

Bộ Nông nghiệp và Phát triển nông thôn
Trường đại học lâm nghiệp

ThS. Nguyễn Xuân Hùng

Bài Giảng
Quy hoạch sử dụng đất

2015

Bài mở đầu

I. Vị trí, vai trò, nhiệm vụ của quy hoạch sử dụng đất (QHSDĐ)

1. Đất đai và vai trò, tính chất đặc trưng của nó

Đất đai là tài nguyên quý giá, là tư liệu sản xuất đặc biệt, là thành phần quan trọng nhất của môi trường sống, là địa bàn sống của con người và tất cả các sinh vật trên trái đất.

Đất đai với những tính chất đặc trưng: Là tài nguyên có giới hạn về số lượng, có vị trí phân bố cố định trong không gian với các điều kiện về địa chất, địa hình, khí hậu thời tiết... hết sức đa dạng và phong phú, tạo ra sự khác biệt về giá trị giữa các mảnh đất nằm ở các vị trí khác nhau (khi xã hội loài người càng phát triển thì sự khác biệt này càng lớn).

2. QHSDĐ và vị trí, vai trò của nó

Đất đai là vật mang sự sống trên trái đất.

Khi con người chưa xuất hiện, đất đai (bao gồm cả mặt nước) là địa bàn sinh sống và phát triển của các loài động thực vật và sinh vật nói chung.

Con người xuất hiện và xã hội loài người ngày càng phát triển, con người từ chỗ sử dụng đất không có quy hoạch dần dần các nhu cầu sử dụng đất ngày càng tăng và đa dạng (ở, xây dựng công trình, phát triển các ngành sản xuất Nông – Lâm nghiệp...) đòi hỏi con người phải bố trí sử dụng đất sao cho hiệu quả. QHSDĐ ra đời và ngày càng hoàn thiện, phát triển.

Với vị trí, vai trò quan trọng của đất đai, vấn đề quản lý, bảo vệ lãnh thổ, quản lý sử dụng đất đai là hết sức quan trọng đối với mỗi quốc gia. Chính sách về đất đai là một phần quan trọng trong các chính sách chung của mỗi quốc gia, trong đó QHSDĐ và kế hoạch sử dụng đất (KHSDĐ) là một trong những nội dung quan trọng của quản lý Nhà nước về đất đai.

3. Quy hoạch sử dụng đất ở Việt Nam

ở Việt Nam, chính sách về đất đai được quy định trong hiến pháp và các văn bản luật đất đai. Hiến pháp nước CHXHCN Việt Nam năm 1992, điều 18 đã nêu rõ: " Nhà nước thống nhất quản lý toàn bộ đất đai theo quy hoạch và theo pháp luật, đảm bảo sử dụng đúng và có hiệu quả". Các văn bản luật đất đai đã được ban hành, thực hiện và ngày càng được hoàn thiện: Luật đất đai năm 1988; Luật đất đai năm 1993; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của luật đất đai năm 1998, năm 2001 và gần đây nhất là luật đất đai năm 2003.

QHSDĐ và KHSDĐ là những nội dung cơ bản, quan trọng trong 13 nội dung quản lý nhà nước về đất đai (Điều 6 - Luật đất đai năm 2003).

4. Nhiệm vụ của QHSDĐ

QHSDĐ có những nhiệm vụ, hoạt động chủ yếu sau:

- Thành lập các đơn vị sử dụng đất (SDĐ)mới, hoàn thiện các đơn vị SDĐ hiện đang tồn tại, giải quyết khắc phục những bất hợp lý trong việc bố trí sử dụng đất, đề xuất chỉnh lý và sửa đổi ranh giới đất đai giữa các đơn vị, các khu vực (khu dân cư, đô thị ...), các loại đất và đề xuất thực hiện việc giao đất và thu hồi đất.

- Tổ chức lãnh thổ nội bộ các đối tượng quy hoạch, các đơn vị sử dụng đất, QHSDĐ theo đơn vị, theo đối tượng và theo ngành sử dụng đất. Đối với đất Nông - Lâm nghiệp quy hoạch sử dụng các loại đất Nông - Lâm nghiệp, các phương thức sản xuất kinh doanh, phát hiện các nguồn đất khai hoang đưa vào sử dụng, các biện pháp thâm canh trong Nông lâm nghiệp, nâng cao hiệu quả sử dụng đất và các giải pháp bảo vệ đất chống xói mòn, bảo vệ rừng, bảo vệ môi trường sinh thái...

- Xây dựng các bản đồ QHSDĐ cho các đối tượng quy hoạch.

5. Đối tượng của quy hoạch sử dụng đất

Về quy mô, QHSDĐ và lập KHSDD được tiến hành cho tất cả các đối tượng từ cấp vĩ mô tới cấp vi mô, bao gồm các cấp đơn vị hành chính quản lý lãnh thổ từ toàn quốc tới tỉnh, huyện, xã, các khu, vùng kinh tế, các khu dân cư, đô thị, khu công nghiệp, các thôn bản, hộ gia đình.

Có thể phân chia ra:

- Cấp vĩ mô: Gồm các cấp đơn vị quản lý hành chính (toàn quốc, tỉnh, huyện), các vùng, khu kinh tế, khu công nghiệp trọng điểm, các tổ chức đơn vị quản lý sản xuất kinh doanh quy mô lớn.

- Cấp vi mô: Xã, thôn bản, hộ gia đình, trang trại.

II. Vị trí, mục tiêu, yêu cầu và nội dung của môn học

1. Sự ra đời của môn học QHSDĐ

- QHSDĐ là một hệ thống các biện pháp kinh tế - kỹ thuật - pháp chế của nhà nước về tổ chức sử dụng đất hợp lý, đầy đủ, toàn diện có hệ thống và đạt hiệu quả cao, thông qua việc phân phối và tái phân phối quỹ đất của các đối tượng quy hoạch, việc tổ chức sử dụng lao động và các tư liệu sản xuất khác có liên quan đến đất và các biện pháp tác động thích hợp (Phương thức sử dụng đất, phương thức canh tác), nhằm nâng cao hiệu quả SDĐ, hiệu quả sản xuất xã hội, tạo điều kiện bảo vệ đất, duy trì nâng cao sức sản xuất của đất, bảo vệ môi trường sinh thái.

- Với tính chất và vai trò quan trọng như vậy, cùng với sự phát triển của xã hội loài người, QHSDĐ đã không ngừng phát triển và hoàn thiện, từ thực tiễn được tổng kết thành lý luận và trở thành môn học được đưa vào giảng dạy trong các nhà trường.

2. Vị trí môn học quy hoạch sử dụng đất

- Đây là một trong những môn khoa học chuyên môn chủ yếu trong chương trình đào tạo kỹ sư ngành quản lý đất đai.

- Ngoài ra nó còn được giảng dạy trong quá trình đào tạo các ngành, các lĩnh vực có liên quan.

3. Mục tiêu của môn học

Trang bị cho sinh viên những kiến thức cơ bản về cơ sở lý luận cũng như các bước công việc tổ chức thực hiện công tác QHSDĐ phục vụ phát triển kinh tế - xã hội, phát triển sản xuất Nông - Lâm nghiệp cho các đối tượng quy hoạch.

4. Yêu cầu của môn học

Sau khi học xong môn học sinh viên cần phải:

- Biết sử dụng các kiến thức tổng hợp, liên ngành, vận dụng sáng tạo những cơ sở lý luận để phân tích đánh giá điều kiện cơ bản, từ đó đề xuất phương án QHSDĐ phù hợp tối ưu, đáp ứng yêu cầu phát triển kinh tế - xã hội của đối tượng quy hoạch.

- Biết sử dụng các phương pháp, phương tiện hiện đại cũng như truyền thống để tổ chức thực hiện hoặc chỉ đạo thực hiện công tác QHSDĐ, đánh giá kết quả thực hiện công tác QHSDĐ cho các đối tượng quy hoạch.

5. Nội dung môn học

Để đạt được mục tiêu và yêu cầu nêu trên, môn học QHSDĐ bao gồm những nội dung cơ bản sau đây:

- Phần thứ nhất: Cơ sở lý luận của QHSDĐ

+ Nghiên cứu khái niệm về đất đai và vai trò của nó đối với sự tồn tại và phát triển của xã hội loài người.

+ Nghiên cứu khái niệm về QHSDĐ, bản chất và quy luật phát triển của QHSDĐ.

- Phần thứ hai: Nội dung QHSDĐ

+ Nghiên cứu vị trí, vai trò và căn cứ để lập QHSDĐ cấp vĩ mô

+ Nội dung và trình tự xây dựng QHSDĐ cấp vĩ mô

+ QHSDĐ cấp vĩ mô theo phương pháp đánh giá nông thôn có sự tham gia của người dân (PRA)

Phần thứ nhất

Cơ sở lý luận của Quy hoạch sử dụng đất

Chương I: Đất đai và vai trò của nó đối với sự tồn tại và phát triển của xã hội loài người

1.1 Khái niệm và những chức năng chủ yếu của đất đai

1.1.1 Khái niệm về đất đai

- Theo cách định nghĩa của tổ chức FAO thì: "Đất đai là một tổng thể vật chất, bao gồm cả sự kết hợp giữa địa hình và không gian tự nhiên của tổng thể vật chất đó". Như vậy:

+ Đất đai là một phạm vi không gian - như một vật mang những giá trị theo ý niệm của con người.

+ Đất đai gắn liền với giá trị kinh tế, thể hiện bằng giá tiền trên một đơn vị diện tích đất đai khi có sự chuyển quyền sở hữu, sử dụng.

- Nhưng cũng có những quan điểm, quan niệm khác, tổng hợp hơn, cho rằng đất đai là những tài nguyên sinh thái và tài nguyên kinh tế - xã hội của một tổng thể vật chất. Theo quan điểm đó thì:

+ Đất đai là một phần diện tích cụ thể của bề mặt trái đất

+ Bao gồm cả các yếu tố cấu thành môi trường sinh thái ngay trên và dưới mặt đất như:

- Khí hậu, thời tiết

- Thổ nhưỡng, địa hình, địa mạo, nước mặt

- Địa chất, các lớp trầm tích sát bề mặt, nước ngầm

- Động vật, thực vật, vi sinh vật

- Trạng thái định cư của con người, các kết quả hoạt động của con người trong quá khứ và hiện tại.

1.1.2 Những chức năng chủ yếu của đất đai

Khái niệm về đất đai gắn liền với nhận thức của con người về thế giới tự nhiên. Sự nhận thức này không ngừng thay đổi và hoàn thiện theo sự phát triển của xã hội loài người. Vai trò và chức năng của đất đai được con người nhìn nhận ngày một đầy đủ và hoàn thiện hơn. Cho đến nay, trên nhiều diễn đàn người ta đã thống nhất xác định đất đai có những chức năng chủ yếu sau:

- Chức năng vật mang sự sống, không gian sự sống và môi trường sống:

+ Đất đai là cơ sở của mọi hình thái sinh vật sống trên lục địa, cung cấp môi trường sống cho sinh vật cả trên và dưới mặt đất.

+ Đất đai cung cấp không gian cho sự chuyển vận, đầu tư sản xuất của con người và sự dịch chuyển của động thực vật, các loài sinh vật, các khu hệ sinh thái giữa các vùng.

+ Đất đai tiếp thu, gạn lọc, là môi trường đệm, làm thay đổi hình thái và tính chất của các chất thải độc hại.

- Chức năng cân bằng sinh thái: Đất đai cộng với sinh vật trên nó hình thành trạng thái cân bằng năng lượng trái đất - Mặt trời, trái đất hấp thụ phản xạ và chuyển đổi năng lượng bức xạ mặt trời, sản sinh ra các loài sinh vật, tạo nên các khu hệ sinh thái phức tạp, đa dạng, phát triển cân bằng.

- Chức năng sản xuất: Đất đai là cơ sở cho rất nhiều hệ thống sản xuất cung cấp lương thực, thực phẩm và các sản phẩm khác cho con người.

- Chức năng tàng trữ và cung cấp nguồn nước: Nước mặt, nước ngầm, nước chứa trong các lớp đất có vai trò quan trọng đối với chu trình tuần hoàn nước trong tự nhiên - vai trò điều tiết nước của đất là hết sức quan trọng.

- Chức năng dự trữ: Dự trữ khoáng sản trong đất - Dự trữ diện tích để phục vụ các nhu cầu phát triển của con người.

- Chức năng bảo tồn, bảo tàng lịch sử: Đất đai là địa bàn, là môi trường bảo tồn các chứng tích lịch sử về sự phát triển của trái đất, các loài sinh vật, của lịch sử phát triển loài người, chứa đựng các thông tin về khí hậu, thời tiết, động thực vật, vi sinh vật trong quá khứ, sự tồn tại và phát triển của con người - việc sử dụng đất trong quá khứ.

- Chức năng phân vị lãnh thổ: Các vùng đất khác nhau mang những đặc tính tự nhiên - kinh tế - xã hội khác nhau và thể hiện sự phát huy vai trò, chức năng chủ yếu trên khác biệt nhau, tạo thành những vùng khác nhau trên lãnh thổ của mỗi quốc gia và trên trái đất.

1.2 Đất đai - môi trường tồn tại và phát triển của loài người

1.2.1 Đất đai - vật mang sự sống và không gian sống

- Trái đất hình thành cách đây khoảng 5 tỷ năm - khoảng 4 tỷ năm về trước trên trái đất bắt đầu xuất hiện sự sống.

- Người ta dự đoán đã có khoảng 500 triệu loài sinh vật xuất hiện trên hành tinh. Đến nay còn khoảng 5 - 15 triệu loài (hầu hết sự huỷ diệt đó là do tự nhiên, ảnh hưởng của con người lúc đầu chưa rõ rệt nhưng ngày càng rõ nét, đặc biệt trong 400 năm gần đây).

- Bề mặt trái đất gồm Đại dương và lục địa (có 1 phần ở Bắc cực và Nam cực bao phủ bởi băng tuyết). Sự sống phân bố ở hầu khắp mọi nơi trên trái đất.

+ Đất liền: Đồng bằng, rừng núi, sa mạc, hồ, ao, sông, suối v.v... trên bề mặt đất và cả dưới mặt đất.

+ Đại dương, kể cả dưới đáy Đại dương, các khu vực băng giá quanh năm ở Bắc cực và Nam cực.

+ Ngoài ra trong bầu khí quyển, đặc biệt lớp khí quyển gần mặt đất.

- Sinh vật tùy theo đặc tính sinh vật học, sinh thái học của chúng mà cư trú, kiếm ăn, tồn tại phát triển và phân bố trong những phạm vi nhất định trên trái đất.

Trái đất, đất đai là vật mang sự sống, không gian sống và môi trường tồn tại, phát triển của sự sống.

1.2.2 Đất đai - môi trường tồn tại và phát triển của loài người

- Loài người xuất hiện cách đây 2 - 3 triệu năm. Khi loài người mới xuất hiện, bề mặt lục địa hầu như toàn bộ được bao phủ bởi rừng và con người trong thời đại đồ đá kéo dài 2 - 3 triệu năm hầu như sống trong rừng và dựa vào rừng.

- Chỉ sau khi phát minh ra trồng cây nông nghiệp, con người mới bắt đầu rời khỏi rừng trong khoảng 10 ngàn năm trở lại đây. Như vậy rừng là nơi cư trú lâu nhất của loài người (chiếm tới 99,8% toàn bộ thời gian lịch sử phát triển loài người đến nay).

- Từ khi rời khỏi rừng, dân số nhân loại ngày càng tăng, trình độ sản xuất ngày càng phát triển, con người sử dụng đất đai với quy mô ngày càng lớn, đa dạng và ngày càng hiệu quả hơn. Tuy nhiên, đi đôi với sự phát triển đó là sự thu hẹp diện tích rừng, phá vỡ cân bằng sinh thái.

- Con người ngày nay sử dụng đất đai với nhiều mục đích khác nhau: cư trú, sản xuất, xây dựng các công trình giao thông, thủy lợi, thủy điện... phục vụ các nhu cầu đời sống vật chất, tinh thần của mình.

- Như vậy đất đai là nơi phát sinh loài người - là nơi con người tồn tại và phát triển: Lúc mới xuất hiện đất đai mới chỉ đơn giản là nơi cư trú, là không gian tồn tại và là địa bàn sống, hái lượm thức ăn - khi xã hội loài người phát triển thì con người sử dụng đất đai ngày càng hiệu quả, đa dạng hơn phục vụ đời sống vật chất và tinh thần cho mình - đồng thời cùng với những tác động tích cực cũng có ảnh hưởng tiêu cực tác động đến đất đai, đến cân bằng sinh thái trên trái đất (cần hết sức chú ý trong quy hoạch sử dụng đất).

1.3 Đất đai là một tư liệu sản xuất (TLSX) đặc biệt, chủ yếu

1.3.1 Đất đai là một tư liệu sản xuất chủ yếu

- Đất là sản phẩm của tự nhiên, xuất hiện trước con người và tồn tại ngoài ý muốn của con người, đất tồn tại như một vật thể lịch sử - tự nhiên.

- Đất là điều kiện đầu tiên và là nền tảng tự nhiên của bất kỳ một quá trình sản xuất nào: Mặt đất, lớp phủ thổ nhưỡng, lòng đất, rừng và mặt nước

chiếm vị trí đặc biệt trong số những điều kiện vật chất cần thiết cho hoạt động sản xuất và đời sống con người.

- Không có đất thì không thể có sản xuất, cũng như không có sự tồn tại của con người. Các Mác cho rằng: Đất là một phòng thí nghiệm vĩ đại, là kho tàng cung cấp các tư liệu lao động, vật chất, là vị trí để định cư, là nền tảng của tập thể. Khi nói về vai trò và ý nghĩa của đất đối với nền sản xuất xã hội, Mác đã khẳng định: " Lao động không phải là nguồn duy nhất sinh ra của cải vật chất và giá trị tiêu thụ - như William Petti đã nói - Lao động chỉ là cha của của cải vật chất, còn đất là mẹ".

- Bất kỳ một quá trình sản xuất xã hội nào cũng bao gồm 3 yếu tố: Sức sản xuất - đối tượng sản xuất - công cụ sản xuất. Trong đó đối tượng sản xuất kết hợp với công cụ sản xuất thành tư liệu sản xuất. Tư liệu sản xuất kết hợp với sức sản xuất (người lao động với tri thức, phương pháp sản xuất, kỹ năng lao động của họ) thành lực lượng sản xuất. Sự thống nhất và tác động qua lại giữa lực lượng sản xuất với quan hệ sản xuất (quan hệ giữa người với người trong chiếm hữu TLSX chủ yếu, quan hệ trong tổ chức quản lý sản xuất, quan hệ trong phân phối lưu thông sản phẩm xã hội) tạo thành phương thức sản xuất xã hội.

- Đất đai là điều kiện chung nhất của lao động, là đối tượng chịu sự tác động của con người nên là một đối tượng lao động, khi tham gia vào quá trình lao động, kết hợp với lao động sống và lao động quá khứ (lao động vật hoá) trở thành tư liệu sản xuất. Đất đai liên quan đến mọi quá trình sản xuất xã hội nên được coi là tư liệu sản xuất chủ yếu.

1.3.2 Vai trò đặc biệt của đất trong Nông lâm nghiệp

- Đất đai là điều kiện vật chất cần thiết cho sự tồn tại của bất kỳ một ngành sản xuất nào: Nông, lâm, ngư nghiệp, công nghiệp, giao thông, xây dựng... nhưng vai trò của đất đối với mỗi ngành không giống nhau:

+ Trong các ngành công nghiệp chế tạo, chế biến ... đất chỉ đóng vai trò là cơ sở không gian, là nền tảng, vị trí để thực hiện quá trình sản xuất. Quá trình sản xuất sản phẩm ở đây không phụ thuộc vào tính chất, độ màu mỡ của đất.

+ Trong ngành công nghiệp khai khoáng, ngoài vai trò cơ sở không gian như trên, đất còn là kho tàng cung cấp các nguyên liệu khoáng sản quý giá cho con người. Quá trình sản xuất và chất lượng sản phẩm phụ thuộc vào chất lượng khoáng sản chứa trong các lớp đất đá, không phụ thuộc vào chất lượng đất.

- Riêng đối với Nông lâm nghiệp thì vai trò của đất khác hẳn: Đất không chỉ là cơ sở về mặt không gian - không chỉ là điều kiện vật chất cần thiết cho sự tồn tại của sản xuất - mà còn là yếu tố tích cực tham gia vào quá trình sản xuất. Quá trình sản xuất Nông lâm nghiệp có liên quan chặt chẽ với

đất, phụ thuộc nhiều vào độ phì nhiêu của đất, phụ thuộc vào quá trình sinh học tự nhiên của đất.

- Trong Nông lâm nghiệp, ngoài vai trò cơ sở không gian đất còn có 2 chức năng đặc biệt quan trọng là:

+ Đất là đối tượng chịu sự tác động trực tiếp của con người trong quá trình sản xuất (các biện pháp canh tác nông nghiệp).

+ Đất tham gia tích cực vào quá trình sản xuất, cung cấp cho cây trồng nước, không khí, các chất dinh dưỡng cần thiết để cây trồng phát triển. Như vậy, đất gần như trở thành một công cụ sản xuất. Năng suất và chất lượng sản phẩm phụ thuộc rất nhiều vào độ phì nhiêu của đất. Trong số tất cả các loại tư liệu sản xuất dùng trong nông nghiệp chỉ có đất mới có được chức năng này.

Như vậy trong sản xuất nông lâm nghiệp, đất vừa là đối tượng lao động vừa là công cụ sản xuất.

Chính vì vậy mà đất là tư liệu sản xuất chủ yếu và đặc biệt trong Nông lâm nghiệp.

1.4 Đặc điểm khác biệt của đất so với các tư liệu sản xuất khác

Tuy cũng là một tư liệu sản xuất, nhưng là tư liệu sản xuất đặc biệt, đất có những đặc tính khiến nó khác hẳn với những tư liệu sản xuất khác, thể hiện ở những điểm sau đây:

1.4.1 Đặc tính quan trọng nhất của đất là độ phì nhiêu. Đây chính là tính chất khiến đất khác hẳn các tư liệu sản xuất khác

- Độ phì là khả năng của đất cung cấp cho cây trồng nước, không khí, các chất dinh dưỡng và những điều kiện khác cần thiết cho sự sinh trưởng và phát triển của cây.

- Cần phân biệt 2 khái niệm độ phì: Độ phì tự nhiên và độ phì kinh tế.

+ Độ phì tự nhiên: Là kết quả của quá trình hình thành đất lâu dài mà có. Độ phì tự nhiên đặc trưng bởi các tính chất lý học, hoá học và sinh vật học trong đất, nó có liên quan chặt chẽ với các điều kiện khí hậu.

Độ phì tự nhiên là cơ sở của độ phì kinh tế, nhưng nó chưa phải là chất lượng thực tế của đất. Trong đất có thể có rất nhiều chất dinh dưỡng nhưng có thể do rất nhiều nguyên nhân (thiếu hoặc thừa độ ẩm, nhiệt độ, không khí...) lượng dinh dưỡng này tồn tại ở dạng không hấp thụ được hoặc khó hấp thụ được đối với cây trồng.

+ Độ phì kinh tế: Là độ phì mà con người có thể khai thác sử dụng được ở một trình độ phát triển sức sản xuất nhất định bằng cách gieo trồng những loài cây khác nhau.

Con người luôn tìm cách tác động lên các tính chất lý, hoá học và sinh học của đất để độ phì tự nhiên chuyển từ độ phì tiềm tàng sang độ phì thực tế (độ phì kinh tế).

1.4.2 Mọi tư liệu sản xuất khác đều là sản phẩm của lao động, còn riêng đất là sản phẩm của tự nhiên. Đất có trước lao động và là điều kiện tự nhiên của lao động. Chỉ khi tham gia vào quá trình lao động đất mới trở thành TLSX.

1.4.3 Cùng với sự phát triển của sức sản xuất xã hội, các tư liệu sản xuất khác có thể tăng lên về mặt số lượng và tốt lên về mặt chất lượng, riêng đất có số lượng giới hạn.

Con người chỉ có thể làm cho đất có độ phì tốt hơn, sử dụng đất tiết kiệm và có hiệu quả - còn sự biến đổi về số lượng (diện tích đất) là hết sức hạn chế (có thể coi như không thể tăng thêm mà thậm chí còn suy giảm do nhiệt độ trái đất tăng lên, băng ở 2 cực tan ra làm tăng mực nước biển, ngập một số vùng ven biển, hải đảo).

1.4.4 Đất là tư liệu sản xuất có vị trí cố định không thể thay đổi trong không gian, đây là tính chất rất đặc thù của đất, làm cho giá trị sử dụng và giá trị của những mảnh đất nằm ở những vị trí khác nhau rất khác nhau.

1.4.5 Trong quá trình sản xuất, nhiều tư liệu sản xuất có thể thay thế bằng tư liệu sản xuất khác. Nhưng đất là tư liệu sản xuất không thể thay thế, đặc biệt là trong nông nghiệp, lâm nghiệp.

1.4.6 Trong quá trình sản xuất, mọi tư liệu sản xuất khác đều bị hao mòn, hư hỏng và dần dần bị đào thải, thay thế. Riêng đất nếu xét về mặt không gian (diện tích) thì đất là tư liệu sản xuất vĩnh cửu, không chịu sự phá huỷ của thời gian (trừ trường hợp thiên tai, động đất biến động cá biệt). Còn xét về mặt chất lượng, nếu biết sử dụng hợp lý, chăm sóc tốt đất còn tốt lên, độ phì tăng lên.

Như vậy có thể nói đất đai là một tư liệu sản xuất chủ yếu và đặc biệt, cực kỳ quan trọng đối với con người. Sự quan tâm chú ý đúng mức trong việc quản lý và sử dụng đất đai sẽ làm cho sản lượng thu được trên mỗi mảnh đất tăng lên, độ phì của đất sẽ không ngừng được cải thiện, đất đai sẽ được sử dụng tiết kiệm, hợp lý và ngày càng hiệu quả hơn.

1.5 Những tính chất và điều kiện của đất cần nghiên cứu phục vụ công tác QHSDD

- Để sử dụng có hiệu quả, hợp lý bất kỳ tư liệu sản xuất nào cần nghiên cứu kỹ tính chất của nó. Đối với đất điều đó lại càng cần thiết và có ý nghĩa. Để QHSDD hợp lý và có hiệu quả cần nghiên cứu kỹ những tính chất của đất có liên quan.

- Đối với sản xuất Nông lâm nghiệp: Đòi hỏi phải nghiên cứu tỉ mỉ các tính chất của đất và các điều kiện tự nhiên, kinh tế - xã hội của từng vùng, từng đơn vị sử dụng đất.

Trong Nông lâm nghiệp, thiên nhiên có ảnh hưởng lớn đến kết quả sản xuất, song cũng không nên quan trọng hoá quá mức yếu tố tự nhiên mà xem nhẹ điều kiện kinh tế. Việc xác định cơ cấu sử dụng đất, cơ cấu cây trồng, chế độ canh tác, hướng chuyên môn hoá... có liên quan chặt chẽ với điều kiện tự nhiên, kinh tế - xã hội của từng vùng, từng đơn vị sử dụng đất. Nếu xác định hợp lý sẽ cho khối lượng sản phẩm và năng suất lao động cao. Nhiều đơn vị sử dụng đất, tuy có những điều kiện tự nhiên và khí hậu thời tiết kém thuận lợi, nhưng do trình độ sản xuất cao đã đạt được năng suất cây trồng cao hơn hẳn những đơn vị có điều kiện tự nhiên thuận lợi hơn, nhưng có trình độ sản xuất kém hơn.

- Đối với các ngành sản xuất khác (giao thông, xây dựng, thủy lợi...) tùy theo vai trò chức năng của đất mà cần nghiên cứu kỹ các đặc tính của đất có liên quan.

Đất có nhiều tính chất, nhưng ở đây chỉ nghiên cứu những tính chất có ảnh hưởng lớn đến nội dung và phương pháp QHSDD như: Tính chất không gian, địa hình, tính chất thổ nhưỡng, địa chất, thảm thực vật tự nhiên, các điều kiện thủy văn.

1.5.1 Tính chất không gian, địa hình

- Đất đai được hình thành trải rộng trên phạm vi bề mặt trái đất, với đặc điểm độ cao, độ dốc khác nhau của địa hình tại mỗi vị trí, địa điểm tạo nên tính chất không gian đặc thù của đất đai.

- Tính chất không gian của đất được đề cập đến trong bất kỳ ngành sản xuất nào, bởi vì bất kỳ một quá trình sản xuất nào cũng đều phải diễn ra trên một phạm vi không gian nhất định nào đó, mà theo khái niệm thì đất đai là một phần diện tích cụ thể của bề mặt trái đất, bao gồm cả các yếu tố cấu thành môi trường sinh thái ngay trên và dưới của mặt đất.

- Đối với các quá trình sản xuất công nghiệp, con người tác động lên đối tượng lao động thông qua các công cụ lao động nằm ở những vị trí cố định (hay có thể di chuyển) trên một phạm vi không gian nhất định. Các quá trình này chủ yếu liên quan tới tính chất không gian mà ít hoặc không liên quan tới các tính chất tự nhiên khác của đất.

- Đối với sản xuất Nông lâm nghiệp thì khác hẳn:

+ Quá trình sản xuất không thể tập trung mà diễn ra trên địa bàn rộng trong một phạm vi lãnh thổ nhất định.

+ Các hoạt động sản xuất đều liên quan đến việc làm đất. Các TLSX di chuyển trên bề mặt đất, va chạm các yếu tố bề mặt đất như địa hình, thổ nhưỡng, sông suối...

- Do vậy để sản xuất Nông lâm nghiệp đạt hiệu quả cao, khi tổ chức lãnh thổ (quy hoạch sản xuất) cần chú ý tới tính chất không gian của đất, phải bố trí sắp xếp các TLSX và người lao động sao cho tạo ra môi trường hoạt động thích hợp cho quá trình sản xuất.

- Những đặc tính không gian của đất như diện tích, hình dạng, địa hình có ảnh hưởng rõ rệt đến tổ chức sử dụng TLSX, người lao động và các quá trình sản xuất, cụ thể:

+ Hình dạng khoảnh đất có ảnh hưởng rõ rệt đến hiệu suất làm việc của máy móc: Chi phí di chuyển phi sản xuất cho thửa ruộng hình tam giác khi làm đất tăng lên gấp 2 - 2,5 lần đối với thửa ruộng hình chữ nhật có cùng diện tích. Ngoài ra khi làm việc trên ruộng hình chữ nhật có chiều dài cạnh thích hợp thì máy kéo sẽ đỡ hao mòn, hư hại hơn.

+ Tính chất không gian quan trọng nhất của đất là địa hình. Địa hình ảnh hưởng lớn đến việc tổ chức sản xuất, năng suất lao động và hiệu quả sử dụng máy móc (thực nghiệm đã cho thấy khi độ dốc tăng lên 1° thì chi phí nhiên liệu tăng lên 1,5% và hiệu quả sử dụng máy móc giảm 1%).

+ Địa hình ngoài ảnh hưởng trực tiếp tới quá trình và tổ chức sản xuất còn ảnh hưởng tới sự phân bố của các loại đất, đến thảm thực vật, tiểu khí hậu, chế độ nhiệt, thành phần cơ giới, chế độ ẩm, chế độ nước và đặc biệt địa hình ảnh hưởng lớn đến tính chất của các dòng chảy bề mặt gây ra xói mòn, rửa trôi đất rất có hại cho sản xuất nông lâm nghiệp.

1.5.2 Tính chất địa chất - thổ nhưỡng

- Đất được hình thành trên cơ sở các yếu tố chính là: Đá mẹ (nền địa chất), địa hình, khí hậu, thực vật, thời gian và yếu tố tác động của con người.

- Lớp phủ thổ nhưỡng có tính chất cơ lý và tính chất hoá học khác nhau, các tính chất này liên quan trực tiếp và chặt chẽ với trước hết là đá mẹ (địa chất) và điều kiện địa hình, sau đó là điều kiện khí hậu, thảm thực vật, thời gian và sự tác động của con người.

- Các ngành sản xuất khác nhau liên quan tới tính chất địa chất thổ nhưỡng của đất ở những góc độ và mức độ khác nhau. Ví dụ như ngành xây dựng, ngành giao thông thì nền địa chất và tính chất cơ lý của đất là quan trọng.

- Đối với Nông lâm nghiệp: Cùng với tính chất cơ lý có liên quan tới giai đoạn làm đất, các cây trồng lại phụ thuộc rất nhiều vào loại đất. Mỗi loài cây chỉ thích hợp với những loại đất và chất đất nhất định. Vì vậy cần nghiên cứu kỹ các đặc tính thổ nhưỡng của đất như: tính chất cơ lý, tính chất hoá học, tính chất sinh học để tổ chức sử dụng đất được hợp lý và hiệu quả.

+ Khi nghiên cứu các tính chất của đất cần hết sức chú ý tới loại đất phân theo phát sinh học (nguồn gốc phát sinh) vì loại đất theo phát sinh học là một yếu tố rất quan trọng, có ảnh hưởng quyết định đến khả năng sử dụng đất vào các mục đích khác nhau. Mỗi loại đất theo phát sinh học được đặc trưng bởi các tính chất cơ lý, tính chất hoá học và sinh học khác nhau.

+ Một điều quan trọng cần chú ý là trong các tính chất của đất có những yếu tố con người có thể tác động, cải tạo làm biến đổi theo hướng có lợi cho mục đích sử dụng cụ thể nào đó (như chế độ nước, độ chua, hàm lượng các chất dinh dưỡng khoáng, độ tơi xốp, độ chặt...). Nhưng cũng có những tính chất rất khó hoặc thậm chí không thể cải tạo được (độ cao, độ dốc, loại đất, thành phần cơ giới...). Điều này đặc biệt quan trọng khi tổ chức luân canh, chọn các loại cây trồng trên các loại đất khác nhau. Việc bố trí cây trồng hợp lý theo quan điểm thổ nhưỡng sẽ góp phần nâng cao năng suất và chất lượng cây trồng, tức là tăng hiệu quả sử dụng đất.

1.5.3 Thảm thực vật

- Trừ diện tích mặt nước, sa mạc, băng tuyết ở 2 cực và diện tích con người đã sử dụng xây dựng các công trình xây dựng, giao thông phục vụ sản xuất và đời sống, hầu hết diện tích còn lại của bề mặt trái đất (đất nông, lâm nghiệp, đất chưa sử dụng...) đều được bao phủ bởi lớp thảm thực vật (tự nhiên - nhân tạo). Thảm thực vật tự nhiên bao gồm diện tích rừng nguyên sinh, rừng thứ sinh, đồng cỏ tự nhiên..., thảm thực vật nhân tạo bao gồm các diện tích rừng trồng, cây công nghiệp, cây ăn quả, các loài cây nông nghiệp...

- Thảm thực vật là một yếu tố môi trường vô cùng quan trọng, có vai trò điều tiết khí hậu, bảo vệ đất, điều tiết chế độ nước của các sông suối, chế độ ẩm, nhiệt và nước ngầm trong đất.

+ Thảm thực vật còn là nguồn cung cấp các loại nông lâm sản quý giá, là nguồn thức ăn quan trọng cho con người và trong chăn nuôi, là môi trường tồn tại và phát triển của nhiều loài động thực vật quý giá.

+ Trong nhiều trường hợp, thảm thực vật còn tạo cảnh quan môi thiên nhiên đẹp, làm nơi du lịch, nghỉ mát phục vụ con người.

+ Nghiên cứu các đặc tính của thảm thực vật tự nhiên cho ta biết khả năng thích nghi của các loài cây trồng vì các giống cây trồng đều có nguồn gốc từ các giống cây hoang dã tự nhiên. Nghiên cứu thảm thực vật nhân tạo, tập đoàn cây trồng nông lâm nghiệp hiện tại cho ta những cơ sở khoa học và thực tiễn cho việc lựa chọn tập đoàn cây trồng trên địa bàn. Chính vì vậy, khi QHSDD không thể không nghiên cứu kỹ thảm thực vật (tự nhiên - nhân tạo) trên địa bàn.

1.5.4 Các điều kiện khí hậu, thời tiết

- Đất đai được phân bố tại các vị trí cố định trên diện tích bề mặt trái đất, gắn liền với từng vùng có điều kiện thời tiết khác nhau, đất đai gắn liền

với khí hậu thời tiết. Khi quy hoạch sử dụng đất cho những đối tượng có địa bàn rộng, điều kiện thời tiết có nhiều biến đổi thì cần nghiên cứu kỹ điều kiện khí hậu thời tiết từng vùng để QHSDĐ, bố trí lựa chọn cây trồng, vật nuôi thích hợp đảm bảo năng suất và hiệu quả cao, bởi vì mỗi loài cây trồng vật nuôi chỉ có thể thích nghi trong một điều kiện khí hậu thời tiết nhất định.

- Đối với những đối tượng quy hoạch có quy mô diện tích nhỏ nhưng do điều kiện địa hình, đặc biệt địa hình vùng núi thường tạo nên những vùng có tiểu khí hậu khác biệt cũng cần hết sức chú ý trong việc lựa chọn cây trồng vật nuôi thích hợp với điều kiện từng vùng có tiểu khí hậu khác nhau.

1.5.5 Điều kiện thủy văn

- Điều kiện thủy văn (hệ thống sông suối, khe, nước nguồn) cũng có vai trò quan trọng trong việc tổ chức sử dụng hợp lý đất đai, chúng có tác dụng to lớn đối với sản xuất và đời sống con người vì:

+ Vừa là nguồn cung cấp nước sinh hoạt cho con người, cung cấp nước tưới cho cây trồng, vừa là nguồn tiêu nước khi úng ngập.

+ Hệ thống thủy văn tạo nên cảnh quan thiên nhiên tươi đẹp, đồng thời có tác dụng điều hoà tiểu khí hậu trong vùng.

- Hệ thống thủy văn bên cạnh tác dụng tích cực còn có những ảnh hưởng xấu tới tổ chức sử dụng đất và đời sống như:

+ Gây cản trở giao thông đường bộ, làm tăng chi phí sản xuất, gây cản trở cho việc tổ chức sản xuất và tổ chức lãnh thổ.

+ Nguy cơ gây úng lụt trong mùa mưa, đe dọa tính mạng và tài sản của nhân dân trên những vùng lãnh thổ lớn.

Do vậy khi bố trí các đơn vị sử dụng đất, quy hoạch các điểm dân cư, các công trình xây dựng, giao thông thủy lợi... phục vụ sản xuất cần đặc biệt chú ý tới đặc điểm của hệ thống thủy văn trên địa bàn.

Để nghiên cứu các tính chất của đất, người ta tiến hành công tác đo đạc, xây dựng bản đồ, điều tra, khảo sát thổ nhưỡng, thực vật... bằng các phương pháp chuyên ngành.

Chương II: Bản chất và quy luật phát triển của QHSDD

2.1 Khái niệm và phân loại quy hoạch sử dụng đất

2.1.1 Khái niệm về quy hoạch sử dụng đất

- QHSDD là một hiện tượng kinh tế - xã hội đặc thù:

+ Đây là hoạt động vừa mang tính khoa học, vừa mang tính pháp lý của một hệ thống các biện pháp kỹ thuật, kinh tế, xã hội, được xử lý bằng các phương pháp phân tích tổng hợp về sự phân bố địa lý của các điều kiện tự nhiên, kinh tế, xã hội có những đặc trưng của tính phân vị giữa các cấp vùng lãnh thổ theo quan điểm tiếp cận hệ thống để hình thành các phương án tổ chức lại việc sử dụng đất đai theo pháp luật của nhà nước.

+ QHSDD được coi là hệ thống các biện pháp định vị cụ thể của việc tổ chức phát triển kinh tế xã hội trên một vùng lãnh thổ nhất định, cụ thể là đáp ứng nhu cầu mặt bằng sử dụng đất hiện tại và tương lai của các ngành, các đơn vị, các lĩnh vực cũng như nhu cầu sinh hoạt của mọi thành viên trong xã hội một cách tiết kiệm - khoa học - hợp lý và có hiệu quả cao.

- Bản chất của QHSDD không nằm ở khía cạnh kỹ thuật, cũng không thuộc hình thức pháp lý, mà nó nằm ở bên trong việc tổ chức sử dụng đất như một tư liệu sản xuất đặc biệt, coi đất như một đối tượng của các mối quan hệ xã hội trong sản xuất. Nó coi trọng hiệu quả kinh tế của việc sử dụng đất.

- QHSDD là tổ hợp của 3 biện pháp:

+ Biện pháp pháp chế: Đảm bảo chế độ quản lý và sử dụng đất theo pháp luật.

+ Biện pháp kỹ thuật: áp dụng các hình thức tổ chức lãnh thổ hợp lý trên cơ sở khoa học kỹ thuật.

+ Biện pháp kinh tế: Đây là biện pháp quan trọng nhất nhằm khai thác triệt để và có hiệu quả cao tiềm năng của đất, song điều đó chỉ thực hiện được khi tiến hành đồng bộ các biện pháp kỹ thuật và pháp chế.

- Từ các phân tích trên có thể đi đến khái niệm QHSDD như sau: "QHSDD là một hệ thống các biện pháp kinh tế, kỹ thuật và pháp chế của nhà nước về tổ chức sử dụng đất đầy đủ, hợp lý, có hiệu quả cao thông qua việc phân phối và tái phân phối quỹ đất (cả nước hoặc trong phạm vi một đơn vị, đối tượng sử dụng đất cụ thể), tổ chức sử dụng đất như một tư liệu sản xuất cùng với các tư liệu sản xuất khác gắn liền với đất nhằm nâng cao hiệu quả sử dụng đất, hiệu quả sản xuất xã hội, tạo điều kiện bảo vệ đất và bảo vệ môi trường".

- Theo luật đất đai 2013:

- Quy hoạch sử dụng đất là việc phân bổ và khoanh định nguồn tài nguyên đất đai cho các mục tiêu phát triển kinh tế, xã hội, quốc phòng, an ninh và bảo vệ

môi trường theo vùng kinh tế, xã hội và đơn vị hành chính trong một thời gian xác định trên cơ sở tiềm năng đất đai và nhu cầu sử dụng đất của các ngành, lĩnh vực.

- Kế hoạch sử dụng đất là việc phân chia quy hoạch sử dụng đất theo thời gian để thực hiện trong kỳ quy hoạch.

2.1.2 Phân loại QHSDD

Sự phát triển của nền kinh tế quốc dân đòi hỏi phải có sự phát triển tổng hợp, đồng bộ của các ngành với sự tổ chức phân bố hợp lý lực lượng sản xuất trong từng vùng và trên phạm vi cả nước. Do vậy việc tổ chức phân bố lực lượng sản xuất trên phạm vi cả nước và trong từng vùng là hết sức cần thiết, đó cũng chính là nhiệm vụ quan trọng nhất của QHSDD.

Bên cạnh nhiệm vụ tổ chức sử dụng đất trong phạm vi từng đơn vị sử dụng đất theo vùng lãnh thổ, QHSDD còn phải đáp ứng nhu cầu sử dụng đất cho các ngành, các chủ sử dụng đất (phân phối và tái phân phối quỹ đất nhà nước ở từng vùng cho các ngành, các chủ sử dụng đất thông qua việc thành lập các đơn vị sử dụng đất mới hoặc chỉnh lý, hoàn thiện các đơn vị sử dụng đất đang tồn tại).

