà Đông.

3.3.1. Quản lý địa điểm theo quy hoạch

Nội dung thực hiện quản lý địa điểm quy định tại Điều 70 Luật Quy hoạch Đô thị về Giới thiệu địa điểm và Điều 46- Luật Xây Dựng 2014 về Giới thiệu địa điểm xây dựng.

Trong đó, quy định cụ thể về giới thiệu địa điểm và cung cấp thông tin quy hoạch được thực hiện theo quy định tại Điều 17 – Quyết định 72/2014/QĐ-UBND [104] và mẫu đơn (Phụ lục 1.4) cùng quy trình được thực hiện tại Bộ phận một cửa của Sở Quy hoạch Kiến trúc Hà Nội.

Hiện nay, trình tự thủ tục đề cấp thỏa thuận địa điểm hay giới thiệu địa điểm đều cần có sự chấp thuận của UBND thành phố Hà Nội. Tuy nhiên cần tăng cường sự tham gia của UBND quận Hà Đông như là bước đầu tiên trong cơ chế chấp thuận thỏa thuận địa điểm dự án đầu tư xây dựng trên địa bàn quản lý hành chính, đặc biệt tại KĐTMR quận Hà Đông.

3.3.2. Quản lý đầu tư xây dựng theo quy hoạch

Nội dung quản lý đầu tư xây dựng theo quy hoạch là các công tác quản lý thực hiện quy hoạch trong các quy trình về Quản lý dự án đầu tư phát triển đô thị đã được quy định tại Chương 3 - Nghị định 11. Trong đó, đối tượng dự án quản lý gồm: Dự án đầu tư xây dựng khu đô thị và Dự án đầu tư xây dựng công trình trong đô thị. Cụ thể các nội dung được quy định tại:

Điều 14 về Quy hoạch chi tiết của dự án; Mục 1 - Điều 28 về Nội dung cho ý kiến về đề xuất chấp thuận đầu tư thực hiện dự án; Mục 1 - Điều 29 về Nội dung thẩm định đề xuất chấp thuận đầu tư thực hiện dự án; Mục 1 - Điều 31 về Căn cứ để lập dự án; Điều 33 Nghị định 11 về Điều chỉnh dự án; Điều 35 về Đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng xã hội; Điều 40 về Quản lý và thực hiện đầu tư xây dựng đối với các dự án đầu tư xây dựng công trình trong đô thị.

Trong đó, tại Điều 36 về hoàn thành chuyển giao đưa công trình vào khai thác sử dụng cần bổ sung thêm nội dung mới về quy định đối với các không gian, chức năng do chủ đầu tư tư nhân chia sẻ quyền sử dụng cho cộng đồng thuộc quyền sở hữu và vận hành của chủ đầu tư.

3.3.3. Quản lý hệ thống chỉ tiêu sử dụng đất

Trong nội dung quản lý chỉ tiêu sử dụng đất (HSSDD, MĐXD, tầng cao) theo đồ án quy hoạch, chỉ tiêu HSSDD là chỉ tiêu thống nhất và quan trọng trong đảm bảo hiệu quả sử dụng đất đai và khả năng đáp ứng về hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật theo quy hoạch.

Mặt khác, ba chỉ tiêu HSSDD, tổng diện tích sàn xây dựng để tính toán HSSDD và tầng cao có ý nghĩa kiểm soát không gian xây dựng công trình cho một khu vực đất đai cụ thể bao gồm cả không gian xây dựng phía trên mặt đất và không gian xây dựng ngầm. Đồng thời cần bổ sung sớm quy định tính toán tổng diện tích sàn theo “Bộ Tiêu chuẩn Việt Nam có quy định về tính toán tổng diện tích sàn xây dựng”. Trong đó cần cụ thể hóa và phân định rõ về tổng diện tích sàn xây dựng và tổng diện tích sàn quy hoạch để căn cứ tính toán HSSDD theo quy hoạch.

Điều chỉnh nội dung QCVN01:2008 cần có lộ trình thực hiện và mất nhiều thời gian, do vậy trong giai đoạn chuyển tiếp cần thực hiện một số đổi mới trong quản lý hệ thống chỉ tiêu sử dụng đất, cụ thể gồm:

- + Thống nhất thực hiện quản lý chỉ tiêu kiểm soát HSSDD được quy đổi theo QCVN 01 :2008 và các đồ án quy hoạch chỉ áp dụng chỉ tiêu MĐXD và tầng cao.
- + Tầng cao công trình và mật độ xây dựng là hai chỉ tiêu có thể lựa chọn và quy đổi theo hệ số sử dụng đất.

+ Mật độ xây dựng có thể được áp dụng tối đa theo QCVN 01:2008 nhưng sẽ có tác động qua lại với tầng cao công trình để đảm bảo hệ số sử dụng đất hay tổng diện tích sàn phù hợp theo quy hoạch quy định.

Đối với các khu vực cụ thể trong đô thị thực hiện các biện pháp phù hợp để quy đổi theo chỉ tiêu HSSDD, thống nhất quản lý và áp dụng các cơ chế ưu đãi HSSDD (nếu có), cụ thể là:

+ *Đối với các khu vực đã có đồ án quy hoạch chi tiết được phê duyệt:* Thực hiện quy đổi về HSSDD từ MĐXD và tầng cao công trình để thống nhất quản lý.

+ *Đối với các khu vực có đồ án quy hoạch điều chỉnh hoặc chưa phê duyệt:* Yêu cầu bổ sung chỉ tiêu hệ số sử dụng đất và tầng cao công trình trong nội dung quy hoạch hoặc quy định quản lý theo đồ án quy hoạch để quản lý, cấp GPXD hoặc GPQH theo quy định.

+ *Đối với các khu vực chưa có quy hoạch:* Thực hiện quy đổi chỉ tiêu hệ số sử dụng đất trong QCVN01:2008 để làm cơ sở thống nhất quản lý, cấp GPXD phù hợp theo quy định.

3.3.4. Quản lý nội dung điều chỉnh quy hoạch

Quản lý nội dung điều chỉnh quy hoạch bao gồm điều chỉnh chức năng sử dụng đất và các chỉ tiêu sử dụng đất. Nội dung quản lý thông qua quản lý Giấy phép quy hoạch theo Luật Quy hoạch Đô thị và Giấy phép quy hoạch xây dựng theo Luật Xây Dựng 2014 và các Nghị định, Thông tư hướng dẫn. Trong đó, bổ sung các chương trình ưu đãi được áp dụng khi cấp giấy phép quy hoạch hoặc giấy phép quy hoạch xây dựng tại các khu chức năng đặc thù.

Do vậy, cần kiểm tra sự phù hợp và các quy định tối đa của các chương trình ưu đãi hệ số sử dụng đất sẽ được ghi trong Giấy phép quy hoạch trong điều chỉnh quy hoạch. Theo kinh nghiệm thực tế của Singapore, chỉ tiêu hệ số sử

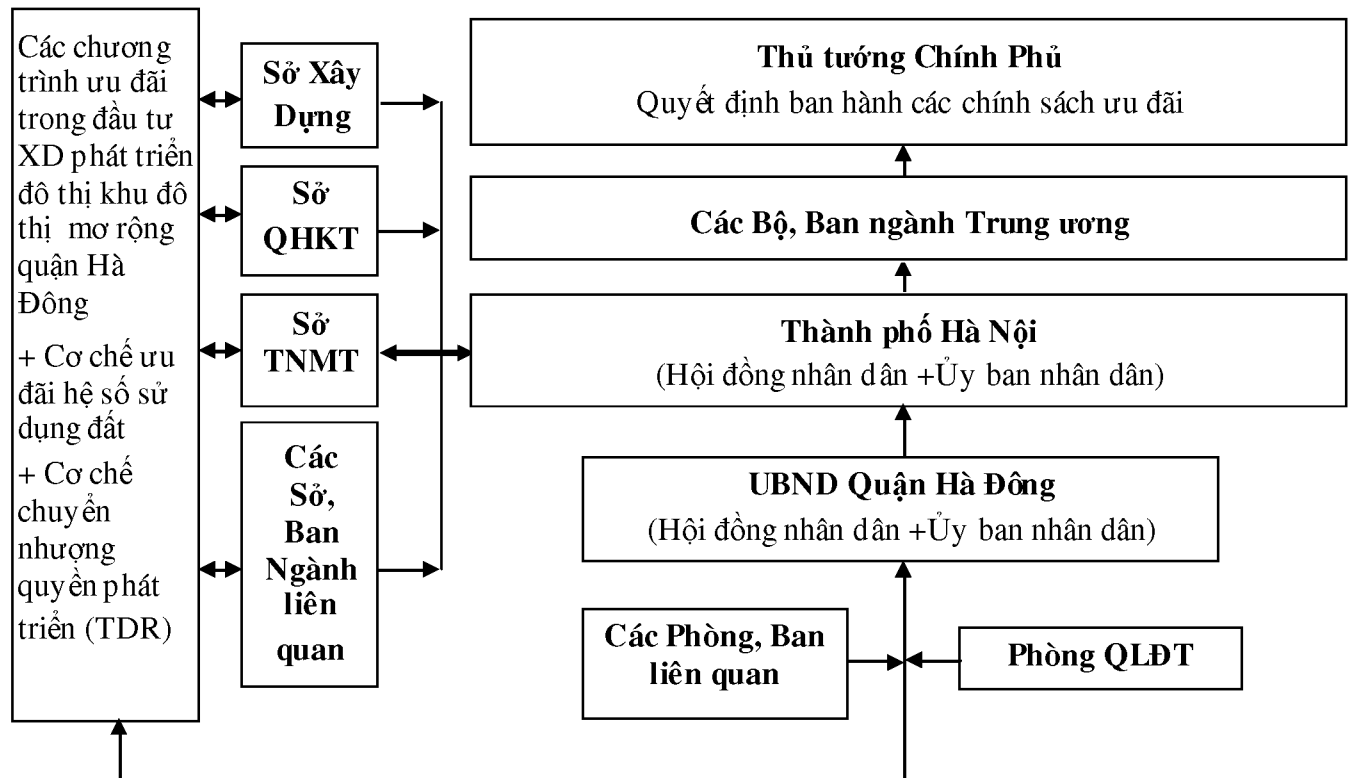
dụng đất ưu đãi được quy đổi bằng tổng diện tích sàn xây dựng tối đa được phép không vượt quá 10% diện tích sàn xây dựng được phép theo quy hoạch.

Mặt khác cần phải đảm bảo chỉ tiêu hệ số sử dụng đất hoặc tổng diện tích sàn quy đổi được ghi đầy đủ bao gồm: Diện tích sàn theo quy hoạch; Diện tích sàn ưu đãi (nếu có) và Tổng diện tích sàn được phép xây dựng.

3.3.5. Quản lý các chương trình ưu đãi

Ngoài các nội dung quản lý điều chỉnh quy hoạch thực hiện theo các quy định pháp luật và các văn bản hướng dẫn hiện hành, cần nghiên cứu quản lý các chương trình ưu đãi trong việc điều chỉnh quy hoạch ở mức độ cụ thể như: Giấy chứng nhận ưu đãi hệ số sử dụng đất; cơ chế chuyển nhượng quyền phát triển (TDR); Thị trường về quyền phát triển không gian.

Sơ đồ 3.2. Quy trình xây dựng nội dung và phê duyệt các cơ chế ưu đãi trong đầu tư xây dựng KĐTMR quận Hà Đông



Nội dung quy định được xây dựng trên cơ sở đề xuất của UBND thành phố Hà Nội thông qua Hội đồng nhân dân thành phố Hà Nội với sự tham mưu của các cơ quan quản lý phát triển đô thị Sở, Ngành đảm bảo tuân thủ các định hướng phát triển đô thị trung tâm Hà Nội theo QHCHN2030-2050 và cần được trình Thủ tướng Chính phủ cho phép thí điểm. (Sơ đồ 3.2)

3.3.5.1. Giấy chứng nhận ưu đãi hệ số sử dụng đất (GFA)

Nội dung của giấy chứng nhận GFA ưu đãi gồm 2 phần được ban hành kèm theo một quyết định hành chính của UBND thành phố và là cơ sở pháp lý để áp dụng bổ sung trong nội dung GPQH và GPXD. Trong đó nêu rõ về điều kiện, chịu trách nhiệm thực hiện và ban hành giấy phép này, cụ thể gồm:

** Đơn xin đề nghị cấp giấy chứng nhận GFA ưu đãi*

Đơn đề nghị là cơ sở cấp giấy chứng nhận GFA ưu đãi, được lập dựa trên các quy định về GFA ưu đãi cụ thể, áp dụng cho các khu vực cụ thể và đối tượng cụ thể được quy định theo văn bản pháp lý hoặc theo quy định tại Quy chế quản lý không gian kiến trúc cảnh quan hoặc Quy định quản lý kèm theo đồ án quy hoạch đô thị, thiết kế đô thị. (Phụ lục 3.1)

** Nội dung giấy chứng nhận GFA ưu đãi và tiền đặt cọc cho ưu đãi*

Nội dung giấy chứng nhận GFA ưu đãi được ban hành sau khi đã đảm bảo các yêu cầu theo quy định bao gồm văn bản xác nhận chứng nhận ưu đãi và bảng kê kèm theo trong đó bao gồm cả xác nhận khoản đặt cọc cho GFA ưu đãi

Tiền đặt cọc được gửi bảo đảm tại ngân hàng và sẽ được trả lại chủ đầu tư khi có văn bản nghiệm thu dự án được đưa vào sử dụng, đảm bảo các nội dung về GFA ưu đãi được thực hiện đúng như giấy chứng nhận ưu đãi xác nhận. Trường hợp có sai phạm, khoản đặt cọc sẽ bị cơ quan quản lý thu hồi và xử lý theo quy định riêng. Đây là điều khoản nhằm ràng buộc các cam kết của nhà đầu tư đối với chính quyền và cộng đồng.

