

Quy hoạch sử dụng đất đai

By:

PGS. TS. Lê Quang Trí

Quy hoạch sử dụng đất đai

By:

PGS. TS. Lê Quang Trí

Online:

< <http://cnx.org/content/col10904/1.1/> >

C O N N E X I O N S

Rice University, Houston, Texas

This selection and arrangement of content as a collection is copyrighted by PGS. TS. Lê Quang Trí. It is licensed under the Creative Commons Attribution 3.0 license (<http://creativecommons.org/licenses/by/3.0/>).

Collection structure revised: August 8, 2009

PDF generated: February 5, 2011

For copyright and attribution information for the modules contained in this collection, see p. 195.

Table of Contents

1	Mở đầu	1
2	Tính chất – mục tiêu – phạm vi – con người quy hoạch sử dụng đất đai	3
3	Các vấn đề cơ bản cho quy hoạch sử dụng bền vững nguồn tài nguyên đất đai	17
4	Một số chỉ dẫn về nội dung và phương pháp lập quy hoạch và kế hoạch sử dụng đất đai ở Việt Nam	59
5	Quy hoạch sử dụng đất đai theo hệ thống của FAO (1993)	101
6	Thực hiện phương pháp tổng hợp cho quy hoạch sử dụng bền vững nguồn tài nguyên đất đai	143
7	Kết quả điển hình trong phương pháp xây dựng phương án cho quy hoạch sử dụng đất đai cấp huyện ở đồng bằng sông Cửu Long	153
	Index	194
	Attributions	195

Chương 1

Mở đầu¹

Với những áp lực và hiện trạng sử dụng đất đai như hiện nay cho thấy nguồn tài nguyên đất đai ngày càng khan hiếm và có giới hạn, dân số thế giới gia tăng nhanh. Do đó, đòi hỏi phải có sự đổi chiều hợp lý giữa các kiểu sử dụng đất đai và loại đất đai để đạt được khả năng tối đa về sản xuất ổn định và an toàn lương thực, đồng thời cũng bảo vệ được hệ sinh thái cây trồng và môi trường đang sống.

Qui hoạch sử dụng đất đai là nền tảng trong tiến trình này. Đây là một thành phần cơ sở có liên quan đến hệ sinh thái các vùng núi, sa mạc hoang vu, hay các vùng đồng bằng ven biển, đồng thời lại nằm trong mục tiêu phát triển và bảo vệ rừng, đất trồng và tài nguyên ven biển. Qui hoạch sử dụng đất đai (QHSDDD) là yếu tố chính trong tất cả yêu cầu phát triển và bảo vệ các vùng đất đai nông nghiệp.

Có những sự mâu thuẫn trong sử dụng đất đai ở hiện tại. Nhu cầu về đất nông nghiệp, đồng cỏ, bảo vệ thiên nhiên, rừng, du lịch và phát triển đô thị lớn hơn nhiều so với nguồn tài nguyên đất đai hiện có. Ở các quốc gia đang phát triển thì nhu cầu này ngày càng cấp bách hơn theo từng năm. Dân số thế giới lệ thuộc vào số lượng/ diện tích đất cho ra lương thực, nguyên liệu và việc làm sẽ tăng lên gấp đôi trong vòng 25 đến 50 năm tới. Ngay cả ở một số vùng đất đai đầy đủ, người dân vẫn không đạt đến nhu cầu và lợi nhuận mong đợi trong việc sử dụng đất đai đó. Trong khi đó, sự suy thoái đất đai ở các nông trang, rừng hay nguồn tài nguyên nước ngày càng thấy rõ, nhưng trong từng cá thể của cộng đồng xã hội không thể có biện pháp riêng nào để hạn chế hoặc chấm dứt tình trạng suy thoái này.

Do đó, giáo trình Qui Hoạch Sử Dụng Đất Đai được biên soạn như là một giáo trình chuyên khảo nhằm mục đích trang bị cho sinh viên các ngành liên quan có kiến thức cơ bản về qui hoạch và những quan điểm quan trọng trong Qui Hoạch Sử Dụng Đất Đai bền vững. Tuy nhiên, trên cơ sở của những quan điểm và những qui trình qui hoạch của FAO (1993), mỗi quốc gia đã tự soạn ra những hướng dẫn riêng cho quốc gia mình để phù hợp trong việc qui hoạch của từng giai đoạn. Do đó để trang bị cho sinh viên có kiến thức và kỹ năng trong qui hoạch sử dụng đất đai khi ra trường trong điều kiện thực tế, giáo trình Qui Hoạch Sử Dụng Đất Đai được soạn thảo hoàn toàn dựa trên các tài liệu cơ bản về qui hoạch của FAO, Tài liệu Hướng dẫn về công tác qui hoạch, kế hoạch sử dụng đất đai của Viện điều tra qui hoạch đất đai thuộc Bộ Tài Nguyên và Môi Trường (Tổng Cục Địa Chính Việt Nam, Hà Nội, tháng 10/1998), Luật đất đai năm 2003 và Thông tư 30 – 2004 của Bộ Tài Nguyên và Môi Trường năm 2004.

Tháng 12 – 2005

Người biên soạn

PGS. Tiến sĩ Lê Quang Trí

¹This content is available online at <<http://cnx.org/content/m30138/1.1/>>.

Chương 2

Tính chất – mục tiêu – phạm vi – con người quy hoạch sử dụng đất đai¹

2.1 THỰC TRẠNG VỀ SỬ DỤNG ĐẤT ĐAI

Sự gia tăng dân số trong các nước đang phát triển đang là áp lực đè nặng lên nguồn tài nguyên đất đai có giới hạn của họ và cũng là nguyên nhân gây ra sự suy thoái đất đai. Những phương pháp chuyên ngành cho việc quy hoạch để giảm bớt tình trạng này hiện nay vẫn chưa cho được hiệu quả, và phương pháp tổng hợp đòi hỏi phải bao gồm tất cả các chủ thể tham gia từ sự bắt đầu, điều tiết chất lượng và những sự giới hạn của mỗi thành phần đơn vị đất đai, đến tính sản xuất của các khả năng chọn lựa sử dụng đất đai. Những quan điểm và định nghĩa liên hệ đến phương pháp cụ thể nhằm hỗ trợ cho việc thiết lập nên những vấn đề quyết định ở các mức độ quy hoạch khác nhau.

Những vấn đề sử dụng đất đai hiện tại đòi hỏi những giải pháp được tạo ra với sự hỗ trợ của phương pháp tổng hợp trong vùng nông thôn và bán thành thị, thì thường được xuất phát từ những sự mâu thuẫn đối kháng giữa môi trường và phát triển. Tất cả việc này được thảo luận bao gồm xây dựng những quyết định để làm thế nào sử dụng những nguồn tài nguyên khan hiếm, tái lập lại vùng đất đai suy thoái hay cải thiện đất đai nông nghiệp chính, định cư những nông hộ nhỏ hay những nông trang cơ giới sẽ hỗ trợ tốt hơn trong việc mở rộng dân số, hạn chế phát triển vùng đô thị vào trong các vùng nông nghiệp có chất lượng cao, sử dụng hợp lý nguồn tài nguyên nước khan hiếm, và những yêu cầu chuyên biệt cho phương pháp tổng hợp ngược lại với quy hoạch chuyên ngành của vùng ven biển.

Thực hiện phương pháp tổng hợp thì tùy thuộc vào những chính sách hỗ trợ quy hoạch cho sử dụng và quản lý bền vững nguồn tài nguyên đất đai, để tăng cường những thể chế thực thi và để đảm bảo sự bao gồm và tham gia hành động của các chủ thể trong tiến trình xây dựng quyết định. Những hoạt động này sẽ được hỗ trợ bằng sự thay đổi các số liệu cơ bản về nguồn tài nguyên tự nhiên và cách sử dụng, thông qua việc kết hợp sử dụng hệ thống thông tin địa lý GIS. Những phương tiện kinh tế và xã hội cũng được mô tả và được sử dụng để đảm bảo sự những đóng góp của các chủ thể trong việc thỏa thuận sử dụng đất đai.

Phương pháp tổng hợp cho quy hoạch sử dụng và quản lý nguồn tài nguyên đất đai bắt buộc phải bao gồm tất cả các chủ thể trong tiến trình xây dựng quyết định cho tương lai của đất đai, và xác định đánh giá tất cả những đặc trưng chính của sinh học tự nhiên và kinh tế xã hội của các đơn vị đất đai. Điều này đòi hỏi sự xác định và thiết lập sự sử dụng hay không sử dụng của mỗi đơn vị đất đai về các mặt kỹ thuật thích hợp, khả năng kinh tế, xã hội chấp nhận và tính môi trường không suy thoái.

Phương pháp chuyên ngành thuần cho quy hoạch sử dụng nguồn tài nguyên đất đai cần phải tránh, vì với phương pháp này có thể đưa đến những sự suy thoái không đoán trước được. Liên quan đến vấn đề môi trường cần thiết phải được đặt lên hàng đầu do sự tăng trưởng quá nhanh của dân số trên thế giới, gia tăng những sự lệ thuộc vào nhau giữa các quốc gia và giữa các vùng trên thế giới, những chú ý tăng trưởng về

¹This content is available online at <<http://cnx.org/content/m31105/1.1/>>.

giá trị của hệ sinh thái tự nhiên, và những nhận thức rằng những sử dụng đất đai hiện tại có thể ảnh hưởng đến hệ thống khí hậu toàn cầu. Phương pháp tổng hợp hơn hẳn phương pháp chuyên ngành là có ý nghĩa ngăn cản hay giải quyết được những mâu thuẫn liên quan đến sử dụng đất đai, khi nó đạt tới hảo tiến trình quy hoạch và thiết lập một môi trường có thể cho sự trung gian giữa, và xây dựng quyết định bởi, tất cả các chủ thể ở giai đoạn ban đầu.

Dự đoán mức độ tăng dân số của thế giới có thể gấp đôi với khoảng 10 tỉ người vào năm 2050 (UNFPA, 1992; trong FAO, 1993). Do đó, hầu hết các nhà khoa học và chuyên gia trên thế giới đồng ý với nhau rằng cần thiết phải áp dụng những công nghệ nông nghiệp tiên tiến cho việc sử dụng nguồn tài nguyên đất đai để cung cấp lương thực đầy đủ, chất sợi, thức ăn gia súc, dầu sinh học và gỗ lên gấp đôi. Trong thực tế, có những sự thiếu hụt đất đai trầm trọng trong nhiều quốc gia, đặc biệt là các quốc gia đang phát triển.

Trong một nghiên cứu gần đây của FAO (Alexandratos, 1995; trong FAO, 1993) ước lượng khoảng 92% của 1800 triệu ha đất đai của các quốc gia đang phát triển bao gồm luôn cả Trung Quốc thì có tiềm năng cho cây trồng sử dụng nước trời, nhưng hiện nay vẫn chưa sử dụng hết và đúng mục đích, trong đó vùng bán sa mạc Sahara ở Châu phi 44%; Châu mỹ lin và vùng Caribê 48%. Hai phần ba của 1800 triệu ha này tập trung chủ yếu một số nhỏ quốc gia như: 27% Brasil, 9% ở Zaire, và 30% ở 12 nước khác. Một phần của đất tốt này vẫn còn để dành cho rừng hay vùng bảo vệ khoảng 45%, và do đó trong các vùng này không thật sự được sử dụng cho nông nghiệp. Một phần khác thì lại gặp khó khăn về mặt đất và dạng bậc thềm như khoảng 72% vùng Châu phi bán sa mạc và vùng Châu mỹ la tinh.

Trên 50% của 1800 triệu ha của đất để dành được phân loại ở cấp loại "ẩm", thí dụ như quá ẩm cho hầu hết các loại cây trồng và không thích hợp lắm cho sự định cư của con người, hay còn gọi là "vùng thích nghi kém cho cây trồng". Do đó, khả năng để mở rộng diện tích đất đai cho canh tác cây trồng thường bị giới hạn. Kết quả là tất cả những cố gắng để gia tăng sản lượng theo nhu cầu lương thực và các cái khác thì thường dựa chủ yếu vào sự thâm canh hóa cho sản xuất với những giống cây trồng có năng suất cao trong các vùng có tiềm năng cao. Đây là những vùng đất đai có đất tốt, địa hình thích hợp, điều kiện mưa và nhiệt độ thích hợp hay có khả năng cung cấp nước cho tưới, và dễ dàng tiếp cận với phân bón vô cơ và hữu cơ.

FAO ước lượng rằng (Yudelman, 1994; trong FAO, 1993), đất nông nghiệp có thể mở rộng được khoảng 90 triệu ha vào năm 2010, diện tích thu hoạch có tăng lên đến 124 triệu ha do việc thâm canh tăng vụ cây trồng. Các vùng đất có khả năng tưới trong các quốc gia đang phát triển đang được mở rộng tăng thêm khoảng 23,5 triệu ha so với hiện tại là 186 triệu ha.

Những nghiên cứu chi tiết hơn đang được thực hiện về tiềm năng tưới ở các quốc gia đang phát triển, đặc biệt là ở Châu phi. Những nghiên cứu này chủ yếu tập trung trên các diện tích đất thích nghi kết hợp với các điều kiện địa hình và nguồn tài nguyên nước mặt và nước ngầm để thực hiện với chi phí thấp và không làm hủy hoại giá trị môi trường.

Kết quả của thâm canh hóa có thể xảy ra được trong các vùng đất thiên nhiên ưu đãi hay trên các vùng đất mà con người phải can thiệp vào bằng đầu tư kinh tế như phát triển hệ thống tưới tiêu. Như vậy cho thấy rằng trong một tương lai gần đây sẽ giảm đi một cách có ý nghĩa diện tích đất/nông hộ nông thôn. Khả năng diện tích đất nông nghiệp trên nông hộ trong các quốc gia đang phát triển được dự phóng bởi FAO cho năm 2010 chỉ còn gần phân nửa là 0,4 ha so với cuối thập niên 80 là 0,65 ha, hình ảnh này cũng cho thấy diện tích này sẽ nhỏ hơn vào những năm 2050. Ngược lại với các quốc gia đang phát triển, các quốc gia phát triển sẽ có sự gia tăng diện tích đất nông nghiệp trên đầu người do mức tăng dân số bị đứng chận lại. Điều này sẽ dẫn đến một số đất nông nghiệp sẽ được chuyển sang thành các vùng đất bảo vệ thiên nhiên, hay vùng đất bảo vệ sinh cảnh văn hóa hoặc phục vụ cho các mục đích nghỉ ngơi của con người (Van de Klundert, et al., 1994; trong FAO, 1993). Tình trạng của các quốc gia nằm trong giai đoạn chuyển tiếp thì rất khó mà dự phóng bởi vì những tiến trình hiện tại là đang chuyển đổi từ đất đai nông nghiệp thuộc nhà nước sang quyền sử dụng đất đai tư nhân.

Sự ước đoán của FAO thì bị giới hạn theo tỉ lệ thời gian đến năm 2010, khi mà sự thay đổi khí hậu toàn cầu được mong ước là ảnh hưởng không đáng kể trong suốt thời gian này. Điều này có thể sẽ khác vào những năm 2050 hoặc sau đó. Hậu quả của các mô hình về sự thay đổi của khí hậu thì ở các quốc gia đang phát triển sẽ bị ảnh hưởng xấu hơn là thuận lợi về mặt an toàn lương thực (Norse và Sombroek, 1995; trong FAO, 1993).

2.2 TÍNH CHẤT

Với những áp lực và thực trạng sử dụng đất đai như nêu trên cho thấy nguồn tài nguyên đất đai ngày càng khan hiếm và có giới hạn, dân số thế giới gia tăng. Do đó đòi hỏi phải có sự đối chiếu hợp lý giữa các kiểu sử dụng đất đai và loại đất đai để đạt được khả năng tối đa về sản xuất ổn định và an toàn lương thực, đồng thời cũng bảo vệ được hệ sinh thái cây trồng và môi trường đang sống.

Quy hoạch sử dụng đất đai là nền tảng trong tiến trình này. Đây là một thành phần cơ sở có liên quan đến hệ sinh thái các vùng núi, sa mạc hoang vu, hay các vùng đồng bằng ven biển, đồng thời lại nằm trong mục tiêu phát triển và bảo vệ rừng, đất trồng và tài nguyên ven biển. Quy hoạch sử dụng đất đai là yếu tố chính trong tất cả yêu cầu phát triển và bảo vệ các vùng đất đai nông nghiệp.

Có những sự mâu thuẫn nhau trong sử dụng đất đai hiện nay. Nhu cầu về đất nông nghiệp, đồng cỏ, bảo vệ thiên nhiên, rừng, du lịch và phát triển đô thị thì lớn hơn nhiều so với nguồn tài nguyên đất đai hiện có. Trong các nước đang phát triển thì nhu cầu này càng cấp bách hơn trong mỗi năm. Dân số thế giới lệ thuộc vào số lượng/ diện tích đất cho ra lương thực, nguyên liệu và việc làm sẽ tăng lên gấp đôi trong vòng 25 đến 50 năm tới. Ngay cả một số vùng đất đai đầy đủ, người dân vẫn không đạt đến nhu cầu và lợi nhuận mong đợi trong việc sử dụng đất đai đó. Trong khi đó, sự suy thoái đất đai ở các nông trang, rừng hay nguồn tài nguyên nước càng ngày càng thấy rõ, nhưng trong từng cá thể của cộng đồng xã hội không thể có biện pháp riêng nào để hạn chế hoặc chấm dứt tình trạng suy thoái này.

2.2.1 Định nghĩa quy hoạch sử dụng đất đai

Hiện nay có rất nhiều tài liệu nghiên cứu định nghĩa về quy hoạch sử dụng đất đai (QHSDDD) khác nhau, từ đó đưa đến những việc phát triển quan điểm và phương pháp được sử dụng trong QHSDDD cũng khác nhau.

Theo Dent (1988; 1993) QHSDDD như là phương tiện giúp cho lãnh đạo quyết định sử dụng đất đai như thế nào thông qua việc đánh giá có hệ thống cho việc chọn mẫu hình trong sử dụng đất đai, mà trong sự chọn lựa này sẽ đáp ứng với những mục tiêu riêng biệt, và từ đó hình thành nên chính sách và chương trình cho sử dụng đất đai.

Một định nghĩa khác của Fresco và ctv., (1992), QHSDDD như là dạng hình của quy hoạch vùng, trực tiếp cho thấy việc sử dụng tốt nhất về đất đai trên quan điểm chấp nhận những mục tiêu, và những cơ hội về môi trường, xã hội và những vấn đề hạn chế khác.

Theo Mohammed (1999), những từ vựng kết hợp với những định nghĩa về QHSDDD là hầu hết đều đồng ý chú trọng và giải đoán những hoạt động như là một tiến trình xây dựng quyết định cấp cao. Do đó QHSDDD, trong một thời gian dài với quyết định từ trên xuống nên cho kết quả là nhà quy hoạch bảo người dân phải làm những gì. Trong phương pháp tổng hợp và người sử dụng đất đai là trung tâm (UNCED, 1992; trong FAO, 1993) đã đổi lại định nghĩa về QHSDDD như sau QHSDDD là một tiến trình xây dựng những quyết định để đưa đến những hành động trong việc phân chia đất đai cho sử dụng để cung cấp những cái có lợi bền vững nhất (FAO, 1995). Với cái nhìn về quan điểm khả năng bền vững thì chức năng của QHSDDD là hướng dẫn sự quyết định trong sử dụng đất đai để làm sao trong nguồn tài nguyên đó được khai thác có lợi cho con người, nhưng đồng thời cũng được bảo vệ cho tương lai. Cung cấp những thông tin tốt liên quan đến nhu cầu và sự chấp nhận của người dân, tiềm năng thực tại của nguồn tài nguyên và những tác động đến môi trường có thể có của những sự lựa chọn là một yêu cầu đầu tiên cho tiến trình quy hoạch sử dụng đất đai thành công. Ở đây đánh giá đất đai giữ vai trò quan trọng như là công cụ để đánh giá thực trạng của đất đai khi được sử dụng cho mục đích riêng biệt (FAO, 1976), hay như là một phương pháp để giải nghĩa hay dự đoán tiềm năng sử dụng của đất đai (Van Diepen và ctv., 1988). Do đó có thể định nghĩa:

“Quy hoạch sử dụng đất đai là sự đánh giá tiềm năng đất nước có hệ thống, tính thay đổi trong sử dụng đất đai và những điều kiện kinh tế xã hội để chọn lọc và thực hiện các sự chọn lựa sử dụng đất đai tốt nhất. Đồng thời quy hoạch sử dụng đất đai cũng là chọn lọc và đưa vào thực hành những sử dụng đất đai đó mà nó phải phù hợp với yêu cầu cần thiết của con người về bảo vệ nguồn tài nguyên thiên nhiên trong tương lai”.

Do đó, trong quy hoạch cho thấy:

- Những sự cần thiết phải thay đổi,
- Những cần thiết cho sự việc cải thiện quản lý, hay
- Những cần thiết cho kiểu sử dụng đất đai hoàn toàn khác nhau trong các trường hợp cụ thể khác nhau.

Các loại sử dụng đất đai bao gồm: đất ở, nông nghiệp (thủy sản, chăn nuôi,...) đồng cỏ, rừng, bảo vệ thiên nhiên và du lịch đều phải được phân chia một cách cụ thể theo thời gian được quy định. Do đó trong quy hoạch sử dụng đất đai phải cung cấp những hướng dẫn cụ thể để có thể giúp cho các nhà quyết định có thể chọn lựa trong các trường hợp có sự mâu thuẫn giữa đất nông nghiệp và phát triển đô thị hay công nghiệp hóa bằng cách là chỉ ra các vùng đất đai nào có giá trị nhất cho đất nông nghiệp và nông thôn mà không nên sử dụng cho các mục đích khác.

2.2.2 Yêu cầu cho tính hữu dụng của quy hoạch sử dụng đất đai

Có ba điều kiện cần thiết phải có để đạt được tính hữu dụng của quy hoạch sử dụng đất đai là:

- Cần thiết phải thay đổi cách sử dụng đất đai, hay những tác động ngăn cản một vài sự thay đổi không nên đổi, và phải được chấp nhận bởi con người trong cộng đồng xã hội nơi đó.
- Phải phù hợp với mong ước của chế độ chính trị và
- Có khả năng đưa vào thực hiện có hiệu quả.

Những nơi nào mà các điều kiện này chưa thỏa thì cần phải tiến hành từng bước một bằng cách chọn các điểm điển hình để thực hiện, đồng thời cũng phải vận động người dân trong vùng hay nhà nước thông qua các kế hoạch bằng những chứng minh thực tế và giải trình rõ các mục tiêu tốt đẹp có thể đạt trong tương lai khi quy hoạch được thực hiện.

2.2.3 Sử dụng tốt nhất nguồn tài nguyên hạn hẹp:

Những nhu cầu cần thiết cơ bản của chúng ta như lương thực, nguyên liệu, dầu khí, quần áo và nhà cửa đều được lấy từ các nguồn tài nguyên đất đai có giới hạn. Dân số ngày một gia tăng dẫn đến nguồn tài nguyên đất đai ngày càng khan hiếm. Khi sử dụng đất đai thay đổi theo nhu cầu mới thì sẽ tạo ra những sự mâu thuẫn mới giữa các kiểu sử dụng đất đai và giữa những mong ước riêng tư cá nhân của người sử dụng đất đai với mong ước của cộng đồng. Đất đai thường được sử dụng cho việc đô thị hóa và công nghiệp hóa nên không còn nhiều để sử dụng cho nông nghiệp, đồng thời trong việc phát triển đất đai nông nghiệp thì lại bị hạn chế do sự cạnh tranh giữa đất nông nghiệp, đất rừng, vùng đất cho khả năng cung cấp nước và khu bảo tồn thiên nhiên.

Khi xây dựng quy hoạch sử dụng đất đai cho tốt và có hiệu quả hơn thường thì không phải là những ý tưởng mới. Trải qua các năm tháng, người nông dân đã có những định hướng quy hoạch riêng theo nông hộ hay trang trại như kế hoạch trồng trọt theo từng mùa khác nhau và nơi nào cần thiết cho việc trồng các loại cây khác nhau. Những quyết định trong quy hoạch này thường là theo từng nhu cầu riêng của từng gia đình nông dân riêng rẽ, theo kiến thức chuyên môn hay kinh nghiệm, trình độ kỹ thuật, khả năng lao động và nguồn vốn mà những nông dân này có được. Diện tích, số lượng nhân lực và những phức tạp ngày một gia tăng trong bản thân nông trang là những thông tin cần thiết cho phép chúng ta phải sử dụng các phương pháp phù hợp trong phân tích và đánh giá quy hoạch. Tuy nhiên:

- Quy hoạch sử dụng đất đai không phải là quy hoạch trang trại ở các tỉ lệ khác nhau mà là sự quy hoạch các bước xa hơn trong tương lai để phù hợp với những mong ước của một cộng đồng xã hội.
- Quy hoạch sử dụng đất đai phải bao gồm những sự tiên liệu trước nhu cầu cần thiết cho thay đổi trong sử dụng đất đai cũng như những tác động lên sự thay đổi đó.
- Những mục tiêu của quy hoạch phải được thiết lập từ sự cấp bách của yêu cầu xã hội hay của nhà nước và được tính toán theo tình trạng hiện tại của khu vực đó.

Trong nhiều nơi, hiện trạng sử dụng đất đai không thể làm tiếp tục được thực hiện bởi vì đất đai nơi đây ngày một suy thoái, thí dụ như sử dụng đất đai bằng cách phá rừng trên các vùng đồi dốc hay trên các

vùng đất nghèo nàn, nên không thích hợp cho hệ thống canh tác bền vững lâu dài; và những hoạt động kỹ nghệ, nông nghiệp, đô thị hóa tạo ra sự ô nhiễm môi trường. Sự suy thoái nguồn tài nguyên thiên nhiên có thể được đúc kết là do lòng tham, sự dốt nát, thiếu khả năng kiến thức chọn lựa, hay nói cách khác là việc sử dụng đất đai nhu cầu cần thiết ở hiện tại mà không có sự đầu tư lâu dài cho tương lai.

Do đó, để quy hoạch sử dụng đất đai đáp ứng với các mục tiêu là nhằm làm thế nào để sử dụng đất đai được tốt nhất trong điều kiện nguồn tài nguyên đất đai ngày càng hạn hẹp thì có thể đề nghị tiến hành theo các bước sau:

- Đánh giá nhu cầu cần thiết hiện tại – tương lai và đánh giá một cách khoa học, có hệ thống khả năng cung cấp từ đất đai cho các nhu cầu đó;
- Xác định và có giải pháp cho các mâu thuẫn trong sử dụng đất đai, giữa nhu cầu cần thiết của cá nhân với nhu cầu chung của cộng đồng xã hội, và giữa nhu cầu của thế hệ hiện tại và những thế hệ tương lai;
- Tìm kiếm ra các sự chọn lựa bền vững và từ đó chọn ra cái cần thiết nhất cho việc đáp ứng các yêu cầu đã xác định;
- Kết quả thực hiện quy hoạch sẽ mang lại sự thay đổi theo mong ước của cộng đồng và phát triển;
- Rút tỉa bài học từ các kinh nghiệm trong quá trình quy hoạch và thực hiện quy hoạch để có thể chỉnh sửa kịp thời theo sự thay đổi của các yếu tố tác động khác có liên quan.

Thông thường thì không có một bảng kế hoạch cụ thể, chi tiết cho sự thay đổi trong sử dụng đất đai, mà trong toàn tiến trình quy hoạch là một sự lặp lại và tiếp nối liên tục. Trong mỗi giai đoạn, khi có được những thông tin tốt hơn thì phần quy hoạch sẽ được cập nhật hóa để toàn chương trình quy hoạch đạt mức độ chính xác cao hơn.

2.3 MỤC TIÊU

2.3.1 Tiêu đề

Mục tiêu của quy hoạch được định nghĩa như là làm thế nào để sử dụng đất đai được tốt nhất. Có thể phân chia ra tính chuyên biệt riêng của từng đề án. Mục tiêu của quy hoạch có thể được gom lại trong 3 tiêu đề: hiệu quả, bình đẳng - có khả năng chấp nhận, và bền vững.

2.3.1.1 Hiệu quả

Sử dụng đất đai phải mang tính chất kinh tế, do đó một trong những mục tiêu của quy hoạch để phát triển là mang lại tính hiệu quả và nâng cao sản lượng, chất lượng trong sử dụng đất đai. Ở bất kỳ một hình thức sử dụng đất đai riêng biệt nào thì nó cũng có tính thích nghi cho từng vùng riêng biệt của nó hay đôi khi nó thích nghi chung cho cả các vùng khác. Hiệu quả chỉ đạt được khi có sự đối chiếu giữa các loại sử dụng đất đai khác nhau với những vùng đất đai cho lợi nhuận cao nhất mà chi phí đầu tư thấp nhất. Tuy nhiên, hiệu quả có ý nghĩa khác nhau đối với các chủ thể khác nhau. Đối với những nông dân cá thể thì hiệu quả là làm sao vốn thu hồi từ đầu tư lao động đến vật chất được cao nhất hay lợi nhuận cao nhất từ các vùng đất có thể cho được. Còn mục đích của nhà nước thì phức tạp hơn bao gồm cả việc cải thiện tình trạng trao đổi hàng hóa với nước ngoài thông qua sản xuất cho xuất khẩu hay thay thế dần việc nhập khẩu.

2.3.1.2 Bình đẳng và có khả năng chấp nhận được

Sử dụng đất đai cũng mang tính chấp nhận của xã hội. Những mục tiêu đó bao gồm an toàn lương thực, giải quyết công ăn việc làm và an toàn trong thu nhập của các vùng nông thôn. Cải thiện đất đai và tái phân bố đất đai cũng phải được tính đến để giảm bớt những bất công trong xã hội hay có thể chọn lọc các kiểu sử dụng đất đai thích hợp để giảm dần và từng bước xóa đi sự nghèo đói tạo ra sự bình đẳng trong sử dụng đất đai của mọi người trong xã hội. Một cách để thực hiện được những mục tiêu này là nâng cao tiêu chuẩn đời sống của từng nông hộ. Tiêu chuẩn mức sống này bao gồm mức thu nhập, dinh dưỡng, an toàn

lượng thực và nhà cửa. Quy hoạch là phải đạt được những tiêu chuẩn này bằng cách thông qua việc phân chia đất đai cho các kiểu sử dụng riêng biệt cũng như phân chia tài chính hợp lý và đồng thời với các nguồn tài nguyên khác.

2.3.1.3 Tính bền vững

Sử dụng đất đai bền vững là phải phù hợp với những yêu cầu hiện tại đồng thời cũng phải bảo vệ được nguồn tài nguyên thiên nhiên cho các thế hệ kế tiếp trong tương lai. Điều này đòi hỏi một sự kết hợp giữa sản xuất và bảo vệ: sản xuất ra hàng hóa cho nhu cầu ở hiện tại kết hợp với bảo vệ tài nguyên thiên nhiên. Tuy nhiên, trong quá trình sản xuất lệ thuộc vào tài nguyên nên việc bảo vệ và sử dụng cân đối nguồn tài nguyên này là nhằm bảo đảm sự sản xuất được lâu bền trong tương lai.

Trong một cộng đồng, khi nguồn tài nguyên đất đai bị hủy hoại chính là sự hủy hoại tương lai của cộng đồng đó. Sử dụng đất đai phải được quy hoạch cho toàn cộng đồng và xem như là một thể thống nhất bởi vì sự bảo vệ đất, nước và các nguồn tài nguyên đất đai khác có nghĩa là bảo vệ tài nguyên đất đai cho từng cá thể riêng biệt trong cộng đồng đó.

2.3.2 Sự tương hợp giữa các mục tiêu đối kháng

Trong các mục tiêu đề ra cho việc sử dụng đất đai, luôn luôn cho thấy có sự đối kháng giữa các mục tiêu. Quá công bình thì thường đưa đến kém hiệu quả. Trong giai đoạn ngắn không thể nào đáp ứng các yêu cầu hiện tại mà không phá hủy một phần nguồn tài nguyên thiên nhiên, thí dụ như: phá rừng làm rẫy hay phá rừng nuôi tôm vùng ven biển. Nhà lãnh đạo phải quan tâm đến sự tương hợp giữa những mục tiêu khác nhau này, nhưng nếu hệ thống chung của xã hội muốn được tồn tại thì việc sử dụng tài sản thiên nhiên này phải được đền bù bằng sự phát triển của con người.

Thông tin tốt là rất cần thiết, trong đó cần thiết nhất là những thông tin về nhu cầu của con người, về nguồn tài nguyên đất đai, và về kết quả của môi trường tự nhiên và kinh tế xã hội của những quyết định chọn lựa. Công việc của nhà quy hoạch sử dụng đất đai là đảm bảo những quyết định được thực hiện trên cơ sở của sự đồng ý nhất trí, nếu chuyện đó không xảy ra thì xem như là có sự bất đồng ý kiến và tạo ra mâu thuẫn.

Trong nhiều trường hợp, quy hoạch có thể giảm chi phí sản xuất; thí dụ như việc giới thiệu các kỹ thuật mới thích hợp. Quy hoạch cũng có thể giúp hóa giải những mâu thuẫn bằng việc cần phải có sự tham gia của cộng đồng xã hội trong tiến trình quy hoạch và bằng việc trình bày ra các sơ sở hợp lý và những thông tin nền tảng cho việc ra quyết định.

2.4 PHẠM VI

2.4.1 Tiêu điểm của quy hoạch sử dụng đất đai

Yêu cầu cần thiết của con người là phải sống và hoạt động trong suốt tiến trình quy hoạch. Nông dân địa phương, hay những người sử dụng đất đai khác và cộng đồng xã hội có cuộc sống tùy thuộc vào đất đai phải chấp nhận sự cần thiết trong việc thay đổi sử dụng đất đai và cuộc sống của họ phải theo những kết quả thay đổi đó.

Quy hoạch sử dụng đất đai phải theo chiều hướng thuận. Nhóm quy hoạch phải tìm ra những yêu cầu, kiến thức, kỹ năng, nhân lực và vốn của cộng đồng hay nguồn vốn từ các tổ chức khác. Đồng thời phải nghiên cứu các vấn đề khó khăn trong hiện trạng sử dụng đất đai hiện tại và từ đó cố gắng tuyên truyền rộng rãi cho người dân trong cộng đồng hiểu rõ sự nguy hại nếu tiếp tục sử dụng đất đai như hiện nay và giải thích họ hiểu rõ những khả năng tốt đẹp và cần thiết trong việc thay đổi cách sử dụng đất đai cho tương lai.

Sử dụng luật để ngăn cản hay ép buộc con người thường dễ đi đến thất bại và tạo ra nhiều mâu thuẫn. Khả năng chấp nhận của địa phương là cần thiết nếu có sự tham gia của địa phương trong tiến trình quy hoạch. Sự ủng hộ của chính quyền địa phương thì thật sự cần thiết đồng thời trong đó sự tham gia của các

cơ quan ban ngành liên quan đến việc thực hiện dự án cũng giữ vai trò rất quan trọng. Từ đó cho thấy trong quy hoạch sử dụng đất đai phải có các tiêu điểm chính cần được xác định hiểu biết cụ thể như sau:

- Đất đai thì không giống nhau ở mọi nơi:

Đất đai, bản thân nó đã là tiêu điểm trong quy hoạch sử dụng đất đai. Vốn, lao động, kỹ năng quản lý và kỹ thuật có thể đưa đi đến nơi nào cần đến. Nhưng đất đai không thể di chuyển được, và cho thấy những vùng đất khác nhau thì cho những khả năng khác nhau và những vấn đề quản lý cũng khác nhau. Không phải nguồn tài nguyên đất đai là không thay đổi, điều này khá rõ ràng trong trường hợp của khí hậu và thực vật, các trường hợp khác như sự thiếu hụt nguồn nước hay sự mất đất gây ra do xói mòn hay sự nhiễm mặn thì cũng chỉ cho thấy rõ ràng là nguồn tài nguyên đang bị suy thoái. Những thông tin đầy đủ về hiện trạng của nguồn tài nguyên đất đai rất cần thiết cho quy hoạch sử dụng đất đai.

- Kỹ thuật:

Một thành phần thứ ba trong quy hoạch là kiến thức và kỹ thuật sử dụng đất đai: nông học, nuôi trồng thủy sản, chăn nuôi gia súc và những vấn đề khác. Những kiến thức kỹ thuật đề nghị người sử dụng đất đai phải có để sử dụng nguồn vốn, kỹ năng, và những nguồn tài nguyên cần thiết khác một cách thích hợp. Những kỹ thuật mới có thể bao hàm luôn cả về xã hội lẫn môi trường tự nhiên mà nó phải được trình bày đầy đủ bởi nhà quy hoạch.

- Tổng hợp:

Trước đây trong quy hoạch sử dụng đất đai thường vướng mắc những sai lầm là chỉ tập trung một cách hạn hẹp vào nguồn tài nguyên đất đai mà con người không đủ thời gian để suy nghĩ là nguồn tài nguyên này phải được sử dụng như thế nào. Thông thường, đất đai nông nghiệp tốt cũng có thể thích hợp cho những loại sử dụng cạnh tranh khác. Quyết định sử dụng đất đai không những được sử dụng trên nền tảng của khả năng thích nghi đất đai mà còn phải theo những nhu cầu sản xuất và mở rộng diện tích canh tác, việc mở rộng này thường lan đến những vùng đất chỉ được sử dụng cho các mục đích chuyên biệt khác. Do đó, quy hoạch là phải tổng hợp tất cả các thông tin về khả năng thích nghi đất đai, những nhu cầu về xã hội từ các loại sản phẩm hàng hóa và những cơ hội thích hợp với nhu cầu cho việc hữu dụng trên vùng đất đai đó trong hiện tại và cả tương lai.

Do đó, quy hoạch sử dụng đất đai không phải là một chuyên đề riêng như quy hoạch phát triển nông hộ trồng các loại cây trồng đơn giản, hay một hệ thống thủy nông tưới riêng cho nông hộ mà quy hoạch sử dụng đất đai phải được thực hiện dưới dạng tổng hợp theo hướng phát triển từ kế hoạch chiến lược phát triển cấp quốc gia đến mức độ chi tiết cho các đề án riêng biệt hay các chương trình ở cấp Huyện hay địa phương cấp Xã.

2.4.2 Các cấp độ quy hoạch

Quy hoạch sử dụng đất đai có thể áp dụng ở 3 cấp theo FAO (1993): cấp quốc gia, cấp tỉnh/thành phố và cấp địa phương (bao gồm cấp Huyện và Xã). Không cần thiết phải theo thứ tự cấp độ nào, tùy theo từng quốc gia mà có thể sử dụng cấp nào mà chính quyền nơi đó có thể quyết định được việc quy hoạch sử dụng đất đai. Mỗi cấp có những quyết định cho việc sử dụng đất đai khác nhau, do vậy mỗi cấp sẽ có phương pháp quy hoạch sử dụng đất đai cũng khác nhau. Tuy nhiên ở mỗi cấp quy hoạch, cần phải có những chiến lược sử dụng đất đai, chính sách để chỉ rõ các ưu tiên quy hoạch, từ đó trong mỗi đề án sẽ chọn lựa các thứ tự ưu tiên theo chiến lược phát triển và thực hiện đề án quy hoạch theo từng bước một cách nhịp nhàng và thích hợp.

Sự tác động qua lại ở 3 cấp này là rất cần thiết và quan trọng. Các thông tin cho các cấp độ đều có thể theo cả hai chiều đi và ngược lại như trình bày trong Hình 1.1. Ở mỗi cấp độ được quy hoạch thì mức độ chi tiết càng gia tăng theo chiều từ trên xuống và đặc biệt khi xuống cấp độ địa phương thì sự tham gia của con người tại địa phương giữ vai trò rất quan trọng.