Cho đến hiện nay, có nhiều cách phân loại QHSDD với các tên gọi khác nhau, có thể khái quát chia thành hai loại : QHSDD vĩ mô (quy hoạch phân bố đất đai) và QHSDD vi mô (QHSDD nội bộ xí nghiệp)

a, Loại thứ nhất: QHSDD vĩ mô hay còn gọi là quy hoạch phân bố đất đai; Xác định mục đích sử dụng cho từng khoanh đất (mục đích lớn). Các khoanh này lại có thể có các mục đích cụ thể khác nhau. Quy hoạch phân bố đất đai (QHSDD vĩ mô) có thể được thực hiện bởi hai hình thức: Quy hoạch theo lãnh thổ và quy hoạch theo ngành.

- Trong mỗi hình thức trên, căn cứ vào đặc điểm và phạm vi quản lý lãnh thổ cũng như đặc điểm sử dụng đất trong từng ngành, chúng lại được chia thành các dạng khác nhau như sau:

+ Quy hoạch phân bố đất đai theo lãnh thổ hành chính bao gồm các dạng:

Quy hoạch phân bố đất đai cả nước (xây dựng tổng sơ đồ sử dụng đất toàn quốc).

Quy hoạch phân bố đất đai cấp tỉnh

Phân bố đất đai cấp huyện .

+ Quy hoạch phân bố đất đai theo ngành bao gồm:

Quy hoạch phân bố đất nông lâm nghiệp.

Quy hoạch phân bố đất khu dân cư đô thị và nông thôn.

Quy hoạch phân bố đất chuyên dùng (giao thông, thủy lợi...)

- Mặc dù có sự khác nhau giữa quản lý theo ngành và quản lý theo lãnh thổ, nhưng giữa chúng có mối quan hệ mật thiết vì trên một địa bàn lãnh thổ cụ thể tồn tại nhiều ngành, các ngành này có mối quan hệ mật thiết và hỗ trợ lẫn nhau cùng phát triển tạo nên sự phát triển của nền kinh tế chung trên địa bàn. Mỗi phạm vi lãnh thổ có các điều kiện khác nhau, do đó tùy thuộc vào đặc điểm phân bố lực lượng sản xuất và phát triển các ngành trên địa bàn mà mỗi dạng quy hoạch theo lãnh thổ hành chính, có thể bao hàm toàn bộ hoặc một số dạng quy hoạch ngành.

- Phạm vi nội dung quy hoạch phân bổ đất đai mới chỉ dừng lại ở việc: Xác định vị trí phân bố, xác định hình dạng và đường ranh giới khoanh đất giao cho từng ngành và từng chủ sử dụng đất.

b, Loại thứ hai: QHSDD vi mô hay còn gọi là QHSDD nội bộ xí nghiệp, quy hoạch sử dụng đất.

- Do nội dung quy hoạch phân bổ đất đai mới chỉ dừng lại ở phạm vi nêu trên mà đất là tư liệu sản xuất chủ yếu và đặc biệt quan trọng đối với tất cả các ngành, nhất là Nông lâm nghiệp, việc tiếp tục tổ chức sử dụng hợp lý đất đai một cách chi tiết cụ thể hơn trong từng ngành, từng đơn vị là hết sức cần thiết, đó chính là lý do đòi hỏi phải thực hiện loại hình quy hoạch đất đai thứ hai là QHSDD vi mô hay QHSDD bên trong nội bộ đơn vị, xí nghiệp, gọi tắt là QHSDD.

- QHSDD là phần nối tiếp của quy hoạch phân bổ đất đai nhằm:

+ Tạo ra những hình thức tổ chức lãnh thổ hợp lý bên trong từng đơn vị sử dụng đất.

+ Trên cơ sở đó xây dựng kế hoạch sử dụng đất đến từng khu vực, từng khoanh, từng chủ sử dụng phù hợp với việc tổ chức sử dụng các tư liệu sản xuất khác có liên quan nhằm nâng cao hiệu quả sản xuất và sử dụng đất.

- Đặc điểm của QHSDD là chỉ giới hạn trong phạm vi ranh giới của một đơn vị sử dụng đất (chủ yếu là sản xuất nông lâm nghiệp). Có thể chia QHSDD ra thành các dạng sau:

+ QHSDD nông lâm nghiệp

+ QHSDD khu dân cư

+ QHSDD chuyên dùng

Chú ý: Các loại và dạng QHSDD trên đây có thể được tiến hành đồng thời, nhưng phải tuân thủ theo nguyên tắc quan trọng nhất là: Đi từ cái chung đến cái riêng, từ tổng thể đến cụ thể, từ vùng đến cơ sở.

2.2 Đối tượng và phương pháp nghiên cứu QHSDD

2.2.1 Đối tượng nghiên cứu

- Do tính chất tổng hợp của QHSDĐ, nội dung và phương pháp tổ chức sử dụng đất đa dạng và phức tạp, liên quan và phụ thuộc vào các điều kiện tự nhiên, kinh tế, xã hội, bao gồm các yếu tố:

- + Đặc điểm khí hậu, thời tiết, địa hình, thổ nhưỡng.
- + Đặc điểm địa chất, thủy văn
- + Đặc điểm thảm thực vật tự nhiên.
- + Các yếu tố sinh thái.
- + Mật độ, cơ cấu và đặc điểm phân bố dân cư.
- + Hình dạng và mật độ khoảnh thửa.
- + Tình trạng và sự phân bố cơ sở hạ tầng.
- + Trình độ phát triển các ngành sản xuất.

Do tác động đồng thời của nhiều yếu tố cho nên để tổ chức sử dụng đất đầy đủ, hợp lý, có hiệu quả cao kết hợp với bảo vệ đất và môi trường, cần nghiên cứu phát hiện ra các quy luật trong quá trình tổ chức sử dụng đất, từ đó đề ra các quy tắc chung và riêng về chế độ sử dụng đất tùy theo từng điều kiện cụ thể và từng mục đích cần đạt.

Có thể mô tả mối quan hệ đó như trong bảng 1 sau đây:

Bảng 1: Mối quan hệ giữa các quy luật và quy tắc thiết kế

Các quy luật đã phát hiện được:	Các quy tắc thiết kế:
- Làm đất, gieo trồng theo hướng dọc sườn dốc sẽ làm tăng tốc độ dòng chảy bề mặt dẫn đến xói mòn, mặt nước, giảm năng suất cây trồng	- Bố trí cạnh dài của thửa theo hướng vuông góc với hướng dốc, trồng cây theo hàng theo hướng song song với cạnh dài của thửa (đường đồng mức)
- Hiệu suất làm việc của máy kéo trên thửa ruộng có hình tam giác, hình bình hành giảm đi, chi phí quay vòng của máy tăng lên.	- Cần bố trí thiết kế thửa ruộng có hình chữ nhật hoặc hình vuông, hoặc hình thang vuông.
- Đất được giữ ẩm tốt và không bị xói mòn thì cây trồng phát triển tốt, cho năng suất cao.	- Cần bố trí đai rừng phòng hộ và công trình chống xói mòn ở nơi có độ dốc lớn và có gió hại.
- Do nhu cầu lương thực thực phẩm rất lớn (dân số tăng nhanh), nên nguyên tắc ưu tiên cho đất sử dụng vào mục đích nông nghiệp đã trở thành một quy luật.	- Khi cấp đất cho mục đích phi nông nghiệp, cần hạn chế đến mức thấp nhất việc trung dụng đất nông nghiệp đặc biệt là đất có giá trị kinh tế cao.

- Như vậy đối tượng nghiên cứu của QHSDĐ chính là:

+ Nghiên cứu các quy luật về chức năng của đất như một tư liệu sản xuất chủ yếu.

+ Đề xuất các biện pháp tổ chức sử dụng đất đầy đủ, hợp lý, có hiệu quả cao kết hợp với bảo vệ đất và môi trường trong tất cả các ngành căn cứ vào điều kiện tự nhiên, kinh tế, xã hội cụ thể của từng vùng lãnh thổ.

2.2.2 Phương pháp nghiên cứu

a, Phương pháp luận trong nghiên cứu

Cơ sở phương pháp luận trong nghiên cứu QHSDĐ dựa trên phép duy vật biện chứng về nhận thức, thể hiện ở các điểm sau đây:

- Nghiên cứu các sự kiện, hiện tượng tự nhiên, phạm trù kinh tế, xã hội trong mối liên hệ phụ thuộc lẫn nhau và luôn ở trạng thái vận động phát triển (quy luật vận động).

- Nhìn nhận sự phát triển như là sự chuyên hoá từ lượng thành chất (quy luật lượng đổi - chất đổi).

- Xem xét các sự kiện và hiện tượng trên quan điểm thống nhất của các mặt đối lập (quy luật thống nhất và đấu tranh giữa các mặt đối lập).

- Phát hiện những cái mới tiên bộ trong quá trình vận động và phát triển.

b, Phương pháp nghiên cứu các vấn đề cụ thể:

❖ Phương pháp điều tra khảo sát:

Phương pháp này được ứng dụng để điều tra thu thập các số liệu, sự kiện, thông tin cần thiết phục vụ cho mục đích nghiên cứu. Tùy lĩnh vực điều tra và mức độ yêu cầu mà có các phương pháp điều tra cụ thể khác nhau (lĩnh vực tự nhiên - kinh tế - xã hội, mức độ chính xác của các nhân tố cần điều tra...)

❖ Phương pháp minh hoạ trên bản đồ:

- Đây là phương pháp đặc thù của công tác QHSDĐ. Mọi thông tin cần thiết được biểu diễn thể hiện trên bản đồ có tỷ lệ thích hợp, tạo thành tập bản đồ với các thông tin về điều kiện tự nhiên, kinh tế, xã hội hiện tại và tương lai của đối tượng quy hoạch, thường bao gồm có:

+ Bản đồ địa hình: là bản đồ cơ sở thường dùng để xây dựng các bản đồ khác.

+ Bản đồ hiện trạng: Bản đồ hiện trạng tài nguyên rừng, hiện trạng sử dụng đất, hiện trạng phân bố dân cư, kinh tế, xã hội, bản đồ hành chính...

+ Bản đồ quy hoạch: Bản đồ quy hoạch sử dụng đất, bản đồ quy hoạch phân bố dân cư, bản đồ quy hoạch giao thông thuỷ lợi...

- Một bản đồ thường thể hiện nhiều thông tin một cách tổng hợp (địa hình, tài nguyên, sông suối thuỷ văn, phân bố dân cư, hệ thống giao thông...). Nhưng tùy theo mục đích thể hiện mà trên bản đồ được thể hiện những thông

tin gì và căn cứ vào mục đích thể hiện chính mà đặt tên cho bản đồ, ví dụ như: Bản đồ hiện trạng tài nguyên rừng, Bản đồ quy hoạch sử dụng đất, Bản đồ quy hoạch phân bố dân cư...

❖ Phương pháp thống kê:

- Mục đích của việc sử dụng phương pháp thống kê là nhằm phân nhóm toàn bộ các đối tượng điều tra có cùng một chỉ tiêu, xác định các giá trị trung bình của chỉ tiêu phân tích tương quan giữa các yếu tố.

- Về phương pháp nghiên cứu, phương pháp thống kê đề cập tới các vấn đề sau:

+ Nghiên cứu tình hình sử dụng đất: Cơ cấu đất, các đặc tính về lượng và chất.

+ Phân tích đánh giá về phân bố vị trí, khoảng cách, diện tích.

+ Đánh giá các mối quan hệ phụ thuộc lẫn nhau giữa các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật.

Nhược điểm cơ bản của phương pháp này là do đối tượng nghiên cứu lớn nên kết quả thu được đôi khi không phản ánh đúng bản chất và nguồn gốc của các sự kiện và hiện tượng.

❖ Phương pháp nghiên cứu điển:

Đây là phương pháp được áp dụng nhằm bổ sung cho phương pháp thống kê. Nó nghiên cứu từng sự kiện và hiện tượng mang tính điển hình.

Ưu điểm của phương pháp này là cho phép phân tích cụ thể tình trạng quá khứ và hiện tại của các sự kiện và hiện tượng, song nhược điểm là khi xuất hiện các điều kiện và các mối quan hệ mới thì kết quả nghiên cứu cũ của nó không thể áp dụng cho tương lai.

❖ Phương pháp nghiên cứu mẫu:

Theo phương pháp này, người ta lựa chọn những mẫu đại diện cho từng sự kiện và từng hiện tượng để nghiên cứu.

Khi áp dụng phương pháp mẫu đòi hỏi phải rất thận trọng trong việc chọn mẫu và quy mô mẫu cũng như đặc điểm của sự kiện và hiện tượng có liên quan đến mẫu.

❖ Phương pháp phương án (phương pháp tính toán theo định mức).

Đây là phương pháp áp dụng nhiều trong QHSDĐ để dự đoán và tạo ra các hình thức tổ chức lãnh thổ mới dựa vào các định mức tính toán về thời gian, chi phí vật chất, lao động, nhiên liệu, thức ăn...

Phương pháp này đòi hỏi phải xây dựng hệ thống định mức trên cơ sở khoa học vì nó ảnh hưởng quyết định đến kết quả, phải xây dựng các phương án QHSDĐ sơ bộ theo định mức, phân tích so sánh đánh giá và lựa chọn

phương án hợp lý và kinh tế nhất theo các chỉ tiêu kinh tế - kỹ thuật. Ngoài ra phải kết hợp phương pháp này với phương pháp tư duy trừu tượng.

Phương pháp này cũng có một số hạn chế: Nó bị giới hạn về số lượng phương án (thường chỉ 2-3 phương án), và việc lựa chọn phương án chỉ là kết quả so sánh tương đối với nhau chứ chưa phải thật sự tìm ra phương án tối ưu.

❖ Phương pháp mô hình toán kinh tế sử dụng máy vi tính:

Đây là phương pháp đang ngày càng được sử dụng rộng rãi cùng với sự phát triển mạnh mẽ của công nghệ thông tin trong thời đại hiện nay. Phương án tối ưu được tìm ra trên cơ sở xây dựng các mô hình toán kinh tế dưới dạng các bài toán vận tải, các bài toán tương quan hồi quy và quy hoạch tuyến tính, lập và giải trên máy tính điện tử.

Phương pháp này đòi hỏi phải định lượng được các yếu tố cần biểu thị và điều kiện hạn chế phải trình bày được bằng ngôn ngữ toán học. Do đó nó có hạn chế cơ bản là khó áp dụng đối với điều kiện văn hoá - xã hội và sinh thái.

Trong lĩnh vực QHSDD, một số vấn đề có thể giải quyết được bằng phương pháp mô hình toán học như:

- Vấn đề chuyển loại sử dụng đất.
- Xác định quy mô sản xuất hợp lý các ngành.
- Phân bố hợp lý các điểm dân cư
- Xác định cơ cấu diện tích gieo trồng
- Bố trí đất đai và cây trồng theo các điều kiện xói mòn đất
- Xác định năng suất cây trồng
- Tổ chức hệ thống luân canh hợp lý
- Tổ chức sử dụng hợp lý các nguồn thức ăn gia súc...

❖ Một số phương pháp khác:

Ngoài các phương pháp nêu trên, một số phương pháp khác có thể được sử dụng trong QHSDD như:

- Phương pháp điển hình: Chọn các đối tượng có chỉ tiêu đạt được cao nhất để nghiên cứu các sự kiện, hiện tượng làm điển hình chung cho các đối tượng có cùng điều kiện (khác với phương pháp chọn mẫu điển hình điều tra trong tổng thể có dung lượng lớn).

- Phương pháp thực nghiệm: Bố trí thực nghiệm để phát hiện các quy luật khác nhau:

- Các phương pháp dự báo: Dựa vào việc ứng dụng chuỗi biến động, phép ngoại suy toán học, phương pháp chuyên gia.

2.3 Các nguyên tắc cơ bản của QHSDD

Các quy luật phát triển khách quan của phương thức sản xuất xã hội là yếu tố quyết định nội dung và phương pháp QHSDD ở mỗi quốc gia. Nói cách khác các quy luật đó điều khiển hoạt động của nhà nước trong lĩnh vực phân phối và sử dụng tài nguyên đất.

Ở nước ta hiện nay các quy luật phát triển kinh tế của phương thức sản xuất XHCN là yếu tố quyết định nội dung và phương pháp QHSDD. Quyền sở hữu nhà nước về đất đai theo quy định của hiến pháp và pháp luật là cơ sở để phân bổ đất đai, bố trí phát triển hợp lý các ngành, tạo điều kiện để chuyên môn hoá sâu các vùng kinh tế, là điều kiện quan trọng thực hiện CNH - HĐH Nông nghiệp và Nông thôn. Trong quá trình đó, QHSDD giữ vai trò quan trọng. Thông qua QHSDD, Nhà nước phân bổ đất đai cho các ngành, các lĩnh vực, các vùng lãnh thổ, thành lập các đơn vị sản xuất, các khu, vùng kinh tế. QHSDD còn là công cụ để Nhà nước hoàn chỉnh các đơn vị sử dụng đất, triển khai các biện pháp tổ chức hợp lý lãnh thổ bên trong của mỗi đơn vị sử dụng đất, củng cố pháp chế XHCN.

Những luận điểm cơ bản phản ánh những nét đặc trưng nhất của QHSDD - một hiện tượng kinh tế xã hội là những nguyên tắc của nó.

QHSDD ở nước ta tuân theo những nguyên tắc cơ bản mang tính định hướng sau:

2.3.1 Chấp hành quyền sở hữu nhà nước về đất đai, củng cố và hoàn thiện các đơn vị sử dụng đất

Nguyên tắc này là cơ sở của mọi hoạt động và biện pháp có liên quan tới quyền sử dụng đất, là nguyên tắc quan trọng nhất trong hoạt động QHSDD.

Nguyên tắc này không chỉ có ý nghĩa về mặt kinh tế mà còn mang ý nghĩa chính trị quan trọng. Tài nguyên đất đai được quốc hữu hoá, thuộc quyền sở hữu toàn dân, do nhà nước thay mặt toàn dân thống nhất quản lý, cũng chính là đất đai thuộc sở hữu nhà nước. Đây là căn cứ quan trọng để Nhà nước có điều kiện tập trung chỉ đạo phát triển sức sản xuất, củng cố và hoàn thiện phương thức sản xuất XHCN trong phạm vi cả nước, trên tất cả các khu vực lãnh thổ, trong tất cả các ngành, trong đó đặc biệt là Nông lâm nghiệp.

Một trong những nhiệm vụ trung tâm trong đường lối phát triển nông lâm nghiệp mà Đảng và chính phủ đã đặt ra là củng cố quan hệ đất đai XHCN, bảo vệ tính bất khả xâm phạm quyền sở hữu nhà nước về đất đai, chấp hành triệt để quyền sở hữu đất của nhà nước. Luật pháp Nhà nước nghiêm cấm tuyệt đối việc sử dụng đất không đúng mục đích.

Đối với mỗi đơn vị, luật pháp bảo vệ quyền bất khả xâm phạm quyền sử dụng đất và tính ổn định của mỗi đơn vị sử dụng đất vì đó là cơ sở hết sức quan trọng để chủ sử dụng đất yên tâm và có điều kiện thuận lợi để đầu tư phát triển sản xuất. Tùy loại đất với mục đích sử dụng khác nhau và trong

những điều kiện cụ thể mà luật pháp quy định về vấn đề chuyển mục đích sử dụng, thời hạn được giao quyền sử dụng đất và những vấn đề có liên quan.

QHSDĐ còn có vai trò quan trọng trong việc ngăn ngừa các hành vi xâm phạm sự toàn vẹn lãnh thổ của các đơn vị sử dụng đất. Khi QHSDĐ, người ta xác lập đường ranh giới giữa các đơn vị sử dụng đất, giữa đất sản xuất nông lâm nghiệp với đất khu dân cư và các loại đất khác, giữa các chủ sử dụng đất với nhau, tức là đã xác định phạm vi quyền lợi của mỗi chủ sử dụng đất. Mỗi chủ sử dụng đất chỉ có quyền sử dụng đất chứ không có quyền sở hữu đất.

Nhà nước cho phép các chủ sử dụng đất có quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho quyền sử dụng đất; quyền thế chấp, bảo lãnh, góp vốn bằng quyền sử dụng đất; quyền được bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất (Điều 16 Luật đất đai năm 2003). Quyền sử dụng đất của các chủ sử dụng đất được xác nhận bằng các văn bản cụ thể và được luật pháp bảo hộ.

Mọi thay đổi trong cơ cấu đơn vị sử dụng đất phải được phản ánh kịp thời trong các tài liệu thích hợp.

2.3.2 Sử dụng đất tiết kiệm, bảo vệ đất và bảo vệ thiên nhiên

- Một đặc điểm hết sức quan trọng của đất đai là có giới hạn. Về cơ bản đối với mỗi quốc gia, mỗi đơn vị lãnh thổ hành chính có diện tích tự nhiên cố định (ngoại trừ những trường hợp lấn biển hoặc sạt lở do biển, sự điều chỉnh ranh giới giữa các đơn vị hành chính...). Trong khi đó dân số loài người ngày một tăng lên, nhu cầu mọi mặt ngày một nâng cao, sự phát triển của các ngành ngày càng mạnh mẽ đòi hỏi nhu cầu phạm vi quy mô lớn về diện tích không gian và các nhu cầu khác. Vì vậy, sử dụng đất đai một cách hợp lý, tiết kiệm là một nguyên tắc bắt buộc trong QHSDĐ.

- Một đặc điểm khác cũng hết sức quan trọng của đất đai là nếu được sử dụng đúng và hợp lý thì chất lượng đất được duy trì và ngày càng tốt lên. Ngược lại nếu sử dụng không hợp lý sẽ làm đất thoái hoá biến chất, làm giảm năng suất sản lượng cây trồng, ảnh hưởng xấu tới môi trường sinh thái tự nhiên. Do vậy tính chất đặc biệt này của đất đòi hỏi chúng ta phải hết sức chú ý trong việc sử dụng đất.

- Một trong những vấn đề bảo vệ đất quan trọng nhất là ngăn ngừa và dập tắt các quá trình xói mòn đất do nước và gió gây ra. Các quá trình xói mòn có tác hại rất lớn đối với sản xuất nông nghiệp. Do hậu quả quá trình xói mòn và rửa trôi lớp đất mặt mà hàng năm một khối lượng chất dinh dưỡng khổng lồ bị nước cuốn ra sông rồi ra biển. Quá trình xói mòn trên mặt đất tạo thành các khe xói, làm tăng tốc độ dòng chảy bề mặt của nước mưa và lượng đất bị cuốn trôi sẽ bồi đắp làm tắc nghẽn các dòng sông, gây thiên tai, lũ lụt, sạt lở các triền sông lớn ở hạ lưu.

+ Nạn xói mòn do gió gây ra ở một số vùng cũng gây ra hậu quả không nhỏ. Những trận bão gây ra các cơn lốc bụi cát, cuốn đi lớp đất mặt màu mỡ, phá hoại hoa màu. ở ven biển, lốc cát tấn công làng mạc, đồng ruộng, làm thay đổi địa hình, thay đổi các tính chất đất, đe dọa mùa màng, vùi lấp các nguồn nước, đường giao thông...

+ Xói mòn là một quá trình hoạt động tích cực. Nếu không có các biện pháp chống xói mòn một cách có hệ thống thì hậu quả của nó ngày càng lớn.

+ Khi tổ chức các biện pháp chống xói mòn cần tính đến các đặc điểm điều kiện địa hình, địa chất thổ nhưỡng, thủy văn từng vùng. Tổ hợp các biện pháp chống xói mòn sẽ được giải quyết trong một đồ án quy hoạch có luận chứng khoa học. Ngày nay người ta đã ứng dụng các biện pháp chống xói mòn sau:

Biện pháp kinh tế tổ chức

Biện pháp kỹ thuật canh tác

Biện pháp kỹ thuật lâm sinh, trồng rừng phòng hộ

Biện pháp kỹ thuật thủy lợi

Biện pháp hoá học

- Cùng với chống xói mòn, trong lĩnh vực bảo vệ đất còn cần phải làm tốt việc chống các quá trình ô nhiễm đất, bảo vệ các yếu tố của môi trường thiên nhiên.

+ ô nhiễm đất là một vấn đề rất đáng quan tâm, đặc biệt là trong thời đại ngày nay, khi nền công nghiệp phát triển, các đô thị mọc lên và ngày càng mở rộng. Đất có thể bị ô nhiễm bởi các chất thải công nghiệp, chất thải sinh hoạt, nước thải từ các khu công nghiệp, các nhà máy, các đô thị lớn, ô nhiễm phóng xạ ...vì vậy trong công tác QHSDD cần dự kiến các nguồn gây ô nhiễm và đề ra các biện pháp chống ô nhiễm.

+ Bảo vệ và cải tạo thảm thực vật tự nhiên cũng là một nhiệm vụ quan trọng của QHSDD. Thảm thực vật tự nhiên, đặc biệt là rừng được coi là lá phổi của trái đất với chức năng lọc sạch không khí, điều tiết nước, độ ẩm, nhiệt độ, chế độ thủy văn trong khu vực và chế độ nước các dòng sông lớn. Đặc biệt rừng còn là nguồn cung cấp nguyên liệu cho công nghiệp, cung cấp các loại lâm sản quý cho con người và là nguồn thức ăn cho chăn nuôi gia súc.

+ Các hồ chứa nước cũng là đối tượng cần được bảo vệ. Các hồ lớn có khả năng làm dịu bớt những đột biến của tiểu khí hậu trong vùng (nhiệt độ, ẩm độ), điều tiết chuyển động của các dòng không khí khu vực quanh đó, các hồ lớn đẹp còn là nơi tạo cảnh đẹp với điều kiện khí hậu thời tiết tốt phục vụ nhu cầu an dưỡng, nghỉ mát và phát triển du lịch sinh thái.

2.3.3 Sử dụng tài nguyên đất vì lợi ích của nền kinh tế quốc dân nói chung và từng ngành nói riêng, trong đó ưu tiên cho ngành nông nghiệp

- Nền kinh tế của mỗi quốc gia, mỗi đơn vị lãnh thổ đều bao gồm tổng hợp của nhiều ngành kinh tế, trong đó tùy theo điều kiện tự nhiên, điều kiện kinh tế, chiến lược phát triển mà tỷ trọng của mỗi ngành ở mỗi nước, mỗi vùng lãnh thổ có giá trị khác nhau. Sự phát triển của bất cứ ngành nào, tùy ở các mức độ khác nhau, đều đòi hỏi phải có đất. Do vậy khi QHSDD, vấn đề quan trọng là phải căn cứ vào điều kiện tự nhiên, kinh tế, xã hội, căn cứ vào quỹ đất và chiến lược phát triển, nhu cầu đất của các ngành để có phương án phân bổ sử dụng đất hợp lý, hiệu quả nhất, tạo cho các ngành đều có đầy đủ điều kiện để phát triển.

- Đối với các ngành phi Nông lâm nghiệp, việc bố trí các xí nghiệp công nghiệp, nhà máy, các tuyến giao thông, khu khai thác khoáng sản, các công trình xây dựng lớn thường được dự kiến trước trong quy hoạch, kế hoạch phát triển dài hạn. Nhưng về cơ bản cũng mới chỉ dự kiến vùng và địa điểm khu vực sẽ được xây dựng, còn vị trí cụ thể thì sẽ được xác định trong quá trình QHSDD dưới hình thức thành lập một đơn vị sử dụng đất phi nông lâm nghiệp mới. Thực chất là việc lấy một khoảnh đất nào đó từ đất dự trữ quốc gia hoặc lấy từ đất nông lâm nghiệp để bố trí một công trình phi nông lâm nghiệp nào đó.

- Khi cấp đất cho các nhu cầu phi nông lâm nghiệp, hầu như bao giờ cũng làm thay đổi cơ cấu sử dụng đất của đơn vị đất. Do đó, khi xây dựng phương án cấp đất cần lưu ý để hoạt động sản xuất của các đơn vị đó không bị hoặc ít bị ảnh hưởng nhất. Về cơ bản phải tuân theo nguyên tắc những khoảnh đất cấp cho các nhu cầu phi nông nghiệp nên lấy từ đất không sử dụng hoặc sử dụng kém hiệu quả trong nông nghiệp.

- Trong trường hợp nếu việc cấp đất cho nhu cầu phi nông nghiệp làm cho cơ cấu sử dụng đất bị thay đổi nhiều, tổ chức lãnh thổ bên trong bị đảo lộn thì phải quy hoạch lại toàn phần hoặc từng bộ phận cho đơn vị sử dụng đất đó.

- Phải lường trước mọi hậu quả có thể xảy ra về các mặt kinh tế - xã hội - môi trường để từ đó quyết định phương án tối ưu. Nếu vẫn quyết định việc cấp đất thì phải có biện pháp khắc phục hậu quả hoặc giảm bớt ảnh hưởng xấu của nó.

- Về mặt kinh tế, khi đánh giá hậu quả do việc cấp đất gây ra phải tính đến các khoản chi phí và thiệt hại sau:

- + Những chi phí đầu tư chưa sử dụng hết của chủ đất.
- + Những chi phí để di chuyển dân cư
- + Chi phí tháo dỡ nhà cửa, công trình và khôi phục lại ở địa điểm mới.
- + Khối lượng sản phẩm hàng năm thu được từ mảnh đất bị lấy đi (tính trong khoảng một vài năm tới).

+ Những thiệt hại của sản xuất và phí tổn do phải quy hoạch lại.

Chủ sử dụng đất bị cắt mất đất có quyền đòi hỏi chủ được cấp đất phải bồi thường toàn bộ những thiệt hại nêu trên và việc bồi thường khoản chi phí đó cho chủ bị cắt mất đất là nghĩa vụ và trách nhiệm của chủ được cấp đất.

2.3.4 Tạo ra những điều kiện tổ chức lãnh thổ để thực hiện những nhiệm vụ kế hoạch của nhà nước, của riêng ngành nông nghiệp và từng đơn vị sản xuất cụ thể

- QHSDD được tiến hành theo kế hoạch chung của nhà nước, của từng ngành và từng đơn vị sản xuất cụ thể. Căn cứ vào chiến lược phát triển kinh tế - xã hội và an ninh quốc phòng của đất nước, chiến lược phát triển của từng ngành và quy hoạch phát triển của từng đơn vị, QHSDD phải đảm bảo tương quan tỷ lệ hợp lý giữa các ngành, các vùng lãnh thổ, phân bổ hợp lý sức sản xuất, tạo ra những điều kiện tổ chức lãnh thổ đảm bảo phát triển tổng hợp các vùng kinh tế và trong từng đơn vị, xí nghiệp sản xuất, đặc biệt trong lĩnh vực sản xuất nông lâm nghiệp.

- Căn cứ vào phương hướng, chiến lược phát triển của ngành, của vùng lãnh thổ, của đơn vị sản xuất, QHSDD dự kiến định hướng sử dụng đất trong một thời gian dài (thường là 10 năm) và xây dựng kế hoạch sử dụng đất cho những năm trước mắt (thường là 5 năm), đảm bảo cho ngành, đơn vị sản xuất hoàn thành nhiệm vụ kế hoạch của mình.

- Một điều cần hết sức chú ý là do tính chất linh hoạt của nền kinh tế thị trường, trong sản xuất nông lâm nghiệp khi QHSDD lựa chọn loài cây trồng để phát triển sản xuất, đặc biệt là những cây lâu năm, chu kỳ sản xuất dài cần hết sức thận trọng, cân nhắc kỹ lưỡng các điều kiện để lựa chọn loài cây trồng chính xác, hiệu quả, đáp ứng mục đích chiến lược phát triển ổn định, lâu dài của đơn vị, của ngành.

2.3.5 Tạo ra những điều kiện tổ chức lãnh thổ để nâng cao hiệu quả sản xuất trên cơ sở các phương pháp quản lý kinh tế tiên tiến để nâng cao độ màu mỡ của đất, nâng cao trình độ canh tác và hiệu quả sử dụng máy móc

- Không thể tổ chức sử dụng đất như một tư liệu sản xuất trong nông lâm nghiệp nếu không tính đến quá trình lao động và không gắn nó với quá trình sản xuất. QHSDD phải được phối hợp chặt chẽ với việc tổ chức sản xuất trong từng ngành, từng lĩnh vực, từng đơn vị, xí nghiệp để tạo ra điều kiện tốt nhất cho sự phát triển và nâng cao năng suất lao động.

- Khi giải quyết mỗi nội dung QHSDD phải căn cứ vào yêu cầu tổ chức hợp lý sản xuất.

- Việc tổ chức sử dụng hợp lý đất đai phụ thuộc vào việc tổ chức sử dụng các tư liệu sản xuất khác và toàn bộ quá trình sản xuất nói chung. Đồng thời việc sử dụng đất lại ảnh hưởng đến việc bố trí và phát triển các ngành nghề, tổ chức và năng suất lao động, đến hiệu quả sử dụng các TLSX khác.

Do vậy, đất đai chỉ có thể được sử dụng đúng và hợp lý nếu gắn nó với việc tổ chức sử dụng các TLSX khác, với tổ chức lao động và quản lý xí nghiệp.

- QHSDD trong Nông lâm nghiệp phải tạo ra các điều kiện để áp dụng các biện pháp kỹ thuật tiên tiến, có hiệu quả cao để nâng cao độ màu mỡ của đất và trình độ kỹ thuật canh tác. Khi giải quyết các nội dung QHSDD phải dựa trên các hình thức tổ chức lao động tiến bộ nhất, trình độ cơ giới hoá và khoa học, công nghệ tiên tiến.

2.3.6 Khi QHSDD phải tính đến các điều kiện tự nhiên, kinh tế, xã hội của từng vùng, từng đơn vị, xí nghiệp sử dụng đất

- Mỗi vùng, mỗi đơn vị sử dụng đất đều có những đặc điểm riêng về điều kiện tự nhiên, kinh tế, xã hội. Nếu không tính đến các điều kiện đó thì không thể tổ chức sử dụng hợp lý đất đai.

- Các yếu tố của điều kiện tự nhiên có ảnh hưởng trực tiếp đến sinh trưởng, phát triển và năng suất, sản lượng của các loại cây trồng vật nuôi. Do vậy, để tổ chức sử dụng đất đai hợp lý, nâng cao năng suất, sản lượng cây trồng vật nuôi, QHSDD cần dựa trên những thông tin chính xác về điều kiện tự nhiên của đối tượng quy hoạch, trong đó những yếu tố chủ yếu của điều kiện tự nhiên là:

- + Đặc điểm thổ nhưỡng, địa chất
- + Đặc điểm điều kiện địa hình
- + Đặc điểm khí hậu, thời tiết, điều kiện tiểu khí hậu
- + Đặc điểm điều kiện thảm thực vật tự nhiên
- + Đặc điểm hệ thống thuỷ văn, chế độ nước trong khu vực

Để có được những thông tin trên cần tiến hành điều tra khảo sát, thu thập tổng hợp xử lý phân tích số liệu và xây dựng các bản đồ, bảng biểu tổng hợp làm cơ sở cho việc QHSDD.

- Cùng với điều kiện tự nhiên, các yếu tố của điều kiện kinh tế xã hội cũng là những căn cứ hết sức quan trọng cho việc QHSDD. Các đơn vị có cùng điều kiện tự nhiên nhưng điều kiện kinh tế xã hội khác nhau thì QHSDD cũng sẽ khác nhau. Các yếu tố chủ yếu của điều kiện kinh tế xã hội bao gồm:

- + Dân số, lao động và sự phân bố dân cư, trình độ dân trí.
- + Quy mô, cơ cấu ngành sản xuất trong nền kinh tế.

+ Hệ thống tổ chức sản xuất, thị trường sản phẩm, loại hình các đơn vị sản xuất và lưu thông phân phối, các thành phần kinh tế, cơ cấu kinh tế trong đơn vị, mối quan hệ giữa các tổ chức, đơn vị trong hệ thống tổ chức sản xuất - lưu thông phân phối sản phẩm.

+ Trình độ khoa học công nghệ, trình độ chuyên môn hoá sản xuất, trang bị và năng lực máy móc, thiết bị.

+ Giá trị tài sản cố định và vốn lưu động, năng lực kinh tế và khả năng các nguồn vốn đầu tư.

+ Cơ sở hạ tầng phục vụ sản xuất, đời sống (kho tàng, nhà xưởng, giao thông, thuỷ lợi...).

+ Triển vọng phát triển trong tương lai về sản xuất và thị trường tiêu thụ sản phẩm.

Nói chung, khi QHSDĐ phải dựa trên sự phân tích một cách tổng hợp các yếu tố của điều kiện tự nhiên, kinh tế xã hội của đối tượng quy hoạch.

2.4 Quy luật phát triển của quy hoạch sử dụng đất

2.4.1 Quy hoạch sử dụng đất là một bộ phận của phương thức sản xuất xã hội

QHSDĐ đóng vai trò quan trọng trong nền sản xuất xã hội, nó tổ chức sử dụng đất như một tư liệu sản xuất và tham gia vào việc điều chỉnh các mối quan hệ xã hội có liên quan đến quyền sở hữu và quyền sử dụng đất.

Là một TLSX, đất đai được quy hoạch (và quy hoạch lại) để quá trình sản xuất diễn ra hợp lý (và hợp lý hơn) trên bề mặt đất. Biểu hiện của QHSDĐ là ở chỗ: Đất đai được đo đạc, phân chia thành các khoảnh, các thửa để sử dụng vào các mục đích khác nhau, đồng thời trên đó người ta bố trí các điểm dân cư. Như vậy QHSDĐ chính là việc tổ chức sử dụng đất về mặt không gian, bố trí trên bề mặt đất những TLSX khác và người lao động.

Khi QHSDĐ, người ta lập ra một trật tự sử dụng đất nhất định phù hợp với một mục đích sử dụng đất cụ thể. Trong các tác động đó thể hiện mối quan hệ của con người đối với đất, tức là đối với thiên nhiên. Do đó việc QHSDĐ như quy hoạch một tiềm năng thiên nhiên và một TLSX là một yếu tố thúc đẩy sản xuất phát triển.

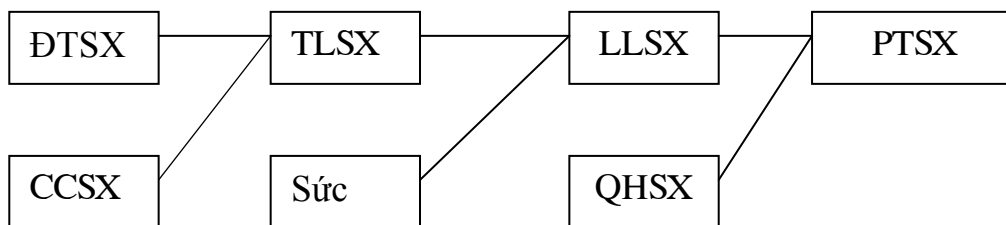
Trong tất cả các chế độ xã hội, đất được sử dụng chủ yếu để sản xuất ra của cải vật chất, là điều kiện chung nhất của lao động và là tư liệu sản xuất. Để sử dụng đất có hiệu quả, ở mọi giai đoạn lịch sử, con người đều cần tiến hành công tác QHSDĐ đáp ứng phù hợp với mục đích sản xuất. Vì vậy, tính chất của QHSDĐ không phải là bất biến mà nó luôn thay đổi phù hợp với sự phát triển của sức sản xuất.

QHSDĐ được thực hiện thông qua những quan hệ đất đai nhất định, chính những quan hệ về sở hữu và sử dụng đất đã xác định thực chất kinh tế của QHSDĐ. Nhờ có QHSDĐ mà các quan hệ đất đai hiện tại hoặc sẽ được củng cố nếu phù hợp, hoặc sẽ bị thủ tiêu loại bỏ nếu đã lỗi thời. Đồng thời QHSDĐ cũng sẽ tạo điều kiện thúc đẩy sự phát triển của những quan hệ xã hội mới.

Việc quy hoạch lại những khu đất cụ thể chính là phương tiện để biến các quan hệ xã hội có liên quan đến quyền sở hữu và quyền sử dụng đất trở thành hiện thực. Ví dụ: Đường ranh giới được QHSDD thiết lập sẽ xác định phạm vi quyền lực và quyền lợi của chủ sử dụng đất, việc giao đất cho nhu cầu của các ngành, các đơn vị tổ chức khác nhau ở một góc độ nào đó chính là biểu hiện của sự phân công lao động xã hội.

Như vậy, QHSDD một mặt là yếu tố phát triển sức sản xuất, mặt khác nó lại là yếu tố thúc đẩy sự phát triển của quan hệ sản xuất có liên quan đến quyền sở hữu và quyền sử dụng đất. Trong QHSDD cả hai mặt này tạo thành một thể thống nhất. Do đó ta có thể nói rằng QHSDD là một bộ phận của phương thức sản xuất xã hội. ứng với mỗi phương thức sản xuất QHSDD có nội dung riêng, QHSDD phát triển đồng thời với sự phát triển của phương thức sản xuất. Trong quá trình phát triển đó, nội dung của QHSDD cũng được biến đổi và hoàn thiện.

(Trong điều kiện sở hữu tư nhân về đất đai, quy hoạch là công cụ để mở rộng, củng cố và bảo vệ quyền sở hữu này. Trong chế độ XHCN, quy hoạch nhằm phục vụ lợi ích của người lao động toàn xã hội, đất đai thuộc quyền sở hữu toàn dân do Nhà nước thống nhất quản lý, các tổ chức, đơn vị, cá nhân được giao quyền sử dụng đất với quyền hạn và trách nhiệm cụ thể được quy định bởi pháp luật, QHSDD có nội dung và mục đích khác hẳn với quy hoạch trong tất cả các chế độ xã hội trước nó).



Nhìn vào sơ đồ trên, ta thấy rõ vai trò của đất đai và QHSDD trong phương thức sản xuất xã hội. Đất đai là một tư liệu sản xuất đặc biệt và chủ yếu, cùng với các TLSX khác và sức sản xuất tạo thành lực lượng sản xuất. Việc QHSDD lại là một yếu tố góp phần củng cố và hoàn thiện quan hệ sản xuất. Như vậy đất đai và QHSDD là yếu tố quan trọng trong việc hình thành lực lượng sản xuất và quan hệ sản xuất, là bộ phận quan trọng tạo nên phương thức sản xuất xã hội.

2.4.2 Quy hoạch sử dụng đất mang tính nhà nước

Nền tảng của các quan hệ ruộng đất và chế độ sử dụng đất phụ thuộc vào chế độ của mỗi quốc gia, do vậy QHSDD mang tính Nhà nước rõ nét.

ở nước ta, đất đai thuộc quyền sở hữu nhà nước. Hiến pháp nước CHXHCN Việt Nam đã quy định: Đất và lòng đất, rừng, sông, biển, thuộc quyền sở hữu nhà nước, do Nhà nước thống nhất quản lý.

Theo Lênin: Quyền sở hữu nhà nước về đất đai chính là quyền được thu địa tô và quyền thiết lập ra các quy định chung cho toàn quốc về sở hữu và sử dụng đất.

Xét về tính chất, QHSDD xã hội chủ nghĩa mang tính nhà nước và là một biện pháp nhà nước. Tính Nhà nước của nó được thể hiện ở các điểm sau:

- QHSDD được tiến hành trên đất thuộc sở hữu nhà nước và kết quả của nó chính là việc thiết lập ranh giới giữa các chủ sử dụng đất, chứ không phải là ranh giới giữa các chủ sở hữu đất như ở các nước TBCN.

- QHSDD được tiến hành trước hết là theo yêu cầu của nhà nước - Chủ sở hữu đất, sau đó mới là theo nhu cầu của các chủ sử dụng đất.

- Các phương án QHSDD sau khi được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt có hiệu lực pháp lý, việc thực hiện theo phương án QHSDD đã được phê duyệt là bắt buộc đối với các chủ sử dụng đất.

- QHSDD là công tác chỉ do các cơ quan chức năng của nhà nước thực hiện.

