**Lịch sử và những nét đặc trưng của Luật Quy hoạch Đô thị Hàn Quốc**

Luật Quy hoạch đô thị Hàn Quốc (Korean urban planning law) hầu như thay đổi sau mỗi thập kỷ do sự phát triển nhanh về kinh tế xã hội. Khái niệm phương pháp quy hoạch đô thị mới được phổ biến mỗi khi Luật đô thị được sửa đổi hoặc bổ sung. Và những thay đổi đó được chia thành 6 giai đoạn với những đặc trưng pháp lý như sau:

**Giai đoạn 1: Giai đoạn tối tăm (Dark Period)** trong năm thực dân (1910-1945), bắt đầu quản lý đô thị bằng pháp luật, nghị định đầu tiên (1912) của chính phủ Nhật bản về tái cơ cấu và mở rộng khu vực hành chính như một công cụ quản lý

**Giai đoạn 2: Giai đoạn phôi thai về quy hoạch đô thị (Incipient Urban Planning Period)**: *“Nghị định quy hoạch phố Joseon* – Joseon Street Planning Decree” của Nhật Bản vào năm 1934, nhưng chỉ là có được một con đường để khai thác tài nguyên thiên nhiên và sản phẩm nông nghiệp của Hàn quốc (phát triển nông nghiệp ở phía Bắc,và phát triển nông nghiệp ở phía Nam) bằng cách sử dụng những hệ thống sau:

*- hệ thống khoanh vùng đầu tiên (first zoning system)*

*- quy định về tòa nhà (regulation on building)*

*- tái điều chỉnh đô thị (urban readjustment)*

**Giai đoạn 3: Thời kỳ quy hoạch đô thị hiện đại (Real Contemporary Urban Planning Period) (1962 – 1971):** bắt đầu có Luật Quy hoạch đô thị (Urban Planning Act – 1962) do chính phủ Hàn quốc ban hành nhằm theo kịp sự phát triển kinh tế. Các thành phố vệ tinh, đường cao tốc và các công tring đô thị bổ sung là rất cần thiết do sự tập trung hóa dân cư tại các khu vực đô thị.

*- Đưa ra định hướng cơ bản về quy hoạch đô thị*

*- Công nhận quyền hạn của chính quyền địa phương trong quy hoạch*

*- Khái niệm quy hoạch vùng được giới thiệu*

*- Ủy ban quy hoạch đô thị trung ương và địa phương*

**Giai đoạn 4: Thời kỳ phát triển quy hoạch đô thị (Developing Period of Urban Planning) (1791 – 1991):** Kinh tế phát triển nhanh với tốc độ 9.2%/ năm trong thập kỳ 1962 – 1971 làm tăng nhanh tốc độ đô thị hóa, và đồng thời tăng nhanh mật độ dân cư đô thị. Đô thị hóa nhanh dẫn đến sự ban hành của “**Luật Quy hoạch đô thị - 1971” (Urban Planning Act)** và **“Bộ luật Xây dựng – 1971” (Building Code)**, và **“Luật Đổi mới Đô thị - 1976”** **(Urban Renewal Act)**   và **“Luật đỗ xe - 1979” (Act on Car Parking)**. Đặc điểm của những năm 70, nửa đầu của giai đoạn phát triển:

- Củng cố quy hoạch vùng với những mục đích sử dụng đất đa dạng

- Hỗ trợ pháp lý sở hữu tài sản cá nhân khi thực thi dự án phát triển đô thị

- Xây dựng luật dự án đổi mới đô thị

- Giới thiệu khái niệm thẩm mỹ quy hoạch đô thị bên cạnh các chức năng đô thị

Phần này giải thích đặc điểm nửa sau giai đoạn phát triển của quy hoạch đô thị bắt đầu từ năm 1981, khi “Luật Quy hoạch đô thị”(Urban Planning Act) được sửa đổi toàn diện để bắt kịp với sự tăng tốc của mật độ cư dân đô thi và thay đổi về cấu trúc ngành nghề:

*- Hợp lý hóa hiệu quả quy hoạch đô thị qua việc cứ sau 5 năm lại điều chỉnh kế hoạch đô thị tổng thể dài hạn (20 năm).*

*- Hiện thực hóa quy hoạch đô thị qua việc chuẩn bị chương trình hành động hàng năm đối với các công trình đô thị và phát triển đô thị trong vòng 2 năm sau khi công bố.*

*- Cơ hội trưng cầu ý kiến người dân nhằm khuyến khích sự tham gia của cộng đồng vào việc quy hoạch đô thị*

*- Nâng cao tính chuyên nghiệp trong quy hoạch qua việc thành lập ủy ban trung ương và địa phương để thẩm định sơ bộ trước khi được phê duyệt.*

*- Tiêu chuẩn hóa đất lô đất đô thị qua việc ban hành “Luật Điều chỉnh Đất đai” (Land Adjustment Act) tại khu vực nhà ở và khu công nghiệp.*

**Giai đoạn 5: Thời kỳ khái niệm quy hoạch đô thị mới (Period of new urban planning concept) (1991 – 2002)** đối với khu vực mở rộng và vùng tự trị. Luật quy hoạch đất đai sửa đổi bổ sung được ban hành năm 1991 trong khuôn khổ khái niệm về quy hoạch các khu vực mở rộng và công nhận khu tự trị.