2.4.2.1 Cấp độ quốc gia

Ở cấp độ quốc gia thì quy hoạch liên quan đến mục tiêu phát triển của quốc gia đó và cũng liên quan đến khả năng phân chia nguồn tài nguyên. Trong nhiều trường hợp, quy hoạch sử dụng đất đai không bao gồm

sự phân chia thật sự đất đai cho các sử dụng khác nhau, nhưng lại đặt thành dạng ưu tiên cho những đề án cấp Tỉnh. Quy hoạch sử dụng đất đai cấp quốc gia bao gồm:

- Chính sách sử dụng đất đai: cân bằng giữa những sự cạnh tranh trong nhu cầu về đất đai từ các ngành khác nhau của kinh tế - sản lượng lương thực, cây trồng xuất khẩu, du lịch, bảo vệ thiên nhiên, nhà cửa, phương tiện công cộng, đường xá, kỹ nghệ;
- Kế hoạch phát triển quốc gia và ngân sách: xác định đề án và phân chia nguồn tài nguyên cho phát triển;
- Điều phối các ngành khác nhau trong việc sử dụng đất đai;
- Xây dựng luật cho từng chuyên ngành như: quyền sử dụng đất đai, khai thác rừng, và quyền sử dụng nguồn nước.

Những mục tiêu của quốc gia thì phức tạp trong việc quyết định chính sách, luật lệ và tính toán tài chính ảnh hưởng đến dân chúng và trong vùng rộng lớn. Chính quyền không thể là những nhà chuyên môn để đối phó với tất cả các vấn đề trong sử dụng đất đai, do đó, trách nhiệm của nhà quy hoạch là trình bày những thông tin cần thiết có liên quan để chính quyền có thể hiểu rõ và có tác động trong việc tiến hành thực hiện các quy hoạch.

2.4.2.2 Cấp độ Tỉnh

Cấp độ Tỉnh không cần thiết là do theo sự phân chia hành chính của Tỉnh, tuy nhiên trên tầm nhìn chung của cấp quốc gia đối với Tỉnh thì khi quy hoạch không phải cứng nhắc quá theo sự phân chia hành chính mà nó giữ vai trò là bậc trung gian giữa quy hoạch cấp quốc gia và cấp địa phương. Những đề án phát triển thường nằm ở cấp độ này vì đây là bước đầu tiên trong quy hoạch đa dạng hoá đất đai và tính thích nghi của nó để phù hợp với những mục tiêu của đề án. Quy hoạch ở cấp quốc gia, trong giai đoạn đầu cần có những thảo luận những ưu tiên phát triển cấp quốc gia và được dịch giải ra các đề án cho Tỉnh. Những mâu thuẫn trong ước muốn giữa cấp quốc gia và tỉnh sẽ được hóa giải trong cấp này. Những vấn đề cần quan tâm trong cấp này bao gồm:

- Xác định vị trí phát triển như khu đô thị, khu dân cư mới, phát triển nông nghiệp, lâm nghiệp và thủy sản; xây dựng hệ thống tưới hay hệ thống cung cấp nước;
- Nhu cầu cho cải thiện và nâng cấp cơ sở hạ tầng như: hệ thống cung cấp nước, thoát nước, hệ thống giao thông, thương mại và những hỗ trợ trong thị trường hàng hóa;
- Phát triển những hướng dẫn về quản lý đất đai, trong việc cải thiện sử dụng đất đai cho mỗi loại đất đai khác nhau.

2.4.2.3 Cấp độ địa phương (Huyện/Xã)

Đơn vị qui hoạch cấp địa phương có thể là: huyện, hay một nhóm các xã hay một khu vực nằm trong vùng dự án. Ở cấp độ này, quy hoạch thường dễ dàng phù hợp với mong ước của người dân, và cũng kích thích sự đóng góp ý kiến của người dân địa phương trong quy hoạch. Trong bước đầu khi thảo luận qui hoạch ở cấp độ Tỉnh, chương trình thay đổi sử dụng đất đai hay quản lý phải được thực hiện mang địa phương tính. Về mặt chọn lựa, đây là mức độ đầu tiên của quy hoạch với những ưu tiên được đề ra bởi những người dân địa phương. Quy hoạch cấp địa phương thường thực hiện trong một vùng riêng biệt của đất đai với những gì sẽ được làm, nơi nào, khi nào và ai sẽ chịu trách nhiệm. Như:

- Lắp đặt hệ thống tưới, tiêu và những công việc bảo vệ;
- Thiết kế cơ sở hạ tầng: giao thông, vị trí chợ cho hàng nông sản, phân phối phân bón, thu gom các sản phẩm nông nghiệp, hay những hoạt động khác có quan hệ trực tiếp đến người dân;
- Vị trí các loại cây trồng chuyên biệt thích nghi cho từng vùng đất khác nhau, phân chia sử dụng đất theo giải thửa.

Ở cấp địa phương này thường cũng phải đáp ứng với những đòi hỏi trực tiếp từ thị trường; thí dụ như vùng thích nghi cho lúa, hay cây ăn trái phải phù hợp với những đề nghị của các công ty có liên quan như: “đất này thích nghi, đất này không thích nghi; cần thiết phải quản lý thực hành; chi phí đầu tư cao nhưng thu hồi cũng cao...”

Nhìn chung, quy hoạch ở những cấp khác nhau cần có những thông tin ở những tỉ lệ khác nhau cũng như những thông tin ở mức độ tổng quát hóa. Những thông tin này có thể được xác định trong các bản đồ.

- Tỉ lệ bản đồ thích hợp nhất cho quy hoạch cấp quốc gia mà trong đó toàn quốc gia có được trong một tờ bản đồ có thể là 1/5.000.000, 1/1.000.000 hay lớn hơn.
- Trong khi đó thì quy hoạch cấp Tỉnh cần bản đồ với tỷ lệ lớn hơn khoảng 1/50.000 hay 1/100.000, tuy nhiên ở cấp độ này có thể sử dụng những thông tin tóm lược ở các tỉ lệ bản đồ 1/250.000.
- Ở cấp độ địa phương, bản đồ có thể ở tỉ lệ giữa 1/20.000 đến 1/5.000 là tốt nhất.

Có thể sử dụng những bản đồ được tạo ra từ không ảnh để làm bản đồ nền ở cấp độ địa phương, vì kinh nghiệm cho thấy người dân địa phương có thể nhận diện ra từng khu vực nhà ở và ruộng đất của họ trên không ảnh.

Trong điều kiện Việt Nam hiện nay, trong quy hoạch được chia ra làm 4 cấp, đó là: cấp quốc gia, cấp Tỉnh, cấp Huyện và cấp Xã. Do đó trong phương pháp và tỷ lệ bản đồ cho quy hoạch sử dụng đất đai cũng chi tiết hơn.

2.4.3 Các tổ chức và kế hoạch phát triển có liên quan

Như định nghĩa ban đầu thì quy hoạch sử dụng đất đai không phải là một chuyên ngành riêng, ngoại trừ nhà nước đặt thành một cơ quan chuyên phụ trách về lãnh vực này, còn lại thì trong quy hoạch phải liên kết với các ngành: nông nghiệp, lâm nghiệp, thủy lợi, v.v. Khi thực hiện xây dựng đề án sẽ cần sự giúp đỡ tham gia của các trung tâm khuyến nông tại địa phương đó.

Thường thì không thấy có sự phân biệt rõ ràng ranh giới giữa quy hoạch sử dụng đất đai và những hướng phát triển nông thôn khác. Thí dụ, những mong muốn thay đổi sử dụng đất đai như đưa vào cây trồng có kinh tế. Để quản lý tốt và thành công đòi hỏi phải sử dụng phân bón. Điều này chỉ có thể làm được khi nào có những trung tâm phân phối phân bón tại địa phương với những khuyến cáo sử dụng loại phân bón như thế nào và có luôn một hệ thống tính dụng để chi trả cho nông dân.

Dịch vụ địa phương sẽ không mang tính hữu dụng cao nếu không có một hệ thống phân phối cấp quốc gia, những nơi sản xuất hiệu quả và cả nguồn ngoại tệ để nhập khẩu các vật tư cần thiết. Xây dựng các nhà máy sản xuất phân bón và tổ chức hệ thống phân phối cho toàn quốc gia không nằm trong phần quy hoạch sử dụng đất đai, nhưng nếu có được các tư liệu mô tả và tính toán khả năng thì sẽ giúp cho qui hoạch sử dụng đất đai được thành công hơn. Hay nói cách khác trung tâm phân phối liên hệ đến dân số và sử dụng thích hợp đất đai là phần rất cần thiết trong công việc của nhà quy hoạch sử dụng đất đai.

Do đó, ngoài phạm vi hoạt động liên quan đến điều kiện tự nhiên và môi trường mà nhà quy hoạch sử dụng đất đai phần lớn còn lại phải kết hợp với những đóng góp của các chuyên môn kỹ thuật khác. Xa hơn nữa, thì chính sách trong phạm vi quốc gia, chế độ giá cả.... cũng là một trong những điều tiên quyết cho việc thành công trong quy hoạch sử dụng đất đai.

2.5 CON NGƯỜI TRONG QUY HOẠCH

Quy hoạch sử dụng đất đai bao gồm nhiều người, nhiều ngành khác nhau cùng làm việc để đạt được những mục tiêu chung. Ba nhóm người chính cùng hoạt động trong đó là: người sử dụng đất đai, nhà lãnh đạo, và đội quy hoạch.

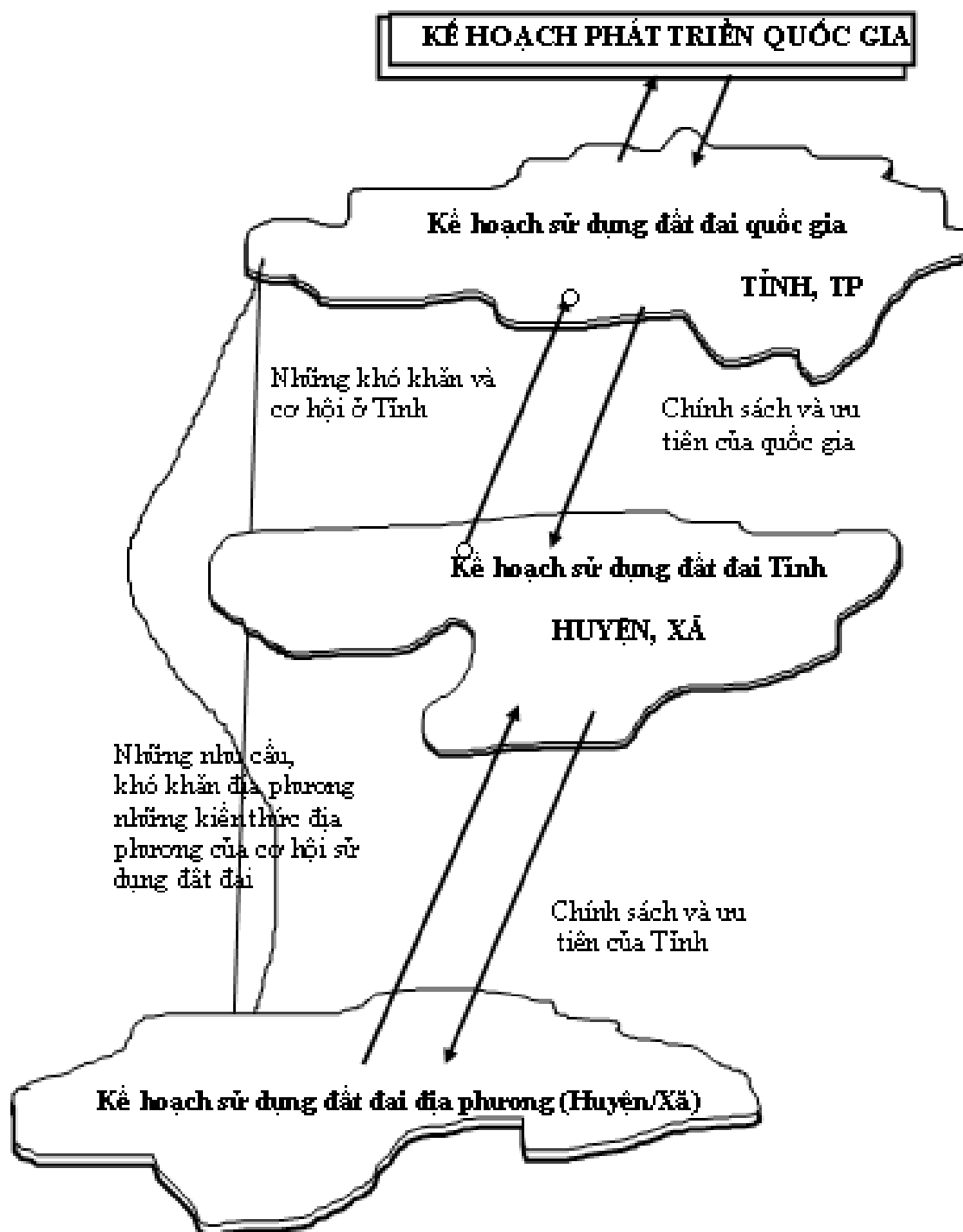
2.5.1 Người sử dụng đất đai

Đây là những người dân sống trong vùng quy hoạch và đời sống của họ lệ thuộc hoàn toàn hay từng phần vào vùng đất này. Không phải chỉ bao gồm nông dân, người làm nông nghiệp nói chung, hay những người

khác trong vùng chịu ảnh hưởng trực tiếp của sử dụng đất đai mà còn bao gồm luôn cả những người sử dụng các sản phẩm của họ, thí dụ như các nhà máy chế biến thịt, sản phẩm cây trồng, nhà máy xây xát, nhà máy cưa hay các xưởng đóng đồ gỗ. Điều cần thiết là phải bao gồm tất cả các thành phần này trong quy hoạch sử dụng đất đai. Do đó, họ phải đặt toàn bộ kế hoạch cho có hiệu quả trong sử dụng đất đai và sử dụng sản phẩm của đất đai để cho thấy mọi người đều sẽ thừa hưởng các phần lợi nhuận cũng như phúc lợi xã hội sẽ có được trong tiến trình thực hiện đề án quy hoạch sử dụng đất đai.

Kinh nghiệm trong việc xác định các đề án cho thấy người dân địa phương khi sử dụng nguồn tài nguyên thường bỏ quên việc ảnh hưởng đến môi trường cũng như các nguồn tài nguyên quan trọng khác cần được bảo vệ. Trong trường hợp người dân nắm lấy cơ hội phát triển, và tự nguyện cùng tham gia quy hoạch sử dụng đất đai thì chương trình quy hoạch sẽ hoàn thiện nhanh hơn là trong trường hợp ép buộc người dân vào trong quy hoạch đó. Đồng thời cho thấy nếu không có sự hỗ trợ, giúp đỡ của các lãnh đạo địa phương thì đề án quy hoạch cũng khó có thể thành công.

Để có sự tham gia vào tiến trình quy hoạch của toàn cộng đồng xã hội thì vẫn còn là vấn đề thách thức cho các nhà quy hoạch. Nhà quy hoạch phải đầu tư nhiều thời gian và nguồn tài nguyên để hỗ trợ và nâng cao trình độ kiến thức cho các người tham gia thông qua các phương tiện truyền thanh, báo chí, hội thảo chuyên môn, và khuyến nông. Thông thường cho thấy những cố gắng thành công nhất là biết kết hợp giữa các nghiên cứu kỹ thuật với mong ước của người địa phương đang sống giúp cho quy hoạch được tốt hơn.



Hình 1.1 : Liên quan hai chiều giữa các cấp độ quy hoạch sử dụng đất đai (FAO, 1993)

2.5.2 Các nhà lãnh đạo

Trách nhiệm của nhà lãnh đạo là làm sao để đề án có hiệu quả. Ở cấp độ quốc gia và Tỉnh, họ là những Bộ Trưởng hay chủ tịch Tỉnh, còn cấp địa phương thì những người lãnh đạo này nằm trong hội đồng của chính

quyền bao gồm chủ tịch Huyện, Xã đến các lãnh đạo ban ngành có liên quan.

Nhóm quy hoạch sẽ cung cấp những thông tin và cố vấn chuyên môn, còn các nhà lãnh đạo thường đưa ra các hướng và mục đích phát triển đồng thời cũng chỉ cho thấy khả năng thực hiện đề án nếu như có sự chọn lựa các kiểu quy hoạch đã được đề ra. Mặc dù lãnh đạo nhóm quy hoạch hiện diện liên tục trong quá trình hoạt động quy hoạch nhưng các nhà lãnh đạo cũng phải nằm trong nhóm quy hoạch này theo từng thời gian cố định để thảo luận và phân tích từng khả năng có được trong quá trình xây dựng quy hoạch.

Các nhà lãnh đạo giữ vai trò then chốt trong việc hỗ trợ cho sự tham gia chung của cộng đồng xã hội trong vùng quy hoạch thông qua việc đáp ứng những mong ước cụ thể của người dân cũng như chỉ rõ cho người dân thấy con đường đi đến sự tốt đẹp của toàn cộng đồng xã hội trong tương lai.

2.5.3 Đội quy hoạch

Một trong những tính chất cần thiết trong quy hoạch sử dụng đất đai là xử lý đất đai và sử dụng đất đai như là trong một tổng thể. Vấn đề này bao gồm việc kiểm soát chéo giữa các chuyên ngành khác nhau như: tài nguyên thiên nhiên, công chánh, nông nghiệp và khoa học xã hội, nên trong mọi hoạt động phải có một đội quy hoạch cụ thể đa ngành. Cụ thể là trong đội phải có những chuyên gia có kiến thức sâu và chuyên môn như: nhà khảo sát đất, nhà đánh giá đất đai, nhà nông học, chuyên gia lâm nghiệp, các chuyên gia về chăn nuôi thú y, kỹ sư công chánh, nhà kinh tế và nhà xã hội học.

Những chuyên gia chuyên môn này thì có thể có ích giá trị cho quy hoạch cấp độ quốc gia. Ở cấp độ địa phương thì đội quy hoạch mang tính chuyên biệt hơn, bao gồm nhà quy hoạch sử dụng đất đai với một hoặc hai trợ lý. Mỗi người phải tự khắc phục những khó khăn trong khoảng quá rộng về các lãnh vực chuyên môn của công việc và sẽ cần thêm sự hỗ trợ của các nhà chuyên môn sâu khi cần. Những cơ quan nhà nước hay trường Đại học là những nơi có sự giúp đỡ về nguồn tài liệu và nhân lực rất tốt trong quy hoạch. Vai trò của con người và mối liên quan với nhau trong QH được trình bày tóm tắt trong Hình 1.2.

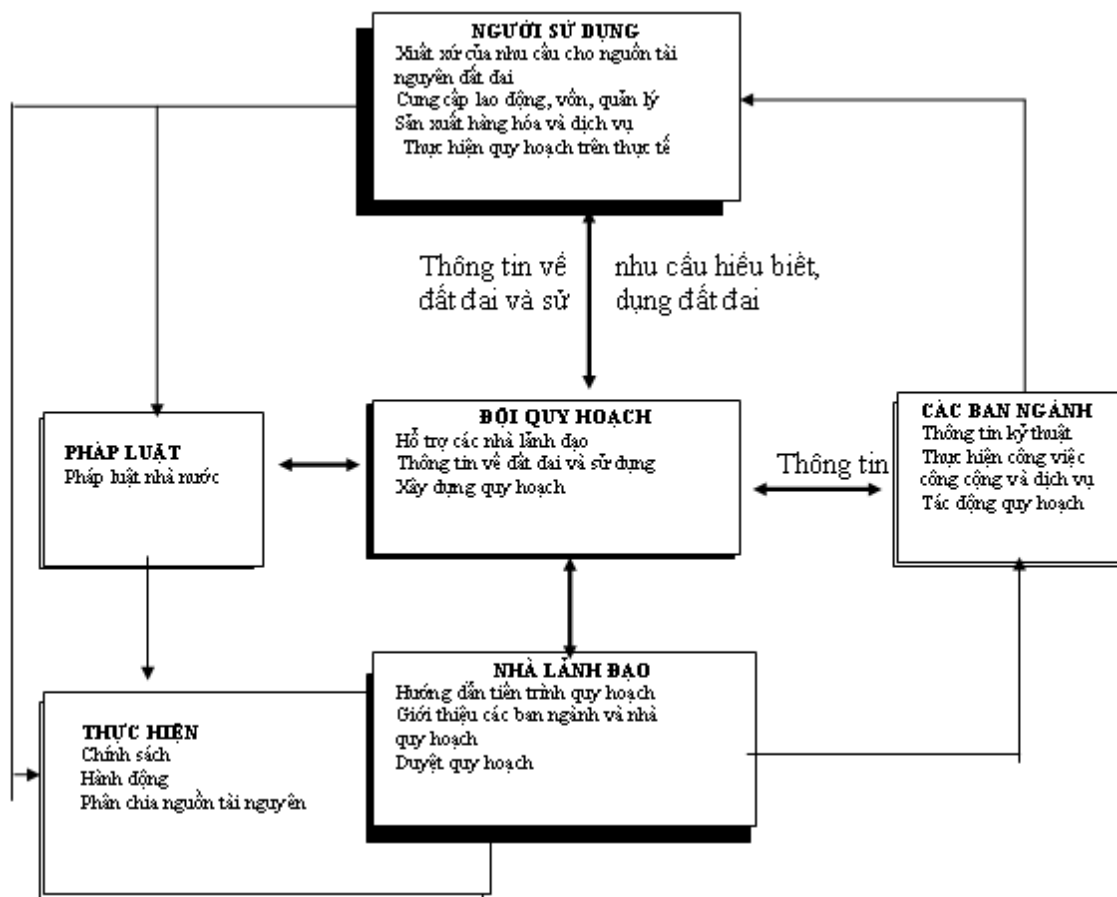


Figure 2.1

Hình 1.2 : Con người trong quy hoạch.

2.5.4 Quy hoạch là một tiến trình lặp lại

Quy hoạch phải được liên tục. Không bao giờ chúng ta có đầy đủ tất cả các kiến thức về đất đai và cách quản lý nó, cũng như tất cả những thông tin và các kinh nghiệm khác, do đó trong quy hoạch sẽ có sự thay đổi. Trong phần đầu, các tiến trình quy hoạch được thực hiện theo từng bước nhưng trong thực tế đôi khi cần thiết phải lặp lại những bước trước đó đã được thực hiện thông qua một số kinh nghiệm vừa có được. Một cách cụ thể thì trong đề cương sử dụng đất đai có được từ bước thứ 7 với tính mở để cho phép thảo luận thêm và có thể viết lại nhiều lần do phải lặp lại khi sửa đổi các bước ban đầu trong tiến trình quy hoạch trước khi có thể chọn một cách chắc chắn và đưa vào thực hiện được. Những thay đổi xa hơn cũng có thể cần thiết xảy ra trong suốt thời gian thực hiện do những điều kiện khách quan bên ngoài thay đổi, thí dụ như sự phát triển của thị trường mới cho sản phẩm hay sự thay đổi chính sách của nhà nước.

Công việc của nhà quy hoạch không bao giờ chấm dứt. Kết quả tốt của một vài sự thay đổi trong sử dụng đất đai cũng có thể cho thấy được sự thành công trong quy hoạch. Về mặt chu kỳ thì sự thay đổi sử dụng đất đai theo mong ước trong khoảng 5, 10 hay 20 năm về trước cho thấy không còn thích hợp nữa trong các

trường hợp của điều kiện hiện nay. Những đặc tính về chu kỳ hay sự lặp lại của quy hoạch sử dụng đất đai được trình bày trong các phần trên cho thấy rõ là trong một khoảng thời gian nào đó ở giai đoạn theo dõi và chỉnh sửa các phần quy hoạch trước đó không còn thấy hiệu quả nữa và nhà quy hoạch cần thiết phải đi trở lại từ bước 10 thành bước 1, và trở lại cho một chu kỳ quy hoạch mới.

2.6

Chương 3

Các vấn đề cơ bản cho quy hoạch sử dụng bền vững nguồn tài nguyên đất đai¹

3.1 QUY HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT ĐAI THEO CV 1814/CV-TCĐC 1998

Quy hoạch sử dụng đất đai (QHSD) theo đơn vị hành chính các cấp được lập theo trình tự các bước do Tổng Cục Địa Chính (nay là Bộ Tài nguyên và Môi trường) ban hành (Công văn số 1814/CV - TCĐC, ngày 12/10/1998).

Để thực hiện các bước và nội dung công việc cụ thể về QH và KH SD đất đai có thể sử dụng nhiều phương pháp khác nhau như: phân tích định tính kết hợp định lượng; phân tích vĩ mô kết hợp vi mô; cân bằng tương đối; chuyên gia và kinh nghiệm; kế thừa; điều tra dã ngoại; xây dựng phương án; định mức; chồng ghép bản đồ; thống kê; toán kinh tế; các phương pháp dự báo...

3.1.1 Công tác chuẩn bị và điều tra cơ bản

3.1.1.1 Xây dựng, thông qua và phê duyệt dự án

Đề xuất công tác lập QHSD đất đai của địa phương; khảo sát và điều tra sơ bộ; xác định rõ mục tiêu, yêu cầu và xin ý kiến chỉ đạo của UBND và cơ quan địa chính cấp trên một cấp để đưa vào kế hoạch và xác định nguồn vốn thực hiện; lập dự án QHSD đất đai (theo đúng đề cương hướng dẫn do TCĐC ban hành kèm CV số 1814/CV - TCĐC, ngày 12/10/1998).

Cơ quan cấp vốn sẽ lập Hội Đồng thẩm định để xem xét thông qua dự án sau khi có ý kiến của cơ quan địa chính cùng cấp. Sau đó ra quyết định phê duyệt dự án và phê duyệt tổng dự toán kinh phí.

3.1.1.2 Lập ban chỉ đạo, tổ chức lực lượng và chuẩn bị triển khai

Sau khi dự án được phê duyệt, UBND các cấp ra quyết định thành lập ban chỉ đạo quy hoạch, thành phần gồm:

- Chủ tịch hoặc Phó Chủ tịch UBND các cấp làm trưởng ban.
- Phó ban thường trực: Lãnh đạo cơ quan địa chính cùng cấp.
- Các Ủy viên: Lãnh đạo các lĩnh vực, ban ngành liên quan nhiều đến việc sử dụng đất đai.

¹This content is available online at <<http://cnx.org/content/m30448/1.1/>>.

Nhiệm vụ của ban chỉ đạo:

- Giúp UBND các cấp chỉ đạo, theo dõi tiến độ, đề xuất các biện pháp xử lý và giải quyết những vấn đề phát sinh trong quá trình thực hiện dự án.
- Tổ chức lực lượng (chọn đơn vị thầu và thể thức phối hợp các lực lượng làm quy hoạch).

Nhiệm vụ của đơn vị trúng thầu thực hiện dự án:

- Xây dựng kế hoạch chi tiết và lịch triển khai các nội dung công việc trình thông qua Ban chỉ đạo.
- Chuẩn bị phương tiện máy móc thiết bị, vật tư, văn phòng phẩm...
- Triển khai các công việc của dự án.
- Báo cáo định kỳ tiến độ thực hiện công việc và các sản phẩm theo quy định trong dự án cho Ban chỉ đạo quy hoạch.

3.1.1.3 Điều tra cơ bản

3.1.1.3.1 Công tác nội nghiệp

Chuẩn bị hệ thống các biểu mẫu điều tra; thiết kế các biểu mẫu thích hợp, thuận tiện để nhập và xử lý các thông tin, số liệu phục vụ quy hoạch sử dụng đất đai trong quá trình điều tra.

Tùy tình hình và điều kiện cụ thể của từng địa phương sẽ điều tra, thu thập các tài liệu, số liệu liên quan đến các điều kiện tự nhiên, tài nguyên, KTXH, hiện trạng sử dụng đất đai... (có tại xã, huyện, tỉnh và khi cần thiết ở cả các Bộ, Ngành TW) phục vụ quy hoạch sử dụng đất đai như:

- Các số liệu về đặc điểm điều kiện tự nhiên, các nguồn tài nguyên, cảnh quan, môi trường sinh thái trên địa bàn quy hoạch.
- Tài liệu về tình hình phát triển KT-XH trong những năm qua.
- Các nghị quyết (của cơ quan Đảng, UBND, HDND các cấp) liên quan đến các chỉ tiêu kế hoạch phát triển KTXH trong những năm sắp tới.
- Số liệu về sử dụng đất đai (theo các mẫu thống kê do TCĐC quy định) trong 5-15 năm qua.
- Định mức sử dụng và giá đất hiện hành của địa phương.
- Các tài liệu số liệu về chất lượng đất đai: đặc tính đất đai, đánh giá phân hạng đất, mức độ rửa trôi, xói mòn đất, độ nhiễm mặn, nhiễm phèn, úng ngập, hạn hán...
- Các tài liệu số liệu có liên quan tới quy hoạch.
- Các tài liệu bản đồ hiện có phục vụ quy hoạch sử dụng đất đai như: bản đồ nền địa hình, bản đồ đất, bản đồ độ dốc, bản đồ tài nguyên nước, bản đồ hiện trạng sử dụng đất đai, các loại bản đồ quy hoạch đã làm trước đây và các tài liệu bản đồ khác có liên quan...
- Các thông tin tư liệu được phân loại và đánh giá; xác định rõ nguồn gốc đơn vị, phương pháp nắm xây dựng tài liệu, chất lượng tài liệu, nội dung và độ tin cậy của thông tin tài liệu... Trên cơ sở kết quả nội nghiệp sẽ xây dựng kế hoạch công tác ngoại nghiệp (xác định cụ thể các vấn đề, địa điểm và kế hoạch kiểm tra, khảo sát tại thực địa để chỉnh lý bổ sung).

3.1.1.3.2 Công tác ngoại nghiệp

- Khảo sát và thực hiện chỉnh lý bổ sung tài liệu ngoài thực địa (khoanh ước lượng, phương pháp giao hội, hạ đường vuông góc, đo đường thẳng...)
- Chuẩn hoá các thông tin, số liệu và tài liệu bản đồ và viết báo cáo đánh giá về chất lượng, khả năng khai thác sử dụng các tài liệu thu thập được để giải quyết cụ thể từng nội dung quy hoạch sử dụng đất đai.

3.1.2 Phân tích điều kiện tự nhiên và kinh tế xã hội

3.1.2.1 Phân tích đặc điểm điều kiện tự nhiên

3.1.2.1.1 Vị trí địa lý

Vị trí so với các trục giao thông chính, các trung tâm chính trị, kinh tế văn hoá quan trọng trong khu vực; toạ độ địa lý giáp ranh, các lợi thế hạn chế về vị trí địa lý trong việc phát triển KTXH và sử dụng đất đai (giao lưu văn hoá kinh tế, sức hấp dẫn đầu tư trong và ngoài nước, các đối trọng, sức ép...)

3.1.2.1.2 Đặc điểm địa hình địa mạo

Kiến tạo chung về địa mạo, xu hướng địa hình, hướng cấp độ dốc... Đặc điểm phân tiểu vùng theo yếu tố độ cao (trũng, bằng, bán sơn địa, đồi, núi cao...). Các hạn chế lợi thế của yếu tố địa hình đối với sản xuất và sử dụng đất đai.

3.1.2.1.3 Đặc điểm khí hậu

Đặc điểm vùng khí hậu và các mùa trong năm, nhiệt độ: trung bình năm, tháng cao nhất, thấp nhất, tổng tích ôn...; nắng: số ngày, giờ nắng, trung bình năm, theo mùa, tháng...; mưa: mùa mưa, lượng mưa trung bình, năm tháng cao nhất, thấp nhất...; độ ẩm: bình quân, cao nhất, thấp nhất, trung bình năm tháng...; đặc điểm gió, giông bão, lũ lụt, sương muối sương mù... Các ưu thế hạn chế của yếu tố khí hậu đối với phát triển sản xuất và sử dụng đất đai.

3.1.2.1.4 Chế độ thủy văn

- Hệ thống lưu vực, mạng lưới sông suối, ao hồ, đập, điểm đầu, điểm cuối, chiều dài, chiều rộng, dung tích...
- Chế độ thủy văn: thủy triều, lưu lượng tốc độ dòng chảy, quy luật diễn biến...
- Các ưu thế, hạn chế của các yếu tố thủy văn đối với phát triển sản xuất và sử dụng đất đai.

3.1.2.2 Phân tích các loại tài nguyên và cảnh quan môi trường

3.1.2.2.1 Tài nguyên đất

Nguồn gốc phát sinh và đặc điểm quá trình hình thành, đặc điểm phân bố, mức độ tập trung trên lãnh thổ, các tính chất đặc trưng về lý tính, hóa tính, khả năng sử dụng theo tính chất tự nhiên và khi áp dụng các biện pháp cần thiết, mức độ đã khai thác sử dụng các loại đất chính, mức độ xói mòn đất, độ nhiễm mặn, phèn... và các biện pháp cần thực hiện để bảo vệ, cải tạo và nâng cao độ phì của đất...

3.1.2.2.2 Tài nguyên nước

Nguồn nước mặt: vị trí nguồn nước, chất lượng nước, khả năng khai thác sử dụng cho sản xuất và sinh hoạt (theo mùa hay theo khu vực trong năm...); nguồn nước ngầm: độ sâu chất lượng nước, khả năng hiệu quả kinh tế khai thác sử dụng cho sản xuất và sinh hoạt.

3.1.2.2.3 Tài nguyên rừng

Khái quát chung về nguồn tài nguyên rừng (diện tích, phân bố, trữ lượng các loại rừng...); đặc điểm thực vật, động vật rừng, các loại quý hiếm và được ghi trong sách đỏ; yêu cầu bảo vệ nguồn gen động vật, thực vật rừng; khả năng khai thác sử dụng theo quy trình lâm sinh...

3.1.2.2.4 Tài nguyên biển

Các eo vịnh và chiều dài bờ biển; các ngư trường, nguồn lợi biển, đặc điểm sinh vật biển; yêu cầu bảo vệ và khai thác sử dụng...

3.1.2.2.5 Tài nguyên khoáng sản

Các loại khoáng sản chính (các loại quặng, than đá...); nguồn vật liệu xây dựng (đá ốp lát, đá vôi, đá tổ ong, cát sét làm gạch ngói...); nguồn nước khoáng, than bùn... Đối với mỗi loại tài nguyên khoáng sản cần ghi rõ vị trí phân bố, tình hình và khả năng khai thác sử dụng (diện tích, sản lượng, chất thải...).

3.1.2.2.6 Tài nguyên nhân văn

Lịch sử hình thành và phát triển, vấn đề tôn giáo, dân tộc và các danh nhân; các lễ hội và các phong tục, tập quán truyền thống; các di tích lịch sử, văn hoá; các ngành nghề truyền thống, tập quán sản xuất và kinh doanh...; yêu cầu bảo vệ, tôn tạo và lợi thế khai thác trong phát triển KTXH.

3.1.2.2.7 Cảnh quan và môi trường

Khái quát chung về đặc điểm điều kiện cảnh quan (các loại cảnh quan, vị trí phân bố, sự biến dạng, ưu thế khai thác cho mục đích du lịch sinh thái, bảo vệ thiên nhiên và môi trường); tình trạng môi trường chung, hệ sinh thái, các tác nhân và mức độ ô nhiễm môi trường không khí, nguồn nước đất đai và các giải pháp hạn chế khắc phục...

3.1.2.3 Phân tích thực trạng phát triển KTXH

3.1.2.3.1 Thực trạng phát triển các ngành và lĩnh vực

Chuyển dịch cơ cấu tốc độ phát triển bình quân, tổng thu nhập, năng suất sản lượng, loại sản phẩm và áp lực đối với việc sử dụng đất đai... của các ngành: Nông - Lâm - Ngư nghiệp; Công nghiệp, tiểu thủ công nghiệp - xây dựng; Dịch vụ du lịch và các ngành nghề khác.

3.1.2.3.2 Đặc điểm về dân số, lao động, việc làm và mức sống

- Dân số: tổng số dân, cơ cấu theo nông nghiệp - phi nông nghiệp, theo đô thị - nông thôn, đặc điểm phân bố, tỉ lệ tăng dân số, tăng tự nhiên và cơ học, quy mô bình quân hộ...
- Lao động và việc làm: tổng số lao động, tỷ lệ lao động so với tổng số dân, cơ cấu theo lĩnh vực - độ tuổi - giới - dân tộc, đặc điểm phân bố và vấn đề việc làm...
- Thu nhập và mức sống của các loại hộ: nguồn thu nhập, mức thu nhập bình quân hàng năm của hộ/đầu người, cân đối thu chi...
- Áp lực đối với việc sử dụng đất đai.

3.1.2.3.3 Thực trạng phát triển và phân bố các khu dân cư

Hình thức định cư, hệ thống khu dân cư (loại, số lượng và đặc điểm phân bố); phân loại khu dân cư theo ý nghĩa và vai trò, quy mô diện tích, số dân, số hộ và khả năng phát triển, mở rộng...; áp lực đối với việc sử dụng đất đai.

3.1.2.3.4 Thực trạng phát triển cơ sở hạ tầng

Hiện trạng các công trình cơ sở hạ tầng: giao thông, thủy lợi, xây dựng cơ bản và các công trình về du lịch, dịch vụ, thương mại, văn hoá, giáo dục, thể thao, y tế, bưu chính viễn thông, năng lượng, an ninh quốc phòng... (loại công trình, đặc tính kỹ thuật: chức năng, cấp, chiều dài, chiều rộng...; diện tích chiếm đất; vị trí phân bố; mức độ hợp lý, hiệu quả sử dụng...); áp lực đối với việc sử dụng đất đai.

3.1.3 Phân tích hiện trạng và biến động đất đai

Phân tích hiện trạng sử dụng đất đai chính là việc đánh giá hiệu quả sử dụng đất đai, phát hiện những tồn tại, đề xuất các giải pháp khắc phục làm luận cứ (cơ sở) cho quy hoạch sử dụng đất đai. Mục đích chủ yếu bao gồm:

- Phát huy đầy đủ tiềm năng đất đai và nâng cao trình độ sử dụng đất đai
- Nâng cao hiệu quả sử dụng và hiệu quả sản xuất của đất đai
- Tạo những luận cứ để quy hoạch sử dụng đất đai

3.1.3.1 Phân tích loại hình sử dụng đất đai

Loại hình sử dụng đất đai được thống nhất trong cả nước (Theo chỉ tiêu thống kê trong biểu 01 TK và 02 TK do TCDC ban hành - Quyết định số 27 QĐ/ĐC ngày 20/02/1995 ban hành mẫu biểu thống kê diện tích đất đai). Sau khi điều tra phân loại hiện trạng sử dụng đất đai, tùy thuộc vào từng loại hình sử dụng đất đai sẽ phân tích các chỉ tiêu sau:

- Diện tích, tỷ lệ (%) so với toàn bộ quỹ đất, tổng diện tích đất đang sử dụng và diện tích của loại đất chính (đất nông nghiệp, đất lâm nghiệp, đất khu dân cư nông thôn, đất đô thị, đất chuyên dùng và đất chưa sử dụng).
- Đặc điểm phân bố các loại đất trên địa bàn lãnh thổ
- Bình quân diện tích loại đất trên đầu người (chọn chỉ tiêu phù hợp).