- QHSDD và các công tác khảo sát, thiết kế được thực hiện bằng kinh phí do nhà nước cấp.

- Nhà nước không chỉ quản lý tài nguyên đất, không chỉ giao đất cho các chủ sử dụng, mà còn tổ chức sử dụng hợp lý và có hiệu quả cao nhất trong từng đơn vị sử dụng đất, từng ngành và toàn quốc.

- Thông qua QHSDD nhà nước điều chỉnh các mối quan hệ đất đai và tổ chức sử dụng trong quá trình sản xuất, Nhà nước tiến hành thanh tra, kiểm tra việc sử dụng đất của các đơn vị.

Thông qua quy hoạch, Nhà nước tổ chức việc sử dụng đất như một tư liệu sản xuất chủ yếu trong Nông lâm nghiệp và cơ sở không gian để bố trí tất cả các ngành nhằm nâng cao hiệu quả sản xuất, mỗi mảnh đất đều phải được sử dụng theo kế hoạch chung vì lợi ích của toàn dân.

2.4.3 Quy hoạch sử dụng đất mang tính lịch sử

- QHSDD là một bộ phận của phương thức sản xuất xã hội, mà phương thức sản xuất phát triển theo sự phát triển của xã hội loài người qua từng giai đoạn lịch sử. Lịch sử phát triển của QHSDD là sự phản ánh lịch sử phát triển của các phương thức sản xuất xã hội. Các giai đoạn phát triển của QHSDD phù hợp với giai đoạn phát triển của nền sản xuất xã hội. Nội dung và phương pháp QHSDD luôn phát triển, biến đổi và hoàn thiện để phù hợp với những biến đổi của các nhiệm vụ kinh tế và chính trị trong từng giai đoạn phát triển.

- Tính chất lịch sử của QHSDD xác nhận vai trò lịch sử của nó trong từng thời kỳ xây dựng và hoàn thiện phương thức sản xuất xã hội, thể hiện ở các vấn đề sau:

+ Mục đích yêu cầu của QHSDD được xác định phụ thuộc vào mức độ của quá trình nhận thức của con người đối với các điều kiện tự nhiên, kinh tế xã hội trong từng giai đoạn lịch sử cụ thể.

+ Về nội dung, QHSDD giới hạn ở trình độ phát triển của lực lượng sản xuất và mức độ hoàn thiện quan hệ sản xuất.

+ Sự hoàn thiện của QHSDD gắn liền với mức độ trang bị cơ sở vật chất, trình độ kỹ thuật canh tác, khả năng ứng dụng các thành tựu khoa học công nghệ mới, với trình độ và năng lực quản lý.

Như vậy, QHSDD là một hiện tượng kinh tế xã hội, là sản phẩm lịch sử của xã hội, nó được hoàn thiện cùng với sự phát triển của phương thức sản xuất xã hội.

2.4.4 Nội dung và phương pháp QHSDD được hoàn thiện một cách có hệ thống trên cơ sở khoa học và thực tiễn

Mỗi hình thức tổ chức sản xuất xã hội tương ứng với một hình thức tổ chức lãnh thổ thông qua hoạt động QHSDD. Sự phát triển của xã hội trong từng giai đoạn lịch sử đòi hỏi lực lượng sản xuất và quan hệ sản xuất phát triển đến một trình độ nhất định. Do đó, các hình thức tổ chức lãnh thổ cũng phải được củng cố và hoàn thiện một cách có hệ thống. Nói cách khác, nội dung của các phương pháp QHSDD luôn biến đổi và hoàn thiện, tạo điều kiện thúc đẩy sự phát triển của lực lượng sản xuất.

Để đạt được những mục đích đó, QHSDD phải thể hiện đầy đủ các yếu tố sau:

- QHSDD phải phù hợp với các quy luật phát triển của tự nhiên. Muốn vậy phải nắm chắc các đặc điểm về điều kiện tự nhiên của đối tượng quy hoạch. Đối với nước ta, một nước nằm trong vùng khí hậu nhiệt đới gió mùa, có điều kiện địa hình phức tạp, chia thành các vùng núi, trung du, cao nguyên, đồng bằng ven biển, đất nước trải dài trên nhiều vĩ độ... tạo nên những vùng với các điều kiện tự nhiên rất khác nhau. Nội dung QHSDD cần phải căn cứ vào và phản ánh đầy đủ các đặc điểm tự nhiên đó.

- QHSDD phải thể hiện đầy đủ các quy luật phát triển kinh tế xã hội: Bên cạnh các yếu tố tự nhiên, các điều kiện và quy luật phát triển kinh tế xã hội cũng là những cơ sở hết sức quan trọng trong QHSDD cần phải quan tâm. Những đặc điểm nổi bật của nền kinh tế - xã hội nước ta hiện nay là một nước có nền sản xuất nhỏ, chưa phát triển, trang bị cơ sở vật chất kỹ thuật và vốn liếng còn nghèo, đang chuyển từ một nền kinh tế hành chính bao cấp sang một nền kinh tế thị trường, theo định hướng XHCN, có sự điều tiết của nhà nước với nhiều thành phần kinh tế.

- QHSDD phản ánh được những thành tựu khoa học công nghệ hiện đại: QHSDD phải tạo ra những hình thức tổ chức sử dụng đất hiện đại, áp dụng các tiến bộ khoa học công nghệ hiện đại, tiên tiến trong sử dụng và quản

lý đất đai nhằm đảm bảo phát huy đến mức cao nhất giá trị sử dụng và khả năng sinh lợi của đất, gắn việc sử dụng với việc bảo vệ, cải tạo, nâng cao độ màu mỡ của đất, bảo vệ tài nguyên thiên nhiên và môi trường. Đồng thời tăng cường ứng dụng các phương tiện, thiết bị và phương pháp tiên tiến hiện đại trong quá trình QHSDD đảm bảo chính xác và hiệu quả cao.

2.5. Cơ sở và căn cứ pháp lý xây dựng QHSDD và kế hoạch sử dụng đất (KHSDD) ở Việt nam hiện nay.

2.5.1 Luật đất đai

2.5.2 Các văn bản dưới luật, các chế độ chính sách liên quan tới QHSDD

Phần thứ hai:

Quy hoạch sử dụng đất cấp vĩ mô

Chương III: vị trí vai trò và nội dung - trình tự xây dựng quy hoạch sử dụng đất cấp vĩ mô

3.1 Vị trí, vai trò của QHSDD cấp vĩ mô

- Luật đất đai năm 2013 quy định tiến hành lập QHSDD ở 3 cấp quản lý hành chính Nhà nước: Toàn quốc, tỉnh và thành phố trực thuộc trung ương, huyện, quận - thị xã - thành phố trực thuộc tỉnh. Ngoài ra các vùng kinh tế, các khu công nghệ cao, An ninh quốc phòng v.v... cũng là những đối tượng cần phải QHSDD để xây dựng và phát triển.

- Trong các đối tượng trên của QHSDD, các cấp quản lý lãnh thổ hành chính từ toàn quốc đến tỉnh, huyện và các vùng kinh tế trọng điểm lớn, các khu công nghệ cao... được coi là các đơn vị ở tầm vĩ mô. Vai trò của các đơn vị đối tượng ở tầm vĩ mô có một vị trí hết sức quan trọng.

- QHSDD cấp vĩ mô có tác động trực tiếp đến việc sử dụng đất của các Bộ ngành, các vùng kinh tế lớn trọng điểm quốc gia, được coi là cơ sở cho những quyết định đầu tư lớn của nhà nước. Do vậy có ảnh hưởng quyết định đến chiến lược phát triển kinh tế - xã hội, quốc phòng an ninh của nhà nước.

- QHSDD vĩ mô trong đó cấp toàn quốc là chiến lược sử dụng đất dài hạn, mang tính định hướng chiến lược cho cả nước và cho từng vùng, cấp tỉnh có vị trí trung gian giữa trung ương và địa phương, cấp huyện đóng vai trò cầu nối giữa vĩ mô và vi mô, là cấp trực tiếp chỉ đạo cơ sở (xã) thực hiện định hướng phát triển và các nhiệm vụ phát triển kinh tế - xã hội, an ninh quốc phòng trên địa bàn. Giữa các cấp quy hoạch đều có hai chiều tác động; QHSDD cấp trên làm cơ sở định hướng cho QHSDD cấp dưới, ngược lại, QHSDD cấp dưới vừa cụ thể vừa là cơ sở để bổ sung hoàn thiện QHSDD cấp trên, tạo nên một hệ thống quy hoạch đồng bộ, thống nhất phục vụ sự nghiệp phát triển kinh tế - xã hội và quốc phòng an ninh trên từng vùng lãnh thổ và trong phạm vi cả nước.

- Với vị trí vai trò như vậy, QHSDD vĩ mô là hết sức cần thiết đảm bảo cho việc tổ chức sử dụng đất đai hợp lý và đạt hiệu quả cao, đảm bảo phát huy hiệu lực quản lý của các cấp các ngành từ trung ương đến địa phương trong lĩnh vực sử dụng đất đai.

- Các căn cứ để lập QHSDD cấp vĩ mô về cơ bản cũng dựa trên các căn cứ của QHSDD nói chung, bao gồm chiến lược, quy hoạch tổng thể phát triển kinh tế - xã hội, quốc phòng an ninh của cả nước và các địa phương, kế hoạch phát triển kinh tế xã hội, điều kiện tự nhiên, kinh tế - xã hội và nhu cầu thị trường, hiện trạng và nhu cầu sử dụng đất, định mức sử dụng đất, tiến bộ khoa học công nghệ có liên quan và kết quả thực hiện QHSDD kỳ trước. Trong đó cần chú ý tới các tài liệu thu thập bao gồm các văn bản pháp lý (hiến pháp,

luật, văn bản dưới luật), các tài liệu văn bản nghị quyết của Đảng, HĐND các cấp về định hướng phát triển kinh tế - xã hội, các tài liệu quy hoạch, dự án, giao đất giao rừng, tài liệu nghiên cứu chiến lược và quy hoạch, kết quả điều tra khảo sát các chuyên đề...

3.2. Nội dung cơ bản xây dựng QHSDD cấp vĩ mô

3.2.1. Điều kiện tự nhiên, kinh tế, xã hội

3.2.1.1. Điều kiện tự nhiên, tài nguyên và môi trường

- *Phân tích, đánh giá đặc điểm điều kiện tự nhiên:*

+ Vị trí địa lý, địa hình, địa mạo; Chuẩn xác hoá ranh giới, diện tích tự nhiên. Đánh giá lợi thế, hạn chế về vị trí địa lý

+ Đặc điểm khí hậu

+ Điều kiện thủy văn

- *Phân tích, đánh giá đặc điểm các nguồn tài nguyên:*

+ Tài nguyên đất; Đặc điểm địa hình, phân bố diện tích các loại đất. Tính chất đặc trưng các loại đất. Các thay đổi lớn về môi trường đất có ảnh hưởng đến việc tổ chức sử dụng có hiệu quả đất đai.

+ Tài nguyên nước; Trữ lượng, chất lượng, khả năng khai thác

+ Tài nguyên rừng; Diện tích, chất lượng, độ che phủ, sản lượng các loại rừng và khả năng khai thác.

+ Tài nguyên khoáng sản; : Loại, trữ lượng, chất lượng, khả năng khai thác các loại khoáng sản.

+ Tài nguyên biển;

+ Tài nguyên nhân văn.

- *Phân tích, đánh giá hiện trạng môi trường.*

- *Đánh giá chung.*

3.2.1.2. Thực trạng phát triển kinh tế, xã hội

- *Phân tích, đánh giá thực trạng phát triển kinh tế - xã hội.*

+ Sự tăng trưởng kinh tế (GDP, GNP/người), thu nhập, tích lũy của người dân.

+ Vấn đề chuyển dịch cơ cấu kinh tế theo ngành, theo lãnh thổ.

+ áp lực từ sự phát triển các ngành: Công nghiệp, giao thông, thủy lợi, xây dựng cơ bản...

+ Chính sách mới về sự phát triển kinh tế - xã hội gây áp lực về cường độ sử dụng đất:

Khuyến khích làm giàu hợp pháp, cho phép tích tụ đất đai ở mức độ nhất định.

Mở cửa hợp tác liên doanh với nước ngoài.

Chính sách kêu gọi vốn đầu tư, khuyến khích đầu tư, thừa nhận các quyền sử dụng đất khi giao đất.

Phát triển thị trường bất động sản liên quan đến sử dụng đất

- *Phân tích thực trạng phát triển các ngành, lĩnh vực:*

+ Khu vực kinh tế nông nghiệp;

+ Khu vực kinh tế công nghiệp;

+ Khu vực kinh tế dịch vụ.

- *Phân tích tình hình dân số, lao động, việc làm và thu nhập, tập quán có liên quan đến sử dụng đất.*

+ Sự gia tăng dân số bao gồm tăng tự nhiên và tăng cơ học

+ Phân tích mức độ tăng dân số theo các khu vực, các vùng

+ Phân bố dân cư theo các vùng trọng điểm. Phân tích áp lực tăng dân số tới nhu cầu sử dụng đất, các nhu cầu khác

- *Phân tích thực trạng phát triển đô thị và phát triển nông thôn.*

- *Phân tích thực trạng phát triển cơ sở hạ tầng: Tùy từng cấp lập quy hoạch sẽ đánh giá thực trạng phát triển cơ sở hạ tầng tương ứng với cấp độ*

- *Đánh giá chung*

3.2.1.3. Biến đổi khí hậu tác động đến việc sử dụng đất

Phân tích, đánh giá về nước biển dâng, xâm nhập mặn.

Phân tích, đánh giá về sa mạc hoá, xói mòn, sạt lở đất.

3.2.2. Tình hình quản lý sử dụng đất đai

3.2.2.1. Tình hình quản lý đất đai

- *Tình hình thực hiện một số nội dung quản lý nhà nước về đất đai liên quan đến việc thực hiện quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất.*

Đánh giá khái quát về 7 nội dung quản lý Nhà nước về đất đai và hiệu quả hoạt động của tổ chức cơ quan quản lý đất đai, rút ra những mặt làm được và chưa làm được về quản lý đất đai. 7 nội dung quản lý Nhà nước về đất đai bao gồm:

+ Lập, quản lý hồ sơ địa giới hành chính và các loại bản đồ về đất đai.

+ Quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất.

+ Giao đất, cho thuê đất, chuyển quyền sử dụng đất.

- + Thu hồi đất
- + Đăng ký quyền sử dụng đất, lập và quản lý hồ sơ địa chính, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, thống kê, kiểm kê đất đai.
- + Tài chính về đất đai và giá đất
- + Quyền sử dụng đất trong thị trường bất động sản.
- + Lập biểu đồ biến động, chu chuyển sử dụng đất qua các thời kỳ, đặc biệt 5 năm gần đây nhất. Đánh giá chung tình hình chu chuyển sử dụng các loại đất, so sánh mức độ biến động quỹ đất qua các thời kỳ, tìm ra nguyên nhân chủ quan và khách quan dẫn đến những biến động đó.
 - *Phân tích, đánh giá những mặt được, những tồn tại và nguyên nhân.*
 - *Bài học kinh nghiệm.*

3.2.2.2. *Hiện trạng sử dụng đất và biến động các loại đất*

- *Hiện trạng sử dụng đất theo từng loại đất. - Thu thập tài liệu, mô tả hiện trạng sử dụng đất theo các mẫu biểu và xây dựng bản đồ hiện trạng sử dụng đất.*

+ Đánh giá tình hình sử dụng từng quỹ đất (nhóm Nông lâm nghiệp, nhóm đất phi nông lâm nghiệp, nhóm đất chưa sử dụng). Rút ra những nhận định, kết luận về tính hợp lý, chưa hợp lý trong sử dụng đất.

+ Phân tích hiệu quả sử dụng đất thời gian qua, đặc biệt là 5 năm gần đây nhất.

- *Biến động sử dụng đất theo từng loại đất trong kỳ quy hoạch trước.*

- *Hiệu quả kinh tế, xã hội, môi trường trong việc sử dụng đất.*

- *Đánh giá hiệu quả kinh tế, xã hội, môi trường của việc sử dụng đất;*

- *Tính hợp lý của việc sử dụng đất:*

+ Cơ cấu sử dụng đất;

+ Mức độ thích hợp của từng loại đất so với yêu cầu phát triển kinh tế - xã hội;

+ Tình hình đầu tư về vốn, vật tư, khoa học kỹ thuật trong sử dụng đất tại cấp lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất.

- *Phân tích, đánh giá những tồn tại và nguyên nhân trong việc sử dụng đất.*

3.2.2.3. *Đánh giá kết quả thực hiện quy hoạch sử dụng đất kỳ trước*

- *Kết quả thực hiện các chỉ tiêu quy hoạch sử dụng đất kỳ trước.*

- *Đánh giá những mặt được, những tồn tại và nguyên nhân của tồn tại trong thực hiện quy hoạch sử dụng đất kỳ trước.*

- Bài học kinh nghiệm trong việc thực hiện quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất sử dụng đất kỳ tới.

3.2.2.4. *Tiềm năng đất đai*

Phân tích, đánh giá tiềm năng đất đai cho lĩnh vực nông nghiệp.

+ Lựa chọn phương pháp đánh giá tiềm năng đất đai phù hợp và tiến hành các nội dung điều tra, khảo sát, đánh giá. Có nhiều phương pháp đánh giá tiềm năng đất đai (của Nga, Mỹ, Pháp, Anh, Canada), song phương pháp đánh giá đất của FAO có ưu thế cơ bản, được nhiều người quan tâm:

+ Tổ chức trao đổi hợp giữa các chuyên gia của các Bộ ngành có liên quan đến sử dụng đất.

+ Tổ chức các cuộc điều tra khảo sát dã ngoại.

+ Phân tích tổng hợp theo các chỉ tiêu về số lượng và chất lượng đất, lập bản đồ đánh giá mức độ thích nghi làm cơ sở định hướng sử dụng đất trong tương lai.

- Phân tích, đánh giá tiềm năng đất đai cho lĩnh vực phi nông nghiệp.

3.2.3. Phương án quy hoạch sử dụng đất và phân kỳ quy QHSDD

3.2.3.1. *Định hướng sử dụng đất*

- Khái quát phương hướng, mục tiêu phát triển kinh tế - xã hội.

- Quan điểm sử dụng đất.

Xây dựng hệ thống quan điểm khai thác sử dụng đất đai QHSDD, trong mọi trường hợp phải quán triệt các quan điểm chủ yếu sau:

+ Quan điểm khai thác triệt để quỹ đất đai

+ Quan điểm duy trì bảo vệ đất nông nghiệp, lâm nghiệp

+ Quan điểm chuyển đổi mục đích sử dụng đất

+ Quan điểm sử dụng đất tiết kiệm, nâng cao độ màu mỡ của đất

+ Quan điểm điều chỉnh những bất hợp lý trong sử dụng đất

+ Quan điểm bảo vệ môi trường đất để sử dụng đất ổn định, lâu bền.

- Xử lý tổng hợp các ý đồ chiến lược phát triển sử dụng đất của các Bộ, ngành trên lãnh thổ

+ Thu thập, xử lý các tài liệu, số liệu, các quy hoạch phát triển của các Bộ ngành.

+ Tổng hợp các dự kiến sử dụng đất cho các mục tiêu dài hạn của các ban ngành địa phương.

+ Tổ chức các buổi trao đổi để tập hợp ý kiến về định hướng sử dụng đất của các ngành (trung ương và địa phương)

.- *Định hướng sử dụng đất.*

+ Đối với quy hoạch sử dụng đất cấp quốc gia, xác định đến từng vùng kinh tế - xã hội, theo các chỉ tiêu sử dụng đất nông nghiệp, đất khu công nghiệp, đất khu kinh tế, đất đô thị, đất phát triển hạ tầng cấp quốc gia.

+ Đối với quy hoạch sử dụng đất cấp tỉnh, xác định định hướng sử dụng đất theo khu chức năng.

+ Tổng hợp các ý đồ dự kiến sử dụng đất trong triển vọng theo các mục tiêu kinh tế - xã hội, an ninh quốc phòng.

+ Luận chứng các định hướng quy hoạch

+ Thiết kế, biên vẽ bản đồ định hướng quy hoạch

3.2.3.2. *Phương án quy hoạch sử dụng đất*

- Chỉ tiêu phát triển kinh tế - xã hội: Tổng giá trị sản phẩm, tốc độ tăng trưởng hàng năm. Thu nhập bình quân đầu người, tỷ trọng các ngành trên tổng giá trị sản phẩm.

- Chỉ tiêu tăng trưởng kinh tế và chuyển dịch cơ cấu kinh tế;

- Chỉ tiêu quy hoạch phát triển các ngành kinh tế.

- Cân đối, phân bổ diện tích các loại đất cho các mục đích sử dụng:

- Chỉ tiêu sử dụng đất đã được phân bổ từ quy hoạch sử dụng đất của cấp quốc gia: Xác định chỉ tiêu sử dụng đất đã được phân bổ từ quy hoạch sử dụng đất của cấp quốc gia đến từng đơn vị hành chính cấp huyện; đối với quy hoạch sử dụng đất cấp quốc gia không có nội dung này).

- Chỉ tiêu sử dụng đất theo loại đất cho các ngành, lĩnh vực: Xác định chỉ tiêu sử dụng đất theo loại đất cho các ngành, lĩnh vực phục vụ phát triển kinh tế - xã hội, quốc phòng, an ninh trong kỳ quy hoạch đến từng đơn vị hành chính cấp huyện; đối với quy hoạch sử dụng đất cấp quốc gia, xác định đến từng vùng kinh tế - xã hội và từng đơn vị hành chính cấp tỉnh.

- Tổng hợp, cân đối các chỉ tiêu sử dụng đất: Cân đối các chỉ tiêu sử dụng đất và phân bổ đến từng đơn vị hành chính cấp huyện; đối với quy hoạch sử dụng đất cấp quốc gia, phân bổ đến từng vùng kinh tế - xã hội và từng đơn vị hành chính cấp tỉnh. Nêu và luận chứng diện tích đất không thay đổi mục đích sử dụng so với hiện trạng, diện tích đất từ các mục đích khác chuyển sang trong kỳ quy hoạch.

- Chỉ tiêu sử dụng đất theo khu chức năng: Xác định chỉ tiêu sử dụng đất theo khu chức năng trong quy hoạch sử dụng đất cấp tỉnh; đối với quy hoạch sử dụng đất cấp quốc gia không có nội dung này.

- Tính nhu cầu sử dụng đất:

+ Xây dựng và tập hợp các định mức sử dụng đất.

+ Tính nhu cầu sử dụng đất đai cho các ngành nông lâm nghiệp, thủy lợi, khu dân cư, đất xây dựng, giao thông và các nhu cầu khác. Tổng hợp các số liệu theo các chuyên đề vào các bảng biểu tương ứng.

+ Cân đối quỹ đất

- Xây dựng các phương án quy hoạch sử dụng đất

+ Phương án quy hoạch được xây dựng theo các chuyên đề, mỗi nhóm chuyên đề xây dựng phương án của mình trên cơ sở đề cương chung đã được hoạch định. Các nhóm chuyên đề cần thống nhất với nhau về phương pháp, quy trình, định mức sử dụng đất, các mẫu bảng biểu. Trong quá trình xây dựng phương án cần tổ chức hội thảo trao đổi giữa các nhóm.

+ Để đảm bảo tính khách quan cho các giải pháp quy hoạch cần xây dựng nhiều phương án khác nhau, các phương án quy hoạch được luận chứng theo ngành, theo vùng lãnh thổ, theo các mục tiêu đặc thù.

+ Căn cứ kết quả tính toán các chỉ tiêu kinh tế, xã hội, thông qua việc phân tích, so sánh hiệu quả, phân tích tính khả thi của các phương án chọn ra phương án tối ưu để trình duyệt.

- Xây dựng các bảng biểu, bản đồ

+ Các kết quả tính toán được trình bày dưới dạng các bảng biểu theo một mẫu thống nhất. Ngoài ra một số thông tin có thể minh họa dưới dạng các biểu đồ, đồ thị.

+ Các bản đồ thành quả cần có gồm bản đồ hiện trạng sử dụng đất, bản đồ quy hoạch sử dụng đất, bản đồ chuyên đề như thổ nhưỡng, giao thông, thủy lợi, đánh giá đất... theo một tỷ lệ được quy định tương ứng.

3.2.3.2. Đánh giá tác động của phương án quy hoạch sử dụng đất đến kinh tế - xã hội và môi trường

- Đánh giá tác động của phương án quy hoạch sử dụng đất đến nguồn thu từ việc giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất và chi phí cho việc bồi thường, hỗ trợ, tái định cư.

- Đánh giá tác động của phương án quy hoạch sử dụng đất đến khả năng bảo đảm an ninh lương thực.

- Đánh giá tác động của phương án quy hoạch sử dụng đất đối với việc giải quyết quỹ đất ở, mức độ ảnh hưởng đến đời sống các hộ dân phải di dời chỗ ở, số lao động phải chuyển đổi nghề nghiệp do chuyển mục đích sử dụng đất.

- Đánh giá tác động của phương án quy hoạch sử dụng đất đến quá trình đô thị hóa và phát triển hạ tầng.

- Đánh giá tác động của phương án quy hoạch sử dụng đất đối với việc tôn tạo di tích lịch sử - văn hóa, danh lam thắng cảnh, bảo tồn văn hoá các dân tộc.

- Đánh giá tác động của phương án quy hoạch sử dụng đất đến khả năng khai thác hợp lý tài nguyên thiên nhiên; yêu cầu bảo tồn, phát triển diện tích rừng và tỷ lệ che phủ.

3.2.3.3. Phân kỳ quy hoạch sử dụng đất

(Phân kỳ các chỉ tiêu quy hoạch sử dụng đất thành 02 kỳ kế hoạch: kỳ đầu và kỳ cuối)

Phân kỳ diện tích các loại đất phân bổ cho các mục đích.

Phân kỳ diện tích đất chuyển mục đích sử dụng.

Phân kỳ diện tích đất chưa sử dụng đưa vào sử dụng.

3.2.3.3. Kế hoạch sử dụng đất kỳ đầu

a. phương hướng, mục tiêu phát triển kinh tế - xã hội trong kỳ kế hoạch

- Phương hướng, mục tiêu phát triển kinh tế.
- Các chỉ tiêu về dân số, lao động, việc làm.

b. Kế hoạch sử dụng đất kỳ đầu

- *Chỉ tiêu sử dụng đất theo mục đích sử dụng*: Xác định chỉ tiêu sử dụng đất theo mục đích sử dụng đến từng năm và đến từng đơn vị hành chính cấp huyện; đối với quy hoạch sử dụng đất cấp quốc gia, phân bổ đến từng vùng kinh tế - xã hội và từng đơn vị hành chính cấp tỉnh.

- *Chỉ tiêu sử dụng đất đã được phân bổ từ kế hoạch sử dụng đất của cấp quốc gia*: Xác định chỉ tiêu sử dụng đất đã được phân bổ từ kế hoạch sử dụng đất của cấp quốc gia đến từng đơn vị hành chính cấp huyện; đối với kế hoạch sử dụng đất cấp quốc gia không có nội dung này.

- *Nhu cầu sử dụng đất cho các ngành, lĩnh vực*: Xác định nhu cầu sử dụng đất cho các ngành, lĩnh vực trong kỳ quy hoạch sử dụng đất đến từng đơn vị hành chính cấp huyện; đối với kế hoạch sử dụng đất cấp quốc gia, xác định đến từng vùng kinh tế - xã hội và từng đơn vị hành chính cấp tỉnh.

- *Tổng hợp, cân đối các chỉ tiêu sử dụng đất*: Cân đối các chỉ tiêu sử dụng đất đến từng đơn vị hành chính cấp huyện; đối với quy hoạch sử dụng đất cấp quốc gia, phân bổ đến từng vùng kinh tế - xã hội và từng đơn vị hành chính cấp tỉnh. Nếu và luận chứng diện tích đất không thay đổi mục đích sử dụng so với hiện trạng, diện tích đất từ các mục đích khác chuyển sang trong kỳ kế hoạch.

- *Diện tích các loại đất cần chuyển mục đích sử dụng đất*: (Xác định diện tích các loại đất cần chuyển mục đích sử dụng đất quy định tại các điểm a, b, c, d và e Khoản 1 Điều 57 của Luật Đất đai trong kỳ kế hoạch theo từng năm và đến từng đơn vị hành chính cấp dưới trực tiếp.

- *Diện tích đất chưa sử dụng đưa vào sử dụng*: Xác định diện tích đất

chưa sử dụng đưa vào sử dụng trong kỳ kế hoạch theo từng năm và đến từng đơn vị hành chính cấp huyện; đối với quy hoạch sử dụng đất cấp quốc gia, phân bổ đến từng vùng kinh tế - xã hội và từng đơn vị hành chính cấp tỉnh.

- Danh mục các công trình, dự án thực hiện trong kỳ kế hoạch: Xác định quy mô, địa điểm công trình, dự án sử dụng đất vào các mục đích quy định tại điều 61 và Điều 62 Luật Đất đai để thực hiện trong kỳ kế hoạch sử dụng đất theo từng năm.

+ Đối với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất cấp tỉnh bao gồm các công trình, dự án của kế hoạch sử dụng đất cấp quốc gia phân bổ và các công trình, dự án của cấp tỉnh

+ Xác định vị trí, diện tích đất thu hồi trong vùng phụ cận dự án hạ tầng kỹ thuật, xây dựng, chỉnh trang khu đô thị, khu dân cư nông thôn để đấu giá quyền sử dụng đất thực hiện dự án nhà ở, thương mại, dịch vụ, sản xuất, kinh doanh theo từng năm (đối với quy hoạch sử dụng đất cấp quốc gia không có nội dung này).

- Dự kiến các khoản thu, chi liên quan đến đất đai trong kỳ kế hoạch

3.3 Trình tự xây dựng quy hoạch sử dụng đất cấp vĩ mô

3.3.1 Công tác chuẩn bị và điều tra cơ bản

3.3.1.1 Công tác chuẩn bị

- Thành lập Ban chỉ đạo xây dựng quy hoạch: Gồm chủ tịch hoặc phó chủ tịch UBND làm trưởng ban, thư ký là thủ trưởng cơ quan địa chính và một số uỷ viên là trưởng các Ban ngành chủ chốt có liên quan.

- Tổ chức lực lượng, phương tiện làm việc: Có thể tự làm hoặc thuê nhưng phải chuẩn bị phương tiện, thiết bị, vật tư, kinh phí...

- Xây dựng đề cương công tác và kế hoạch tiến hành: Được xây dựng theo quy định, trình cơ quan cấp trên phê duyệt và triển khai thực hiện.

- Dự kiến thành lập Hội đồng xét duyệt - cơ quan có thẩm quyền phê duyệt quy hoạch (chủ tịch là lãnh đạo cơ quan chính quyền cấp trên trực tiếp và một số thành viên).

3.3.1.2 Điều tra cơ bản

Tiến hành theo hai giai đoạn:

- Công tác nội nghiệp: Điều tra, thu thập số liệu trong phòng, thu thập các tài liệu:

+ Bản đồ nền thể hiện các nội dung quy hoạch có tỷ lệ thích hợp (Huyện 1/10.000-1/25.000; Tỉnh 1/100.000-1/500.000; Toàn quốc 1/1.000.000).

+ Bản đồ địa chính, bản đồ địa hình, các tài liệu điều tra khảo sát thổ nhưỡng, quy hoạch chuyên ngành đã có.

+ Tình hình biến động đất đai trong những năm qua, những thông tin, tồn tại về quản lý đất đai, công tác giao đất, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

+ Hiện trạng phân bố và sử dụng quỹ đất địa phương.

+ Các chỉ tiêu kinh tế có liên quan đến đất đai.

+ Định mức sử dụng đất áp dụng cho các ngành, các mục đích.

+ Phương hướng phát triển các ngành, các đơn vị trong tương lai.

+ Tình hình biến động dân số; tỷ lệ tăng dân số, phân bố dân số, lao động theo lãnh thổ, theo ngành, theo độ tuổi...

- Công tác ngoại nghiệp:

+ Khảo sát ngoài thực địa để bổ sung, chính xác hoá các thông tin thu thập được trong phòng.

+ Từ kết quả điều tra khảo sát, từ nhận định, kết luận rút ra thông qua việc phân tích đánh giá thực trạng và dựa vào kết quả định hướng chiến lược quy hoạch tổng thể phát triển kinh tế - xã hội sẽ đề ra những mục tiêu cần đạt trong tương lai về QHSDD.

3.3.2 Xây dựng các phương án quy hoạch sử dụng đất

Các phương án quy hoạch được xây dựng theo trình tự và có nội dung nhất định phụ thuộc vào cấp làm quy hoạch, nhưng thường được thực hiện theo các bước sau đây:

3.3.2.1 Xây dựng đề cương nghiên cứu

- Đề cương thể hiện đầy đủ mức độ đi sâu vào những nội dung gì của hạng mục nào trong luận chứng quy hoạch.

- Căn cứ đặc điểm từng vùng lãnh thổ tập trung đi sâu nghiên cứu những vấn đề nổi cộm nhất về sử dụng đất đai, từ đó hình thành các chuyên đề nghiên cứu (như đất khu dân cư, đất cho giao thông, thủy lợi, xây dựng cơ bản...). Trong mỗi chuyên đề vạch ra các vấn đề chủ yếu nhất cần tập trung nghiên cứu và giải quyết (ngoài ra cần chú ý QHSDD cho các ngành, các đơn vị khác trong vùng có trách nhiệm cung cấp).

- Đề cương nghiên cứu cần được thảo luận kỹ và trình UBND cấp quy hoạch phê duyệt, sau khi phê duyệt đề cương nghiên cứu được coi là cơ sở hợp pháp để huy động nhân lực, vật lực và tổ chức phối hợp thực hiện.

- Xây dựng đề cương nghiên cứu là công trình tốn nhiều công sức không thể xem nhẹ, nó là công trình mang tính khoa học và đảm bảo tính nhất

quán về chất lượng công trình quy hoạch (tương tự như công tác thiết kế thi công trong xây dựng).

3.3.2.2 Xây dựng chương trình điều hoà phối hợp nghiên cứu

- Những công trình quy mô lớn đòi hỏi sự phối hợp của nhiều cơ quan khác nhau, cần có chương trình điều hoà phối hợp. Cần có Ban điều hành hoặc Ban chỉ đạo lập QHSDD để tăng cường hiệu lực chỉ đạo các bên tham gia.

- Chương trình điều hoà phối hợp nhằm khẳng định trách nhiệm cung cấp các tài liệu, phối hợp lực lượng điều tra nghiên cứu bổ sung đảm bảo tiến độ chung của các công trình quy hoạch.

- Ban chỉ đạo hoặc Ban điều hành là người tổ chức đánh giá, nghiệm thu các chuyên đề hoặc từng hạng mục công trình.

3.3.2.3 Viết báo cáo tổng hợp thể hiện các kết quả nghiên cứu

- Viết báo cáo tổng hợp QHSDD là công việc xử lý tổng hợp các kết quả của từng hạng mục công trình, từng chuyên đề nghiên cứu theo bố cục chặt chẽ về lời thuyết minh và chuẩn xác về các số liệu.

- Báo cáo tổng hợp là tài liệu trình duyệt công trình QHSDD. Kèm theo báo cáo thuyết minh còn có các tài liệu phụ lục, bao gồm:

+ Các báo cáo kết quả nghiên cứu chuyên đề, hạng mục công trình.

+ Hệ thống bảng biểu: Hiện trạng sử dụng đất, biến động sử dụng đất qua các thời kỳ, chu chuyển đất đai trong quy hoạch, biểu quy hoạch sử dụng đất ...

+ Hệ thống bản đồ: Hiện trạng sử dụng đất, QHSDD, tiềm năng đất đai, các bản đồ chuyên đề (thổ nhưỡng, độ dốc, giao thông, thủy lợi...).

Tỷ lệ bản đồ quy định thống nhất: Toàn quốc 1/1.000.000; Tỉnh miền núi 1/100.000; Tỉnh trung du 1/50.000 hoặc 1/100.000 ; Tỉnh đồng bằng 1/50.000 hoặc lớn hơn; các huyện 1/10.000 hoặc 1/25.000; thị xã và thành phố trực thuộc tỉnh tỷ lệ 1/10.000.

3.3.3 Thẩm định và xét duyệt quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất

3.3.3.1 Hồ sơ thẩm định

- Sau khi xây dựng xong phương án quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, tiến hành thông qua ở HĐND cấp làm quy hoạch và sau đó trình cấp có thẩm quyền thẩm định phê duyệt.

- Hồ sơ trình thẩm định phê duyệt gồm có:

+ Tờ trình của UBND kèm theo bản sao Nghị quyết của HĐND.

+ Thuyết minh quy hoạch, các báo cáo chuyên đề.

+ Các loại bản đồ, bảng biểu phụ lục kèm theo.

Sau khi nhận được hồ sơ, cấp có thẩm quyền (UBND cấp trên trực tiếp hoặc chính phủ nếu là quy hoạch sử dụng đất cấp tỉnh) thành lập Hội đồng thẩm định và tiến hành thẩm định xét duyệt.

3.3.3.2 Nội dung thẩm định quy hoạch sử dụng đất

- Cơ sở pháp lý, cơ sở khoa học của việc lập QHSDD
- + Đánh giá việc chấp hành các văn bản quy phạm pháp luật về nội dung, trình tự, hồ sơ QHSDD.
- + Mức độ tin cậy của số liệu, thông tin và cơ sở tính toán, các chỉ tiêu tính toán.
- Mức độ phù hợp của các phương án QHSDD với chiến lược, quy hoạch tổng thể phát triển kinh tế - xã hội, quốc phòng an ninh của cả nước, quy hoạch phát triển của các ngành, các địa phương (tuỳ theo từng đối tượng mà xem xét cụ thể).
- Hiệu quả kinh tế - xã hội - môi trường: Thẩm định các yếu tố sau:
 - + Hiệu quả kinh tế nông nghiệp, công nghiệp, dịch vụ.
 - + Hiệu quả kinh tế đất của từng phương án
 - + Thẩm định yêu cầu đảm bảo an ninh lương thực của từng phương án.
 - + Hiệu quả xã hội: Giải quyết quỹ nhà ở, mức độ ảnh hưởng do di dời chỗ ở, lao động mất việc làm do bị thu hồi đất, số việc làm mới tạo ra.
 - + Sự phù hợp của từng phương án với yêu cầu khai thác hợp lý tài nguyên thiên nhiên, tác động tới môi trường.
 - + Yêu cầu phát triển diện tích phủ rừng nhằm bảo vệ môi trường tự nhiên, bảo tồn hệ sinh thái.
 - + Yêu cầu tôn tạo di tích lịch sử văn hoá, danh lam thắng cảnh, bảo tồn văn hoá dân tộc.

- Tính khả thi của phương án QHSDD

+ Khả năng thực hiện việc chuyển mục đích sử dụng đất.

+ Khả năng thu hồi đất

+ Khả năng đưa đất chưa sử dụng vào sử dụng cho các mục đích.

- Cơ sở khoa học và thực tiễn của các giải pháp tổ chức thực hiện QHSDD.

3.3.3.3 Nội dung thẩm định kế hoạch sử dụng đất

- Mức độ phù hợp của kế hoạch sử dụng đất với QHSDD: tính phù hợp về số liệu giữa QHSDD với kỳ kế hoạch 5 năm và phân bổ quỹ đất chi tiết trong từng năm với kế hoạch 5 năm.

- Mức độ phù hợp của kế hoạch sử dụng đất với kế hoạch phát triển kinh tế - xã hội 5 năm và hàng năm của nhà nước: Sự phù hợp giữa phân bổ quỹ đất với nhu cầu sử dụng đất trong kế hoạch 5 năm, hàng năm của cả nước, địa phương, ngành.

- Tính khả thi của kế hoạch sử dụng đất:

+ Khả năng đầu tư thực hiện các công trình, dự án.

+ Khả năng thực hiện việc thu hồi đất và các giải pháp tổ chức thực hiện kế hoạch.

3.3.3.4 Nội dung thẩm định điều chỉnh quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất:

- Nội dung thẩm định điều chỉnh QHSDD: Như thẩm định QHSDD với phần diện tích đất được điều chỉnh.

- Nội dung thẩm định điều chỉnh kế hoạch sử dụng đất: Như thẩm định kế hoạch sử dụng đất đối với phần diện tích đất được điều chỉnh.

3.3.4 Kiểm tra và tổ chức chỉ đạo thực hiện

- Chức năng tổ chức thực hiện QHSDD thuộc về UBND cấp làm quy hoạch.

- UBND cấp trên và cơ quan địa chính cấp trên trực tiếp có trách nhiệm chỉ đạo, kiểm tra, giám sát và đôn đốc việc thực hiện QHSDD của UBND cấp dưới.

Chương IV
LẬP QUY HOẠCH, KẾ HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT
CHO CÁC ĐỐI TƯỢNG QUY HOẠCH VĨ MÔ

4.1. Trình tự, nội dung lập quy hoạch sử dụng đất, kế hoạch sử dụng đất cả nước

4.1.1 Trình tự, nội dung lập quy hoạch sử dụng đất, kế hoạch sử dụng đất kỳ đầu

Việc lập quy hoạch sử dụng đất và kế hoạch sử dụng đất kỳ đầu cấp quốc gia được thực hiện theo trình tự sau:

- Điều tra, thu thập thông tin, tài liệu;
- Phân tích, đánh giá điều kiện tự nhiên, kinh tế - xã hội và môi trường tác động đến việc sử dụng đất;
- Phân tích, đánh giá tình hình quản lý, sử dụng đất, kết quả thực hiện quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất kỳ trước và tiềm năng đất đai;
- Xây dựng phương án quy hoạch sử dụng đất;
- Lập kế hoạch sử dụng đất kỳ đầu;
- Xây dựng báo cáo thuyết minh tổng hợp và các tài liệu có liên quan;
- Thẩm định, phê duyệt và công bố công khai.

4.1.1.1. Điều tra, thu thập thông tin, tài liệu;

a. Điều tra thu thập thông tin, tài liệu;

Thu thập các thông tin, tài liệu liên quan đến điều kiện tự nhiên, kinh tế, xã hội và môi trường tác động đến việc sử dụng đất; tình hình quản lý, sử dụng đất, biến động sử dụng đất, kết quả thực hiện quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất kỳ trước và tiềm năng đất đai;

Thu thập các thông tin, tài liệu về nhu cầu sử dụng đất và các dự án sử dụng đất do các ngành, lĩnh vực xác định và đề xuất;

Thu thập các thông tin, tài liệu về nhu cầu sử dụng đất do Ủy ban nhân dân cấp dưới trực tiếp xác định;

Phân loại và đánh giá các thông tin, tài liệu thu thập được.

b. Điều tra, khảo sát thực địa:

Xác định những nội dung cần điều tra khảo sát thực địa; xây dựng kế hoạch khảo sát thực địa;

Điều tra, khảo sát thực địa;

Chỉnh lý bổ sung thông tin, tài liệu trên cơ sở kết quả điều tra, khảo sát thực địa.

Tổng hợp, xử lý các thông tin, tài liệu.

Lập báo cáo kết quả điều tra, thu thập các thông tin, tài liệu.

Hội thảo thống nhất kết quả điều tra, thông tin, tài liệu thu thập.

Đánh giá, nghiệm thu.