Văn bản xác nhận được giao cho cơ quan quản lý quy hoạch có đủ thẩm quyền đại diện UBND thành phố như Sở Quy hoạch kiến trúc, hoặc Phòng quản lý đô thị đại diện cho UBND Quận đối với những công trình có quy mô theo phân cấp quản lý (nếu có). (Phụ lục 3.2)

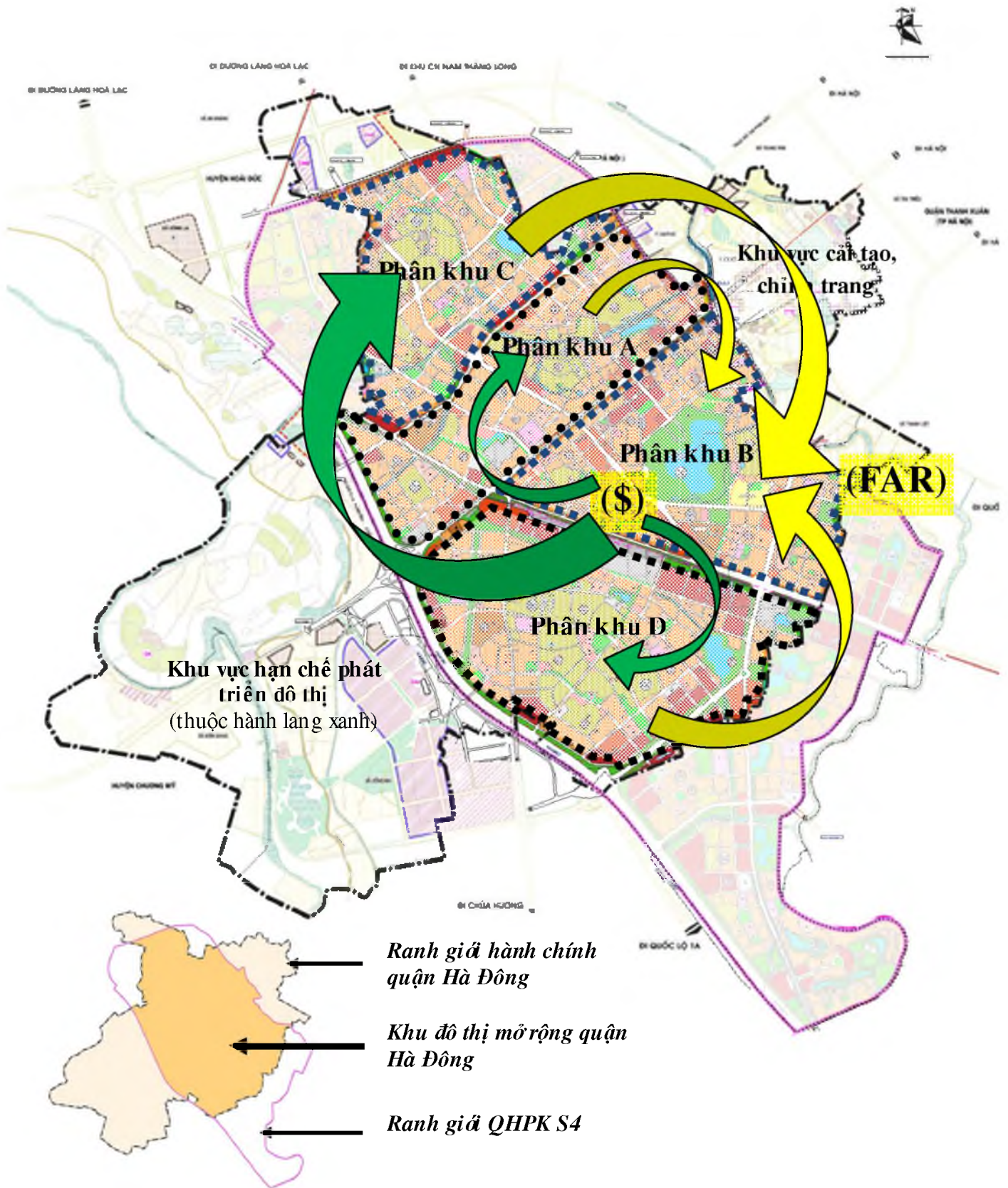
3.3.5.2. Đề xuất thí điểm cơ chế chuyển nhượng quyền phát triển không gian KĐTMR quận Hà Đông.

Mục tiêu của cơ chế nhằm tạo nên các khuyến khích phát triển KĐTMR quận Hà Đông đồng thời hạn chế phát triển theo quy hoạch tại các khu vực khác. Phạm vi áp dụng thí điểm bao gồm 02 khu vực: trong KĐTMR quận Hà Đông; KĐTMR Hà Đông với khu vực nội đô lịch sử và nội đô mở rộng. Cụ thể là:

a. Cơ chế áp dụng cho các phân khu quản lý trong KĐTMR quận Hà Đông

Cơ chế áp dụng cho các khu vực khuyến khích phát triển tại phân khu B. Theo đó các khu vực thuộc phân khu A, C, D là các khu vực gởi và phân khu B là khu vực nhận (Hình 3.2), cụ thể là:

- + Các chủ đầu tư tư nhân sở hữu hợp pháp quyền phát triển không gian thuộc phạm vi phân khu A, C, D được phép chuyển nhượng quyền phát triển không gian gắn với chức năng sở hữu.
- + Đối tượng thuộc diện được nhận chuyển nhượng trong phân khu B bao gồm: Chủ đầu tư tư nhân các dự án thuộc khu vực phát triển đô thị mới, các dự án đầu tư xây dựng thuộc khu vực đô thị hiện hữu nhưng không thuộc khu vực làng xóm đô thị hóa.
- + Giấy chứng nhận quyền phát triển không gian (quy đổi theo diện tích sàn xây dựng - FAR) được UBND thành phố Hà Nội chứng nhận cho từng đối tượng, chức năng phù hợp theo quy hoạch được duyệt.
- + Chủ đầu tư tư nhân trong khu vực nhận được nhận chuyển nhượng tối đa thêm 10% tổng diện tích sàn theo quy hoạch đã xác định. Giao dịch thực hiện thông qua sàn giao dịch bất động sản. Đơn giá m² sàn chuyển nhượng theo khu vực do UBND thành phố Hà Nội quy định.



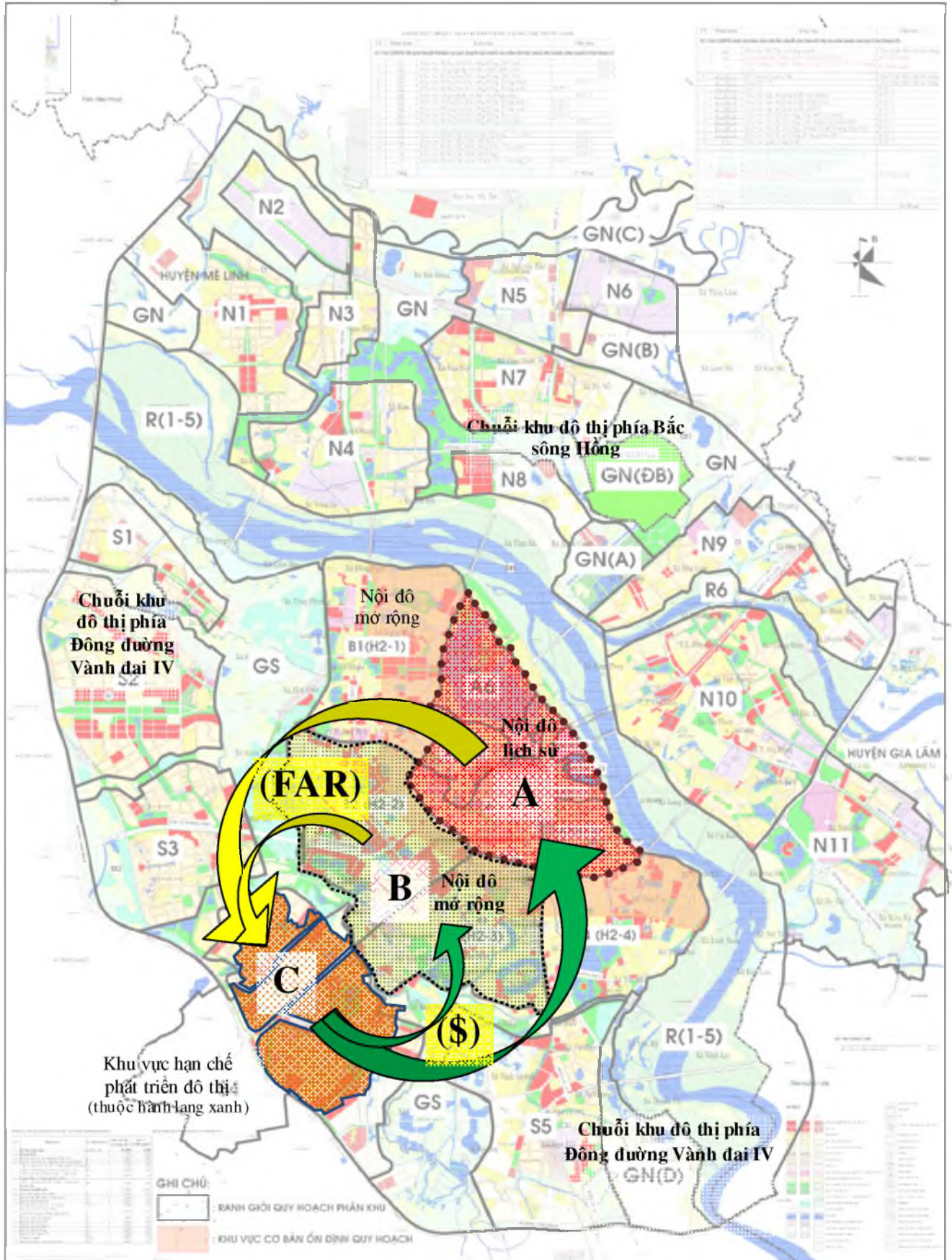
Hình 3.2. Minh họa cơ chế chuyển nhượng quyền phát triển không gian thí điểm trong KĐTMR quận Hà Đông.
 Diện tích sàn (FAR) được chuyển đổi từ khu vực gửi (Phân khu A, C, D) đến khu vực nhận (Phân khu B) và dòng tiền (\$) được chuyển từ khu vực nhận (phân khu B) đến các khu vực gửi (phân khu A, C, D)

b. Cơ chế áp dụng cho KĐTMR quận Hà Đông và khu vực nội đô lịch sử và nội đô mở rộng

Lựa chọn thí điểm 2 khu vực thuộc 2 quận trong đó có 1 quận thuộc khu vực nội đô lịch sử (Khu A) hoặc Khu nội đô mở rộng (Khu B) hạn chế, kiểm soát phát triển và một khu vực khuyến khích phát triển thuộc quận Hà Đông (Khu C). (Hình 3.3).

Nội dung cơ chế bao gồm các quy định thống nhất, các thỏa thuận và các cơ chế phối hợp quản lý thực hiện, cụ thể là:

- + Xác định cơ chế phối hợp giữa các khu vực quản lý hành chính theo Quận dưới sự thống nhất của UBND thành phố
- + Xác định khu vực được phép chuyển nhượng gồm: khu vực gửi là khu vực nội đô lịch sử và nội đô mở rộng (Khu A, B); Khu vực nhận là khu vực đô thị mở rộng quận Hà Đông (Khu C).
- + Xác định đối tượng chuyển nhượng: Các chủ đầu tư tư nhân sở hữu hợp pháp quyền phát triển không gian được phép chuyển nhượng quyền phát triển không gian gồm chức năng: nhà ở, thương mại dịch vụ, công cộng.
- + Xác định cơ chế phối hợp xây dựng thị trường chuyển nhượng quyền phát triển không gian do UBND thành phố Hà Nội quản lý thông qua sàn giao dịch bất động sản. Đơn giá m² sàn chuyển nhượng theo khu vực do UBND thành phố Hà Nội quy định.
- + UBND thành phố xác nhận Giấy chứng nhận quyền phát triển không gian (quy đổi theo diện tích sàn xây dựng - FAR) và được chứng nhận cho từng đối tượng, chức năng phù hợp theo quy hoạch được duyệt.
- + Chủ đầu tư tư nhân trong khu vực nhận được nhận chuyển nhượng tối đa thêm 10% tổng diện tích sàn theo quy hoạch đã xác định.