3.1.3.2 Phân tích hiệu quả sử dụng đất đai

Hiệu quả sử dụng đất đai biểu thị mức độ khai thác sử dụng đất đai và thường được đánh giá thông qua một số chỉ tiêu sau:

- [U+F0E5] Diện tích đất đai - Diện tích đất chưa sử dụng
 - Tỷ lệ sử dụng đất đai (%) = _____
 [U+F0E5] Diện tích đất đai
 Diện tích của loại đất (đất NN, LN, CD...)
 - Tỷ lệ SD loại đất (%) = _____
 [U+F0E5] Diện tích đất đai
 [U+F0E5] Diện tích gieo trồng trong năm
 - Hệ số SDDD (%) = _____
 Diện tích đất cây hàng năm (đất canh tác)
 DT đất LN có rừng + đất cây lâu năm
 - Độ che phủ (%) = _____
 (Hiệu quả về môi trường) [U+F0E5] Diện tích đất đai

3.1.3.3 Phân tích hiệu quả sản xuất của đất đai

Hiệu quả sản xuất của đất đai biểu thị năng lực sản xuất hiện tại của việc sử dụng đất đai (phản ánh hiện trạng sản xuất và hiệu quả kinh tế của việc sử dụng đất đai). Các chỉ tiêu thường dùng để đánh giá hiệu quả sản xuất của đất đai như sau:

3.1.3.3.1 Sản lượng (GTSL) một loại cây trồng

- Sản lượng (GTSL) của = _____
 đơn vị DT cây trồng DT cây trồng đó
 Giá trị tổng sản lượng Nông Lâm Ngư
 - Giá trị tổng sản lượng = _____

của đơn vị DT đất NNĐT đất Nông nghiệp

Sản lượng (GTSL) cây trồng

- Sản lượng (GTSL) của = _____

Đơn vị DT gieo trồngDT gieo trồng

Sản lượng (GTSL) sản phẩm thủy sản

- Sản lượng (GTSL) của = _____

Đơn vị DT mặt nướcDT mặt nước

Tổng GTSL cây nông nghiệp

- GTSL cây NN của = _____

Đơn vị DT đất đaiDT đất đai

Giá trị SL nông nghiệp

- GTSL nông nghiệp của = _____

Đơn vị diện tích đất đaiDT đất đai

Giá trị SL công nghiệp

- GTSL công nghiệp của = _____

Đơn vị DT đất đaiDT đất đai

3.1.3.4 Phân tích mức độ thích hợp sử dụng đất đai

Mức độ thích hợp sử dụng đất đai biểu thị sự phù hợp của các thuộc tính tự nhiên của đất đai với mục đích đang sử dụng (căn cứ hợp lý của việc sử dụng đất đai). Đất đai có nhiều công dụng khác nhau, tuy nhiên, khi sử dụng đất đai cần căn cứ vào các tính chất của đất đai để lựa chọn mục đích sử dụng tốt nhất và có lợi nhất. Để đánh giá mức độ thích hợp sẽ dựa vào kết quả đánh giá mức độ thích nghi của đất đai.

3.1.3.5 Phân tích tổng hợp hiện trạng và biến động đất đai

Những vấn đề tổng hợp cần phân tích bổ sung đối với hiện trạng sử dụng đất đai bao gồm:

- Tính hợp lý về cơ cấu sử dụng đất đai so với vùng, quy luật biến đổi, nguyên nhân và giải pháp điều chỉnh
- Tập quán khai thác sử dụng đất, mức độ phát huy tiềm năng đất đai của địa phương, những mâu thuẫn giữa người và đất.
- Hiệu quả kinh tế xã hội và môi trường của việc sử dụng đất đai, sự thống nhất của 3 lợi ích, hiệu quả cho trước mắt và lâu dài.
- Những tồn tại chủ yếu trong sử dụng đất đai, nguyên nhân chính, giải pháp khắc phục, những kinh nghiệm và bài học về sử dụng đất đai.
- Mức độ rửa trôi, xói mòn, các nguyên nhân và biện pháp phòng ngừa, ngăn chặn.
- Mức độ ô nhiễm đất đai, nguồn nước, bầu không khí, các nguyên nhân chính và biện pháp khắc phục, hạn chế.
- Mức độ thích hợp so với yêu cầu phát triển KTXH hiện tại và tương lai của các loại đất khu dân cư, đất xây dựng công nghiệp và các công trình cơ sở hạ tầng như: giao thông, thủy lợi, điện nước...
- Trình độ về hiệu quả sử dụng đất đai và hiệu quả sản xuất so với các vùng tương tự, phân tích nguyên nhân.
- Biến động sử dụng các loại đất đai của thời kỳ trước quy hoạch từ 5 - 10 năm: quy luật, xu thế và nguyên nhân biến động; biện pháp bảo vệ và giữ ổn định diện tích đất đai (đặc biệt là đất canh tác).
- Biến động sản lượng nông nghiệp, nguyên nhân và các giải pháp khắc phục.
- Quan hệ giữa đầu tư và hiệu quả thu được trong sử dụng đất đai, tình trạng về vốn, vật tư, đầu tư về KHKT....

3.1.3.6 Lập các biểu thống kê hiện trạng sử dụng đất đai

Các biểu số liệu về hiện trạng sử dụng đất đai được lập theo các chỉ tiêu thống kê trong biểu 01 TK và 02 TK do TCDC quy định (Quyết định số 27 QĐ/ĐC ngày 20./02/1995 ban hành mẫu biểu thống kê đất đai)

3.1.3.7 Biên soạn bản đồ hiện trạng sử dụng đất đai

Bản đồ hiện trạng sử dụng đất đai được xây dựng theo đúng hướng dẫn của TCDC (Quyết định số 407/QĐ/ĐC ngày 07/06/1995 của TCDC, ban hành tạm thời tài liệu hướng dẫn nghiệp vụ chính lý và xây dựng bản đồ hiện trạng sử dụng đất đai; tập ký hiệu bản đồ hiện trạng và QHSD đất đai nay thực hiện theo Thông tư 24-2004/TT-BTNMT).

3.1.4 Đánh giá thích nghi đất đai

Áp dụng phương pháp đánh giá thích nghi đất đai của FAO (1976). Xem giáo trình đánh giá thích nghi đất đai.

3.1.5 Dự báo dân số

Nhiệm vụ trọng tâm của quy hoạch sử dụng đất đai là tổ chức sử dụng hợp lý nguồn tài nguyên đất đai nhằm giải quyết tốt mâu thuẫn giữa người sử dụng và nguồn tài nguyên đất đai.

Dân số luôn gia tăng, cùng với sự gia tăng dân số là sự gia tăng về nhu cầu xã hội và đòi hỏi nhu cầu đất ngày càng lớn. Trong khi đó, diện tích và sức tải dân số của đất đai lại có giới hạn, mâu thuẫn giữa người và đất đai lại càng thêm gay gắt. Vì vậy, dự báo dân số có ý nghĩa quan trọng, là tiền đề của quy hoạch sử dụng đất đai.

Do có sự khác biệt giữa thành thị và nông thôn về mức độ và nhu cầu tiêu dùng nông sản, về tình trạng sử dụng đất đai. Vì vậy, cùng với việc dự báo tổng dân số cần dự báo rõ dân số phi nông nghiệp, dân số nông nghiệp cũng như dân số tăng trưởng tự nhiên và tăng cơ học (dân số tăng theo mục tiêu quy hoạch).

Quy mô dân số phi nông nghiệp là chỉ tiêu quan trọng phản ánh thực trạng KTXH và phát triển của các đô thị. Trong quy hoạch sử dụng đất đai, dân số phi nông nghiệp được dự báo để khống chế vĩ mô về quy mô dân số nhằm đảm bảo sự phát triển bền vững KTXH và phù hợp với trình độ đô thị hóa. Để xác định dân số phi nông nghiệp cần dựa vào những căn cứ sau:

- Trình độ hay mức độ đô thị hoá ở năm định hình quy hoạch.
- Các yếu tố tổng hợp như: số liệu lịch sử về dân số, tính chất đô thị, xu thế và quy mô phát triển, tình hình phát triển KTXH...

Thường ở mỗi vùng đều bao gồm dân số ở cả hai khu vực đô thị và nông thôn, ngay trong khu vực đô thị ngoài dân số phi nông nghiệp còn có cả dân số nông nghiệp.

Tổng dân số, dân số phi nông nghiệp, dân số nông nghiệp thường được dự báo theo phương pháp tăng tự nhiên. Công thức tính như sau:

$$N_n = N_o (1 + K)^n$$

Trong đó:

N_n : Số dân dự báo ở năm định Hình quy hoạch

N_o : Số dân hiện trạng (ở thời điểm làm quy hoạch)

3.1.5.1 K : Tỷ lệ tăng dân số bình quân

n : Thời hạn (số năm) định Hình quy hoạch)

Giá trị K có thể được xác định theo chỉ tiêu khống chế về tỷ lệ tăng dân số (chính sách kế hoạch hoá gia đình) qua các năm của thời kỳ định hình quy hoạch hoặc dựa vào chỉ tiêu thống kê bình quân về lịch sử phát triển dân số của vùng.

Bên cạnh nhân tố lịch sử và chính sách kế hoạch hoá gia đình, sự gia tăng dân số còn chịu ảnh hưởng của nhiều nhân tố khác như: di chuyển dân (nhập cư) từ vùng nông thôn vào thành thị, từ vùng này sang vùng khác, quy mô và tốc độ tăng trưởng kinh tế xã hội (phát triển CN, DV...). Vì vậy, cần chú ý đến tỷ lệ tăng cơ học về dân số. Công thức tính trong trường hợp này như sau:

$$N_n = N_o [1 + (K + D) \cdot n]$$

Trong đó:

N_n : Số dân dự báo ở năm định Hình quy hoạch

N_o : Số dân hiện trạng (ở thời điểm làm quy hoạch)

K : Tỷ lệ tăng dân số bình quân

D : Tỷ lệ tăng dân số cơ học với dấu (+) số dân nhập cư cao hơn số dân di cư; với dấu (-) ngược lại.

n : Thời hạn (số năm) định Hình quy hoạch)

Ngoài ra, còn có thể dự báo dân số theo các phương pháp khác như: phương pháp cân đối lao động (dựa trên cơ sở tính toán trực tiếp nhu cầu lao động cần thiết của các ngành ở năm định hình quy hoạch); phương pháp hồi quy tuyến tính (căn cứ vào số liệu lịch sử thống kê dân số nhiều năm).

Đối với dự báo dân số đô thị còn có thể áp dụng phương pháp chuyển dịch lao động (trong đó có biểu thị mối liên quan giữa gia tăng dân số đô thị và sự chuyển dịch lao động từ khu vực nông thôn). Về mặt bản chất, khi các đô thị phát triển sẽ đòi hỏi khá lớn về nhu cầu lao động (gọi là sức hút của đô thị). Trong khi đó, ở khu vực nông thôn dân số và lao động cũng luôn tăng đã làm giảm bình quân diện tích đất canh tác, mặt khác, việc áp dụng các biện pháp kỹ thuật canh tác tiên tiến dẫn đến trình trạng dư thừa lực lượng lao động, tạo sự chuyển dịch ra thành phố vì công ăn việc làm. Dân số nông nghiệp có thể dự báo trực tiếp bằng các phương pháp nêu trên, cũng có thể sử dụng kết quả của dự báo tổng số dân và dân số phi nông nghiệp (bằng hiệu số). Do đặc điểm dự báo mang tính trung và dài hạn nên giá trị dự báo dân số là chỉ tiêu không chắc. Vì vậy, cần áp dụng nhiều phương pháp để tính toán, kết hợp với tình hình phân tích của địa phương và phải mở rộng biên dao động dân số dự báo một cách hợp lý.

3.1.6 Dự báo nhu cầu đất đai

Nhu cầu sử dụng đất đai của các ngành được xác định căn cứ vào mục tiêu, yêu cầu phát triển của từng ngành, khả năng đầu tư trong các giai đoạn và quỹ đất hiện có của địa phương (số lượng và đặc điểm tài nguyên đất đai). Các ngành tự dự báo nhu cầu sử dụng đất của mình sẽ phù hợp hơn. Nhưng ngược lại, mang tính phiến diện, cục bộ, dễ bị chồng chéo mục đích sử dụng giữa các ngành trên cùng một khu đất.

Nhiệm vụ của quy hoạch sử dụng đất đai là căn cứ vào dự báo nhu cầu sử dụng đất đai của các ngành sẽ tổng hợp, kiểm tra chỉnh lý, điều hòa và cân đối quỹ đất trong nội bộ các ngành (nông nghiệp, phi nông nghiệp) và giữa các ngành (theo mục đích sử dụng) tùy theo đặc điểm quỹ đất hiện có của địa phương.

Khi dự báo nhu cầu về số lượng sử dụng đất, cần lưu ý:

- Phương pháp dự báo phải thật đơn giản, dễ sử dụng, mang tính thực tiễn cao (kết quả dự báo đạt độ chính xác mà thực tế chấp nhận được).
- Quy mô phát triển sử dụng các loại đất phải được thể hiện đúng vị trí trên bản đồ hiện trạng và bản đồ quy hoạch.
- Diện tích các loại đất chuyên dùng nên tính theo tỷ lệ chiếm dụng hợp lý so với diện tích đất canh tác hoặc diện tích đất tự nhiên đối với từng vùng, từng khu vực.
- Kết quả dự báo phải kèm theo các phụ lục giải trình những căn cứ dự báo như: quy hoạch phát triển ngành, lĩnh vực; các số liệu lịch sử về sử dụng đất đai; quy hoạch tổng thể của vùng, quy hoạch đô thị..., phương pháp dự báo được sử dụng, phân tích kết quả dự báo, đánh giá tính hợp lý và tính khả thi của kết quả...

3.1.6.1 Dự báo nhu cầu đất nông nghiệp

Thực trạng hiện nay đất nông nghiệp luôn có xu hướng giảm do nhiều nguyên nhân khác nhau (lấy làm đất ở, chuyển sang mục đích chuyên dùng, bị thoái hoá...). Trong khi đó, dân số lại tăng quá nhanh, nhưng tiềm năng đất đai có thể khai thác đưa vào sản xuất nông nghiệp lại rất hạn chế. Vì vậy, việc dự báo nhu cầu đất nông nghiệp trước hết phải căn cứ vào dự báo lực lượng lao động nông nghiệp, hiệu suất lao động, năng suất cây trồng với mục tiêu đáp ứng đủ diện tích cho một lao động có khả năng tự nuôi sống mình và thực hiện nghĩa vụ với xã hội. Mặt khác phải xem xét khả năng mở rộng diện tích đất nông nghiệp và tăng vụ để bù vào diện tích đất nông nghiệp bị chuyển đổi mục đích cho nhu cầu xã hội.

Diện tích các loại đất nông nghiệp dự báo ở năm định hình quy hoạch được tính theo công thức:

$$SNQ = SNH - SNC + SNK$$

Trong đó:

SNQ : Đất nông nghiệp năm quy hoạch

SNH : Đất nông nghiệp năm hiện trạng

SNC : Đất nông nghiệp chuyển mục đích trong thời kỳ quy hoạch

SNK : Đất khai hoang đưa vào sản xuất nông nghiệp trong thời kỳ quy hoạch.

Việc khai hoang đất đưa vào sản xuất nông nghiệp do các yếu tố sau quyết định: diện tích có khả năng khai hoang (theo kết quả đánh giá thích nghi của đất); nhu cầu mở rộng và đền bù diện tích; khả năng thực tế của người sử dụng đất về vốn và lao động; hiệu quả kinh tế của việc khai hoang (tăng thu nhập sản phẩm, tăng lãi, thời hạn hoàn vốn thấp).

3.1.6.1.1 Dự báo diện tích đất cây hàng năm

Diện tích đất canh tác được dựa vào 2 căn cứ:

- Hiện trạng loại cây trồng (chủng loại nông sản), tổng sản lượng, năng suất, diện tích đã sử dụng trong những năm gần đây.
- Số lượng các loại nông sản cần đạt được theo các mục tiêu quy hoạch, dự báo năng suất và diện tích đất canh tác cần có.

Trình tự dự báo nhu cầu diện tích đất canh tác:

- Xác định nhu cầu về số lượng các loại nông sản chủ yếu, bao gồm tự tiêu, làm nghĩa vụ đối với nhà nước, để giống, sản phẩm hàng hoá...
- Dự báo năng suất các loại cây trồng: Năng suất các loại cây trồng được dự báo căn cứ vào năng suất lịch sử, mức tăng trưởng bình quân hàng năm và khả năng đầu tư KHKT...
- Dự báo các loại cây trồng theo công thức:
-

Wi

$$Si = \frac{Wi}{Pi}$$

Pi

Trong đó:

Si : Diện tích cây trồng i theo quy hoạch

Wi : Nhu cầu nông sản i dự báo theo quy hoạch

Pi : Năng suất cây trồng i dự báo theo quy hoạch

3.1.6.1.2 Dự báo diện tích cây lâu năm và cây ăn quả

Những căn cứ và phương pháp dự báo nhu cầu diện tích:

- Kết quả đánh giá thích nghi đất đai và số diện tích thích nghi với cây lâu năm nhưng chưa được khai thác sử dụng.
- Nhu cầu các loại sản phẩm cây lâu năm và cây ăn quả của địa phương, vùng và bao tiêu sản phẩm (tính nhu cầu sản phẩm như nêu trên).
- Năng suất dự báo được xây dựng căn cứ vào giống cây, độ tuổi, trình độ quản lý và sản xuất kinh doanh.
- Diện tích cây lâu năm và cây ăn quả bằng tổng lượng sản phẩm (hàng hoá) chia cho năng suất dự tính.

3.1.6.1.3 Dự báo diện tích đồng cỏ chăn thả

Diện tích đồng cỏ chăn thả dự báo dựa vào những căn cứ và kết quả đánh giá thích nghi của đất và diện tích đất có thể dùng làm đồng cỏ trong số đất chưa sử dụng, nhu cầu về lượng sản phẩm gia súc trong và ngoài vùng (sản phẩm hàng hóa).

Nhu cầu sản phẩm quyết định bởi tập tính sinh hoạt, mức độ tiêu dùng và thông tin từ thị trường tiêu thụ... Từ lượng nhu cầu sản phẩm sẽ tính được số đầu con gia súc. Cùng với sức tải số lượng con gia súc trên một đơn vị diện tích sẽ tính được nhu cầu diện tích đồng cỏ chăn thả. Sức tải gia súc có thể tính như sau:

$$\begin{aligned} & \text{Sản lượng cỏ (kg/ha)} * \text{Tỷ lệ sử dụng (\%)} \\ & \text{Sức tải gia súc (con/ha)} = \frac{\text{Số ngày chăn thả} * \text{Lượng thức ăn (kg/con/ngày)}}{\text{Sức tải gia súc} = \frac{\text{Sản lượng cỏ (kg/ha)} * \text{Tỷ lệ sử dụng (\%)}} \end{aligned}$$

3.1.6.1.4 Dự báo nuôi trồng thủy sản

Diện tích nuôi trồng thủy sản được xác định căn cứ vào điều kiện tự nhiên và diện tích mặt nước thích hợp với việc nuôi trồng thủy sản (theo kết quả của đánh giá thích nghi đất đai). Ngoài ra còn tính đến nhu cầu về loại sản phẩm này.

Mặc dù hiệu quả kinh tế nuôi trồng thủy sản đôi khi cao hơn nhiều so với hiệu quả kinh tế ngành trồng trọt, nhiều nơi đã đào ao để phát triển nghề này. Tuy nhiên, không nên phát triển quá mức do nuôi trồng thủy sản thường chịu tác động của nhiều yếu tố, đặc biệt là sự hạn chế về mặt kỹ thuật và phòng trị bệnh cho thủy sản. Vì vậy, diện tích nuôi trồng thủy sản nên xác định dựa vào đặc điểm của nguồn tài nguyên đất đai của địa phương, yêu cầu của thị trường, giống, điều kiện nuôi dưỡng và năng suất.

3.1.6.1.5 Dự báo nhu cầu đất lâm nghiệp

Diện tích đất lâm nghiệp dựa vào 2 căn cứ sau:

- Kết quả đánh giá tính thích nghi và khả năng tận dụng các loại đất hiện chưa được sử dụng.
- Yêu cầu phát triển KTXH (nhu cầu về lâm sản) kết hợp với bảo vệ đất đai và môi trường sinh thái.

Diện tích đất lâm nghiệp cần phát triển được xem xét cụ thể đối với từng loại rừng (rừng đặc dụng, rừng phòng hộ, rừng sản xuất) và được dự báo theo công thức sau:

$$SRQ = SRH - SRC + SRT$$

Trong đó:

SRQ : Diện tích rừng năm quy hoạch

SRH : Diện tích rừng năm hiện trạng

SRC : Diện tích rừng chuyển mục đích trong thời kỳ

SRT : Diện tích rừng trồng mới và khoanh nuôi tái sinh trong thời kỳ.

Dự báo diện tích rừng đặc dụng phụ thuộc vào đặc điểm của khu vực. Căn cứ vào yêu cầu bảo vệ nguồn gen động thực vật và tỷ lệ che phủ thích hợp để bảo vệ môi trường sinh thái sẽ hình thành các khu rừng quốc gia, rừng cấm, vùng đệm và các khu đặc dụng khai thác...

Rừng bảo vệ gồm rừng phòng hộ đầu nguồn, rừng phòng hộ ven biển, rừng phòng hộ ven đường giao thông, xung quanh công trình, khu dân cư, đai rừng phòng hộ đồng ruộng. Với mục đích chủ yếu là bảo vệ nguồn nước đất đai, cây trồng, công trình; phòng gió cát tránh ô nhiễm... Diện tích loại rừng này được xác định căn cứ vào mục đích phòng hộ và điều kiện tự nhiên cụ thể của khu vực.

Dự báo diện tích rừng sản xuất phải dựa trên yêu cầu về các loại lâm sản như: gỗ nguyên liệu cho công nghiệp, gỗ phục vụ cho xây dựng, làm đồ gỗ tiêu dùng, chống lở, củi đun... cho vùng, cũng như ngoài vùng căn cứ theo chỉ tiêu kế hoạch hoặc yêu cầu của thị trường bên ngoài. Từ nhu cầu sản phẩm lâm sản và năng

suất của đơn vị diện tích rừng (xác định bởi giống cây, chu kỳ sản xuất, trình độ quản lý...) có thể dự báo được diện tích rừng cần thiết.

Do điều kiện tự nhiên của các vùng đất khác nhau, vì vậy, diện tích rừng được xác định phải phù hợp với tình hình cụ thể của khu vực. Đối với những vùng diện tích gò đồi, núi cao chiếm tỷ lệ lớn trong tổng diện tích tự nhiên, việc phát triển lâm nghiệp là con đường có hiệu quả nhất để làm giàu và nâng cao đời sống dân cư. Ở vùng đồng bằng, diện tích rừng và diện tích đất có khả năng trồng rừng rất nhỏ, tuy nhiên, cũng không thể thiếu được nghề rừng. Mục đích phát triển ngành lâm nghiệp ở đây không phải vì lợi ích kinh tế, mà vì hiệu quả môi trường, hiệu quả xã hội. Phát triển lâm nghiệp giúp cải thiện môi trường và đầu tư gắn với phát triển du lịch nhằm thoả mãn các nhu cầu sinh hoạt về tinh thần của nhân dân.

3.1.6.2 Dự báo nhu cầu đất phi nông nghiệp

3.1.6.2.1 Dự báo nhu cầu đất phát triển đô thị

Có nhiều yếu tố ảnh hưởng đến việc xác định nhu cầu đất để phát triển đô thị như: số dân và mật độ dân số, trình độ phát triển KTXH, điều kiện cơ sở hạ tầng (giao thông, cấp điện, nước...), tính lịch sử, đặc điểm các tụ điểm dân cư, các điều kiện địa hình, địa chất, thủy văn....

Khi dân số tăng, nhu cầu đất dùng để phát triển đô thị cũng tăng. Để xác định, thông thường sử dụng phương pháp chỉ tiêu định cho một nhân khẩu (bao gồm cả đất ở, đất xây dựng cơ sở hạ tầng, công trình phúc lợi công cộng, đất công viên cây xanh...) được quy định đối với từng cấp, loại đô thị. Tổng nhân khẩu có thể sử dụng kết quả dự báo dân số hoặc các chỉ tiêu khống chế theo kế hoạch hoá gia đình, khống chế mật độ dân số...

Như vậy nhu cầu đất phát triển đô thị được xác định theo công thức sau:

3.1.6.2.1.1 $Z = N \times P$

Trong đó:

Z : Diện tích đất phát triển đô thị

N : Số dân thành thị

P : Định mức dùng đất cho một khẩu đô thị năm quy hoạch.

Như theo định mức đô thị của Việt Nam đối với đô thị loại III và là 70 - 80 m² /người, cơ cấu xây dựng đất đô thị:

- Đất CN-TTCN: 12 -14%
- Đất các trung tâm công cộng: 3 - 4%
- Đất khu dân cư: 45 - 48%
- Đất giao thông: 12 - 13%
- Đất khu TDTT, công viên, cây xanh: 20 - 23%

Trong phạm vi ranh giới hành chính của đô thị đôi khi còn có các loại đất nông nghiệp, lâm nghiệp, sông hồ và đất dùng cho các mục đích đặc thù khác.

Ngoài ra, quy mô diện tích đất phát triển các đô thị còn được xác định căn cứ vào quy mô dân số lịch sử, mức độ tương quan, phù hợp giữa hiện trạng dân số và diện tích đất đang sử dụng, khả năng giải tỏa, điều tiết bình quân diện tích đang sử dụng của các hộ dân, khả năng mở rộng và phát triển đô thị của các khu đất nằm tiếp giáp đô thị... Diện tích mới gia tăng bằng tổng nhu cầu diện tích trừ đi diện tích hiện trạng.

Diện tích đất dùng cho xây dựng nhà ở trong đô thị phụ thuộc vào quy hoạch chi tiết đô thị về phạm vi các khu ở, cấu trúc các kiểu nhà (cao tầng, chung cư, hộ độc lập, biệt thự...)... Đối với các đô thị nhỏ khi cần xác định diện tích đất dùng xây dựng nhà ở cho dân (dạng biệt lập), có thể căn cứ vào số hộ có nhu cầu và định mức diện tích đất cho một nông hộ. Số hộ mới gia tăng trong thời kỳ quy hoạch bằng số dân gia tăng chia cho số khẩu bình quân trong hộ.

3.1.6.2.2 Dự báo nhu cầu đất khu dân cư nông thôn

Tổng diện tích đất dân cư nông thôn (bao gồm diện tích đất ở, đất xây dựng các công trình phục vụ sản xuất, sinh hoạt cho dân cư nông thôn) ở năm định hình quy hoạch (hay của từng giai đoạn dự báo) được xác định cho toàn đơn vị xã hoặc tính riêng cho từng khu dân cư. Công thức tính tổng quát như sau:

$$P = P1 + P2$$

$$P1 = ([U+FOE5] aH + [U+FOE5] RN) K$$

$$P2 = [U+FOE5] mQ$$

Trong đó:

P : Tổng diện tích đất khu dân cư nông thôn

P1 : Diện tích đất ở và các công trình hành chính - phúc lợi công cộng

P2 : Diện tích đất xây dựng các công trình phục vụ sản xuất nằm trong ranh giới khu dân cư.

A : Định mức đất cho từng loại hộ của địa phương

H : Số hộ theo từng loại ở năm quy hoạch

R : Định mức diện tích các công trình công cộng và cây xanh cho một người dân

N : Số dân trong khu dân cư năm quy hoạch

K : Tỷ lệ diện tích hợp lý diện tích chiếm đất làm đường đi trong khu dân cư

M : Số đơn vị tính cho công trình xây dựng (tổng sản phẩm, con gia súc, đơn vị công suất ...)

Q : Định mức diện tích cho một đơn vị tính

Trong mỗi khu dân cư nông thôn diện tích đất ở có ý nghĩa quan trọng, thường chiếm tỷ lệ lớn và do các yếu tố sau quyết định:

- Số dân hiện tại và theo dự báo
- Số hộ hiện tại và theo dự báo (để xác định số hộ phát sinh).
- Số hộ nằm trong vùng giải tỏa
- Số nóc nhà (mộ, khuôn viên), số hộ sống chung trong một nhà (để xác định số hộ tồn đọng).
- Diện tích đất của một nhà (để xác định số hộ có khả năng tự dân).
- Định mức diện tích đất cho một hộ của địa phương
- Số nam giới ở độ tuổi kết hôn, tỷ lệ lập gia đình
- Số phụ nữ nhỡ thì, diện chính sách.
- Phong tục chung sống các thế hệ, thừa kế ở địa phương (để xác định tỷ lệ tách hộ)

Trong thực tế việc phân bổ đất khu dân cư thường dựa trên các điểm dân cư đã hình thành. Vấn đề đặt ra là xác định nhu cầu diện tích đất ở mới để mở rộng hoặc phát triển khu dân cư.

Diện tích đất ở mới phụ thuộc vào số hộ cần được cấp đất ở (gồm số hộ phát sinh có nhu cầu đất ở; số hộ giải tỏa; số hộ tồn đọng; số hộ có khả năng tự dân) và định mức cấp cho một hộ. Có thể tính theo công thức sau:

$$Pở = (HP + HG + Ht - Htd) D$$

Trong đó:

Pở : Nhu cầu diện tích đất ở mới của khu dân cư

Hp : Số hộ phát sinh có nhu cầu đất ở trong thời kỳ quy hoạch

HG : Số hộ giải tỏa do thu hồi đất

Ht : Số hộ tồn đọng (số phụ nữ lỡ thì, các hộ thuộc diện chính sách chưa được cấp đất ở, các hộ chung sống trong một nhà với diện tích đất ở không vượt quá mức tiêu chuẩn 1 hộ)

Htd : Số hộ có khả năng tự dân (số hộ được thừa kế hoặc có diện tích đất ở vượt nhiều so với tiêu chuẩn quy định của địa phương)

D : Định mức cấp đất ở cho một hộ theo điều kiện của địa phương

3.1.6.2.3 Dự báo nhu cầu đất phát triển công nghiệp

Các loại hình công nghiệp khá đa dạng như: khu cụm công nghiệp, khu công nghệ cao, khu chế xuất, các khu công nghiệp đặc thù về khai thác quặng, dầu mỏ, than đá, luyện kim, điện lực các công trình, dự án phát triển công nghiệp, các xí nghiệp nhà máy biệt lập... nằm trong hoặc nằm ngoài khu dân cư.

Dự báo nhu cầu sử dụng đất cho các khu công nghiệp độc lập, các công trình, dự án công nghiệp nằm xen kẽ trong các khu dân cư... được xác định căn cứ theo quy hoạch công nghiệp do các đơn vị chuyên ngành thực hiện.

Căn cứ theo yêu cầu sử dụng đất ghi trong dự án tiền khả thi đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền chấp thuận, các ngành sẽ tự xác định nhu cầu diện tích đất cần thiết dựa vào định mức (tiêu chuẩn) diện tích xây dựng hiện hành và mật độ xây dựng đối với quy mô phát triển từng loại công trình của ngành.

Quy hoạch sử dụng đất đai sẽ tiến hành tổng hợp dự báo nhu cầu sử dụng đất của các ngành, kiểm tra theo định mức quy định, bổ sung, điều hoà và cân đối chung quỹ đất cho phát triển công nghiệp và các mục đích sử dụng khác trên địa bàn.

3.1.6.2.4 Dự báo nhu cầu đất phát triển giao thông

Nhu cầu đất giao thông bao gồm đất dùng để xây dựng đường sắt, đường bộ, sân bay, hải cảng... do các đơn vị chuyên ngành lập dự báo căn cứ vào quy hoạch phát triển của ngành, chủ yếu là sử dụng các quy định về chỉ tiêu định mức chiếm đất của từng ngành. Các chỉ tiêu định mức sử dụng đất được xác định cho từng đơn vị chiều dài của đường (số diện tích chiếm đất/1km) và quy định cụ thể theo loại địa hình (vùng đồng bằng diện tích chiếm đất ít hơn so với vùng đồi núi), đặc điểm khu vực từng cung đường (chạy qua đất bằng, qua thành phố, khu dân cư, chỗ phải đào, đắp nền đường). Đối với đường sắt theo loại và khổ của đường (đường đơn, đường kép, khổ rộng hẹp). Đối với đường bộ theo cấp kỹ thuật và cấp quản lý của đường (đường cao tốc, đường cấp I, II, III, IV...) đường quốc lộ, tỉnh lộ, huyện lộ, liên xã, liên thôn, đường nội bộ...).

Mỗi loại và cấp kỹ thuật của đường đều có các thông số kỹ thuật và chỉ tiêu về chiều rộng mặt đường, nền đường, chỉ giới an toàn giao thông.... Cấp kỹ thuật được xác định căn cứ vào mục đích ý nghĩa và lưu lượng vận tải (số xe chạy qua trong ngày) của từng cung đường.

Diện tích đất cần dùng cho phát triển giao thông cũng có thể được xác định vào mối tương quan thuận giữa lưu lượng hàng hoá vận chuyển trong năm và diện tích chiếm đất của mạng lưới đường.

Nhu cầu đất dành cho ngành hàng không được xác định căn cứ vào đẳng cấp sân bay (đường bay quốc tế, trong nước; đường bay dài, trung bình, ngắn).

3.1.6.2.5 Dự báo nhu cầu đất phát triển thủy lợi

Diện tích đất dùng cho thủy lợi được xác định căn cứ vào quy hoạch và dự báo nhu cầu đất của ngành. Ngoài ra có thể tính dựa theo các số liệu thống kê bình quân tỷ lệ đất thủy lợi đặc trưng cho từng khu vực trong nhiều năm; theo tiêu chuẩn, bố cục và diện tích chiếm đất của các công trình thủy lợi hiện có.

3.1.7 Xây dựng và luận chứng phương án quy hoạch sử dụng đất đai

3.1.7.1 Xây dựng phương án QHSDDD

Các phương án QHSD đất đai được xây dựng trên cơ sở có sự hiệp thương (thông qua hội nghị, hội thảo để thoả thuận và lấy ý kiến đóng góp) với các ban ngành liên quan về nhu cầu diện tích, loại đất và phạm vi phân bố sử dụng.

Yêu cầu của phương án quy hoạch là:

- Được các ban ngành chấp nhận
- Phù hợp với tình hình thực tế và
- Có tính khả thi cao.

Nội dung chính của phương án quy hoạch là:

- Bố trí đất đai với cơ cấu hợp lý theo không gian bằng cách khoanh xác định các loại đất chính (đất NN, đất LN, đất khu dân cư nông thôn, đất đô thị, đất chuyên dùng và đất chưa sử dụng)

- Định tuyến lựa chọn địa điểm cụ thể cho các dự án, công trình, các khu đất sử dụng theo từng mục đích cụ thể đối với sản xuất NN, LN... (căn cứ vào yêu cầu về vị trí, địa lý, địa hình, địa mạo, thổ nhưỡng, chất lượng đất, địa chất thủy văn, lũ lụt, tiêu thoát nước, giao thông đi lại môi trường....) và thời gian (định kỳ thực hiện cho từng mục đích sử dụng đất).

Kết quả phản ánh nội dung của phương án quy hoạch được thể hiện:

- Bảng báo cáo thuyết minh, trong hệ thống biểu cân đối sử dụng đất đai
- Khoanh vẽ trên bản đồ quy hoạch sử dụng đất đai.

Báo cáo thuyết minh quy hoạch được soạn thảo theo đề cương hướng dẫn viết "Báo cáo quy hoạch sử dụng đất đai" do TCDC quy định (kèm theo CV số 1814/CV-TCDC, ngày 12/10/1998).

3.1.7.2 Cân đối và điều chỉnh các chỉ tiêu SDDĐ

3.1.7.2.1 Mục đích

Nhằm điều hòa 3 mối quan hệ sau đây:

- Quan hệ giữa đất nông nghiệp và đất phi nông nghiệp
- Quan hệ giữa các ngành sử dụng đất thuộc khu vực I: Nông-Lâm-Ngư
- Quan hệ giữa các ngành sử dụng đất phi nông nghiệp (theo các mục đích chuyên dùng).

3.1.7.2.2 Nhiệm vụ chủ yếu

- Đề xuất phương án cân đối; điều chỉnh sử dụng các loại đất
- Xác định các chỉ tiêu khống chế sử dụng các loại đất phi nông nghiệp.
- Đề xuất phương án phân phối, điều chỉnh sử dụng đất cho cấp dưới.

3.1.7.2.3 Phương pháp cân đối các chỉ tiêu SDDĐ

- Phương pháp cân bằng chỉ tiêu sử dụng đất: Bản chất của phương pháp là đưa ra dự thảo các chỉ tiêu sử dụng đất (căn cứ vào mục tiêu, nhiệm vụ, khả năng phát triển và nhu cầu về diện tích, đặc tính của đất, loại đất sử dụng và vị trí phân bố cục bộ của các ban ngành), tiến hành hiệp thương (thông qua hội nghị, hội thảo), sau đó điều chỉnh. Quá trình được lặp lại nhiều lần cho đến khi thống nhất được các chỉ tiêu khung và chỉ tiêu sử dụng các loại đất của các ban ngành.
- Phương pháp cân đối tổng hợp: Là xác định một cơ cấu loại hình sử dụng đất đai hợp lý trên cơ sở cân đối với tổng diện tích đất hiện có (có sự cân nhắc, tính toán một cách hợp lý, thoả đáng diện tích tăng giảm các loại đất trong khuôn khổ giới hạn quỹ đất đai của địa phương). Những vấn đề cần lưu ý của phương pháp:
 - Xác định các loại hình sử dụng đất có trọng điểm và toàn diện (theo thứ tự ưu tiên và tầm quan trọng, nhưng không được coi nhẹ các ngành khác).
 - Tuân thủ nguyên tắc ưu tiên dành đất tốt cho sản xuất nông nghiệp (đặc biệt là đất canh tác).
 - Đảm bảo điều hoà tối đa yêu cầu sử dụng đất theo dự báo cho các ngành căn cứ vào tiềm lực, khả năng về vốn, lao động, thiết bị, quy trình,... và khả năng cung cấp của quỹ đất (về số lượng, chất lượng, vị trí phân bố và điều kiện sản xuất...).

3.1.7.2.4 Điều chỉnh các chỉ tiêu sử dụng đất

Lượng cung (với số lượng đất đai, đặc điểm tính chất, và vị trí phân bố hiện tại) và cầu (về diện tích kèm theo yêu cầu đặc tính và vị trí phân bố nhất định) các loại đất của kỳ quy hoạch được xác định căn cứ vào kết quả đánh giá tính thích nghi của đất đai và nhu cầu dự báo sử dụng đất của các ngành. Trên cơ sở phân tích, so sánh lượng cung cầu đất đai có tính đến khả năng đất và trình độ KHKT sẽ điều chỉnh các loại đất như sau:

- Đất nông nghiệp: Diện tích từng loại đất NN năm định hình quy hoạch bằng diện tích hiện có cộng với diện tích tăng thêm (do khai hoang, cải tạo, phục hồi...), trừ đi diện tích giảm trong kỳ quy hoạch (chuyển sang mục đích chuyên dùng, chuyển đổi cơ cấu đất nông nghiệp, thoái hóa, bỏ hoang do thiên tai...). Để đáp ứng yêu cầu các loại sản phẩm trồng trọt, chăn nuôi, thủy sản cần xác định đủ diện tích đất NN cơ bản căn cứ vào nhu cầu ở năm dân số tăng cao nhất và năng suất dự tính.
- Đất nghề rừng (bao gồm cả đất cây lâu năm, nghề làm vườn): Bằng diện tích năm hiện trạng trừ đi diện tích chuyển đổi mục đích và cơ cấu cộng với diện tích mới khai hoang trong kỳ quy hoạch. Các loại đất này phải mất nhiều năm mới cho sản phẩm và có hiệu ích bảo vệ môi trường sinh thái, vì vậy, cần chú ý đến phương thức khai thác sử dụng và cải tạo ngay cả trong những điều kiện bình thường.
- Đất phi nông nghiệp (bao gồm cả đất ở): Loại đất này thường dùng để xây dựng, được tính bằng tổng diện tích đất đai trừ đi diện tích đất nông-lâm nghiệp và các đất chưa sử dụng không thích hợp cho xây dựng, cộng với diện tích loại đất này hiện có. Xu hướng của các loại đất chuyên dùng là tăng liên tục hàng năm theo yêu cầu phát triển KT-XH, vì vậy cần chú ý sử dụng tiết kiệm và khai thác hết tiềm lực của đất đai (khả năng tăng tầng, định mức hợp lý, tăng mật độ xây dựng...), hạn chế lấy vào đất nông nghiệp, đặc biệt là đất lúa, lúa-màu và các loại đất cho năng suất cao.
- Đất chưa sử dụng: Loại đất này thường có xu thế giảm dần hàng năm do nhu cầu ngày càng tăng về khai thác đưa vào sử dụng cho các mục đích khác nhau. Qua phân tích khả năng chưa được khai thác và sử dụng sẽ tính được diện tích đất chưa sử dụng.

3.1.7.2.5 Lập biểu cân đối các chỉ tiêu sử dụng đất (biểu chu chuyển đất đai):

Sau khi điều chỉnh nhu cầu về số lượng và cơ cấu sử dụng đất đai cho các ngành sẽ lập biểu cân đối các chỉ tiêu sử dụng đất (biểu chu chuyển mục đích hay công dụng của đất đai). Đây là tài liệu gốc làm cơ sở để phân tích, đánh giá biến động sử dụng các loại đất đai trong thời kỳ quy hoạch, phục vụ việc đề xuất các giải pháp phù hợp hơn trong khai thác sử dụng và quản lý đất đai.