4.1.1.2. Phân tích, đánh giá điều kiện tự nhiên, kinh tế - xã hội và môi trường tác động đến việc sử dụng đất;

a. Phân tích, đánh giá điều kiện tự nhiên, các nguồn tài nguyên và môi trường:

- Phân tích đặc điểm điều kiện tự nhiên;

+ Đặc điểm địa lý, địa hình, địa mạo, địa chất thổ nhưỡng

+ Khí hậu, thủy văn

- Phân tích đặc điểm các nguồn tài nguyên; Tài nguyên nước, rừng, khoáng sản, biển

Phân tích hiện trạng môi trường; Hiện trạng cảnh quan môi trường, hệ sinh thái

Đánh giá chung.

b. Phân tích, đánh giá thực trạng phát triển kinh tế - xã hội:

- Phân tích khái quát thực trạng phát triển kinh tế - xã hội; Phân tích các thông tin về phát triển kinh tế - xã hội cả nước, các vùng lãnh thổ, các tỉnh, thành phố, chỉ tiêu quy hoạch phát triển các ngành có liên quan đến việc sử dụng đất

Phân tích thực trạng phát triển các ngành, lĩnh vực; Tăng trưởng kinh tế, chuyển dịch cơ cấu kinh tế- thực trạng phát triển các ngành kinh tế.

Phân tích tình hình dân số, lao động, việc làm và thu nhập, tập quán có liên quan đến sử dụng đất;

Phân tích thực trạng phát triển đô thị và phát triển nông thôn; Phân bố dân cư, mức độ phát triển các đô thị, khu dân cư. Cơ sở hạ tầng kỹ thuật (về giao thông, thủy lợi, điện) và cơ sở hạ tầng xã hội (về văn hoá, y tế, giáo dục, thể thao..)

Đánh giá chung.

c. Phân tích, đánh giá về biến đổi khí hậu tác động đến việc sử dụng đất:

Nước biển dâng, xâm nhập mặn;

Sa mạc hóa, xói mòn, sạt lở đất.

Lập bản đồ chuyên đề (nếu có).

Xây dựng các báo cáo chuyên đề.

d. Hội thảo và chỉnh sửa báo cáo, bản đồ chuyên đề sau hội thảo.

e. Đánh giá, nghiệm thu.

4.1.1.3. Phân tích, đánh giá tình hình quản lý, sử dụng đất, kết quả thực hiện quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất kỳ trước và tiềm năng đất đai;

a. Phân tích, đánh giá tình hình thực hiện một số nội dung quản lý nhà nước về đất đai liên quan đến việc thực hiện quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất:

- Tình hình thực hiện;
- Phân tích, đánh giá những mặt được, những tồn tại và nguyên nhân;
- Bài học kinh nghiệm.

b. Phân tích, đánh giá hiện trạng và biến động sử dụng đất:

- Hiện trạng sử dụng đất theo từng loại đất:

+ Đất nông nghiệp (cây lâu năm, cây hàng năm trong đó lúa nước,...)
Đất lâm nghiệp (3 loại rừng, phân rã rừng tự nhiên, rừng trồng, khoanh nuôi phục hồi rừng, đất trồng rừng), đất nuôi trồng thủy sản, đất làm muối, đất nông nghiệp khác.

+ Đất ở (đô thị, nông thôn), đất chuyên dùng (xây dựng trụ sở, công trình sự nghiệp, quốc phòng an ninh, đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp...), đất sông ngòi kênh rạch chuyên dùng, đất tôn giáo tín ngưỡng, nghĩa trang, nghĩa địa, đất phi nông nghiệp khác.

+ Đất bằng chưa sử dụng, đất đồi núi chưa sử dụng, núi đá không có rừng cây.

- Biến động sử dụng đất theo từng loại đất trong kỳ quy hoạch trước; Đánh giá tình hình sử dụng đất và biến động sử dụng đất cả nước (cụ thể đến từng vùng lãnh thổ) theo các mục đích sử dụng với giai đoạn 10 năm trước.

- Phân tích, đánh giá hiệu quả kinh tế, xã hội, môi trường trong việc sử dụng đất;

- Phân tích, đánh giá những tồn tại và nguyên nhân.

c. Phân tích, đánh giá kết quả thực hiện quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất kỳ trước:

- Kết quả thực hiện các chỉ tiêu quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất kỳ trước;

- Phân tích, đánh giá những mặt được, những tồn tại và nguyên nhân;

+ Đánh giá số lượng, chất lượng kết quả thực hiện các chỉ tiêu QHSDĐ gồm: Chỉ tiêu sử dụng đất với từng loại đất. Chuyển đổi giữa các loại đất. Chỉ

tiêu đưa đất chưa sử dụng vào sử dụng.

+ Đánh giá số lượng, chất lượng kết quả thực hiện các chỉ tiêu kế hoạch: Chỉ tiêu sử dụng đất với từng loại đất. Chỉ tiêu chuyển đổi các loại đất. Đưa đất chưa sử dụng vào sử dụng. Đánh giá tiến độ thực hiện kế hoạch sử dụng đất, kết quả thu hồi đất, việc xử lý tình trạng quy hoạch "treo". Đánh giá kết quả thu ngân sách từ giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất, các loại thuế liên quan, các khoản chi bồi thường, hỗ trợ tái định cư...

- Đánh giá nguyên nhân tồn tại yếu kém trong thực hiện QHSDD

- Bài học kinh nghiệm.

d. Phân tích, đánh giá tiềm năng đất đai:

- Phân tích, đánh giá tiềm năng đất đai cho lĩnh vực nông nghiệp; Tính thích nghi, sự phù hợp của hiện trạng sử dụng đất so với tiềm năng. Khả năng chuyển đổi cơ cấu sử dụng đất phù hợp với mục tiêu chiến lược phát triển.

- Phân tích, đánh giá tiềm năng đất đai cho lĩnh vực phi nông nghiệp: Tính phù hợp (hoặc không phù hợp) của việc sử dụng đất khu dân cư, khu hành chính, khu công nghiệp, khu công nghệ cao, khu kinh tế, khu dịch vụ, khu di tích lịch sử, khu quốc phòng an ninh, các công trình dự án sử dụng đất quy mô lớn.

- Với đất chưa sử dụng: Đánh giá tiềm năng để đưa vào sử dụng với mục đích nông nghiệp hoặc phi nông nghiệp.

e. Lập bản đồ hiện trạng sử dụng đất phục vụ quy hoạch sử dụng đất.

f. Xây dựng các báo cáo chuyên đề.

g. Hội thảo và chỉnh sửa báo cáo chuyên đề, bản đồ sau hội thảo.

h. Đánh giá, nghiệm thu.

4.1.1.4. Xây dựng phương án quy hoạch sử dụng đất;

a. Xác định định hướng sử dụng đất:

- Khái quát phương hướng, mục tiêu phát triển kinh tế - xã hội; Tổng hợp và dự báo nhu cầu sử dụng đất trong kỳ quy hoạch của các Bộ, ngành, các tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương. Xác định khả năng đáp ứng về số và chất lượng đất đai cho các nhu cầu trên.

- Xây dựng quan điểm sử dụng đất; Trên cơ sở nhu cầu sử dụng và khả năng đáp ứng nhu cầu sử dụng đất, xác định phương hướng mục tiêu sử dụng đất trong kỳ quy hoạch Xây dựng quan điểm sử dụng đất 20 năm tới và xa hơn. Định hướng sử dụng đất theo mục đích sử dụng và theo các vùng lãnh thổ.

- Xác định định hướng sử dụng đất đến từng vùng kinh tế - xã hội, theo các chỉ tiêu sử dụng đất nông nghiệp, đất khu công nghiệp, đất khu kinh tế,

đất đô thị, đất phát triển hạ tầng cấp quốc gia.

b. Xây dựng phương án quy hoạch sử dụng đất:

- Xác định các chỉ tiêu phát triển kinh tế - xã hội trong kỳ quy hoạch sử dụng đất;

- Xác định nhu cầu sử dụng đất cho các ngành, lĩnh vực trong kỳ quy hoạch sử dụng đất đến từng đơn vị hành chính cấp tỉnh và vùng kinh tế - xã hội; Phân bổ quỹ đất cho nhu cầu phát triển kinh tế - xã hội, quốc phòng, an ninh bao gồm:

+ Xác định diện tích đất phân bổ cho nhu cầu phát triển kinh tế - xã hội, quốc phòng an ninh của cả nước, các ngành và các địa phương gồm: đất Nông nghiệp (cây lâu năm, cây hàng năm trong đó lúa nước), đất Lâm nghiệp (3 loại rừng, trong đó rừng tự nhiên, rừng trồng...), đất nuôi trồng thủy sản, đất làm muối, đất Nông nghiệp khác; đất ở nông thôn, đô thị, đất chuyên dùng, đất sông ngòi kênh rạch...

+ Với mỗi mục đích sử dụng đất cần làm rõ diện tích không thay đổi mục đích, diện tích từ mục đích khác chuyển sang trong kỳ quy hoạch trong đó làm rõ diện tích đất phải xin phép khi chuyển đổi mục đích sử dụng và diện tích dự kiến thu hồi.

+ Xác định diện tích đất chưa sử dụng đưa vào sử dụng với từng mục đích

+ Việc phân bổ các diện tích trên phải cụ thể cho từng vùng lãnh thổ.

- Khoanh định trên bản đồ hiện trạng sử dụng đất của các vùng lãnh thổ với các khu vực sử dụng đất nêu trên và tổng hợp lên bản đồ hiện trạng sử dụng đất cả nước.

- Tổng hợp nhu cầu sử dụng đất, cân đối để xác định các chỉ tiêu sử dụng đất và phân bổ đến từng đơn vị hành chính cấp tỉnh và vùng kinh tế - xã hội.

c. Đánh giá tác động của phương án quy hoạch sử dụng đất đến kinh tế, xã hội và môi trường:

Đánh giá tác động của phương án quy hoạch sử dụng đất đến nguồn thu từ việc giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất và chi phí cho việc bồi thường, hỗ trợ, tái định cư;

Đánh giá tác động của phương án quy hoạch sử dụng đất đến khả năng bảo đảm an ninh lương thực quốc gia;

Đánh giá tác động của phương án quy hoạch sử dụng đất đối với việc giải quyết quỹ đất ở, mức độ ảnh hưởng đến đời sống các hộ dân phải di dời chỗ ở, số lao động phải chuyển đổi nghề nghiệp do chuyển mục đích sử dụng đất;

Đánh giá tác động của phương án quy hoạch sử dụng đất đến quá trình đô thị hóa và phát triển hạ tầng;

Đánh giá tác động của phương án quy hoạch sử dụng đất đến việc tôn tạo di tích lịch sử - văn hóa, danh lam thắng cảnh, bảo tồn văn hoá các dân tộc;

Đánh giá tác động của phương án quy hoạch sử dụng đất đến khả năng khai thác hợp lý tài nguyên thiên nhiên; yêu cầu bảo tồn, phát triển diện tích rừng và tỷ lệ che phủ.

d. Phân kỳ quy hoạch sử dụng đất:

Xác định nhu cầu sử dụng các loại đất trong mỗi kỳ kế hoạch sử dụng đất 05 năm theo phương án quy hoạch sử dụng đất;

Cân đối, phân bổ quỹ đất trong phương án quy hoạch sử dụng đất cho từng kỳ kế hoạch sử dụng đất 05 năm theo từng loại đất.

e. Xác định các giải pháp thực hiện quy hoạch sử dụng đất:

Xác định các giải pháp bảo vệ, cải tạo đất và bảo vệ môi trường;

Xác định các giải pháp tổ chức thực hiện quy hoạch sử dụng đất.

f. Xây dựng hệ thống bảng, biểu số liệu phân tích, sơ đồ, biểu đồ.

g. Lập bản đồ chuyên đề (nếu có).

h. Lập bản đồ quy hoạch sử dụng đất cấp quốc gia gồm:

Bản đồ quy hoạch sử dụng đất cả nước;

Bản đồ quy hoạch sử dụng đất các vùng kinh tế - xã hội.

i. Xây dựng các báo cáo chuyên đề.

k. Hội thảo và chỉnh sửa báo cáo chuyên đề, bản đồ sau hội thảo.

l. Đánh giá, nghiệm thu

4.1.1.5. Lập kế hoạch sử dụng đất kỳ đầu;

a. Khái quát phương hướng, mục tiêu phát triển kinh tế - xã hội trong kỳ kế hoạch.

b. Xây dựng kế hoạch sử dụng đất:

+ Phân bổ các chỉ tiêu sử dụng đất nêu tại Điểm b Khoản 4 Điều 12 của Thông tư 29 đến từng đơn vị hành chính cấp tỉnh và vùng kinh tế - xã hội;

+ Xác định diện tích các loại đất cần chuyển mục đích sử dụng đất quy định tại các điểm a, b, c, d và e Khoản 1 Điều 57 của Luật Đất đai trong kỳ kế hoạch đến từng đơn vị hành chính cấp tỉnh và vùng kinh tế - xã hội;

+ Xác định diện tích đất chưa sử dụng đưa vào sử dụng trong kỳ kế hoạch đến từng đơn vị hành chính cấp tỉnh và từng vùng kinh tế - xã hội;

+ Xác định quy mô, địa điểm công trình, dự án sử dụng đất vào các mục đích quy định tại Điều 61 và các khoản 1, 2 Điều 62 của Luật Đất đai để thực hiện trong kỳ kế hoạch sử dụng đất;

+ Dự kiến các nguồn thu từ giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất và các khoản chi cho việc bồi thường, hỗ trợ, tái định cư theo kế hoạch sử dụng đất.

c. Xác định các giải pháp thực hiện kế hoạch sử dụng đất.

- Tạo điều kiện cho nông dân trồng lúa có đời sống ổn định, tiết kiệm và quản lý chặt chẽ đất trồng lúa không để tự phát chuyển sang mục đích sử dụng khác.

- Tạo điều kiện cho nông dân chuyển đổi cơ cấu cây trồng đảm bảo tăng hiệu quả sử dụng đất và phù hợp với nhu cầu thị trường.

- Khuyến khích khai hoang, phủ xanh đất trống đồi núi trọc, đẩy nhanh tiến độ đưa đất vào sử dụng. Đẩy mạnh trồng rừng và bảo vệ nghiêm ngặt rừng phòng hộ đầu nguồn, rừng đặc dụng.

- Bảo đảm cho đồng bào dân tộc miền núi có đất canh tác và đất ở, tổ chức định canh định cư, ổn định đời sống cho người dân được giao đất, khoán rừng.

- Huy động các nguồn vốn đẩy mạnh tiến độ các công trình, dự án.

- Giải quyết tốt việc bồi thường, hỗ trợ tái định cư, xây dựng cơ sở hạ tầng... phát triển sản xuất thu hút lao động...

- Khuyến khích ứng dụng tiến bộ khoa học công nghệ.

- Tăng cường thanh tra kiểm tra giám sát việc thực hiện quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đã được phê duyệt.

e. Lập hệ thống bảng, biểu số liệu phân tích, sơ đồ, biểu đồ.

f. Xây dựng báo cáo chuyên đề.

g. Hội thảo và chỉnh sửa báo cáo chuyên đề.

h. Đánh giá, nghiệm thu.

4.1.1.6. Xây dựng báo cáo thuyết minh tổng hợp và các tài liệu có liên quan;

a. Xây dựng báo cáo thuyết minh tổng hợp.

b. Hoàn thiện hệ thống bảng, biểu số liệu, sơ đồ, biểu đồ.

c. Hoàn thiện hệ thống bản đồ quy hoạch sử dụng đất.

e. Hội thảo.

f. Hoàn thiện báo cáo thuyết minh tổng hợp; hệ thống bảng, biểu số liệu, sơ đồ, biểu đồ; hệ thống bản đồ quy hoạch sử dụng đất sau hội thảo.

g. Lấy ý kiến góp ý nhân dân về quy hoạch sử dụng đất và kế hoạch sử dụng

đất kỳ đầu:

Chuẩn bị hồ sơ lấy ý kiến;

Công khai thông tin về nội dung của quy hoạch sử dụng đất và kế hoạch sử dụng đất kỳ đầu trên cổng thông tin điện tử của Bộ Tài nguyên và Môi trường;

Xây dựng báo cáo tiếp thu, giải trình ý kiến của nhân dân và công khai trên cổng thông tin điện tử theo quy định trong thông tư 29;

Chỉnh sửa, hoàn thiện phương án quy hoạch sử dụng đất và kế hoạch sử dụng đất kỳ đầu sau khi lấy ý kiến góp ý của nhân dân.

h. Dự thảo các văn bản trình duyệt quy hoạch sử dụng đất và kế hoạch sử dụng đất kỳ đầu.

i. Nhân sao hồ sơ, tài liệu phục vụ trình duyệt quy hoạch sử dụng đất và kế hoạch sử dụng đất kỳ đầu.

k. Báo cáo Chính phủ quy hoạch sử dụng đất và kế hoạch sử dụng đất kỳ đầu; chỉnh sửa, hoàn thiện hồ sơ, tài liệu sau báo cáo

l. Đánh giá, nghiệm thu.

4.1.2. Trình tự điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất và lập kế hoạch sử dụng đất kỳ cuối cấp quốc gia

Việc điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất và lập kế hoạch sử dụng đất kỳ cuối cấp quốc gia được thực hiện theo trình tự sau:

- Điều tra, thu thập bổ sung các thông tin, tài liệu; phân tích, đánh giá bổ sung điều kiện tự nhiên, kinh tế, xã hội và môi trường; tình hình quản lý, sử dụng đất; kết quả thực hiện quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất kỳ trước;

- Xây dựng phương án điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất;

- Lập kế hoạch sử dụng đất kỳ cuối;

- Xây dựng báo cáo thuyết minh tổng hợp và các tài liệu có liên quan;

- Thẩm định, phê duyệt và công bố công khai.

4.1.2.1. Điều tra, thu thập bổ sung các thông tin, tài liệu

Phân tích, đánh giá bổ sung điều kiện tự nhiên, kinh tế, xã hội và môi trường; tình hình quản lý, sử dụng đất; kết quả thực hiện quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất kỳ trước;

a. Thu thập bổ sung các thông tin, tài liệu:

- Thu thập bổ sung các thông tin, tài liệu liên quan đến điều kiện tự nhiên, kinh tế, xã hội và môi trường tác động đến việc sử dụng đất.

- Tình hình quản lý, sử dụng đất, kết quả thực hiện quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất

- Thu thập bổ sung các thông tin, tài liệu về nhu cầu sử dụng đất và các công trình, dự án sử dụng đất do các ngành, lĩnh vực xác định và đề xuất.

- Thu thập bổ sung các thông tin, tài liệu về nhu cầu sử dụng đất do Ủy ban nhân dân cấp dưới trực tiếp xác định;

- Điều tra, khảo sát thực địa.

b. Tổng hợp, xử lý các thông tin, tài liệu và lập báo cáo kết quả điều tra, thu thập bổ sung các thông tin, tài liệu.

c. Phân tích, đánh giá bổ sung điều kiện tự nhiên, kinh tế, xã hội và môi trường:

Phân tích, đánh giá bổ sung điều kiện tự nhiên, các nguồn tài nguyên và hiện trạng môi trường;

Phân tích, đánh giá bổ sung thực trạng phát triển kinh tế - xã hội;

Phân tích, đánh giá bổ sung về biến đổi khí hậu tác động đến việc sử dụng đất.

d. Phân tích, đánh giá bổ sung tình hình quản lý, sử dụng đất:

Phân tích, đánh giá bổ sung tình hình thực hiện một số nội dung quản lý nhà nước về đất đai liên quan đến việc điều chỉnh quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất;

Phân tích, đánh giá hiện trạng, biến động sử dụng đất.

e. Phân tích, đánh giá kết quả thực hiện quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất kỳ trước:

Kết quả thực hiện quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất kỳ trước;

Phân tích, đánh giá những mặt được, những tồn tại và nguyên nhân

g. Lập bản đồ hiện trạng sử dụng đất phục vụ quy hoạch sử dụng đất.

h. Xây dựng các báo cáo chuyên đề.

i. Hội thảo và chỉnh sửa báo cáo chuyên đề, bản đồ sau hội thảo.

k. Đánh giá, nghiệm thu

4.1.2.2. Xây dựng phương án điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất;

a. Điều chỉnh định hướng sử dụng đất:

- Khái quát phương hướng, mục tiêu phát triển kinh tế - xã hội;

- Xây dựng quan điểm sử dụng đất;

- Xác định định hướng sử dụng đất đến từng vùng kinh tế - xã hội, theo các chỉ tiêu sử dụng đất nông nghiệp, đất khu công nghiệp, đất khu kinh tế, đất đô thị, đất phát triển hạ tầng cấp quốc gia.

b. Xây dựng phương án điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất:

- Xác định các chỉ tiêu phát triển kinh tế - xã hội trong kỳ quy hoạch sử dụng đất;

- Xác định nhu cầu sử dụng đất cho các ngành, lĩnh vực trong kỳ quy hoạch đến từng đơn vị hành chính cấp tỉnh và vùng kinh tế - xã hội;

- Tổng hợp nhu cầu sử dụng đất, cân đối để xác định các chỉ tiêu sử dụng đất và phân bổ đến từng đơn vị hành chính cấp tỉnh và vùng kinh tế - xã hội.

c. Đánh giá bổ sung tác động của phương án điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất đến kinh tế, xã hội và môi trường.

d. Xác định bổ sung các giải pháp thực hiện điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất.

e. Xây dựng hệ thống bảng, biểu số liệu phân tích, sơ đồ, biểu đồ.

f. Lập bản đồ điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất cấp quốc gia gồm:

Bản đồ điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất cả nước;

Bản đồ điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất các vùng kinh tế - xã hội.

g. Xây dựng các báo cáo chuyên đề.

h. Hội thảo và chỉnh sửa báo cáo chuyên đề, bản đồ sau hội thảo.

i. Đánh giá, nghiệm thu.

4.1.2.3. Lập kế hoạch sử dụng đất kỳ cuối:

a. Khái quát phương hướng, mục tiêu phát triển kinh tế - xã hội trong kỳ kế hoạch

b. Xây dựng kế hoạch sử dụng đất:

- Xác định các chỉ tiêu sử dụng đất kỳ cuối theo phương án điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất nêu tại Khoản 2 Điều 18 của Thông tư 29, phân bổ đến từng đơn vị hành chính cấp tỉnh và vùng kinh tế - xã hội;

- Xác định diện tích các loại đất cần chuyển mục đích sử dụng đất quy định tại các điểm a, b, c, d và e Khoản 1 Điều 57 của Luật Đất đai trong kỳ kế hoạch đến từng đơn vị hành chính cấp tỉnh và vùng kinh tế - xã hội;

- Xác định diện tích đất chưa sử dụng đưa vào sử dụng trong kỳ kế hoạch đến từng đơn vị hành chính cấp tỉnh và từng vùng kinh tế - xã hội;

- Xác định quy mô, địa điểm công trình, dự án sử dụng đất vào các mục đích quy định tại Điều 61 và các khoản 1, 2 Điều 62 của Luật Đất đai để thực hiện trong kỳ kế hoạch sử dụng đất;

- Dự kiến các nguồn thu từ giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất và các khoản chi cho việc bồi thường, hỗ trợ, tái định cư theo kế

hoạch sử dụng đất.

c. Xác định các giải pháp thực hiện kế hoạch sử dụng đất.

d. Lập hệ thống bảng, biểu số liệu phân tích, sơ đồ, biểu đồ.

e. Xây dựng báo cáo chuyên đề.

f. Hội thảo và chỉnh sửa báo cáo chuyên đề.

g. Đánh giá, nghiệm thu.

4.1.2.4. Xây dựng báo cáo thuyết minh tổng hợp và các tài liệu có liên quan;

Việc xây dựng báo cáo thuyết minh tổng hợp và các tài liệu có liên quan được thực hiện theo trình tự quy định tại Điều 14 của Thông tư 29.

4.1.2.5. Thẩm định, phê duyệt và công bố công khai.

Việc thẩm định, phê duyệt và công bố công khai điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất và kế hoạch sử dụng đất kỳ cuối được thực hiện theo trình tự quy định tại Điều 15 của Thông tư 29

4.2 Trình tự, nội dung lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất của tỉnh, huyện

4.2.1 Trình tự, nội dung lập quy hoạch sử dụng đất và kế hoạch sử dụng đất kỳ đầu của tỉnh, huyện

4.2.1.1 Điều tra nghiên cứu, phân tích tổng hợp điều kiện tự nhiên, kinh tế xã hội của địa phương

- Điều tra thu thập các thông tin, tư liệu về điều kiện tự nhiên và các nguồn tài nguyên của địa phương (địa lý, địa hình, địa chất thổ nhưỡng, khí tượng thủy văn, tài nguyên rừng, biển, khoáng sản).

- Thu thập các nguồn thông tin về chỉ tiêu phát triển kinh tế - xã hội, quy hoạch phát triển các ngành của địa phương.

- Hiện trạng kinh tế - xã hội của địa phương (tăng trưởng kinh tế - dân số, việc làm, phân bố dân cư, cơ sở hạ tầng...).

- Quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất của cấp trên có liên quan.

- Bản đồ hiện trạng sử dụng đất của địa phương, của các đơn vị cấp dưới và bản đồ quy hoạch các ngành tại địa phương.

4.2.1.2 Đánh giá tình hình sử dụng đất và biến động sử dụng đất của địa phương với giai đoạn 10 năm trước (như với QHSDD cả nước nhưng cụ thể ở địa phương và các đơn vị hành chính cấp dưới trực tiếp): Đất nông nghiệp, đất phi nông nghiệp, đất chưa sử dụng.

4.2.1.3 Đánh giá tiềm năng đất đai và sự phù hợp của hiện trạng sử dụng đất so với xu hướng phát triển kinh tế - xã hội, khoa học công nghệ của địa phương (với đất nông nghiệp - đất phi nông nghiệp, đất chưa sử dụng. Đánh

giá như với QHSDD cả nước và cụ thể với địa phương - tới từng đơn vị hành chính cấp dưới trực tiếp).

4.2.1.4 Đánh giá kết quả thực hiện QHSDD kỳ trước: Như với QHSDD cả nước, đánh giá cụ thể tới từng đơn vị hành chính cấp dưới trực tiếp.

4.2.1.5 Đánh giá kết quả thực hiện kế hoạch sử dụng đất kỳ trước.

4.2.1.6 Định hướng dài hạn về sử dụng đất của địa phương (20 năm và xa hơn).

4.2.1.7 Xác định phương hướng, mục tiêu sử dụng đất trong kỳ quy hoạch:

- Tổng hợp nhu cầu
- Xác định khả năng đáp ứng
- Xác định phương hướng, mục tiêu sử dụng đất kỳ quy hoạch căn cứ vào nhu cầu và khả năng đáp ứng.

4.2.1.8 Xây dựng các phương án QHSDD

- Xây dựng các phương án phân bổ quỹ đất cho các nhu cầu phát triển kinh tế - xã hội, quốc phòng an ninh của địa phương (đất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản..., đất phi nông nghiệp) làm rõ các diện tích không thay đổi hoặc thay đổi mục đích sử dụng, diện tích chưa sử dụng vào sử dụng - làm cụ thể tới từng đơn vị hành chính cấp dưới trực tiếp.

- Khoanh trên bản đồ các diện tích 4mm² trở lên thể hiện ở từng địa phương và trong quy hoạch sử dụng đất của cấp trên.

4.2.1.9 Phân tích hiệu quả kinh tế, xã hội, môi trường của các phương án QHSDD (như QHSDD cả nước - cụ thể cho đối tượng quy hoạch)

4.2.1.10 Lựa chọn phương án QHSDD hợp lý

4.2.1.11 Phân kỳ QHSDD: Phân chia các chỉ tiêu nội dung QHSDD theo 2 kỳ kế hoạch sử dụng đất. Kỳ đầu (5 năm đầu) và kỳ cuối (5 năm cuối).

4.2.1.12 Xây dựng bản đồ QHSDD: Theo phương án QHSDD đã được lựa chọn

4.2.1.13 Lập kế hoạch sử dụng đất kỳ đầu

- Cụ thể hoá các chỉ tiêu kế hoạch sử dụng đất kỳ đầu tới từng năm và từng đơn vị hành chính cấp dưới trực tiếp.

- Dự kiến thu ngân sách (từ giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất, các loại thuế liên quan) và chi (bồi thường, hỗ trợ, tái định cư ở địa phương).

4.2.1.14 Xác định các biện pháp bảo vệ, cải tạo đất và môi trường (như QHSDD cả nước - cụ thể với địa phương).

4.2.1.15 Xác định các giải pháp tổ chức thực hiện quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất (Như QHSDD cả nước - cụ thể với từng địa phương).

Như vậy về cơ bản các nội dung và trình tự QHSDD, kế hoạch sử dụng đất cấp huyện, tỉnh cũng tương tự QHSDD toàn quốc, tuy nhiên nó chi tiết, cụ thể hơn, được vận dụng cụ thể với từng địa phương trên địa bàn quy hoạch.

4.2.2 Trình tự, nội dung lập kế hoạch sử dụng đất kỳ cuối của tỉnh, huyện

4.2.2.1 *Phân tích, đánh giá kết quả thực hiện kế hoạch sử dụng đất kỳ đầu của địa phương và cụ thể đến từng đơn vị hành chính cấp dưới trực tiếp (như kế hoạch sử dụng đất kỳ cuối trong QHSDD cả nước)*

4.2.2.2 *Thu thập bản đồ hiện trạng sử dụng đất của địa phương: Bản đồ hiện trạng sử dụng đất của địa phương và của các cấp dưới trực tiếp.*

4.2.2.3 *Xây dựng kế hoạch sử dụng đất kỳ cuối*

- Xác định tổng chỉ tiêu sử dụng đất cần thực hiện cho kế hoạch sử dụng đất kỳ cuối.

- Xác định các chỉ tiêu không có khả năng thực hiện, các chỉ tiêu điều chỉnh kế hoạch để đề nghị điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất, các chỉ tiêu kế hoạch sử dụng đất kỳ cuối đến từng năm và cho từng đơn vị hành chính cấp dưới trực tiếp.

- Dự kiến các khoản thu - chi có liên quan đến sử dụng đất.

4.2.2.4 *Xác định các giải pháp thực hiện kế hoạch sử dụng đất kỳ cuối (như với kế hoạch sử dụng đất kỳ cuối cả nước)*

Các nội dung, trình tự lập kế hoạch sử dụng đất kỳ cuối cấp tỉnh, huyện cũng tương tự như đối với cả nước, song nó chi tiết và cụ thể hơn tới các địa phương trên địa bàn đối tượng quy hoạch.

4.2.3 Trình tự, nội dung điều chỉnh quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất của tỉnh, huyện

4.2.3.1 *Điều chỉnh QHSDD*

- Điều tra, phân tích, đánh giá mức độ ảnh hưởng của các yếu tố làm thay đổi cơ cấu sử dụng đất trong kỳ quy hoạch.

- Xây dựng phương án điều chỉnh phân bổ quỹ đất trong thời gian còn lại của kỳ QHSDD, cụ thể với từng đơn vị hành chính cấp dưới trực tiếp, với các mục đích sử dụng đất (nông nghiệp, phi nông nghiệp như với điều chỉnh QHSDD cả nước)

- Lựa chọn phương án điều chỉnh QHSDD (như với điều chỉnh QHSDD cả nước).

- Xây dựng bản đồ điều chỉnh QHSDD theo phương án đã chọn.

4.2.3.2 *Điều chỉnh kế hoạch sử dụng đất*

- Phân tích đánh giá kết quả thực hiện kế hoạch sử dụng đất đến thời điểm điều chỉnh của địa phương cụ thể tới từng đơn vị hành chính cấp dưới trực tiếp.

- Xác định phần chỉ tiêu chưa thực hiện của địa phương và cụ thể tới từng đơn vị cấp dưới trực tiếp.

- Xác định tổng chỉ tiêu trong phương án điều chỉnh kế hoạch sử dụng đất và các chỉ tiêu cần điều chỉnh.

- Xác định các chỉ tiêu có thể thực hiện trong thời gian còn lại của kỳ kế hoạch. Các chỉ tiêu không có khả năng thực hiện thì điều chỉnh cho kỳ sau hoặc huỷ bỏ.

- Cụ thể hoá các chỉ tiêu sau khi đã điều chỉnh tới từng năm và cho từng đơn vị hành chính cấp dưới trực tiếp.

- Điều chỉnh thu chi ngân sách do điều chỉnh kế hoạch.

- Xác định các giải pháp thực hiện

Việc điều chỉnh QHSDĐ, kế hoạch sử dụng đất cấp tỉnh, huyện có nội dung và trình tự tương tự như điều chỉnh QHSDĐ và kế hoạch sử dụng đất cả nước, nhưng nó chi tiết, cụ thể hơn với địa phương trên địa bàn của đối tượng quy hoạch.

4.3. Quy trình lập quy hoạch sử dụng đất và kế hoạch sử dụng đất quốc phòng, đất an ninh kỳ đầu

4.3.1. Trình tự lập quy hoạch sử dụng đất và kế hoạch sử dụng đất quốc phòng, đất an ninh kỳ đầu

Việc lập quy hoạch sử dụng đất và kế hoạch sử dụng đất quốc phòng, đất an ninh kỳ đầu được thực hiện theo trình tự sau:

- Điều tra, thu thập thông tin, tài liệu;

- Phân tích, đánh giá điều kiện tự nhiên, kinh tế - xã hội và môi trường; tình hình quản lý, sử dụng đất; kết quả thực hiện quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất quốc phòng, đất an ninh kỳ trước;

- Xây dựng phương án quy hoạch sử dụng đất quốc phòng, đất an ninh;

- Lập kế hoạch sử dụng đất quốc phòng, đất an ninh kỳ đầu;

- Xây dựng báo cáo thuyết minh tổng hợp và các tài liệu có liên quan;

- Thẩm định, phê duyệt quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất quốc phòng, đất an ninh.

4.3.1.1. Điều tra, thu thập thông tin, tài liệu

- Thu thập các thông tin, tài liệu:

+ Thu thập các thông tin, tài liệu liên quan đến điều kiện tự nhiên, kinh

tế, xã hội và môi trường tác động đến việc sử dụng đất quốc phòng, đất an ninh; tình hình quản lý, sử dụng đất, biến động sử dụng đất, kết quả thực hiện quy hoạch sử dụng đất quốc phòng, đất an ninh kỳ trước;

+ Thu thập các thông tin, tài liệu về nhu cầu sử dụng đất quốc phòng, đất an ninh;

+ Phân loại và đánh giá các thông tin, tài liệu thu thập được.

- Điều tra, khảo sát thực địa:

+ Xác định những nội dung cần điều tra khảo sát thực địa; xây dựng kế hoạch khảo sát thực địa;

+ Điều tra, khảo sát thực địa;

+ Chính lý bổ sung thông tin, tài liệu trên cơ sở kết quả điều tra, khảo sát thực địa

- Tổng hợp, xử lý các thông tin, tài liệu

- Lập báo cáo kết quả điều tra, thu thập các thông tin, tài liệu

- Hội thảo thống nhất về các thông tin, tài liệu điều tra.

- Đánh giá, nghiệm thu.

4.3.1.2. Phân tích, đánh giá điều kiện tự nhiên, kinh tế - xã hội và môi trường; tình hình quản lý, sử dụng đất; kết quả thực hiện quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất quốc phòng, đất an ninh kỳ trước

- Phân tích điều kiện tự nhiên, kinh tế - xã hội và môi trường:

+ Phân tích đặc điểm điều kiện tự nhiên và hiện trạng môi trường;

+ Phân tích thực trạng phát triển kinh tế - xã hội;

+ Đánh giá chung.

- Phân tích, đánh giá tình hình thực hiện quản lý nhà nước về đất quốc phòng, đất an ninh.

- Phân tích, đánh giá hiện trạng và biến động sử dụng đất quốc phòng, đất an ninh theo chu kỳ 10 năm.

- Phân tích, đánh giá kết quả thực hiện quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất quốc phòng, đất an ninh kỳ trước:

+ Kết quả thực hiện các chỉ tiêu quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất kỳ trước;

+ Đánh giá những mặt được, những tồn tại và nguyên nhân;

+ Bài học kinh nghiệm.

- Xây dựng các báo cáo chuyên đề, các bảng, biểu số liệu, sơ đồ, biểu đồ.

- Hội thảo và chỉnh sửa báo cáo chuyên đề sau hội thảo.

- Đánh giá, nghiệm thu.

4.3.1.3. Xây dựng phương án quy hoạch sử dụng đất quốc phòng, đất an ninh

- Xác định định hướng sử dụng đất quốc phòng, đất an ninh:

+ Khái quát phương hướng, mục tiêu phát triển kinh tế - xã hội, quốc phòng, an ninh;

+ Xây dựng quan điểm sử dụng đất quốc phòng, đất an ninh;

+ Xác định định hướng sử dụng đất quốc phòng, đất an ninh đến từng vùng kinh tế - xã hội.

- Xây dựng phương án quy hoạch sử dụng đất quốc phòng, đất an ninh:

+ Xác định các chỉ tiêu phát triển kinh tế - xã hội, quốc phòng, an ninh trong kỳ quy hoạch;

+ Xác định nhu cầu sử dụng đất quốc phòng, đất an ninh cho từng mục đích sử dụng quy định tại Điều 61 của Luật Đất đai trong kỳ quy hoạch phù hợp với quy hoạch tổng thể phát triển kinh tế - xã hội, quốc phòng, an ninh và kế hoạch phát triển kinh tế - xã hội của quốc gia;

+ Cân đối và phân bổ các chỉ tiêu sử dụng đất quốc phòng, đất an ninh đến từng đơn vị hành chính cấp tỉnh và vùng kinh tế - xã hội;

+ Xác định vị trí, diện tích đất quốc phòng, đất an ninh để giao lại cho địa phương quản lý, sử dụng vào mục đích phát triển kinh tế - xã hội.

+ Đánh giá tác động của phương án quy hoạch sử dụng đất quốc phòng, đất an ninh đến kinh tế, xã hội, môi trường.

- Phân kỳ quy hoạch sử dụng đất quốc phòng, đất an ninh:

+ Xác định nhu cầu sử dụng đất quốc phòng, an ninh trong mỗi kỳ kế hoạch sử dụng 05 năm theo phương án quy hoạch sử dụng đất quốc phòng, đất an ninh;

+ cân đối, phân bổ quỹ đất trong phương án quy hoạch sử dụng đất quốc phòng, đất an ninh cho từng kỳ kế hoạch 05 năm.

- Giải pháp thực hiện quy hoạch sử dụng đất quốc phòng, đất an ninh.

- Xây dựng hệ thống bảng, biểu số liệu phân tích, sơ đồ, biểu đồ.

- Xây dựng các báo cáo chuyên đề.

- Hội thảo và chỉnh sửa báo cáo chuyên đề sau hội thảo.

- Đánh giá, nghiệm thu.

4.3.1.4. Lập kế hoạch sử dụng đất quốc phòng, đất an ninh kỳ đầu

- Xác định chỉ tiêu phát triển kinh tế - xã hội, quốc phòng, an ninh

trong kỳ kế hoạch.

- Xây dựng kế hoạch sử dụng đất quốc phòng, đất an ninh kỳ đầu:

- + Xác định khu vực, diện tích đất sử dụng vào mục đích quốc phòng, an ninh trong kỳ kế hoạch đã được phân bổ tại Điểm b Khoản 5 Điều 73 của Thông tư này cụ thể đến từng năm và phân bổ đến từng đơn vị hành chính cấp tỉnh và vùng kinh tế - xã hội;

- + Xác định cụ thể vị trí, diện tích đất quốc phòng, đất an ninh bàn giao lại cho địa phương quản lý trong kỳ kế hoạch và phân bổ đến từng vùng kinh tế - xã hội và từng đơn vị hành chính cấp tỉnh;

- + Xác định diện tích các loại đất chuyển sang sử dụng vào mục đích quốc phòng, an ninh trong kỳ kế hoạch và phân bổ đến từng vùng kinh tế - xã hội, từng đơn vị hành chính cấp tỉnh;

- + Xác định danh mục công trình, dự án sử dụng đất vào mục đích quốc phòng, an ninh để thực hiện trong kỳ kế hoạch cụ thể đến từng năm;

- + Xác định các giải thực hiện kế hoạch sử dụng đất quốc phòng, đất an ninh.

- Lập hệ thống bảng, biểu số liệu phân tích, sơ đồ, biểu đồ.

- Xây dựng báo cáo chuyên đề.

- Hội thảo và chỉnh sửa báo cáo chuyên đề sau hội thảo.

- Đánh giá, nghiệm thu.

4.3.1.5. Xây dựng báo cáo thuyết minh tổng hợp và các tài liệu có liên quan

- Xây dựng báo cáo thuyết minh tổng hợp.

- Hoàn thiện hệ thống bảng, biểu số liệu, sơ đồ, biểu đồ.

- Hội thảo.

- Hoàn thiện báo cáo thuyết minh tổng hợp; hệ thống bảng, biểu số liệu, sơ đồ, biểu đồ sau hội thảo.

- Lấy ý kiến góp ý của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh về quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất quốc phòng, đất an ninh.

- Dự thảo các văn bản trình duyệt quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất quốc phòng, đất an ninh.

- Nhân sao hồ sơ, tài liệu phục vụ trình duyệt quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất quốc phòng, đất an ninh.

- Đánh giá, nghiệm thu.

4.3.1.6. Thẩm định, phê duyệt quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất quốc phòng, đất an ninh

- Thẩm định quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất quốc phòng, đất an ninh; chỉnh sửa, hoàn thiện hồ sơ, tài liệu quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất quốc phòng, đất an ninh sau thẩm định.

- Trình Chính phủ phê duyệt quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất quốc phòng, đất an ninh.

- Đánh giá, nghiệm thu.

- Giao nộp sản phẩm Dự án.

4.3.2. Quy trình lập kế hoạch sử dụng đất quốc phòng, đất an ninh kỳ cuối

4.3.2.1. Trình tự lập kế hoạch sử dụng đất quốc phòng, đất an ninh kỳ cuối

Việc lập kế hoạch sử dụng đất quốc phòng, đất an ninh kỳ cuối được thực hiện theo trình tự sau:

+ Điều tra, thu thập thông tin, tài liệu; phân tích, đánh giá điều kiện tự nhiên, kinh tế, xã hội và môi trường; tình hình quản lý, sử dụng đất quốc phòng, đất an ninh; kết quả thực hiện kế hoạch sử dụng đất quốc phòng, đất an ninh kỳ trước;

- Lập kế hoạch sử dụng đất quốc phòng, đất an ninh kỳ cuối;

- Xây dựng báo cáo thuyết minh tổng hợp và các tài liệu có liên quan

- Thẩm định, phê duyệt kế hoạch sử dụng đất quốc phòng, đất an ninh kỳ cuối.

4.3.2.2. Điều tra, thu thập thông tin, tài liệu; phân tích, đánh giá điều kiện tự nhiên, kinh tế - xã hội và môi trường; tình hình quản lý, sử dụng đất quốc phòng, đất an ninh; kết quả thực hiện kế hoạch sử dụng đất quốc phòng, đất an ninh kỳ trước

- Điều tra, thu thập các thông tin, tài liệu:

+ Thu thập các thông tin, tài liệu liên quan đến điều kiện tự nhiên, kinh tế - xã hội và môi trường; tình hình quản lý, sử dụng đất quốc phòng, đất an ninh, biến động sử dụng đất quốc phòng, đất an ninh; kết quả thực hiện kế hoạch sử dụng đất quốc phòng, đất an ninh kỳ trước;

+ Điều tra, khảo sát thực địa.

- Tổng hợp, xử lý các thông tin, tài liệu; lập báo cáo kết quả điều tra, thu thập các thông tin, tài liệu.