Hình 3.3. Minh họa cơ chế chuyển nhượng quyền phát triển không gian thí điểm giữa KĐTMR quận Hà Đông và khu vực nội đô Hà Nội. Diện tích sàn (FAR) được chuyển đổi từ khu vực gửi (A, B) đến khu vực nhận (C) và dòng tiền (\$) được chuyển từ khu vực nhận (C) đến các khu vực gửi (A, B)

3.3.6. Quản lý sự tham gia cộng đồng.

3.3.6.1. Vai trò và phạm vi tham gia

Nội dung của sự tham gia hiệu quả của cộng đồng trong công tác quản lý xây dựng theo quy hoạch các không gian và chức năng công cộng sẽ đạt được trên thực tế dựa trên ba yếu tố cơ bản có liên quan trực tiếp dành cho cộng đồng là:

- + Địa điểm cụ thể
- + Ảnh hưởng trực tiếp
- + Thụ hưởng trực tiếp

Ba yếu tố cơ bản này bảo đảm sự tham gia một cách có hiệu quả và vai trò mạnh mẽ của cộng đồng cũng như những nhu cầu của cộng đồng sẽ được thỏa mãn phù hợp với định hướng phát triển chung và tuân thủ các quy định pháp luật.

Phạm vi tham gia hay địa điểm cụ thể được xác định là các không gian công cộng bao gồm không gian công cộng do nhà nước quản lý và không gian công cộng do chủ đầu tư tư nhân quản lý vận hành.

Mức độ tham gia tùy thuộc vào chủ thể quản lý vận hành các chức năng công cộng:

+ Đối với các chức năng thuộc sự quản lý của nhà nước: Cộng đồng có vai trò chủ đạo, phối hợp với cơ quan nhà nước trong việc xây dựng nội dung của dự án đầu tư xây dựng, đặc biệt là các chức năng ngoài công trình, cách thức vận hành, quản lý.

+ Đối với các khu vực chức năng công cộng được chia sẻ thuộc quyền quản lý và vận hành của các chủ đầu tư: Cộng đồng có vai trò đại diện phối hợp với chủ đầu tư xây dựng các phương án sử dụng hợp lý phù hợp với nhu cầu của cộng đồng, kiến nghị các chức năng chưa phù hợp với nhu cầu của cộng đồng

+ Đối với các dự án liên quan đến bảo tồn di sản, cải tạo các không gian văn hóa tín ngưỡng truyền thống, làng nghề có giá trị. Cộng đồng có quyền được giám sát các nội dung thực hiện về chất lượng và tiến độ của dự án, bảo vệ di tích, công trình văn hóa, tín ngưỡng có giá trị.

3.3.6.2. *Vai trò tham gia của cộng đồng*

Để đảm bảo tính hiệu quả cho sự tham gia của cộng đồng, ngoài nội dung có thể tham gia của cộng đồng, cộng đồng cần có được một vai trò tham gia trong các giai đoạn phù hợp của dự án đầu tư xây dựng các chức năng công cộng. Cụ thể là:

+ Giai đoạn chuẩn bị đầu tư: Cộng đồng được tham gia trong vai trò đóng góp ý kiến cho dự án quy hoạch theo Luật định. Cộng đồng khuyến khích đóng góp cụ thể vào các không gian ngoài công trình và được tham dự đầy đủ các bước phê duyệt nhằm đảm bảo các ý kiến đóng góp được cụ thể hóa tại các văn bản và hồ sơ pháp lý.

+ Giai đoạn đầu tư: Cộng đồng được mời tham gia giám sát thực hiện xây dựng các hạng mục ngoài công trình đảm bảo các nhu cầu được thực hiện đầy đủ và có chất lượng.

+ Giai đoạn đưa vào sử dụng công trình: Đại diện cộng đồng được mời tham dự trong ban quản lý vận hành công trình công cộng.

Đối với các không gian và chức năng công cộng không thuộc sự quản lý của nhà nước, vai trò tham gia của cộng đồng dựa trên sự chia sẻ quyền sử dụng các không gian công cộng này dựa trên các cam kết trên giấy chứng nhận ưu tiên của dự án. Cộng đồng thực hiện quyền giám sát thực hiện các cam kết này của chủ đầu tư dự án.

3.3.6.3. *Cơ cấu tổ chức ban đại diện cộng đồng*

Lập nên ban đại diện cộng đồng là đại diện những người chịu ảnh hưởng hoặc hưởng lợi trực tiếp từ dự án xây dựng, không gian công cộng và chức năng công cộng. Cộng đồng có vai trò tham gia là một nhân tố trong giám sát và thực

hiện nghĩa vụ của chủ đầu tư trong quá trình xây dựng thực hiện dự án, đặc biệt là khu vực ngoài công trình.

Ban đại diện cộng đồng bao gồm Tổ trưởng tổ dân phố làm trưởng ban, thư ký ban đại diện và các thành viên khác được bầu trong cuộc họp do Tổ dân phố, cụm dân phố hoặc UBND phường tổ chức. Lựa chọn các thành viên không có quy định cụ thể, chủ yếu lựa chọn trên cơ sở tự nguyện và đảm bảo khả năng, năng lực hành vi dân sự, được cộng đồng dân cư khu vực chấp thuận.

Ban đại diện cộng đồng có trách nhiệm thông báo tới các thành viên cộng đồng các kế hoạch, nội dung thực hiện nghĩa vụ và quyền lợi của cộng đồng có được từ dự án.

3.3.7. Thanh tra, kiểm tra

Nội dung và bộ máy hệ thống thanh tra được thực hiện theo Nghị định số 26/2013/NĐ-CP và Quyết định số 09/2014/QĐ-UBND ngày 14/2/2014 của UBND thành phố Hà Nội về Quy chế phối hợp quản lý trật tự xây dựng giữa Sở Xây dựng và Ủy ban nhân dân quận, huyện, thị xã, Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn trên địa bàn thành phố Hà Nội.

Công tác thanh tra tập trung vào các nội dung quản lý xây dựng theo quy hoạch khu đô thị mở rộng quận Hà Đông bao gồm Quy trình quản lý và Nội dung quản lý. Trong đó:

- + Quy trình thực hiện gồm các bước thực hiện: Quản lý địa điểm; Quản lý đầu tư xây dựng theo quy hoạch; Quản lý hệ thống chỉ tiêu sử dụng đất; Quản lý nội dung điều chỉnh quy hoạch; Quản lý các chương trình ưu đãi; Quản lý sự tham gia của cộng đồng;
- + Nội dung quản lý được kiểm soát trong từng khâu đảm bảo sự phù hợp với quy định pháp luật về quy hoạch và đầu tư xây dựng quan trọng trọng quản lý xây dựng theo quy hoạch khu đô thị mở rộng quận Hà Đông, đặc biệt là việc áp dụng các chương trình ưu đãi trong giấy phép quy hoạch và giấy phép xây dựng.

Các giải pháp đổi mới công tác quản lý cũng tạo điều kiện cho công tác thanh tra được dễ dàng và cụ thể hơn với việc thống nhất quản lý chỉ tiêu sử dụng đất về chỉ tiêu hệ số sử dụng đất. Đồng thời các nội dung về chức năng, tính chất, yêu cầu và chỉ tiêu sử dụng đất được quy định rõ trong Giấy phép quy hoạch và Giấy phép xây dựng.

Nội dung phức tạp của việc xác định hệ số sử dụng đất đó chính là xác định tổng diện tích sàn xây dựng theo quy định chi tiết về cách tính tổng diện tích sàn xây dựng. Đồng thời cần kiểm tra quy trình áp dụng các chương trình ưu đãi theo quy định, đặc biệt là xác định sự phù hợp của các chương trình ưu đãi được quy đổi theo tổng diện tích sàn xây dựng.

Đối với giấy phép quy hoạch cơ chế thưởng hệ số sử dụng đất được đi kèm với các cam kết thực hiện các nội dung đầu tư phù hợp với các chính sách khuyến khích riêng cho khu vực như áp dụng công nghệ mới, dịch vụ công cộng đô thị... Đặc biệt cần có các kiểm soát về các nội dung chia sẻ chức năng sử dụng cho cộng đồng của các không gian thuộc sở hữu và vận hành của chủ đầu tư.

Đối với giấy phép xây dựng, các cơ chế thưởng của chương trình ưu đãi là một biện pháp mở cho việc thực hiện các nội dung đối với các trường hợp xây dựng sai phép của Nghị định 121/NĐ-CP và Điều 8 Thông tư số 02/2014/TT-BXD về quy định xử phạt vi phạm hành chính trong hoạt động xây dựng; kinh doanh bất động sản; khai thác, sản xuất, kinh doanh vật liệu xây dựng; quản lý công trình hạ tầng kỹ thuật; quản lý phát triển nhà và công sở.

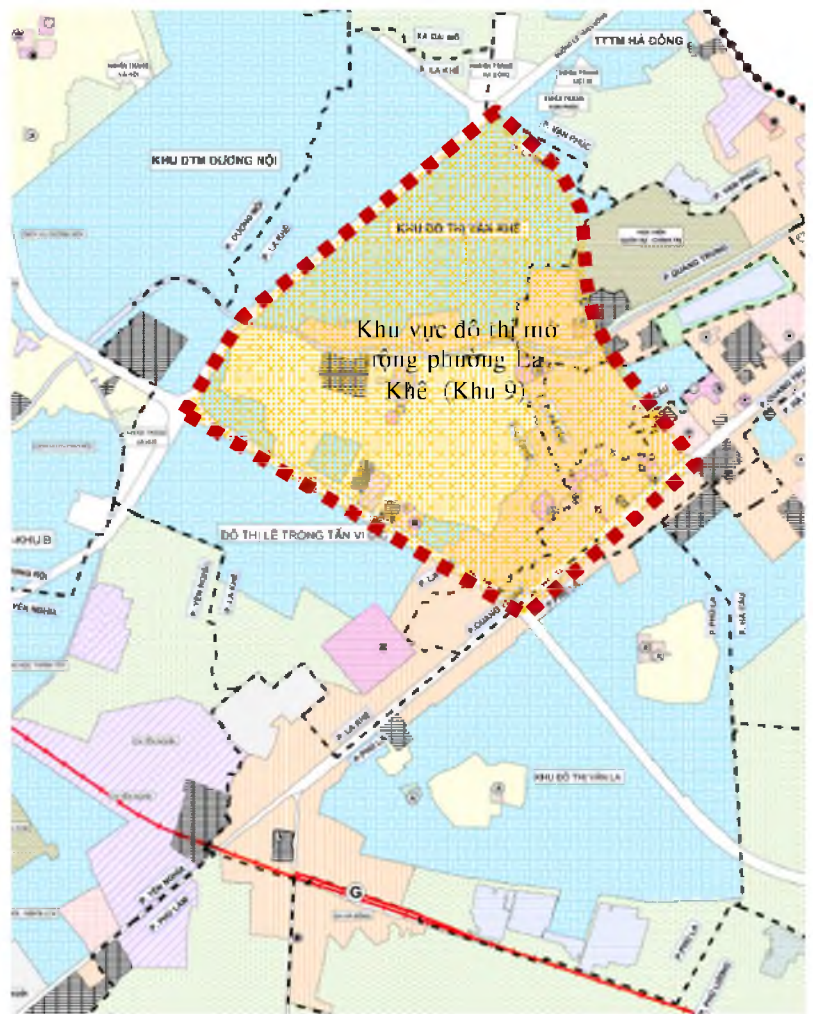
3.4. Áp dụng quản lý xây dựng theo quy hoạch KĐTMR phường La Khê.

3.4.1. Vị trí, ranh giới khu vực nghiên cứu

Khu vực được lựa chọn có diện tích thuộc phần lớn ranh giới hành chính phường La Khê là khu 9 trong đồ án Quy hoạch phân khu S4 bao gồm các ô quy hoạch 9.1, 9.2, 9.3.

- + Phía Đông Bắc giáp đường quy hoạch
- + Phía Tây Bắc giáp đường Lê Văn Lương kéo dài
- + Phía Tây Nam giáp đường Vành đai 3,5
- + Phía Đông Nam giáp Quốc lộ 6

Khu vực lựa chọn mang đặc điểm nổi bật của khu vực phát triển đô thị quận Hà Đông bao gồm các khu vực đô thị mới, khu vực đô thị hiện hữu, làng xóm đô thị hóa và là một khu vực mang các yếu tố văn hóa truyền thống của khu vực quận Hà Đông.