- Cấu tạo biểu: Ngoài phần cơ bản (tên biểu, các chỉ tiêu, mã số, người lập biểu...), nội dung biểu được cấu tạo bởi phần chính và phần tổng hợp.
- Phần chính của biểu: Là các ô chỉ tiêu loại đất được giới hạn bởi các hàng, cột. Theo chiều ngang phản ánh biến động giảm của các chỉ tiêu sử dụng đất trong thời kỳ quy hoạch (diện tích giảm của một loại đất để chuyển sang mục đích khác). Theo chiều dọc biểu thị hướng điều chỉnh tăng của các loại đất ở năm định hình quy hoạch (diện tích tăng của một loại đất từ các loại đất khác). Các ô của cùng một chỉ tiêu (đóng khung đậm) là phần diện tích còn lại (không thay đổi mục đích sử dụng) của loại đất đó sau thời kỳ quy hoạch.
- Phần tổng hợp của biểu: Là 3 cột cuối (cộng giảm, biến động, diện tích năm quy hoạch để kiểm tra). Cách tính số liệu của phần tổng hợp như sau:

Chỉ tiêu "cộng tăng": Tổng số liệu có ô theo cột (trừ ô đóng khung đậm).

Chỉ tiêu "cộng giảm": Tổng số liệu các ô theo hàng (trừ ô đóng khung đậm).

Chỉ tiêu "biến động": Số liệu cộng tăng trừ đi số liệu cộng giảm theo từng loại đất (khi cộng tăng lớn hơn cộng giảm lấy dấu +, ngược lại lấy dấu -).

Diện tích của từng loại đất ở năm định hình quy hoạch được xác định bằng hai cách: theo cột cuối - diện tích năm hiện trạng cộng với số liệu biến động; theo hàng cuối trừ diện tích còn lại (số liệu ô đóng khung đậm) cộng với số liệu cộng tăng.

- Yêu cầu kiểm tra số liệu:
- Diện tích quy hoạch của từng loại đất ở cột cuối và hàng cuối phải giống nhau.
- Khi tổng diện tích tự nhiên không thay đổi trong thời kỳ quy hoạch thì đối với các loại đất chính: Tổng diện tích cộng tăng bằng tổng diện tích cộng giảm và tổng đại số số liệu biến động bằng không.

Trên cơ sở kết quả cân đối của biểu chu chuyển đất đai sẽ lập biểu tổng hợp các chỉ tiêu sử dụng đất đai theo quy hoạch. Đối với quy hoạch sử dụng đất đai từ cấp Huyện trở lên sẽ phân bổ chỉ tiêu không chế sử dụng các loại đất đến từng đơn vị hành chính cấp dưới một cấp (cả nước đến tỉnh, tỉnh đến huyện, huyện đến xã) và xây dựng biểu khống chế các chỉ tiêu đất đai theo quy hoạch. Ngoài ra, đối với từng loại đất sử dụng theo mục đích phi nông nghiệp cần lập biểu chỉ tiêu khống chế các loại đất cho từng dự án trong thời kỳ quy hoạch, trong đó nêu rõ diện tích chiếm dụng các loại đất cho mục đích phi nông nghiệp, đặc biệt là đất canh tác lúa và lúa - màu.

3.1.7.3 Đánh giá và luận chứng phương án quy hoạch

Căn cứ theo các mục tiêu khác nhau, khả năng và mức độ có thể đầu tư sẽ xây dựng một vài phương án quy hoạch sử dụng đất đai. Trong những trường hợp như vậy, cần lấy ý kiến của các bộ, ban ngành và tiến hành đánh giá tổng hợp, so sánh về tính khả thi, các loại hiệu ích và các ưu khuyết điểm để lựa chọn phương án tốt nhất. Nội dung chủ yếu của đánh giá phương án quy hoạch là: đánh giá khả thi về kỹ thuật; đánh giá tính khả thi về tổ chức; đánh giá tổng hợp 3 hiệu ích: KT-XH-MT.

3.1.7.3.1 Đánh giá tính khả thi về kỹ thuật

Nội dung đánh giá tính khả thi về kỹ thuật bao gồm: xem xét tính chính xác, độ tin cậy của các thông tin, số liệu và tài liệu cơ bản được sử dụng để xây dựng phương án quy hoạch; mức độ đầy đủ về căn cứ dùng để điều chỉnh các loại sử dụng đất; chất lượng cân bằng quan hệ cung cầu về đất đai để thực hiện các mục tiêu quy hoạch; khả năng điều tiết tốt các yêu cầu sử dụng đất của các ban ngành; mức độ phù hợp của các chỉ tiêu đất đai với quy hoạch sử dụng đất đai của cấp trên; mức độ xử lý các mối quan hệ giữa cục bộ và tổng thể, giữa trước mắt và lâu dài, giữa quốc gia và địa phương, giữa tập thể và cá nhân...

3.1.7.3.2 Đánh giá tính khả thi về tổ chức

Nội dung đánh giá bao gồm: Mức độ trưng cầu ý kiến của các đối tượng sử dụng đất trong phương án quy hoạch và tập hợp ý kiến của công chúng; mức cân đối giữa trình độ, khả năng đầu tư và các điều kiện đảm bảo cho phương án quy hoạch thực hiện được; mức độ nhiều ít về nguồn đất đai dự phòng cho quá trình thực hiện quy hoạch; tính hợp lý, hiệu quả, tiện ích đối với sản xuất và đời sống dân sinh của phương án quy hoạch sử dụng đất đai.

3.1.7.3.3 Đánh giá tổng hợp 3 hiệu ích: KT-XH-MT

- Hiệu quả kinh tế: Chủ yếu là so sánh dự báo giá trị sản lượng của một đơn vị diện tích đất đai theo phương án quy hoạch, cũng như mối quan hệ giữa đầu tư và sản lượng đối với sự phát triển bền vững kinh tế. Lợi ích kinh tế thể hiện thông qua hiệu quả đầu tư, mức độ tiết kiệm đất đai trong sử dụng; giá thành sản phẩm; số lượng và chất lượng sản phẩm; giá trị lợi nhuận....
- Hiệu quả xã hội: Mức độ nâng cao đời sống của dân theo mục tiêu hàng đầu là "có cơm ăn, áo mặc và chỗ ở"; mức độ thoả mãn các yêu cầu về đất đai cho các ngành kinh tế quốc dân; khả năng đáp ứng cung cấp lương thực, rau và các loại nông sản khác cho dân cư thành phố với việc thay đổi diện tích canh tác; mức độ thoả mãn yêu cầu về đất xây dựng đô thị và khu dân cư nông thôn, các công trình công nghiệp giao thông và thủy lợi, năng lượng, bưu chính viễn thông và các công trình phúc lợi công cộng khác... theo nguyên tắc "có trọng điểm, nhưng đảm bảo phát triển toàn diện".

- Hiệu quả môi trường sinh thái: Đánh giá hiệu ích môi trường sinh thái chủ yếu là xem xét các khả năng cải thiện điều kiện môi trường sinh thái; nâng cao độ phì nhiêu và tính sản xuất của đất; giữ nước trong đất; bảo vệ tài nguyên đất đai, tăng diện tích các loại rừng; phòng ngừa ô nhiễm; nâng cao khả năng phòng chống và hạn chế tác động của thiên tai...

3.1.7.4 Biên soạn bản đồ quy hoạch sử dụng đất đai

Bản đồ quy hoạch sử dụng đất đai là thành quả quan trọng của quá trình lập QHSDĐĐ. Trên đó phản ánh toàn bộ phương hướng và nội dung sử dụng đất đai trong tương lai. Là căn cứ, cơ sở và chỗ dựa cơ bản để điều hành vĩ mô về quản lý, sử dụng đất đai.

- Nguồn tài liệu chính: Tài liệu chính dùng để biên tập bản đồ quy hoạch sử dụng đất đai gồm có:
 - Bản đồ hiện trạng ở thời điểm lập quy hoạch
 - Bản đồ đánh giá thích nghi của đất đai
 - Các bản đồ quy hoạch chuyên ngành, lĩnh vực.
 - Các tài liệu có liên quan đến nội dung quy hoạch sử dụng đất đai.
- Nội dung thể hiện: Trên bản đồ quy hoạch sử dụng đất đai phải thể hiện các nội dung sau:
 - Các yếu tố địa lý chủ yếu như điểm cao khống chế, mạng lưới thủy văn, mạng lưới đường xá, ranh giới hành chính.
 - Hiện trạng các loại đất cụ thể theo từng mục đích sử dụng.
 - Các loại đất chính theo quy hoạch bao gồm: đất nông nghiệp, đất lâm nghiệp, đất khu dân cư nông thôn, đất đô thị, đất chuyên dùng và đất chưa sử dụng. Thể hiện chi tiết, cụ thể đối với các dự án và công trình như: đất xây dựng trong các khu dân cư (các công trình phúc lợi công cộng), đất dành cho công trường xí nghiệp khai thác độc lập, đất xây dựng giao thông, thủy lợi, đất dành cho du lịch và vùng bảo vệ tự nhiên...
 - Vẽ và thể hiện trên bản đồ: Chuyển vẽ lên bản đồ quy hoạch sử dụng đất đai diện tích, phạm vi, vị trí quy hoạch sử dụng các loại đất (đưa vào bản đồ phần diện tích tăng, giảm sau khi so sánh các loại sử dụng đất ở thời điểm hiện trạng và theo quy hoạch).

Các nội dung thể hiện trên bản đồ quy hoạch sử dụng đất đai (như: ranh giới, loại đất, biểu đồ ký hiệu, màu sắc, kiểu chữ và bố cục bản đồ...) thực hiện theo đúng hướng dẫn của Tổng Cục Địa Chính (Tập ký hiệu bản đồ hiện trạng và quy hoạch sử dụng đất đai ban hành kèm theo quyết định số 407/QĐ/ĐC ngày 07/06/1995 của TCDC).

Cần lưu ý: Khi ranh giới sử dụng các loại đất giữa hiện trạng và quy hoạch không trùng khớp nhau, trên bản đồ quy hoạch sẽ dùng đường nối đứt đoạn để biểu thị các ranh giới quy hoạch. Khi quy hoạch chuyển mục đích sử dụng của một mảnh đất nào đó, vẫn giữ lại ranh giới theo hiện trạng mảnh nhằm phản ánh tình hình thay đổi của mảnh đất đó theo quy hoạch so với hiện trạng.

3.2 QUY HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT ĐAI VÀ LUẬT ĐẤT ĐAI 2003

3.2.1 Bản đồ hiện trạng sử dụng đất và bản đồ quy hoạch sử dụng đất

Điều 20. Bản đồ hiện trạng sử dụng đất và bản đồ quy hoạch sử dụng đất

1. Bản đồ hiện trạng sử dụng đất được lập năm năm một lần gắn với việc kiểm kê đất đai quy định tại Điều 53 của Luật này để phục vụ cho việc quản lý quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất.

2. Bản đồ quy hoạch sử dụng đất được lập mười năm một lần gắn với kỳ quy hoạch sử dụng đất quy định tại Điều 24 của Luật này.

Bản đồ quy hoạch sử dụng đất của xã, phường, thị trấn được lập trên bản đồ địa chính gọi là bản đồ quy hoạch sử dụng đất chi tiết.

3. Bộ Tài nguyên và Môi trường chỉ đạo việc khảo sát, đo đạc, lập và quản lý bản đồ hiện trạng sử dụng đất, bản đồ quy hoạch sử dụng đất trong phạm vi cả nước và tổ chức thực hiện việc lập bản đồ hiện trạng sử dụng đất, bản đồ quy hoạch sử dụng đất của cả nước.

4. Ủy ban nhân dân có trách nhiệm thực hiện việc kiểm kê đất đai ở địa phương nào thì tổ chức thực hiện việc lập bản đồ hiện trạng sử dụng đất của địa phương đó.

Ủy ban nhân dân có trách nhiệm tổ chức thực hiện việc lập quy hoạch sử dụng đất của địa phương nào thì tổ chức thực hiện việc lập bản đồ quy hoạch sử dụng đất của địa phương đó.

3.2.2 Quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất (Mục 2)

Điều 21. Nguyên tắc lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất

Việc lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất phải bảo đảm các nguyên tắc sau đây:

1. Phù hợp với chiến lược, quy hoạch tổng thể, kế hoạch phát triển kinh tế - xã hội, quốc phòng, an ninh;
2. Được lập từ tổng thể đến chi tiết; quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất của cấp dưới phải phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất của cấp trên; kế hoạch sử dụng đất phải phù hợp với quy hoạch sử dụng đất đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền quyết định, xét duyệt;
3. Quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất của cấp trên phải thể hiện nhu cầu sử dụng đất của cấp dưới;
4. Sử dụng đất tiết kiệm và có hiệu quả;
5. Khai thác hợp lý tài nguyên thiên nhiên và bảo vệ môi trường;
6. Bảo vệ, tôn tạo di tích lịch sử - văn hoá, danh lam thắng cảnh;
7. Dân chủ và công khai;
8. Quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất của mỗi kỳ phải được quyết định, xét duyệt trong năm cuối của kỳ trước đó.

Điều 22. Căn cứ để lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất

1. Căn cứ để lập quy hoạch sử dụng đất bao gồm:
 - a) 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 và các địa phương;
 - b) Kế hoạch phát triển kinh tế - xã hội của Nhà nước;
 - c) Điều kiện tự nhiên, kinh tế, xã hội và nhu cầu của thị trường;
 - d) Hiện trạng sử dụng đất và nhu cầu sử dụng đất;
 - đ) Định mức sử dụng đất;
 - e) Tiến bộ khoa học và công nghệ có liên quan đến việc sử dụng đất;
 - g) Kết quả thực hiện quy hoạch sử dụng đất kỳ trước.
2. Căn cứ để lập kế hoạch sử dụng đất bao gồm:
 - a) Quy hoạch sử dụng đất đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền quyết định, xét duyệt;
 - b) Kế hoạch phát triển kinh tế - xã hội năm năm và hàng năm của Nhà nước;
 - c) Nhu cầu sử dụng đất của tổ chức, hộ gia đình, cá nhân, cộng đồng dân cư;
 - d) Kết quả thực hiện kế hoạch sử dụng đất kỳ trước;
 - đ) Khả năng đầu tư thực hiện các dự án, công trình có sử dụng đất.

Điều 23. Nội dung quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất

1. Nội dung quy hoạch sử dụng đất bao gồm:
 - a) Điều tra, nghiên cứu, phân tích, tổng hợp điều kiện tự nhiên, kinh tế, xã hội và hiện trạng sử dụng đất; đánh giá tiềm năng đất đai;
 - b) Xác định phương hướng, mục tiêu sử dụng đất trong kỳ quy hoạch;
 - c) Xác định diện tích các loại đất phân bổ cho nhu cầu phát triển kinh tế - xã hội, quốc phòng, an ninh;
 - d) Xác định diện tích đất phải thu hồi để thực hiện các công trình, dự án;
 - đ) Xác định các biện pháp sử dụng, bảo vệ, cải tạo đất và bảo vệ môi trường;
 - e) Giải pháp tổ chức thực hiện quy hoạch sử dụng đất.

2. Nội dung kế hoạch sử dụng đất bao gồm:

- a) Phân tích, đánh giá kết quả thực hiện kế hoạch sử dụng đất kỳ trước;
- b) Kế hoạch thu hồi diện tích các loại đất để phân bổ cho nhu cầu xây dựng kết cấu hạ tầng; phát triển công nghiệp, dịch vụ; phát triển đô thị, khu dân cư nông thôn; quốc phòng, an ninh;
- c) Kế hoạch chuyển diện tích đất chuyên trồng lúa nước và đất có rừng sang sử dụng vào mục đích khác, chuyển đổi cơ cấu sử dụng đất trong đất nông nghiệp;
- d) Kế hoạch khai hoang mở rộng diện tích đất để sử dụng vào các mục đích;
- đ) Cụ thể hoá kế hoạch sử dụng đất năm năm đến từng năm;
- e) Giải pháp tổ chức thực hiện kế hoạch sử dụng đất.

Điều 24. Kỳ quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất

1. Kỳ quy hoạch sử dụng đất của cả nước, tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương, huyện, quận, thị xã, thành phố thuộc tỉnh, xã, phường, thị trấn là mười năm.

2. Kỳ kế hoạch sử dụng đất của cả nước, tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương, huyện, quận, thị xã, thành phố thuộc tỉnh, xã, phường, thị trấn là năm năm.

Điều 25. Lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất

1. Chính phủ tổ chức thực hiện việc lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất của cả nước.

2. Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương tổ chức thực hiện việc lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất của địa phương.

3. Ủy ban nhân dân huyện thuộc tỉnh tổ chức thực hiện việc lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất của địa phương và quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất của thị trấn thuộc huyện.

Ủy ban nhân dân huyện, quận thuộc thành phố trực thuộc trung ương, Ủy ban nhân dân thị xã, thành phố thuộc tỉnh tổ chức thực hiện việc lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất của địa phương và quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất của các đơn vị hành chính cấp dưới, trừ trường hợp quy định tại khoản 4 Điều này.

4. Ủy ban nhân dân xã không thuộc khu vực quy hoạch phát triển đô thị trong kỳ quy hoạch sử dụng đất tổ chức thực hiện việc lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất của địa phương.

5. Quy hoạch sử dụng đất của xã, phường, thị trấn được lập chi tiết gắn với thửa đất (sau đây gọi là quy hoạch sử dụng đất chi tiết); trong quá trình lập quy hoạch sử dụng đất chi tiết, cơ quan tổ chức thực hiện việc lập quy hoạch sử dụng đất phải lấy ý kiến đóng góp của nhân dân.

Kế hoạch sử dụng đất của xã, phường, thị trấn được lập chi tiết gắn với thửa đất (sau đây gọi là kế hoạch sử dụng đất chi tiết).

6. Ủy ban nhân dân cấp có trách nhiệm tổ chức thực hiện việc lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất trình Hội đồng nhân dân cùng cấp thông qua quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất trước khi trình cơ quan nhà nước có thẩm quyền xét duyệt.

7. Quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất phải được trình đồng thời với kế hoạch phát triển kinh tế - xã hội.

Điều 26. Thẩm quyền quyết định, xét duyệt quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất

1. Quốc hội quyết định quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất của cả nước do Chính phủ trình.

2. Chính phủ xét duyệt quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất của tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương cùng thời với việc phê duyệt quy hoạch phát triển kinh tế xã hội.

3. Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương xét duyệt quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất của đơn vị hành chính cấp dưới trực tiếp.

4. Ủy ban nhân dân huyện, thị xã, thành phố thuộc tỉnh xét duyệt quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất của xã quy định tại khoản 4 Điều 25 của Luật này.

Điều 27. Điều chỉnh quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất

1. Việc điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất chỉ được thực hiện trong các trường hợp sau đây:

a) Có sự điều chỉnh mục tiêu phát triển kinh tế - xã hội, quốc phòng, an ninh đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền quyết định, xét duyệt mà sự điều chỉnh đó làm thay đổi cơ cấu sử dụng đất;

b) Do tác động của thiên tai, chiến tranh làm thay đổi mục đích, cơ cấu, vị trí, diện tích sử dụng đất;

c) Có sự điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất của cấp trên trực tiếp làm ảnh hưởng tới quy hoạch sử dụng đất của cấp mình;

d) Có sự điều chỉnh địa giới hành chính của địa phương.

2. Việc điều chỉnh kế hoạch sử dụng đất chỉ được thực hiện khi có sự điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất hoặc có sự thay đổi về khả năng thực hiện kế hoạch sử dụng đất.

3. Nội dung điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất là một phần của nội dung quy hoạch sử dụng đất. Nội dung điều chỉnh kế hoạch sử dụng đất là một phần của nội dung kế hoạch sử dụng đất.

4. Cơ quan nhà nước có thẩm quyền quyết định, xét duyệt quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất của cấp nào thì có thẩm quyền quyết định, xét duyệt điều chỉnh quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất của cấp đó.

Điều 28. Công bố quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất

Trong thời hạn không quá ba mươi ngày làm việc, kể từ ngày được cơ quan nhà nước có thẩm quyền quyết định hoặc xét duyệt, quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất phải được công bố công khai theo quy định sau đây:

1. Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn có trách nhiệm công bố công khai quy hoạch sử dụng đất chi tiết, kế hoạch sử dụng đất chi tiết của địa phương tại trụ sở Ủy ban nhân dân;

2. Cơ quan quản lý đất đai các cấp có trách nhiệm công bố công khai quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất của địa phương tại trụ sở cơ quan và trên các phương tiện thông tin đại chúng;

3. Việc công bố công khai tại trụ sở Ủy ban nhân dân và cơ quan quản lý đất đai được thực hiện trong suốt thời gian của kỳ quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất có hiệu lực.

Điều 29. Thực hiện quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất

1. Chính phủ tổ chức, chỉ đạo việc thực hiện quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất của cả nước; kiểm tra việc thực hiện quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất của tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương.

Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương, huyện, quận, thị xã, thành phố thuộc tỉnh tổ chức, chỉ đạo việc thực hiện quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất của địa phương; kiểm tra việc thực hiện quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất của địa phương cấp dưới trực tiếp.

Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn tổ chức, chỉ đạo thực hiện quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất của địa phương; phát hiện, ngăn chặn các hành vi sử dụng đất trái với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đã được công bố.

2. Trường hợp quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đã được công bố có diện tích đất phải thu hồi mà Nhà nước chưa thực hiện việc thu hồi đất, bồi thường, giải phóng mặt bằng thì người sử dụng đất được tiếp tục sử dụng theo mục đích đã xác định trước khi công bố quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất; nếu người sử dụng đất không còn nhu cầu sử dụng thì Nhà nước thu hồi đất và bồi thường hoặc hỗ trợ theo quy định của pháp luật.

Nhà nước nghiêm cấm mọi hoạt động tự ý xây dựng, đầu tư bất động sản trong khu vực đất phải thu hồi để thực hiện quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất. Trường hợp có nhu cầu cải tạo, sửa chữa nhà ở, công trình gắn liền với đất phải thu hồi mà làm thay đổi quy mô, cấp công trình hiện có thì phải được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép.

3. Diện tích đất ghi trong kế hoạch sử dụng đất đã được công bố phải thu hồi để thực hiện dự án, công trình hoặc phải chuyển mục đích sử dụng đất mà sau ba năm không được thực hiện theo kế hoạch thì cơ quan nhà nước có thẩm quyền xét duyệt kế hoạch sử dụng đất phải điều chỉnh hoặc hủy bỏ và công bố.

Điều 30. Quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất vào mục đích quốc phòng, an ninh

1. Bộ Quốc phòng, Bộ Công an tổ chức thực hiện việc lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất vào mục đích quốc phòng, an ninh trình Chính phủ xét duyệt.

2. Chính phủ quy định cụ thể việc lập, xét duyệt, điều chỉnh, thực hiện quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất vào mục đích quốc phòng, an ninh.

3.3 THÔNG TƯ SỐ 30-2004/TT-BTNMT VỀ VIỆC HƯỚNG DẪN LẬP, ĐIỀU CHỈNH VÀ THẨM ĐỊNH QUY HOẠCH, KẾ HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT

- Căn cứ Luật Đất đai ngày 26 tháng 11 năm 2003;

- Căn cứ Nghị định số 181/2004/NĐ-CP ngày 29 tháng 10 năm 2004 của Chính phủ về thi hành Luật Đất đai;
- Căn cứ Nghị định số 91/2002/NĐ-CP ngày 11 tháng 11 năm 2002 của Chính phủ quy định chức năng, nhiệm vụ, quyền hạn và cơ cấu tổ chức của Bộ Tài nguyên và Môi trường;
- Bộ Tài nguyên và Môi trường hướng dẫn việc lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất như sau:

Phần I : NHỮNG QUY ĐỊNH CHUNG

1. Phạm vi điều chỉnh, đối tượng áp dụng

- Thông tư này hướng dẫn trình tự, nội dung việc lập, điều chỉnh quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất và nội dung thẩm định quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất của cả nước; của tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương (gọi chung là tỉnh); của huyện, quận, thị xã, thành phố thuộc tỉnh (gọi chung là huyện); quy hoạch sử dụng đất chi tiết, kế hoạch sử dụng đất chi tiết của xã, phường, thị trấn (gọi chung là xã); quy hoạch sử dụng đất chi tiết, kế hoạch sử dụng đất chi tiết của khu công nghệ cao, khu kinh tế.

Quy hoạch sử dụng đất các vùng lãnh thổ là một phần nội dung của quy hoạch sử dụng đất của cả nước.

Quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất vào mục đích quốc phòng, an ninh không thuộc phạm vi điều chỉnh của Thông tư này.

- Đối tượng áp dụng của Thông tư này gồm Bộ Tài nguyên và Môi trường, Ủy ban nhân dân các cấp; Sở Tài nguyên và Môi trường, Phòng Tài nguyên và Môi trường, cán bộ địa chính xã, phường, thị trấn; Ban Quản lý khu công nghệ cao, khu kinh tế; tổ chức có chức năng tư vấn về lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất và các tổ chức, cá nhân có liên quan.

2. Việc lập và điều chỉnh quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất

- Việc lập và điều chỉnh quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất được thực hiện theo các nội dung quy định tại Điều 23, 25, 27 của Luật Đất đai và các Điều 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18 và Điều 26 của Nghị định số 181/2004/NĐ-CP ngày 29 tháng 10 năm 2004 của Chính phủ về thi hành Luật Đất đai.
- Việc lập, điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất chi tiết, kế hoạch sử dụng đất chi tiết của phường, thị trấn và xã thuộc khu vực quy hoạch phát triển đô thị được thực hiện theo quy định tại Phần IV của Thông tư này và được thực hiện đồng thời với việc lập, điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất, kế hoạch sử dụng đất của huyện, quận, thị xã, thành phố thuộc tỉnh hoặc thực hiện riêng cho từng xã, phường, thị trấn.

3. Rà soát việc thực hiện quy hoạch sử dụng đất

Quy hoạch sử dụng đất đã được quyết định, xét duyệt phải được rà soát đồng thời với việc đánh giá kết quả thực hiện kế hoạch sử dụng đất năm (05) năm đầu của kỳ quy hoạch sử dụng đất (gọi là kế hoạch sử dụng đất kỳ đầu); trường hợp phải điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất thì việc điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất được thực hiện đồng thời với việc lập kế hoạch sử dụng đất năm (05) năm cuối của kỳ quy hoạch sử dụng đất (gọi là kế hoạch sử dụng đất kỳ cuối).

4. Hồ sơ quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất và hồ sơ điều chỉnh quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất

- Hồ sơ quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất và hồ sơ điều chỉnh quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất được lập theo quy định tại khoản 6, khoản 7 Điều 16, khoản 4, khoản 5 Điều 17, khoản 1 Điều 19, khoản 1 Điều 20, khoản 1 Điều 21, khoản 1 Điều 22, khoản 1 Điều 23, khoản 3 và khoản 4 Điều 26 của Nghị định 181/2004/NĐ-CP ngày 29 tháng 10 năm 2004 của Chính phủ về thi hành Luật Đất đai.
- Hồ sơ quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất của mỗi kỳ phải được trình cơ quan có trách nhiệm thẩm định chậm nhất vào ngày 31 tháng 7 năm cuối của kỳ trước đó.
- Hồ sơ kế hoạch sử dụng đất kỳ đầu được lập chung với hồ sơ quy hoạch sử dụng đất.

Hồ sơ kế hoạch sử dụng đất kỳ cuối được lập chung với hồ sơ điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất đối với trường hợp khi rà soát lại theo quy định tại khoản 3 mục này mà phải điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất.

5. Hệ thống biểu, mẫu sử dụng trong việc lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất

Hệ thống biểu, mẫu sử dụng trong việc lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất ban hành kèm theo Thông tư này được áp dụng thống nhất trong cả nước bao gồm:

3.3.1 5.1. Hệ thống biểu:

a) Hệ thống biểu lập quy hoạch sử dụng đất của cả nước, tỉnh, huyện và quy hoạch sử dụng đất chi tiết của xã gồm:

- Các biểu hiện trạng sử dụng đất:
 - Biểu 01/HT-QH: Hiện trạng sử dụng đất năm ...,
 - Biểu 02/HT-QH: Hiện trạng sử dụng đất trong khu dân cư nông thôn năm ...,
 - Biểu 03/HT-QH: Hiện trạng sử dụng đất trong đô thị năm ...,
 - Biểu 04/HT-QH: Tình hình biến động sử dụng đất từ năm ... đến năm ...,
 - Biểu 05/HT-QH: Kết quả thực hiện các chỉ tiêu sử dụng đất trong quy hoạch sử dụng đất kỳ trước,
 - Biểu 06/HT-QH: Kết quả thực hiện việc chuyển mục đích sử dụng đất trong quy hoạch sử dụng đất kỳ trước,
 - Biểu 07/HT-QH: Kết quả thực hiện việc thu hồi đất trong quy hoạch sử dụng đất kỳ trước,
 - Biểu 08/HT-QH: Kết quả thực hiện việc đưa đất chưa sử dụng vào sử dụng cho các mục đích trong quy hoạch sử dụng đất kỳ trước;
- Các biểu quy hoạch sử dụng đất:
 - Biểu 01/QH: Tổng hợp nhu cầu tăng, giảm diện tích sử dụng đất trong kỳ quy hoạch sử dụng đất,
 - Biểu 02/QH: Chỉ tiêu sử dụng đất đến năm ...,
 - Biểu 03/QH: Chỉ tiêu sử dụng đất trong khu dân cư nông thôn đến năm ...,
 - Biểu 04/QH: Chỉ tiêu sử dụng đất trong đô thị đến năm ...,
 - Biểu 05/QH: Phương án chu chuyển quỹ đất trong kỳ quy hoạch đến năm ...,
 - Biểu 06/QH: Diện tích đất không thay đổi mục đích sử dụng trong kỳ quy hoạch,
 - Biểu 07/QH: Diện tích đất chuyển mục đích sử dụng trong kỳ quy hoạch,
 - Biểu 08/QH: Diện tích đất cần thu hồi trong kỳ quy hoạch sử dụng đất,
 - Biểu 09/QH: Diện tích đất chưa sử dụng đưa vào sử dụng trong kỳ quy hoạch,
 - Biểu 10/QH: Danh mục các khu vực đất khoanh định theo chức năng, mục đích sử dụng trong kỳ quy hoạch sử dụng đất,
 - Biểu 11/QH: Diện tích, cơ cấu sử dụng đất trước và sau quy hoạch,
 - Biểu 12/QH: Phân kỳ các chỉ tiêu sử dụng đất trong kỳ quy hoạch,
 - Biểu 13/QH: Phân kỳ diện tích đất chuyển mục đích sử dụng trong kỳ quy hoạch,
 - Biểu 14/QH: Phân kỳ diện tích đất thu hồi trong kỳ quy hoạch,
 - Biểu 15/QH: Phân kỳ diện tích đất chưa sử dụng đưa vào sử dụng trong kỳ quy hoạch.

b) Hệ thống biểu lập kế hoạch sử dụng đất của cả nước, tỉnh, huyện và kế hoạch sử dụng đất chi tiết của xã gồm:

- Các biểu hiện trạng sử dụng đất:
 - Biểu 01/HT-KH: Hiện trạng sử dụng đất năm ... (Biểu này chỉ sử dụng cho việc lập kế hoạch sử dụng đất kỳ cuối, đối với kế hoạch sử dụng đất kỳ đầu thì sử dụng chung biểu 01/HT-QH),
 - Biểu 02/HT-KH: Hiện trạng sử dụng đất trong khu dân cư nông thôn năm ... (Biểu này chỉ sử dụng cho việc lập kế hoạch sử dụng đất kỳ cuối, đối với kế hoạch sử dụng đất kỳ đầu thì sử dụng chung biểu 02/HT-QH),
 - Biểu 03/HT-KH: Hiện trạng sử dụng đất trong đô thị năm ... (Biểu này chỉ sử dụng cho việc lập kế hoạch sử dụng đất kỳ cuối, đối với kế hoạch sử dụng đất kỳ đầu thì sử dụng chung biểu 03/HT-QH),
 - Biểu 04/HT-KH: Tình hình biến động sử dụng đất trong kỳ kế hoạch trước, từ năm ... đến năm ...,

- Biểu 05/HT-KH: Kết quả thực hiện các chỉ tiêu sử dụng đất trong kế hoạch sử dụng đất kỳ trước,
- Biểu 06/HT-KH: Kết quả thực hiện việc chuyển mục đích sử dụng đất trong kế hoạch sử dụng đất kỳ trước,
- Biểu 07/HT-KH: Kết quả thực hiện việc thu hồi đất trong kế hoạch sử dụng đất kỳ trước,
- Biểu 08/HT-KH: Kết quả thực hiện việc đưa đất chưa sử dụng vào sử dụng cho các mục đích trong kế hoạch sử dụng đất kỳ trước;

- Các biểu kế hoạch sử dụng đất:

- Biểu 01/KH: Chỉ tiêu kế hoạch sử dụng đất đến năm ...,
- Biểu 02/KH: Chỉ tiêu sử dụng đất trong khu dân cư nông thôn đến năm ...,
- Biểu 03/KH: Chỉ tiêu sử dụng đất trong đô thị đến năm ...,
- Biểu 04/KH: Chu chuyển quỹ đất trong kỳ kế hoạch đến năm ...,
- Biểu 05/KH: Diện tích đất chuyển mục đích sử dụng trong kỳ kế hoạch,
- Biểu 06/KH: Diện tích đất cần thu hồi trong kỳ kế hoạch sử dụng đất,
- Biểu 07/KH: Kế hoạch thu hồi đất để thực hiện các công trình, dự án,
- Biểu 08/KH: Diện tích đất chưa sử dụng đưa vào sử dụng trong kỳ kế hoạch,
- Biểu 09/KH: Diện tích, cơ cấu sử dụng đất đầu và cuối kỳ kế hoạch,
- Biểu 10/KH: Chỉ tiêu sử dụng đất từng năm kế hoạch,
- Biểu 11/KH: Kế hoạch sử dụng đất phân theo từng năm,
- Biểu 12/KH: Kế hoạch chuyển mục đích sử dụng đất phân theo từng năm,
- Biểu 13/KH: Kế hoạch thu hồi đất phân theo từng năm,
- Biểu 14/KH: Kế hoạch đưa đất chưa sử dụng vào sử dụng phân theo từng năm.

c) Hệ thống biểu lập quy hoạch sử dụng đất chi tiết của khu kinh tế, khu công nghệ cao gồm:

- Các biểu hiện trạng sử dụng đất:

- Biểu 01/HT-QHK: Hiện trạng sử dụng đất năm ...,
- Biểu 02/HT-QHK: Kết quả thực hiện quy hoạch sử dụng đất chi tiết kỳ trước,
- Biểu 03/HT-QHK: Kết quả thực hiện việc chuyển mục đích sử dụng đất và thu hồi đất để xây dựng các khu chức năng;

- Các biểu quy hoạch sử dụng đất chi tiết:

- Biểu 01/QHK: Quy hoạch các khu chức năng,
- Biểu 02/QHK: Quy hoạch chuyển mục đích sử dụng đất và thu hồi đất để xây dựng các khu chức năng,
- Biểu 03/QHK: Phân kỳ quy hoạch chuyển mục đích sử dụng đất và thu hồi đất.

d) Hệ thống biểu lập kế hoạch sử dụng đất chi tiết của khu kinh tế, khu công nghệ cao gồm:

- Các biểu hiện trạng sử dụng đất:

- Biểu 01/HT-KHK: Hiện trạng sử dụng đất năm ...(Biểu này chỉ sử dụng cho việc lập kế hoạch sử dụng đất kỳ cuối, đối với kế hoạch sử dụng đất kỳ đầu thì sử dụng chung biểu 01/HT-QHK),
- Biểu 02/HT-KHK: Kết quả thực hiện kế hoạch sử dụng đất chi tiết kỳ trước,
- Biểu 03/HT-KHK: Kết quả thực hiện kế hoạch chuyển mục đích sử dụng đất và thu hồi đất để xây dựng các khu chức năng;

- Các biểu kế hoạch sử dụng đất chi tiết:

- Biểu 01/KHK: Kế hoạch sử dụng đất để xây dựng các khu chức năng,
- Biểu 02/KHK: Kế hoạch chuyển mục đích sử dụng đất và thu hồi đất để xây dựng các khu chức năng,
- Biểu 03/KHK: Kế hoạch chuyển mục đích sử dụng đất và thu hồi đất phân theo từng năm.

3.3.2 5.2. Hệ thống mẫu:

a) Mẫu 01/NCSDĐ: Mẫu công văn đề xuất nhu cầu sử dụng đất.

b) Mẫu báo cáo thuyết minh quy hoạch sử dụng đất, kế hoạch sử dụng đất, quy hoạch sử dụng đất chi tiết, kế hoạch sử dụng đất chi tiết gồm:

- Mẫu 02a/BCQH: Báo cáo thuyết minh tổng hợp quy hoạch sử dụng đất và kế hoạch sử dụng đất kỳ đầu của tỉnh, huyện và báo cáo thuyết minh tổng hợp quy hoạch sử dụng đất chi tiết và kế hoạch sử dụng đất chi tiết kỳ đầu của xã;
- Mẫu 02b/BCKH: Báo cáo thuyết minh kế hoạch sử dụng đất của tỉnh, huyện và báo cáo thuyết minh kế hoạch sử dụng đất chi tiết của xã;
- Mẫu 02c/BCQHK: Báo cáo thuyết minh tổng hợp quy hoạch sử dụng đất chi tiết và kế hoạch sử dụng đất chi tiết kỳ đầu của khu kinh tế, của khu công nghệ cao;
- Mẫu 02d/BCKHK: Báo cáo thuyết minh kế hoạch sử dụng đất chi tiết của khu kinh tế, của khu công nghệ cao.

c) Mẫu tờ trình xét duyệt quy hoạch sử dụng đất, kế hoạch sử dụng đất, quy hoạch sử dụng đất chi tiết, kế hoạch sử dụng đất chi tiết gồm:

- Mẫu 03a/TTr-UB: Tờ trình xét duyệt quy hoạch sử dụng đất và kế hoạch sử dụng đất kỳ đầu của tỉnh, huyện và tờ trình xét duyệt quy hoạch sử dụng đất chi tiết và kế hoạch sử dụng đất chi tiết kỳ đầu của xã;
- Mẫu 03b/TTr-UB: Tờ trình xét duyệt kế hoạch sử dụng đất kỳ cuối của tỉnh, huyện và tờ trình xét duyệt kế hoạch sử dụng đất chi tiết của xã;
- Mẫu 03c/TTr-BQL: Tờ trình xét duyệt quy hoạch sử dụng đất chi tiết và kế hoạch sử dụng đất chi tiết kỳ đầu của khu kinh tế, của khu công nghệ cao;
- Mẫu 03d/TTr-BQL: Tờ trình xét duyệt kế hoạch sử dụng đất chi tiết kỳ cuối của khu kinh tế, của khu công nghệ cao.

d) Mẫu quyết định xét duyệt quy hoạch sử dụng đất, kế hoạch sử dụng đất, quy hoạch sử dụng đất chi tiết, kế hoạch sử dụng đất chi tiết gồm:

- Mẫu 04a/QĐ-UB: Quyết định của Ủy ban nhân dân tỉnh xét duyệt quy hoạch sử dụng đất và kế hoạch sử dụng đất kỳ đầu của huyện và quyết định của Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền xét duyệt quy hoạch sử dụng đất chi tiết và kế hoạch sử dụng đất chi tiết kỳ đầu của xã;
- Mẫu 04b/QĐ-UB: Quyết định của Ủy ban nhân dân tỉnh xét duyệt kế hoạch sử dụng đất kỳ cuối của huyện và quyết định của Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền xét duyệt kế hoạch sử dụng đất chi tiết kỳ cuối của xã;
- Mẫu 04c/QĐ-UB: Quyết định của Ủy ban nhân dân tỉnh xét duyệt quy hoạch sử dụng đất chi tiết và kế hoạch sử dụng đất chi tiết kỳ đầu của khu kinh tế, của khu công nghệ cao;
- Mẫu 04d/QĐ-UB: Quyết định của Ủy ban nhân dân tỉnh xét duyệt kế hoạch sử dụng đất chi tiết kỳ cuối của khu kinh tế, của khu công nghệ cao.