- Phân tích, đánh giá điều kiện tự nhiên, kinh tế, xã hội và môi trường:

+ Phân tích, đánh giá điều kiện tự nhiên, môi trường;

+ Phân tích, đánh giá điều kiện kinh tế - xã hội.

- Phân tích, đánh giá tình hình quản lý, sử dụng đất quốc phòng, đất an ninh:

+ Phân tích, đánh giá tình hình quản lý, sử dụng đất quốc phòng, đất an ninh;

+ Phân tích, đánh giá hiện trạng và biến động sử dụng đất quốc phòng, đất an ninh.

- Phân tích, đánh giá kết quả thực hiện kế hoạch sử dụng đất quốc phòng, đất an ninh kỳ trước.

- Xây dựng các báo cáo chuyên đề.

- Hội thảo và chỉnh sửa báo cáo sau hội thảo.

- Đánh giá, nghiệm thu.

4.3.2.4. Lập kế hoạch sử dụng đất quốc phòng, đất an ninh kỳ cuối

Việc lập kế hoạch sử dụng đất quốc phòng, đất an ninh kỳ cuối được thực hiện theo trình tự quy định tại Điều 74 của Thông tư 29.

4.3.2.5. Xây dựng báo cáo thuyết minh tổng hợp và các tài liệu có liên quan

Việc xây dựng báo cáo thuyết minh tổng hợp và các tài liệu có liên quan được thực hiện theo trình tự quy định tại Điều 75 của Thông tư 29.

4.3.2.6. Thẩm định, phê duyệt kế hoạch sử dụng đất quốc phòng, đất an ninh kỳ cuối

Việc thẩm định, phê duyệt kế hoạch sử dụng đất quốc phòng, đất an ninh kỳ cuối được thực hiện theo trình tự quy định tại Điều 76 của Thông tư 29.

Chương 5: Phương pháp thực hiện các nội dung công việc chủ yếu trong quy hoạch sử dụng đất chi tiết

5.1 Công tác chuẩn bị và điều tra cơ bản

5.1.1 Công tác chuẩn bị

Trong một quá trình thực hiện công tác QHSDD công tác chuẩn bị có một vị trí rất quan trọng, bao gồm các công việc:

- Thành lập ban chỉ đạo thực hiện quy hoạch sử dụng đất.
- Tổ chức lực lượng triển khai thực hiện.
- Chuẩn bị điều kiện và phương tiện làm việc
- Xây dựng đề cương, kế hoạch công tác

5.1.1.1 Thành lập ban chỉ đạo

a) Thành phần ban chỉ đạo

Ban chỉ đạo QHSDD bao gồm các thành viên sau đây:

- Chủ tịch UBND: Trưởng ban
- Các phó chủ tịch UBND
- Đại biểu HĐND
- Cán bộ địa chính
- Đại diện các ban ngành trong
- Chủ nhiệm các HTX Nông nghiệp, giám đốc các nông lâm trường có liên quan, trưởng các thôn bản.

b, Nhiệm vụ của ban chỉ đạo

Ban chỉ đạo chịu trách nhiệm tổ chức triển khai công tác QHSDD, gồm các nhiệm vụ:

- Tổ chức lực lượng triển khai thực hiện công tác xây dựng phương án (nếu tự làm), hoặc ký hợp đồng thuê các cơ quan chuyên môn nhà nước có chức năng làm quy hoạch.
- Chuẩn bị nguồn kinh phí thực hiện.
- Chỉ đạo, theo dõi tiến độ làm quy hoạch.
- Tổ chức các cuộc họp để giải quyết các vấn đề phát sinh trong quá trình quy hoạch như:
 - + Ranh giới với các địa phương có liên quan
 - + Ranh giới giữa các thôn bản, các HTX, các nông lâm trường và các cơ quan đơn vị đóng trên địa bàn.
- Tổ chức thông báo và lấy ý kiến nhân dân về dự án quy hoạch.

- Thực hiện mối liên hệ giữa địa phương với các ngành có nhu cầu sử dụng đất trên địa bàn.

- Chịu trách nhiệm về phương án QHSDD

- Tổ chức thông qua phương án QHSDD trước HĐND và đệ trình lên UBND cấp trên thẩm định, phê duyệt.

5.1.1.2 Tổ chức lượng

- QHSDD là một lĩnh vực khoa học chuyên môn mang tính tổng hợp, do đó lực lượng làm công tác này cần phải được đào tạo chính quy tại các trường đại học, trung học chuyên nghiệp và phải trải qua kinh nghiệm thực tế thì chất lượng của phương án quy hoạch được xây dựng mới đảm bảo yêu cầu.

- Hiện nay, do khó khăn trong công tác đào tạo đội ngũ cán bộ chuyên môn, có thể áp dụng các hình thức tổ chức lực lượng làm công tác quy hoạch ở như sau:

+ Nếu địa phương tự làm thì cần có sự chỉ đạo giúp đỡ có hiệu quả của cấp trên Cử các chuyên gia cố vấn chuyên môn từ các cơ quan có liên quan ở huyện, tỉnh xuống trực tiếp tham gia và chỉ đạo thực hiện, tổ chức các lớp tập huấn về quy trình, bồi dưỡng kiến thức về QHSDD cho những người tham gia thực hiện công tác quy hoạch.

+ Nếu hợp đồng thuê các đơn vị, cơ quan chuyên môn có chức năng làm quy hoạch thì phải có sự tham gia trực tiếp của các cán bộ địa phương và người dân, có sự giám sát chỉ đạo của cơ quan quản lý đất đai cấp trên trực tiếp. Trong trường hợp này cần lập dự toán kinh phí làm cơ sở cho hợp đồng và tổ chức thực hiện.

- Để đảm bảo chất lượng của phương án quy hoạch, cần đảm bảo các yêu cầu sau:

+ Có đội ngũ cán bộ được đào tạo chuyên sâu ở bậc đại học, trung cấp, sơ cấp.

+ Cần xây dựng hoàn chỉnh hệ thống tài liệu, quy trình quy phạm, định mức tính toán, trang bị máy móc thiết bị và phương tiện công tác cần thiết.

+ Có sự chỉ đạo chặt chẽ từ trên xuống dưới, sự tham mưu có hiệu quả của cơ quan chuyên môn, sự phối hợp chặt chẽ tích cực của các bên có liên quan, có phương pháp đúng, tinh thần trách nhiệm và thái độ khoa học nghiêm túc của người làm quy hoạch. Đặc biệt có sự tham gia trực tiếp của những người dân có kinh nghiệm trên địa bàn, các cán bộ có trách nhiệm của địa phương (đặc biệt vai trò của chủ nhiệm phương án QHSDD là hết sức quan trọng).

5.1.1.3 Chuẩn bị phương tiện, điều kiện làm việc

Các phương tiện, điều kiện làm việc cần được chuẩn bị chu đáo bao gồm:

- Máy móc thiết bị, trang bị kỹ thuật: Máy đo đạc, địa bàn, thước dây, máy đo diện tích, dụng cụ vẽ...

- Văn phòng phẩm: Giấy, bút mực... các loại cần thiết

- Chỗ làm việc: Phòng, bàn ghế..

- Các điều kiện sinh hoạt và làm việc:

+ Chỗ ăn ở

+ Phương tiện đi lại, liên lạc

+ Phương tiện bảo hộ lao động

+ Dịch vụ y tế...

5.1.1.4 Xây dựng đề cương, kế hoạch công tác

- Xây dựng đề cương, kế hoạch công tác là rất cần thiết đảm bảo cho công tác quy hoạch được thực hiện đúng thời gian quy định và có chất lượng cao. Thực tế cho thấy, nếu không có đề cương công tác, không xây dựng kế hoạch và chỉ đạo thực hiện chặt chẽ thì công tác quy hoạch nói chung thường bị kéo dài mà vẫn không đảm bảo chất lượng.

- Đề cương công tác quy hoạch cần xác định rõ mục đích yêu cầu, các nội dung công việc, phương pháp thực hiện từng nội dung và phân công trách nhiệm ai, bộ phận nào thực hiện, tiến độ thực hiện và yêu cầu chất lượng công việc cũng như các điều kiện cần thiết để thực hiện.

- Lập kế hoạch tiến độ công tác bao gồm:

+ Kế hoạch chung

+ Kế hoạch cụ thể từng công việc

+ Kế hoạch của từng bộ phận (và cá nhân)

+ Kế hoạch hàng tuần, hàng tháng

- Đề cương, kế hoạch công tác thường do chủ nhiệm phương án xây dựng, thảo luận và thống nhất trong tổ công tác và các bên tham gia, thông qua ban chỉ đạo và đưa vào thực hiện. Trước khi xây dựng đề cương cần thu thập những thông tin cần thiết ban đầu có liên quan để việc xây dựng đề cương được phù hợp như: các văn bản pháp lý, tình hình công tác QHSĐĐ chung ở địa phương và yêu cầu nhiệm vụ...

5.1.2 Công tác điều tra cơ bản

5.1.2.1 Công tác điều tra nội nghiệp (điều tra trong phòng)

- Mục đích của công tác này là thu thập các tài liệu và số liệu cần thiết cho công tác quy hoạch phân bổ đất đai và các nội dung khác của phương án

quy hoạch: các thông tin này phải thể hiện các đặc điểm của đối tượng quy hoạch cũng như tình hình hiện tại và tương lai phát triển của nó.

- Số lượng và loại tài liệu cần thu thập phụ thuộc vào mức độ yêu cầu của quy hoạch và các điều kiện tự nhiên, kinh tế xã hội, tình hình sử dụng đất của từng xã cụ thể. Nhìn chung khi QHSDD cấp xã cần thu thập các tài liệu sau đây:

- + Các tài liệu về điều kiện tự nhiên
- + Các tài liệu về điều kiện kinh tế xã hội
- + Tài liệu pháp quy và tài liệu về phương hướng mục tiêu phát triển kinh tế - xã hội

- + Tài liệu về tình hình sử dụng đất của địa phương
- + Các tài liệu điều tra khảo sát đã tiến hành
- + Các tài liệu bản đồ trên địa bàn

a, Các tài liệu về điều kiện tự nhiên:

- Vị trí địa lý
- Khí hậu, thời tiết: Nhiệt độ, ẩm độ, lượng mưa, lượng bốc hơi, chế độ gió, số ngày nắng, số giờ nắng...

- Địa hình: dạng địa hình, độ dốc, độ cao tuyệt đối, độ cao tương đối

- Địa chất, thổ nhưỡng: Nền địa chất (đá mẹ), quá trình hình thành đất, phân loại đất theo phát sinh học, tính chất lý tính hoá tính và sinh vật học của đất.

- Thủy văn: Các nguồn nước và chế độ nước, phân bố trên địa bàn lãnh thổ.

- Đặc điểm lớp thảm thực vật và tài nguyên rừng (động vật, thực vật)

- Các loại khoáng sản, trữ lượng, chất lượng và khả năng khai thác.

b, Tài liệu về điều kiện kinh tế - xã hội:

- Dân số và lao động: Tổng dân số, cơ cấu, số lao động, tỷ lệ tăng dân số, thành phần dân tộc, tập quán sinh hoạt, phân bố dân cư.

- Kiến trúc cơ sở hạ tầng và văn hoá - xã hội:

- + Nhà ở, giao thông, thủy lợi, cơ khí, điện, các công trình phục vụ sản xuất, đời sống.

- + Tình hình phát triển và các công trình phục vụ y tế, giáo dục, văn hoá xã hội.

- Tình hình sản xuất kinh doanh trên địa bàn:

- + Cơ cấu kinh tế các ngành nghề

+ Sự phát triển của từng ngành, diện tích năng suất sản lượng các ngành nông, lâm, ngư nghiệp.

+ Giá trị tổng sản phẩm và sản phẩm hàng hoá.

+ Đầu tư, chi phí sản xuất, thu nhập và lãi

- Tình hình sản xuất của các tổ chức, các nông hộ, trang trại, các mô hình sản xuất trên địa bàn: quy mô lao động, diện tích quản lý, cơ cấu sản xuất, cơ cấu thu nhập, thu nhập bình quân đầu người, nhu cầu, khó khăn và thuận lợi.

- Phân phối thu nhập, mức sống

c, Các tài liệu pháp quy và định hướng phát triển kinh tế - xã hội:

- Các thông tư, chỉ thị, quyết định, nghị quyết, công văn... có liên quan đến công tác QHSDD.

- Các văn bản pháp lý xác nhận quyền sử dụng đất của địa phương và các chủ sử dụng đất trong xã (giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyết định giao đất).

- Các tài liệu quy hoạch đã có trên vùng lãnh thổ của xã như QHSDD của xã, HTX, thôn bản, quy hoạch các nông lâm trường, quy hoạch các khu dân cư, giao thông, thủy lợi trên địa bàn.

- Các tài liệu quy hoạch của tỉnh, huyện có liên quan.

- Các tài liệu về phương hướng phát triển kinh tế - xã hội của xã trong 5 - 10 năm tới, dự kiến phát triển các ngành nghề trên địa bàn xã.

d, Các tài liệu về thống kê đất:

Các tài liệu thống kê về quản lý và sử dụng đất có thể thu thập ở huyện và trực tiếp ở xã bao gồm:

- Tổng diện tích tự nhiên của địa phương

- Diện tích từng thửa (theo sổ thống kê diện tích)

- Tài liệu về diện tích đất sử dụng có thời hạn

- Các tài liệu về tình hình thâm canh

e, Các tài liệu điều tra khảo sát đã tiến hành trên địa bàn

Việc thu thập các tài liệu điều tra khảo sát đã tiến hành trước đây thuộc các lĩnh vực có liên quan như: thổ nhưỡng, thủy nông, thực vật... trên địa bàn nhằm tận dụng triệt để các kết quả đã làm, đồng thời xác định mức độ cần điều tra khảo sát bổ sung trong công tác khảo sát thực địa.

- Các tài liệu khảo sát về thổ nhưỡng và xói mòn đất: đặc điểm lớp phủ bề mặt đất, các đặc tính lý hoá và sinh học đất, các số liệu về phân loại đất và

các quá trình hình thành đất, các quá trình xói mòn, chu kỳ lặp lại, đặc điểm khí hậu trong thời kỳ xói mòn, thiệt hại do xói mòn gây ra...

- Tài liệu khảo sát thực vật và tài nguyên rừng: Diện tích, phân bố, đặc điểm tài nguyên rừng và động thực vật rừng, tình hình sinh trưởng và vai trò tác dụng, giá trị của các loại tài nguyên động thực vật rừng.

- Các tài liệu khảo sát về thủy văn, thủy nông: Hệ thống sông suối, chế độ thủy văn, các nguồn nước và khả năng cung cấp cho sản xuất và đời sống, hệ thống tưới tiêu, các công trình thủy lợi...

- Tài liệu khảo sát giao thông: các loại hình và hệ thống giao thông vận tải, với đường bộ: cấp hạng kỹ thuật và chiều dài các tuyến đường, các công trình giao thông, chất lượng các tuyến đường, quy hoạch và kế hoạch xây dựng, cải tạo đường...

Khi thu thập các tài liệu điều tra khảo sát đã có cần chú ý đánh giá chất lượng, thời gian đã tiến hành và khả năng sử dụng trong công tác QHSDD chi tiết xã.

f, Tài liệu bản đồ:

- Bản đồ là cơ sở thể hiện các nội dung và kết quả công tác QHSDD. Thích hợp nhất là bản đồ địa chính đo mới, theo hệ tọa độ quốc gia. Trường hợp không có bản đồ địa chính thì có thể sử dụng bản đồ địa hình hoặc bản đồ giải thửa (bản đồ đo đạc theo chỉ thị 299 - TTg). Tỷ lệ bản đồ thích hợp trong QHSDD tùy theo quy mô diện tích và đặc điểm sử dụng đất.

- Khi thu thập tài liệu bản đồ cần chú ý các vấn đề sau:

+ Tình trạng chất lượng bản đồ

+ Năm đo vẽ

+ Phương pháp xây dựng bản đồ

+ Mức độ đáp ứng các yêu cầu kỹ thuật để thiết kế các nội dung quy hoạch.

- Theo phương pháp xây dựng, các loại bản đồ hiện đang sử dụng có thể chia thành hai loại sau:

+ Bản đồ đo vẽ bằng các phương pháp thông thường như đo vẽ mặt đất, bản đồ ảnh hàng không.

+ Bản đồ kỹ thuật số

- Nếu bản đồ được đo vẽ mặt đất thì phải kiểm tra các yếu tố sau:

+ Hồ sơ kỹ thuật về khống chế bản đồ (mật độ điểm khống chế, chiều dài đường chuyền, sai số đo cạnh và góc)

+ Yêu cầu kỹ thuật về đo chi tiết (mật độ điểm mìa, khoảng cách đo từ máy đến mìa...).

- Nếu là bản đồ ảnh thì cần chú ý kiểm tra độ chính xác thể hiện đường ranh giới bên ngoài của địa phương, ranh giới đất xâm, phụ canh, địa danh...

- Địa hình là một yếu tố quan trọng, nó ảnh hưởng rất lớn đến sản xuất nông nghiệp nói riêng và việc sử dụng đất nói chung. Khi bố trí sử dụng các loại đất: Nông nghiệp, rừng phòng hộ, khu dân cư, đường giao thông, hệ thống thủy lợi... đều phải đặc biệt chú ý tới yếu tố địa hình. Do vậy thể hiện các yếu tố địa hình trên bản đồ là hết sức cần thiết.

- Thông thường hiện nay bản đồ cơ bản (bản đồ địa hình) của các địa phương đều đã được xây dựng, có thể sử dụng trong công tác quy hoạch nói chung và QHSDD nói riêng. Cùng với bản đồ địa hình, các loại bản đồ đã được xây dựng trên địa bàn như các loại bản đồ hiện trạng, các loại bản đồ quy hoạch đều cần phải thu thập để xem xét đánh giá sử dụng trong công tác QHSDD chi tiết.

5.1.2.2 Công tác điều tra ngoại nghiệp

Nội dung và yêu cầu của công đoạn này phụ thuộc vào kết quả thu thập tài liệu, số liệu của bước nội nghiệp. Công tác này do các cán bộ chuyên môn thực hiện với sự tham gia của các bên có liên quan (về ranh giới) và đại diện các ban ngành, người dân trên địa bàn.

Nội dung điều tra ngoại nghiệp bao gồm:

- Kiểm tra mức độ phù hợp của các tài liệu pháp chế, thống kê và độ chính xác của bản đồ so với thực địa. Khi cần có thể phải tổ chức đo vẽ bổ sung những thay đổi về vị trí, hình dạng, kích thước hoặc mục đích sử dụng của các thửa đất.

- Xác định diện tích những khu vực có tranh chấp, sử dụng đất không hợp pháp, bất hợp lý.

- Bổ sung, chỉnh lý những thay đổi về đặc điểm thổ nhưỡng, địa hình, thực vật, hiện trạng sử dụng đất, các quá trình xói mòn, ô nhiễm, thoái hoá, khả năng xây dựng các công trình giao thông.

- Dự kiến khu vực phát triển dân cư mới trong tương lai và bố trí các công trình xây dựng cơ bản mới.

- Xác định những chi phí, thiệt hại sản xuất và chi phí đầu tư chưa sử dụng hết trên các khu vực dự kiến sử dụng vào mục đích khác (cấp đất ở, XDGB, giao thông, thủy lợi...).

5.1.2.3 Phân tích và tổng hợp tài liệu

Trên cơ sở các tài liệu thu thập nội nghiệp và điều tra ngoại nghiệp, tiến hành phân tích, tổng hợp, đánh giá để có những thông tin đủ tin cậy, rút ra những nhận định về tình hình quản lý sử dụng đất, làm cơ sở cho việc quy hoạch phân bổ sử dụng đất trên địa bàn xã.

Nội dung bao gồm:

- Chuẩn bị bản đồ thể hiện nội dung quy hoạch sử dụng đất.
- Lựa chọn và nghiên cứu các tài liệu đã điều tra và quy hoạch trước đó và rút ra kết luận.
- Nghiên cứu hiện trạng sản xuất các ngành nông lâm nghiệp của xã và các ngành khác trong 3 - 5 năm qua; tính được mức trung bình của các chỉ tiêu, đánh giá mức độ đạt được so với khả năng và mức độ trung bình của vùng.
- Nghiên cứu triển vọng phát triển nông lâm ngư nghiệp: khả năng mở rộng quy mô, tăng năng suất, đầu tư mới, thay đổi phương hướng, cơ cấu sản xuất, ứng dụng khoa học công nghệ mới.
- Đánh giá chất lượng đất đai.
- Khảo sát các vùng đất bị ô nhiễm, xói mòn và dự kiến các biện pháp bảo vệ, cải tạo đất và môi trường.
- Xác định khả năng mở rộng diện tích đất nông lâm nghiệp.
- Nghiên cứu, phân loại các điểm dân cư, số hộ, số lao động, cơ cấu lao động, ngành nghề, độ tuổi, sự biến động dân số, các công trình y tế, giáo dục, văn hoá, phúc lợi tại điểm dân cư.
- Nghiên cứu hiện trạng nguồn nước, đặc điểm, khả năng cung cấp nước, các đặc điểm có thể xây dựng hồ, đập chứa nước, trạm bơm, hệ thống mương máng...
- Đánh giá tình trạng đường giao thông, các loại hình giao thông vận tải, nghiên cứu xây dựng đường mới và các công trình giao thông.
- Phân tích đánh giá quỹ đất, đề xuất phương án phân bổ quỹ đất giữa các ngành, các nhu cầu:
 - + Hướng giải quyết các tồn tại về ranh giới hành chính, ranh giới giữa các chủ sử dụng đất.
 - + Cân đối đất đai phân bổ cho các chủ quản lý sử dụng đất.
 - + Phân bổ sử dụng đất theo các mục đích sử dụng chính.
 - + Xây dựng kế hoạch khai thác sử dụng đất.
- Hoàn chỉnh số liệu, biểu mẫu và kết quả nghiên cứu, khảo sát trên bản đồ hiện trạng sử dụng đất và viết báo cáo thuyết minh.

5.2 Quy hoạch sử dụng đất khu dân cư

5.2.1 ý nghĩa của việc phân bổ đất khu dân cư

5.2.1.1 Khái niệm và phân loại điểm dân cư nông thôn

a, Khái niệm:

- Điểm dân cư nông thôn là các trung tâm dân cư, trung tâm quản lý điều hành của xã hoặc các thôn bản, ở đó tập trung phần lớn các loại công trình sau:

+ Nhà ở, công trình phụ, vườn ao.. của các hộ gia đình nông dân.

+ Trụ sở UBND xã, ban quản lý HTX

+ Các công trình phục vụ sản xuất: kho tàng, nhà xưởng, sân phơi, trại chăn nuôi

+ Các công trình văn hoá phúc lợi: Trường học, trạm xá, nhà trẻ mẫu giáo, hội trường, câu lạc bộ, thư viện, nhà văn hoá...

+ Các công trình dịch vụ: chợ, cửa hàng, bưu điện...

- Điểm dân cư nông thôn thường có chức năng:

+ Là nơi ở của dân

+ Nơi thực hiện công tác chính quyền và quản lý xã hội

+ Tổ chức điều hành và quản lý sản xuất

+ Nơi phục vụ các nhu cầu sinh hoạt, đời sống văn hoá, giáo dục, y tế... cho nhân dân.

b, Phân loại điểm dân cư nông thôn:

- Căn cứ vào ý nghĩa và vai trò, các điểm dân cư nông thôn có thể chia thành các loại sau:

+ Điểm dân cư trung tâm xã: Đây là điểm dân cư lớn, là nơi thực hiện chức năng quản lý hành chính và điều hành sản xuất, ở đó có các công trình sau:

Trụ sở UBND xã, ban quản lý HTX

Nhà cửa, công trình công cộng và văn hoá phúc lợi, dịch vụ chung của xã.

Tập trung phần lớn số dân trong xã.

+ Điểm dân cư cấp thôn: Điểm dân cư có quy mô nhỏ hơn, là trung tâm của các đội sản xuất. ở đó có các công trình phục vụ sản xuất (kho, sân phơi, cơ sở chế biến), phục vụ văn hoá phúc lợi (nhà trẻ mẫu giáo) và nhà ở của người dân.

+ Các điểm dân cư chòm xóm nhỏ: Những điểm dân cư nhỏ, lẻ tẻ, chỉ bao gồm số ít hộ gia đình, không phải trung tâm đội sản xuất.

- Căn cứ khả năng mở rộng phát triển điểm dân cư trong tương lai, có thể chia thành các nhóm sau:

+ Nhóm 1: Các điểm dân cư được tiếp tục mở rộng và phát triển. Đó là các điểm dân cư có giá trị XDCB lớn, có vị trí thuận lợi trong quản lý điều

hành phát triển sản xuất và phục vụ đời sống, chúng sẽ được tiếp tục mở rộng, phát triển cả về quy mô và số lượng nhà cửa, các công trình trong tương lai.

+ Nhóm 2: Các điểm dân cư hạn chế phát triển

Đó là những điểm dân cư tương đối lớn, có vị trí không thuận lợi nhưng trước mắt còn có chức năng và ý nghĩa nhất định trong việc quản lý sản xuất, có tổng giá trị XDCB tương đối lớn. Các điểm dân cư này trong tương lai không mở rộng, không phát triển hộ mới, không được xây dựng các công trình kiên cố mà chỉ sửa chữa nhỏ. Các hộ trong 5 - 10 năm tới có thể sẽ chuyển đến các điểm dân cư nhóm 1 hoặc nhóm 4 để tiến tới xoá bỏ hoàn toàn hoặc giữ nguyên quy mô tùy theo trường hợp cụ thể.

+ Nhóm 3: Các điểm dân cư cần xoá bỏ trong kỳ quy hoạch. Đây thường là các chòm xóm nhỏ, lẻ tẻ, tự phát do lịch sử để lại, có vị trí không thuận lợi, thậm chí gây cản trở cho việc tổ chức lãnh thổ, do đó cần xoá bỏ trong thời gian tới (3- 5 năm)

+ Nhóm 4: Các điểm dân cư mới

Các điểm dân cư loại này được dự kiến quy hoạch xây dựng trong các trường hợp cần thiết như: Trên vùng lãnh thổ chưa có hệ thống định cư hoặc số hộ dân phát sinh lớn dẫn đến việc xây dựng điểm dân cư mới có lợi hơn việc mở rộng điểm dân cư cũ để thành lập trung tâm xã hoặc đội sản xuất.

5.2.1.2 ý nghĩa của việc phân bố điểm dân cư trên địa bàn xã

- Việc phân bố các điểm dân cư trên địa bàn xã đòi hỏi phải xác định đúng các yếu tố sau căn cứ các điều kiện tự nhiên kinh tế xã hội và định hướng phát triển của xã và chức năng, ý nghĩa của từng điểm dân cư:

+ Số lượng điểm dân cư

+ Quy mô diện tích và dân số của mỗi điểm dân cư

+ Vị trí phân bố của chúng trên lãnh thổ

- Xác định đúng các yếu tố trong phân bố dân cư có ý nghĩa hết sức quan trọng đối với sự phát triển kinh tế - xã hội của xã trong tương lai:

+ Nó tạo điều kiện thuận lợi để phục vụ tốt công tác quản lý hành chính, tổ chức chỉ đạo và quản lý điều hành sản xuất.

+ Vị trí và phân bố các điểm dân cư sẽ ảnh hưởng tới quy hoạch phân bố đầu tư xây dựng các công trình xây dựng phục vụ sản xuất và đời sống. Bố trí đúng vị trí và quy mô các điểm dân cư sẽ tạo điều kiện bố trí xây dựng hợp lý các công trình, phát huy hiệu quả của nó trong việc phục vụ quản lý điều hành, phục vụ sản xuất và đời sống nhân dân, nâng cao hiệu quả sử dụng đất.

+ Bố trí hợp lý các khu dân cư và các công trình xây dựng sẽ tạo điều kiện thuận lợi nâng cao đời sống vật chất tinh thần của người dân trên địa bàn.

- Khi quy hoạch đất khu dân cư trong tương lai cần giải quyết hai trường hợp: quy hoạch mở rộng các điểm dân cư hiện có và xây dựng các điểm dân cư mới. Trong mỗi trường hợp đó, nội dung, trình tự và phương pháp giải quyết các vấn đề có điểm không giống nhau.

5.2.2 Quy hoạch mở rộng các điểm dân cư hiện có

- Trong phần lớn các trường hợp QHSDĐ cấp xã, việc phân bố đất khu dân cư thực chất là việc giải quyết vấn đề mở rộng và phát triển các điểm dân cư hiện có. Từ hệ thống các điểm dân cư hiện có cần nghiên cứu để phân loại theo nhóm: Nhóm 1 (các điểm dân cư mở rộng phát triển), nhóm 2 (các điểm dân cư hạn chế phát triển), nhóm 3 (các điểm dân cư cần xoá bỏ trong kỳ quy hoạch). Đồng thời xác định những điểm dân cư nào thuộc nhóm 2 và nhóm 3 sẽ gắn với điểm dân cư nào thuộc nhóm 1.

- Điểm dân cư thuộc nhóm 1 - Nhóm các điểm dân cư tiếp tục phát triển mở rộng trong tương lai phải thoả mãn các điều kiện sau:

- + Phải có quy mô lớn, giá trị XD/CB cao.
- + Nằm trong số điểm dân cư phát triển theo phương án quy hoạch vùng.
- + Có vị trí thuận lợi cho việc đi lại, giao lưu với bên ngoài
- + Có nguồn nước ổn định và chất lượng tốt phục vụ sinh hoạt
- + Có điều kiện mở rộng diện tích trong tương lai
- + Đáp ứng yêu cầu vệ sinh phòng bệnh, có cảnh quan đẹp
- + Đáp ứng yêu cầu về kiến trúc và xây dựng

- Nội dung quy hoạch mở rộng điểm dân cư hiện tại cần giải quyết các vấn đề sau:

- + Dự báo mức độ biến động dân số và số hộ phát sinh trong tương lai
- + Dự báo nhu cầu đất ở tăng thêm
- + Xác định khu vực thích hợp để mở rộng điểm dân cư
- + Lập bản vẽ mặt bằng khu vực cấp đất mới

5.2.2.1 Dự báo mức gia tăng dân số và số hộ

- Để dự báo mức độ biến động dân số và số hộ trong tương lai cần điều tra thu thập các tài liệu về mức biến động dân số, số hộ tại mỗi điểm dân cư trong vòng 5 năm gần đây, số con trai chưa vợ ở các nhóm tuổi có thể kết hôn trong kỳ quy hoạch, số cặp kết hôn trung bình và tuổi kết hôn trung bình trong vòng 5 năm qua, tỷ lệ tăng dân số tự nhiên và tỷ lệ tăng dân số cơ học.

- Dân số tương lai của mỗi điểm dân cư có thể dự báo theo công thức sau:

$$N_t = N_o \left(1 + \frac{P \pm V}{100} \right)^n$$

(1)

Trong đó: - Nt: dân số năm quy hoạch
- No: Dân số năm hiện trạng
- P: Tỷ lệ tăng dân số tự nhiên
- V: Tỷ lệ tăng dân số cơ học
- n: Số năm dự tính (kể từ năm hiện trạng đến năm định hình quy hoạch)

Trong công thức này, các chỉ tiêu P và V được lấy dựa vào kết quả tính toán biến động trong 5 năm gần đây và khả năng có thể phấn đấu đạt được trong tương lai (căn cứ vào mục tiêu phấn đấu của địa phương trong thực hiện chính sách dân số, kế hoạch hoá gia đình và trình độ nhận thức của người dân).

- Số hộ gia đình trong tương lai được tính theo công thức sau:

$$H_t = \frac{N_t}{N_o} H_o \quad (2)$$

Trong đó:

Ht: Số hộ năm tương lai

Ho: Số hộ năm hiện tại

Nt, No lấy từ công thức (1) trên đây.

Ngoài ra, số hộ gia đình còn có thể tính theo phương pháp khác dựa vào số cặp kết hôn trung bình hàng năm hoặc dựa vào số nam thanh niên có thể kết hôn trong kỳ quy hoạch và tuổi kết hôn trung bình của nam giới xã.

5.2.2.2 Dự báo nhu cầu đất ở

- Nhu cầu đất ở trong kỳ quy hoạch phụ thuộc vào số hộ phát sinh (Hp), số hộ tồn đọng (Htd), số hộ có khả năng thừa kế (Htk) và số hộ có khả năng tự giải (Htg).

- Số hộ phát sinh (Hp) được tính theo công thức sau:

$$H_p = H_t - H_o \quad (3)$$

- Số hộ tồn đọng là những hộ hiện nay đã tách nhưng chưa có đất làm nhà riêng, đang phải sống chung nhà với một hộ từ khi chưa tách hộ. Số hộ tồn đọng được tính theo công thức sau:

$$H_{td} = H_o - A \quad (4)$$

Trong đó A là số nóc nhà hiện có tại điểm dân cư.

- Số hộ tự giã (Htg) là những hộ phát sinh trong những hộ gia đình có diện tích vườn lớn hơn 1,5 lần định mức đất ở quy định, đủ khả năng tách đất ra cấp cho hộ mới phát sinh. Để tính Htg, cần điều tra tình hình sử dụng đất ở và đất vườn của tất cả các nóc nhà và chia ra thành các nhóm sau:

- + Số nóc nhà có diện tích đất vườn dưới 1,5 lần định mức đất ở, ký hiệu A1.
- + Số nóc nhà có diện tích đất vườn từ 1,5-2 lần định mức đất ở, ký hiệu A2.
- + Số nóc nhà có diện tích đất vườn từ 2-3 lần định mức đất ở, ký hiệu A3.
- + Số nóc nhà có diện tích đất vườn >3 lần định mức đất ở, ký hiệu A4.

Những nóc nhà thuộc nhóm A1 không có khả năng tự giã, những nóc nhà thuộc nhóm A2, A3, A4 có khả năng tự giã tương ứng là 1,2,3 hộ trong tương lai. Từ đó khả năng tự giã t trong tương lai được tính theo công thức:

$$t = \frac{A2 + 2A3 + 3A4}{A} \quad (5)$$

và số hộ tự giã Htg tính theo công thức sau:

$$Htg = t(Hp + Htd) \quad (6)$$

- Tài nguyên đất của nước ta rất hiếm, nên quỹ đất cần được sử dụng triệt để và hợp lý trên quan điểm thừa kế theo pháp luật. Những hộ có khả năng thừa kế nhà đất (Htk) là những hộ thuộc diện sau:

- + Là con trai duy nhất của gia đình
- + Nếu gia đình có nhiều con trai thì một trong số họ phải có nghĩa vụ sống cùng cha mẹ, đương nhiên có quyền thừa kế gia sản, trong đó có nhà đất.

Để xác định được khả năng thừa kế đất ở cần dựa vào kết quả điều tra chi tiết đến từng nóc nhà về các chỉ tiêu: số khẩu, số hộ, số cặp vợ chồng đang cùng chung sống, số con trai, diện tích đất ở và vườn đang sử dụng, từ đó có thể xác định khả năng thừa kế nhà đất Htk.

- Từ đó, số hộ thực sự có nhu cầu cấp đất ở mới theo quy hoạch Hm có thể được tính như sau:

$$Hm = Hp + Htd - Htg - Htk \quad (7)$$

- Diện tích đất ở cần cấp theo quy hoạch bao gồm hai loại: đất cấp mới Pcm và đất tự giã Ptg và được tính như sau:

$$Pcm = Hm \cdot D1 \quad (8)$$

Trong đó: D1 là định mức cấp đất ở mới cho 1 hộ

$$Ptg = Htg \cdot D2 \quad (9)$$

Trong đó: D2 là định mức cấp đất ở cho 1 hộ tự giã trên đất vườn.

+ Tổng nhu cầu về đất ở mới theo quy hoạch được tính theo công thức sau:

$$P_c = P_{cm} + P_{tg} \quad (10)$$

Trong đó P_c là tổng diện tích đất ở cần cấp theo quy hoạch, bao gồm cả đất cấp mới (P_{cm}) và đất ở tự giã trong số đất vườn hiện có (P_{tg}).

- Về định mức cấp đất ở căn cứ vào quy định của luật đất đai và các văn bản dưới luật của nhà nước, các quy định cụ thể của địa phương.

5.2.2.3 Lựa chọn khu vực cấp đất ở mới

- Việc lựa chọn khu vực cấp đất ở mới phải tuân theo luật đất đai và các văn bản pháp lý của nhà nước về quản lý và sử dụng đất. Vị trí lựa chọn cần đáp ứng các yêu cầu sau:

+ Khu đất ở đó phải phù hợp với quy định của luật đất đai, tốt nhất là chọn loại đất chuyên dùng đã hết ý nghĩa sử dụng (nhà kho, sân phơi...), đất hoang hoá hoặc đất nông nghiệp nhưng sử dụng hiệu quả thấp (đất 1 vụ, trồng màu...). Hạn chế đến mức thấp nhất lấy đất nông nghiệp có hiệu quả cao chuyển sang đất ở. Việc chuyển mục đích sử dụng từ các loại đất khác sang đất ở phải có quyết định của cấp có thẩm quyền theo quy định của pháp luật.

+ Khu đất đó phải thuận lợi cho việc tổ chức đời sống nhân dân, thuận tiện về giao thông, đầu tư điện nước, và phải được nhân dân địa phương chấp nhận.

+ Việc lấy khu đất đó làm đất ở phải không gây trở ngại cho việc sử dụng đất các vùng lân cận.

5.2.2.4 Lập hồ sơ phân bố đất ở và kế hoạch cấp đất

- Tại mỗi vị trí được chọn làm khu vực phát triển đất dân cư cần lập bản đồ vẽ thiết kế mặt bằng dựa trên cơ sở bản đồ chi tiết có tỷ lệ 1/500, 1/1000 hoặc 1/2000. Nếu khu vực chưa có bản đồ chi tiết thích hợp thì cần đo vẽ bản đồ mới hoặc đo bổ sung chi tiết chỉnh lý bản đồ hiện có.

- Bản vẽ thiết kế mặt bằng khu vực phát triển dân cư được xây dựng trên bản đồ tỷ lệ 1/500. Trên bản vẽ phải thể hiện các yếu tố sau:

+ Hệ thống đường, mương, rãnh thoát nước mới thiết kế và phải phù hợp với hệ thống hiện có.

+ Các lô đất ở được thiết kế theo hình dạng hợp lý và theo định mức.

+ Các lô đất giành cho các công trình XD CB

+ Trên bản vẽ thiết kế phải chú thích đầy đủ các thông số kỹ thuật của các công trình, thứ tự và diện tích từng lô đất.

- Các khu vực cấp đất ở mới được đánh số thứ tự và ghi chú trên bản đồ QHSDD của xã. Kèm theo bản vẽ thiết kế mặt bằng là phần trích lục mặt bằng khu vực cấp đất ở mới, trong đó ghi chú đầy đủ các yếu tố: Thứ tự và diện tích thửa (theo bản đồ gốc), số thứ tự khu vực cấp đất ở mới, thứ tự tờ bản đồ, tên khu vực, tỷ lệ bản đồ gốc.

- Kế hoạch cấp đất ở mới được lập theo từng năm thực hiện cụ thể tới từng bước thực hiện:

- + Thời gian giải phóng mặt bằng
- + Thời gian tiến hành giao đất và tiến độ giao đất
- + Số hộ được cấp đất và diện tích được cấp.

Bản kế hoạch này là căn cứ thực hiện việc cấp đất trong kỳ quy hoạch.

5.2.3 Quy hoạch xây dựng điểm dân cư mới

Để xây dựng điểm dân cư mới cần giải quyết các nội dung sau đây:

- Xác định nhu cầu đất cho điểm dân cư
- Xác định vị trí phân bố điểm dân cư
- Quy hoạch mặt bằng điểm dân cư mới

5.2.3.1 Xác định nhu cầu đất cho điểm dân cư

- Diện tích đất của một điểm dân cư bao gồm: đất ở, đất xây dựng cơ bản, giao thông, hệ thống cấp thoát nước và cây xanh.

- Để xác định nhu cầu các loại đất:

+ Trước hết xác định dân số dự kiến của điểm dân cư: dựa vào kế hoạch phát triển kinh tế xã hội và mức tăng dân số đã dự kiến trong quy hoạch dân cư.

+ Từ dân số dự kiến của điểm dân cư có thể xác định được quy mô các loại công trình cần xây dựng dựa vào các định mức tính toán hiện hành của nhà nước: Trụ sở UBND xã, Ban quản lý HTX, trường học, thư viện, nhà trẻ mẫu giáo, trạm y tế...(quy mô của các công trình này được cho trước ở dạng định mức tính toán trên 1000 dân. Có thể tham khảo ở cuốn "Định mức tính toán quy hoạch nông nghiệp" xuất bản năm gần đây nhất).

- Sau khi xác định được danh mục và quy mô các công trình xây dựng, diện tích đất cho khu dân cư có thể tính toán theo công thức sau:

$$P = P1 + P2 + P3 + P4 + P5 \quad (11)$$

Trong đó: P: tổng diện tích đất của điểm dân cư

P1: Diện tích đất ở

P2: Diện tích đất xây dựng các công trình hành chính, văn hoá xã hội, giáo dục, y tế, thể thao...

P3: Diện tích đất xây dựng các công trình phục vụ sản xuất

P4: Diện tích đất giao thông và hệ thống cấp thoát nước.

P5: Diện tích đất trồng cây xanh trong điểm dân cư

+ Diện tích đất ở P1 được tính theo công thức sau:

$$P1 = \sum_i Hi.Di \quad (12)$$

thuộc loại i

Trong đó: Hi: Số hộ

Di: Định mức đất ở cho một hộ loại i

Số hộ Hi đã xác định được ở bước trước đồng thời với việc xác định số dân, định mức Di được xác định căn cứ vào luật đất đai, các văn bản dưới luật của nhà nước và quy định cụ thể của địa phương.

+ Diện tích xây dựng cơ bản P2 được tính theo công thức sau:

$$P2 = \sum_j Zj.N \quad (13)$$

mức xây dựng loại công trình j trên 1 người dân

Trong đó: Zj: Định

N: Số dân của điểm dân cư.

Diện tích P2 còn có thể được tính bằng tổng diện tích xây dựng của tất cả các công trình thuộc loại này, trong đó diện tích của mỗi công trình được xác định theo mẫu sẵn có.

+ Diện tích xây dựng các công trình phục vụ sản xuất P3 được tính theo công thức sau:

$$P3 = \sum_k mk.Qk \quad (14)$$

Trong đó: Qk: quy mô xây dựng công trình k

mk: định mức diện tích đất trên một đơn vị quy mô công trình k.

+ Diện tích xây dựng đường giao thông và hệ thống cấp thoát nước P4 được lấy bằng 10 - 15 % tổng diện tích các khu đất ở và xây dựng các công trình trên, được tính theo công thức sau:

$$P4 = k(P1 + P2 + P3) \quad (15)$$

Trong đó: k: là tỉ lệ diện tích đường đi và hệ thống cấp, thoát nước trong điểm dân cư, lấy bằng 0,1 - 0,15.

+ Diện tích trồng cây xanh P5 trong điểm dân cư được lấy bằng 10 - 12% tổng diện tích đất ở và xây dựng các công trình, được tính bằng công thức sau:

$$P5 = C(P1 + P2 + P3) \quad (16)$$

Trong đó: C là tỷ lệ diện tích đất trồng cây xanh, lấy bằng 0,1 - 0,12

5.2.3.2 Xác định vị trí điểm dân cư mới

- Các điểm dân cư mới được xây dựng trong trường hợp trên lãnh thổ chưa có hệ thống định cư hoàn chỉnh, chưa có điểm dân cư lớn, tập trung. Việc xây dựng điểm dân cư mới tập trung có quy mô lớn sẽ có lợi hơn là việc tận dụng các điểm dân cư nhỏ hiện có.