Hình 3.4.
Hiện trạng sử dụng đất đai
khu đô thị mở rộng phường
La Khê.
(màu xanh lam là các dự án
phát triển đô thị mới)
Nguồn: QHPK S4 do
HUPI lập

3.4.2. Hiện trạng khu đô thị mở rộng phường La Khê

Khu đô thị mở rộng phường La Khê được xác định với khái niệm về khu vực phát triển đô thị mở rộng theo Nghị định 11/2013 bao gồm khu vực đô thị mới và khu vực đô thị hiện hữu – làng xóm đô thị mới. Trong đó:

3.4.2.1. Khu vực đô thị mới

Bao gồm các dự án phát triển đô thị mới: Khu ĐTM Văn Khê, các dự án khu tái định cư, đất dịch vụ. Các dự án khu đô thị mới đang triển khai xây dựng và hoàn thiện như khu ĐTM Văn Khê tuy nhiên chưa đưa vào hoạt động sử dụng đồng bộ. Các dự án khu tái định cư, đất dịch vụ đã triển khai cơ bản hệ thống hạ tầng kỹ thuật đường giao thông, điện nước. Các công trình nhà ở xây dựng do chủ đầu tư tư nhân tự thực hiện trong các dự án đất dịch vụ.

Các dự án tái định cư và đất dịch vụ đường bố trí tại các khu vực thuận tiện giao thông gần với các trục đường lớn. Các dự án này gần với khu đô thị mới hoặc gần với các khu vực làng xóm mở rộng.



Hình 3.5. Hiện trạng khu vực đô thị mới – Khu đô thị Văn Khê

3.4.2.1. Khu vực đô thị hiện hữu làng xóm đô thị hóa

Khu vực đô thị hiện hữu bao gồm các khu dân cư cũ, khu vực làng xóm đô thị hóa và các chức năng khác, cụ thể là:

- + Chức năng công cộng, hành chính, cơ quan, sản xuất.

+ Hệ thống giáo dục phổ thông gồm trường phổ thông trung học, trường trung học cơ sở, tiểu học, nhà trẻ và hệ thống nhà trẻ tư nhân.

+ Không gian tín ngưỡng đền chùa Bia Bà.

+ Không gian cây xanh, mặt nước ao khu vực xung quanh làng xóm cũ, sông vẫn được bảo vệ.

+ Khu vực nghĩa trang La Khê, một phần nghĩa trang Hà Đông.

Khu vực làng xóm đô thị hóa đang chịu nhiều áp lực của quá trình gia tăng dân số và gia tăng mật độ xây dựng công trình. Nội dung cấp giấy phép xây dựng đang được thực hiện chủ yếu theo QCVN01:2008 với quản lý về mật độ xây dựng và tầng cao công trình đối với các khu vực chưa có quy hoạch chi tiết được phê duyệt.



Hình.3.6. Hiện trạng khu vực đô thị hiện hữu, làng xóm đô thị hóa La Khê

3.4.3. Chỉ tiêu sử dụng đất KĐTMR phường La Khê

Khu 9 với phần lớn diện tích thuộc phường La Khê có quy mô diện tích khoảng: 146.25 ha, quy mô dân số đến 2030 là tối đa 37.156 người. Tính chất và chức năng chủ yếu là khu vực đô thị cải tạo chỉnh trang và xây dựng mới; Tổ hợp công trình hỗn hợp;

Khu 9 được chia thành 03 ô quy hoạch để kiểm soát phát triển với ký hiệu 9.1; 9.2; 9.3. Trong đó ô 9-1 và 9.3 chủ yếu là khu vực đô thị hiện hữu và làng xóm đô thị hóa; ô 9-2 chủ yếu là các dự án phát triển khu đô thị mới.

Chỉ tiêu quy hoạch các ô là:

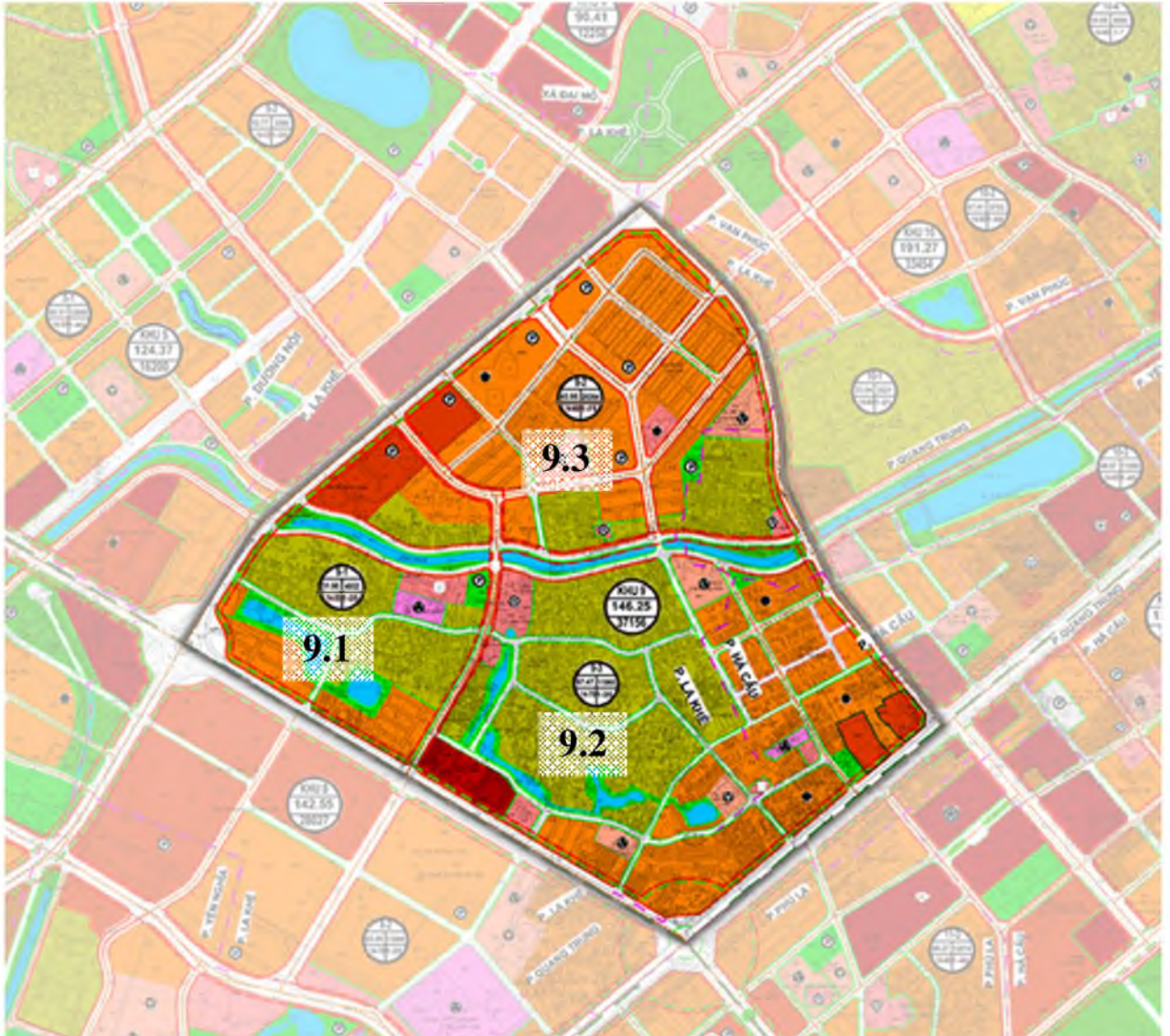
+ Ô 9.1- Diện tích 31,9ha; Dân số: 4.932 người; Mật độ xây dựng: 15%-55%, Tầng cao công trình: 1-25 tầng, suy ra, Hệ số sử dụng đất tương đương là 0,15-13,75 lần.

+ Ô 9.2- Diện tích 43,95ha; Dân số: 20.264 người; Mật độ xây dựng: 20%-60%, Tầng cao công trình: 1-25 tầng, suy ra, Hệ số sử dụng đất tương đương là 0,2-15 lần.

+ Ô 9.3- Diện tích 67.47ha; Dân số: 11.960 người; Mật độ xây dựng: 14%-70%, Tầng cao công trình: 1-35 tầng, suy ra, Hệ số sử dụng đất tương đương là 0,14-24,5 lần.

Các chỉ tiêu được xác định chủ yếu là mật độ xây dựng và tầng cao, trong đó các chỉ số được xác định là các chỉ tiêu tối thiểu và tối đa theo nhiều chức năng do vậy có biên độ khá lớn. Đồng thời theo quy định quản lý đồ án quy định các chỉ tiêu cụ thể sẽ được xác định tại các đồ án quy hoạch chi tiết, đảm bảo tuân thủ QCVN 01:2008 và không được vượt qua chỉ tiêu giới hạn tại các ô quy hoạch.

Do vậy, có thể thấy rằng trong các chỉ tiêu nói trên tại các ô quy hoạch, chỉ tiêu dân số là chỉ tiêu được xác định cụ thể nhất và có ý nghĩa kiểm soát, khống chế cho toàn bộ ô quy hoạch.



Hình.3.7. Phân khu vực quản lý khu đô thị mở rộng phường La Khê
(Nguồn: Quy định quản lý kèm theo đồ án QHPK S4 do HUPI lập)

3.4.4. Đổi mới quản lý chỉ tiêu sử dụng đất

QHPKS4 quy định chỉ tiêu cho từng chức năng thuộc đơn vị ở khu đô thị mở rộng phường La Khê gồm Công cộng đơn vị ở (CCĐVỞ); Cây xanh đơn vị ở (CXĐVỞ); Tiểu học, Trung học cơ sở (TH, THCS); Mầm non (MN); Đất ở; Giao thông đơn vị ở (GTĐVỞ):

Dựa trên các chỉ tiêu mật độ xây dựng và tầng cao công trình quy đổi sang quản lý hệ số sử dụng đất và tầng cao với các khống chế mật độ xây dựng tuân thủ QCVN 01:2008 về đất công cộng tối đa 40%, đất trường học tối đa 20%. Riêng đối với chức năng ở áp dụng QCVN theo từng loại hình nhà ở để áp

dụng mật độ xây dựng tối đa, nhưng cần được kiểm soát bởi hệ số sử dụng đất và tầng cao công trình. (Phụ lục 3.4)

Trong trường hợp các khu vực chưa có quy hoạch chi tiết thì cần vận dụng đổi mới khi cấp phép xây dựng trên cơ sở vẫn áp dụng QCVN01:2008 đối với các chức năng ở thuộc các khu vực đô thị hiện hữu, làng xóm đô thị hóa, cụ thể là:

* Đối với khu vực nhà ở thấp tầng, nhà liên kế, nhà biệt thự có chiều cao không quá 5 tầng được quy định quản lý theo hệ số sử dụng đất tại bảng sau:

Bảng 3.1. Đề xuất về hệ số sử dụng đất (net-tô) cho lô đất xây dựng nhà ở liên kế và nhà ở riêng lẻ (nhà vườn, biệt thự...)

Diện tích lô đất (m ² /căn nhà)	≤50	75	100	200	300	500	≥1.000
Hệ số sử dụng đất (net-tô) tối đa (tương ứng với tầng cao 5 tầng)	5	4,5	4	3,5	3	2,5	2
Mật độ xây dựng tối đa (%)	100	90	80	70	60	50	40

Quản lý các hệ số sử dụng đất được áp dụng sau thời điểm quy hoạch phân khu S4 được duyệt và theo hướng dẫn sau:

+ Các ô đất có diện tích lớn hơn 75m² nhỏ hơn 200m² sau khi chia tách thửa phải áp dụng chỉ tiêu hệ số sử dụng đất tại thời điểm trước khi tách thửa mà không được sử dụng chỉ tiêu hệ số sử dụng đất mới cao hơn..

+ Tầng cao công trình có thể thay đổi nhưng đảm bảo không thay đổi hệ số sử dụng đất tại các ô quy hoạch.

+ Không sử dụng hệ số sử dụng đất gộp để thay thế

* Đối với các nhà ở chung cư, nhà ở hỗn hợp dịch vụ thương mại... kiểm soát theo các hệ số sử dụng đất (Phụ lục 3.5) cho phép tương ứng tại QCVN01:2008, trong đó tầng cao tương ứng được quy đổi từ chiều cao xây dựng. Đặc biệt cần lưu ý hướng dẫn sau trong quá trình cấp phép xây dựng và giấy phép quy hoạch:

+ Tầng cao ở đây được hiểu là tầng cao có các chức năng sử dụng chính không phải là nơi đỗ xe, tầng kỹ thuật.