đ) Mẫu báo cáo hàng năm về kết quả thực hiện kế hoạch sử dụng đất gồm:

- Mẫu 01/BCTHKH-UB: Báo cáo hàng năm về kết quả thực hiện kế hoạch sử dụng đất của tỉnh, huyện và báo cáo hàng năm về kết quả thực hiện kế hoạch sử dụng đất chi tiết của xã;
- Mẫu 02/BCTHKH-BQLK: Báo cáo hàng năm về kết quả thực hiện kế hoạch sử dụng đất chi tiết của khu kinh tế, khu công nghệ cao.

6. Mục đích sử dụng đất trong quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất

6.1. Mục đích sử dụng đất trong quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất bao gồm tên gọi và mã (ký hiệu) được áp dụng thống nhất trong hệ thống quản lý đất đai. Tên gọi, mã và cách xác định mục đích sử dụng đất được quy định cụ thể tại Thông tư số 28/2004/TT-BTNMT ngày 01 tháng 11 năm 2004 của Bộ Tài nguyên

và Môi trường về việc hướng dẫn thực hiện thống kê, kiểm kê đất đai và xây dựng bản đồ hiện trạng sử dụng đất.

6.2. Trong các biểu về hiện trạng sử dụng đất chỉ áp dụng một số mục đích sử dụng đất chủ yếu trong kiểm kê đất đai đáp ứng cho công tác quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất; trong các biểu về quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất áp dụng một số mục đích sử dụng đất cần để xác định các chỉ tiêu phân bổ quỹ đất, lập quy hoạch, kế hoạch việc chuyển mục đích sử dụng đất, cụ thể trong Bảng 3.1.

Bảng 3.1: Mục đích sử dụng đất và mã hiệu cho các loại đất

Mục đích sử dụng đất	Mã	Mục đích sử dụng đất	Mã
Đất nông nghiệp	NNP	Đất phi nông nghiệp	PNN
Đất sản xuất nông nghiệp	SXN	Đất ở	OTC
Đất trồng cây hàng năm	CHN	Đất ở tại nông thôn	ONT
Đất trồng lúa	LUA	Đất ở tại đô thị	ODT
Đất chuyên trồng lúa nước	LUC	Đất chuyên dùng	CDG
Đất trồng lúa nước còn lại	LUK	Đất trụ sở cơ quan, công trình sự nghiệp	CTS
Đất trồng lúa nương	LUN	Đất quốc phòng, an ninh	CQA
Đất trồng cây hàng năm còn lại (*)	HNC	Đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp	CSK
Đất trồng cây lâu năm	CLN	Đất khu công nghiệp	SKK
Đất lâm nghiệp	LNP	Đất cơ sở sản xuất, kinh doanh	SKC
Đất rừng sản xuất	RSX	Đất cho hoạt động khoáng sản	SKS
Đất có rừng tự nhiên sản xuất	RSN	Đất sản xuất vật liệu xây dựng, gốm sứ	SKX
Đất có rừng trồng sản xuất	RST	Đất có mục đích công cộng	CCC
Đất khoanh nuôi phục hồi rừng sản xuất	RSK	Đất giao thông	DGT
<i>continued on next page</i>			

**CHƯƠNG 3. CÁC VẤN ĐỀ CƠ BẢN CHO QUY HOẠCH SỬ DỤNG BỀN
VỮNG NGUỒN TÀI NGUYÊN ĐẤT ĐAI**

Đất trồng rừng sản xuất	RSM	Đất thủy lợi	DTL
Đất rừng phòng hộ	RPH	Đất để chuyển dẫn năng lượng, truyền thông	DNT
Đất có rừng tự nhiên phòng hộ	RPN	Đất cơ sở văn hóa	DVH
Đất có rừng trồng phòng hộ	RPT	Đất cơ sở y tế	DYT
Đất khoanh nuôi phục hồi rừng phòng hộ	RPK	Đất cơ sở giáo dục - đào tạo	DGD
Đất trồng rừng phòng hộ	RPM	Đất cơ sở thể dục - thể thao	DTT
Đất rừng đặc dụng	RDD	Đất chợ	DCH
Đất có rừng tự nhiên đặc dụng	RDN	Đất di tích, danh thắng	LDT
Đất có rừng trồng đặc dụng	RDT	Đất bãi thải, xử lý chất thải	RAC
Đất khoanh nuôi phục hồi rừng đặc dụng	RDK	Đất tôn giáo, tín ngưỡng	TTN
Đất trồng rừng đặc dụng	RDM	Đất nghĩa trang, nghĩa địa	NTD
Đất nuôi trồng thủy sản	NTS	Đất sông suối và mặt nước chuyên dùng	SMN
Đất làm muối	LMU	Đất phi nông nghiệp khác	PNK
Đất nông nghiệp khác	NKH		
Đất chưa sử dụng	CSD	Đất có mặt nước ven biển (**)	MVB
Đất bằng chưa sử dụng	BCS	Đất mặt nước ven biển nuôi trồng thủy sản	MVT
Đất đồi núi chưa sử dụng	DCS	Đất mặt nước ven biển có rừng	MVR
<i>continued on next page</i>			

Núi đá không có rừng cây	NCS	Đất mặt nước ven biển có mục đích khác	MVK
--------------------------	-----	--	-----

Table 3.1

(*) - Đất trồng cây hàng năm còn lại (HNC) bao gồm đất cỏ dùng vào chăn nuôi (COC) và đất trồng cây hàng năm khác (HNK);

(**) - Đất có mặt nước ven biển (MVB) là phần diện tích mặt biển ngoài đường mép nước biển, không thuộc địa giới hành chính cấp tỉnh bao gồm đất mặt nước ven biển nuôi trồng thủy sản (MVT), đất mặt nước ven biển có rừng (MVR) và đất mặt nước ven biển có mục đích khác (MVK).

7. Quan hệ giữa quy hoạch sử dụng đất của đơn vị hành chính cấp trên và quy hoạch sử dụng đất của các đơn vị hành chính cấp dưới

7.1. Khi lập quy hoạch sử dụng đất phải thu thập nhu cầu sử dụng đất cho các mục đích của các đơn vị hành chính trực thuộc; nhu cầu này do Ủy ban nhân dân cấp dưới trực tiếp gửi đến bằng văn bản.

7.2. Trong quy hoạch sử dụng đất, chỉ tiêu phân bổ quỹ đất cho các đơn vị hành chính trực thuộc là chỉ tiêu định hướng; chỉ tiêu này được tính toán lại trong quá trình lập quy hoạch sử dụng đất (hoặc quy hoạch sử dụng đất chi tiết) của các đơn vị hành chính trực thuộc và trở thành chỉ tiêu pháp lệnh sau khi quy hoạch sử dụng đất (hoặc quy hoạch sử dụng đất chi tiết) của các đơn vị hành chính trực thuộc được xét duyệt.

7.3. Quy hoạch sử dụng đất của mỗi cấp chỉ xác định và khoanh định trên bản đồ quy hoạch sử dụng đất đối với phần diện tích phải chuyển mục đích sử dụng đất nhằm đáp ứng cho nhu cầu phát triển của cấp mình, diện tích phải thu hồi đất nhằm bảo đảm quỹ đất để thực hiện các công trình, dự án thuộc thẩm quyền của cấp mình phê duyệt mà có diện tích trên bản đồ từ bốn mi-li-mét vuông (4mm²) trở lên; phần diện tích phải chuyển mục đích sử dụng đất, diện tích phải thu hồi đất nhằm đáp ứng cho nhu cầu phát triển của cấp dưới trực thuộc được xác định và khoanh định trên bản đồ quy hoạch sử dụng đất (hoặc bản đồ quy hoạch sử dụng đất chi tiết) trong quy hoạch sử dụng đất (quy hoạch sử dụng đất chi tiết) của đơn vị hành chính trực thuộc.

7.4. Trong quy hoạch sử dụng đất của mỗi cấp (hoặc quy hoạch sử dụng đất chi tiết của xã) phải thể hiện phương án phân bổ quỹ đất đối với diện tích thuộc nhiệm vụ quy hoạch của cấp mình và phương án phân bổ quỹ đất đối với diện tích đã được xác định trong quy hoạch sử dụng đất của các đơn vị hành chính cấp trên.

8. Bản đồ quy hoạch sử dụng đất

8.1. Bản đồ quy hoạch sử dụng đất của cả nước, vùng lãnh thổ, tỉnh, huyện có cùng tỷ lệ với bản đồ hiện trạng sử dụng đất; việc lập và nội dung bản đồ quy hoạch sử dụng đất được quy định tại quy phạm và ký hiệu bản đồ quy hoạch sử dụng đất do Bộ Tài nguyên và Môi trường ban hành.

8.2. Bản đồ điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất có nội dung như bản đồ quy hoạch sử dụng đất, thể hiện nguyên các yếu tố không điều chỉnh từ bản đồ quy hoạch sử dụng đất và bổ sung các yếu tố đã được điều chỉnh sau khi được cấp có thẩm quyền quyết định, xét duyệt.

8.3. Bản đồ quy hoạch sử dụng đất chi tiết cấp xã được lập trên bản đồ địa chính. Đối với các xã chưa có bản đồ địa chính thì lập trên bản đồ đã sử dụng để lập sổ mục kê đất đai hoặc loại bản đồ, sơ đồ khác phù hợp ở địa phương.

Để phục vụ quản lý chung về quy hoạch sử dụng đất chi tiết, các xã lập bản đồ tổng hợp quy hoạch sử dụng đất trên cơ sở tổng hợp từ bản đồ quy hoạch sử dụng đất chi tiết; bản đồ tổng hợp quy hoạch sử dụng đất có cùng tỷ lệ với bản đồ hiện trạng sử dụng đất của xã.

Phần II: TRÌNH TỰ, NỘI DUNG LẬP QUY HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT, KẾ HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT CỦA CẢ NƯỚC

A. Trình tự, nội dung lập quy hoạch sử dụng đất và kế hoạch sử dụng đất kỳ đầu

1. Điều tra, nghiên cứu, phân tích, tổng hợp điều kiện tự nhiên, kinh tế, xã hội của cả nước

1.1. Điều tra, thu thập thông tin, tư liệu về điều kiện tự nhiên và các nguồn tài nguyên theo vùng lãnh thổ gồm đặc điểm địa lý, địa hình, địa mạo, khí hậu, thủy văn, thổ nhưỡng, tài nguyên nước, rừng, khoáng sản và tài nguyên biển, hiện trạng cảnh quan môi trường và các hệ sinh thái.

CHƯƠNG 3. CÁC VẤN ĐỀ CƠ BẢN CHO QUY HOẠCH SỬ DỤNG BỀN VỮNG NGUỒN TÀI NGUYÊN ĐẤT ĐAI

1.2. Thu thập các thông tin về chỉ tiêu phát triển kinh tế - xã hội của cả nước, các vùng lãnh thổ, các tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương, chỉ tiêu quy hoạch phát triển của các ngành mà các chỉ tiêu đó có liên quan đến việc sử dụng đất.

1.3. Thu thập các thông tin về hiện trạng kinh tế, xã hội của cả nước gồm các thông tin sau:

- a) Tăng trưởng kinh tế, chuyển dịch cơ cấu kinh tế; thực trạng phát triển các ngành kinh tế;
- b) Dân số, lao động, việc làm và thu nhập; tập quán có liên quan đến sử dụng đất;
- c) Phân bố, mức độ phát triển các đô thị và các khu dân cư nông thôn;
- d) 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 - đào tạo, thể dục - thể thao.

1.4. Thu thập bản đồ hiện trạng sử dụng đất của vùng lãnh thổ, của cả nước và bản đồ quy hoạch phát triển của các ngành.

2. Đánh giá tình hình sử dụng đất và biến động sử dụng đất của cả nước (cụ thể đến từng vùng lãnh thổ) theo các mục đích sử dụng đối với giai đoạn mười (10) năm trước

2.1. Đất sản xuất nông nghiệp (đất trồng cây lâu năm, đất trồng cây hàng năm trong đó làm rõ diện tích đất trồng lúa nước); đất lâm nghiệp (đất rừng sản xuất, đất rừng phòng hộ, đất rừng đặc dụng, trong mỗi loại rừng cần phân rõ diện tích có rừng tự nhiên, có rừng trồng, diện tích khoanh nuôi phục hồi rừng và diện tích trồng rừng); đất nuôi trồng thủy sản; đất làm muối; đất nông nghiệp khác.

2.2. Đất ở (đất ở tại nông thôn, đất ở tại đô thị); đất chuyên dùng (đất xây dựng trụ sở cơ quan, công trình sự nghiệp; đất sử dụng vào mục đích quốc phòng, an ninh; đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp; đất sử dụng vào mục đích công cộng); đất sông, ngòi, kênh, rạch, suối và mặt nước chuyên dùng; đất tôn giáo, tín ngưỡng; đất nghĩa trang, nghĩa địa; đất phi nông nghiệp khác.

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

3. Đánh giá tiềm năng đất đai và sự phù hợp của hiện trạng sử dụng đất so với tiềm năng đất đai, so với xu hướng phát triển kinh tế - xã hội, khoa học - công nghệ đối với từng vùng lãnh thổ

3.1. Đối với đất nông nghiệp cần đánh giá tính thích nghi, sự phù hợp của hiện trạng sử dụng đất so với tiềm năng đất đai; khả năng chuyển đổi cơ cấu sử dụng đất phù hợp với mục tiêu phát triển kinh tế nông nghiệp đã được xác định trong chiến lược, quy hoạch tổng thể, kế hoạch phát triển kinh tế - xã hội của cả nước.

3.2. Đối với đất phi nông nghiệp cần đánh giá tính phù hợp hoặc không phù hợp của việc sử dụng đất ở trong khu dân cư, sử dụng đất để xây dựng các khu hành chính, khu công nghiệp, khu công nghệ cao, khu kinh tế, khu dịch vụ, khu di tích lịch sử, văn hóa, danh lam, thắng cảnh, khu vực đất quốc phòng, an ninh và các công trình, dự án khác có quy mô sử dụng đất lớn.

3.3. Đối với đất chưa sử dụng cần đánh giá tiềm năng để đưa vào sử dụng cho các mục đích nông nghiệp, phi nông nghiệp.

4. Đánh giá kết quả thực hiện quy hoạch sử dụng đất kỳ trước của cả nước (cụ thể đến từng vùng lãnh thổ)

4.1. Đánh giá về số lượng, chất lượng kết quả thực hiện các chỉ tiêu quy hoạch sử dụng đất gồm:

- a) Chỉ tiêu sử dụng đất đối với từng loại đất;
- b) Chỉ tiêu chuyển đổi giữa các loại đất;
- c) Chỉ tiêu đưa đất chưa sử dụng vào sử dụng.

4.2. Đánh giá nguyên nhân của những tồn tại, yếu kém trong việc thực hiện quy hoạch sử dụng đất.

5. Đánh giá kết quả thực hiện kế hoạch sử dụng đất kỳ trước của cả nước (cụ thể đến từng vùng lãnh thổ)

5.1. Đánh giá về số lượng, chất lượng kết quả thực hiện các chỉ tiêu kế hoạch sử dụng đất gồm:

- a) Chỉ tiêu sử dụng đất đối với từng loại đất;
- b) Chỉ tiêu chuyển đổi giữa các loại đất;
- c) Chỉ tiêu đưa đất chưa sử dụng vào sử dụng;

d) Đánh giá tiến độ thực hiện kế hoạch sử dụng đất, kết quả thu hồi đất, việc xử lý tình trạng quy hoạch "treo".

5.2. Đánh giá kết quả thu ngân sách từ giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất, các loại thuế liên quan đến đất đai và đánh giá các khoản chi cho việc bồi thường, hỗ trợ, tái định cư.

5.3. Đánh giá nguyên nhân của những tồn tại, yếu kém trong việc thực hiện kế hoạch sử dụng đất.

6. Định hướng dài hạn về sử dụng đất

6.1. Xây dựng quan điểm sử dụng đất cho giai đoạn 20 năm tới và xa hơn.

6.2. Định hướng sử dụng đất theo mục đích sử dụng và theo các vùng lãnh thổ.

7. Xác định phương hướng, mục tiêu sử dụng đất trong kỳ quy hoạch

7.1. 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.

7.2. Xác định khả năng đáp ứng về số lượng, chất lượng đất đai cho nhu cầu sử dụng đất đã được xác định tại điểm 7.1 khoản này.

7.3. Trên cơ sở nhu cầu sử dụng đất và khả năng đáp ứng nhu cầu sử dụng đất xác định phương hướng, mục tiêu sử dụng đất trong kỳ quy hoạch.

8. Xây dựng các phương án quy hoạch sử dụng đất

8.1. Phân bổ quỹ đất cho nhu cầu phát triển kinh tế - xã hội, quốc phòng, an ninh bao gồm:

a) Xác định diện tích đất để 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 sản xuất nông nghiệp (đất trồng cây lâu năm, đất trồng cây hàng năm trong đó làm rõ diện tích đất trồng lúa nước); đất lâm nghiệp (đất rừng sản xuất, đất rừng phòng hộ, đất rừng đặc dụng, trong mỗi loại rừng cần phân rõ diện tích có rừng tự nhiên, có rừng trồng, diện tích khoanh nuôi phục hồi rừng và diện tích trồng rừng); đất nuôi trồng thủy sản; đất làm muối; đất nông nghiệp khác; đất ở tại nông thôn, đất ở tại đô thị; đất chuyên dùng (đất xây dựng trụ sở cơ quan, công trình sự nghiệp; đất sử dụng vào mục đích quốc phòng, an ninh; đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp; đất sử dụng vào mục đích công cộng); đất sông, ngòi, kênh, rạch, suối và mặt nước chuyên dùng; đất tôn giáo, tín ngưỡng; đất nghĩa trang, nghĩa địa; đất phi nông nghiệp khác;

b) Đối với mỗi mục đích sử dụng đất quy định tại tiết a điểm này cần xác định diện tích đất không thay đổi mục đích sử dụng so với hiện trạng sử dụng đất; diện tích đất từ các mục đích khác chuyển sang trong kỳ quy hoạch, trong đó phải xác định rõ diện tích đất phải xin phép khi chuyển mục đích sử dụng và diện tích đất dự kiến phải thu hồi (nếu có);

c) Xác định diện tích đất chưa sử dụng đưa vào sử dụng cho mục đích sản xuất nông nghiệp; lâm nghiệp, trong đó xác định rõ diện tích đất trồng rừng mới và diện tích khoanh nuôi tái sinh rừng; nuôi trồng thủy sản; làm muối; nông nghiệp khác; phi nông nghiệp;

d) Việc phân bổ diện tích các loại đất trong phương án quy hoạch nêu tại tiết a, b và c điểm này được xác định cụ thể cho từng vùng lãnh thổ.

8.2. Khoanh định trên bản đồ hiện trạng sử dụng đất của các vùng lãnh thổ đối với các khu vực sử dụng đất theo quy định tại tiết a, b và c điểm 8.1 khoản này mà có diện tích trên bản đồ từ bốn mi-li-mét vuông (4mm²) trở lên và tổng hợp lên bản đồ hiện trạng sử dụng đất của cả nước.

9. Phân tích hiệu quả kinh tế, xã hội, môi trường của các phương án quy hoạch sử dụng đất

9.1. Trên cơ sở quy hoạch phát triển kinh tế - xã hội của cả nước, quy hoạch phát triển các ngành kinh tế, khái quát về hiệu quả phát triển kinh tế nông nghiệp, công nghiệp và dịch vụ trên mặt bằng sử dụng đất theo từng phương án quy hoạch sử dụng đất.

9.2. Đánh giá hiệu quả kinh tế đất của từng phương án quy hoạch sử dụng đất theo dự kiến các nguồn thu từ việc giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất, các loại thuế có liên quan đến đất đai và chi phí cho việc bồi thường, hỗ trợ, tái định cư.

9.3. Đánh giá khả năng bảo đảm an ninh lương thực của từng phương án quy hoạch sử dụng đất.

9.4. Đánh giá hiệu quả xã hội của từng phương án quy hoạch sử dụng đất đối với việc giải quyết quỹ nhà ở, mức độ ảnh hưởng đến đời sống các hộ dân phải di dời chỗ ở, số lao động mất việc làm do bị thu hồi đất, số việc làm mới được tạo ra từ việc chuyển đổi cơ cấu sử dụng đất.

9.5. Đánh giá khả năng khai thác hợp lý tài nguyên thiên nhiên, đánh giá tác động đến môi trường của từng phương án quy hoạch sử dụng đất.

9.6. Đánh giá khả năng phát triển diện tích phủ rừng của từng phương án quy hoạch sử dụng đất nhằm bảo vệ môi trường thiên nhiên và bảo tồn hệ sinh thái.

9.7. Đánh giá vấn đề tôn tạo di tích lịch sử - văn hóa, danh lam thắng cảnh, bảo tồn văn hoá các dân tộc của từng phương án quy hoạch sử dụng đất.

10. Lựa chọn phương án quy hoạch sử dụng đất hợp lý

Việc lựa chọn phương án quy hoạch sử dụng đất hợp lý được thực hiện căn cứ vào kết quả phân tích hiệu quả kinh tế, xã hội, môi trường của từng phương án quy hoạch sử dụng đất.

11. Phân kỳ quy hoạch sử dụng đất

Phân chia các chỉ tiêu sử dụng đất theo mục đích sử dụng, diện tích đất phải chuyển mục đích sử dụng, diện tích đất phải thu hồi, diện tích đất chưa sử dụng đưa vào sử dụng cho kế hoạch sử dụng đất kỳ đầu và kế hoạch sử dụng đất kỳ cuối.

12. Xây dựng bản đồ quy hoạch sử dụng đất

Xây dựng bản đồ quy hoạch sử dụng đất của từng vùng lãnh thổ trên cơ sở việc khoanh định đã thực hiện tại điểm 8.2 khoản 8 mục này đối với phương án quy hoạch sử dụng đất đã được lựa chọn và tổng hợp thành bản đồ quy hoạch sử dụng đất cả nước.

13. Lập kế hoạch sử dụng đất kỳ đầu

13.1. Cụ thể hoá các chỉ tiêu sử dụng đất trong kế hoạch sử dụng đất kỳ đầu đã được xác định tại khoản 11 mục này đến từng năm và từng vùng lãnh thổ.

13.2. Dự kiến thu ngân sách từ giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất, các loại thuế liên quan đến đất đai và các khoản chi cho việc bồi thường, hỗ trợ, tái định cư.

14. Xác định các biện pháp bảo vệ, cải tạo đất và bảo vệ môi trường

14.1. Biện pháp chống rửa trôi, xói mòn, sạt lở, xâm nhập mặn, chua, phèn; trồng cây chắn sóng, chắn cát; nâng cao độ phì của đất; chống ô nhiễm môi trường đất; khôi phục mặt bằng sử dụng đất.

14.2. Biện pháp sử dụng tiết kiệm diện tích bề mặt, khai thác triệt để không gian và chiều sâu; phát triển kết cấu hạ tầng để làm tăng giá trị của đất.

14.3. Khai hoang, phục hoá, lấn biển, đưa diện tích đất trống, đồi núi trọc, đất có mặt nước hoang hoá vào sử dụng.

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

15.1. Tạo điều kiện cho nông dân sản xuất lúa có đời sống ổn định, đồng thời kiểm soát chặt chẽ tình trạng tự phát chuyển đất trồng lúa sang đất trồng cây lâu năm, nuôi trồng thủy sản hoặc chuyển sang sử dụng vào các mục đích khác không theo quy hoạch; tiết kiệm cao nhất diện tích đất trồng lúa phải chuyển sang sử dụng vào mục đích phi nông nghiệp.

15.2. Tạo điều kiện để nông dân dễ dàng chuyển đổi cơ cấu cây trồng, vật nuôi trên đất sản xuất nông nghiệp nhằm tăng hiệu quả sử dụng đất, phù hợp với nhu cầu thị trường.

15.3. Khuyến khích khai hoang phủ xanh đất trống, đồi núi trọc, nuôi trồng thủy sản trên đất mặt nước hoang hoá nhằm đẩy nhanh tiến độ đưa đất chưa sử dụng vào sử dụng; đẩy mạnh trồng rừng và khoanh nuôi tái sinh rừng để tăng độ che phủ bằng rừng; bảo vệ nghiêm ngặt diện tích rừng phòng hộ đầu nguồn và rừng đặc dụng.

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

15.5. Huy động các nguồn vốn đầu tư để đẩy nhanh tiến độ thực hiện các công trình, dự án.

15.6. Giải quyết tốt việc bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất bảo đảm đủ quỹ đất theo quy hoạch cho đầu tư xây dựng kết cấu hạ tầng, phát triển sản xuất kinh doanh công nghiệp và dịch vụ, xây dựng các công trình văn hoá, giáo dục - đào tạo, y tế, thể dục - thể thao; thực hiện tốt việc đào tạo nghề nghiệp, chuyển đổi cơ cấu lao động đối với người có đất bị thu hồi.

15.7. Khuyến khích ứng dụng tiến bộ khoa học, công nghệ có liên quan đến sử dụng đất nhằm tăng hiệu quả sử dụng đất.

15.8. Tăng cường thanh tra, kiểm tra, giám sát việc thực hiện quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đã được quyết định.

B. Trình tự, nội dung lập kế hoạch sử dụng đất kỳ cuối

1. Phân tích, đánh giá kết quả thực hiện kế hoạch sử dụng đất kỳ đầu của cả nước và cụ thể đến từng vùng lãnh thổ

Việc phân tích, đánh giá kết quả thực hiện kế hoạch sử dụng đất kỳ đầu được thực hiện theo quy định tại khoản 5 mục I Phần này.

2. Thu thập bản đồ hiện trạng sử dụng đất

Thu thập bản đồ hiện trạng sử dụng đất của vùng lãnh thổ và cả nước.

3. Xây dựng kế hoạch sử dụng đất kỳ cuối

3.1. Xác định phần chỉ tiêu chưa thực hiện đối với diện tích đất được phân bổ cho các nhu cầu sử dụng, diện tích đất phải chuyển mục đích sử dụng giữa các loại đất theo kế hoạch sử dụng đất kỳ đầu.

3.2. Xác định tổng chỉ tiêu cần thực hiện trong kế hoạch sử dụng đất kỳ cuối gồm các chỉ tiêu quy định tại điểm 3.1 khoản này và các chỉ tiêu của kế hoạch sử dụng đất kỳ cuối đã được xác định tại khoản 11 mục I Phần này.

3.3. Xác định các chỉ tiêu quy định tại điểm 3.2 khoản này mà có khả năng thực hiện để bố trí trong kế hoạch sử dụng đất kỳ cuối.

Đối với các chỉ tiêu không có khả năng thực hiện, các chỉ tiêu phải điều chỉnh do việc điều chỉnh quy hoạch, kế hoạch phát triển kinh tế - xã hội thì đề nghị điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất; việc điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất được thực hiện theo quy định tại khoản 1 mục III Phần này.

3.4. Cụ thể hoá các chỉ tiêu sử dụng đất của kế hoạch sử dụng đất kỳ cuối đến từng năm và từng vùng lãnh thổ.

3.5. Dự kiến thu ngân sách từ giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất, các loại thuế liên quan đến đất đai và các khoản chi cho việc bồi thường, hỗ trợ, tái định cư.

4. Xác định các giải pháp thực hiện kế hoạch sử dụng đất kỳ cuối

Xác định các giải pháp quy định tại khoản 15 mục I Phần này phù hợp với nhu cầu tổ chức thực hiện kế hoạch sử dụng đất kỳ cuối.

C. Trình tự, nội dung điều chỉnh quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất

1. Điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất

Việc điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất của cả nước theo quy định tại khoản 7 Điều 16 của Nghị định số 181/2004/ND-CP ngày 29 tháng 10 năm 2004 của Chính phủ về thi hành Luật Đất đai được thực hiện như sau:

1.1. 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 sử dụng đất đã được quyết định.

1.2. Xây dựng các phương án điều chỉnh phân bổ quỹ đất (diện tích đất theo mục đích sử dụng quy định tại các tiết a, b và c điểm 8.1 khoản 8 mục I Phần này) trong thời gian còn lại của kỳ quy hoạch sử dụng đất cụ thể đến từng vùng lãnh thổ.

1.3. Phân tích hiệu quả kinh tế, xã hội, môi trường của từng phương án phân bổ quỹ đất theo nội dung quy định tại khoản 9 mục I Phần này để lựa chọn phương án hợp lý.

1.4. Xây dựng bản đồ điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất của từng vùng lãnh thổ trên cơ sở phương án điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất được lựa chọn và tổng hợp thành bản đồ điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất cả nước.

2. Điều chỉnh kế hoạch sử dụng đất

2.1. Phân tích, đánh giá kết quả thực hiện các chỉ tiêu kế hoạch tính đến thời điểm điều chỉnh kế hoạch sử dụng đất của cả nước và cụ thể đến từng vùng lãnh thổ theo các nội dung quy định tại khoản 5 mục I Phần này.

2.2. Xác định phần chỉ tiêu chưa thực hiện đối với diện tích đất được phân bổ cho các nhu cầu sử dụng, diện tích đất phải chuyển mục đích sử dụng tính đến thời điểm điều chỉnh kế hoạch sử dụng đất của cả nước và cụ thể đến từng vùng lãnh thổ.

2.3. Xác định tổng chỉ tiêu trong phương án điều chỉnh kế hoạch sử dụng đất gồm các chỉ tiêu quy định tại điểm 2.2 khoản này và các chỉ tiêu cần điều chỉnh.

2.4. Xác định các chỉ tiêu quy định tại điểm 2.3 khoản này mà có khả năng thực hiện để bố trí trong thời gian còn lại của kỳ kế hoạch; các chỉ tiêu không có khả năng thực hiện thì điều chỉnh cho kỳ kế hoạch sau hoặc công bố huỷ bỏ.

2.5. Cụ thể hoá các chỉ tiêu sử dụng đất của phương án điều chỉnh kế hoạch sử dụng đất đến từng năm còn lại của kỳ kế hoạch và từng vùng lãnh thổ.

2.6. Điều chỉnh dự kiến thu ngân sách từ giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất, các loại thuế liên quan đến đất đai và các khoản chi cho việc bồi thường, hỗ trợ, tái định cư đối với phương án điều chỉnh kế hoạch sử dụng đất.

2.7. Xác định các giải pháp quy định tại khoản 15 mục I Phần này phù hợp với nhu cầu tổ chức thực hiện phương án điều chỉnh kế hoạch sử dụng đất.

Phần III: TRÌNH TỰ, NỘI DUNG LẬP QUY HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT, KẾ HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT CỦA TỈNH, HUYỆN

A. Trình tự, nội dung lập quy hoạch sử dụng đất và kế hoạch sử dụng đất kỳ đầu

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

1.1. Điều tra, thu thập thông tin, tư liệu theo quy định tại điểm 1.1 khoản 1 mục I Phần II của Thông tư này trên địa bàn của địa phương.

1.2. Thu thập các thông tin về chỉ tiêu phát triển kinh tế - xã hội có liên quan đến việc sử dụng đất của địa phương; chỉ tiêu quy hoạch phát triển của các ngành tại địa phương.

1.3. Thu thập các thông tin về hiện trạng kinh tế, xã hội của địa phương theo các nội dung quy định tại điểm 1.3 khoản 1 mục I Phần II của Thông tư này.

1.4. Thu thập các thông tin về quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất của cấp trên có liên quan đến việc lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất của địa phương như sau:

a) Đối với cấp tỉnh thì thu thập các thông tin về quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất của cả nước đã được quyết định;

b) Đối với cấp huyện thì thu thập các thông tin về quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất của tỉnh đã được xét duyệt.

1.5. Thu thập bản đồ hiện trạng sử dụng đất của địa phương, của các đơn vị hành chính cấp dưới trực tiếp và bản đồ quy hoạch phát triển của các ngành tại địa phương.

2. Đánh giá tình hình sử dụng đất và biến động sử dụng đất của địa phương đối với giai đoạn mười (10) năm trước

Việc đánh giá tình hình sử dụng đất và biến động sử dụng đất đối với giai đoạn mười (10) năm trước được thực hiện theo nội dung quy định tại khoản 2 mục I Phần II của Thông tư này và đánh giá cụ thể đến từng đơn vị hành chính cấp dưới trực tiếp.

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

Việc đánh giá tiềm năng đất đai và sự phù hợp của hiện trạng sử dụng đất so với tiềm năng đất đai, so với xu hướng phát triển kinh tế - xã hội, khoa học - công nghệ của địa phương được thực hiện theo nội dung quy định tại khoản 3 mục I Phần II của Thông tư này và cụ thể đến từng đơn vị hành chính cấp dưới trực tiếp.

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

Việc đánh giá kết quả thực hiện quy hoạch sử dụng đất kỳ trước của địa phương cụ thể đến từng đơn vị hành chính cấp dưới trực tiếp được thực hiện theo nội dung quy định tại khoản 4 mục I Phần II của Thông tư này.

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

Việc đánh giá kết quả thực hiện kế hoạch sử dụng đất kỳ trước của địa phương cụ thể đến từng đơn vị hành chính cấp dưới trực tiếp được thực hiện theo nội dung quy định tại khoản 5 mục I Phần II của Thông tư này.

6. Định hướng dài hạn về sử dụng đất của địa phương

Việc định hướng dài hạn về sử dụng đất của địa phương thực hiện theo nội dung quy định tại khoản 6 mục I Phần II của Thông tư này.

7. Xác định phương hướng, mục tiêu sử dụng đất trong kỳ quy hoạch

7.1. Tổng hợp và dự báo nhu cầu sử dụng đất trong kỳ quy hoạch của các đơn vị hành chính cấp dưới trực tiếp và của các ngành tại địa phương.

7.2. Xác định khả năng đáp ứng về số lượng, chất lượng đất đai cho nhu cầu sử dụng đất đã được xác định tại điểm 7.1 khoản này.

7.3. Trên cơ sở nhu cầu sử dụng đất và khả năng đáp ứng nhu cầu sử dụng đất, xác định phương hướng, mục tiêu sử dụng đất trong kỳ quy hoạch.

8. Xây dựng các phương án quy hoạch sử dụng đất

8.1. Xây dựng các phương án phân bổ quỹ đất cho nhu cầu phát triển kinh tế - xã hội, quốc phòng, an ninh của địa phương, trong mỗi phương án cần xác định diện tích đất theo các mục đích sử dụng quy định tại các tiết a, b và c điểm 8.1 khoản 8 mục I Phần II của Thông tư này cụ thể cho các đơn vị hành chính cấp dưới trực tiếp.

8.2. Khoanh định lên bản đồ hiện trạng sử dụng đất của địa phương các khu vực sử dụng đất theo từng phương án phân bổ quỹ đất đã được xác định tại điểm 8.1 khoản này mà có diện tích trên bản đồ từ bốn mi-li-mét vuông (4mm²) trở lên và thể hiện các khu vực sử dụng đất đã được khoanh định trong quy hoạch sử dụng đất của cấp trên.

9. Phân tích hiệu quả kinh tế, xã hội, môi trường của các phương án quy hoạch sử dụng đất

9.1. Trên cơ sở quy hoạch phát triển kinh tế - xã hội của Trung ương và địa phương, quy hoạch phát triển các ngành kinh tế của địa phương, khái quát về hiệu quả phát triển kinh tế nông nghiệp, công nghiệp và dịch vụ trên mặt bằng sử dụng đất theo từng phương án quy hoạch sử dụng đất.

9.2. Đánh giá hiệu quả kinh tế, xã hội, môi trường của các phương án quy hoạch sử dụng đất của địa phương theo nội dung quy định tại các điểm 9.2, 9.3, 9.4, 9.5, 9.6 và 9.7 khoản 9 mục I Phần II của Thông tư này.

10. Lựa chọn phương án quy hoạch sử dụng đất hợp lý

Việc lựa chọn phương án quy hoạch sử dụng đất hợp lý của địa phương được thực hiện căn cứ vào kết quả phân tích hiệu quả kinh tế, xã hội, môi trường của từng phương án quy hoạch sử dụng đất.

11. Phân kỳ quy hoạch sử dụng đất

Phân chia các chỉ tiêu sử dụng đất theo mục đích sử dụng, diện tích đất phải chuyển mục đích sử dụng, diện tích đất phải thu hồi, diện tích đất chưa sử dụng đưa vào sử dụng cho kế hoạch sử dụng đất kỳ đầu và kế hoạch sử dụng đất kỳ cuối.

12. Xây dựng bản đồ quy hoạch sử dụng đất

Xây dựng bản đồ quy hoạch sử dụng đất có tỷ lệ bằng tỷ lệ bản đồ hiện trạng sử dụng đất của địa phương trên cơ sở việc khoanh định đã thực hiện tại điểm 8.2 khoản 8 mục này đối với phương án quy hoạch sử dụng đất đã được lựa chọn.

13. Lập kế hoạch sử dụng đất kỳ đầu

13.1. Cụ thể hoá các chỉ tiêu sử dụng đất trong kế hoạch sử dụng đất kỳ đầu đã được xác định tại khoản 11 mục này đến từng năm và đến từng đơn vị hành chính cấp dưới trực tiếp.

13.2. Dự kiến thu ngân sách từ giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất, các loại thuế liên quan đến đất đai và các khoản chi cho việc bồi thường, hỗ trợ, tái định cư tại địa phương.

14. Xác định các biện pháp bảo vệ, cải tạo đất và bảo vệ môi trường

Lựa chọn các biện pháp quy định tại khoản 14 mục I Phần II của Thông tư này phù hợp với việc bảo vệ, cải tạo đất và bảo vệ môi trường tại địa phương.

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

Xác định các giải pháp quy định tại khoản 15 mục I Phần II của Thông tư này phù hợp với việc tổ chức thực hiện quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất tại địa phương.

B. Trình tự, nội dung lập kế hoạch sử dụng đất kỳ cuối

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

Việc phân tích, đánh giá kết quả thực hiện kế hoạch sử dụng đất kỳ đầu của địa phương được thực hiện theo nội dung quy định tại khoản 5 mục I Phần II của Thông tư này cụ thể đến từng đơn vị hành chính cấp dưới trực tiếp.

2. Thu thập bản đồ hiện trạng sử dụng đất của địa phương

Thu thập bản đồ hiện trạng sử dụng đất của địa phương và của các đơn vị hành chính cấp dưới trực tiếp.

3. Xây dựng kế hoạch sử dụng đất kỳ cuối

3.1. Xác định tổng chỉ tiêu sử dụng đất cần thực hiện cho kế hoạch sử dụng đất kỳ cuối theo nội dung quy định tại điểm 3.1 và điểm 3.2 khoản 3 mục II Phần II của Thông tư này.

3.2. Xác định các chỉ tiêu không có khả năng thực hiện trong kế hoạch sử dụng đất kỳ cuối, các chỉ tiêu cần điều chỉnh do việc điều chỉnh quy hoạch, kế hoạch phát triển kinh tế - xã hội để đề nghị điều chỉnh quy

hoạch sử dụng đất và xác định các chỉ tiêu sử dụng đất cho kế hoạch sử dụng đất kỳ cuối đến từng năm và từng đơn vị hành chính cấp dưới trực tiếp.

3.3. Dự kiến các nguồn thu từ giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất, các loại thuế có liên quan đến đất đai và các khoản chi cho việc bồi thường, hỗ trợ, tái định cư tại địa phương.

4. Xác định các giải pháp thực hiện kế hoạch sử dụng đất kỳ cuối

Xác định các giải pháp quy định tại khoản 15 mục I Phần II của Thông tư này phù hợp với nhu cầu tổ chức thực hiện kế hoạch sử dụng đất kỳ cuối.

C. Trình tự, nội dung điều chỉnh quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất

1. Điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất

1.1. 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 sử dụng đất của địa phương đã được xét duyệt.