- Vị trí được chọn để xây dựng điểm dân cư mới phải đáp ứng các yêu cầu sau:

- + Nằm càng gần trung tâm khu vực mà nó quản lý hoặc quản lý nó càng tốt
- + Có vị trí thuận lợi và hệ thống giao thông đảm bảo cho việc giao lưu thuận tiện với các trung tâm hành chính, kinh tế bên ngoài.
- + Không gây trở ngại và thiệt hại cho đất nông nghiệp (hạn chế thấp nhất).
- + Có địa hình cao ráo, thoáng mát, thoát nước tốt, cảnh quan đẹp.
- + Có nguồn nước chất lượng tốt và đủ đáp ứng nhu cầu sinh hoạt của nhân dân.
- + Đáp ứng các yêu cầu về xây dựng và kiến trúc, gần nguồn nguyên vật liệu xây dựng địa phương.
- + Phù hợp với phong tục tập quán dân tộc
- + Là đất hoang hoá, không sản xuất nông nghiệp hoặc có thể sản xuất nhưng kém hiệu quả.
- + Nếu điểm dân cư được bố trí kết hợp với trung tâm sản xuất (trại chăn nuôi, nhà xưởng chế biến, kho tàng...) thì điểm dân cư phải bố trí: ở địa hình cao hơn, phía thượng nguồn dòng chảy sông suối, ở trước hướng gió chính so với khu sản xuất.

5.2.3.3 Bố trí mặt bằng điểm dân cư

Nội dung của công tác thiết kế quy hoạch mặt bằng khu dân cư bao gồm:

- + Phân khu đất xây dựng trong điểm dân cư
- + Thiết kế mạng lưới đường đi
- + Bố trí các công trình kiến trúc trong khu nhà ở và khu làm việc
- + Bố trí các khu trồng cây xanh
- + Bố trí hệ thống cung cấp điện, thông tin, cấp thoát nước

Các nội dung này trong phạm vi điểm dân cư có mối quan hệ hữu cơ mật thiết với nhau. Chỉ khi được thiết kế bố trí trong mối tương quan hợp lý thì chúng mới phát huy được tác dụng và hiệu quả cao.

a, Phân khu xây dựng trong điểm dân cư:

- Mỗi điểm dân cư thường bao gồm 2 khu vực chính: khu dân sinh và khu sản xuất.

+ Khu dân sinh có thể chia thành 3 tiểu khu:

Tiểu khu hành chính: các công trình phục vụ công tác quản lý hành chính và kinh tế như trụ sở, văn phòng, hội trường.

Tiểu khu phục vụ văn hoá phúc lợi: trường học, nhà trẻ mẫu giáo, trạm y tế, thư viện, câu lạc bộ, chợ, sân vận động...

Tiểu khu ở: Nhà tập thể, căn hộ gia đình...

+ Khu sản xuất: Trại chăn nuôi, cơ sở chế biến, kho tàng, xưởng cơ khí...

Giữa 2 khu vực này cần có một khoảng cách vệ sinh và an toàn, tốt nhất là bố trí đất trồng các loại cây ăn quả hoặc cây xanh bóng mát. Chiều rộng của hành lang an toàn và khoảng cách giữa hai khu vực tùy theo điều kiện cụ thể mà xác định hợp lý, đặc biệt trong trường hợp công trình sản xuất có thể gây mất vệ sinh, ô nhiễm như: trại chăn nuôi, kho phân bón, thuốc trừ sâu, xưởng chế biến có hoá chất độc hại... thì cần tính toán kỹ lưỡng dựa trên những quy định về vệ sinh môi trường để bố trí.

- Vì vậy, khi giải quyết vấn đề phân khu vực xây dựng trong điểm dân cư phải chú ý đến những điều kiện sau:

+ Các điều kiện kinh tế: Bố trí các công trình phải đảm bảo mối liên hệ thuận tiện với các khu vực sản xuất và đảm bảo tận dụng tối đa các công trình XDCB còn sử dụng được.

+ Điều kiện vệ sinh phòng bệnh, đảm bảo an toàn: Trong mỗi điểm dân cư, khu ở phải có địa hình cao ráo, thoát nước tốt và cao hơn khu sản xuất, nằm ở đầu hướng gió chính, phía thượng nguồn của dòng chảy so với khu vực sản xuất, ngoài ra phải đảm bảo yêu cầu phòng cháy, chữa cháy.

+ Các điều kiện xây dựng, kiến trúc: tại khu dân cư nền đất phải thích hợp với việc xây dựng nhà cửa, công trình. Mực nước ngầm phải thấp và gần nguồn cung cấp vật liệu xây dựng càng tốt hoặc ít nhất phải có đường giao thông vận chuyển thuận lợi.

b, Thiết kế mạng lưới đường trong khu dân cư:

- Phân loại đường: Mỗi khu dân cư có hai loại đường

+ Đường chính: là đường nối liền điểm dân cư với bên ngoài, nối các khu vực chính của điểm dân cư với nhau và là trục đường giao thông chủ yếu của điểm dân cư. Đường này có chiều rộng từ 6 - 10m.

+ Đường nhánh và ngõ: là các đoạn đường phân chia khu thành các cụm, các khối và đường dẫn tới từng gia đình. Đây là phần phát triển tiếp theo của đường chính để tạo thành hệ thống giao thông hoàn chỉnh. Loại đường này có chiều rộng từ 3 - 6m.

- Các yêu cầu bố trí lưới đường: Khi bố trí mạng lưới đường trong khu dân phải thoả mãn những yêu cầu sau:

+ Các tuyến đường phải thẳng, cắt nhau theo góc vuông

+ Hệ thống đường phải đảm bảo đi lại thuận tiện tới tất cả các công trình và các hộ gia đình.

+ Phải tính đến các yếu tố địa hình địa vật tự nhiên: Không đi qua vùng quá trũng, quá cao, độ dốc lớn, hạn chế các điểm vượt qua sông suối, ao hồ, núi đá cao...

+ Tận dụng các công trình hiện có để tiết kiệm chi phí xây dựng cơ bản.

+ Hạn chế tới mức thấp nhất việc xâm phạm tới đất nông nghiệp.

+ Hệ thống đường phải tạo điều kiện để xây dựng một quần thể kiến trúc đẹp trong điểm dân cư.

- Các kiểu bố trí lưới đường: Tùy theo điều kiện địa hình địa vật và quy mô công trình mà có thể bố trí đường theo các kiểu: ô bàn cờ, kiểu rẽ quạt, kiểu bố trí tự do, kiểu kết hợp.

+ Kiểu ô bàn cờ: Hệ thống đường tạo thành dạng lưới ô vuông. Kiểu này có ưu điểm là dễ bố trí nhà cửa, các công trình trong mỗi ô, mặt bằng gọn, tương đối đẹp. Song nhược điểm là tạo cảnh quan đơn điệu, chỉ thích hợp với địa hình bằng phẳng, không phức tạp.

+ Kiểu rẽ quạt: bố trí đường theo hình rẽ quạt có ưu điểm là tạo cảm giác thoáng đẹp, song giao thông không thuận tiện lắm, khó bố trí các công trình kiến trúc trong mỗi ô.

+ Kiểu bố trí tự do: Có thể bố trí đường thẳng hoặc cong tùy ý, uốn lượn theo điều kiện địa hình địa vật. Kiểu bố trí này linh hoạt, thích hợp trong điều kiện địa hình phức tạp, song nhược điểm là khó bố trí các công trình kiến trúc.

+ Phương án kết hợp: Là phương án thường được chọn trong đó khu ở bố trí ở địa hình bằng phẳng theo kiểu bàn cờ, khu trung tâm bố trí theo hình rẽ quạt, các khu vực phức tạp bố trí theo kiểu tự do.

- Các điểm cần lưu ý khi bố trí lưới đường:

+ Chú ý hướng của các trục đường vì nó ảnh hưởng rất lớn đến các công trình xây dựng. Trong điều kiện nhiệt đới hướng trục dọc của công trình tốt nhất là hướng đông tây, tuy điều kiện cụ thể có thể cho phép lệch hướng song không lệch quá 30° so với hướng chuẩn đông tây.

+ Đường có độ dốc dọc càng nhỏ càng tốt, tại các ngã ba ngã tư cần đảm bảo tầm nhìn an toàn, mặt cắt ngang của đường phải rộng để bố trí rãnh thoát nước, cây xanh hai bên đường.

c, Bố trí các công trình kiến trúc trong khu ở và khu làm việc:

* Khu trung tâm hành chính, kinh tế:

- Đây là khu trung tâm kiến trúc của điểm dân cư, tại đây bố trí các công trình sau:

+ Trụ sở UBND xã, ban quản lý HTX nông nghiệp, phòng họp, hội trường.

+ Các công trình văn hoá, phúc lợi công cộng: trường học, nhà trẻ mẫu giáo, trạm y tế, nhà văn hoá, sân vận động, các công trình dịch vụ (chợ, bưu điện xã...)

- Khi bố trí các hạng mục công trình này phải đáp ứng các yêu cầu sau:

+ Phải chọn khu vực có địa hình cao, thoát nước tốt nhưng không quá dốc.

+ Các công trình bố trí kết hợp nhau tạo nên một quần thể kiến trúc đẹp, hài hoà.

+ Nên chọn địa điểm có cảnh quan thiên nhiên đẹp: ven hồ lớn, ven sông suối, ven rừng cây...

+ Càng gần điểm dân cư càng tốt và có đường giao thông thuận tiện.

- Riêng các công trình văn hoá, đời sống như trường học, nhà trẻ mẫu giáo, trạm y tế còn có một số yêu cầu riêng sau:

+ Phải có khoảng cách đến khu dân cư gần nhất.

+ Đảm bảo các điều kiện hoạt động thường xuyên của công trình (tránh ồn ào, bụi, ô nhiễm...).

+ Có diện tích và hình dạng phù hợp với việc bố trí cây trồng.

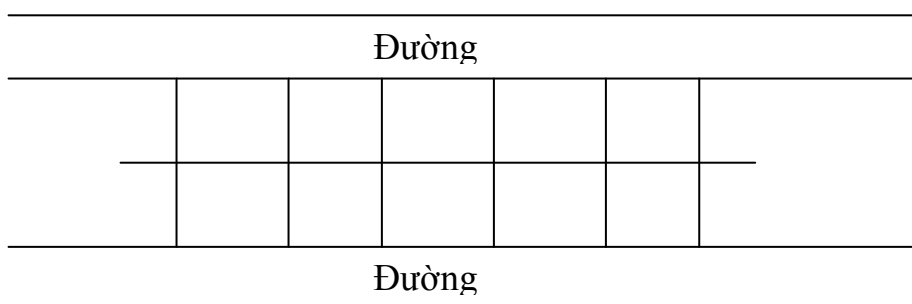
+ Đảm bảo các yêu cầu vệ sinh và bảo vệ sức khoẻ (địa hình cao, đầu hướng gió chính, độ chiếu sáng phù hợp, đủ khoảng cách an toàn cần thiết).

* Bố trí khu ở:

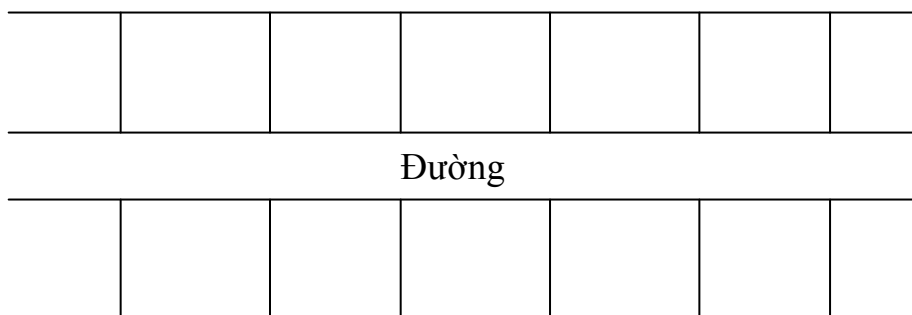
- Trong điểm dân cư, khu vực bố trí nhà ở của các hộ gia đình thường chiếm tỉ lệ diện tích lớn nhất trong số các khu vực. Khi bố trí khu ở phải đáp ứng các yêu cầu sau:

+ Có diện tích đủ rộng để bố trí nhà ở độc lập cho từng hộ gia đình theo định mức sử dụng đất ở của nhà nước.

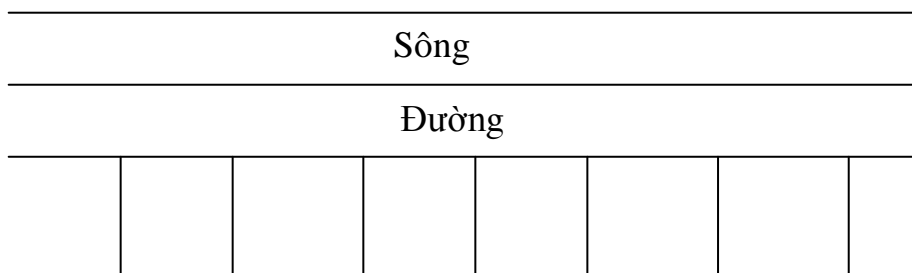
- + Mỗi hộ gia đình cần phải có đường đi thuận tiện.
- + Giữa các hộ và các loại đất sử dụng khác nhau phải có đường ranh giới rõ ràng, dễ nhận biết.
- + Khu vực có địa hình cao, thoát nước tốt, nền đất đáp ứng yêu cầu xây dựng và kiến trúc.
- + Đảm bảo các yêu cầu vệ sinh, phòng bệnh, phòng dịch. Tránh xa các ổ gây bệnh truyền nhiễm lây lan.
- Khi bố trí thiết kế các hộ gia đình trên vùng đất mới, có thể tham khảo áp dụng các kiểu bố trí như sau:
 - + Phương án 1: Bố trí đường hai bên, đất ở các hộ gia đình quay lưng vào nhau ở giữa:



- + Phương án 2: Đường bố trí ở giữa, đất ở các hộ quay mặt về phía đường



- + Phương án 3: Đường dọc sông, đất ở các hộ quay mặt về phía đường và sông



d, Bố trí khu trồng cây xanh:

- Cây xanh trong điểm dân cư có vai trò hết sức quan trọng:

- + Là bộ lọc không khí tự nhiên
- + Điều tiết tiểu khí hậu
- + Tạo cảnh quan đẹp
- + Ngoài ra còn là nguồn cung cấp các loại sản phẩm: hoa quả, củi...

Vì vậy cây xanh là bộ phận không thể thiếu trong khu dân cư.

- Cây xanh trong điểm dân cư được chia thành các loại sau:

- + Cây xanh tại các khu nhà ở gồm cây ăn quả, cây lấy gỗ củi (và cây cảnh).
- + Cây xanh ở các khu quảng trường và cây ven đường tạo cảnh quan, bóng mát.

+ Cây xanh trồng ven bờ sông suối, hồ ao, kênh mương với mục đích bảo vệ.

- + Cây xanh ở các vườn hoa, công viên lớn
- + Cây xanh ở các vườn hoa nhỏ trong khu trường học, nhà trẻ, cơ quan.
- + Hành lang cây xanh ngăn cách khu ở với khu sản xuất.

- Mỗi loại trên đây có vai trò và chức năng, ý nghĩa riêng, bao gồm các loài cây khác nhau. Khi bố trí cây xanh khu dân cư tùy theo từng loại trên mà lựa chọn các giống cây trồng và phương thức bố trí phù hợp với vai trò chức năng của chúng. Cần chú ý khâu chăm sóc và bảo vệ cây xanh trong khu dân cư.

e, Bố trí hệ thống điện và cấp thoát nước:

* Hệ thống điện:

- Hệ thống điện phục vụ sản xuất và sinh hoạt trong điểm dân cư nông thôn bao gồm: đường dây cao thế (35kv, 10kv hoặc 6 kv), các trạm biến thế và đường dây hạ thế.

- Đường dây cao thế cần được bố trí tới từng điểm dân cư và mỗi điểm bố trí một trạm biến thế có công suất đủ đáp ứng nhu cầu hiện tại và khả năng phát triển trong những năm tới.

- Khi bố trí đường dây cao thế và trạm biến thế cần đáp ứng các yêu cầu sau đây:

+ Trạm biến thế phải có vị trí hợp lý đảm bảo đường dây cao thế là ngắn nhất và dễ phân phối tới các điểm tiêu thụ điện.

+ Đảm bảo khoảng cách an toàn cho nhân dân, bố trí trạm biến thế xa các tụ điểm đông người và phải có các thiết bị bảo vệ, bảo hiểm, chống sét đáp ứng yêu cầu kỹ thuật.

+ Chiếm ít diện tích và chi phí XDCB thấp nhất

+ Không gây ảnh hưởng xấu đến việc tổ chức sản xuất và đời sống nhân dân.

- Hệ thống đường dây hạ thế (220v) phải được bố trí tới từng hộ gia đình với khoảng cách ngắn nhất, an toàn thuận tiện cho quản lý sử dụng điện và chi phí XDCB thấp nhất.

*** Hệ thống cấp nước:**

Tuỳ thuộc vào những điều kiện tự nhiên và khả năng kinh tế, có thể chọn trong số các giải pháp cấp nước sau đây:

- Đào giếng khơi: Đây là phương án thuận tiện, rẻ tiền, dễ thực hiện nhất. Trong điều kiện đồng bằng hoặc trung du, nơi xa nguồn nước mặt nên sử dụng phương pháp này. Tuy nhiên khi mật độ dân tập trung cao, các công trình vệ sinh, chăn nuôi không đảm bảo yêu cầu kỹ thuật thì nguồn nước này cũng dễ bị ô nhiễm (có thể mỗi nhà một giếng hoặc 2 - 3 nhà dùng chung một giếng)

- Khoan giếng để lấy nước ngầm nhờ loại bơm tay hoặc bơm điện (kiểu giếng UNICEF), mỗi hộ một giếng hoặc thậm chí tới 3 - 5 hộ một giếng tuỳ điều kiện cụ thể. Cần chọn vị trí thích hợp để khoan giếng (địa hình cao, không ứ đọng nước, thuận tiện cho người đi lại).

- Xây dựng hệ thống nước máy gồm giếng khoan, tháp áp lực hệ thống điều tiết, giàn và bể xả, lọc nước, đường ống phân phối nước.

Phương án này có ưu điểm là nguồn nước sạch, hợp vệ sinh, rất thuận tiện cho người sử dụng song cũng là phương án tốn kém nhất. Trong phương án này cần chọn vị trí khoan giếng và xây tháp áp lực hợp lý đảm bảo chi phí xây dựng và lắp đặt hệ thống đường ống phân phối nước là thấp nhất. Tháp áp lực phải có độ cao lớn hơn độ cao điểm tiêu thụ nước cao nhất tối thiểu là 6m.

- Sử dụng các nguồn nước bề mặt tự nhiên: Nếu trong vùng có các nguồn nước mặt tự nhiên có chất lượng tốt, đảm bảo vệ sinh (như sông, suối, hồ lớn) thì có thể sử dụng cho nhu cầu sinh hoạt. Trường hợp cần thiết có thể xây dựng các công trình lọc nước, xử lý nước, khử trùng để dùng cho sinh hoạt của nhân dân. Đây là phương án dễ thực hiện, đầu tư XDCB thấp, song cần chú ý đến vấn đề vệ sinh.

*** Hệ thống thoát nước:**

- Hệ thống thoát nước ở điểm dân cư bao gồm: Thoát nước mưa bề mặt, thoát nước ngầm, xử lý nước thải của các xí nghiệp công nghiệp, trại chăn nuôi, nước thải sinh hoạt:

+ Để tiêu nước bề mặt có thể bố trí hệ thống mương rãnh thoát nước hở hoặc kiểu cống, rãnh, ngầm.

+ Để hạ thấp mực nước ngầm có thể xây dựng hệ thống ống ngầm tiêu nước, hoặc khoan các giếng tiêu nước.

+ Nước thải công nghiệp, trại chăn nuôi, nước thải sinh hoạt cần được xử lý, lọc sạch trước khi đổ ra các nguồn nước tự nhiên để tránh gây ô nhiễm môi trường nước, đất và không khí.

- Việc bố trí mặt bằng của điểm dân cư mới phải được trình bày dưới dạng đồ án thiết kế quy hoạch mặt bằng chi tiết với tỉ lệ thích hợp (1/500, 1/1000 hoặc 1/2000) trên đó thể hiện các nội dung thiết kế quy hoạch các khu xây dựng, mạng lưới đường, các công trình xây dựng kiến trúc, cây xanh và hệ thống điện, cấp thoát nước.

5.3 Quy hoạch đất chuyên dùng

5.3.1 Đặc điểm và nguyên tắc phân bổ đất chuyên dùng

5.3.1.1 Đặc điểm phân bổ đất chuyên dùng

- Sự phát triển kinh tế xã hội, quốc phòng an ninh của đất nước và trên mỗi vùng lãnh thổ đòi hỏi phải xây dựng các công trình công nghiệp, giao thông vận tải, hệ thống thủy lợi, các công trình phi nông nghiệp, các công trình phục vụ quốc phòng an ninh, các công trình bảo tồn di tích lịch sử, danh lam thắng cảnh... Quy hoạch sử dụng đất có nhiệm vụ phân bổ đất đai đáp ứng nhu cầu đất cho các mục đích đó.

- Về thực chất, đó là việc thu hồi, trưng dụng những mảnh đất, những khu vực có vị trí phân bổ, hình dạng, diện tích, thành phần đất đai và ranh giới phù hợp để giao cho các chủ sử dụng đất sử dụng vào các mục đích trên. Như vậy việc giao đất và thu hồi đất ở đây ngoài vấn đề pháp lý còn chứa đựng các nội dung kinh tế - kỹ thuật và văn hoá, xã hội.

- Các công trình phi nông nghiệp rất đa dạng, nên các loại đất cần thiết để giao sử dụng vào các mục đích đó rất khác nhau, có ảnh hưởng không giống nhau đến việc tổ chức lãnh thổ và tác động đến môi trường xung quanh. Có thể phân chia ra các trường hợp phân bổ đất chuyên dùng sau:

+ Giao đất để xây dựng các công trình có diện tích không lớn, việc trưng dụng đất đó không ảnh hưởng đáng kể tới việc sử dụng đất và tổ chức sản xuất đã hình thành (như: khi cấp đất xây dựng các công trình riêng lẻ về giáo dục, y tế, dịch vụ, văn hoá phúc lợi...).

+ Giao đất để xây dựng các công trình tuyến (như đường sắt, đường ô tô, kênh mương lớn, ống dẫn dầu hoặc khí đốt, đường điện cao thế...). Diện tích đất được giao không lớn nhưng ảnh hưởng nghiêm trọng đến việc sử dụng đất vì nó chia cắt đất đai, ảnh hưởng đến tính nguyên vẹn lãnh thổ, ngoài ra còn có thể gây ô nhiễm cho sản phẩm nông nghiệp và những hậu quả khác.

+ Giao đất để xây dựng các khu công nghiệp: chúng thường chiếm diện tích đất lớn, ảnh hưởng nhiều đến các đơn vị sử dụng đất đang tồn tại, đôi khi phải di chuyển dân và nhà cửa, công trình đi nơi khác. Hoạt động của các công trình công nghiệp thường gây ô nhiễm đất đai, nguồn nước và không khí.

+ Giao đất cho nhu cầu khai thác khoáng sản: Ngoài việc ảnh hưởng đến các đơn vị sử dụng đất đang tồn tại, nó còn làm tổn hại đến tầng đất mặt, đất ngầm, ảnh hưởng đến hệ thống thủy văn và những hậu quả khác.

+ Giao đất để xây dựng các công trình thủy lợi, thủy điện lớn. Hoạt động này dễ gây ngập úng diện tích lớn, phải di chuyển cả một vùng dân cư, làm thay đổi chế độ nước ngầm trong đất và chế độ thủy văn, ảnh hưởng tới khí hậu thời tiết trong vùng và có thể gây hậu quả nghiêm trọng khác.

+ Giao đất cho các mục đích bảo tồn, bảo tàng, an ninh quốc phòng: thường chiếm diện tích lớn, gây ảnh hưởng đến tổ chức lãnh thổ trong vùng.

5.4.1.2 Nguyên tắc phân bổ đất chuyên dùng

Khi phân bổ đất chuyên dùng phải tuân theo nguyên tắc cơ bản nhất là ưu tiên cho nông nghiệp, thể hiện ở những quy định sau:

- Tất cả các diện tích đất có thể sử dụng làm nông nghiệp trước hết phải giành cho nông nghiệp. Đối với các mục đích phi nông nghiệp, chỉ giao những diện tích không sử dụng được vào nông nghiệp hoặc sử dụng trong nông nghiệp có hiệu quả thấp.

- Việc lấy đất nông nghiệp, nhất là đất canh tác vào mục đích phi nông nghiệp chỉ giải quyết trong những trường hợp đặc biệt và phải được phép của cơ quan nhà nước có thẩm quyền theo quy định của pháp luật (đồng thời phải có sự chấp thuận của chủ sử dụng đất).

- Người chủ được cấp đất phải đền bù thiệt hại thực tế và bồi hoàn giá trị sử dụng đất theo quy định của pháp luật cho chủ sử dụng đất có diện tích đất bị trưng dụng.

- Chủ được cấp đất phải có biện pháp bảo vệ lớp đất màu trên diện tích được giao.

- Những diện tích đất được giao để sử dụng tạm thời, sau khi hết thời hạn sử dụng phải được cải tạo để đưa về trạng thái ban đầu cho chủ sử dụng đất cũ.

5.3.2 Nội dung quy hoạch đất chuyên dùng

Việc quy hoạch phân bổ đất chuyên dùng (giao đất cho các mục đích sử dụng phi nông nghiệp) được giải quyết theo các nội dung sau:

- Xác định diện tích đất chuyên dùng cần cấp

- Phân bổ đất chuyên dùng

- Xác định những hậu quả liên quan đến việc trưng dụng đất và các biện pháp khắc phục.

- Biện pháp sử dụng và bảo vệ lớp đất màu và phục hoá đất chuyên dùng sau khi hết thời hạn khai thác sử dụng.

- Xác định điều kiện sử dụng đất chuyên dùng.

5.3.2.1 Xác định nhu cầu diện tích đất chuyên dùng

- Để được cấp đất chuyên dùng, cơ quan có nhu cầu sử dụng đất vào mục đích phi nông nghiệp cần lập luận chứng kinh tế kỹ thuật, có bản vẽ thiết kế mặt bằng bố trí nhà cửa và các công trình để trình lên cơ quan có thẩm quyền phê chuẩn.

- Cơ quan có thẩm quyền xem xét thẩm định nhu cầu diện tích cho mỗi một mục đích sử dụng đất phi nông nghiệp căn cứ vào quy mô nhiệm vụ công trình và định mức sử dụng đất theo tiêu chuẩn hiện hành với từng loại công trình, xác định theo công thức:

$$Mx(\%) = \frac{Px}{Pt} \times 100 \quad (17)$$

Trong đó: Mx(%): Mật độ xây dựng (%)

Px: Diện tích xây dựng (m²)

Pt: Tổng diện tích mặt bằng (m²)

Đại lượng Mx càng lớn chứng tỏ việc sử dụng đất càng tiết kiệm. Trong công nghiệp, Mx giao động từ 17 - 74%, tùy theo ngành sản xuất cụ thể.

Từ định mức Mx(%) được quy định, căn cứ diện tích xây dựng Px tính ra được tổng diện tích mặt bằng cần cấp Pt.

- Đối với các công trình đường dài (đường sắt, đường ô tô, đường ống dẫn dầu, đường điện cao thế...) diện tích được xác định tùy theo vị trí phân bố tuyến. Căn cứ vào phương án thiết kế và quy mô công trình đã được duyệt để xác định diện tích cần thiết phải cấp.

- Với các công trình khai thác khoáng sản, thủy lợi, thủy điện, bảo tồn và an ninh quốc phòng căn cứ vào quy hoạch và quy mô nhiệm vụ của công trình đã được phê duyệt của cấp có thẩm quyền để xem xét cấp đất trong từng trường hợp cụ thể.

5.3.2.2 Phân bổ đất chuyên dùng

a, Các yêu cầu cần đảm bảo khi phân bổ đất chuyên dùng

- Vị trí, hình dạng và điều kiện tự nhiên của khu đất phải phù hợp với mục đích sử dụng và đáp ứng yêu cầu hoạt động bình thường của công trình.

- Sử dụng hợp lý, tiết kiệm và bảo vệ đất, có biện pháp xử lý triệt để chất thải, không gây ô nhiễm môi trường.

- Không gây thiệt hại cho việc sử dụng đất, cho đời sống và hoạt động của các chủ đất láng giềng và nhân dân trong vùng.

b, Phân loại đất chuyên dùng để phân bổ đất: Mỗi loại đất chuyên dùng nêu trên có vai trò, ý nghĩa và tầm quan trọng khác nhau, căn cứ để phân bổ

đất cho chúng cũng khác nhau. Có thể phân chia chúng thành hai nhóm theo đặc điểm phân bổ đất như sau:

* Nhóm thứ nhất: Gồm những công trình có vị trí không thể thay đổi. Nhóm này gồm các loại công trình:

- Đất xây dựng các công trình tuyến (đường sắt, đường ô tô, đường điện cao thế...): là những công trình mang ý nghĩa quốc gia hoặc khu vực, phục vụ lợi ích cho cả một vùng lãnh thổ rộng lớn. Toàn tuyến công trình là một hệ thống thống nhất, không thể tách rời. Do đó đất cho mục đích này phải được cấp đủ và đúng tuyến theo bản vẽ thiết kế quy hoạch mặt bằng đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt. Vị trí và diện tích chiếm đất không thể thay đổi.

- Đất cho khai thác khoáng sản: Trường hợp này vị trí và diện tích cấp đất cũng không thể thay đổi. Song đây là đất chuyên dùng sử dụng có thời hạn, cần xác định rõ thời hạn bàn giao lại cho chủ đất và yêu cầu cải tạo phục hồi đất trở lại trạng thái ban đầu để sử dụng vào mục đích nông nghiệp hoặc mục đích khác.

- Đất cho các công trình an ninh quốc phòng: Đất cần cho nhu cầu xây dựng các công trình như: Các hệ thống phòng thủ chiến lược, căn cứ quân sự, sân bay, trường bắn, thao trường, bãi thử vũ khí, kho tàng... Đây là loại các công trình có nhu cầu đặc biệt cần phải được ưu tiên cấp đất theo nhu cầu về vị trí, diện tích theo quyết định của cấp có thẩm quyền.

- Đất xây dựng các khu danh lam thắng cảnh, khu bảo tồn, vườn quốc gia, khu du lịch, văn hoá lịch sử... Đất cho các nhu cầu này được cấp theo luận chứng kinh tế kỹ thuật và quy hoạch của các ngành hữu quan đã được cấp có thẩm quyền phê chuẩn.

* Nhóm thứ hai: Các công trình có vị trí có thể thay đổi được. Nhóm này gồm các loại đất sau:

- Đất xây dựng khu công nghiệp: nhu cầu xây dựng khu công nghiệp được xác định trong quy hoạch phát triển kinh tế quốc dân và kế hoạch phát triển của các ngành, trong đó mới chỉ xác định quy mô phát triển và khu vực sẽ bố trí, còn địa điểm cụ thể, bãi xây dựng cụ thể phải dựa vào đồ án quy hoạch xây dựng công trình công nghiệp đó. Trong đồ án quy hoạch này người ta giải quyết các vấn đề:

- + Thỏa thuận địa điểm công trình
- + Chọn khu vực và bố trí ranh giới, diện tích bãi xây dựng
- + Thực hiện các thủ tục thu hồi đất và giao đất
- + Tính toán mức độ đền bù thiệt hại và trách nhiệm đền bù cho chủ đất bị mất đất.

Quy mô diện tích và vị trí cấp đất cụ thể sẽ được thống nhất khi lập đồ án quy hoạch xây dựng công trình công nghiệp đó và được cấp có thẩm quyền phê duyệt.

- Đất cho các công trình công cộng của xã: diện tích đất cần cấp để xây dựng trụ sở UBND xã, Ban quản lý HTX, các công trình phục vụ sản xuất, văn hoá, phúc lợi... căn cứ vào nhu cầu và phân bố hợp lý với diện tích cần thiết trên địa bàn, việc này được giải quyết trong đồ án quy hoạch mặt bằng khu dân cư của xã.

5.3.2.3 Xác định hậu quả của việc trưng dụng đất và biện pháp khắc phục

Việc trưng dụng đất cho nhu cầu phi nông nghiệp có thể gây ra những hậu quả sau:

- Thiệt hại đối với sản xuất nông nghiệp

- Thiệt hại cho chủ bị trưng dụng đất

- ảnh hưởng xấu của công trình trong khu vực và vùng lãnh thổ lân cận

a, Thiệt hại đối với sản xuất nông nghiệp: là thiệt hại do phần diện tích đất nông nghiệp bị mất đi. Khoản thiệt hại này có thể được đền bù theo một trong hai cách sau đây:

- Đền bù theo giá trị đất nông nghiệp bị trưng dụng, xác định theo kết quả đánh giá kinh tế đất.

- Đền bù chi phí khai hoang đất mới, bao gồm:

+ Chi phí khai hoang

+ Chi phí cải tạo, thuần hoá nâng cao độ màu mỡ đất.

b, Thiệt hại đối với chủ sử dụng đất bị trưng dụng đất

- Khoản thiệt hại này bao gồm:

+ Nhà cửa, công trình trên đất bị thu hồi

+ Nhà cửa, công trình nằm ngoài khu đất bị thu hồi nhưng không tiếp tục sử dụng được nữa do ảnh hưởng của công trình

+ Giá trị hoa lợi trên diện tích bị thu hồi

+ Chi phí đã đầu tư chưa sử dụng hết (cày bừa, phân bón...)

+ Thất thu sản phẩm nông nghiệp

- Giá trị những thiệt hại trên xác định dựa vào giá trị quyết toán có tính phần khấu hao và tổng chi phí sản xuất thực tế bỏ ra. Ngoài ra cần tính cả chi phí tháo dỡ, di chuyển và xây dựng lại nhà cửa, công trình ở địa điểm mới.

c, ảnh hưởng xấu khu vực và vùng lãnh thổ lân cận:

- Những ảnh hưởng này bao gồm:

- + ảnh hưởng đến sản xuất và đời sống nhân dân trong vùng.
 - + ảnh hưởng đến việc sử dụng đất và hoạt động ở vùng lân cận.
 - + Gây khó khăn về giao thông trong vùng
 - + Làm giảm chất lượng đất, gây ô nhiễm môi trường trong khu vực và vùng lân cận.
- Cần áp dụng các biện pháp ngăn ngừa, hạn chế và xử lý những ảnh hưởng xấu có liên quan kể trên.

5.3.2.4 Biện pháp bảo vệ, sử dụng lớp đất màu và phục hồi đất bị phá hủy sau khi sử dụng vào mục đích phi nông nghiệp

Theo quy định chung của pháp luật nhà nước:

- Người được giao đất để sử dụng vào các mục đích chuyên dùng phải có biện pháp bảo vệ và sử dụng lớp đất màu trên diện tích đất được giao (san ủi lớp đất mặt 10 - 15 cm và dự kiến hướng sử dụng lớp đất này để cải tạo khu vực khác để đền bù vào diện tích đất đã mất).

- Đối với khu vực đất được giao để sử dụng tạm thời (khai khoáng, bãi xây dựng...) tùy theo mức độ bị phá hoại sau khi sử dụng cần có biện pháp phục hồi thích hợp (cải tạo mặt bằng, phục hồi nâng cao độ màu mỡ) để có thể sử dụng vào mục đích nông nghiệp.

5.3.2.5 Xác định các điều kiện sử dụng đất chuyên dùng

Đối với các diện tích đất giao để sử dụng vào mục đích chuyên dùng, khi giao đất cần đặt ra các điều kiện nhất định.

- Phải áp dụng các biện pháp bảo vệ tài nguyên thiên nhiên và môi trường
- Bảo vệ các di tích lịch sử văn hoá
- Phục hồi và xây dựng lại các công trình (cầu cống, đường đi, đê, đập...) nhằm tạo điều kiện sử dụng hợp lý đất đai và điều kiện sản xuất của vùng lân cận.
- Những hạn chế khác về quyền hạn của người được giao đất để sử dụng vào mục đích chuyên dùng.

5.4 Quy hoạch đất nông - lâm nghiệp

5.4.1 ý nghĩa và nội dung quy hoạch đất nông lâm nghiệp

5.4.1.1 ý nghĩa

- Đất nông lâm nghiệp là điều kiện vật chất không thể thiếu được trong quá trình sản xuất ở cấp cơ sở (xã, thị trấn). Hai loại đất này tham gia trực tiếp vào quá trình sản xuất và tạo ra của cải nuôi sống người dân địa phương và cung cấp cho xã hội. Do vậy, việc quy hoạch phân bổ đất nông lâm nghiệp hợp lý có ý nghĩa rất quan trọng.

- Trên một vùng lãnh thổ nói chung, địa bàn xã nói riêng, việc bố trí sử dụng đất nông lâm nghiệp kết hợp với các loại đất khu dân cư, đất chuyên dùng tạo nên một thể thống nhất là yếu tố quyết định đến hiệu quả sử dụng đất, sản xuất kinh doanh ở cơ sở, góp phần quan trọng vào hiệu quả khai thác sử dụng và quản lý đất.

- Giữa đất nông lâm nghiệp và đất khu dân cư, đất chuyên dùng trong khu vực có mối liên hệ hữu cơ với nhau:

+ Đất nông lâm nghiệp là nơi con người sử dụng lao động và các công cụ, vật tư khác để tổ chức sản xuất nông lâm nghiệp.

+ Đất khu dân cư là nơi con người sinh sống, ăn ở, vui chơi giải trí, nghỉ ngơi phục hồi sức lao động.

+ Đất chuyên dùng được sử dụng để phục vụ sản xuất và đời sống, quốc phòng, an ninh... trong đó đất giao thông thủy lợi đóng vai trò quan trọng trong khai thác đất nông lâm nghiệp.

Khi quy hoạch phân bổ đất đai cần nhận thức rõ mối quan hệ giữa các loại đất này, vận dụng cụ thể trên địa bàn đối tượng quy hoạch.

- Muốn quy hoạch sử dụng hợp lý đất nông lâm nghiệp trước hết cần dựa vào kết quả đánh giá tiềm năng đất đai của xã và khả năng áp dụng các biện pháp khai hoang cải tạo, phục hoá bảo vệ đất, chống lại các quá trình xói mòn, ô nhiễm.

- Bằng biện pháp cải tạo thích hợp có thể giải quyết được các vấn đề sau:

+ Làm thay đổi một số tính chất của đất (thành phần cơ giới, chế độ nước, địa hình...) theo hướng có lợi cho sản xuất (tăng vụ, thâm canh).

+ Có thể thay đổi mục đích sử dụng của từng mảnh đất cụ thể (chuyển từ loại hình sử dụng đất này sang loại hình sử dụng đất khác).

+ Có thể khai hoang mở rộng diện tích sản xuất nông lâm nghiệp tùy theo nhu cầu sử dụng đất.

- Như vậy thông qua các biện pháp cải tạo và chuyển loại đất đai, ta có thể giải quyết đồng thời hai nhiệm vụ:

+ Tạo ra được cơ cấu đất theo nhu cầu sử dụng trong kỳ quy hoạch.

+ Xác định vị trí phân bổ của từng loại đất trên địa bàn xã.

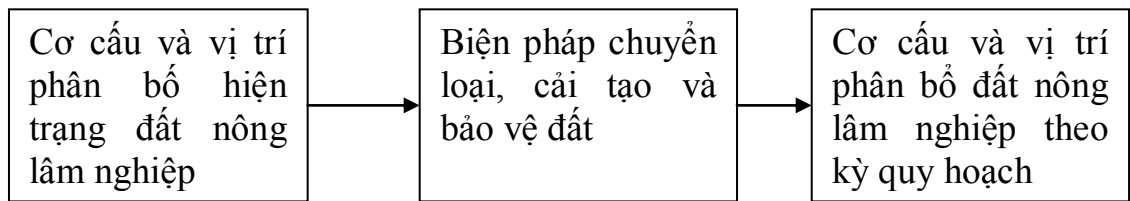
5.4.1.2 Nội dung quy hoạch đất nông lâm nghiệp

- Quy hoạch sử dụng đất nông lâm nghiệp là việc giải quyết đồng thời 3 vấn đề sau:

+ Thực hiện các biện pháp chuyển loại và cải tạo đất trên cơ sở đánh giá tiềm năng đất đai.

+ Dự báo nhu cầu sử dụng diện tích đất nông lâm nghiệp theo quy hoạch.

- + Xác định vị trí phân bố của từng loại đất nông lâm nghiệp trong lãnh thổ.
- Ba nội dung này tạo thành một chỉnh thể thống nhất và có thể thể hiện qua sơ đồ sau:



- Nói cách khác phân bố đất nông lâm nghiệp chính là việc dự báo nhu cầu sử dụng và xác định vị trí của chúng trên lãnh thổ nhằm mục đích:

- + Tăng diện tích và tăng hiệu quả sử dụng đất, thu được tối đa sản phẩm trên diện tích đất sử dụng.
- + Duy trì, nâng cao độ màu mỡ và khả năng sinh lợi của đất.
- + Cải tạo tốt điều kiện môi trường.

- Với 3 nội dung trên, việc phân bố đất nông lâm nghiệp được bắt đầu từ khâu xác định tiềm năng đất nông lâm nghiệp và kết thúc bằng việc lập kế hoạch sử dụng cụ thể của chúng.

5.4.2 Đánh giá tiềm năng đất nông lâm nghiệp

Đánh giá tiềm năng đất nông lâm nghiệp thực chất là xác định mức độ thích hợp, sự phù hợp của hiện trạng sử dụng đất biểu thị bằng sự phù hợp của các thuộc tính tự nhiên của đất đai; khả năng chuyển đổi cơ cấu sử dụng đất phù hợp với mục tiêu phát triển nông lâm nghiệp đã được xác định trong chiến lược, quy hoạch tổng thể, kế hoạch phát triển kinh tế xã hội của địa phương.

Đất đai có nhiều công dụng khác nhau, khi sử dụng đất cần căn cứ vào các tính chất của đất để lựa chọn sử dụng vào mục đích nào tốt nhất và hiệu quả nhất.

5.4.2.1 Đánh giá tiềm năng theo khả năng mở rộng diện tích và thâm canh tăng vụ thông qua các biện pháp chuyển loại, cải tạo và bảo vệ đất

- Khả năng mở rộng diện tích đất nông lâm nghiệp phụ thuộc vào diện tích đất chưa sử dụng và các loại đất phi nông nghiệp, nhưng có khả năng áp dụng các biện pháp cải tạo, chuyển loại và thuần hoá thích hợp để đưa vào sử dụng mục đích nông lâm nghiệp.

- Để xác định khả năng mở rộng diện tích đất nông lâm nghiệp, ta cần đánh giá các loại đất này theo các yếu tố, chỉ tiêu sau:

- + Đặc tính tự nhiên của đất (loại và tính chất đất, địa hình, độ dày tầng đất, độ dày tầng canh tác, độ cao, độ dốc, các loại độc tố trong đất...)

+ Đặc điểm khí hậu, thủy văn, chế độ nước, mối quan hệ sinh thái giữa đất và môi trường khác.

+ Hiệu quả đầu tư vào diện tích đất mở rộng cho mục đích nông lâm nghiệp và các biện pháp áp dụng.