+ Hệ số sử dụng đất không được vượt quá mức tối đa cho phép trong các ô quy hoạch, cụ thể Ô 9.1 là 11,1 lần; Ô 9.2 là 8,3 lần; Ô 9.3 là 18,55 lần

+ Tầng cao có thể thay đổi nhưng cần đảm bảo không thay đổi hệ số sử dụng đất tại các ô quy hoạch.

3.4.5. Đổi mới nội dung cấp GPXD

Đổi mới nội dung cấp GPXD dựa trên sự đảm bảo HSSDD và tầng cao công trình được chuyển đổi từ quy định MĐXD và tầng cao công trình theo các quy định cũ.

a. Đối với các công trình nhà ở biệt thự, liên kế, nhà vườn có chiều cao dưới 8 tầng do UBND quận cấp giấy phép xây dựng

Đổi mới này đem lại hiệu quả đảm bảo giữ được chỉ tiêu mật độ xây dựng khi cấp phép xây dựng cho những lô đất được chia thửa với quy mô đất đai cũ từ 75-200m² tính từ thời điểm QHPK S4 có hiệu lực thi hành. Do vậy đối với các dự án nhà ở liên kế, biệt thự... cần lưu ý các nội dung trong giấy phép xây dựng:

+ Cấp giấy phép xây dựng mới lần đầu cho các ô đất có quy mô 75-200m² và lớn hơn với chỉ tiêu phù hợp QCVN, được quy đổi sang hệ số sử dụng đất.

+ Cấp phép xây dựng lần 2 cho các ô đất có quy mô từ 75-200m² cần xem xét nội dung cấp phép trước đó và giữ nguyên hệ số cấp phép đã sử dụng trước đó.

+ Đối với các ô đất cấp phép xây dựng có quy mô nhỏ hơn 75m² nếu được tách thửa từ ô đất trước đó thì cấp hệ số sử dụng đất tương đương với quy mô của ô đất trước khi tách thửa.

b. Đối với các công trình nhà ở biệt thự, liên kế, nhà vườn có chiều cao trên 9 tầng và nhà ở chung cư, nhà ở cao tầng hỗn hợp do Sở Xây Dựng cấp giấy phép xây dựng.

Các dự án phát triển nhà ở có quy mô lớn, các khu đô thị mới, khu giãn dân, tái định cư... được thực hiện theo các quy hoạch, dự án đã được phê duyệt và các quy định liên quan về cấp phép xây dựng trong các khu vực đã có quy hoạch.

Các dự án nhà ở đơn lẻ, công trình hỗn hợp, chung cư cao tầng độc lập xin cấp giấy phép xây dựng cần được đảm bảo các nội dung và yêu cầu sau được ghi trong giấy phép xây dựng:

- + Quản lý xây dựng theo quy hoạch công trình cao tầng, công trình nhà ở, hỗn hợp bằng hệ số sử dụng đất và tầng cao công trình.
- + Trong đó tầng cao công trình tính toán hệ số sử dụng đất là các tầng có chức năng không phải là chức năng bãi đỗ xe, tầng kỹ thuật. Tầng cao công trình có thể thay đổi phù hợp được cấp thẩm quyền cho phép nhưng cần đảm bảo không thay đổi hệ số sử dụng đất và tổng diện tích sàn xây dựng của công trình.
- + Diện tích sàn ưu đãi cộng thêm nếu có khi áp dụng các chương trình chuyển nhượng quyền phát triển TDR hoặc các chương trình ưu đãi hệ số sử dụng đất khác. Đảm bảo diện tích sàn cộng thêm không vượt quá 10% tổng diện tích được phép và hệ số sử dụng đất mới không cao hơn hệ số sử dụng đất quy định tại ô quy hoạch.

3.4.6. Đổi mới quản lý có sự tham gia cộng đồng

Phường La Khê là khu vực có di tích đình chùa Bia Bà được xếp hạng và theo đánh giá điều tra cho thấy hầu hết cộng đồng đều tự hào về giá trị của không gian này đem lại.

Do vậy, đối với việc đầu tư phát triển các công trình, không gian công cộng xung quanh khu vực này, ví dụ như dự án xây dựng kios chợ cần có được sự tham gia cộng đồng từ khâu lập dự án đến triển khai và vận hành. Đồng thời cần xem xét đến các yêu cầu của cộng đồng về nhu cầu xây dựng các chức năng không gian mới.

Khu vực dân cư phường La Khê cần xây dựng Ban đại diện cộng đồng bao gồm các thành viên tích cực đảm bảo tiếng nói của cộng đồng tham gia vào công tác quản lý, vận hành các KGCC.

3.5. Bàn luận về các kết quả nghiên cứu

3.5.1. Bàn luận về yêu cầu hoàn thiện thể chế QLXD theo quy hoạch KĐTMR quận Hà Đông

Bổ sung nghiên cứu, lý luận nhằm hoàn thiện và đồng bộ thể chế QLXD theo quy hoạch đối với khu đô thị mới nói chung và KĐTMR quận Hà Đông nói riêng là một yêu cầu cấp thiết, phù hợp Luật Xây Dựng 2014 gắn với yêu cầu đổi mới hệ thống các Nghị Định, Thông tư kèm theo. Trong đó xem xét đổi mới nội dung QLXD theo quy hoạch gắn mục tiêu khuyến khích đầu tư theo kế hoạch như nội dung Nghị định 11/2013 về quản lý đầu tư xây dựng quy định là một nghiên cứu đúng hướng.

Các nội dung đồng bộ QLXD theo quy hoạch KĐTMR quận Hà Đông gồm 07 nội dung: (1) Quản lý địa điểm theo quy hoạch; (2) Quản lý đầu tư xây dựng theo quy hoạch; (3) Quản lý hệ thống chỉ tiêu sử dụng đất; (4) Quản lý nội dung điều chỉnh quy hoạch; (5) Quản lý các chương trình ưu đãi; (6) Quản lý sự tham gia cộng đồng; (7) Thanh tra kiểm tra. Đây là những nội dung cần thiết nhằm đảm bảo công tác QLXD theo quy hoạch được chặt chẽ, minh bạch với các cơ chế ưu đãi, khuyến khích từ giới thiệu địa điểm cho đến quy hoạch, đầu tư xây dựng, vận hành và thanh tra, kiểm tra.

3.5.2. Bàn luận về nội dung đổi mới công tác quản lý chỉ tiêu sử dụng đất

3.5.2.1. Quản lý hệ số sử dụng đất

Mục tiêu chính của quản lý chỉ tiêu sử dụng đất trong QLXD theo quy hoạch là thống nhất kiểm soát chỉ số HSSDD, kiểm soát tổng diện tích sàn xây dựng nhằm hạn chế nhược điểm của quản lý theo mật độ xây dựng trong quản lý không gian đô thị KĐTMR quận Hà Đông.

Đề xuất tái lập quản lý chỉ tiêu HSSDD là thay đổi tư duy quản lý từ quản lý đất đai (MĐXD) sang tư duy phát triển không gian đô thị ba chiều và hiệu quả sử dụng đất (HSSDD)... tiếp cận với QLXD theo quy hoạch quốc tế. Đồng thời việc thống nhất chỉ tiêu kiểm soát HSSDD cũng tạo tiền đề xây dựng các cơ chế mở như đổi mới nội dung cấp giấy phép, xây dựng các chương trình ưu đãi HSSDD, thí điểm cơ chế chuyển nhượng quyền phát triển không gian...

Phát huy tính hiệu quả của chỉ tiêu hệ số sử dụng đất gắn với các cơ chế khuyến khích hiệu quả, có tham khảo các kinh nghiệm quốc tế và vận dụng trong điều kiện Việt Nam. Trên thực tế quản lý thống nhất HSSDD góp phần giảm bớt xu thế chia nhỏ quy mô đất đai trong đô thị hiện nay, đặc biệt là các khu vực chưa có quy hoạch được duyệt. Đồng thời đảm bảo tính thống nhất trong quản lý các chỉ tiêu sử dụng đất từ quy hoạch đến thực tiễn, xóa bỏ “HSSDD ảo”, kiểm soát hiệu quả hệ thống hạ tầng đô thị theo quy hoạch.

Đề xuất QLXD theo quy hoạch gắn với kiểm soát HSSDD hay kiểm soát tổng diện tích sàn xây dựng có ý nghĩa đổi mới tư duy thiết kế quy hoạch và là cơ sở cho nhiều nội dung khác liên quan, cụ thể như:

- + Kiểm soát sự đáp ứng của các hệ thống hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật của đô thị gắn với xác định các giai đoạn đầu tư hệ thống hạ tầng phù hợp.
- + Hỗ trợ quyết định nội dung điều chỉnh quy hoạch, dự án đầu tư trên cơ sở quản lý chỉ tiêu sử dụng đất với HSSDD netto hoặc cân nhắc chỉ tiêu HSSDD gộp - Brutto trên phạm vi rộng.
- + Đảm bảo cho những thay đổi về chiều cao hoặc phát triển các chức năng ngầm mà không làm thay đổi các dự báo quy hoạch.
- + Xây dựng và quản lý các cơ chế ưu đãi trong đầu tư phát triển đô thị theo quy hoạch.
- + Cơ sở tạo lập thị trường chuyển nhượng quyền phát triển không gian, ngân hàng về quyền phát triển không gian với vai trò quản lý nhà nước tiến đến cơ chế thị trường.
- + Thống nhất quản lý các vấn đề liên quan đến thuế, phí phát triển (Development Charges) tạo được nguồn thu của đô thị...dựa trên kiểm soát diện tích sàn xây dựng.

3.5.2.2. Kiểm soát tổng diện tích sàn xây dựng theo quy hoạch

Thực tế phát triển đô thị cho thấy xây dựng các công trình hỗn hợp ở/thương mại/dịch vụ/văn phòng luôn có xu hướng hướng gia tăng thêm diện

tích các sàn thương mại, dịch vụ...tối thiểu hóa chi tiêu sàn nhà ở, khống chế dân số cư trú phù hợp với dân số quy hoạch, nhằm tối đa hóa lợi ích của dự án.

Do vậy trên thực tế, song song với quản lý HSSDD cần phải kiểm soát tổng diện tích sàn xây dựng và chức năng sử dụng một cách hiệu quả. Đề xuất mới về xây dựng “Bộ Tiêu chuẩn Việt Nam có quy định về tính toán tổng diện tích sàn xây dựng” nhằm tạo nên cơ sở pháp lý quan trọng xác định HSSDD trên thực tế. Đồng thời nó cũng là cơ sở phân định các chức năng sàn xây dựng khuyến khích, hạn chế gắn với các vấn đề mới nhằm đáp ứng các dự báo, chính sách phát triển đô thị, cảnh quan đô thị hay công nghệ mới... Đây cũng là công cụ hiệu quả giúp các nhà quản lý đô thị có thể can thiệp sâu hơn với các dự án đầu tư đô thị.

3.5.2.3. Kiểm soát chỉ tiêu MĐXD và tầng cao

Quan điểm về kiểm soát MĐXD có thể được dựa trên các quy định về khoảng lùi, chỉ giới xây dựng, khoảng cách công trình. Mặt khác cần được xem xét dựa trên chức năng và vị trí trong đô thị mà không hoàn toàn phụ thuộc vào quy mô đất đai.

Quy định về tầng cao công trình cần xem xét đến các yếu tố phù hợp với quy hoạch và các điều kiện về kỹ thuật, điều kiện bóng đổ công trình, điểm nhấn đô thị...Những điều kiện này cho phép việc điều chỉnh tầng cao phù hợp và có các lý luận khoa học và gợi mở nên các ý tưởng phát triển các cấu trúc nhà cao tầng mới...khi tạo nên các vườn cây tại phần thân công trình mà không bị mất đi độ cao tầng theo quy hoạch.

3.5.3. Bàn luận về các đề xuất áp dụng ưu đãi trong QLXD theo quy hoạch KĐTMR quận Hà Đông.

3.5.3.1. Mục tiêu chung

Các áp dụng ưu đãi trong QLXD theo quy hoạch là một cơ chế bổ sung cho công cụ quy hoạch và được gắn với các cơ chế ưu đãi hệ số sử dụng đất, áp dụng trực tiếp cho các dự án đầu tư xây dựng công trình, nội dung điều chỉnh quy hoạch, quy hoạch mới thuộc KĐTMR quận Hà Đông.

Mục tiêu chung là chương trình khuyến khích sự tham gia của nhà đầu tư trong phát triển đô thị, gắn với các mục tiêu cụ thể của đô thị phù hợp với quy hoạch, hài hòa lợi ích của Nhà đầu tư – Cộng đồng – Nhà quản lý... Các chương trình này có thể được thay đổi trong từng giai đoạn, khuyến khích sự phát triển nhanh hơn của các dự án, hoàn thiện cấu trúc đô thị theo từng giai đoạn. Một số cơ chế ưu đãi nhằm thay thế cho cơ chế điều chỉnh quy hoạch, đồng thời cung cấp công cụ quản lý mới góp phần tăng hiệu quả đầu tư, đẩy nhanh quá trình và thu hút đầu tư, mặt khác đảm bảo phù hợp với định hướng phát triển đô thị.