1.2. Xây dựng phương án điều chỉnh phân bổ quỹ đất trong thời gian còn lại của kỳ quy hoạch sử dụng đất cụ thể đến từng đơn vị hành chính cấp dưới trực tiếp đối với các mục đích sử dụng đất quy định tại các tiết a, b và c điểm 8.1 khoản 8 mục I Phần II của Thông tư này.

1.3. Lựa chọn phương án điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất hợp lý theo nội dung quy định tại điểm 1.3 khoản 1 mục III Phần II của Thông tư này.

1.4. Xây dựng bản đồ điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất theo phương án điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất được lựa chọn.

2. Điều chỉnh kế hoạch sử dụng đất

2.1. Phân tích, đánh giá kết quả thực hiện các chỉ tiêu kế hoạch tính đến thời điểm điều chỉnh kế hoạch sử dụng đất của địa phương và cụ thể đến từng đơn vị hành chính cấp dưới trực tiếp theo các nội dung quy định tại khoản 5 mục I Phần II của Thông tư này.

2.2. Xác định phần chỉ tiêu chưa thực hiện đối với diện tích đất được phân bổ cho các nhu cầu sử dụng, diện tích đất phải chuyển mục đích sử dụng tính đến thời điểm điều chỉnh kế hoạch sử dụng đất của địa phương và cụ thể đến từng đơn vị hành chính cấp dưới trực tiếp.

2.3. Xác định tổng chỉ tiêu trong phương án điều chỉnh kế hoạch sử dụng đất gồm các chỉ tiêu quy định tại điểm 2.2 khoản này và các chỉ tiêu cần điều chỉnh.

2.4. Xác định các chỉ tiêu quy định tại điểm 2.3 khoản này mà có khả năng thực hiện để bố trí trong thời gian còn lại của kỳ kế hoạch; các chỉ tiêu không có khả năng thực hiện thì điều chỉnh cho kỳ kế hoạch sau hoặc công bố huỷ bỏ.

2.5. Cụ thể hoá các chỉ tiêu sử dụng đất của phương án điều chỉnh kế hoạch sử dụng đất cho từng năm còn lại của kỳ kế hoạch và từng đơn vị hành chính cấp dưới trực tiếp.

2.6. Điều chỉnh dự kiến thu ngân sách từ đất đai và các khoản chi cho đất đai theo nội dung quy định tại điểm 2.6 khoản 2 mục III Phần II của Thông tư này.

2.7. Xác định các giải pháp quy định tại khoản 15 mục I Phần II của Thông tư này phù hợp với nhu cầu tổ chức thực hiện phương án điều chỉnh kế hoạch sử dụng đất.

Phần IV: TRÌNH TỰ, NỘI DUNG LẬP QUY HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT CHI TIẾT, KẾ HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT CHI TIẾT CỦA XÃ

A. Trình tự, nội dung lập quy hoạch sử dụng đất chi tiết và kế hoạch sử dụng đất chi tiết kỳ đầu

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

1.1. Việc điều tra, nghiên cứu, phân tích, tổng hợp các thông tin, tư liệu của địa phương để lập quy hoạch sử dụng đất chi tiết và kế hoạch sử dụng đất chi tiết kỳ đầu được thực hiện theo nội dung quy định tại các điểm 1.1, 1.2 và 1.3 khoản 1 mục I Phần III của Thông tư này.

1.2. Thu thập các thông tin về quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất của huyện đã được xét duyệt có liên quan đến việc lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất chi tiết xã.

1.3. Thu thập bản đồ hiện trạng sử dụng đất, bản đồ địa chính của xã.

2. Đánh giá tình hình sử dụng đất và biến động sử dụng đất của địa phương đối với giai đoạn mười (10) năm trước

Việc đánh giá tình hình sử dụng đất và biến động sử dụng đất đối với giai đoạn mười (10) năm trước được thực hiện theo nội dung quy định tại khoản 2 mục I Phần II của Thông tư này.

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

Việc đánh giá tiềm năng đất đai và sự phù hợp của hiện trạng sử dụng đất so với tiềm năng đất đai, so với xu hướng phát triển kinh tế - xã hội, khoa học - công nghệ của địa phương được thực hiện theo nội dung quy định tại khoản 3 mục I Phần II của Thông tư này.

4. Đánh giá kết quả thực hiện quy hoạch sử dụng đất chi tiết kỳ trước

Việc đánh giá kết quả thực hiện quy hoạch sử dụng đất chi tiết kỳ trước của địa phương được thực hiện theo nội dung quy định tại khoản 4 mục I Phần II của Thông tư này.

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

Việc đánh giá kết quả thực hiện kế hoạch sử dụng đất chi tiết kỳ trước của địa phương được thực hiện theo nội dung quy định tại khoản 5 mục I Phần II của Thông tư này.

6. Xác định phương hướng, mục tiêu sử dụng đất trong kỳ quy hoạch

6.1. Tổng hợp và dự báo nhu cầu sử dụng đất của tổ chức, hộ gia đình, cá nhân tại địa phương.

6.2. Xác định khả năng đáp ứng về số lượng, chất lượng đất đai cho nhu cầu sử dụng đất đã được xác định tại điểm 6.1 khoản này.

6.3. Trên cơ sở nhu cầu sử dụng đất và khả năng đáp ứng nhu cầu sử dụng đất xác định phương hướng, mục tiêu sử dụng đất trong kỳ quy hoạch.

7. Xây dựng các phương án quy hoạch sử dụng đất chi tiết

7.1. Xây dựng các phương án phân bổ quỹ đất cho nhu cầu phát triển kinh tế - xã hội, quốc phòng, an ninh của địa phương, trong mỗi phương án cần xác định diện tích đất theo các mục đích sử dụng quy định tại các tiết a, b và c điểm 8.1 khoản 8 mục I Phần II của Thông tư này.

7.2. Thể hiện lên bản đồ địa chính các khu vực sử dụng đất theo từng phương án phân bổ quỹ đất đã được xác định tại điểm 7.1 khoản này và các khu vực sử dụng đất đã được khoanh định trong quy hoạch sử dụng đất của cấp trên.

Đối với địa phương chưa có bản đồ địa chính thì được thay thế bằng loại bản đồ khác phù hợp nhất đang có tại địa phương.

8. Phân tích hiệu quả kinh tế, xã hội, môi trường của các phương án quy hoạch sử dụng đất

8.1. Đánh giá hiệu quả kinh tế của việc chuyển đổi cơ cấu sử dụng đất trên địa bàn xã; tác động của phương án quy hoạch sử dụng đất đối với quá trình công nghiệp hoá, hiện đại hoá nông nghiệp và nông thôn; nguồn thu cho ngân sách xã đối với mỗi phương án quy hoạch sử dụng đất.

Đánh giá quá trình thay đổi tập quán canh tác cũ chuyển sang việc sử dụng đất ổn định đối với các xã thuộc khu vực dân tộc thiểu số.

8.2. Đánh giá việc giải quyết quỹ nhà ở, khả năng giải quyết đất sản xuất nông nghiệp, mức độ thu nhập đối với xã vùng nông thôn không thuộc khu vực phát triển đô thị.

Đánh giá mức độ ảnh hưởng đến đời sống các hộ dân phải di dời chỗ ở, số lao động mất việc làm do bị thu hồi đất, số việc làm mới được tạo ra từ việc chuyển đổi cơ cấu sử dụng đất đối với các xã thuộc khu vực quy hoạch phát triển đô thị.

8.3. Đánh giá hiệu quả việc chỉnh trang khu dân cư nông thôn, khu đô thị, giải quyết ô nhiễm môi trường thuộc khu dân cư.

Đánh giá hiệu quả giao rừng, việc bảo vệ và phát triển rừng đối với các xã miền núi.

8.4. Đánh giá việc bảo tồn các di tích lịch sử - văn hoá, danh lam thắng cảnh trên địa bàn xã; đánh giá việc bảo tồn bản sắc dân tộc đối với các xã thuộc khu vực dân tộc thiểu số.

9. Lựa chọn phương án hợp lý về quy hoạch sử dụng đất chi tiết

Lựa chọn phương án hợp lý về quy hoạch sử dụng đất chi tiết của địa phương được thực hiện căn cứ vào kết quả phân tích hiệu quả kinh tế, xã hội, môi trường của từng phương án quy hoạch sử dụng đất.

10. Phân kỳ quy hoạch sử dụng đất

Phân chia các chỉ tiêu sử dụng đất theo mục đích sử dụng, diện tích đất phải chuyển mục đích sử dụng, diện tích đất phải thu hồi, diện tích đất chưa sử dụng đưa vào sử dụng cho kế hoạch sử dụng đất chi tiết kỳ đầu và kế hoạch sử dụng đất chi tiết kỳ cuối.

11. Xây dựng bản đồ quy hoạch sử dụng đất chi tiết

11.1. Xây dựng bản đồ quy hoạch sử dụng đất chi tiết của phương án quy hoạch được lựa chọn trên bản đồ đã khoanh định các khu vực sử dụng đất quy định tại điểm 7.2 khoản 7 mục này.

11.2. Xây dựng bản đồ tổng hợp quy hoạch sử dụng đất trên cơ sở tổng hợp bản đồ quy hoạch sử dụng đất chi tiết quy định tại điểm 11.1 khoản này.

12. Lập kế hoạch sử dụng đất chi tiết kỳ đầu

12.1. Cụ thể hoá các chỉ tiêu sử dụng đất trong kế hoạch sử dụng đất chi tiết kỳ đầu đã được xác định tại khoản 10 mục này đến từng năm.

12.2. Dự kiến thu ngân sách từ việc đấu giá đất nông nghiệp sử dụng vào mục đích công ích của xã và các chi phí cho quản lý đất đai tại xã.

13. Xác định các biện pháp bảo vệ, cải tạo đất và bảo vệ môi trường

Lựa chọn các biện pháp quy định tại khoản 14 mục I Phần II của Thông tư này phù hợp với điều kiện của xã để thực hiện việc bảo vệ, cải tạo đất và bảo vệ môi trường.

14. Xác định các giải pháp tổ chức thực hiện quy hoạch sử dụng đất chi tiết, kế hoạch sử dụng đất chi tiết kỳ đầu

Xác định các giải pháp quy định tại khoản 15 mục I Phần II của Thông tư này phù hợp với việc tổ chức thực hiện quy hoạch sử dụng đất chi tiết, kế hoạch sử dụng đất chi tiết kỳ đầu tại xã.

B. Trình tự, nội dung lập kế hoạch sử dụng đất chi tiết kỳ cuối

1. Phân tích, đánh giá kết quả thực hiện kế hoạch sử dụng đất chi tiết kỳ đầu của xã

Việc phân tích, đánh giá kết quả thực hiện kế hoạch sử dụng đất chi tiết kỳ đầu của xã được thực hiện theo nội dung quy định tại khoản 5 mục I Phần II của Thông tư này.

2. Thu thập bản đồ hiện trạng sử dụng đất, bản đồ địa chính của xã

3. Xây dựng kế hoạch sử dụng đất chi tiết kỳ cuối

3.1. Xác định tổng chỉ tiêu sử dụng đất cần thực hiện cho kế hoạch sử dụng đất chi tiết kỳ cuối theo nội dung quy định tại điểm 3.1 và điểm 3.2 khoản 3 mục II Phần II của Thông tư này.

3.2. Xác định các chỉ tiêu không có khả năng thực hiện trong kế hoạch sử dụng đất chi tiết kỳ cuối, các chỉ tiêu cần điều chỉnh do việc điều chỉnh định hướng phát triển kinh tế - xã hội để đề nghị điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất chi tiết và xác định các chỉ tiêu sử dụng đất cho kế hoạch sử dụng đất chi tiết kỳ cuối đến từng năm.

3.3. Dự kiến thu ngân sách từ việc đấu giá đất nông nghiệp sử dụng vào mục đích công ích của xã và các chi phí cho quản lý đất đai tại xã.

4. Xác định các giải pháp thực hiện kế hoạch sử dụng đất kỳ cuối

Xác định các giải pháp quy định khoản 15 mục I Phần II của Thông tư này phù hợp với nhu cầu tổ chức thực hiện kế hoạch sử dụng đất chi tiết kỳ cuối.

III. Trình tự, nội dung điều chỉnh quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất chi tiết

1. Điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất chi tiết

1.1. 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 sử dụng đất chi tiết của xã đã được xét duyệt.

1.2. Xây dựng các phương án điều chỉnh phân bổ quỹ đất trong thời gian còn lại của kỳ quy hoạch sử dụng đất chi tiết đối với các mục đích sử dụng đất quy định tại các tiết a, b và c điểm 8.1 khoản 8 mục I Phần II của Thông tư này.

1.3. Lựa chọn phương án điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất chi tiết hợp lý theo nội dung quy định tại điểm 1.3 khoản 1 mục III Phần II của Thông tư này.

1.4. Xây dựng bản đồ điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất chi tiết theo phương án điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất chi tiết được lựa chọn và xây dựng bản đồ tổng hợp điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất trên cơ sở tổng hợp bản đồ điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất chi tiết.

2. Điều chỉnh kế hoạch sử dụng đất chi tiết

2.1. Phân tích, đánh giá kết quả thực hiện các chỉ tiêu kế hoạch tính đến thời điểm điều chỉnh kế hoạch sử dụng đất của xã theo các nội dung quy định tại khoản 5 mục I Phần II của Thông tư này.

2.2. Xác định phần chỉ tiêu chưa thực hiện đối với diện tích đất được phân bổ cho các nhu cầu sử dụng, diện tích đất phải chuyển mục đích sử dụng tính đến thời điểm điều chỉnh kế hoạch sử dụng đất của xã.

2.3. Xác định tổng chỉ tiêu trong phương án điều chỉnh kế hoạch sử dụng đất gồm các chỉ tiêu quy định tại điểm 2.2 khoản này và các chỉ tiêu cần điều chỉnh.

2.4. Xác định các chỉ tiêu quy định tại điểm 2.3 khoản này mà có khả năng thực hiện để bố trí trong thời gian còn lại của kỳ kế hoạch; các chỉ tiêu không có khả năng thực hiện thì điều chỉnh cho kỳ kế hoạch sau hoặc công bố huỷ bỏ.

2.5. Cụ thể hoá các chỉ tiêu sử dụng đất của phương án điều chỉnh kế hoạch sử dụng đất chi tiết cho từng năm còn lại của kỳ kế hoạch.

2.6. Điều chỉnh dự kiến thu ngân sách từ việc đấu giá đất nông nghiệp sử dụng vào mục đích công ích của xã và các chi phí cho quản lý đất đai tại xã.

2.7. Xác định các giải pháp quy định tại khoản 15 mục I Phần II của Thông tư này phù hợp với nhu cầu tổ chức thực hiện phương án điều chỉnh kế hoạch sử dụng đất chi tiết.

Phần V: TRÌNH TỰ, NỘI DUNG LẬP QUY HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT CHI TIẾT VÀ KẾ HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT CHI TIẾT CỦA KHU KINH TẾ, KHU CÔNG NGHỆ CAO

A. Trình tự, nội dung lập quy hoạch sử dụng đất chi tiết và kế hoạch sử dụng đất chi tiết kỳ đầu của khu kinh tế

1. Điều tra, nghiên cứu, phân tích, tổng hợp điều kiện tự nhiên, kinh tế, xã hội của khu kinh tế

1.1. Thu thập thông tin về điều kiện tự nhiên, các nguồn tài nguyên, hiện trạng phát triển kinh tế - xã hội của khu kinh tế.

1.2. Thu thập dự án thành lập khu kinh tế, quy hoạch chi tiết xây dựng khu kinh tế (nếu có).

1.3. Thu thập các thông tin về quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đã được xét duyệt của các tỉnh, các huyện và các xã có liên quan đến việc lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất chi tiết của khu kinh tế.

1.4. Thu thập bản đồ hiện trạng sử dụng đất của các tỉnh, các huyện và các xã có đất thuộc khu kinh tế; bản đồ địa chính của các xã có đất thuộc khu kinh tế.

2. Đánh giá tình hình sử dụng đất, tiềm năng đất đai

2.1. Đánh giá tình hình sử dụng đất đối với diện tích đất chưa chuyển sang xây dựng các khu chức năng theo quy hoạch sử dụng đất kỳ trước và diện tích đất sẽ quy hoạch mở rộng khu chức năng trong kỳ quy hoạch.

2.2. Đánh giá tính phù hợp hoặc không phù hợp của quỹ đất trong khu kinh tế để sử dụng vào các mục đích xây dựng các khu chức năng trong kỳ quy hoạch.

3. Đánh giá kết quả thực hiện quy hoạch sử dụng đất chi tiết, kế hoạch sử dụng đất chi tiết kỳ trước (nếu có)

3.1. Đánh giá kết quả thực hiện việc chuyển mục đích sử dụng đất và thu hồi đất để xây dựng các khu chức năng.

3.2. Đánh giá kết quả thực hiện việc xây dựng các khu chức năng theo quy hoạch sử dụng đất chi tiết, kế hoạch sử dụng đất chi tiết kỳ trước đã được duyệt.

4. Xây dựng các phương án quy hoạch sử dụng đất chi tiết

4.1. Xây dựng các phương án phân bổ quỹ đất cho các khu chức năng của khu kinh tế.

Trường hợp khu kinh tế có quy hoạch chi tiết xây dựng đã được xét duyệt thì phương án phân bổ quỹ đất phải phù hợp với quy hoạch chi tiết xây dựng.

4.2. Xác định diện tích đất phải chuyển mục đích sử dụng, diện tích đất phải thu hồi để xây dựng các khu chức năng của khu kinh tế.

4.3. Thể hiện lên bản đồ địa chính các khu vực sử dụng đất theo từng phương án phân bổ quỹ đất đã được xác định tại điểm 4.1 khoản này.

5. Phân tích và lựa chọn phương án hợp lý về quy hoạch sử dụng đất chi tiết

5.1. Phân tích tính phù hợp của các phương án quy hoạch sử dụng đất chi tiết với mục tiêu thành lập khu kinh tế đã được xét duyệt và hiệu quả kinh tế, xã hội, môi trường đối với việc sử dụng quỹ đất trong khu kinh tế.

5.2. Lựa chọn phương án hợp lý về quy hoạch sử dụng đất chi tiết căn cứ vào kết quả phân tích thực hiện tại điểm 5.1 khoản này.

6. Phân kỳ quy hoạch sử dụng đất chi tiết

Phân chia các chỉ tiêu sử dụng đất để xây dựng các khu chức năng, diện tích đất phải chuyển mục đích sử dụng, diện tích đất phải thu hồi cho kế hoạch sử dụng đất chi tiết kỳ đầu và kế hoạch sử dụng đất chi tiết kỳ cuối.

7. Xây dựng bản đồ quy hoạch sử dụng đất chi tiết

7.1. Xây dựng bản đồ quy hoạch sử dụng đất chi tiết của phương án quy hoạch được lựa chọn trên bản đồ địa chính đã thể hiện các khu vực sử dụng đất quy định tại điểm 4.3 khoản 4 mục này.

7.2. Xây dựng bản đồ tổng hợp quy hoạch sử dụng đất trên cơ sở tổng hợp bản đồ quy hoạch sử dụng đất chi tiết quy định tại điểm 7.1 khoản này.

8. Lập kế hoạch sử dụng đất chi tiết kỳ đầu

8.1. Cụ thể hoá các chỉ tiêu sử dụng đất trong kế hoạch sử dụng đất chi tiết kỳ đầu đã được xác định tại khoản 6 mục này đến từng năm.

8.2. Dự kiến thu ngân sách từ giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất, các loại thuế liên quan đến đất đai và các khoản chi cho việc bồi thường, hỗ trợ, tái định cư.

9. Xác định các giải pháp tổ chức thực hiện quy hoạch sử dụng đất chi tiết, kế hoạch sử dụng đất chi tiết kỳ đầu

Xác định các giải pháp quy định tại khoản 15 mục I Phần II của Thông tư này phù hợp với việc tổ chức thực hiện quy hoạch sử dụng đất chi tiết, kế hoạch sử dụng đất chi tiết kỳ đầu của khu kinh tế.

B. Trình tự, nội dung lập kế hoạch sử dụng đất kỳ cuối của khu kinh tế

1. Phân tích, đánh giá kết quả thực hiện kế hoạch sử dụng đất chi tiết kỳ đầu của khu kinh tế

1.1. Đánh giá về số lượng, chất lượng kết quả thực hiện các chỉ tiêu kế hoạch sử dụng đất chi tiết kỳ đầu gồm:

a) Diện tích đất đã xây dựng các khu chức năng;

b) Diện tích đất chuyển mục đích sử dụng và thu hồi để xây dựng các khu chức năng;

c) Đánh giá tiến độ thực hiện kế hoạch sử dụng đất chi tiết, kết quả thực hiện việc thu hồi đất, việc xử lý tình trạng quy hoạch "treo".

1.2. Đánh giá kết quả thu ngân sách từ giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất, các loại thuế liên quan đến đất đai và đánh giá các khoản chi cho việc bồi thường, hỗ trợ, tái định cư.

1.3. Đánh giá nguyên nhân của những tồn tại, yếu kém trong việc thực hiện kế hoạch sử dụng đất chi tiết.

2. Thu thập bản đồ hiện trạng sử dụng đất, bản đồ địa chính

Thu thập bản đồ hiện trạng sử dụng đất của các tỉnh, các huyện và các xã có đất thuộc khu kinh tế; bản đồ địa chính của các xã có đất thuộc khu kinh tế.

3. Xây dựng kế hoạch sử dụng đất chi tiết kỳ cuối

3.1. Xác định phần chỉ tiêu chưa thực hiện đối với diện tích đất được phân bổ để xây dựng các khu chức năng; diện tích đất phải chuyển mục đích sử dụng và phải thu hồi theo kế hoạch sử dụng đất kỳ đầu.

3.2. Xác định tổng chỉ tiêu cần thực hiện trong kế hoạch sử dụng đất kỳ cuối gồm các chỉ tiêu quy định tại điểm 3.1 khoản này và các chỉ tiêu của kế hoạch sử dụng đất chi tiết kỳ cuối đã được xác định tại khoản 6 mục I Phần này.

3.3. Xác định các chỉ tiêu không có khả năng thực hiện trong kế hoạch sử dụng đất chi tiết kỳ cuối, các chỉ tiêu cần điều chỉnh do việc điều chỉnh quy hoạch phát triển khu kinh tế để đề nghị điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất chi tiết và xác định các chỉ tiêu sử dụng đất cho kế hoạch sử dụng đất chi tiết kỳ cuối đến từng năm.

3.4. Dự kiến thu ngân sách từ việc giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất, các loại thuế có liên quan đến đất đai và chi phí cho việc bồi thường, hỗ trợ, tái định cư.

4. Xác định các giải pháp thực hiện kế hoạch sử dụng đất kỳ cuối

Xác định các giải pháp quy định khoản 15 mục I Phần II của Thông tư này phù hợp với nhu cầu tổ chức thực hiện kế hoạch sử dụng đất chi tiết kỳ cuối của khu kinh tế.

III. Trình tự, nội dung điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất chi tiết, kế hoạch sử dụng đất chi tiết của khu kinh tế

1. Điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất chi tiết

1.1. Đánh giá mức độ ảnh hưởng của việc điều chỉnh mục tiêu phát triển của khu kinh tế đến cơ cấu sử dụng đất của khu kinh tế.

1.2. Xây dựng các phương án điều chỉnh phân bổ quỹ đất trong thời gian còn lại của kỳ quy hoạch sử dụng đất.

1.3. Phân tích tính phù hợp của các phương án điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất chi tiết với việc điều chỉnh mục tiêu phát triển khu kinh tế và lựa chọn phương án hợp lý.

1.4. Xây dựng bản đồ điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất chi tiết theo phương án điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất chi tiết được lựa chọn và xây dựng bản đồ tổng hợp điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất trên cơ sở tổng hợp bản đồ điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất chi tiết.

2. Điều chỉnh kế hoạch sử dụng đất chi tiết

2.1. Phân tích, đánh giá kết quả thực hiện các chỉ tiêu kế hoạch tính đến thời điểm điều chỉnh kế hoạch sử dụng đất chi tiết theo các nội dung quy định tại khoản 1 mục II Phần này.

2.2. Xác định phần chỉ tiêu chưa thực hiện đối với diện tích đất phân bổ cho nhu cầu sử dụng để xây dựng các khu chức năng, diện tích đất phải chuyển mục đích sử dụng, diện tích đất phải thu hồi tính đến thời điểm điều chỉnh kế hoạch sử dụng đất chi tiết của khu kinh tế.

2.3. Xác định tổng chỉ tiêu trong phương án điều chỉnh kế hoạch sử dụng đất chi tiết gồm các chỉ tiêu quy định tại điểm 2.2 khoản này và các chỉ tiêu cần điều chỉnh.

2.4. Xác định các chỉ tiêu quy định tại điểm 2.3 khoản này mà có khả năng thực hiện để bố trí trong thời gian còn lại của kỳ kế hoạch; các chỉ tiêu không có khả năng thực hiện thì điều chỉnh cho kỳ kế hoạch sau hoặc công bố huỷ bỏ.

2.5. Cụ thể hoá các chỉ tiêu sử dụng đất của phương án điều chỉnh kế hoạch sử dụng đất chi tiết đến từng năm còn lại của kỳ kế hoạch.

2.6. Điều chỉnh dự kiến thu ngân sách từ việc giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất, các loại thuế có liên quan đến đất đai và chi phí cho việc bồi thường, hỗ trợ, tái định cư.

2.7. Xác định các giải pháp tổ chức thực hiện phương án điều chỉnh kế hoạch sử dụng đất chi tiết theo quy định tại khoản 15 mục I Phần II của Thông tư này phù hợp với việc tổ chức thực hiện phương án điều chỉnh kế hoạch sử dụng đất chi tiết của khu kinh tế.

D. Lập quy hoạch sử dụng đất chi tiết, kế hoạch sử dụng đất chi tiết của khu công nghệ cao

1. Quy hoạch sử dụng đất chi tiết của khu công nghệ cao trong trường hợp Nhà nước giao đất một lần đối với toàn khu

Trường hợp Nhà nước thu hồi đất và giao đất một lần đối với toàn khu công nghệ cao thì không phải lập quy hoạch sử dụng đất chi tiết và kế hoạch sử dụng đất chi tiết. Tiến độ sử dụng đất được thực hiện theo tiến độ triển khai quy hoạch chi tiết xây dựng đã được xét duyệt.

2. Quy hoạch sử dụng đất chi tiết của khu công nghệ cao trong trường hợp Nhà nước giao đất nhiều lần

Trường hợp Nhà nước không thu hồi đất và giao đất một lần đối với toàn khu công nghệ cao thì việc lập quy hoạch sử dụng đất chi tiết và kế hoạch sử dụng đất chi tiết, việc điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất chi tiết và kế hoạch sử dụng đất chi tiết của khu công nghệ cao được thực hiện theo trình tự, nội dung như đối với khu kinh tế theo quy định tại các mục I, II và III Phần này.

Phần VI: NỘI DUNG THẨM ĐỊNH QUY HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT, KẾ HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT

A. Nội dung thẩm định quy hoạch sử dụng đất

1. Cơ sở pháp lý, cơ sở khoa học của việc lập quy hoạch sử dụng đất

1.1. Đánh giá việc chấp hành các văn bản quy phạm pháp luật quy định về trình tự, nội dung, hồ sơ lập quy hoạch sử dụng đất.

1.2. Đánh giá mức độ tin cậy của các thông tin, số liệu, tư liệu sử dụng trong việc lập quy hoạch sử dụng đất; cơ sở tính toán các chỉ tiêu quy hoạch sử dụng đất.

2. Mức độ phù hợp của các phương án quy hoạch sử dụng đất 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 và các địa phương

2.1. Đối với quy hoạch sử dụng đất của cả nước thì đánh giá mức độ phù hợp của quy hoạch sử dụng đất của cả nước 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 và các tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương.

2.2. Đối với quy hoạch sử dụng đất của tỉnh thì đánh giá mức độ phù hợp của quy hoạch sử dụng đất của tỉnh với quy hoạch sử dụng đất của cả nước, quy hoạch tổng thể phát triển kinh tế - xã hội của tỉnh, quy hoạch phát triển của các ngành tại địa phương và các đơn vị hành chính cấp huyện thuộc tỉnh.

Trường hợp chưa có quy hoạch tổng thể phát triển kinh tế - xã hội của tỉnh thì đánh giá mức độ phù hợp của quy hoạch sử dụng đất với định hướng phát triển kinh tế - xã hội của tỉnh được thể hiện trong Nghị quyết của Đại hội Đảng bộ, Nghị quyết của Hội đồng nhân dân.

2.3. Đối với quy hoạch sử dụng đất của huyện thì đánh giá mức độ phù hợp của quy hoạch sử dụng đất của huyện với quy hoạch sử dụng đất của tỉnh, quy hoạch tổng thể phát triển kinh tế - xã hội của huyện, định hướng phát triển của các đơn vị hành chính cấp xã thuộc huyện.

Trường hợp chưa có quy hoạch tổng thể phát triển kinh tế - xã hội của huyện thì đánh giá mức độ phù hợp của quy hoạch sử dụng đất với định hướng phát triển kinh tế - xã hội của huyện được thể hiện trong Nghị quyết của Đại hội Đảng bộ, Nghị quyết của Hội đồng nhân dân.

2.4. Đối với quy hoạch sử dụng đất chi tiết của xã thì đánh giá mức độ phù hợp của quy hoạch sử dụng đất chi tiết của xã với quy hoạch sử dụng đất của cấp huyện, định hướng phát triển của xã được thể hiện trong Nghị quyết của Đại hội Đảng bộ, Nghị quyết của Hội đồng nhân dân.

2.5. Đối với quy hoạch sử dụng đất chi tiết của khu công nghệ cao, khu kinh tế thì đánh giá mức độ phù hợp của quy hoạch sử dụng đất chi tiết của khu công nghệ cao, khu kinh tế với mục tiêu phát triển khu kinh tế, khu công nghệ cao đã được xét duyệt.

3. Hiệu quả kinh tế, xã hội, môi trường

3.1. Thẩm định việc khái quát hiệu quả phát triển kinh tế nông nghiệp, công nghiệp và dịch vụ trên mặt bằng sử dụng đất theo từng phương án quy hoạch sử dụng đất.

3.2. Thẩm định việc đánh giá hiệu quả kinh tế đất của từng phương án quy hoạch sử dụng đất theo dự kiến các nguồn thu từ việc giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất, các loại thuế có liên quan đến đất đai và chi phí cho việc bồi thường, hỗ trợ, tái định cư; theo dự kiến thu ngân sách từ việc đấu giá thuê đất nông nghiệp sử dụng vào mục đích công ích của xã và chi phí cho quản lý đất đai tại xã.

3.3. Thẩm định yêu cầu bảo đảm an ninh lương thực của từng phương án quy hoạch sử dụng đất.

3.4. Thẩm định việc đánh giá hiệu quả xã hội của từng phương án quy hoạch sử dụng đất đối với việc giải quyết quỹ nhà ở, mức độ ảnh hưởng đến đời sống các hộ dân phải di dời chỗ ở, số lao động mất việc làm do bị thu hồi đất, số việc làm mới được tạo ra từ việc chuyển đổi cơ cấu sử dụng đất.

3.5. Thẩm định sự phù hợp của từng phương án quy hoạch sử dụng đất đối với yêu cầu khai thác hợp lý tài nguyên thiên nhiên, đánh giá tác động đến môi trường.

3.6. Thẩm định yêu cầu phát triển diện tích phủ rừng của từng phương án quy hoạch sử dụng đất nhằm bảo vệ môi trường thiên nhiên và bảo tồn hệ sinh thái.

3.7. Thẩm định yêu cầu tôn tạo di tích lịch sử - văn hóa, danh lam thắng cảnh, bảo tồn văn hoá các dân tộc của từng phương án quy hoạch sử dụng đất.

4. Tính khả thi của phương án quy hoạch sử dụng đất

Thẩm định tính khả thi của từng phương án quy hoạch sử dụng đất gồm 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 quy hoạch sử dụng đất.

II. Nội dung thẩm định kế hoạch sử dụng đất

1. Mức độ phù hợp của kế hoạch sử dụng đất với quy hoạch sử dụng đất

1.1. Thẩm định tính phù hợp về số liệu giữa phương án phân bổ quỹ đất trong kế hoạch sử dụng đất với phương án phân bổ quỹ đất cho 5 năm tương ứng trong quy hoạch sử dụng đất đã được quyết định, xét duyệt.

1.2. Thẩm định tính phù hợp về số liệu giữa phương án phân bổ quỹ đất trong kế hoạch sử dụng đất chi tiết với phương án phân bổ quỹ đất cho 5 năm tương ứng trong quy hoạch sử dụng đất chi tiết đã được xét duyệt.

2. Mức độ phù hợp của kế hoạch sử dụng đất với kế hoạch phát triển kinh tế - xã hội năm (05) năm và hàng năm của Nhà nước

2.1. Thẩm định mức độ phù hợp của phương án phân bổ quỹ đất cho từng năm trong kế hoạch sử dụng đất với nhu cầu sử dụng đất để phát triển kinh tế - xã hội năm (05) năm, hàng năm của cả nước hoặc của

địa phương và của các ngành.

2.2. Thẩm định mức độ phù hợp của phương án phân bổ quỹ đất cho từng năm trong kế hoạch sử dụng đất chi tiết của xã với nhu cầu sử dụng đất để phát triển kinh tế - xã hội năm (05) năm và hàng năm của xã.

2.3. Thẩm định mức độ phù hợp của phương án phân bổ quỹ đất cho từng năm trong kế hoạch sử dụng đất chi tiết của khu công nghệ cao, khu kinh tế với nhu cầu sử dụng đất để thực hiện kế hoạch phát triển năm (05) năm và hàng năm của khu công nghệ cao, khu kinh tế.

3. Tính khả thi của kế hoạch sử dụng đất

Thẩm định tính khả thi của kế hoạch sử dụng đất gồm khả năng đầu tư để thực hiện các công trình, dự án trong kỳ kế hoạch sử dụng đất, khả năng thực hiện việc thu hồi đất và các giải pháp tổ chức thực hiện kế hoạch sử dụng đất.

C. Nội dung thẩm định điều chỉnh quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất

1. Nội dung thẩm định điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất

Việc thẩm định phương án điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất, quy hoạch sử dụng đất chi tiết được thực hiện theo quy định tại mục I Phần này đối với phần diện tích đất được điều chỉnh.

2. Nội dung thẩm định điều chỉnh kế hoạch sử dụng đất

Việc thẩm định phương án điều chỉnh kế hoạch sử dụng đất, kế hoạch sử dụng đất chi tiết được thực hiện theo quy định tại mục II Phần này đối với phần diện tích đất được điều chỉnh.

Phần VII: CÔNG BỐ QUY HOẠCH, KẾ HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT VÀ LƯU TRỮ HỒ SƠ QUY HOẠCH, KẾ HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT

A. Công bố quy hoạch sử dụng đất, kế hoạch sử dụng đất, quy hoạch sử dụng đất chi tiết, kế hoạch sử dụng đất chi tiết

1. Hồ sơ quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất

Trong Phần này, hồ sơ quy hoạch sử dụng đất, kế hoạch sử dụng đất, quy hoạch sử dụng đất chi tiết, kế hoạch sử dụng đất chi tiết, điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất, điều chỉnh kế hoạch sử dụng đất, điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất chi tiết, điều chỉnh kế hoạch sử dụng đất chi tiết gọi chung là hồ sơ quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất.

2. Tài liệu về quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất phải công bố

2.1. Tài liệu về quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất phải công bố bao gồm:

- a) Quyết định xét duyệt quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất;
- b) Báo cáo thuyết minh tổng hợp quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất;
- c) Bản đồ quy hoạch sử dụng đất.

2.2. Việc công bố các tài liệu quy định tại khoản 1 và khoản 2 mục này được thực hiện theo quy định tại các khoản 1, 2, 3, 4 và 5 Điều 27 của Nghị định số 181/2004/NĐ-CP ngày 29 tháng 10 năm 2004 của Chính phủ về thi hành Luật Đất đai.

B. Lưu trữ và phổ biến hồ sơ quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất

1. Hồ sơ quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất phải lưu trữ

Hồ sơ quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất phải lưu trữ bao gồm:

- 1.1. Quyết định xét duyệt quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất;
- 1.2. Báo cáo thuyết minh tổng hợp quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất (bản in trên giấy và bản dạng số);
- 1.3. Bản đồ quy hoạch sử dụng đất (bản in trên giấy và kèm thêm bản dạng số đối với bản đồ quy hoạch sử dụng đất cấp tỉnh);

1.4. Bản đồ hiện trạng sử dụng đất (bản in trên giấy và kèm thêm bản dạng số đối với bản đồ hiện trạng sử dụng đất cấp tỉnh);

1.5. Các văn bản có liên quan trong quá trình lập, thẩm định, thông qua Hội đồng nhân dân, trình cấp có thẩm quyền xét duyệt.

2. Số lượng và nơi lưu trữ hồ sơ quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất

2.1. Hồ sơ quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất của cả nước được lưu trữ một (01) bộ tại Văn phòng Quốc hội; một (01) bộ tại Văn phòng Chính phủ; hai (02) bộ tại Bộ Tài nguyên và Môi trường.

2.2. Hồ sơ quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất của tỉnh được lưu trữ hai (02) bộ tại Bộ Tài nguyên và Môi trường; một (01) bộ tại Ủy ban nhân dân tỉnh, một (01) bộ tại Sở Tài nguyên và Môi trường.

2.3. Hồ sơ quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất của huyện được lưu trữ một (01) bộ tại Ủy ban nhân dân tỉnh; một (01) bộ tại Sở Tài nguyên và Môi trường; một (01) bộ tại Ủy ban nhân dân huyện; một (01) bộ tại Phòng Tài nguyên và Môi trường.

2.4. Hồ sơ quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất của phường, thị trấn và xã thuộc khu vực quy hoạch phát triển đô thị được lưu trữ một (01) bộ tại Ủy ban nhân dân tỉnh; một (01) bộ tại Sở Tài nguyên và Môi trường; một (01) bộ tại Ủy ban nhân dân huyện; một (01) bộ tại Phòng Tài nguyên và Môi trường; một (01) bộ tại Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có quy hoạch.

Hồ sơ quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất của xã không thuộc khu vực quy hoạch phát triển đô thị được lưu trữ một (01) bộ tại Ủy ban nhân dân huyện, một (01) bộ tại Phòng Tài nguyên và Môi trường; một (01) bộ tại Ủy ban nhân dân xã.

2.5. Hồ sơ quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất của khu kinh tế, khu công nghệ cao được lưu trữ một (01) bộ tại Bộ Tài nguyên và Môi trường; một (01) bộ tại Ủy ban nhân dân tỉnh; một (01) bộ tại Sở Tài nguyên và Môi trường; một (01) bộ tại Ban Quản lý khu kinh tế hoặc Ban Quản lý khu công nghệ cao.

3. Trách nhiệm phổ biến quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất

Cấp lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất có trách nhiệm in sao hồ sơ quy định tại các điểm 1.1, 1.2, 1.3 và 1.4 khoản 1 mục II Phần này sau khi được xét duyệt gửi cho các đơn vị hành chính trực thuộc để triển khai việc lập quy hoạch sử dụng đất của cấp đó và theo dõi việc thực hiện quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất tại địa phương.

Phần VIII: TỔ CHỨC THỰC HIỆN

1. Trách nhiệm tổ chức thực hiện Thông tư

1.1. Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương có trách nhiệm phổ biến, chỉ đạo thực hiện Thông tư này tại địa phương.

1.2. Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương trong phạm vi nhiệm vụ, quyền hạn của mình có trách nhiệm tập trung chỉ đạo để hoàn thành việc lập, điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất, kế hoạch sử dụng đất, quy hoạch sử dụng đất chi tiết, kế hoạch sử dụng đất chi tiết của địa phương các cấp, của các khu kinh tế, khu công nghệ cao chậm nhất vào cuối năm 2005; chỉ đạo việc tổ chức thực hiện quy hoạch sử dụng đất, kế hoạch sử dụng đất, quy hoạch sử dụng đất chi tiết, kế hoạch sử dụng đất chi tiết sau khi được cấp có thẩm quyền xét duyệt.