*- Quy hoạch* ***“Khu vực mở rộng”******(Wider Area)*** *là quy hoạch đô thị bao gồm bằng hoặc hơn 2 thành phố tự trị được thực hiện hiệu quả hơn và đồng thời quản lý công trình đô thị như đường bộ, đường sắt, cấp thoát nước, rác thải…*

*- Ban hành* ***Quy hoạch thiết kế chi tiết******(Detail design planning – DDP)*** *trong phát triển đô thị nhằm hợp lý hóa việc sử dụng đất kèm theo các kỹ thuật thiết kế đô thị.*

*- Khó khăn khi phê duyệt điều chỉnh sử dụng đất khác với mục đích quy hoạch đô thị.*

*- Bộ trưởng xây dựng nên lắng nghe ý kiến cộng đồng khu vực trước khi phê duyệt quy hoạch đô thị.*

**Giai đoạn 6: Thời đại quy hoạch đô thị mới - New era of urban planning (sau 2002)** được đánh dấu bởi những vấn đề đô thị phức tạp và đa dạng từ năm 2000. Thêm vào đó, tiếng nói của chủ sở hữu đất đã mạnh mẽ hơn khi đòi hỏi quyền lợi đối với đất đai bị sung công cho các dự án phát triển đô thị. Các dự án phát triển bao gồm các công trình đô thị thương là không giới hạn bởi ranh giới của một thành phố nào. Đề giải quyết các mâu thuẫn và vấn đề trên, quy hoạch khu vực mở rộng bao gồm 2 hoặc hơn khu tự trị, thậm chí bao gồm cả quốc gia vào một đơn vị, trở thành chủ đề chính. **Luật Kiểm soát sử dụng đất quốc gia (Act on National Land Use Control)** và **Luật Quy hoạch đô thị (Urban Planning Act)** được kết hợp thành 1 luật duy nhất **“Luật Quy hoạch và Sử dụng quốc gia – 2002” (Act on National Planning and Use)**

*- 4 hình thức sử dụng đất: khu vực đô thị, khu vực quản lý, khu vực nông nghiệp và khu vực bảo tồn môi trường tự nhiên, trong khi đó 5 hình thức sử dụng đất: khu vực đô thị, khu vực như đô thị, khu vực nông nghiệp, khu vực như nông nghiệp và khu vực bảo tồn môi trường tự nhiên trong Luật Kiểm soát Sử dụng Đất quốc gia (Act on National Land Use Control).*

*- Khu vực quản lý được chia tiếp thành 3 khu vực: khu vực quản lý bảo tồn, khu vực quản lý sản xuất, và khu vực quản lý quy hoạch.*

*- Bộ trưởng và lãnh đạo địa phương có thể chỉ định “Khu vực Quy hoạch mở rộng - Broad Planning Area”  hằm phát triển đồng thời 2 hoặc hơn nữa khu vực đô thị*

*- Có thể chỉ định khu vực hạn chế phát triển (vành đai xanh) khi cần thiết để đảm bảo môi trường sống lành mạnh hoặc đảm bảo quốc phòng.*

*- Mật độ đất xây dựng tối da (Land to building ratio - LBR) và Mật độ sàn tối đa (Floor area ratio – FAR) tương ứng với hình thức sử dụng đất và mật độ dân cư: 20% (trước đây là 60%) đối với LBR và 80% (trước đây là 400%) đối với FAR tại khu vực nông nghiệp, 20% (trước đây là 40%) đối với LBR trong khu vực bảo tồn môi trường tự nhiên.*

*- Chỉ định khu vực phải xin phép chuyển nhượng đất đối với những khu vực có dấu hiệu đầu cơ hoặc tăng giá quá nóng.*

*- Các quy định có thời hạn về quyền chào bán đất sở hữu trước đó, nếu dự án không được thực hiện sau một thời hạn nhất định.*

*- Luật này có hiệu lực trong phạm vi quy hoạch thủ đô, quy hoạch đô thị, kế hoạch kiểm soát đô thị, cấp phát dự án phát triển, quy hoạch vùng, hạn chế phát triển, thực hiện dự án công trình đô thị, ủy ban quy hoạch đô thị và các vấn đề liên quan.*

*Tác giả: Ts. Cha Dong Won*

Nguồn: https://phattriendothi.vn/tin-phat-trien-do-thi/lich-su-va-nhung-net-dac-trung-cua-luat-quy-hoach-do-thi-han-quoc-900