3.5.3.2. Cơ chế áp dụng ưu đãi trong nội dung giấy phép

Đổi mới nội dung GPQH và GPXD trong QLXD theo quy hoạch KĐTMR quận Hà Đông chính là đổi mới quản lý chỉ tiêu sử dụng đất gắn với các chương trình ưu đãi HSSDD trong nội dung giấy phép.

Nội dung được đưa vào giấy phép là kết quả của các cơ chế khuyến khích nhằm bổ sung và thưởng diện tích sàn cho các công nghệ, không gian cảnh quan, chức năng sàn xây dựng có lợi cho sự phát triển đô thị, không gian đô thị hoặc cộng đồng được đưa vào dự án đầu tư.

Đây là công cụ bổ sung cho nội dung quy hoạch, nó không có giá trị thay thế quy hoạch mà chỉ là cơ chế khuyến khích phát triển các nội dung phù hợp với định hướng chính sách cụ thể cho một khu vực và đối tượng riêng biệt tùy theo các điều kiện thực tế. Đây cũng được xem là một công cụ nhằm hạn chế quá trình điều chỉnh quy hoạch gây tốn kém thời gian và cơ hội thu hút đầu tư.

3.5.3.3. Thí điểm cơ chế chuyển nhượng quyền phát triển và sự hình thành một thị trường chuyển nhượng.

Cơ chế chuyển nhượng quyền phát triển dựa trên sự công nhận và xác định khái niệm về quyền sở hữu không gian (Air rights) và quyền chuyển nhượng đối với các loại tài sản trên đất của chủ sử dụng hợp pháp về đất đai quy định tại Luật Đất Đai 2013. Đồng thời, nó cần được hiểu tương tự như quyền được sở hữu và mua bán chuyển nhượng nhà ở được quy định tại Luật Nhà ở 2014. Khác biệt duy nhất là tài sản được cấp giấy chứng nhận là nhà ở có sẵn

còn không gian còn lại phía trên công trình theo quy hoạch là một khái niệm cần được công nhận và luật hóa.

Đối với các khu vực mới như quận Hà Đông, cơ chế chuyển nhượng sẽ là một giải pháp hữu ích, khuyến khích và tạo động lực mới trong phát triển đô thị, tạo nên thị trường mới trong phát triển đô thị, cụ thể là:

- + Khuyến khích phát triển, đồng thời thực hiện các chính sách phát triển đô thị thông qua quản lý xây dựng theo quy hoạch gắn với cơ chế ưu đãi
- + Cơ chế cho phép chuyển nhượng quyền phát triển trong KĐTMR quận Hà Đông hoặc mở rộng gắn kết với khu vực trung tâm lịch sử Hà Nội với hai mục tiêu hạn chế phát triển khu vực trung tâm và khuyến khích khu vực phát triển mới.
- + Hạn chế quyền phát triển một cách lâu dài (không phụ thuộc sự điều chỉnh quy hoạch) của một khu vực hoặc công trình có giá trị bằng cách chính quyền đô thị mua lại quyền phát triển của hoặc khuyến khích chuyển nhượng.
- + Cơ hội tạo dựng thị trường về chuyển nhượng quyền phát triển lưu trữ và chuyển nhượng quyền phát triển do nhà nước bảo hộ và công nhận.

3.5.4. Bàn luận về tầm quan trọng của sự tham gia cộng đồng trong QLXD theo quy hoạch các KGCC.

Sự tham gia của cộng đồng là một yêu cầu bắt buộc trong nội dung lập quy hoạch đô thị bao gồm QHC, QHPK và QHCT. Tuy nhiên, sự thiếu hiệu quả được đánh giá do không phù hợp về nội dung, cách thức tham gia và vai trò của cộng đồng. Do vậy, đề xuất của nghiên cứu về sự tham gia của cộng đồng trong QLXD theo quy hoạch chỉ giới hạn phạm vi mà các yếu tố về địa điểm, nội dung cách thức vận hành và sự tác động của nó đều được người dân, cộng đồng dân cư hiểu rõ.

Đó chính là các KGCC, không gian văn hóa, tín ngưỡng, đặc biệt tại các khu vực làng xóm đô thị hóa. Trong đó, cộng đồng chủ yếu tham gia với các chức năng ngoài công trình, có tác động trực tiếp đến cộng đồng và được cộng

đồng dễ dàng giám sát hoặc cùng quản lý vận hành phục vụ cho lợi ích chung của cộng đồng. Các KGCC ở khu vực này được phân chia làm hai mức độ tham gia của cộng đồng, phụ thuộc vào chủ đầu tư sở hữu quản lý, vận hành các chức năng công cộng đó là nhà nước hay tư nhân.

Nội dung đổi mới ở đây chính là các KGCC thuộc diện tích của các nhà đầu tư tư nhân, được chia sẻ cho các hoạt động của cộng đồng theo các cơ chế ưu đãi HSSDD. Các chức năng khuyến khích nhà đầu tư chia sẻ cho cộng đồng như vườn hoa, khu cây xanh, bãi đỗ xe, sân thể thao...và thuộc sự quản lý vận hành của nhà đầu tư, đảm bảo hài hòa lợi ích giữa Cộng đồng – Nhà quản lý – Nhà đầu tư, cụ thể là:

- + Sự tương tác giữa nhà đầu tư và cộng đồng dựa trên các quy định cụ thể về quyền và nghĩa vụ làm tăng gắn bó với cộng đồng cũng như tạo nên nét văn hóa riêng cho cộng đồng khu vực hiện trạng và dân cư mới.
- + Sự chia sẻ nhà đầu tư với cộng đồng làm giảm bớt các vấn đề xung đột sẽ có tác động tích cực thúc đẩy tiến độ của dự án.
- + Các nhà quản lý sẽ dành được nhiều mối quan tâm cho quản lý, vận hành các chức năng công cộng khác mà không phải lo đảm bảo các không gian công cộng thuộc về chủ đầu tư và cộng đồng.
- + Cộng đồng có cơ hội được hưởng các dịch vụ và hạ tầng của các khu vực phát triển mới, có tác động tích cực trong việc tạo nên một cộng đồng dân cư bền vững giữa những nhân tố mới và cũ.
- + Cộng đồng có cơ hội tiếp tục duy trì những không gian văn hóa và các hoạt động truyền thống tại khu vực

PHẦN III: KẾT LUẬN VÀ KIẾN NGHỊ

Kết luận

- 1) Quận Hà Đông là một khu vực đặc thù, chịu nhiều tác động của quá trình đô thị hóa, là hình ảnh của khu vực đô thị lịch sử Hà Nội cách đây không xa với cấu trúc đô thị - làng xóm đô thị hóa và các khoảng đất nông nghiệp bao quanh đô thị hiện hữu. Do vậy việc đề xuất các giải pháp QLXD theo quy hoạch KĐTMR là hết sức cần thiết.
- 2) Công tác QLXD theo quy hoạch KĐTMR quận Hà Đông với mục tiêu khuyến khích đầu tư xây dựng đô thị theo quy hoạch, sử dụng thông nhất quản lý chỉ tiêu HSSDD nhằm tạo tiền đề xây dựng các cơ chế ưu đãi, hài hòa lợi ích giữa Chủ đầu tư - Cộng đồng - Nhà quản lý.
- 3) Xây dựng cơ sở đổi mới nội dung và cơ chế QLXD theo quy hoạch KĐTMR với ba mục tiêu chính: *(1) Hoàn thiện nội dung QLXD theo quy hoạch KĐTMR quận Hà Đông gắn với mục tiêu khuyến khích đầu tư phát triển; (2) Đổi mới quan điểm về quản lý không gian đô thị, khôi phục và phát huy vai trò chỉ tiêu HSSDD trong QLXD theo quy hoạch (3) Sử dụng các chương trình ưu đãi, khuyến khích phát triển và hoàn thiện cấu trúc đô thị phù hợp với định hướng quy hoạch.*
- 4) Nghiên cứu, đề xuất đồng bộ thể chế trong QLXD theo quy hoạch KĐTMR quận Hà Đông là một nội dung thực tiễn, cụ thể hóa tinh thần đổi mới với 06 nội dung gồm: *(1) Đổi mới nội dung QLXD theo quy hoạch; (2) Đổi mới chính sách ưu đãi; (3) Đổi mới quy định về tổng diện tích sàn xây dựng theo quy hoạch; (4) Đổi mới nội dung giấy phép trong QLXD theo quy hoạch; (5) Thí điểm cơ chế chuyển nhượng quyền phát triển không gian; (6) Tăng cường bộ máy quản lý KĐTMR quận Hà Đông.*

- 5) Đề xuất bổ sung và điều chỉnh các nội dung QLXD theo quy hoạch KĐTMR quận Hà Đông gắn với định hướng khuyến khích đầu tư, cụ thể gồm 07 nội dung: (1) *Quản lý địa điểm theo quy hoạch*; (2) *Quản lý đầu tư xây dựng theo quy hoạch*; (3) *Quản lý hệ thống chỉ tiêu sử dụng đất*; (4) *Quản lý nội dung điều chỉnh quy hoạch*; (5) *Quản lý các chương trình ưu đãi*; (6) *Quản lý sự tham gia cộng đồng*; (7) *Thanh tra, kiểm tra*.
- 6) Việc đề xuất về QLXD theo quy hoạch KĐTMR quận Hà Đông gắn với mục tiêu quản lý đầu tư phát triển đô thị, đổi mới quan điểm quản lý, đổi mới công cụ giấy phép, xây dựng các cơ chế ưu đãi chỉ tiêu sử dụng đất... là có thể kiểm soát được, minh bạch và tiếp cận với trình độ quản lý của thế giới, khu vực và phù hợp với đặc thù phát triển đô thị ở Việt Nam. Các kết quả đề xuất cho Hà Nội có thể áp dụng được cho các KĐTMR có các đặc điểm tương đồng tại các đô thị khác trên cả nước.

Kiến nghị:

- 1) *Kiến nghị Bộ Xây Dựng*
 - a) Điều chỉnh nội dung QCVN01:2008 trong đó tái lập chỉ tiêu HSSDD để tạo căn cứ khoa học thống nhất kiểm soát không gian và hạ tầng đô thị trong nội dung lập Quy hoạch và QLXD theo quy hoạch.
 - b) Xây dựng “Bộ Tiêu chuẩn Việt Nam có tính đến quy định “Tổng diện tích sàn xây dựng” và quy định về “Tổng diện tích sàn xây dựng theo quy hoạch”
 - c) Nghiên cứu và báo cáo Chính phủ thể chế hóa khái niệm Quyền phát triển không gian tại đô thị, tiến đến xây dựng thị trường chuyển nhượng quyền phát triển không gian.

- 2) *Kiến nghị thành phố Hà Nội:* Xây dựng các cơ chế ưu đãi chỉ tiêu sử dụng đất cho KĐTMR quận Hà Đông, thông qua Hội đồng nhân dân thành phố và báo cáo Chính Phủ để cho phép thực hiện thí điểm Cơ chế chuyển nhượng quyền phát triển không gian và cơ chế ưu đãi HSSDD phù hợp với định hướng phát triển thành phố.
- 3) *Kiến nghị UBND quận Hà Đông:* Xây dựng kế hoạch cụ thể thực hiện QLXD theo quy hoạch KĐTMR quận Hà Đông dựa trên các nội dung đổi mới GPQH, GPXD gắn với các chương trình ưu đãi.
- 4) *Kiến nghị các đơn vị tư vấn và cơ quan quản lý trực tiếp:* Có các quy định cụ thể về chỉ tiêu HSSDD (brutto và netto) trong các đồ án quy hoạch, tránh gây nhầm lẫn trong quản lý chỉ tiêu sử dụng đất trong cấp GPXD và GPQH, đồng thời cần đề xuất một số cơ chế ưu đãi hệ số sử dụng đất phù hợp (nếu có).
- 5) *Kiến nghị các nhà đầu tư:* Đầu tư và chia sẻ hài hòa lợi ích với cộng đồng trong phát triển đô thị, phù hợp với định hướng phát triển đô thị và tiếp tục kiến nghị các cơ quan chức năng hoàn thiện các cơ chế ưu đãi HSSDD.
- 6) *Kiến nghị cộng đồng dân cư:* Tham gia tích cực trong QLXD theo quy hoạch các KGCC. Hiểu rõ quyền lợi và trách nhiệm của cộng đồng trong việc tạo dựng bản sắc riêng cho khu vực đô thị.