1.3. Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm giúp Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương; Trưởng phòng Phòng Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm giúp Ủy ban nhân dân huyện, quận, thị xã, thành phố thuộc tỉnh; cán bộ địa chính có trách nhiệm giúp Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn trong việc tổ chức triển khai thực hiện Thông tư này.

2. Báo cáo kết quả thực hiện kế hoạch sử dụng đất

2.1. Việc báo cáo hàng năm về kết quả thực hiện kế hoạch sử dụng đất của Ủy ban nhân dân các cấp được thực hiện theo quy định tại các khoản 4 và khoản 7 Điều 28 của Nghị định số 181/2004/NĐ-CP ngày 29 tháng 10 năm 2004 của Chính phủ về thi hành Luật Đất đai. Nội dung báo cáo được thực hiện theo mẫu số 01/BCTHKKH-UB ban hành kèm theo Thông tư này.

2.2. Hàng năm, Ban Quản lý khu công nghệ cao, khu kinh tế có trách nhiệm báo cáo Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương kết quả thực hiện kế hoạch sử dụng đất chi tiết của khu công nghệ cao, khu kinh tế đến 31 tháng 12; thời hạn nộp báo cáo trước ngày 31 tháng 01 năm sau. Nội dung báo cáo được thực hiện theo mẫu số 02/BCTHKKH-BQLK ban hành kèm theo Thông tư này. Thông tư này thay thế Thông tư số 8/2001/TT-TCĐC ngày 1 tháng 11 năm 2001 của Chính phủ về quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đai.

Chương 4

Một số chỉ dẫn về nội dung và phương pháp lập quy hoạch và kế hoạch sử dụng đất đai ở Việt Nam¹

4.1 QUY HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT ĐAI THEO CV 1814/CV-TCĐC 1998

Quy hoạch sử dụng đất đai (QHSDDD) theo đơn vị hành chính các cấp được lập theo trình tự các bước do Tổng Cục Địa Chính (nay là Bộ Tài nguyên và Môi trường) ban hành (Công văn số 1814/CV - TCĐC, ngày 12/10/1998).

Để thực hiện các bước và nội dung công việc cụ thể về QH và KH SD đất đai có thể sử dụng nhiều phương pháp khác nhau như: phân tích định tính kết hợp định lượng; phân tích vĩ mô kết hợp vi mô; cân bằng tương đối; chuyên gia và kinh nghiệm; kế thừa; điều tra dã ngoại; xây dựng phương án; định mức; chồng ghép bản đồ; thống kê; toán kinh tế; các phương pháp dự báo...

4.1.1 Công tác chuẩn bị và điều tra cơ bản

4.1.1.1 Xây dựng, thông qua và phê duyệt dự án

Đề xuất công tác lập QHSD đất đai của địa phương; khảo sát và điều tra sơ bộ; xác định rõ mục tiêu, yêu cầu và xin ý kiến chỉ đạo của UBND và cơ quan địa chính cấp trên một cấp để đưa vào kế hoạch và xác định nguồn vốn thực hiện; lập dự án QHSD đất đai (theo đúng đề cương hướng dẫn do TCĐC ban hành kèm CV số 1814/CV - TCĐC, ngày 12/10/1998).

Cơ quan cấp vốn sẽ lập Hội Đồng thẩm định để xem xét thông qua dự án sau khi có ý kiến của cơ quan địa chính cùng cấp. Sau đó ra quyết định phê duyệt dự án và phê duyệt tổng dự toán kinh phí.

4.1.1.2 Lập ban chỉ đạo, tổ chức lực lượng và chuẩn bị triển khai

Sau khi dự án được phê duyệt, UBND các cấp ra quyết định thành lập ban chỉ đạo quy hoạch, thành phần gồm:

- Chủ tịch hoặc Phó Chủ tịch UBND các cấp làm trưởng ban.
- Phó ban thường trực: Lãnh đạo cơ quan địa chính cùng cấp.
- Các Ủy viên: Lãnh đạo các lĩnh vực, ban ngành liên quan nhiều đến việc sử dụng đất đai.

¹This content is available online at <<http://cnx.org/content/m30150/1.1/>>.

Nhiệm vụ của ban chỉ đạo:

- Giúp UBND các cấp chỉ đạo, theo dõi tiến độ, đề xuất các biện pháp xử lý và giải quyết những vấn đề phát sinh trong quá trình thực hiện dự án.
- Tổ chức lực lượng (chọn đơn vị thầu và thể thức phối hợp các lực lượng làm quy hoạch).

Nhiệm vụ của đơn vị trúng thầu thực hiện dự án:

- Xây dựng kế hoạch chi tiết và lịch triển khai các nội dung công việc trình thông qua Ban chỉ đạo.
- Chuẩn bị phương tiện máy móc thiết bị, vật tư, văn phòng phẩm...
- Triển khai các công việc của dự án.
- Báo cáo định kỳ tiến độ thực hiện công việc và các sản phẩm theo quy định trong dự án cho Ban chỉ đạo quy hoạch.

4.1.1.3 Điều tra cơ bản

4.1.1.3.1 Công tác nội nghiệp

Chuẩn bị hệ thống các biểu mẫu điều tra; thiết kế các biểu mẫu thích hợp, thuận tiện để nhập và xử lý các thông tin, số liệu phục vụ quy hoạch sử dụng đất đai trong quá trình điều tra.

Tùy tình hình và điều kiện cụ thể của từng địa phương sẽ điều tra, thu thập các tài liệu, số liệu liên quan đến các điều kiện tự nhiên, tài nguyên, KTXH, hiện trạng sử dụng đất đai... (có tại xã, huyện, tỉnh và khi cần thiết ở cả các Bộ, Ngành TW) phục vụ quy hoạch sử dụng đất đai như:

- Các số liệu về đặc điểm điều kiện tự nhiên, các nguồn tài nguyên, cảnh quan, môi trường sinh thái trên địa bàn quy hoạch.
- Tài liệu về tình hình phát triển KT-XH trong những năm qua.
- Các nghị quyết (của cơ quan Đảng, UBND, HDND các cấp) liên quan đến các chỉ tiêu kế hoạch phát triển KTXH trong những năm sắp tới.
- Số liệu về sử dụng đất đai (theo các mẫu thống kê do TCĐC quy định) trong 5-15 năm qua.
- Định mức sử dụng và giá đất hiện hành của địa phương.
- Các tài liệu số liệu về chất lượng đất đai: đặc tính đất đai, đánh giá phân hạng đất, mức độ rửa trôi, xói mòn đất, độ nhiễm mặn, nhiễm phèn, úng ngập, hạn hán...
- Các tài liệu số liệu có liên quan tới quy hoạch.
- Các tài liệu bản đồ hiện có phục vụ quy hoạch sử dụng đất đai như: bản đồ nền địa hình, bản đồ đất, bản đồ độ dốc, bản đồ tài nguyên nước, bản đồ hiện trạng sử dụng đất đai, các loại bản đồ quy hoạch đã làm trước đây và các tài liệu bản đồ khác có liên quan...
- Các thông tin tư liệu được phân loại và đánh giá; xác định rõ nguồn gốc đơn vị, phương pháp nắm xây dựng tài liệu, chất lượng tài liệu, nội dung và độ tin cậy của thông tin tài liệu... Trên cơ sở kết quả nội nghiệp sẽ xây dựng kế hoạch công tác ngoại nghiệp (xác định cụ thể các vấn đề, địa điểm và kế hoạch kiểm tra, khảo sát tại thực địa để chỉnh lý bổ sung).

4.1.1.3.2 Công tác ngoại nghiệp

- Khảo sát và thực hiện chỉnh lý bổ sung tài liệu ngoài thực địa (khoanh ước lượng, phương pháp giao hội, hạ đường vuông góc, đo đường thẳng...)
- Chuẩn hoá các thông tin, số liệu và tài liệu bản đồ và viết báo cáo đánh giá về chất lượng, khả năng khai thác sử dụng các tài liệu thu thập được để giải quyết cụ thể từng nội dung quy hoạch sử dụng đất đai.

4.1.2 Phân tích điều kiện tự nhiên và kinh tế xã hội

4.1.2.1 Phân tích đặc điểm điều kiện tự nhiên

4.1.2.1.1 Vị trí địa lý

Vị trí so với các trục giao thông chính, các trung tâm chính trị, kinh tế văn hoá quan trọng trong khu vực; toạ độ địa lý giáp ranh, các lợi thế hạn chế về vị trí địa lý trong việc phát triển KTXH và sử dụng đất đai (giao lưu văn hoá kinh tế, sức hấp dẫn đầu tư trong và ngoài nước, các đối trọng, sức ép...)

4.1.2.1.2 Đặc điểm địa hình địa mạo

Kiến tạo chung về địa mạo, xu hướng địa hình, hướng cấp độ dốc... Đặc điểm phân tiểu vùng theo yếu tố độ cao (trũng, bằng, bán sơn địa, đồi, núi cao...). Các hạn chế lợi thế của yếu tố địa hình đối với sản xuất và sử dụng đất đai.

4.1.2.1.3 Đặc điểm khí hậu

Đặc điểm vùng khí hậu và các mùa trong năm, nhiệt độ: trung bình năm, tháng cao nhất, thấp nhất, tổng tích ôn...; nắng: số ngày, giờ nắng, trung bình năm, theo mùa, tháng...; mưa: mùa mưa, lượng mưa trung bình, năm tháng cao nhất, thấp nhất...; độ ẩm: bình quân, cao nhất, thấp nhất, trung bình năm tháng...; đặc điểm gió, giông bão, lũ lụt, sương muối sương mù... Các ưu thế hạn chế của yếu tố khí hậu đối với phát triển sản xuất và sử dụng đất đai.

4.1.2.1.4 Chế độ thủy văn

- Hệ thống lưu vực, mạng lưới sông suối, ao hồ, đập, điểm đầu, điểm cuối, chiều dài, chiều rộng, dung tích...
- Chế độ thủy văn: thủy triều, lưu lượng tốc độ dòng chảy, quy luật diễn biến...
- Các ưu thế, hạn chế của các yếu tố thủy văn đối với phát triển sản xuất và sử dụng đất đai.

4.1.2.2 Phân tích các loại tài nguyên và cảnh quan môi trường

4.1.2.2.1 Tài nguyên đất

Nguồn gốc phát sinh và đặc điểm quá trình hình thành, đặc điểm phân bố, mức độ tập trung trên lãnh thổ, các tính chất đặc trưng về lý tính, hóa tính, khả năng sử dụng theo tính chất tự nhiên và khi áp dụng các biện pháp cần thiết, mức độ đã khai thác sử dụng các loại đất chính, mức độ xói mòn đất, độ nhiễm mặn, phèn... và các biện pháp cần thực hiện để bảo vệ, cải tạo và nâng cao độ phì của đất...

4.1.2.2.2 Tài nguyên nước

Nguồn nước mặt: vị trí nguồn nước, chất lượng nước, khả năng khai thác sử dụng cho sản xuất và sinh hoạt (theo mùa hay theo khu vực trong năm...); nguồn nước ngầm: độ sâu chất lượng nước, khả năng hiệu quả kinh tế khai thác sử dụng cho sản xuất và sinh hoạt.

4.1.2.2.3 Tài nguyên rừng

Khái quát chung về nguồn tài nguyên rừng (diện tích, phân bố, trữ lượng các loại rừng...); đặc điểm thực vật, động vật rừng, các loại quý hiếm và được ghi trong sách đỏ; yêu cầu bảo vệ nguồn gen động vật, thực vật rừng; khả năng khai thác sử dụng theo quy trình lâm sinh...

4.1.2.2.4 Tài nguyên biển

Các eo vịnh và chiều dài bờ biển; các ngư trường, nguồn lợi biển, đặc điểm sinh vật biển; yêu cầu bảo vệ và khai thác sử dụng...

4.1.2.2.5 Tài nguyên khoáng sản

Các loại khoáng sản chính (các loại quặng, than đá...); nguồn vật liệu xây dựng (đá ốp lát, đá vôi, đá tổ ong, cát sét làm gạch ngói...); nguồn nước khoáng, than bùn... Đối với mỗi loại tài nguyên khoáng sản cần ghi rõ vị trí phân bố, tình hình và khả năng khai thác sử dụng (diện tích, sản lượng, chất thải...).

4.1.2.2.6 Tài nguyên nhân văn

Lịch sử hình thành và phát triển, vấn đề tôn giáo, dân tộc và các danh nhân; các lễ hội và các phong tục, tập quán truyền thống; các di tích lịch sử, văn hoá; các ngành nghề truyền thống, tập quán sản xuất và kinh doanh...; yêu cầu bảo vệ, tôn tạo và lợi thế khai thác trong phát triển KTXH.

4.1.2.2.7 Cảnh quan và môi trường

Khái quát chung về đặc điểm điều kiện cảnh quan (các loại cảnh quan, vị trí phân bố, sự biến dạng, ưu thế khai thác cho mục đích du lịch sinh thái, bảo vệ thiên nhiên và môi trường); tình trạng môi trường chung, hệ sinh thái, các tác nhân và mức độ ô nhiễm môi trường không khí, nguồn nước đất đai và các giải pháp hạn chế khắc phục...

4.1.2.3 Phân tích thực trạng phát triển KTXH

4.1.2.3.1 Thực trạng phát triển các ngành và lĩnh vực

Chuyển dịch cơ cấu tốc độ phát triển bình quân, tổng thu nhập, năng suất sản lượng, loại sản phẩm và áp lực đối với việc sử dụng đất đai... của các ngành: Nông - Lâm - Ngư nghiệp; Công nghiệp, tiểu thủ công nghiệp - xây dựng; Dịch vụ du lịch và các ngành nghề khác.

4.1.2.3.2 Đặc điểm về dân số, lao động, việc làm và mức sống

- Dân số: tổng số dân, cơ cấu theo nông nghiệp - phi nông nghiệp, theo đô thị - nông thôn, đặc điểm phân bố, tỉ lệ tăng dân số, tăng tự nhiên và cơ học, quy mô bình quân hộ...
- Lao động và việc làm: tổng số lao động, tỷ lệ lao động so với tổng số dân, cơ cấu theo lĩnh vực - độ tuổi - giới - dân tộc, đặc điểm phân bố và vấn đề việc làm...
- Thu nhập và mức sống của các loại hộ: nguồn thu nhập, mức thu nhập bình quân hàng năm của hộ/đầu người, cân đối thu chi...
- Áp lực đối với việc sử dụng đất đai.

4.1.2.3.3 Thực trạng phát triển và phân bố các khu dân cư

Hình thức định cư, hệ thống khu dân cư (loại, số lượng và đặc điểm phân bố); phân loại khu dân cư theo ý nghĩa và vai trò, quy mô diện tích, số dân, số hộ và khả năng phát triển, mở rộng...; áp lực đối với việc sử dụng đất đai.

4.1.2.3.4 Thực trạng phát triển cơ sở hạ tầng

Hiện trạng các công trình cơ sở hạ tầng: giao thông, thủy lợi, xây dựng cơ bản và các công trình về du lịch, dịch vụ, thương mại, văn hoá, giáo dục, thể thao, y tế, bưu chính viễn thông, năng lượng, an ninh quốc phòng... (loại công trình, đặc tính kỹ thuật: chức năng, cấp, chiều dài, chiều rộng...; diện tích chiếm đất; vị trí phân bố; mức độ hợp lý, hiệu quả sử dụng...); áp lực đối với việc sử dụng đất đai.

4.1.3 Phân tích hiện trạng và biến động đất đai

Phân tích hiện trạng sử dụng đất đai chính là việc đánh giá hiệu quả sử dụng đất đai, phát hiện những tồn tại, đề xuất các giải pháp khắc phục làm luận cứ (cơ sở) cho quy hoạch sử dụng đất đai. Mục đích chủ yếu bao gồm:

- Phát huy đầy đủ tiềm năng đất đai và nâng cao trình độ sử dụng đất đai
- Nâng cao hiệu quả sử dụng và hiệu quả sản xuất của đất đai
- Tạo những luận cứ để quy hoạch sử dụng đất đai

4.1.3.1 Phân tích loại hình sử dụng đất đai

Loại hình sử dụng đất đai được thống nhất trong cả nước (Theo chỉ tiêu thống kê trong biểu 01 TK và 02 TK do TCDC ban hành - Quyết định số 27 QĐ/ĐC ngày 20/02/1995 ban hành mẫu biểu thống kê diện tích đất đai). Sau khi điều tra phân loại hiện trạng sử dụng đất đai, tùy thuộc vào từng loại hình sử dụng đất đai sẽ phân tích các chỉ tiêu sau:

- Diện tích, tỷ lệ (%) so với toàn bộ quỹ đất, tổng diện tích đất đang sử dụng và diện tích của loại đất chính (đất nông nghiệp, đất lâm nghiệp, đất khu dân cư nông thôn, đất đô thị, đất chuyên dùng và đất chưa sử dụng).
- Đặc điểm phân bố các loại đất trên địa bàn lãnh thổ
- Bình quân diện tích loại đất trên đầu người (chọn chỉ tiêu phù hợp).

4.1.3.2 Phân tích hiệu quả sử dụng đất đai

Hiệu quả sử dụng đất đai biểu thị mức độ khai thác sử dụng đất đai và thường được đánh giá thông qua một số chỉ tiêu sau:

- [U+F0E5] Diện tích đất đai - Diện tích đất chưa sử dụng
 - Tỷ lệ sử dụng đất đai (%) = _____
 [U+F0E5] Diện tích đất đai
 Diện tích của loại đất (đất NN, LN, CD...)
 - Tỷ lệ SD loại đất (%) = _____
 [U+F0E5] Diện tích đất đai
 [U+F0E5] Diện tích gieo trồng trong năm
 - Hệ số SDDD (%) = _____
 Diện tích đất cây hàng năm (đất canh tác)
 DT đất LN có rừng + đất cây lâu năm
 - Độ che phủ (%) = _____
 (Hiệu quả về môi trường) [U+F0E5] Diện tích đất đai

4.1.3.3 Phân tích hiệu quả sản xuất của đất đai

Hiệu quả sản xuất của đất đai biểu thị năng lực sản xuất hiện tại của việc sử dụng đất đai (phản ánh hiện trạng sản xuất và hiệu quả kinh tế của việc sử dụng đất đai). Các chỉ tiêu thường dùng để đánh giá hiệu quả sản xuất của đất đai như sau:

4.1.3.3.1 Sản lượng (GTSL) một loại cây trồng

- Sản lượng (GTSL) của = _____
 đơn vị DT cây trồng DT cây trồng đó
 Giá trị tổng sản lượng Nông Lâm Ngư
 - Giá trị tổng sản lượng = _____

của đơn vị DT đất NNĐT đất Nông nghiệp

Sản lượng (GTSL) cây trồng

- Sản lượng (GTSL) của = _____

Đơn vị DT gieo trồngDT gieo trồng

Sản lượng (GTSL) sản phẩm thủy sản

- Sản lượng (GTSL) của = _____

Đơn vị DT mặt nướcDT mặt nước

Tổng GTSL cây nông nghiệp

- GTSL cây NN của = _____

Đơn vị DT đất đaiDT đất đai

Giá trị SL nông nghiệp

- GTSL nông nghiệp của = _____

Đơn vị diện tích đất đaiDT đất đai

Giá trị SL công nghiệp

- GTSL công nghiệp của = _____

Đơn vị DT đất đaiDT đất đai

4.1.3.4 Phân tích mức độ thích hợp sử dụng đất đai

Mức độ thích hợp sử dụng đất đai biểu thị sự phù hợp của các thuộc tính tự nhiên của đất đai với mục đích đang sử dụng (căn cứ hợp lý của việc sử dụng đất đai). Đất đai có nhiều công dụng khác nhau, tuy nhiên, khi sử dụng đất đai cần căn cứ vào các tính chất của đất đai để lựa chọn mục đích sử dụng tốt nhất và có lợi nhất. Để đánh giá mức độ thích hợp sẽ dựa vào kết quả đánh giá mức độ thích nghi của đất đai.

4.1.3.5 Phân tích tổng hợp hiện trạng và biến động đất đai

Những vấn đề tổng hợp cần phân tích bổ sung đối với hiện trạng sử dụng đất đai bao gồm:

- Tính hợp lý về cơ cấu sử dụng đất đai so với vùng, quy luật biến đổi, nguyên nhân và giải pháp điều chỉnh
- Tập quán khai thác sử dụng đất, mức độ phát huy tiềm năng đất đai của địa phương, những mâu thuẫn giữa người và đất.
- Hiệu quả kinh tế xã hội và môi trường của việc sử dụng đất đai, sự thống nhất của 3 lợi ích, hiệu quả cho trước mắt và lâu dài.
- Những tồn tại chủ yếu trong sử dụng đất đai, nguyên nhân chính, giải pháp khắc phục, những kinh nghiệm và bài học về sử dụng đất đai.
- Mức độ rửa trôi, xói mòn, các nguyên nhân và biện pháp phòng ngừa, ngăn chặn.
- Mức độ ô nhiễm đất đai, nguồn nước, bầu không khí, các nguyên nhân chính và biện pháp khắc phục, hạn chế.
- Mức độ thích hợp so với yêu cầu phát triển KTXH hiện tại và tương lai của các loại đất khu dân cư, đất xây dựng công nghiệp và các công trình cơ sở hạ tầng như: giao thông, thủy lợi, điện nước...
- Trình độ về hiệu quả sử dụng đất đai và hiệu quả sản xuất so với các vùng tương tự, phân tích nguyên nhân.
- Biến động sử dụng các loại đất đai của thời kỳ trước quy hoạch từ 5 - 10 năm: quy luật, xu thế và nguyên nhân biến động; biện pháp bảo vệ và giữ ổn định diện tích đất đai (đặc biệt là đất canh tác).
- Biến động sản lượng nông nghiệp, nguyên nhân và các giải pháp khắc phục.
- Quan hệ giữa đầu tư và hiệu quả thu được trong sử dụng đất đai, tình trạng về vốn, vật tư, đầu tư về KHKT....

4.1.3.6 Lập các biểu thống kê hiện trạng sử dụng đất đai

Các biểu số liệu về hiện trạng sử dụng đất đai được lập theo các chỉ tiêu thống kê trong biểu 01 TK và 02 TK do TCDC quy định (Quyết định số 27 QĐ/ĐC ngày 20./02/1995 ban hành mẫu biểu thống kê đất đai)

4.1.3.7 Biên soạn bản đồ hiện trạng sử dụng đất đai

Bản đồ hiện trạng sử dụng đất đai được xây dựng theo đúng hướng dẫn của TCDC (Quyết định số 407/QĐ/ĐC ngày 07/06/1995 của TCDC, ban hành tạm thời tài liệu hướng dẫn nghiệp vụ chính lý và xây dựng bản đồ hiện trạng sử dụng đất đai; tập ký hiệu bản đồ hiện trạng và QHSD đất đai nay thực hiện theo Thông tư 24-2004/TT-BTNMT).

4.1.4 Đánh giá thích nghi đất đai

Áp dụng phương pháp đánh giá thích nghi đất đai của FAO (1976). Xem giáo trình đánh giá thích nghi đất đai.

4.1.5 Dự báo dân số

Nhiệm vụ trọng tâm của quy hoạch sử dụng đất đai là tổ chức sử dụng hợp lý nguồn tài nguyên đất đai nhằm giải quyết tốt mâu thuẫn giữa người sử dụng và nguồn tài nguyên đất đai.

Dân số luôn gia tăng, cùng với sự gia tăng dân số là sự gia tăng về nhu cầu xã hội và đòi hỏi nhu cầu đất ngày càng lớn. Trong khi đó, diện tích và sức tải dân số của đất đai lại có giới hạn, mâu thuẫn giữa người và đất đai lại càng thêm gay gắt. Vì vậy, dự báo dân số có ý nghĩa quan trọng, là tiền đề của quy hoạch sử dụng đất đai.

Do có sự khác biệt giữa thành thị và nông thôn về mức độ và nhu cầu tiêu dùng nông sản, về tình trạng sử dụng đất đai. Vì vậy, cùng với việc dự báo tổng dân số cần dự báo rõ dân số phi nông nghiệp, dân số nông nghiệp cũng như dân số tăng trưởng tự nhiên và tăng cơ học (dân số tăng theo mục tiêu quy hoạch).

Quy mô dân số phi nông nghiệp là chỉ tiêu quan trọng phản ánh thực trạng KTXH và phát triển của các đô thị. Trong quy hoạch sử dụng đất đai, dân số phi nông nghiệp được dự báo để khống chế vĩ mô về quy mô dân số nhằm đảm bảo sự phát triển bền vững KTXH và phù hợp với trình độ đô thị hóa. Để xác định dân số phi nông nghiệp cần dựa vào những căn cứ sau:

- Trình độ hay mức độ đô thị hoá ở năm định hình quy hoạch.
- Các yếu tố tổng hợp như: số liệu lịch sử về dân số, tính chất đô thị, xu thế và quy mô phát triển, tình hình phát triển KTXH...

Thường ở mỗi vùng đều bao gồm dân số ở cả hai khu vực đô thị và nông thôn, ngay trong khu vực đô thị ngoài dân số phi nông nghiệp còn có cả dân số nông nghiệp.

Tổng dân số, dân số phi nông nghiệp, dân số nông nghiệp thường được dự báo theo phương pháp tăng tự nhiên. Công thức tính như sau:

$$N_n = N_o (1 + K)^n$$

Trong đó:

N_n : Số dân dự báo ở năm định Hình quy hoạch

N_o : Số dân hiện trạng (ở thời điểm làm quy hoạch)

4.1.5.1 K : Tỷ lệ tăng dân số bình quân

n : Thời hạn (số năm) định Hình quy hoạch)

Giá trị K có thể được xác định theo chỉ tiêu khống chế về tỷ lệ tăng dân số (chính sách kế hoạch hoá gia đình) qua các năm của thời kỳ định hình quy hoạch hoặc dựa vào chỉ tiêu thống kê bình quân về lịch sử phát triển dân số của vùng.

Bên cạnh nhân tố lịch sử và chính sách kế hoạch hoá gia đình, sự gia tăng dân số còn chịu ảnh hưởng của nhiều nhân tố khác như: di chuyển dân (nhập cư) từ vùng nông thôn vào thành thị, từ vùng này sang vùng khác, quy mô và tốc độ tăng trưởng kinh tế xã hội (phát triển CN, DV...). Vì vậy, cần chú ý đến tỷ lệ tăng cơ học về dân số. Công thức tính trong trường hợp này như sau:

$$N_n = N_o [1 + (K + D) \cdot n]$$

Trong đó:

N_n : Số dân dự báo ở năm định Hình quy hoạch

N_o : Số dân hiện trạng (ở thời điểm làm quy hoạch)

K : Tỷ lệ tăng dân số bình quân

D : Tỷ lệ tăng dân số cơ học với dấu (+) số dân nhập cư cao hơn số dân di cư; với dấu (-) ngược lại.

n : Thời hạn (số năm) định Hình quy hoạch)

Ngoài ra, còn có thể dự báo dân số theo các phương pháp khác như: phương pháp cân đối lao động (dựa trên cơ sở tính toán trực tiếp nhu cầu lao động cần thiết của các ngành ở năm định hình quy hoạch); phương pháp hồi quy tuyến tính (căn cứ vào số liệu lịch sử thống kê dân số nhiều năm).

Đối với dự báo dân số đô thị còn có thể áp dụng phương pháp chuyển dịch lao động (trong đó có biểu thị mối liên quan giữa gia tăng dân số đô thị và sự chuyển dịch lao động từ khu vực nông thôn). Về mặt bản chất, khi các đô thị phát triển sẽ đòi hỏi khá lớn về nhu cầu lao động (gọi là sức hút của đô thị). Trong khi đó, ở khu vực nông thôn dân số và lao động cũng luôn tăng đã làm giảm bình quân diện tích đất canh tác, mặt khác, việc áp dụng các biện pháp kỹ thuật canh tác tiên tiến dẫn đến trình trạng dư thừa lực lượng lao động, tạo sự chuyển dịch ra thành phố vì công ăn việc làm. Dân số nông nghiệp có thể dự báo trực tiếp bằng các phương pháp nêu trên, cũng có thể sử dụng kết quả của dự báo tổng số dân và dân số phi nông nghiệp (bằng hiệu số). Do đặc điểm dự báo mang tính trung và dài hạn nên giá trị dự báo dân số là chỉ tiêu không chắc. Vì vậy, cần áp dụng nhiều phương pháp để tính toán, kết hợp với tình hình phân tích của địa phương và phải mở rộng biên dao động dân số dự báo một cách hợp lý.

4.1.6 Dự báo nhu cầu đất đai

Nhu cầu sử dụng đất đai của các ngành được xác định căn cứ vào mục tiêu, yêu cầu phát triển của từng ngành, khả năng đầu tư trong các giai đoạn và quỹ đất hiện có của địa phương (số lượng và đặc điểm tài nguyên đất đai). Các ngành tự dự báo nhu cầu sử dụng đất của mình sẽ phù hợp hơn. Nhưng ngược lại, mang tính phiến diện, cục bộ, dễ bị chồng chéo mục đích sử dụng giữa các ngành trên cùng một khu đất.

Nhiệm vụ của quy hoạch sử dụng đất đai là căn cứ vào dự báo nhu cầu sử dụng đất đai của các ngành sẽ tổng hợp, kiểm tra chỉnh lý, điều hòa và cân đối quỹ đất trong nội bộ các ngành (nông nghiệp, phi nông nghiệp) và giữa các ngành (theo mục đích sử dụng) tùy theo đặc điểm quỹ đất hiện có của địa phương.

Khi dự báo nhu cầu về số lượng sử dụng đất, cần lưu ý:

- Phương pháp dự báo phải thật đơn giản, dễ sử dụng, mang tính thực tiễn cao (kết quả dự báo đạt độ chính xác mà thực tế chấp nhận được).
- Quy mô phát triển sử dụng các loại đất phải được thể hiện đúng vị trí trên bản đồ hiện trạng và bản đồ quy hoạch.
- Diện tích các loại đất chuyên dùng nên tính theo tỷ lệ chiếm dụng hợp lý so với diện tích đất canh tác hoặc diện tích đất tự nhiên đối với từng vùng, từng khu vực.
- Kết quả dự báo phải kèm theo các phụ lục giải trình những căn cứ dự báo như: quy hoạch phát triển ngành, lĩnh vực; các số liệu lịch sử về sử dụng đất đai; quy hoạch tổng thể của vùng, quy hoạch đô thị..., phương pháp dự báo được sử dụng, phân tích kết quả dự báo, đánh giá tính hợp lý và tính khả thi của kết quả...

4.1.6.1 Dự báo nhu cầu đất nông nghiệp

Thực trạng hiện nay đất nông nghiệp luôn có xu hướng giảm do nhiều nguyên nhân khác nhau (lấy làm đất ở, chuyển sang mục đích chuyên dùng, bị thoái hoá...). Trong khi đó, dân số lại tăng quá nhanh, nhưng tiềm năng đất đai có thể khai thác đưa vào sản xuất nông nghiệp lại rất hạn chế. Vì vậy, việc dự báo nhu cầu đất nông nghiệp trước hết phải căn cứ vào dự báo lực lượng lao động nông nghiệp, hiệu suất lao động, năng suất cây trồng với mục tiêu đáp ứng đủ diện tích cho một lao động có khả năng tự nuôi sống mình và thực hiện nghĩa vụ với xã hội. Mặt khác phải xem xét khả năng mở rộng diện tích đất nông nghiệp và tăng vụ để bù vào diện tích đất nông nghiệp bị chuyển đổi mục đích cho nhu cầu xã hội.

Diện tích các loại đất nông nghiệp dự báo ở năm định hình quy hoạch được tính theo công thức:

$$SNQ = SNH - SNC + SNK$$

Trong đó:

SNQ : Đất nông nghiệp năm quy hoạch

SNH : Đất nông nghiệp năm hiện trạng

SNC : Đất nông nghiệp chuyển mục đích trong thời kỳ quy hoạch

SNK : Đất khai hoang đưa vào sản xuất nông nghiệp trong thời kỳ quy hoạch.

Việc khai hoang đất đưa vào sản xuất nông nghiệp do các yếu tố sau quyết định: diện tích có khả năng khai hoang (theo kết quả đánh giá thích nghi của đất); nhu cầu mở rộng và đền bù diện tích; khả năng thực tế của người sử dụng đất về vốn và lao động; hiệu quả kinh tế của việc khai hoang (tăng thu nhập sản phẩm, tăng lãi, thời hạn hoàn vốn thấp).

4.1.6.1.1 Dự báo diện tích đất cây hàng năm

Diện tích đất canh tác được dựa vào 2 căn cứ:

- Hiện trạng loại cây trồng (chủng loại nông sản), tổng sản lượng, năng suất, diện tích đã sử dụng trong những năm gần đây.
- Số lượng các loại nông sản cần đạt được theo các mục tiêu quy hoạch, dự báo năng suất và diện tích đất canh tác cần có.

Trình tự dự báo nhu cầu diện tích đất canh tác:

- Xác định nhu cầu về số lượng các loại nông sản chủ yếu, bao gồm tự tiêu, làm nghĩa vụ đối với nhà nước, để giống, sản phẩm hàng hoá...
- Dự báo năng suất các loại cây trồng: Năng suất các loại cây trồng được dự báo căn cứ vào năng suất lịch sử, mức tăng trưởng bình quân hàng năm và khả năng đầu tư KHKT...
- Dự báo các loại cây trồng theo công thức:
-

Wi

$$Si = \frac{Wi}{Pi}$$

Pi

Trong đó:

Si : Diện tích cây trồng i theo quy hoạch

Wi : Nhu cầu nông sản i dự báo theo quy hoạch

Pi : Năng suất cây trồng i dự báo theo quy hoạch

4.1.6.1.2 Dự báo diện tích cây lâu năm và cây ăn quả

Những căn cứ và phương pháp dự báo nhu cầu diện tích:

- Kết quả đánh giá thích nghi đất đai và số diện tích thích nghi với cây lâu năm nhưng chưa được khai thác sử dụng.
- Nhu cầu các loại sản phẩm cây lâu năm và cây ăn quả của địa phương, vùng và bao tiêu sản phẩm (tính nhu cầu sản phẩm như nêu trên).
- Năng suất dự báo được xây dựng căn cứ vào giống cây, độ tuổi, trình độ quản lý và sản xuất kinh doanh.
- Diện tích cây lâu năm và cây ăn quả bằng tổng lượng sản phẩm (hàng hoá) chia cho năng suất dự tính.

4.1.6.1.3 Dự báo diện tích đồng cỏ chăn thả

Diện tích đồng cỏ chăn thả dự báo dựa vào những căn cứ và kết quả đánh giá thích nghi của đất và diện tích đất có thể dùng làm đồng cỏ trong số đất chưa sử dụng, nhu cầu về lượng sản phẩm gia súc trong và ngoài vùng (sản phẩm hàng hóa).

Nhu cầu sản phẩm quyết định bởi tập tính sinh hoạt, mức độ tiêu dùng và thông tin từ thị trường tiêu thụ... Từ lượng nhu cầu sản phẩm sẽ tính được số đầu con gia súc. Cùng với sức tải số lượng con gia súc trên một đơn vị diện tích sẽ tính được nhu cầu diện tích đồng cỏ chăn thả. Sức tải gia súc có thể tính như sau:

$$\begin{aligned} & \text{Sản lượng cỏ (kg/ha)} * \text{Tỷ lệ sử dụng (\%)} \\ & \text{Sức tải gia súc (con/ha)} = \frac{\text{Số ngày chăn thả} * \text{Lượng thức ăn (kg/con/ngày)}}{\text{Hoặc theo công thức:}} \\ & \text{Số ngày chăn thả} * \text{Lượng thức ăn (kg/con/ngày)} \\ & \text{Sức tải gia súc} = \frac{\text{Sản lượng cỏ (kg/ha)} * \text{Tỷ lệ sử dụng (\%)}}{\text{Sức tải gia súc}} \end{aligned}$$

4.1.6.1.4 Dự báo nuôi trồng thủy sản

Diện tích nuôi trồng thủy sản được xác định căn cứ vào điều kiện tự nhiên và diện tích mặt nước thích hợp với việc nuôi trồng thủy sản (theo kết quả của đánh giá thích nghi đất đai). Ngoài ra còn tính đến nhu cầu về loại sản phẩm này.

Mặc dù hiệu quả kinh tế nuôi trồng thủy sản đôi khi cao hơn nhiều so với hiệu quả kinh tế ngành trồng trọt, nhiều nơi đã đào ao để phát triển nghề này. Tuy nhiên, không nên phát triển quá mức do nuôi trồng thủy sản thường chịu tác động của nhiều yếu tố, đặc biệt là sự hạn chế về mặt kỹ thuật và phòng trị bệnh cho thủy sản. Vì vậy, diện tích nuôi trồng thủy sản nên xác định dựa vào đặc điểm của nguồn tài nguyên đất đai của địa phương, yêu cầu của thị trường, giống, điều kiện nuôi dưỡng và năng suất.

4.1.6.1.5 Dự báo nhu cầu đất lâm nghiệp

Diện tích đất lâm nghiệp dựa vào 2 căn cứ sau:

- Kết quả đánh giá tính thích nghi và khả năng tận dụng các loại đất hiện chưa được sử dụng.
- Yêu cầu phát triển KTXH (nhu cầu về lâm sản) kết hợp với bảo vệ đất đai và môi trường sinh thái.

Diện tích đất lâm nghiệp cần phát triển được xem xét cụ thể đối với từng loại rừng (rừng đặc dụng, rừng phòng hộ, rừng sản xuất) và được dự báo theo công thức sau:

$$SRQ = SRH - SRC + SRT$$

Trong đó:

SRQ : Diện tích rừng năm quy hoạch

SRH : Diện tích rừng năm hiện trạng

SRC : Diện tích rừng chuyển mục đích trong thời kỳ

SRT : Diện tích rừng trồng mới và khoanh nuôi tái sinh trong thời kỳ.

Dự báo diện tích rừng đặc dụng phụ thuộc vào đặc điểm của khu vực. Căn cứ vào yêu cầu bảo vệ nguồn gen động thực vật và tỷ lệ che phủ thích hợp để bảo vệ môi trường sinh thái sẽ hình thành các khu rừng quốc gia, rừng cấm, vùng đệm và các khu đặc dụng khai thác...

Rừng bảo vệ gồm rừng phòng hộ đầu nguồn, rừng phòng hộ ven biển, rừng phòng hộ ven đường giao thông, xung quanh công trình, khu dân cư, đai rừng phòng hộ đồng ruộng. Với mục đích chủ yếu là bảo vệ nguồn nước đất đai, cây trồng, công trình; phòng gió cát tránh ô nhiễm... Diện tích loại rừng này được xác định căn cứ vào mục đích phòng hộ và điều kiện tự nhiên cụ thể của khu vực.

Dự báo diện tích rừng sản xuất phải dựa trên yêu cầu về các loại lâm sản như: gỗ nguyên liệu cho công nghiệp, gỗ phục vụ cho xây dựng, làm đồ gỗ tiêu dùng, chống lò, củi đun... cho vùng, cũng như ngoài vùng căn cứ theo chỉ tiêu kế hoạch hoặc yêu cầu của thị trường bên ngoài. Từ nhu cầu sản phẩm lâm sản và năng

suất của đơn vị diện tích rừng (xác định bởi giống cây, chu kỳ sản xuất, trình độ quản lý...) có thể dự báo được diện tích rừng cần thiết.

Do điều kiện tự nhiên của các vùng đất khác nhau, vì vậy, diện tích rừng được xác định phải phù hợp với tình hình cụ thể của khu vực. Đối với những vùng diện tích gò đồi, núi cao chiếm tỷ lệ lớn trong tổng diện tích tự nhiên, việc phát triển lâm nghiệp là con đường có hiệu quả nhất để làm giàu và nâng cao đời sống dân cư. Ở vùng đồng bằng, diện tích rừng và diện tích đất có khả năng trồng rừng rất nhỏ, tuy nhiên, cũng không thể thiếu được nghề rừng. Mục đích phát triển ngành lâm nghiệp ở đây không phải vì lợi ích kinh tế, mà vì hiệu quả môi trường, hiệu quả xã hội. Phát triển lâm nghiệp giúp cải thiện môi trường và đầu tư gắn với phát triển du lịch nhằm thoả mãn các nhu cầu sinh hoạt về tinh thần của nhân dân.