- Tuỳ điều kiện cụ thể của từng vùng (đồng bằng, trung du, miền núi, ven biển...) để có diện tích đất mở rộng cho mục đích nông lâm nghiệp có thể sử dụng các nguồn đất sau:

+ Những diện tích đất từ trước đến nay chưa sử dụng (do một số nguyên nhân như đất quá rộng chưa có nhu cầu sử dụng, do khả năng hạn chế về vốn, lao động, vật tư...).

+ Đất nông nghiệp cũ bị bỏ hoang do quá thiếu hoặc thừa nước, đất bị ô nhiễm chưa xử lý được.

+ Đất nông nghiệp xấu, sản xuất không ổn định và không có hiệu quả (do ảnh hưởng của điều kiện tự nhiên).

+ Đất rừng thưa, cây bụi, lầy thụt, bãi bồi, thung vũng... sau khi sử dụng vào mục đích chuyên dùng.

+ Đất khu dân cư, giao thông, xây dựng cơ bản đã hết ý nghĩa sử dụng.

- Dựa vào các tài liệu sinh thái và kết quả khảo sát thổ nhưỡng, phân hạng và đánh giá chất lượng đất, dựa vào mức độ phức tạp của các biện pháp cần áp dụng, nhu cầu vốn đầu tư, ta phân loại các diện tích đất trên theo khả năng sử dụng vào mục đích nông nghiệp hay lâm nghiệp theo mức độ thích hợp:

+ Đất thích hợp cho nông nghiệp: Trồng cây hàng năm, cây lâu năm, nuôi trồng thuỷ sản.

+ Đất thích hợp cho lâm nghiệp: Trồng rừng sản xuất, rừng phòng hộ, rừng đặc dụng.

Hướng lựa chọn sử dụng từng khu vực được xác định dựa vào sự kết hợp các yếu tố: tự nhiên - sinh thái và kinh tế - xã hội.

Xác định khả năng thâm canh, tăng vụ trên đất nông nghiệp:

- Xác định khả năng thâm canh tăng vụ thường chỉ áp dụng đối với đất nông nghiệp và được coi là hướng quan trọng để tăng diện tích gieo trồng, tăng sức sản xuất của đất, tăng khối lượng sản phẩm. Nó rất có ý nghĩa đối với vùng đất chật, người đông, không còn khả năng mở rộng diện tích.

- Khả năng thâm canh tăng vụ được xác định dựa vào các yếu tố:

+ Đặc tính tự nhiên và sinh thái của đất nông nghiệp: Môi trường sinh thái, địa hình, chế độ nước, tính chất hoá lý trong đất...

+ Khả năng sử dụng của con người: trình độ canh tác, công cụ sản xuất, tập quán sản xuất.

+ Khả năng thích nghi của cây trồng theo thời vụ, áp dụng chế độ luân canh hợp lý để đem lại hiệu quả cao.

5.4.2.2 Đánh giá tiềm năng đất theo phương pháp đánh giá thích nghi của đất đai

- Thích nghi của đất là mức độ thích nghi của nó đối với một loại hình sử dụng đất nào đó. Kết quả đánh giá là cơ sở khoa học cho việc bố trí sử dụng các mảnh đất hợp lý đem lại hiệu quả cao về kinh tế - xã hội - môi trường.

- Đánh giá thích nghi của đất nhằm trả lời các vấn đề:

+ Mảnh đất này được sử dụng vào mục đích nào thì cho hiệu quả tổng hợp cao nhất?

+ Đối với mỗi mục đích được lựa chọn thì mức độ thích nghi và hiệu quả như thế nào?

+ Có những chỉ tiêu, yếu tố hạn chế gì đối với mục đích sử dụng được lựa chọn?

- Khi đánh giá thích nghi của đất tiến hành theo trình tự và nội dung sau:

+ Xây dựng được các tài liệu bản đồ đơn tính: đặc điểm tính chất các loại đất (thổ nhưỡng), điều kiện khí hậu, thủy văn, địa hình, các loại hình sử dụng đất (kiểu và dạng) sẽ được áp dụng trong tương lai.

+ Phân cấp hệ thống đánh giá: loại thích nghi, cấp thích nghi, yếu tố hạn chế...

+ Xác định đơn vị đất đai: các mảnh đất cùng đơn vị đất thì có hướng sử dụng và các biện pháp cải tạo giống nhau khi trồng cùng loại cây sẽ cho năng suất sản lượng tương đối bằng nhau. Muốn xác định đơn vị đất đai trước hết phải xây dựng được các chỉ tiêu yếu tố đơn vị đất. Ví dụ: loại đất, độ phì, địa hình, chế độ nước, thành phần cơ giới, độ dày tầng đất...

+ Xác định các yêu cầu sử dụng đất: Những yêu cầu về đất, sinh thái của các loại hình sử dụng đất được đưa vào đánh giá.

+ So sánh giữa yêu cầu và đặc tính đơn vị đất để tìm ra mức độ thích nghi nhất hoặc các yếu tố hạn chế cần thay đổi của các mảnh đất đối với loại hình sử dụng đất lựa chọn.

5.4.2.3 Các biện pháp chuyển loại, cải tạo và bảo vệ đất

a, Biện pháp chuyển loại đất:

- Đây là biện pháp chuyển đất từ loại sử dụng này sang loại sử dụng khác với mục đích tạo ra cơ cấu sử dụng đất mới, hợp lý hơn để nâng cao hiệu quả sử dụng đất đai.

- Các hướng chính của chuyển loại đất là:

+ Khai hoang đất mới đưa vào các mục đích sử dụng khác nhau.

+ Mở rộng diện tích đất nông nghiệp có giá trị kinh tế cao (đặc biệt là đất canh tác)

+ Cải tạo hình thể và vị trí phân bố đất đai (do các yếu tố địa hình, thủy văn, vị trí điểm dân cư gây nên, hoặc giải quyết hiện tượng đất nằm phân tán, xen kẽ).

b, Biện pháp cải tạo đất

- Để sử dụng đất theo đúng mục đích chuyên loại cần thực hiện các biện pháp về thủy nông, cải tạo, khai hoang, thuần hoá đất (cải tạo các tính chất lý hoá tính, tính chất không gian của đất).

- Các biện pháp cải tạo có ý nghĩa đặc biệt quan trọng trong khi chuyển đất chưa sử dụng vào đất nông nghiệp, nhất là đất canh tác. Cải tạo đất còn là biện pháp nhằm thâm canh, tăng vụ, tăng năng suất cây trồng.

- Phân loại các biện pháp cải tạo như sau:

+ Biện pháp thuần hoá đất: Đây là biện pháp ban đầu để đưa đất chưa sử dụng vào đất sản xuất nông lâm nghiệp, bao gồm các công việc: chặt cây, dọn gốc, dọn đá, dọn vệ sinh bề mặt, san ủi gò đồng, lấp ao hồ thùng vũng, phay đất, phá bờ ruộng, đường đi, kênh mương không cần thiết...

+ Biện pháp thủy nông cải tạo: là biện pháp thực hiện nhằm nâng cao rõ rệt hiệu quả sử dụng đất thông qua việc cải tạo chế độ nước của đất (tưới, tiêu nước).

+ Biện pháp kỹ thuật canh tác: cải tạo tính chất lý hoá của đất như: Quy trình làm đất, bón phân hữu cơ, vô cơ, vôi, thạch cao, luân canh cây trồng, trồng cây phân xanh cải tạo đất...

+ Biện pháp cải tạo bề mặt: là biện pháp cải tạo để nâng cao sản lượng đồng cỏ tự nhiên mà không phá bỏ thảm cỏ hiện có thông qua việc cải tạo chế độ nước, không khí, dinh dưỡng trong đất, như: tiêu nước bề mặt, tưới, san lấp hố, đào rãnh, chặt cây, bón phân, gieo trồng bổ sung hỗn hợp cỏ.

+ Biện pháp cải tạo đất triệt để: cày phá toàn bộ thảm cỏ hiện tại, gieo cỏ giống mới có năng suất cao làm thức ăn gia súc, kết hợp với biện pháp tưới tiêu và bón phân.

c, Biện pháp bảo vệ đất và môi trường

- Các yếu tố của môi trường tự nhiên luôn có mối quan hệ chặt chẽ với nhau và tạo nên một hệ thống thống nhất trên từng địa bàn lãnh thổ. Mỗi một yếu tố của môi trường thay đổi sẽ ảnh hưởng tới các yếu tố khác và làm cho môi trường biến đổi theo. Nhiệm vụ đặt ra là phải giữ được cân bằng sinh thái của các yếu tố tự nhiên và chú ý đến khả năng thay đổi, cải tạo môi trường trong quá trình phân bố đất và sử dụng đất. Muốn vậy phải bảo vệ được đất khỏi bị thoái hoá do sự tàn phá của các yếu tố tự nhiên và do con người gây ra.

- ở nước ta, với điều kiện khí hậu nhiệt đới gió mùa và điều kiện địa hình đồi núi là chủ yếu (đồi núi chiếm tới 75% diện tích lãnh thổ), xói mòn đất là một hiện tượng gây hậu quả nghiêm trọng cho việc quản lý và sử dụng đất, cần có biện pháp khắc phục. Trong hai nguyên nhân gây xói mòn đất là do gió và nước gây nên thì ở nước ta, xói mòn do nước là chủ yếu. Với điều kiện mưa lớn tập trung, địa hình có độ dốc lớn, đất có kết cấu không chặt, dễ bị rửa trôi, đặc biệt ý thức sử dụng đất của con người đôi khi còn thiếu cẩn nhắc, sử dụng bừa bãi làm tăng thêm quá trình xói mòn. Do đó, chống xói mòn, bảo vệ đất là một yêu cầu cấp thiết không chỉ hiện nay mà cả trong tương lai.

- Căn cứ vào điều kiện cụ thể và mức độ xói mòn đất có thể áp dụng các biện pháp sau:

+ Biện pháp tổ chức quản lý: Thực chất của biện pháp này là đề ra các chế độ, các quy định cụ thể khi khai hoang và bố trí sử dụng đất như:

Không cày vỡ và phá lớp thực bì tự nhiên trên vùng đất có độ dốc cao

Đề ra chế độ đặc biệt cho từng loại đất bị xói mòn

+ Biện pháp kỹ thuật canh tác: Biện pháp này có thể làm tăng năng suất cây trồng lên 30 - 40% thông qua các tác động sau:

Thực hiện quy trình kỹ thuật canh tác đặc biệt: làm đất theo

hướng vuông góc với hướng sườn dốc, làm đúng thời điểm, bố trí thửa có chiều dài song song với đường đồng mức.

Điều chỉnh dòng chảy trên sườn dốc và các đường phân thủy

Tăng tỷ lệ cây trồng có khả năng giữ đất trong cơ cấu diện tích gieo trồng, trồng xen canh gối vụ, trồng theo băng vuông góc với hướng dòng chảy, trồng cây phân xanh, trồng cỏ lâu năm trên đất bị xói mòn mạnh.

áp dụng chế độ bón phân hợp lý (bón theo hốc), tăng lượng phân bón, bón vôi...

+ Biện pháp trồng rừng cải tạo:

Trồng đai rừng phòng hộ đồng ruộng, đai rừng ngăn nước, giữ nước

Trồng rừng trên đỉnh đồi cao, trên đường phân thủy, đai rừng theo đường đồng mức trên đất dốc, trồng cây phân tán.

Trồng rừng trên đất cát, đất không có khả năng sản xuất nông nghiệp

Trồng cây hai bên đường, nương, quanh ao hồ lớn, điểm dân cư, công trình xây dựng.

+ Biện pháp thủy lợi công trình: Đây là biện pháp tốt nhất (đạt hiệu quả 50 - 90%), nhưng đòi hỏi vốn đầu tư lớn nên chỉ áp dụng khi các biện pháp khác không có tác dụng. Có thể kể đến các biện pháp cụ thể như:

Làm ruộng bậc thang

Xây dựng đê kè ngăn phát sinh xói lở

Xây dựng thác nước chuyển cấp bằng đá, bê tông, tạo mương dẫn nước tránh xói lở thành khe sâu.

Xây dựng các công trình gia cố đáy và ta luy khe xói

Đắp đập chắn nước hoặc đào hào ngăn nước bề mặt trên sườn dốc

+ Biện pháp hoá học:

Sử dụng các chất hoá học làm tăng liên kết của đất: thạch cao, sợi thủy tinh (tạo thành mạng lưới trên mặt đất).

Dùng loại giấy đặc biệt phủ lên mặt đất cho phép ánh sáng và không khí đi qua (các biện pháp hoá học ít được áp dụng do tốn kém).

+ Biện pháp sinh học: Các biện pháp chăm sóc tự nhiên bồi dưỡng đất, tăng cường các hoạt động của sinh vật, vi sinh vật trong đất làm tăng độ phì, biến đổi lý hoá tính, tăng mức kết dính... tạo điều kiện cho cây sinh trưởng phát triển tốt, vừa trực tiếp vừa gián tiếp làm giảm xói mòn đất.

5.4.3 Dự báo nhu cầu sử dụng đất nông - lâm nghiệp

5.4.3.1 Dự báo nhu cầu sử dụng đất nông nghiệp

- Hiện nay, đất nông nghiệp luôn có xu hướng giảm do nhiều nguyên nhân khác nhau (chuyển sang làm đất ở, đất chuyên dùng, đất bị thoái hoá...) trong khi đó dân số vẫn ngày càng tăng, tiềm năng đất đai có thể khai thác đưa vào sản xuất nông nghiệp hiện nay đã rất hạn chế. Việc dự báo nhu cầu đất nông nghiệp là hết sức cần thiết và quan trọng làm cơ sở cho QHSĐĐ trong tương lai.

- Để dự báo nhu cầu đất nông nghiệp phải dựa trên cơ sở dự báo dân số, lao động nông nghiệp và năng suất lao động, nhu cầu đất nông nghiệp trong tương lai, dựa vào kết quả đánh giá tiềm năng đất, cũng như diện tích đất nông nghiệp bị chuyển đổi cho mục đích khác do nhu cầu xã hội.

- Diện tích đất nông nghiệp kỳ quy hoạch được tính theo công thức:

$$P_{QH} = P_{HT} - P_{TD} + P_{KH} \quad (18)$$

Trong đó: P_{QH} : Diện tích đất nông nghiệp theo kỳ quy hoạch

P_{HT} : Diện tích đất nông nghiệp hiện trạng

P_{TD} : Diện tích đất nông nghiệp sẽ bị chuyển đổi cho mục đích khác do nhu cầu xã hội

P_{KH} : Diện tích đất khai hoang đưa vào sản xuất nông nghiệp trong kỳ quy hoạch.

- Việc khai hoang đất mới để đưa vào sản xuất nông nghiệp phải phù hợp với kế hoạch sử dụng đất và được quyết định bởi các yếu tố sau: Diện tích đất có thể khai hoang, nhu cầu mở rộng và đền bù diện tích đất, khả năng thực tế của người sử dụng đất về vốn và lao động, hiệu quả kinh tế của việc khai hoang diện tích đó.

a, Dự báo nhu cầu sử dụng diện tích đất trồng cây hàng năm

- Khi dự báo diện tích đất trồng cây hàng năm dựa vào các căn cứ sau:

+ Hiện trạng các loại cây trồng hàng năm (cây lương thực, cây thực phẩm, cây rau, cây công nghiệp ngắn ngày), về diện tích, năng suất, sản lượng đã đạt được từ 3 - 5 năm gần đây nhất.

+ Khối lượng các loại cây nông sản (lương thực, thực phẩm) cần đạt theo các mục tiêu quy hoạch đã đề ra.

Công thức dự báo:

$$P_{HN} = \sum P_{Hi} \quad (19)$$

$$P_{Hi} = \frac{Wi}{Ni} \quad (20)$$

Trong đó: P_{HN} : Diện tích cây hàng năm theo kỳ kế hoạch

P_{Hi} Diện tích cây trồng hàng năm i theo kỳ quy hoạch

Wi : Khối lượng sản phẩm cây hàng năm i theo kỳ quy hoạch

Ni : Năng suất cây trồng hàng năm i dự báo theo quy hoạch

- Để dự báo diện tích cây trồng hàng năm cần phải xác định được nhu cầu về số lượng các loại nông sản chủ yếu (bao gồm tiêu dùng nội bộ, nghĩa vụ đối với nhà nước, để giống, sản phẩm hàng hoá...) và dự báo năng suất các loại cây trồng trên cơ sở năng suất lịch sử, khả năng của giống, mức tăng trưởng bình quân, khả năng đầu tư khoa học kỹ thuật...

b, Dự báo nhu cầu sử dụng diện tích cây lâu năm và cây ăn quả:

- Cây lâu năm và cây ăn quả có yêu cầu về đất và các điều kiện sinh thái rất khác nhau. Khi dự báo nhu cầu diện tích loại này cần căn cứ vào:

+ Kết quả đánh giá thích nghi đất đối với cây lâu năm và cây ăn quả.

+ Xác định nhu cầu số lượng các loại sản phẩm cây lâu năm và cây ăn quả (tiêu dùng nội bộ, nghĩa vụ với nhà nước và sản phẩm hàng hoá).

+ Năng suất từng loại cây dự báo trên cơ sở giống cây, độ tuổi và trình độ quản lý sản xuất kinh doanh...

Công thức dự báo diện tích các loại cây lâu năm và cây ăn quả

$$P_{Lj} = \frac{W_j}{N_j} \quad (21)$$

$$P_{LN} = \sum P_{Lj} \quad (22)$$

Trong đó: P_{LN} : Tổng diện tích đất cây lâu năm (và cây ăn quả) theo quy hoạch

P_{Lj} : Diện tích đất cây lâu năm (hoặc cây ăn quả)j theo quy hoạch

W_j : Khối lượng sản phẩm cây lâu năm (hoặc cây ăn quả) j theo kế hoạch

N_j : Năng suất cây lâu năm (hoặc cây ăn quả) J theo quy hoạch

c, Dự báo nhu cầu diện tích đồng cỏ chăn thả áp dụng đối với vùng phát triển chăn nuôi đại gia súc, vùng đất rộng: Khi dự báo căn cứ vào:

+ Kết quả đánh giá thích nghi đối với những khu đất thích hợp cho làm đồng cỏ.

+ Diện tích chưa sử dụng có thể làm đồng cỏ

+ Nhu cầu sản phẩm cỏ cho tiêu dùng nội bộ và cho bên ngoài. Nhu cầu này phụ thuộc mức độ tiêu dùng thông tin từ thị trường tiêu thụ...

+ Xác định số đầu gia súc trên đơn vị diện tích (ha) đồng cỏ.

- Diện tích đồng cỏ dự báo tính theo công thức:

$$P_{DC} = \frac{G}{S} \quad \text{hoặc} \quad P_{DC} = G \times D \quad (23)$$

Trong đó: P_{DC} : Diện tích đồng cỏ dự báo theo quy hoạch

G: Tổng số đầu gia súc nuôi theo quy hoạch

S: Số đầu gia súc trên đơn vị diện tích (ha) đồng cỏ

D: Số đơn vị diện tích đồng cỏ (ha) trên đầu gia súc.

d, Dự báo nhu cầu diện tích nuôi trồng thủy sản:

- Dựa vào đặc điểm tài nguyên đất bị ngập nước, căn cứ vào kết quả đánh giá thích nghi đất cho nuôi trồng thủy sản, nhu cầu thị trường, năng suất các loại thủy sản... để xác định diện tích nuôi trồng thủy sản.

- Đất dùng vào nuôi trồng thủy sản thường đem lại hiệu quả kinh tế cao hơn nhiều so với trồng trọt. Tuy nhiên chỉ nên lấy những khu ngập nước, bán ngập để nuôi trồng thủy sản, không nên biến những khu đất canh tác tốt thành đất ngập nước.

5.4.3.2 Dự báo nhu cầu đất lâm nghiệp

- Diện tích đất lâm nghiệp được dự báo dựa vào các căn cứ sau:

+ Kết quả đánh giá tiềm năng đất đai và khả năng của con người về đầu tư trồng rừng, bảo vệ, khoanh nuôi rừng.

+ Yêu cầu phát triển kinh tế xã hội về nhu cầu lâm sản cho tiêu dùng, nguyên liệu cho chế biến công nghiệp và hàng tiêu dùng, lâm sản hàng hoá trong nước và xuất khẩu.

+ Yêu cầu về phòng hộ, bảo vệ môi trường sinh thái, bảo tồn thiên nhiên (bảo vệ đất, giữ nước, phòng hộ cho nông nghiệp, phòng hộ đầu nguồn, chống cát bay, bảo vệ bờ biển, cũng như các khu bảo tồn thiên nhiên, các vườn quốc gia, các khu văn hoá lịch sử cảnh quan giành cho đất chuyên dùng, rừng đặc dụng).

- Diện tích đất lâm nghiệp dự báo cho quy hoạch phải được tính toán cho điều kiện cụ thể từng địa phương, cho từng loại rừng: rừng phòng hộ, rừng sản xuất, rừng đặc dụng. Diện tích từng loại đất lâm nghiệp có thể dự báo theo công thức:

$$PR_{QH} = PR_{ht} + PR_m - PR_{td} \quad (24)$$

Trong đó: R_{QH} : diện tích đất lâm nghiệp dự báo theo kỳ quy hoạch

PR_{ht} : diện tích đất lâm nghiệp hiện trạng

PR_m : diện tích đất lâm nghiệp trồng mới và khoanh nuôi tái sinh theo quy hoạch

R_{td} : diện tích đất lâm nghiệp chuyển mục đích sử dụng theo kỳ quy hoạch.

- Diện tích đất lâm nghiệp có rừng đặc dụng phụ thuộc vào đặc điểm của từng khu vực. Rừng đặc dụng được sử dụng chủ yếu để bảo tồn thiên nhiên, mẫu chuẩn hệ sinh thái rừng của quốc gia, nguồn gen sinh vật rừng, nghiên cứu khoa học, bảo vệ di tích lịch sử, văn hoá, danh lam thắng cảnh, phục vụ nghỉ ngơi du lịch, kết hợp phòng hộ, góp phần bảo vệ môi trường, bao gồm:

+ Các vườn quốc gia.

+ Khu bảo tồn thiên nhiên gồm: khu dự trữ thiên nhiên, khu bảo tồn loài, sinh cảnh.

+ Khu bảo vệ cảnh quan gồm khu rừng di tích lịch sử, văn hoá, danh lam thắng cảnh

+ Khu rừng nghiên cứu, thực nghiệm khoa học.

- Diện tích đất rừng phòng hộ: được sử dụng chủ yếu để bảo vệ nguồn nước, bảo vệ đất, chống xói mòn, chống sa mạc hoá, hạn chế thiên tai, điều hoà khí hậu, góp phần bảo vệ môi trường, bao gồm:

- + Rừng phòng hộ đầu nguồn
- + Rừng phòng hộ chắn gió, chắn cát bay
- + Rừng phòng hộ chắn sóng, lấn biển
- + Rừng phòng hộ bảo vệ môi trường

- Diện tích đất rừng sản xuất: được sử dụng chủ yếu để sản xuất, kinh doanh gỗ, lâm sản ngoài gỗ và kết hợp phòng hộ, góp phần bảo vệ môi trường, bao gồm:

- + Rừng sản xuất là rừng tự nhiên
- + Rừng sản xuất là rừng trồng
- + Rừng giống gồm rừng trồng và rừng tự nhiên qua bình tuyển, công nhận.

- Diện tích đất lâm nghiệp dự báo theo kỳ quy hoạch sẽ bằng tổng diện tích rừng sản xuất, rừng phòng hộ và rừng đặc dụng trên địa bàn. Tùy theo điều kiện cụ thể:

+ Đối với các xã đồng bằng, phát triển rừng chủ yếu vì mục đích môi trường, lợi ích xã hội, đáp ứng yêu cầu gỗ gia dụng, củi và góp phần phòng hộ cho nông nghiệp, bảo vệ môi trường, nâng cao đời sống nhân dân địa phương.

+ Với các xã vùng đồi núi, phát triển lâm nghiệp góp phần quan trọng nâng cao đời sống nhân dân, đồng thời một vấn đề hết sức quan trọng là phát huy vai trò phòng hộ đầu nguồn, bảo vệ môi trường sinh thái.

+ Với các xã ven biển, vùng ngập nước, vai trò chắn sóng, chống cát bay, gió bão là hết sức cần thiết.

5.4.4 Phương pháp phân bổ đất nông - lâm nghiệp

5.4.4.1 Căn cứ bố trí đất nông lâm nghiệp: Do điều kiện đất đai không đồng nhất, mỗi loài cây trồng nông lâm nghiệp lại có những đòi hỏi rất khác nhau về tính chất đất, điều kiện sinh thái. Vì vậy khi bố trí sử dụng đất nông lâm nghiệp cần dựa trên những căn cứ sau đây:

- Căn cứ vào đặc điểm tự nhiên của từng phần lãnh thổ (tính chất lý hoá tính, địa hình, chế độ nước, các yếu tố sinh thái...).

- Khả năng thay đổi, cải tạo các yếu tố đó do áp dụng các biện pháp cải tạo, chuyển loại, bảo vệ đất.

- Căn cứ vào nhu cầu từng loại đất, nhu cầu và khả năng thích ứng của cây trồng.

Từ đó phân bổ sử dụng đất với diện tích, vị trí phân bổ phù hợp với tính chất tự nhiên và khả năng đầu tư của địa phương.

5.4.4.2 Những yêu cầu khi phân bổ đất và tiến hành phân bổ đất nông lâm nghiệp

- Những yêu cầu khi phân bổ đất nông lâm nghiệp:

+ Phân bổ hợp lý, tập trung các ngành sản xuất trong xã nhằm thực hiện có hiệu quả định hướng, kế hoạch phát triển kinh tế - xã hội của địa phương, cụ thể là các chỉ tiêu kế hoạch về nông, lâm nghiệp

+ Sử dụng hợp lý và có hiệu quả cao toàn bộ diện tích đất phù hợp với tính chất tự nhiên của chúng.

+ Cho phép tổ chức, sử dụng lao động hợp lý, thuận tiện vào quá trình sản xuất.

+ Giảm chi phí đầu tư cho khai hoang, xây dựng các công trình (giao thông, thủy lợi, đai rừng...), hoàn vốn nhanh

+ Giảm chi phí sản xuất hàng năm và tránh thất thu sản phẩm

- Từ đó, đất nông lâm nghiệp được phân bổ theo các căn cứ và yêu cầu trên với nguyên tắc là:

+ Sử dụng đất đúng mục đích, phù hợp với đặc điểm từng loại đất

+ Bố trí hướng sử dụng và loài cây trồng phù hợp với đặc điểm từng loại đất, phù hợp với mục đích sử dụng đất.

+ Sử dụng tiết kiệm đất.

+ Các vùng đất hoang có khả năng nông lâm nghiệp trước hết ưu tiên cho nông nghiệp.

Sau khi xác định được quy mô diện tích, địa điểm phân bố và hướng sử dụng cụ thể từng loại đất nông lâm nghiệp tiến hành hoạch định ranh giới, đồng thời giải quyết luôn cả những tồn tại về ranh giới sử dụng đất trước đây.

5.4.4. ước tính nhu cầu vốn đầu tư và đánh giá hiệu quả của phương án

5.4.4.1 ước tính vốn đầu tư

- Vốn đầu tư ước tính là cơ sở để đánh giá tính khả thi của phương án khi so sánh với khả năng huy động vốn (của chủ sử dụng đất định xin đất của nhà nước khi đầu tư xây dựng các công trình do nhà nước quản lý...). Ngoài ra căn cứ vốn đầu tư có thể đánh giá sơ bộ hiệu quả của các biện pháp.

- Để tính vốn đầu tư cần dựa vào các định mức tính toán quy chuẩn, đơn giá hiện hành và khối lượng các công việc cần thực hiện.

5.4.4.2 Đánh giá hiệu quả của phương án

Khi đánh giá hiệu quả của phương án cần đánh giá hiệu quả tổng hợp dựa trên các hiệu quả về kinh tế, xã hội và môi trường.

a, Hiệu quả kinh tế của QHSDD: Có thể đánh giá dựa vào các chỉ tiêu sau:

- Độ tăng sản phẩm xã hội khi thực hiện các nội dung biện pháp

- Mức tăng tổng thu nhập và thu nhập thuần trên một đơn vị diện tích, trên một lao động nông nghiệp, trên một nhân khẩu.

- Mức tăng độ màu mỡ của đất và khả năng bảo vệ đất
- Thời hạn hoàn vốn đầu tư, được xác định theo công thức:

$$T = \frac{K}{d_2 - d_1} \quad (25)$$

- Trong đó: T : thời hạn hoàn vốn (năm)
 K : tổng chi phí đầu tư dài hạn (triệu đồng)
 d_2 : thu nhập thuần sau khi quy hoạch (triệu đồng)
 d_1 : thu nhập thuần trước khi quy hoạch (triệu đồng)

- Cũng có thể tính hiệu quả kinh tế của các mô hình, loại hình sử dụng đất theo phương pháp tính với 1 số chỉ tiêu khác như sau:

- + Tổng lợi nhuận P :

$$P = T_n - C_p \quad (26)$$

- + Tỷ suất lợi nhuận trên chi phí P_{cp} :

$$P_{cp} = \frac{P}{C_p} \times 100 \quad (27)$$

- + Hiệu quả vốn đầu tư P_{HQ} :

$$P_{HQ} = \frac{P}{V_{dt}} \times 100 \quad (28)$$

- Trong đó: P : Tổng lợi nhuận trong 1 năm
 T_n : Tổng thu nhập trong 1 năm
 C_p : tổng chi phí sản xuất trong 1 năm
 V_{dt} : Vốn đầu tư trong 1 năm

- + Doanh thu trên 1 đơn vị diện tích (S)

$$S = \frac{\text{Tổng doanh thu} - \text{thuế}}{\text{Diện tích dùng vào sản xuất kinh doanh}} \quad (29)$$

- + Doanh thu trên một đồng vốn (D)

$$D = \frac{\text{Tổng doanh thu} - \text{thuế}}{\text{Tổng số vốn sản xuất kinh doanh}} \quad (30)$$

- Hoặc tính các chỉ tiêu kinh tế theo phương pháp động

- + Giá trị hiện tại thuần túy NPV:

$$NPV = \sum_{t=1}^n \frac{Bt - Ct}{(1+r)^t} \quad (31)$$

Trong đó: Bt: giá trị thu nhập ở năm t (đồng)

Ct: Giá trị chi phí ở năm t (đồng)

r: là tỷ lệ lãi suất/năm (%)

t: thời gian thực hiện các hoạt động sản xuất (năm)

Nếu NPV = 0 thì hoà vốn, NPV < 0 thì lỗ vốn, NPV > 0 thì sản xuất có lãi và NPV càng lớn thì hiệu quả kinh tế càng cao.

+ Tỷ lệ thu hồi nội bộ IRR: là khả năng thu hồi vốn đầu tư có kể đến các yếu tố thời gian thông qua tính chiết khấu. IRR cũng chính là chiết khấu khi tỷ lệ này làm cho NPV = 0

$$\text{Tức là } NPV = \sum_{t=1}^n \frac{Bt - Ct}{(1+r)^t} = 0 \text{ thì } r = \text{IRR} \quad (32)$$

Nếu IRR càng lớn thì hiệu quả kinh tế càng cao.

+ Tỷ lệ thu nhập so với chi phí BCR

$$BCR = \frac{\sum \frac{Bt}{(1+r)^t}}{\sum \frac{Ct}{(1+r)^t}} = \frac{BPV}{CPV} \quad (33)$$

Trong đó: BCR: tỉ suất thu nhập trên chi phí (đồng/đồng)

BPV: giá trị hiện tại của thu nhập (đồng)

CPV: giá trị hiện tại của chi phí (đồng)

Nếu một mô hình hoặc một phương thức canh tác nào có BCR > 1 thì được coi là có lãi và nếu BCR càng lớn thì hiệu quả kinh tế càng cao.

b, Hiệu quả xã hội: có thể đánh giá theo các chỉ tiêu như: phát triển dân số, giải quyết việc làm, phát triển đời sống văn hoá tinh thần, giáo dục, y tế, mức độ đầu tư, khả năng ứng dụng, mức độ rủi ro...

c, Hiệu quả môi trường: có thể được đánh giá thông qua các hoạt động bảo vệ các yếu tố môi trường thiên nhiên như: bảo vệ đất, bảo vệ nguồn nước, chống xói mòn, bảo vệ rừng và phát triển rừng, hạn chế các yếu tố gây ô nhiễm môi trường, tổ chức sử dụng đất theo quan điểm sinh thái bền vững.

d, Hiệu quả tổng hợp: Một phương án, một loại hình sử dụng đất hay một phương thức canh tác phải đảm bảo hiệu quả tổng hợp cả về kinh tế - xã hội và môi trường. Có thể sử dụng công thức tính hiệu quả tổng hợp do W.Rola đưa ra (năm 1994) như sau:

$$Ect = \left[\left(\frac{f_1}{f_{\max_1}} \text{ hoặc } \frac{f_{\min_1}}{f_1} \right) + \dots + \left(\frac{f_n}{f_{\max_n}} \text{ hoặc } \frac{f_{\min_n}}{f_n} \right) \right] \times \frac{1}{n} \quad (34)$$

Trong đó:

- E_{CT} : là chỉ tiêu hiệu quả tổng hợp
- f_1, f_n : là các đại lượng, chỉ tiêu tham gia vào tính toán
- f_{\max} : là giá trị cực đại của đại lượng tham gia tính toán, thường là các chỉ tiêu về kinh tế (NPV, BCR, IRR) hoặc các chỉ tiêu về xã hội (như giá trị đầu tư công lao động, giá trị sản phẩm) hoặc các chỉ tiêu môi trường (khả năng giữ nước của cây rừng, tính đa dạng sinh học cao nhất...). Nói chung là các chỉ tiêu mà giá trị đạt được càng lớn càng tốt thì lấy f_{\max} làm tiêu chuẩn so sánh.
- f_{\min} : là giá trị cực tiểu của đại lượng tham gia tính toán, thường là các chỉ tiêu như: giá trị đầu tư thấp nhất, giá thành sản phẩm... Nói chung là các chỉ tiêu mà giá trị càng thấp càng tốt thì lấy giá trị cực tiểu (f_{\min}) làm tiêu chuẩn so sánh.
- n : là số đại lượng tham gia vào tính toán

Chương 6: quy hoạch sử dụng đất cấp vi mô theo phương pháp đánh giá nông thôn có sự tham gia của người dân

6.1 Phương pháp đánh giá nông thôn có sự tham gia của người dân (PRA) trong QHSDD và lập kế hoạch sử dụng đất vi mô

6.1.1 Khái niệm về PRA

6.1.1.1 Khái niệm

- PRA là chữ viết tắt của ba từ tiếng Anh: Participatory Rural Appraisal, nghĩa là phương pháp đánh giá nông thôn có sự tham gia của người dân.

PRA bao gồm một loạt cách tiếp cận và phương pháp khuyến khích, lôi cuốn người dân trong nông thôn cùng tham gia chia sẻ, thảo luận và phân tích kiến thức của họ về đời sống và điều kiện nông thôn để họ chủ động tự mình đề ra các giải pháp, lập kế hoạch thực hiện các giải pháp nhằm giải quyết những vấn đề của họ và liên quan đến họ.

- Với khái niệm như trên, PRA có thể áp dụng cho tất cả các lĩnh vực liên quan đến phát triển nông thôn như: phát triển kinh tế, sản xuất nông lâm nghiệp, y tế giáo dục và văn hoá xã hội (vấn đề giới, tín dụng, kế hoạch hoá gia đình...).

6.1.1.2 Sự hình thành và phát triển của PRA

- Trên thế giới:

+ Vào giữa thập kỷ 80 của thế kỷ XX, phương pháp đánh giá nhanh nông thôn (RRA) còn gọi là phương pháp chuyên gia được sử dụng rộng rãi vào các chương trình phát triển nông thôn. Nhưng phương pháp này bộc lộ một số hạn chế cơ bản là: cán bộ phát triển nông thôn (các chuyên gia thuộc các ngành) thu thập thông tin từ người dân và họ tự xử lý, lưu giữ không chia sẻ với người dân, dùng kết quả RRA cho mục đích lập kế hoạch phát triển thôn bản theo kiểu can thiệp từ bên ngoài, vì vậy kết quả thực hiện hạn chế do người dân gần như bị xem là ngoài cuộc trong quá trình lập kế hoạch phát triển, họ thờ ơ với công việc thực hiện kế hoạch. Do vậy người ta nhận thấy cần thay đổi thái độ và cách ứng xử, cách tiếp cận hướng tới người dân trong RRA sang quá trình học hỏi từ người dân để thu thập thông tin và cùng người dân phân tích, lập kế hoạch.

+ Từ nhận thức trên, vào cuối thập kỷ 80 của thế kỷ XX, từ các phương pháp RRA như: RRA thăm dò, RRA chủ đề, RRA giám sát và nhất là RRA cùng tham gia, Gordon Conway, Robert Chambers và nhiều người khác đã xây dựng phương pháp đánh giá nông thôn có sự tham gia của người dân (PRA), trong đó RRA cùng tham gia là cầu nối giữa RRA sang PRA và lần đầu tiên PRA được áp dụng ở Kenia và Ấn Độ vào năm 1988.

+ Sau đó vào đầu những năm 90 của thế kỷ XX là sự bùng nổ sử dụng PRA ở Ấn Độ và các nước Châu Á, Châu Phi vào các dự án phát triển nông thôn. Tiếp theo đó là sự tiếp nhận PRA của các tổ chức quốc tế các tổ chức phi chính phủ trong các chương trình, dự án tại các nước đang phát triển. Đã có nhiều cuộc hội thảo quốc tế về PRA và hiện nay PRA vẫn đang tiếp tục phát triển và được sử dụng rộng rãi.

- ở Việt Nam:

+ PRA được coi là công cụ lập kế hoạch phát triển có sự tham gia của người dân đầu tiên được áp dụng trong chương trình hợp tác lâm nghiệp Việt Nam - Thuỵ Điển do SIDA tài trợ vào cuối năm 1991. Đây là chương trình sử dụng PRA một cách có hệ thống trên địa bàn rộng và trong một thời gian dài. Từ năm 1991 - 1994 đã sử dụng PRA lập kế hoạch phát triển cho 70 thôn bản thuộc 5 tỉnh vùng núi phía Bắc. Cho đến nay đã áp dụng cho gần 200 cộng đồng thôn bản, phương pháp PRA đang ngày càng được hoàn thiện để phù hợp với điều kiện nông thôn miền núi Việt Nam.

+ Những năm gần đây, ngoài chương trình được SIDA tài trợ, các chương trình của chính phủ, các tổ chức phi chính phủ, các tổ chức quốc tế đã và đang áp dụng PRA trong các chương trình dự án liên quan đến phát triển nông thôn ở Việt Nam và đã mang lại những thành công nhất định trong việc khai thác và phát huy các nguồn lực của cộng đồng vào phát triển kinh tế, văn hoá xã hội nông thôn miền núi, bảo vệ tài nguyên thiên nhiên...

6.1.1.3 Những đặc điểm và ưu điểm chủ yếu của PRA

a, Những đặc điểm chủ yếu của PRA:

- Phương pháp luận PRA được xây dựng dựa trên kiến thức và năng lực vốn có của nông dân về xác định vấn đề, ra quyết định, huy động nguồn lực, tổ chức thực hiện... để cùng phát triển cộng đồng.

- PRA sử dụng các kỹ thuật thu hút sự tham gia của người dân và kỹ năng thúc đẩy và tạo điều kiện của cán bộ.

- PRA tạo điều kiện cho người dân địa phương tham gia tự nguyện, sáng tạo vào mọi quá trình xác định vấn đề, xác định mục tiêu, ra quyết định, thực hiện, giám sát và đánh giá.

- Các hoạt động của PRA chủ yếu tập trung vào phát triển cộng đồng một cách bền vững thông qua sự nỗ lực của chính cộng đồng.

- PRA luôn đề cao thái độ học hỏi, chia sẻ, trao đổi và thúc đẩy của cán bộ.

b, Những ưu điểm của PRA

- PRA làm thay đổi thái độ và phương pháp luận về đánh giá và phát triển nông thôn trước đây.

- PRA tạo ra quá trình cùng học hỏi của cả hai phía cán bộ hiện trường và người dân.

- PRA cho phép mỗi nhóm người sống trong làng bản tự đề ra các giải pháp phù hợp với chính họ để có thể thực hiện và đạt được mục đích.

- Thông qua PRA, mỗi thành viên trong làng bản nhận thấy tiếng nói của mình được lắng nghe và ghi nhận để cùng thúc đẩy sự đóng góp chung.

- Thông qua PRA cả người dân và cán bộ đều được thử thách để cùng phát triển thôn bản.

- Mọi người trong thôn bản đều được thu hút tham gia vào lập kế hoạch, thực hiện, giám sát và đánh giá, tạo ra sự công bằng dân chủ trong việc tham gia phát triển nông thôn.

Tuy nhiên, PRA cũng có một số khó khăn trong quá trình thực hiện như: Thời gian thực hiện tương đối dài, khi thực hiện tại thôn bản đòi hỏi nhiều người tham gia ảnh hưởng đến sản xuất, nhất là vào lúc mùa vụ. Tổ cán bộ PRA gồm nhiều người và các điều kiện về thời tiết, mùa vụ, phong tục tập quán thôn bản là những trở ngại khó khăn khi thực hiện PRA

6.1.1.4 Một số kỹ thuật cơ bản và công cụ của PRA

a, Bộ công cụ của PRA:

- Công cụ của PRA là cách làm hay kỹ thuật sử dụng các phương pháp khác nhau nhằm thu hút người dân tham gia vào quá trình đánh giá, phân tích và lập kế hoạch phát triển cộng đồng. Có nhiều công cụ của PRA khác nhau được sử dụng tùy theo lĩnh vực và nội dung công việc gọi là bộ công cụ của PRA. Mỗi công cụ PRA thường bao gồm một hay nhiều phương pháp khác nhau. Ví dụ công cụ điều tra tuyến (hay đi lát cắt) là sự kết hợp nhiều phương pháp trong cùng thời gian và địa điểm như: khảo sát hiện trường, phỏng vấn, thảo luận nhóm. Đây chính là đặc điểm của công cụ PRA đòi hỏi người sử dụng phải có kỹ năng và kinh nghiệm trong sử dụng công cụ PRA.

- Có thể phân chia các công cụ PRA thành các loại sau:

+ Các công cụ phân tích về không gian: Xây dựng sa bàn, vẽ sơ đồ thôn bản, điều tra theo tuyến và xây dựng lát cắt thôn bản...

+ Các công cụ phân tích thời gian: Lập các biểu đồ hướng thời gian (biểu đồ dạng cột, dạng tròn, dạng đồ thị...), lập bản lược sử thôn bản...

+ Các công cụ phân tích cơ cấu: Lập các bảng biểu, biểu đồ cơ cấu...

+ Các công cụ phân tích ảnh hưởng và quan hệ: lập biểu đồ hình cây, biểu đồ quan hệ, xây dựng lịch mùa vụ, sơ đồ VENN, sơ đồ cơ hội...

+ Các công cụ phân tích, quyết định: Thảo luận nhóm, họp dân...

Tuỳ theo nội dung công việc và lĩnh vực, mục đích hoạt động mà lựa chọn công cụ PRA thích hợp.

b, Một số kỹ thuật cơ bản khi sử dụng công cụ PRA:

- Thu thập tài liệu có sẵn:

+ Tài liệu có sẵn bao gồm hệ thống thông tin, dữ liệu cơ bản của địa phương, các kết quả nghiên cứu, hoạt động của dự án tại địa phương...