DANH MỤC CÁC CÔNG TRÌNH KHOA HỌC ĐÃ CÔNG BỐ CỦA TÁC GIẢ CÓ LIÊN QUAN ĐẾN LUẬN ÁN

Bài báo khoa học

1/ Nguyễn Hoàng Minh, *Tăng cường tính linh hoạt nội dung giấy phép trong quản lý xây dựng theo quy hoạch tại các đô thị lớn ở Việt Nam* - Tạp chí Xây dựng, số 4 năm 2015.

2/ Nguyễn Hoàng Minh, *Chuyển nhượng quyền phát triển (TDR) một công cụ bổ sung cho quy hoạch và quản lý đô thị ở Việt Nam* – Tạp chí Quy hoạch xây dựng, Bộ Xây Dựng số 71&72/2014

3/ Nguyễn Hoàng Minh, *Kiểm soát hệ số sử dụng đất trong Quy chuẩn quy hoạch ở Việt Nam* – Tạp chí Quy hoạch xây dựng, Bộ Xây Dựng số 69/2014

4/ Nguyễn Hoàng Minh, *Phát triển bền vững kiến trúc xanh khu vực Nam Trung Bộ, hướng đi từ kinh nghiệm quản lý kiến trúc quy hoạch ở Singapore* – Hội nghị khoa học Kiến trúc Nam Trung Bộ - Bảo tồn, Hội Nhập, Phát triển bền vững ngày 30/1/2015.

5/ Nguyễn Thanh Bình, Nguyễn Hoàng Minh, *Kiểm soát phát triển hệ thống không gian công cộng tạo tiền đề cho phát triển bền vững* – Tiêu ban 11 (Di cư và Đô thị hóa trong bối cảnh hội nhập và phát triển bền vững) Hội thảo Quốc tế Việt Nam học lần thứ IV năm 2013.

Đề tài nghiên cứu khoa học

Chủ trì đề tài nghiên cứu khoa học cấp trường: *Tổng quan về các thành phố lớn ở Châu Á* - Quỹ Ford, trường Đại học Kiến trúc Hà Nội năm 2009.

Tham gia nghiên cứu đề tài nghiên cứu khoa học cấp thành phố: *Cải tạo các khu chung cư cũ thành phố Hà Nội* – Hội quy hoạch phát triển đô thị Việt Nam – Mã số 01c-04/01-2007-2.

TÀI LIỆU THAM KHẢO

Tài liệu tiếng Việt

- [1]. Nguyễn Thế Bá (1996), *Quy hoạch xây dựng phát triển đô thị*, NXB Xây dựng
- [2]. Nguyễn Ngọc Châu (2001), *Quản lý đô thị*, NXB Xây dựng
- [3]. Trần Kim Chung (2012) *Thị trường bất động sản Việt Nam và triển vọng ngắn hạn* - Viện Nghiên cứu Quản lý Kinh tế Trung ương, Tạp chí tài chính.
- [4]. Nguyễn Văn Chương (2011), *Khai thác yếu tố nơi chốn nhằm tạo lập bản sắc đô thị lấy thành phố Đà Nẵng làm địa bàn nghiên cứu*, Luận án Tiến sĩ Kiến trúc
- [5]. Vũ Chí Cường (2011), *Quản lý xây dựng theo quy hoạch các công trình cao tầng tại một số khu đô thị thuộc quận Hà Đông*, Luận văn thạc sĩ quản lý đô thị và công trình, trường ĐH Kiến trúc Hà Nội.
- [6]. Phạm Hùng Cường (2000), *Chuyển đổi cấu trúc làng xã vùng ven đô thị lớn đồng bằng sông Hồng trong quá trình đô thị hóa*, Luận án tiến sĩ kỹ thuật, trường ĐH Xây dựng Hà Nội.
- [7]. Pierre Clément, Nathalie Lancert (2003), *Hà Nội, chu kỳ của những đổi thay – hình thái kiến trúc và đô thị*, Nhà xuất bản khoa học kỹ thuật, tháng 3/2013
- [8]. Tô Xuân Dân, Vũ Trọng Lâm (2003). *Cơ chế chính sách đặc thù phát triển thủ đô Hà Nội, một số định hướng cơ bản*.
- [9]. Nguyễn Hồng Diệp (2004) – *Thực trạng quy hoạch kiến trúc và quản lý không gian mở tại các khu xây dựng tập trung của Hà Nội* - Dự án quản lý đô thị ở Việt Nam - Thông tin khoa học: Chuyên đề nghiên cứu quản lý đô thị thủ đô Hà Nội– Trường Đại học Kiến trúc Hà Nội.
- [10]. Tôn Đại (2001), *Vai trò của chính quyền đô thị đối với việc quản lý cấp phép xây dựng* – Tạp chí Kiến trúc Việt Nam.

- [11]. Nguyễn Cao Đức: *Quá trình đô thị hóa các đô thị lớn ở Việt Nam giai đoạn 1990-2000: thực trạng và giải pháp.*
- [12]. Nguyễn Phú Đức (2007), *Cộng đồng trách nhiệm cho sự phát triển không gian công cộng* – Tạp chí Quy hoạch xây dựng số 30(6)/2007
- [13]. Debra Efroymson (2010), *Không gian công cộng làm nên cuộc sống thành phố* - Nhà xuất bản Xây Dựng.
- [14]. Jan Gehl (2009), *Cuộc sống giữa những công trình kiến trúc - Sử dụng không gian công cộng*, NXB Xây dựng.
- [15]. Phạm Kim Giao (2006), *Phân cấp quản lý nhà nước trong lĩnh vực quản lý quy hoạch xây dựng đô thị* - Học viện hành chính quốc gia - Tạp chí Xây dựng số 12/2006.
- [16]. Trần Trọng Hanh (2004), *Thực trạng và kiến nghị những cơ chế, chính sách đặc thù về quản lý quy hoạch kiến trúc và bảo vệ môi trường đối với thủ đô Hà Nội - Dự án quản lý đô thị ở Việt Nam - Thông tin khoa học: Chuyên đề nghiên cứu quản lý đô thị thủ đô Hà Nội- Trường Đại học Kiến trúc Hà Nội.*
- [17]. Đỗ Hậu, Nguyễn Đình Bồng (2012), *Quản lý đất đai ở Việt Nam 1945-2010* – NXB Chính trị quốc gia.
- [18]. Ngô Trung Hải (2012), *Nghiên cứu các cơ sở khoa học và thực tiễn của việc đổi mới quy trình quy hoạch xây dựng và quản lý phát triển thủ đô Hà Nội*, đề tài NCKH cấp thành phố.
- [19]. Trần Hùng, Nguyễn Quốc Thông (2004), *Thăng long - Hà Nội mười thế kỷ đô thị hóa*, NXB Xây dựng
- [20]. Lê Việt Hùng (2012), *Những kinh nghiệm thực hiện tiến trình cộng đồng trong cải tạo nhà ở khu tập thể hữu nghị thành phố Vinh, tỉnh Nghệ An*, Hội nghị "Tương lai đô thị Việt Nam – Hành động hôm nay", Bộ Xây Dựng, Diễn đàn đô thị, Liên minh các thành phố - Nhà xuất bản Xây dựng

- [21]. Nguyễn Lê Hồng (2010), *Quản lý xây dựng theo quy hoạch khu đô thị mới Kiến Hưng, Hà Đông*, Luận văn thạc sĩ quản lý đô thị và công trình, trường ĐH Kiến trúc Hà Nội.
- [22]. Lê Hồng Kế (2010), *Thăng Long – Hà Nội 1000 năm đô thị hóa*, NXB Chính trị quốc gia.
- [23]. So, Jin Kwang, Đỗ Hậu (2013), *Quản lý đô thị*, KOICA và Đại học Gachon Hàn Quốc.
- [24]. Đỗ Tú Lan (2011), *Huy động các nguồn lực tham gia phát triển đô thị theo quy hoạch*, – Hội thảo Quản lý xây dựng đô thị theo quy hoạch – Viện nghiên cứu đô thị và phát triển hạ tầng, Tổng Hội Xây dựng Việt Nam.
- [25]. Nguyễn Tố Lãng (2000), *Vấn đề quy hoạch cải tạo không gian khu ở tại Hà Nội theo khuynh hướng phát triển bền vững*, Luận án tiến sĩ kỹ thuật, Trường Đại Học Kiến trúc Hà Nội, Hà Nội.
- [26]. Nguyễn Tố Lãng (2009), *Công tác quản lý đô thị - Một nội dung khoa học cấp bách – Kinh nghiệm thế giới và Khu vực*, Hội thảo khoa học Đô thị Việt Nam-Quy hoạch và quản lý phát triển bền vững - Hội Quy hoạch Phát triển đô thị Việt Nam
- [27]. Phạm Tuấn Long (2013), *Quản lý xây dựng khu phố cổ Hà Nội – Hội thảo Quản lý xây dựng đô thị theo quy hoạch – Viện nghiên cứu đô thị và phát triển hạ tầng, Tổng Hội Xây dựng Việt Nam.*
- [28]. Trịnh Duy Luân, Michael Leaf (1996)- *Vấn đề nhà ở đô thị trong nền kinh tế thị trường của thế giới thứ ba (tuyển tập các công trình chọn lọc) – NXB Khoa học xã hội.*
- [29]. Phạm Sỹ Liêm (2008), *Đưa tư duy phát triển hiện đại vào Quy hoạch và quản lý đô thị nước ta.* – Tạp chí Người Xây Dựng số tháng 7/2008.
- [30]. Phạm Sỹ Liêm (2012), *Cải cách trị lý đô thị Việt Nam*, Hội nghị ”Tương lai đô thị Việt Nam – Hành động hôm nay”, Bộ Xây Dựng, Diễn đàn đô thị, Liên minh các thành phố - Nhà xuất bản Xây dựng

- [31]. Phạm Sỹ Liêm (2013), *Nâng cao hiệu quả quản lý phát triển đô thị theo quy hoạch* – Hội thảo Quản lý xây dựng đô thị theo quy hoạch – Viện nghiên cứu đô thị và phát triển hạ tầng, Tổng Hội Xây dựng Việt Nam.
- [32]. Nguyễn Hoàng Minh, Nguyễn Thanh Bình (2013) - *Kiểm soát phát triển hệ thống không gian công cộng tạo tiền đề cho phát triển bền vững* – Tiểu ban 11 (Di cư và Đô thị hóa trong bối cảnh hội nhập và phát triển bền vững) Hội thảo Quốc tế Việt Nam học lần thứ IV.
- [33]. Nguyễn Phương Mai (2000) *Tổ chức không gian quy hoạch và kiến trúc khu ở có mật độ cao tại các đô thị lớn của Việt Nam lấy thành phố Hà Nội làm ví dụ*, Luận án tiến sĩ kiến trúc. trường ĐH Kiến trúc Hà Nội.
- [34]. Phạm Trọng Mạnh (2002), *Quản lý đô thị*.
- [35]. Shigehisa Matsumura (2013), *Xác định hệ số sử dụng đất tối ưu theo kinh nghiệm quy hoạch đô thị Nhật Bản* - Viện nghiên cứu Nikken Sekkei, Nhật Bản - Tạp Chí Kiến Trúc Việt Nam số 4/2013
- [36]. Lê Văn Năm (2014), *Kỷ yếu Đồng hành cùng quy hoạch và phát triển thành phố Hồ Chí Minh*, Nhà xuất bản trẻ, 2014.
- [37]. Nguyễn Quang Ngọc, Đoàn Minh Huân, Bùi Xuân Dũng (2010), *Hoàn thiện mô hình tổ chức và quản lý đô thị Hà Nội - Luận cứ và giải pháp*
- [38]. Đào Ngọc Nghiêm (1996), *Quản lý kiến trúc đô thị*, Luận án tiến sĩ, Trường Đại học Kiến trúc Hà Nội
- [39]. Đào Ngọc Nghiêm (2004), *Bài học kinh nghiệm về Quản lý quy hoạch xây dựng và kiến trúc đô thị qua công tác quy hoạch phát triển thủ đô Hà Nội* – Hội thảo khoa học Đô thị và Quy hoạch – Vấn đề và Giải pháp tháng 2/2004 –Hội Quy hoạch phát triển đô thị Việt Nam.
- [40]. Đào Ngọc Nghiêm (2014), *60 năm quy hoạch – quản lý đô thị* – Chuyên đề bài giảng, Viện nghiên cứu phát triển kinh tế xã hội Hà Nội.
- [41]. Đào Ngọc Nghiêm (2013), *Quản lý phát triển đô thị theo quy hoạch từ thực tiễn thủ đô Hà Nội* – Hội thảo Quản lý xây dựng đô thị theo quy

- hoạch – Viện nghiên cứu đô thị và phát triển hạ tầng, Tổng Hội Xây dựng Việt Nam.
- [42]. Nguyễn Ngọc (2001), *Chính sách phát triển nhà ở cho người dân đô thị tại Hà Nội*, Luận văn Thạc sỹ Quản lý đô thị.
- [43]. Nguyễn Đăng Sơn (2010), *Quản lý thực hiện quy hoạch đô thị trong cơ chế thị trường* – Tạp chí Sài Gòn Đầu tư&Xây dựng.
- [44]. Đỗ Xuân Sơn (2007), *Phân tích, đánh giá điều kiện tự nhiên, địa lý, môi trường góp phần định hướng phát triển không gian của thủ đô Hà Nội trong nửa đầu thế kỷ XXI* – Đề tài NCKH cấp nhà nước, mã số KX.09.01, Viện Địa lý - Viện Khoa học và công nghệ Việt Nam
- [45]. Lã Hồng Sơn (2001), *Phân tích đánh giá và đề xuất mô hình quy hoạch thích hợp cho các khu ở mới tại Hà Nội*, Luận văn thạc sỹ quản lý đô thị và công trình, trường ĐH Kiến trúc Hà Nội.
- [46]. Nguyễn Quốc Thông (2007), *Vai trò của xã hội công dân trong quy hoạch xây dựng và quản lý đô thị* - Tạp chí Xây Dựng số 11/2007.
- [47]. Phạm Khánh Toàn (2001), *Vấn đề sử dụng đất trong quy hoạch và phát triển các khu dân cư ven đô Hà Nội trong quá trình đô thị hóa*, Luận án tiến sĩ kiến trúc. trường ĐH Kiến trúc Hà Nội.
- [48]. Hoàng Đình Tuấn (1998), *Tổ chức không gian kiến trúc các làng ngoại thành Hà Nội trong quá trình đô thị hoá với việc gìn giữ bản sắc văn hoá dân tộc*, Luận án tiến sĩ kỹ thuật, Trường Đại Học Kiến trúc Hà Nội, Hà Nội.
- [49]. Dương Đức Tuấn (2005), *Cải tạo không gian kiến trúc, tái khai thác KCCC tại Hà Nội, đáp ứng điều kiện tạm cư và tái định cư tại chỗ*, luận án tiến sĩ kỹ thuật, trường ĐH Kiến trúc Hà Nội.
- [50]. Nguyễn Ngọc Tuấn (2013), *Công tác quản lý xây dựng đô thị tại thành phố Đà Nẵng* – Hội thảo Quản lý xây dựng đô thị theo quy hoạch – Viện nghiên cứu đô thị và phát triển hạ tầng, Tổng Hội Xây dựng Việt Nam.

- [51]. Nguyễn Diệu Tú, (2008), *Quản lý xây dựng theo quy hoạch trục đô thị phía Bắc thành phố Hà Đông, tỉnh Hà Tây*, Luận văn thạc sĩ quản lý đô thị và công trình, trường ĐH Kiến trúc Hà Nội.
- [52]. Thái Nhật Quang (2008), *Quản lý xây dựng theo quy hoạch làng Linh Đàm trong khu vực bán đảo Linh Đàm với sự tham gia của cộng đồng*, Luận văn Thạc sĩ Quản lý đô thị
- [53]. Đặng Hùng Võ, Phạm Thị Mộng Hoa (2011), *Cơ chế nhà nước thu hồi đất và chuyển dịch đất đai tự nguyện ở Việt Nam* - Ngân hàng thế giới WorldBank.

Tài liệu tiếng Anh

- [54]. Arthur C. Nelson, Rick Pruetz and Doug Woodruff (2012), *TDR Handbook Designing and implementing Transfer of development rights programs*, Island Press.
- [55]. Chan, Edwin H.W Tang, Bo-sin Wong, Wah-Sang, *Density control and the quality of living space: a case study of private housing development in Hong Kong*, Habitat International, Volume 26(2)-Jun 1, 2002.
- [56]. Hoàng Hữu Phe, Patrick Wakely – *Status, Quality and the Other Trade-off: Towards a New Theory of Urban Residential Location* - Urban Studies May 1, 2003 40: 917-935.
- [57]. Lakshmi Lyer, Đỗ Quý Toàn (2003), *Land Rights and Economic Development: Evidence from Vietnam*, E-library WorldBank.
- [58]. Micheal Waibel, Henning Hilbert (2015), *Mega City TP Hồ Chí Minh – Photo Book*
- [59]. Micheal Waibel (2015), *Hanoi Capital City - Photo Book*.
- [60]. James A. Coon, Andrew M. Cuomo, Cesar A. Perales (2011), *Transfer of Development Rights, Local Government Technical series* - New York state department of state, <http://www.dos.ny.gov>

- [61]. Jason Hanly-Forde, George Homsy, Katherine Lieberknecht, Remington Rock, *Transfer of Development Rights*) – Cornell University, College of Architecture, Art, and Planning www.mildredwarner.org.
- [62]. Perter Hall (1988), *Cities of tomorrow*, Blackwell Press 1995.
- [63]. Rick Pruetz and Noah Standridge (2009), *What Makes Transfer of Development Rights Work? Success Factors From Research and Practice*) - Vol. 75. No. I, Winter 2009, Planning Association, Chicago, IL
- [64]. *Handbook on Gross Floor Area* (2011), <http://www.ura.gov.sg/>
- [65]. *Framework for Managing Bonus Gross Floor Area Incentives* (2009), <http://www.ura.gov.sg/>
- [66]. *Urban Planning System in Japan* – Ministry of land, infrastructure and transport, www.mlit.go.jp
- [67]. *The Hong Kong Planning Standards and Guidelines (HKPSG)*, www.pland.gov.hk
- [68]. *Tokyo Midtown on the green*– Bussiness Representative: Mitsui Fudosan Co.,Ltd

Các tài liệu khác

- [69]. Báo cáo khảo sát tình hình công khai thông tin trong quản lý đất đai, Trung tâm nghiên cứu chính sách và phát triển DEPOCEN, tháng 11/2010.
- [70]. Báo cáo về công tác chỉnh trang đô thị và quản lý trật tự xây dựng trên địa bàn quận Hà Đông tại cuộc họp giao ban thông tin báo chí Ban Tuyên giáo Thành ủy Hà Nội ngày 21/10/2014 – vov.vn
- [71]. Chương trình phát triển nhà ở thành phố Hà Nội giai đoạn 2012 - 2020 và định hướng đến năm 2030 được Thủ tướng chính phủ phê duyệt tại quyết định số 996/QĐ-TTg ngày 19 tháng 06 năm 2014.
- [72]. Hà Đông những dấu mốc lịch sử - <http://hadong.hanoi.gov.vn>

- [73]. Hội thảo Di dân với vấn đề phát triển đô thị nông thôn, Hiệp hội các đô thị Việt Nam, 8/2006.
- [74]. Hội thảo Quốc tế Việt Nam học lần thứ III (2008) – *Hội nhập và phát triển* - Tiểu ban 10 Đô thị và đô thị hóa.
- [75]. Hội thảo khoa học (2009),: “*Đô thị Việt Nam-Quy hoạch và quản lý phát triển bền vững*” Bộ Xây dựng.
- [76]. Hội thảo “*Chiến lược phát triển quy hoạch xây dựng thủ đô Hà Nội đến năm 2030 – tầm nhìn 2050*”, Viện Quy hoạch xây dựng Hà Nội, tháng 5/2012.
- [77]. Hội thảo (2012), *Tương lai đô thị Việt Nam hành động hôm nay*, NXB Xây dựng.
- [78]. Hội thảo Quốc tế Việt Nam học lần thứ IV (2013) – *Tiểu ban 11 Di cư và Đô thị hóa trong bối cảnh hội nhập và phát triển bền vững*.
- [79]. Hội thảo (2013), *Quản lý xây dựng đô thị theo quy hoạch*, Viện nghiên cứu đô thị và phát triển hạ tầng, Tổng Hội xây dựng Việt Nam 12/2013.
- [80]. Hội thảo quốc tế: Tích hợp mô hình hóa phát triển đô thị và giao thông vận tải cho thành phố Hà Nội – HanoiFuture2014, trường Đại học giao thông vận tải, 9/2014.
- [81]. Tư liệu Kinh tế - Xã hội 671 Huyện, Quận, Thị xã, Thành phố thuộc Tỉnh của Việt Nam – Nhà xuất bản thống kê 2006.
- [82]. Tổng điều tra dân số và nhà ở Việt Nam năm 2009, Tổng cục thống kê – www.gso.gov.vn
- [83]. Thuyết minh tổng hợp Quy hoạch chung xây dựng thủ đô Hà Nội đến năm 2030 và tầm nhìn đến năm 2050.
- [84]. Thuyết minh tổng hợp Quy hoạch phân khu đô thị S4 (2013) – Viện Quy hoạch xây dựng đô thị Hà Nội.
- [85]. Thuyết minh tổng hợp Quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị (Quy hoạch phân khu) tỷ lệ 1/2000 – Khu trung tâm hiện hữu thành phố Hồ Chí Minh – Nikken Sekkei Ltd, 12/2012

- [86]. Thuyết minh tổng hợp (quyển 1&2) Quy hoạch chung xây dựng thủ đô Hà Nội đến năm 2030 và tầm nhìn đến năm 2050.
- [87]. Thuyết minh tổng hợp Điều chỉnh Quy hoạch chung thị xã Hà Đông đến năm 2020 do VIAP lập năm 2006
- [88]. Thuyết minh Điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 khu đô thị mới Lê Trọng Tấn, do Công ty CP Tư vấn xây dựng VINACONEX lập tháng 4/2008.
- [89]. Tiêu chuẩn thiết kế quy hoạch và đô thị, Hiệp hội Quy hoạch đô thị Mỹ (Planning and Urban Design Standards – APA, American Planning Association), Wiley Graphic Standards, 2006.
- [90]. Quy định quản lý (2011) theo đồ án Quy hoạch chung xây dựng thủ đô Hà Nội đến năm 2030 và tầm nhìn đến năm 2050.
- [91]. Quy định quản lý theo đồ án Quy hoạch phân khu đô thị S4 (2013) – Viện Quy hoạch xây dựng đô thị Hà Nội.
- [92]. Quy hoạch mạng lưới các trường bậc học phổ thông và mầm non trên địa bàn quận Hà Đông, Thành phố Hà Nội đến năm 2020, tầm nhìn 2030.

Các văn bản quy phạm pháp luật liên quan

- [93]. Luật Xây Dựng 2014
- [94]. Luật Quy hoạch đô thị số 30/2009/QH12 của Quốc hội ngày 17/06/2009.
- [95]. Nghị định 64/2012/NĐ-CP ngày 04/09/2012 của Chính phủ về cấp giấy phép xây dựng
- [96]. Nghị định số 11/2013/NĐ-CP ngày 14/01/2013 của Chính phủ về quản lý đầu tư phát triển đô thị.
- [97]. Thông tư 20/2013/TTLT-BXD-BNV hướng dẫn Nghị định 11/2013/NĐ-CP về quản lý đầu tư phát triển đô thị do Bộ trưởng Bộ Xây dựng - Bộ Nội vụ ban hành

- [98]. Quyết định số 04/2008/QĐ-BXD ngày 03/04/2008 của Bộ Xây dựng về việc ban hành Quy chuẩn xây dựng Việt Nam số 01 : 2008/BXD về “ Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về Quy hoạch xây dựng”.
- [99]. Quyết định 14/2009/QĐ-UBND ngày 09 tháng 01 năm 2009 của UBND thành phố Hà Nội về việc thu phí xây dựng trên địa bàn thành phố Hà Nội
- [100]. Quyết định 27/2011/QĐ-UBND ngày 30 tháng 08 năm 2011 về việc cấp Giấy phép quy hoạch trên địa bàn Thành phố Hà Nội do Ủy ban nhân dân Thành phố Hà Nội ban hành
- [101]. Quyết định số 4525/QĐ-UBND ngày 29 tháng 09 năm 2011 về việc Công bố thủ tục hành chính cấp Giấy phép quy hoạch trên địa bàn Thành phố Hà Nội
- [102]. Quyết định số 3457/QĐ-UBND ngày 28 tháng 06 năm 2013 của Ủy ban nhân dân thành phố Hồ Chí Minh về việc ban hành Quy chế quản lý không gian, kiến trúc cảnh quan đô thị khu trung tâm hiện hữu thành phố Hồ Chí Minh (930ha)
- [103]. Quyết định 59/2013/QĐ-UBND ngày 19 tháng 12 năm 2013 của UBND thành phố Hà Nội về việc hướng dẫn cấp giấy phép xây dựng trên địa bàn thành phố Hà Nội
- [104]. Quyết định 72/2014/QĐ-UBND của UBND thành phố Hà Nội về quy định lập, thẩm định, phê duyệt nhiệm vụ và quản lý theo đồ án quy hoạch đô thị trên địa bàn thành phố Hà Nội.