+ Các nguồn cung cấp tài liệu gồm: cơ quan chính quyền, các cơ quan chuyên môn, các tổ chức dự án, chương trình hoạt động tại địa phương và các tài liệu xuất bản có liên quan.

+ Phương pháp thu thập: liệt kê các tài liệu thông tin cần thu thập, liên hệ với các cơ quan cung cấp, tiến hành thu thập, sao chụp và kiểm tra thông tin quan sát trực tiếp hoặc kiểm tra chéo.

- Tạo lập mối quan hệ: Các hoạt động PRA đều thông qua quá trình giao tiếp, vì vậy việc tạo lập mối quan hệ với người dân là rất cần thiết và được xem như là sự trao đổi tương quan bình đẳng giữa cán bộ hiện trường với người dân địa phương, tạo được sự tin tưởng, liên kết hoà hợp để nâng cao chất lượng và hiệu quả công việc. Để tạo lập mối quan hệ cần có các kỹ năng giao tiếp như: Sự chú ý quan sát, lắng nghe, phản ánh, trao đổi... Một số kỹ năng cơ bản trong tạo lập quan hệ khi thực hiện PRA như:

+ Gặp gỡ lãnh đạo thôn và các nhà chức trách địa phương

+ Bắt đầu công việc với những người dân tiếp cận nhanh và ít mặc cảm

+ Giải thích thật rõ lý do đoàn PRA đến làm việc và công việc sẽ làm

+ Thể hiện sự chân thành với người dân

+ Lựa chọn thời gian và địa điểm mà người dân làm việc thuận lợi

- Làm việc với nhóm sở thích: Nhóm sở thích bao gồm một số nông dân có cùng nguyện vọng về một hoạt động hay lĩnh vực nào đó. Mục đích làm việc với nhóm sở thích là để thu thập thông tin và có được sự thấu hiểu cần thiết về nhu cầu của họ. Khi làm việc với nhóm sở thích cần chuẩn bị danh sách các nhóm sở thích dự kiến thành lập, ghi rõ tên nhóm sở thích, cá nhân tham gia và địa chỉ liên hệ, tập trung tạo lập mối quan hệ với các nhóm sở thích, đặt các thành viên của nhóm vào việc thực hiện các công cụ PRA và thu hút họ tham gia kiểm tra tính thực tiễn của thông tin thu thập.

- Sử dụng phương pháp phỏng vấn linh hoạt: là phương pháp được sử dụng trong quá trình thực hiện các công cụ PRA, với cá nhân người nông dân, với các thông tin viên chính từ thôn bản, với các nhóm sở thích hay các nhóm nông dân khác. Trong phỏng vấn linh hoạt, cán bộ hiện trường phải sử dụng thành thạo 7 dạng câu hỏi; ai, cái gì, ở đâu, khi nào, tại sao, như thế nào, bao nhiêu? Để thực hiện phương pháp này cần: chuẩn bị danh mục chủ đề phỏng

vấn, lựa chọn người cung cấp thông tin, lựa chọn thời gian địa điểm, hỏi những câu thích hợp, sử dụng câu hỏi mở, ghi chép chi tiết và điều chỉnh câu hỏi làm nổi lên vấn đề chính, kiểm tra tính thực tiễn của thông tin được cung cấp.

- Họp dân: Họp dân thể hiện sự tham gia đóng góp đầy đủ nhất là của người dân trong PRA. Trong PRA tổ chức nhiều cuộc họp dân nhằm: Kiểm tra và bổ sung thông tin, bổ sung và thống nhất các giải pháp, thống nhất chương trình hành động và cam kết thực hiện. Để tổ chức họp dân thành công cần thực hiện các bước sau:

+ Chuẩn bị: Xác định mục tiêu, chuẩn bị nội dung cuộc họp, chuẩn bị địa điểm, ánh sáng... và thông báo thời gian, thành phần mời họp

+ Tiến hành cuộc họp: Giới thiệu thành phần, nêu rõ mục đích, nội dung cuộc họp, trình bày các vấn đề cần thảo luận, tạo điều kiện cho mọi người phát biểu, tổng hợp ý kiến, kết luận và kết thúc cuộc họp.

6.1.2 Sự tham gia của người dân trong lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất cấp vi mô

6.1.2.1 Sự cần thiết phải có sự tham gia, quan niệm về sự tham gia và các hình thức tham gia của người dân trong lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất cấp vi mô

a, Sự cần thiết phải có sự tham gia và quan niệm về sự tham gia của người dân trong công tác quy hoạch và lập kế hoạch sử dụng đất cấp vi mô:

- Mục đích QHSDD và lập kế hoạch sử dụng đất là nhằm sử dụng hợp lý, có hiệu quả và bền vững tài nguyên đất đai đáp ứng nhu cầu phát triển kinh tế - xã hội và bảo vệ tài nguyên môi trường, phục vụ nhu cầu ngày càng tăng của đời sống con người.

- Với các đối tượng quy hoạch ở tầm vi mô, quy hoạch sử dụng đất thực chất là việc bố trí lại việc sử dụng đất đai cho hợp lý và hiệu quả hơn, hoạch định và hoàn thiện ranh giới đất đai theo các mục đích sử dụng và giao cho các chủ sử dụng đất, tạo điều kiện thuận lợi cho các chủ sử dụng đất quản lý và sử dụng có hiệu quả đất đai được giao theo quy hoạch và kế hoạch. Trên địa bàn các xã nông thôn và miền núi, các chủ sử dụng đất là các hộ gia đình người dân sống trên địa bàn các thôn bản.

- Vì vậy, sự tham gia của người dân vào việc lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất trên địa bàn các xã và các thôn bản đặc biệt là ở những vùng nông thôn miền núi là hết sức cần thiết. Chỉ có những người dân đã từng bao đời sống tại địa phương mới hiểu đầy đủ mảnh đất mà họ đang sinh sống, mới biết rõ hơn phải sử dụng mảnh đất của họ như thế nào để mang lại hiệu quả cao và đáp ứng yêu cầu nguyện vọng của họ. Vì thế người dân địa phương cần phải được cùng tham gia với cán bộ để tự họ định đoạt lấy công việc của chính mình. Khi mà họ đã được tự quyết định họ sẽ làm gì thì họ sẽ tự giác và

chủ động thực hiện, như vậy thì tính khả thi của phương án QHSDĐ và kế hoạch sử dụng đất sẽ rất cao.

- Sự tham gia không có nghĩa là mọi người dân đều cùng tham gia trực tiếp và như nhau vào tất cả các hoạt động của quá trình quy hoạch và lập kế hoạch sử dụng đất, mà có nghĩa là mọi cá nhân, nam giới cũng như nữ giới, không phân biệt thành phần dân tộc và vị trí xã hội trong cộng đồng cần phải có cơ hội như nhau để tham gia vào công tác quy hoạch và lập kế hoạch sử dụng đất cấp vi mô, nếu họ muốn và họ có điều kiện tham gia.

- Vì nhiều lý do văn hoá, xã hội và kinh tế khác nhau không phải tất cả mọi người đều phải tham gia với cùng mức độ và theo cách như nhau. Vấn đề là phải đảm bảo được rằng mọi bộ phận dân cư trong xã và thôn bản đều phải được đóng góp tham gia vào công tác quy hoạch và lập kế hoạch sử dụng đất của địa phương trong đó cần chú ý tới những người mà thông thường không được mời tham gia vào quá trình ra quyết định của cộng đồng, những người mà hiếm khi nghe được tiếng nói của họ. Vì vậy, cùng với việc tranh thủ và phát huy sự tham gia của các cán bộ thôn bản và những người dân có điều kiện, có kinh nghiệm cần phải xác định các hoạt động cụ thể để đảm bảo rằng các dân tộc thiểu số, phụ nữ và những người dân nghèo, khó khăn nhất được trình bày các nhu cầu nguyện vọng của họ, đóng góp ý kiến và tham gia vào quá trình quy hoạch và lập kế hoạch sử dụng đất, kể cả được hưởng lợi từ các kết quả của công tác đó.

b, Các hình thức tham gia

- Từ nhận thức về sự cần thiết nêu trên, hiện có nhiều hình thức tham gia khác nhau, có thể chia ra làm hai hình thức chính như sau:

+ Sự tham gia trực tiếp của người dân: Khi cá nhân người dân trực tiếp trình bày các quan điểm của mình, với tư cách cá nhân tham gia thảo luận, bỏ phiếu và ra quyết định trong các hoạt động.

+ Tham gia gián tiếp: là khi người dân thông qua người đại diện của mình, của bộ phận dân cư tham gia vào các hoạt động trong quá trình quy hoạch, lập kế hoạch sử dụng đất.

- Như vậy, để đạt được hiệu quả và mục đích yêu cầu đặt ra, công tác quy hoạch và lập kế hoạch sử dụng đất bao gồm cả sự tham gia gián tiếp và tham gia trực tiếp của người dân. Cụ thể là đòi hỏi sự tham gia tích cực của các đối tượng:

+ Các cán bộ chủ chốt của địa phương có liên quan đến quản lý sử dụng đất (chủ tịch UBND xã, lãnh đạo các ban ngành, trưởng các thôn bản) đại diện cho chính quyền, cho các tổ chức ở địa phương.

+ Người dân trực tiếp tham gia, đồng thời đại diện cho các bộ phận tầng lớp dân cư tại địa phương: đại diện cho các đoàn thể, dân tộc, giới, lứa tuổi, ngành nghề...

Tùy theo đối tượng mà mức độ tham gia trực tiếp, gián tiếp khác nhau. Với cấp xã, sự tham gia gián tiếp chiếm ưu thế hơn, đối với thôn bản và hộ gia đình thì sự tham gia trực tiếp chiếm vị trí chỉ đạo.

- Sự tham gia của người dân phải đảm bảo tự nguyện và dân chủ trong suốt quá trình thực hiện: tham dự các cuộc họp, cung cấp thông tin, phản ánh nhu cầu nguyện vọng tham gia xác định hiện trạng, thảo luận trao đổi, phân tích và ra quyết định...

6.1.2.2 Các hoạt động và biện pháp tăng cường tham gia quy hoạch và lập kế hoạch sử dụng đất vi mô

a, Các hoạt động tham gia trong quy hoạch và lập kế hoạch sử dụng đất vi mô

- Sự tham gia vào việc tổ chức thực hiện việc quản lý quá trình quy hoạch, lập kế hoạch sử dụng đất:

+ Khi thành lập ban chỉ đạo, các tổ công tác cần chú ý các thành phần tham gia (kể cả từ cấp huyện và đặc biệt Ban chỉ đạo ở xã, các tổ công tác ở thôn bản). Phải đảm bảo Ban chỉ đạo và tổ công tác có đầy đủ các thành phần có liên quan tham gia tùy theo đối tượng cụ thể, chú ý lựa chọn những người dân hiểu biết đại diện cho các bộ phận dân cư: dân tộc, lứa tuổi, nam nữ, ... tham gia.

+ Tham gia trong việc lập kế hoạch làm việc chi tiết, giám sát đánh giá: khi đã có thành phần trong ban chỉ đạo, người dân có điều kiện tham gia việc lập kế hoạch làm việc và tổ chức chỉ đạo thực hiện kế hoạch. Trong đó đề cập đến các khía cạnh, hoạt động cụ thể, hình thức tham gia và người tham gia thực hiện kế hoạch... đồng thời giám sát đánh giá kết quả hoạt động và mức độ tham gia.

- Sự tham gia vào thu thập thông tin: tham gia vào cung cấp, thu thập thông tin hiện có, đánh giá chất lượng và khả năng sử dụng của thông tin, tham gia vào việc thu thập các thông tin, tài liệu cần thiết phục vụ quy hoạch và lập kế hoạch sử dụng đất trên địa bàn.

- Sự tham gia vào QHSDD và lập kế hoạch sử dụng đất: tham gia các hoạt động phân tích thông tin, xác định các mục tiêu phát triển, tham gia thảo luận đưa ra các phương án QHSDD và thảo luận lựa chọn, đề xuất phương án lựa chọn, lập kế hoạch sử dụng đất và định kỳ sửa, điều chỉnh kế hoạch sử dụng đất.

Ngoài ra người dân có điều kiện khả năng tham gia vấn đề giao đất với các hoạt động cụ thể trong công việc được giao.

b, Các biện pháp tăng cường sự tham gia

- Nắm vững được những thông tin có liên quan: xác định kênh thông tin, phương tiện và cơ chế tham gia, điều kiện và hình thức hỗ trợ, cơ hội tham gia và dự kiến người dân trực tiếp hay thông qua đại diện...

- Tổ chức hoạt động cụ thể và sinh động: xác định rõ thành phần tham gia ngay từ đầu, làm rõ lợi ích của dân địa phương, bổn phận trách nhiệm của người tham gia, tận dụng khả năng sử dụng ngôn ngữ địa phương, lắng nghe, sử dụng ngôn ngữ địa phương, đưa ra câu hỏi...

- Các công cụ PRA cần được sử dụng thành thạo trong quá trình quy hoạch, lập kế hoạch sử dụng đất.

c, Các công cụ của PRA được sử dụng trong quy hoạch và lập kế hoạch sử dụng đất cấp vi mô

- Như đã biết PRA được áp dụng trong tất cả các lĩnh vực có liên quan đến phát triển nông thôn với nhiều loại công cụ khác nhau. Trong quy hoạch và lập kế hoạch sử dụng đất thường áp dụng các công cụ sau đây:

- + Thu thập và phân tích các tài liệu sẵn có
- + Xây dựng sa bàn thôn bản
- + Vẽ sơ đồ thôn bản - sơ đồ hiện trạng, sơ đồ QHSDD thôn bản
- + Đi lát cắt, điều tra theo tuyến và vẽ sơ đồ mặt cắt sử dụng đất thôn bản
- + Phân tích lịch sử thôn bản
- + Xây dựng biểu đồ hướng thời gian và phân tích biến động
- + Phân tích lịch mùa vụ
- + Phân tích tổ chức, xây dựng biểu đồ VENN
- + Nghiên cứu hiện trường hay nghiên cứu điếm
- + Làm việc nhóm nông dân - nhóm sở thích
- + Trình bày và phân tích, sơ đồ SWOT, phân tích 5 Why
- + Phân tích kinh tế hộ gia đình
- + Phân loại, xếp hạng, cho điếm (phân loại cây trồng vật nuôi)
- + Phiếu thăm dò
- + Thảo luận nhóm, động não, họp dân
- + Lập kế hoạch, dự toán, thực hiện và giám sát có sự tham gia của người dân

- Khi sử dụng các công cụ PRA cần chú ý các nguyên tắc sau đây:

+ Luôn có thái độ tích cực học hỏi người dân về kiến thức kinh nghiệm, điều kiện sống và sản xuất của họ bằng sử dụng mềm dẻo các phương pháp, tạo cơ hội, tạo quan hệ và kiểm tra chéo thông tin.

+ Loại bỏ các thành kiến, lắng nghe chứ không giảng dạy, bằng sự thăm dò thay thế cho sự bỏ qua, quan tâm đến người nghèo và phụ nữ và tìm hiểu từ họ những vấn đề cần quan tâm và ưu tiên.

+ Sử dụng tối ưu các phương pháp và công cụ, tức là phải cân nhắc về số lượng, sự hợp lý, sự chính xác và thời gian áp dụng các phương pháp và công cụ.

+ Luôn tìm kiếm mọi mặt từ phía người dân (học hỏi từ những điểm hợp lý và không hợp lý, từ những người ủng hộ và không ủng hộ...). Hãy để cho dân tự làm, tạo điều kiện cho họ tự điều tra, phân tích, trình bày, tự ra quyết định về những vấn đề của họ.

+ Cán bộ hiện trường hãy tự phê bình, tự kiểm tra về thái độ và phong cách ứng xử khi làm việc với người dân và hãy chịu trách nhiệm cá nhân về những công việc mình đảm nhiệm.

+ Cùng chia sẻ, tạo ra cơ hội cùng làm việc, cùng sống, chia sẻ suy nghĩ, tình cảm, tâm tư giữa người dân với nhau và với cán bộ hiện trường.

+ Sử dụng các công cụ PRA mềm dẻo, linh hoạt, sáng tạo, không máy móc bởi vì các phương pháp và công cụ PRA không phải là những công thức cứng nhắc, bất di bất dịch. Chính vì vậy cán bộ hiện trường (cán bộ đánh giá nông thôn) phải luôn học hỏi đúc kết kinh nghiệm để sử dụng các công cụ PRA vào công việc của mình một cách có hiệu quả.

6.1.2.3 Các nguyên tắc chỉ đạo trong quy hoạch và lập kế hoạch sử dụng đất có người dân tham gia

Quy hoạch và lập kế hoạch sử dụng đất cho các đối tượng ở tầm vi mô (xã, thôn bản và hộ gia đình) nói chung vẫn phải đảm bảo các nguyên tắc và yêu cầu chung của công tác quy hoạch và kế hoạch. song do đối tượng ở tầm vi mô có liên quan trực tiếp tới đời sống và quyền lợi của người dân có đặc điểm khác cơ bản với các đối tượng ở tầm vĩ mô là có sự tham gia trực tiếp của người dân trong công tác quy hoạch và lập kế hoạch sử dụng đất. Vì vậy để công tác này đáp ứng yêu cầu và phát huy hiệu quả, khi tiến hành công tác QHSDD và lập kế hoạch sử dụng đất cấp vi mô có người dân tham gia cần tuân thủ một số nguyên tắc chỉ đạo cơ bản sau đây:

a, Quy hoạch sử dụng đất và lập kế hoạch sử dụng đất cấp vi mô có người dân tham gia phải phù hợp với luật pháp và chế độ chính sách của nhà nước có liên quan trong lĩnh vực quản lý sử dụng đất, phù hợp với phương hướng và quy hoạch phát triển chung của khu vực. Cụ thể là:

- Phù hợp với hiến pháp, với pháp luật: luật đất đai, luật bảo vệ và phát triển rừng, luật bảo vệ môi trường và các luật cùng các văn bản dưới luật có liên quan (các nghị định của chính phủ, thông tư hướng dẫn của các bộ ngành có liên quan và các quy định của địa phương trong lĩnh vực quản lý, quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất và giao đất)

- Phù hợp với quy hoạch và kế hoạch phát triển kinh tế - xã hội, an ninh quốc phòng chung của khu vực, đặc biệt và trực tiếp là quy hoạch, kế hoạch

của đơn vị hành chính cấp trên trực tiếp (cấp huyện, cấp xã) và các đơn vị có liên quan trên địa bàn.

b, Kết hợp hài hoà giữa ưu tiên cho các nhu cầu nhiệm vụ chung của nhà nước và nhu cầu, nguyện vọng và quyền lợi của người dân.

Quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất vi mô phải tuân thủ, phục tùng thực hiện phương hướng phát triển chung ở tầm vĩ mô, nhất là phải tập trung ưu tiên cho các mục tiêu phát triển vì lợi ích chung của khu vực, của nhà nước, song đồng thời cũng phải quan tâm thoả đáng tới lợi ích, nhu cầu và nguyện vọng của người dân địa phương, những người trực tiếp tham gia xây dựng quy hoạch, kế hoạch và tổ chức thực hiện phương án quy hoạch, kế hoạch đó trên địa bàn quản lý của họ. Nếu không quan tâm thoả đáng tới lợi ích và nhu cầu nguyện vọng của họ mà chỉ quan tâm tới ưu tiên của nhà nước thì chắc chắn tính khả thi của phương án quy hoạch và kế hoạch sẽ không cao nếu không muốn nói là sẽ bị phá vỡ.

c, Đảm bảo kết hợp hài hoà và cân đối giữa phương pháp tiếp cận từ trên xuống với tiếp cận từ dưới lên, không được thay thế phương pháp tiếp cận từ trên xuống bằng tiếp cận từ dưới lên một cách cực đoan mà phải phối hợp một cách hợp lý đảm bảo sự quan tâm và hỗ trợ có hiệu quả từ trên xuống và tạo điều kiện cho sự tham gia tích cực của người dân.

d, Đảm bảo nguyên tắc tự nguyện, công bằng, ổn định nông thôn và có sự tham gia triệt để của người dân, mọi người dân đều có quyền tham gia trong quá trình ra quyết định, mọi ý kiến đều được tôn trọng, bình đẳng giữa nam và nữ, giữa các dân tộc, các bộ phận dân cư...Đảm bảo mọi người đều có cơ hội và điều kiện tham gia và phát huy hết khả năng của mình trên tinh thần tự nguyện, không áp đặt, ép buộc, mọi quyết định đều phải công khai và quan tâm hợp lý, hài hoà và thoả đáng tới lợi ích chung, lợi ích của từng cộng đồng, từng bộ phận dân cư và từng hộ, từng cá nhân trong cộng đồng.

e, Quy hoạch sử dụng đất và lập kế hoạch sử dụng đất cho đối tượng được tiến hành khi đối tượng đó đã được giao đất và luôn gắn với việc hoạch định, hoàn thiện ranh giới đất đai. Đây là nguyên tắc chung khi tiến hành quy hoạch sử dụng đất, lập kế hoạch sử dụng đất cho bất kỳ đối tượng nào, kể cả ở tầm vĩ mô và vi mô. Đối với các xã, ranh giới đất đai đã được xác định rõ khi thực hiện chỉ thị 364/CT ngày 6/11/1991 của chủ tịch HĐBT (nay là chính phủ) . Khi QHSDĐ cấp xã cần làm rõ và hoàn thiện ranh giới hành chính xã, ranh giới đất đai các cộng đồng thôn bản và các tổ chức, đơn vị có trên địa bàn xã. Trên cơ sở đó khi QHSDĐ thôn bản hoàn thiện việc hoạch định ranh giới giao đất cho các tổ chức, đơn vị, hộ gia đình trong thôn bản đó, làm cơ sở lập kế hoạch sử dụng đất trong các đơn vị và hộ gia đình trong các thôn bản.

Trong quá trình quy hoạch và hoàn thiện ranh giới đất đai phải đảm bảo trên cơ sở nguyên canh, tránh xáo trộn và có sự chuyển đổi hợp lý theo quy hoạch.

f, Trong tổ chức thực hiện: Xã là đơn vị tổ chức thực hiện quy hoạch sử dụng đất, hoàn thiện việc hoạch định ranh giới đất đai và lập kế hoạch sử dụng đất cho xã và các đơn vị, đối tượng trên địa bàn dưới sự chỉ đạo của Ban chỉ đạo ở huyện, trực tiếp là UBND huyện với sự phối hợp chỉ đạo chặt chẽ của các ngành có liên quan: kinh tế kế hoạch, địa chính, nông nghiệp và phát triển nông thôn, kiểm lâm, giao thông, thủy lợi, xây dựng... Để tổ chức thực hiện có hiệu quả, phải đảm bảo:

- Trong quá trình thực hiện, cần nỗ lực phát triển mối quan hệ đối tác và hợp tác giữa người dân địa phương với cán bộ, kỹ thuật viên ở các cấp các ngành xuống xã, thôn bản làm việc. Cán bộ cần giúp người dân hiểu được các chính sách và chế độ có liên quan, hỗ trợ và hướng dẫn họ hoàn thành các nội dung công việc, các thủ tục hành chính trong quá trình quy hoạch, lập kế hoạch sử dụng đất và đặc biệt trong hoạch định ranh giới đất đai và giao đất. Làm cho người dân thấy được đây chính là việc làm của họ, làm vì lợi ích của họ, từ đó họ thấy được trách nhiệm của mình và tự giác, chủ động, nhiệt tình tham gia với ý thức và tinh thần trách nhiệm cao.

- Phải đảm bảo thỏa mãn các yêu cầu phổ cập, đào tạo và hỗ trợ về mặt kỹ thuật, đồng thời cả về mặt tài chính cho sự tham gia của người dân. Mở các lớp đào tạo, tập huấn tạo điều kiện cho người dân tiếp thu các kiến thức kỹ thuật và nắm được các chế độ chính sách có liên quan, đồng thời có đầu tư về mặt tài chính ở mức độ nhất định đảm bảo các nhu cầu phổ cập và tạo điều kiện cho người dân có điều kiện tham gia (vì thường là dân nghèo, họ không có điều kiện thời gian và công sức để giành cho công việc này nếu không có sự hỗ trợ nhất định về mặt kinh phí ở một mức độ tối thiểu)

g, Quy hoạch sử dụng đất và lập kế hoạch sử dụng đất hoạch định ranh giới đất đai phải đảm bảo yêu cầu phù hợp với môi trường chung của cộng đồng và hướng tới sự phát triển bền vững, tức là phải đảm bảo:

- Phù hợp với điều kiện tự nhiên, kinh tế xã hội của địa phương và trình độ phát triển của cộng đồng.

- Phù hợp với phương hướng, trình độ phát triển chung của khu vực, tôn trọng kinh nghiệm và phong tục tập quán tốt của địa phương.

- Phù hợp với quỹ đất và nhân lực trên địa bàn.

- Ranh giới đất đai giữa các đơn vị, các mục đích sử dụng phải rõ ràng, dễ nhận biết và bền vững, thống nhất giữa bản đồ và thực địa, thống nhất giữa các đơn vị, các cá nhân có liên quan, hoàn thành các thủ tục pháp lý cần thiết theo luật định.

- Đảm bảo sử dụng hợp lý, có hiệu quả tài nguyên đất đai trong thời gian hiện tại trước mắt và phát triển bền vững lâu dài trong tương lai.

6.2 Quy hoạch và lập kế hoạch sử dụng đất cấp vi mô có người dân tham gia

6.2.1 Đặc điểm, tính chất của quy hoạch và lập kế hoạch sử dụng đất cấp vi mô

6.2.1.1 Đặc điểm

Quy hoạch và lập kế hoạch sử dụng đất cấp vi mô có người dân tham gia được thực hiện cho các đối tượng các xã, thôn bản và hộ gia đình với những đặc điểm chủ yếu có liên quan tới công tác quy hoạch và lập kế hoạch sử dụng đất như sau:

- Đây là địa bàn nông thôn mà phần lớn là nông thôn miền núi với sản xuất nông lâm nghiệp là chính, kinh tế xã hội còn kém phát triển, quy mô sản xuất nhỏ và lạc hậu, tính chất tự cung tự cấp còn lớn, sự tác động của kinh tế nhà nước còn ít và không đồng đều.

- Cơ cấu xã hội trên địa bàn chủ yếu là nông dân (tập thể và cá thể) của nhiều dân tộc khác nhau, có truyền thống lao động cần cù, có nhiều phong tục tốt đẹp song cũng còn một số dân tộc có những tập quán lạc hậu.

- Cơ sở hạ tầng nông thôn còn nghèo nàn, giao thông nhìn chung còn kém phát triển, đời sống vật chất tinh thần nói chung còn nhiều khó khăn.

- Trình độ dân trí nói chung thấp, thông tin còn nghèo nàn, hiểu biết của người dân về văn hoá, xã hội cũng như các chủ trương chính sách của Đảng và nhà nước còn nhiều hạn chế.

6.2.1.2 Tính chất

Từ những đặc điểm trên đây, để quy hoạch và lập kế hoạch sử dụng đất cấp vi mô đảm bảo tính khả thi cao và phát huy tác dụng đầy mạnh phát triển kinh tế xã hội trên địa bàn, quy hoạch và kế hoạch sử dụng đất cấp vi mô phải đảm bảo các tính chất cơ bản sau đây:

- Tính chính trị: Quy hoạch và kế hoạch sử dụng đất vi mô phải dựa trên các chủ trương đường lối, chế độ chính sách của Đảng và nhà nước, định hướng phát triển kinh tế xã hội của địa phương trên cơ sở chiến lược phát triển kinh tế xã hội, quốc phòng an ninh của quốc gia và quy hoạch tổng thể của các vùng, tỉnh, huyện, góp phần đẩy mạnh phát triển kinh tế, văn hoá, giữ vững an ninh chính trị, trật tự an toàn xã hội trên địa bàn.

- Tính khoa học: Nghĩa là quy hoạch và kế hoạch sử dụng đất cấp vi mô phải phù hợp với điều kiện tự nhiên, điều kiện kinh tế xã hội của địa phương, đảm bảo cân đối giữa các nhu cầu sử dụng đất và khả năng quỹ đất đai, đảm bảo sự phù hợp của cây trồng vật nuôi với điều kiện sinh thái và môi trường, phát huy hiệu quả cao trước mắt cũng như bền vững lâu dài trong quản lý sử dụng đất.

- Tính quần chúng: Quy hoạch và kế hoạch sử dụng đất vi mô phục vụ yêu cầu phát triển kinh tế xã hội trên địa bàn chủ yếu là nông thôn miền núi. Vì vậy phải đáp ứng được nhu cầu của tuyệt đại bộ phận quần chúng nhân dân. Quy hoạch và kế hoạch sử dụng đất vi mô vừa phải căn cứ vào phương

hướng và quy hoạch phát triển chung của địa phương, vừa phải xuất phát từ nhu cầu nguyện vọng của người dân, quan tâm thoả đáng đến lợi ích chính đáng trước mắt cũng như lâu dài của người dân, đặc biệt là đồng bào dân tộc ít người và người nghèo. Đồng thời phải phù hợp với điều kiện và trình độ của người dân, phù hợp với điều kiện kinh tế xã hội của địa phương và khả năng đầu tư hỗ trợ của nhà nước, đảm bảo tính khả thi cao.

Để đảm bảo được các tính chất nêu trên, về mặt phương pháp quy hoạch và lập kế hoạch sử dụng đất cấp vi mô đòi hỏi phải có sự tham gia trực tiếp của người dân với sự hỗ trợ, hướng dẫn của các cán bộ kỹ thuật, các chuyên gia các cấp và các ngành có liên quan, phải vận dụng một cách tổng hợp các phương pháp trong công tác quy hoạch, lập kế hoạch sử dụng đất, tuân thủ theo các nguyên tắc chỉ đạo trong quy hoạch, lập kế hoạch sử dụng đất cấp vi mô có người dân tham gia, đặc biệt là giải quyết tốt mối quan hệ giữa phương pháp tiếp cận từ trên xuống với tiếp cận từ dưới lên một cách hài hoà, cân đối, đồng thời phương pháp phải đơn giản, ít tốn kém, dễ thực hiện, đảm bảo tính thực tiễn và tính khoa học trong quá trình thực hiện.

6.2.2 Tăng cường sự tham gia của người dân trong quy hoạch và lập kế hoạch sử dụng đất cấp xã

Nội dung, phương pháp và trình tự thực hiện quy hoạch, lập kế hoạch sử dụng đất cấp xã được nghiên cứu kỹ trong chương V và chương VI. ở đây chỉ đề cập tới những vấn đề cần chú ý để đảm bảo sự tham gia có hiệu quả của người dân trong quá trình thực hiện công tác này:

- Trong công tác chuẩn bị:

+ Khi thành lập ban chỉ đạo và đặc biệt là tổ công tác cần chú ý các thành phần tham gia, ngoài các cán bộ chủ chốt các ban ngành trong xã, các trưởng thôn bản, cần có sự tham gia của người dân đại diện cho các bộ phận dân cư trên địa bàn (dân tộc, nam nữ, lứa tuổi, ngành nghề...) chú ý lựa chọn những người hiểu biết, có kinh nghiệm... để sự tham gia có hiệu quả hơn.

+ Khi xây dựng đề cương, kế hoạch công tác cần chú ý các phương pháp thực hiện nội dung công việc đảm bảo phát huy và tranh thủ tối đa sự tham gia của người dân trong quá trình thực hiện.

- Trong điều tra điều kiện cơ bản: Cùng với sự phát huy vai trò của những người dân tham gia vào ban chỉ đạo và tổ công tác, cần tăng cường tiếp cận và thu thập thông tin từ những người dân khác sống trên địa bàn. Sử dụng có hiệu quả các công cụ của PRA trong thu thập và phân tích thông tin.

- Trong phân tích tổng hợp số liệu, xây dựng phương án QHSDD và kế hoạch sử dụng đất:

+ Sử dụng có hiệu quả các công cụ của PRA, phát huy năng lực của các thành viên trong ban chỉ đạo, trong tổ công tác và huy động người dân tham gia đánh giá thông tin, xác định các mục tiêu phát triển, thảo luận xây dựng

và lựa chọn phương án QHSDD. Đặc biệt tăng cường tổ chức các cuộc họp dân lấy ý kiến tham gia xây dựng phương án

+ Trình HĐND xã thông qua trước khi trình cấp có thẩm quyền phê duyệt.

6.2.3 Quy hoạch, lập kế hoạch sử dụng đất cấp thôn bản có người dân tham gia

6.2.3.1 Đặc điểm và nội dung nhiệm vụ lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất thôn bản

- Thôn bản là đơn vị địa lý nhân văn, không phải là đơn vị hành chính, đơn vị quản lý nhà nước về đất đai. Thôn bản thường được hình thành từ lâu đời do lịch sử để lại (cũng có thể có những thôn bản mới được thành lập trong thời gian gần đây).

- Trên diện tích đất đai tự nhiên của thôn bản đã được hoạch định trong quy hoạch sử dụng đất cấp xã, tiến hành quy hoạch sử dụng tối ưu đất đai đảm bảo phù hợp với quy hoạch của cấp xã, cụ thể hoá các nội dung quy hoạch cấp xã trên địa bàn thôn bản, đồng thời phát huy các lợi thế trên địa bàn, phục vụ trực tiếp cho việc phát triển và lợi ích của cộng đồng, đáp ứng cao nhất nhu cầu và nguyện vọng của người dân trong cộng đồng thôn bản.

- Quy hoạch sử dụng đất và lập kế hoạch sử dụng đất thôn bản do chính người dân thực hiện với sự hỗ trợ của các cán bộ chuyên môn, gắn với việc hoàn thiện công tác giao đất giao rừng, hoàn thiện ranh giới đất đai giữa các hộ gia đình và các chủ sử dụng đất trên địa bàn, làm cơ sở cho việc lập kế hoạch sử dụng đất cho các hộ gia đình trên địa bàn thôn bản.

- Nội dung nhiệm vụ của lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất cấp thôn bản:

+ Bằng các công cụ của phương pháp PRA tiến hành điều tra thu thập các thông tin, tài liệu về điều kiện tự nhiên, kinh tế xã hội của thôn bản, đánh giá hiện trạng sử dụng đất và tiềm năng đất đai, kết hợp giữa phương hướng phát triển (trong quy hoạch cấp xã) và nhu cầu nguyện vọng của người dân để xác định phương hướng mục tiêu nhiệm vụ và quy hoạch sử dụng đất, lập kế hoạch sử dụng đất cho thôn bản.

+ Quy hoạch và kế hoạch sử dụng đất thôn bản chính là việc cụ thể hoá quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất cấp xã kết hợp với việc thoả mãn các nhu cầu phát triển và nguyện vọng của người dân địa phương. Trên địa bàn thôn bản, đất đai được hoạch định theo các chủ sử dụng, các mục đích sử dụng đất và các biện pháp kinh doanh cụ thể, trên cơ sở đó đề xuất các giải pháp thực hiện và kế hoạch thực hiện.

6.2.3.2 Tổ chức thực hiện quy hoạch sử dụng đất, lập kế hoạch sử dụng đất thôn bản

a, Công tác chuẩn bị:

- Căn cứ kế hoạch chỉ đạo của xã, thành lập tổ công tác quy hoạch sử dụng đất thôn bản do trưởng thôn làm tổ trưởng, các thành viên bao gồm các cán bộ địa chính xã và các cán bộ xã có liên quan, các cán bộ kỹ thuật chuyên môn từ cấp trên xuống hỗ trợ và đặc biệt là các thành viên là người dân trong thôn. Chú ý lựa chọn những người có hiểu biết và kinh nghiệm sản xuất, đại diện theo lứa tuổi, thành phần dân tộc, nam nữ.

- Xây dựng đề cương kế hoạch công tác cụ thể, chi tiết với từng nội dung, trình tự và phương pháp thực hiện, có phân công trách nhiệm cụ thể tới từng bộ phận và cá nhân, có kế hoạch thời gian thực hiện và yêu cầu chất lượng nhiệm vụ tới từng công việc.

- Tổ chức họp dân toàn thôn bản thống nhất mục đích yêu cầu và kế hoạch hành động, tập hợp thu thập các thông tin cơ bản ban đầu.

b, Sử dụng các công cụ của phương pháp PRA để tiến hành điều tra thu thập thông tin và lập phương án quy hoạch, lập kế hoạch sử dụng đất cho thôn bản

- Điều tra điều kiện cơ bản:

+ Thu thập các thông tin về điều kiện tự nhiên, kinh tế xã hội thôn

+ Xây dựng lược sử phát triển thôn bản, phân tích quá trình sử dụng đất qua các thời kỳ

+ Xây dựng sơ đồ hiện trạng thôn, lập sa bàn hiện trạng thôn

+ Đi lát cắt, xây dựng sơ đồ lát cắt thôn bản

+ Phân tích lựa chọn cây trồng, vật nuôi

+ Điều tra kinh tế hộ, phân loại hộ, phân tích kinh tế hộ

+ Phân tích lịch mùa vụ và xây dựng lịch mùa vụ...

- Quy hoạch và lập kế hoạch sử dụng đất thôn bản:

+ Phân tích vấn đề, xác định khó khăn thuận lợi, những tồn tại trong công tác quản lý sử dụng đất, đánh giá tiềm năng đất đai...

+ Xác định phương hướng nhiệm vụ sử dụng đất trên cơ sở định hướng phát triển kinh tế xã hội, an ninh quốc phòng trên địa bàn.

+ Hoạch định và hoàn thiện ranh giới đất đai các chủ sử dụng đất trên địa bàn.

+ Quy hoạch đất đai theo các mục đích sử dụng và các nội dung nhiệm vụ sản xuất kinh doanh: Quy hoạch đất nông nghiệp, đất lâm nghiệp, đất ở, đất chuyên dùng... đề xuất các giải pháp thực hiện.

+ Xây dựng sơ đồ quy hoạch sử dụng đất thôn bản.

+ Phân kỳ kế hoạch sử dụng đất, lập quy hoạch sử dụng đất thôn bản trên cơ sở các nội dung là 10 năm, kỳ kế hoạch sử dụng đất là 5 năm

trong đó cụ thể kế hoạch thực hiện đến từng năm. Nội dung và phương pháp tiến hành phân kỳ kế hoạch và lập kế hoạch sử dụng đất 5 năm đầu và 5 năm cuối tương tự như đối với cấp xã.

+ Viết báo cáo thuyết minh

- Tổ chức họp dân lấy ý kiến, hoàn thiện, thông qua cuộc họp dân toàn thôn, trình hội đồng nhân dân và UBND xã thông qua và trình cấp có thẩm quyền phê duyệt.

Chú ý: Trong quá trình thực hiện các nội dung trên phải triệt để sử dụng các công cụ của phương pháp PRA, tạo điều kiện cho người dân thôn bản có điều kiện tham gia tối đa và có hiệu quả cao trong quá trình quy hoạch và lập kế hoạch sử dụng đất.

6.2.4 Lập kế hoạch sử dụng đất hộ gia đình

- Kế hoạch sử dụng đất hộ gia đình là bộ phận của quy hoạch sử dụng đất thôn bản, nó chi tiết hoá, cụ thể hoá các nội dung quản lý sử dụng đất trên địa bàn thôn bản đến các hộ gia đình và là cơ sở để tổng hợp các nội dung sản xuất cũng như các nhu cầu cơ bản trong quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất thôn bản.

- Kế hoạch sử dụng đất hộ gia đình được xây dựng trên cơ sở quỹ đất đã được giao và căn cứ vào quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất thôn bản, do chủ hộ chịu trách nhiệm có sự tư vấn của cán bộ kỹ thuật. Nó phải xuất phát từ hoàn cảnh điều kiện và nhu cầu cụ thể của từng hộ gia đình, hộ gia đình phải nhận thức được vấn đề, tự giác chủ động xây dựng kế hoạch và thực hiện kế hoạch sử dụng đất do mình xây dựng lên.

- Nội dung kế hoạch sử dụng đất hộ gia đình bao gồm:

+ Những thông tin cơ bản của hộ: Nhân khẩu, nhân lực, diện tích các loại đất đai quản lý sử dụng, các hoạt động sản xuất nông lâm ngư nghiệp (diện tích, năng suất, sản lượng), các ngành nghề khác, thu nhập hàng năm từ các nguồn, mức sống và các nhu cầu, trình độ dân trí, kinh nghiệm sản xuất, tài sản và khả năng đầu tư, sơ đồ hiện trạng sử dụng đất của hộ gia đình.

+ Xây dựng kế hoạch sử dụng đất hộ gia đình: Căn cứ vào quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất của thôn bản, căn cứ vào điều kiện cụ thể của hộ gia đình, xác định phương hướng mục tiêu sử dụng đất của hộ gia đình và các hoạt động sản xuất, ngành nghề, tiến hành phân bổ sử dụng đất cho các mục đích sử dụng, xác định các nhu cầu và biện pháp để thực hiện kế hoạch (về lao động, vốn, kỹ thuật). Xây dựng sơ đồ kế hoạch sử dụng đất của hộ gia đình.

Kế hoạch sử dụng đất của hộ gia đình cần đảm bảo thống nhất với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất thôn bản và đáp ứng nhu cầu nguyện vọng cũng như phù hợp với khả năng và điều kiện của từng hộ gia đình.

Tài liệu tham khảo

- 1 M.A. Ghendelman. Thiết kế quy hoạch đất - NXB Nông nghiệp - Moskva - 1986 (bản tiếng Nga)
- 2 Hiram D. Dias và B. W.E Wickramayake - Quy hoạch phát triển nông thôn. AII. Bangkok - 1983 (Bản tiếng Anh)
- 3 Hướng dẫn quy hoạch sử dụng đất. FAO. 1992
- 4 Đoàn Công Quỳnh - Nguyễn Quang Học. Giáo trình quy hoạch sử dụng đất Trường Đại học Nông nghiệp I - Hà Nội - 1999
- 5 Lê Sỹ Việt - Trần Hữu Viên - Giáo trình Quy hoạch lâm nghiệp- Trường Đại học Lâm nghiệp - NXB Nông nghiệp - Hà Nội - 1999.
- 6 Hà Quang Khải - Trần Thanh Bình - Trần Hữu Viên- Quản lý sử dụng đất - Bài giảng - Trường Đại học Lâm nghiệp - 2000.
- 7 Nguyễn Nhật Tân - Nguyễn Thị Vòng: Quy hoạch vùng lãnh thổ. Bài giảng - Trường Đại học Nông nghiệp I - HN.
- 8 Nguyễn Bá Ngãi. PRA cho nghiên cứu phát triển - Tài liệu giảng dạy 2003
- 9 Dự án phát triển lâm nghiệp xã hội Sông Đà - Chương trình hợp tác kỹ thuật CHXHCN Việt Nam - CHLB Đức: Bộ tài liệu đào tạo lâm nghiệp cộng đồng - NXB Nông nghiệp - 2004.
- 10 Cục Kiểm lâm: Giao đất lâm nghiệp - NXB Nông nghiệp Hà Nội - 1995.
- 11 Luật Đất đai - Năm 2003
- 12 Luật Bảo vệ và phát triển rừng - Năm 2004
- 13 Nghị định số 181/2004/NĐ - CP ngày 29/10/2004 của chính phủ về thi hành luật Đất đai
- 14 Thông tư số 30/2004/TT - BTNMT ngày 1/11/2004 của Bộ Tài nguyên môi trường về việc hướng dẫn lập, điều chỉnh và thẩm định quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất.
- 15 Trần Hữu Viên - Cơ sở khoa học xây dựng các giải pháp quản lý bền vững rừng trên núi đá vôi ở Việt Nam - NXB Nông nghiệp - Hà Nội - 2005.