4.1.6.2 Dự báo nhu cầu đất phi nông nghiệp

4.1.6.2.1 Dự báo nhu cầu đất phát triển đô thị

Có nhiều yếu tố ảnh hưởng đến việc xác định nhu cầu đất để phát triển đô thị như: số dân và mật độ dân số, trình độ phát triển KTXH, điều kiện cơ sở hạ tầng (giao thông, cấp điện, nước...), tính lịch sử, đặc điểm các tụ điểm dân cư, các điều kiện địa hình, địa chất, thủy văn....

Khi dân số tăng, nhu cầu đất dùng để phát triển đô thị cũng tăng. Để xác định, thông thường sử dụng phương pháp chỉ tiêu định cho một nhân khẩu (bao gồm cả đất ở, đất xây dựng cơ sở hạ tầng, công trình phúc lợi công cộng, đất công viên cây xanh...) được quy định đối với từng cấp, loại đô thị. Tổng nhân khẩu có thể sử dụng kết quả dự báo dân số hoặc các chỉ tiêu khống chế theo kế hoạch hoá gia đình, khống chế mật độ dân số...

Như vậy nhu cầu đất phát triển đô thị được xác định theo công thức sau:

4.1.6.2.1.1 $Z = N \times P$

Trong đó:

Z : Diện tích đất phát triển đô thị

N : Số dân thành thị

P : Định mức dùng đất cho một khẩu đô thị năm quy hoạch.

Như theo định mức đô thị của Việt Nam đối với đô thị loại III và là 70 - 80 m² /người, cơ cấu xây dựng đất đô thị:

- Đất CN-TTCN: 12 -14%
- Đất các trung tâm công cộng: 3 - 4%
- Đất khu dân cư: 45 - 48%
- Đất giao thông: 12 - 13%
- Đất khu TDTT, công viên, cây xanh: 20 - 23%

Trong phạm vi ranh giới hành chính của đô thị đôi khi còn có các loại đất nông nghiệp, lâm nghiệp, sông hồ và đất dùng cho các mục đích đặc thù khác.

Ngoài ra, quy mô diện tích đất phát triển các đô thị còn được xác định căn cứ vào quy mô dân số lịch sử, mức độ tương quan, phù hợp giữa hiện trạng dân số và diện tích đất đang sử dụng, khả năng giải tỏa, điều tiết bình quân diện tích đang sử dụng của các hộ dân, khả năng mở rộng và phát triển đô thị của các khu đất nằm tiếp giáp đô thị... Diện tích mới gia tăng bằng tổng nhu cầu diện tích trừ đi diện tích hiện trạng.

Diện tích đất dùng cho xây dựng nhà ở trong đô thị phụ thuộc vào quy hoạch chi tiết đô thị về phạm vi các khu ở, cấu trúc các kiểu nhà (cao tầng, chung cư, hộ độc lập, biệt thự...)... Đối với các đô thị nhỏ khi cần xác định diện tích đất dùng xây dựng nhà ở cho dân (dạng biệt lập), có thể căn cứ vào số hộ có nhu cầu và định mức diện tích đất cho một nông hộ. Số hộ mới gia tăng trong thời kỳ quy hoạch bằng số dân gia tăng chia cho số khẩu bình quân trong hộ.

4.1.6.2.2 Dự báo nhu cầu đất khu dân cư nông thôn

Tổng diện tích đất dân cư nông thôn (bao gồm diện tích đất ở, đất xây dựng các công trình phục vụ sản xuất, sinh hoạt cho dân cư nông thôn) ở năm định hình quy hoạch (hay của từng giai đoạn dự báo) được xác định cho toàn đơn vị xã hoặc tính riêng cho từng khu dân cư. Công thức tính tổng quát như sau:

$$P = P1 + P2$$

$$P1 = ([U+FOE5] aH + [U+FOE5] RN) K$$

$$P2 = [U+FOE5] mQ$$

Trong đó:

P : Tổng diện tích đất khu dân cư nông thôn

P1 : Diện tích đất ở và các công trình hành chính - phúc lợi công cộng

P2 : Diện tích đất xây dựng các công trình phục vụ sản xuất nằm trong ranh giới khu dân cư.

A : Định mức đất cho từng loại hộ của địa phương

H : Số hộ theo từng loại ở năm quy hoạch

R : Định mức diện tích các công trình công cộng và cây xanh cho một người dân

N : Số dân trong khu dân cư năm quy hoạch

K : Tỷ lệ diện tích hợp lý diện tích chiếm đất làm đường đi trong khu dân cư

M : Số đơn vị tính cho công trình xây dựng (tổng sản phẩm, con gia súc, đơn vị công suất ...)

Q : Định mức diện tích cho một đơn vị tính

Trong mỗi khu dân cư nông thôn diện tích đất ở có ý nghĩa quan trọng, thường chiếm tỷ lệ lớn và do các yếu tố sau quyết định:

- Số dân hiện tại và theo dự báo
- Số hộ hiện tại và theo dự báo (để xác định số hộ phát sinh).
- Số hộ nằm trong vùng giải tỏa
- Số nóc nhà (mộ, khuôn viên), số hộ sống chung trong một nhà (để xác định số hộ tồn đọng).
- Diện tích đất của một nhà (để xác định số hộ có khả năng tự dân).
- Định mức diện tích đất cho một hộ của địa phương
- Số nam giới ở độ tuổi kết hôn, tỷ lệ lập gia đình
- Số phụ nữ nhỡ thì, diện chính sách.
- Phong tục chung sống các thế hệ, thừa kế ở địa phương (để xác định tỷ lệ tách hộ)

Trong thực tế việc phân bổ đất khu dân cư thường dựa trên các điểm dân cư đã hình thành. Vấn đề đặt ra là xác định nhu cầu diện tích đất ở mới để mở rộng hoặc phát triển khu dân cư.

Diện tích đất ở mới phụ thuộc vào số hộ cần được cấp đất ở (gồm số hộ phát sinh có nhu cầu đất ở; số hộ giải tỏa; số hộ tồn đọng; số hộ có khả năng tự dân) và định mức cấp cho một hộ. Có thể tính theo công thức sau:

$$Pở = (HP + HG + Ht - Htd) D$$

Trong đó:

Pở : Nhu cầu diện tích đất ở mới của khu dân cư

Hp : Số hộ phát sinh có nhu cầu đất ở trong thời kỳ quy hoạch

HG : Số hộ giải tỏa do thu hồi đất

Ht : Số hộ tồn đọng (số phụ nữ lỡ thì, các hộ thuộc diện chính sách chưa được cấp đất ở, các hộ chung sống trong một nhà với diện tích đất ở không vượt quá mức tiêu chuẩn 1 hộ)

Htd : Số hộ có khả năng tự dân (số hộ được thừa kế hoặc có diện tích đất ở vượt nhiều so với tiêu chuẩn quy định của địa phương)

D : Định mức cấp đất ở cho một hộ theo điều kiện của địa phương

4.1.6.2.3 Dự báo nhu cầu đất phát triển công nghiệp

Các loại hình công nghiệp khá đa dạng như: khu cụm công nghiệp, khu công nghệ cao, khu chế xuất, các khu công nghiệp đặc thù về khai thác quặng, dầu mỏ, than đá, luyện kim, điện lực các công trình, dự án phát triển công nghiệp, các xí nghiệp nhà máy biệt lập... nằm trong hoặc nằm ngoài khu dân cư.

Dự báo nhu cầu sử dụng đất cho các khu công nghiệp độc lập, các công trình, dự án công nghiệp nằm xen kẽ trong các khu dân cư... được xác định căn cứ theo quy hoạch công nghiệp do các đơn vị chuyên ngành thực hiện.

Căn cứ theo yêu cầu sử dụng đất ghi trong dự án tiền khả thi đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền chấp thuận, các ngành sẽ tự xác định nhu cầu diện tích đất cần thiết dựa vào định mức (tiêu chuẩn) diện tích xây dựng hiện hành và mật độ xây dựng đối với quy mô phát triển từng loại công trình của ngành.

Quy hoạch sử dụng đất đai sẽ tiến hành tổng hợp dự báo nhu cầu sử dụng đất của các ngành, kiểm tra theo định mức quy định, bổ sung, điều hoà và cân đối chung quỹ đất cho phát triển công nghiệp và các mục đích sử dụng khác trên địa bàn.

4.1.6.2.4 Dự báo nhu cầu đất phát triển giao thông

Nhu cầu đất giao thông bao gồm đất dùng để xây dựng đường sắt, đường bộ, sân bay, hải cảng... do các đơn vị chuyên ngành lập dự báo căn cứ vào quy hoạch phát triển của ngành, chủ yếu là sử dụng các quy định về chỉ tiêu định mức chiếm đất của từng ngành. Các chỉ tiêu định mức sử dụng đất được xác định cho từng đơn vị chiều dài của đường (số diện tích chiếm đất/1km) và quy định cụ thể theo loại địa hình (vùng đồng bằng diện tích chiếm đất ít hơn so với vùng đồi núi), đặc điểm khu vực từng cung đường (chạy qua đất bằng, qua thành phố, khu dân cư, chỗ phải đào, đắp nền đường). Đối với đường sắt theo loại và khổ của đường (đường đơn, đường kép, khổ rộng hẹp). Đối với đường bộ theo cấp kỹ thuật và cấp quản lý của đường (đường cao tốc, đường cấp I, II, III, IV...) đường quốc lộ, tỉnh lộ, huyện lộ, liên xã, liên thôn, đường nội bộ...).

Mỗi loại và cấp kỹ thuật của đường đều có các thông số kỹ thuật và chỉ tiêu về chiều rộng mặt đường, nền đường, chỉ giới an toàn giao thông.... Cấp kỹ thuật được xác định căn cứ vào mục đích ý nghĩa và lưu lượng vận tải (số xe chạy qua trong ngày) của từng cung đường.

Diện tích đất cần dùng cho phát triển giao thông cũng có thể được xác định vào mối tương quan thuận giữa lưu lượng hàng hoá vận chuyển trong năm và diện tích chiếm đất của mạng lưới đường.

Nhu cầu đất dành cho ngành hàng không được xác định căn cứ vào đẳng cấp sân bay (đường bay quốc tế, trong nước; đường bay dài, trung bình, ngắn).

4.1.6.2.5 Dự báo nhu cầu đất phát triển thủy lợi

Diện tích đất dùng cho thủy lợi được xác định căn cứ vào quy hoạch và dự báo nhu cầu đất của ngành. Ngoài ra có thể tính dựa theo các số liệu thống kê bình quân tỷ lệ đất thủy lợi đặc trưng cho từng khu vực trong nhiều năm; theo tiêu chuẩn, bố cục và diện tích chiếm đất của các công trình thủy lợi hiện có.

4.1.7 Xây dựng và luận chứng phương án quy hoạch sử dụng đất đai

4.1.7.1 Xây dựng phương án QHSDDD

Các phương án QHSD đất đai được xây dựng trên cơ sở có sự hiệp thương (thông qua hội nghị, hội thảo để thoả thuận và lấy ý kiến đóng góp) với các ban ngành liên quan về nhu cầu diện tích, loại đất và phạm vi phân bố sử dụng.

Yêu cầu của phương án quy hoạch là:

- Được các ban ngành chấp nhận
- Phù hợp với tình hình thực tế và
- Có tính khả thi cao.

Nội dung chính của phương án quy hoạch là:

- Bố trí đất đai với cơ cấu hợp lý theo không gian bằng cách khoanh xác định các loại đất chính (đất NN, đất LN, đất khu dân cư nông thôn, đất đô thị, đất chuyên dùng và đất chưa sử dụng)

CHƯƠNG 4. MỘT SỐ CHỈ DẪN VỀ NỘI DUNG VÀ PHƯƠNG PHÁP LẬP QUY HOẠCH VÀ KẾ HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT ĐAI Ở VIỆT NAM

- Định tuyến lựa chọn địa điểm cụ thể cho các dự án, công trình, các khu đất sử dụng theo từng mục đích cụ thể đối với sản xuất NN, LN... (căn cứ vào yêu cầu về vị trí, địa lý, địa hình, địa mạo, thổ nhưỡng, chất lượng đất, địa chất thủy văn, lũ lụt, tiêu thoát nước, giao thông đi lại môi trường....) và thời gian (định kỳ thực hiện cho từng mục đích sử dụng đất).

Kết quả phản ánh nội dung của phương án quy hoạch được thể hiện:

- Bảng báo cáo thuyết minh, trong hệ thống biểu cân đối sử dụng đất đai
- Khoanh vẽ trên bản đồ quy hoạch sử dụng đất đai.

Báo cáo thuyết minh quy hoạch được soạn thảo theo đề cương hướng dẫn viết "Báo cáo quy hoạch sử dụng đất đai" do TCDC quy định (kèm theo CV số 1814/CV-TCDC, ngày 12/10/1998).

4.1.7.2 Cân đối và điều chỉnh các chỉ tiêu SDDĐ

4.1.7.2.1 Mục đích

Nhằm điều hòa 3 mối quan hệ sau đây:

- Quan hệ giữa đất nông nghiệp và đất phi nông nghiệp
- Quan hệ giữa các ngành sử dụng đất thuộc khu vực I: Nông-Lâm-Ngư
- Quan hệ giữa các ngành sử dụng đất phi nông nghiệp (theo các mục đích chuyên dùng).

4.1.7.2.2 Nhiệm vụ chủ yếu

- Đề xuất phương án cân đối; điều chỉnh sử dụng các loại đất
- Xác định các chỉ tiêu khống chế sử dụng các loại đất phi nông nghiệp.
- Đề xuất phương án phân phối, điều chỉnh sử dụng đất cho cấp dưới.

4.1.7.2.3 Phương pháp cân đối các chỉ tiêu SDDĐ

- Phương pháp cân bằng chỉ tiêu sử dụng đất: Bản chất của phương pháp là đưa ra dự thảo các chỉ tiêu sử dụng đất (căn cứ vào mục tiêu, nhiệm vụ, khả năng phát triển và nhu cầu về diện tích, đặc tính của đất, loại đất sử dụng và vị trí phân bố cục bộ của các ban ngành), tiến hành hiệp thương (thông qua hội nghị, hội thảo), sau đó điều chỉnh. Quá trình được lặp lại nhiều lần cho đến khi thống nhất được các chỉ tiêu khung và chỉ tiêu sử dụng các loại đất của các ban ngành.
- Phương pháp cân đối tổng hợp: Là xác định một cơ cấu loại hình sử dụng đất đai hợp lý trên cơ sở cân đối với tổng diện tích đất hiện có (có sự cân nhắc, tính toán một cách hợp lý, thoả đáng diện tích tăng giảm các loại đất trong khuôn khổ giới hạn quỹ đất đai của địa phương). Những vấn đề cần lưu ý của phương pháp:
 - Xác định các loại hình sử dụng đất có trọng điểm và toàn diện (theo thứ tự ưu tiên và tầm quan trọng, nhưng không được coi nhẹ các ngành khác).
 - Tuân thủ nguyên tắc ưu tiên dành đất tốt cho sản xuất nông nghiệp (đặc biệt là đất canh tác).
 - Đảm bảo điều hoà tối đa yêu cầu sử dụng đất theo dự báo cho các ngành căn cứ vào tiềm lực, khả năng về vốn, lao động, thiết bị, quy trình,... và khả năng cung cấp của quỹ đất (về số lượng, chất lượng, vị trí phân bố và điều kiện sản xuất...).

4.1.7.2.4 Điều chỉnh các chỉ tiêu sử dụng đất

Lượng cung (với số lượng đất đai, đặc điểm tính chất, và vị trí phân bố hiện tại) và cầu (về diện tích kèm theo yêu cầu đặc tính và vị trí phân bố nhất định) các loại đất của kỳ quy hoạch được xác định căn cứ vào kết quả đánh giá tính thích nghi của đất đai và nhu cầu dự báo sử dụng đất của các ngành. Trên cơ sở phân tích, so sánh lượng cung cầu đất đai có tính đến khả năng đất và trình độ KHKT sẽ điều chỉnh các loại đất như sau:

- Đất nông nghiệp: Diện tích từng loại đất NN năm định hình quy hoạch bằng diện tích hiện có cộng với diện tích tăng thêm (do khai hoang, cải tạo, phục hồi...), trừ đi diện tích giảm trong kỳ quy hoạch (chuyển sang mục đích chuyên dùng, chuyển đổi cơ cấu đất nông nghiệp, thoái hóa, bỏ hoang do thiên tai...). Để đáp ứng yêu cầu các loại sản phẩm trồng trọt, chăn nuôi, thủy sản cần xác định đủ diện tích đất NN cơ bản căn cứ vào nhu cầu ở năm dân số tăng cao nhất và năng suất dự tính.
- Đất nghề rừng (bao gồm cả đất cây lâu năm, nghề làm vườn): Bằng diện tích năm hiện trạng trừ đi diện tích chuyển đổi mục đích và cơ cấu cộng với diện tích mới khai hoang trong kỳ quy hoạch. Các loại đất này phải mất nhiều năm mới cho sản phẩm và có hiệu ích bảo vệ môi trường sinh thái, vì vậy, cần chú ý đến phương thức khai thác sử dụng và cải tạo ngay cả trong những điều kiện bình thường.
- Đất phi nông nghiệp (bao gồm cả đất ở): Loại đất này thường dùng để xây dựng, được tính bằng tổng diện tích đất đai trừ đi diện tích đất nông-lâm nghiệp và các đất chưa sử dụng không thích hợp cho xây dựng, cộng với diện tích loại đất này hiện có. Xu hướng của các loại đất chuyên dùng là tăng liên tục hàng năm theo yêu cầu phát triển KT-XH, vì vậy cần chú ý sử dụng tiết kiệm và khai thác hết tiềm lực của đất đai (khả năng tăng tầng, định mức hợp lý, tăng mật độ xây dựng...), hạn chế lấy vào đất nông nghiệp, đặc biệt là đất lúa, lúa-màu và các loại đất cho năng suất cao.
- Đất chưa sử dụng: Loại đất này thường có xu thế giảm dần hàng năm do nhu cầu ngày càng tăng về khai thác đưa vào sử dụng cho các mục đích khác nhau. Qua phân tích khả năng chưa được khai thác và sử dụng sẽ tính được diện tích đất chưa sử dụng.

4.1.7.2.5 Lập biểu cân đối các chỉ tiêu sử dụng đất (biểu chu chuyển đất đai):

Sau khi điều chỉnh nhu cầu về số lượng và cơ cấu sử dụng đất đai cho các ngành sẽ lập biểu cân đối các chỉ tiêu sử dụng đất (biểu chu chuyển mục đích hay công dụng của đất đai). Đây là tài liệu gốc làm cơ sở để phân tích, đánh giá biến động sử dụng các loại đất đai trong thời kỳ quy hoạch, phục vụ việc đề xuất các giải pháp phù hợp hơn trong khai thác sử dụng và quản lý đất đai.

- Cấu tạo biểu: Ngoài phần cơ bản (tên biểu, các chỉ tiêu, mã số, người lập biểu...), nội dung biểu được cấu tạo bởi phần chính và phần tổng hợp.
- Phần chính của biểu: Là các ô chỉ tiêu loại đất được giới hạn bởi các hàng, cột. Theo chiều ngang phản ánh biến động giảm của các chỉ tiêu sử dụng đất trong thời kỳ quy hoạch (diện tích giảm của một loại đất để chuyển sang mục đích khác). Theo chiều dọc biểu thị hướng điều chỉnh tăng của các loại đất ở năm định hình quy hoạch (diện tích tăng của một loại đất từ các loại đất khác). Các ô của cùng một chỉ tiêu (đóng khung đậm) là phần diện tích còn lại (không thay đổi mục đích sử dụng) của loại đất đó sau thời kỳ quy hoạch.
- Phần tổng hợp của biểu: Là 3 cột cuối (cộng giảm, biến động, diện tích năm quy hoạch để kiểm tra). Cách tính số liệu của phần tổng hợp như sau:

Chỉ tiêu "cộng tăng": Tổng số liệu có ô theo cột (trừ ô đóng khung đậm).

Chỉ tiêu "cộng giảm": Tổng số liệu các ô theo hàng (trừ ô đóng khung đậm).

Chỉ tiêu "biến động": Số liệu cộng tăng trừ đi số liệu cộng giảm theo từng loại đất (khi cộng tăng lớn hơn cộng giảm lấy dấu +, ngược lại lấy dấu -).

Diện tích của từng loại đất ở năm định hình quy hoạch được xác định bằng hai cách: theo cột cuối - diện tích năm hiện trạng cộng với số liệu biến động; theo hàng cuối trừ diện tích còn lại (số liệu ô đóng khung đậm) cộng với số liệu cộng tăng.

- Yêu cầu kiểm tra số liệu:
- Diện tích quy hoạch của từng loại đất ở cột cuối và hàng cuối phải giống nhau.
- Khi tổng diện tích tự nhiên không thay đổi trong thời kỳ quy hoạch thì đối với các loại đất chính: Tổng diện tích cộng tăng bằng tổng diện tích cộng giảm và tổng đại số số liệu biến động bằng không.

Trên cơ sở kết quả cân đối của biểu chu chuyển đất đai sẽ lập biểu tổng hợp các chỉ tiêu sử dụng đất đai theo quy hoạch. Đối với quy hoạch sử dụng đất đai từ cấp Huyện trở lên sẽ phân bổ chỉ tiêu không chế sử dụng các loại đất đến từng đơn vị hành chính cấp dưới một cấp (cả nước đến tỉnh, tỉnh đến huyện, huyện đến xã) và xây dựng biểu khống chế các chỉ tiêu đất đai theo quy hoạch. Ngoài ra, đối với từng loại đất sử dụng theo mục đích phi nông nghiệp cần lập biểu chỉ tiêu khống chế các loại đất cho từng dự án trong thời kỳ quy hoạch, trong đó nêu rõ diện tích chiếm dụng các loại đất cho mục đích phi nông nghiệp, đặc biệt là đất canh tác lúa và lúa - màu.

4.1.7.3 Đánh giá và luận chứng phương án quy hoạch

Căn cứ theo các mục tiêu khác nhau, khả năng và mức độ có thể đầu tư sẽ xây dựng một vài phương án quy hoạch sử dụng đất đai. Trong những trường hợp như vậy, cần lấy ý kiến của các bộ, ban ngành và tiến hành đánh giá tổng hợp, so sánh về tính khả thi, các loại hiệu ích và các ưu khuyết điểm để lựa chọn phương án tốt nhất. Nội dung chủ yếu của đánh giá phương án quy hoạch là: đánh giá khả thi về kỹ thuật; đánh giá tính khả thi về tổ chức; đánh giá tổng hợp 3 hiệu ích: KT-XH-MT.

4.1.7.3.1 Đánh giá tính khả thi về kỹ thuật

Nội dung đánh giá tính khả thi về kỹ thuật bao gồm: xem xét tính chính xác, độ tin cậy của các thông tin, số liệu và tài liệu cơ bản được sử dụng để xây dựng phương án quy hoạch; mức độ đầy đủ về căn cứ dùng để điều chỉnh các loại sử dụng đất; chất lượng cân bằng quan hệ cung cầu về đất đai để thực hiện các mục tiêu quy hoạch; khả năng điều tiết tốt các yêu cầu sử dụng đất của các ban ngành; mức độ phù hợp của các chỉ tiêu đất đai với quy hoạch sử dụng đất đai của cấp trên; mức độ xử lý các mối quan hệ giữa cục bộ và tổng thể, giữa trước mắt và lâu dài, giữa quốc gia và địa phương, giữa tập thể và cá nhân...

4.1.7.3.2 Đánh giá tính khả thi về tổ chức

Nội dung đánh giá bao gồm: Mức độ trưng cầu ý kiến của các đối tượng sử dụng đất trong phương án quy hoạch và tập hợp ý kiến của công chúng; mức cân đối giữa trình độ, khả năng đầu tư và các điều kiện đảm bảo cho phương án quy hoạch thực hiện được; mức độ nhiều ít về nguồn đất đai dự phòng cho quá trình thực hiện quy hoạch; tính hợp lý, hiệu quả, tiện ích đối với sản xuất và đời sống dân sinh của phương án quy hoạch sử dụng đất đai.

4.1.7.3.3 Đánh giá tổng hợp 3 hiệu ích: KT-XH-MT

- Hiệu quả kinh tế: Chủ yếu là so sánh dự báo giá trị sản lượng của một đơn vị diện tích đất đai theo phương án quy hoạch, cũng như mối quan hệ giữa đầu tư và sản lượng đối với sự phát triển bền vững kinh tế. Lợi ích kinh tế thể hiện thông qua hiệu quả đầu tư, mức độ tiết kiệm đất đai trong sử dụng; giá thành sản phẩm; số lượng và chất lượng sản phẩm; giá trị lợi nhuận....
- Hiệu quả xã hội: Mức độ nâng cao đời sống của dân theo mục tiêu hàng đầu là "có cơm ăn, áo mặc và chỗ ở"; mức độ thoả mãn các yêu cầu về đất đai cho các ngành kinh tế quốc dân; khả năng đáp ứng cung cấp lương thực, rau và các loại nông sản khác cho dân cư thành phố với việc thay đổi diện tích canh tác; mức độ thoả mãn yêu cầu về đất xây dựng đô thị và khu dân cư nông thôn, các công trình công nghiệp giao thông và thủy lợi, năng lượng, bưu chính viễn thông và các công trình phúc lợi công cộng khác... theo nguyên tắc "có trọng điểm, nhưng đảm bảo phát triển toàn diện".

- Hiệu quả môi trường sinh thái: Đánh giá hiệu ích môi trường sinh thái chủ yếu là xem xét các khả năng cải thiện điều kiện môi trường sinh thái; nâng cao độ phì nhiêu và tính sản xuất của đất; giữ nước trong đất; bảo vệ tài nguyên đất đai, tăng diện tích các loại rừng; phòng ngừa ô nhiễm; nâng cao khả năng phòng chống và hạn chế tác động của thiên tai...

4.1.7.4 Biên soạn bản đồ quy hoạch sử dụng đất đai

Bản đồ quy hoạch sử dụng đất đai là thành quả quan trọng của quá trình lập QHSDĐĐ. Trên đó phản ánh toàn bộ phương hướng và nội dung sử dụng đất đai trong tương lai. Là căn cứ, cơ sở và chỗ dựa cơ bản để điều hành vĩ mô về quản lý, sử dụng đất đai.

- Nguồn tài liệu chính: Tài liệu chính dùng để biên tập bản đồ quy hoạch sử dụng đất đai gồm có:
 - Bản đồ hiện trạng ở thời điểm lập quy hoạch
 - Bản đồ đánh giá thích nghi của đất đai
 - Các bản đồ quy hoạch chuyên ngành, lĩnh vực.
 - Các tài liệu có liên quan đến nội dung quy hoạch sử dụng đất đai.
- Nội dung thể hiện: Trên bản đồ quy hoạch sử dụng đất đai phải thể hiện các nội dung sau:
 - Các yếu tố địa lý chủ yếu như điểm cao khống chế, mạng lưới thủy văn, mạng lưới đường xá, ranh giới hành chính.
 - Hiện trạng các loại đất cụ thể theo từng mục đích sử dụng.
 - Các loại đất chính theo quy hoạch bao gồm: đất nông nghiệp, đất lâm nghiệp, đất khu dân cư nông thôn, đất đô thị, đất chuyên dùng và đất chưa sử dụng. Thể hiện chi tiết, cụ thể đối với các dự án và công trình như: đất xây dựng trong các khu dân cư (các công trình phúc lợi công cộng), đất dành cho công trường xí nghiệp khai thác độc lập, đất xây dựng giao thông, thủy lợi, đất dành cho du lịch và vùng bảo vệ tự nhiên...
 - Vẽ và thể hiện trên bản đồ: Chuyển vẽ lên bản đồ quy hoạch sử dụng đất đai diện tích, phạm vi, vị trí quy hoạch sử dụng các loại đất (đưa vào bản đồ phần diện tích tăng, giảm sau khi so sánh các loại sử dụng đất ở thời điểm hiện trạng và theo quy hoạch).

Các nội dung thể hiện trên bản đồ quy hoạch sử dụng đất đai (như: ranh giới, loại đất, biểu đồ ký hiệu, màu sắc, kiểu chữ và bố cục bản đồ...) thực hiện theo đúng hướng dẫn của Tổng Cục Địa Chính (Tập ký hiệu bản đồ hiện trạng và quy hoạch sử dụng đất đai ban hành kèm theo quyết định số 407/QĐ/ĐC ngày 07/06/1995 của TCDC).

Cần lưu ý: Khi ranh giới sử dụng các loại đất giữa hiện trạng và quy hoạch không trùng khớp nhau, trên bản đồ quy hoạch sẽ dùng đường nối đứt đoạn để biểu thị các ranh giới quy hoạch. Khi quy hoạch chuyển mục đích sử dụng của một mảnh đất nào đó, vẫn giữ lại ranh giới theo hiện trạng mảnh nhằm phản ánh tình hình thay đổi của mảnh đất đó theo quy hoạch so với hiện trạng.

4.2 QUY HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT ĐAI VÀ LUẬT ĐẤT ĐAI 2003

4.2.1 Bản đồ hiện trạng sử dụng đất và bản đồ quy hoạch sử dụng đất

Điều 20. Bản đồ hiện trạng sử dụng đất và bản đồ quy hoạch sử dụng đất

1. Bản đồ hiện trạng sử dụng đất được lập năm năm một lần gắn với việc kiểm kê đất đai quy định tại Điều 53 của Luật này để phục vụ cho việc quản lý quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất.

CHƯƠNG 4. MỘT SỐ CHỈ DẪN VỀ NỘI DUNG VÀ PHƯƠNG PHÁP LẬP QUY HOẠCH VÀ KẾ HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT ĐAI Ở VIỆT NAM

2. Bản đồ quy hoạch sử dụng đất được lập mười năm một lần gắn với kỳ quy hoạch sử dụng đất quy định tại Điều 24 của Luật này.

Bản đồ quy hoạch sử dụng đất của xã, phường, thị trấn được lập trên bản đồ địa chính gọi là bản đồ quy hoạch sử dụng đất chi tiết.

3. Bộ Tài nguyên và Môi trường chỉ đạo việc khảo sát, đo đạc, lập và quản lý bản đồ hiện trạng sử dụng đất, bản đồ quy hoạch sử dụng đất trong phạm vi cả nước và tổ chức thực hiện việc lập bản đồ hiện trạng sử dụng đất, bản đồ quy hoạch sử dụng đất của cả nước.

4. Ủy ban nhân dân có trách nhiệm thực hiện việc kiểm kê đất đai ở địa phương nào thì tổ chức thực hiện việc lập bản đồ hiện trạng sử dụng đất của địa phương đó.

Ủy ban nhân dân có trách nhiệm tổ chức thực hiện việc lập quy hoạch sử dụng đất của địa phương nào thì tổ chức thực hiện việc lập bản đồ quy hoạch sử dụng đất của địa phương đó.

4.2.2 Quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất (Mục 2)

Điều 21. Nguyên tắc lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất

Việc lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất phải bảo đảm các nguyên tắc sau đây:

1. Phù hợp với chiến lược, quy hoạch tổng thể, kế hoạch phát triển kinh tế - xã hội, quốc phòng, an ninh;
2. Được lập từ tổng thể đến chi tiết; quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất của cấp dưới phải phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất của cấp trên; kế hoạch sử dụng đất phải phù hợp với quy hoạch sử dụng đất đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền quyết định, xét duyệt;
3. Quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất của cấp trên phải thể hiện nhu cầu sử dụng đất của cấp dưới;
4. Sử dụng đất tiết kiệm và có hiệu quả;
5. Khai thác hợp lý tài nguyên thiên nhiên và bảo vệ môi trường;
6. Bảo vệ, tôn tạo di tích lịch sử - văn hoá, danh lam thắng cảnh;
7. Dân chủ và công khai;
8. Quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất của mỗi kỳ phải được quyết định, xét duyệt trong năm cuối của kỳ trước đó.

Điều 22. Căn cứ để lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất

1. Căn cứ để lập quy hoạch sử dụng đất bao gồm:
 - a) 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 và các địa phương;
 - b) Kế hoạch phát triển kinh tế - xã hội của Nhà nước;
 - c) Điều kiện tự nhiên, kinh tế, xã hội và nhu cầu của thị trường;
 - d) Hiện trạng sử dụng đất và nhu cầu sử dụng đất;
 - e) Định mức sử dụng đất;
 - f) Tiên bộ khoa học và công nghệ có liên quan đến việc sử dụng đất;
 - g) Kết quả thực hiện quy hoạch sử dụng đất kỳ trước.
2. Căn cứ để lập kế hoạch sử dụng đất bao gồm:
 - a) Quy hoạch sử dụng đất đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền quyết định, xét duyệt;
 - b) Kế hoạch phát triển kinh tế - xã hội năm năm và hàng năm của Nhà nước;
 - c) Nhu cầu sử dụng đất của tổ chức, hộ gia đình, cá nhân, cộng đồng dân cư;
 - d) Kết quả thực hiện kế hoạch sử dụng đất kỳ trước;
 - e) Khả năng đầu tư thực hiện các dự án, công trình có sử dụng đất.

Điều 23. Nội dung quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất

1. Nội dung quy hoạch sử dụng đất bao gồm:
 - a) Điều tra, nghiên cứu, phân tích, tổng hợp điều kiện tự nhiên, kinh tế, xã hội và hiện trạng sử dụng đất; đánh giá tiềm năng đất đai;
 - b) Xác định phương hướng, mục tiêu sử dụng đất trong kỳ quy hoạch;
 - c) Xác định diện tích các loại đất phân bổ cho nhu cầu phát triển kinh tế - xã hội, quốc phòng, an ninh;
 - d) Xác định diện tích đất phải thu hồi để thực hiện các công trình, dự án;
 - e) Xác định các biện pháp sử dụng, bảo vệ, cải tạo đất và bảo vệ môi trường;
 - f) Giải pháp tổ chức thực hiện quy hoạch sử dụng đất.

2. Nội dung kế hoạch sử dụng đất bao gồm:

- a) Phân tích, đánh giá kết quả thực hiện kế hoạch sử dụng đất kỳ trước;
- b) Kế hoạch thu hồi diện tích các loại đất để phân bổ cho nhu cầu xây dựng kết cấu hạ tầng; phát triển công nghiệp, dịch vụ; phát triển đô thị, khu dân cư nông thôn; quốc phòng, an ninh;
- c) Kế hoạch chuyển diện tích đất chuyên trồng lúa nước và đất có rừng sang sử dụng vào mục đích khác, chuyển đổi cơ cấu sử dụng đất trong đất nông nghiệp;
- d) Kế hoạch khai hoang mở rộng diện tích đất để sử dụng vào các mục đích;
- đ) Cụ thể hoá kế hoạch sử dụng đất năm năm đến từng năm;
- e) Giải pháp tổ chức thực hiện kế hoạch sử dụng đất.

Điều 24. Kỳ quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất

1. Kỳ quy hoạch sử dụng đất của cả nước, tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương, huyện, quận, thị xã, thành phố thuộc tỉnh, xã, phường, thị trấn là mười năm.

2. Kỳ kế hoạch sử dụng đất của cả nước, tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương, huyện, quận, thị xã, thành phố thuộc tỉnh, xã, phường, thị trấn là năm năm.

Điều 25. Lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất

1. Chính phủ tổ chức thực hiện việc lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất của cả nước.

2. Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương tổ chức thực hiện việc lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất của địa phương.

3. Ủy ban nhân dân huyện thuộc tỉnh tổ chức thực hiện việc lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất của địa phương và quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất của thị trấn thuộc huyện.

Ủy ban nhân dân huyện, quận thuộc thành phố trực thuộc trung ương, Ủy ban nhân dân thị xã, thành phố thuộc tỉnh tổ chức thực hiện việc lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất của địa phương và quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất của các đơn vị hành chính cấp dưới, trừ trường hợp quy định tại khoản 4 Điều này.

4. Ủy ban nhân dân xã không thuộc khu vực quy hoạch phát triển đô thị trong kỳ quy hoạch sử dụng đất tổ chức thực hiện việc lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất của địa phương.

5. Quy hoạch sử dụng đất của xã, phường, thị trấn được lập chi tiết gắn với thửa đất (sau đây gọi là quy hoạch sử dụng đất chi tiết); trong quá trình lập quy hoạch sử dụng đất chi tiết, cơ quan tổ chức thực hiện việc lập quy hoạch sử dụng đất phải lấy ý kiến đóng góp của nhân dân.

Kế hoạch sử dụng đất của xã, phường, thị trấn được lập chi tiết gắn với thửa đất (sau đây gọi là kế hoạch sử dụng đất chi tiết).

6. Ủy ban nhân dân cấp có trách nhiệm tổ chức thực hiện việc lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất trình Hội đồng nhân dân cùng cấp thông qua quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất trước khi trình cơ quan nhà nước có thẩm quyền xét duyệt.

7. Quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất phải được trình đồng thời với kế hoạch phát triển kinh tế - xã hội.

Điều 26. Thẩm quyền quyết định, xét duyệt quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất

1. Quốc hội quyết định quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất của cả nước do Chính phủ trình.

2. Chính phủ xét duyệt quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất của tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương cùng thời với việc phê duyệt quy hoạch phát triển kinh tế xã hội.

3. Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương xét duyệt quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất của đơn vị hành chính cấp dưới trực tiếp.

4. Ủy ban nhân dân huyện, thị xã, thành phố thuộc tỉnh xét duyệt quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất của xã quy định tại khoản 4 Điều 25 của Luật này.

Điều 27. Điều chỉnh quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất

1. Việc điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất chỉ được thực hiện trong các trường hợp sau đây:

a) Có sự điều chỉnh mục tiêu phát triển kinh tế - xã hội, quốc phòng, an ninh đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền quyết định, xét duyệt mà sự điều chỉnh đó làm thay đổi cơ cấu sử dụng đất;

b) Do tác động của thiên tai, chiến tranh làm thay đổi mục đích, cơ cấu, vị trí, diện tích sử dụng đất;

c) Có sự điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất của cấp trên trực tiếp làm ảnh hưởng tới quy hoạch sử dụng đất của cấp mình;

d) Có sự điều chỉnh địa giới hành chính của địa phương.

2. Việc điều chỉnh kế hoạch sử dụng đất chỉ được thực hiện khi có sự điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất hoặc có sự thay đổi về khả năng thực hiện kế hoạch sử dụng đất.

3. Nội dung điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất là một phần của nội dung quy hoạch sử dụng đất. Nội dung điều chỉnh kế hoạch sử dụng đất là một phần của nội dung kế hoạch sử dụng đất.

4. Cơ quan nhà nước có thẩm quyền quyết định, xét duyệt quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất của cấp nào thì có thẩm quyền quyết định, xét duyệt điều chỉnh quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất của cấp đó.

Điều 28. Công bố quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất

Trong thời hạn không quá ba mươi ngày làm việc, kể từ ngày được cơ quan nhà nước có thẩm quyền quyết định hoặc xét duyệt, quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất phải được công bố công khai theo quy định sau đây:

1. Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn có trách nhiệm công bố công khai quy hoạch sử dụng đất chi tiết, kế hoạch sử dụng đất chi tiết của địa phương tại trụ sở Ủy ban nhân dân;

2. Cơ quan quản lý đất đai các cấp có trách nhiệm công bố công khai quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất của địa phương tại trụ sở cơ quan và trên các phương tiện thông tin đại chúng;

3. Việc công bố công khai tại trụ sở Ủy ban nhân dân và cơ quan quản lý đất đai được thực hiện trong suốt thời gian của kỳ quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất có hiệu lực.

Điều 29. Thực hiện quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất

1. Chính phủ tổ chức, chỉ đạo việc thực hiện quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất của cả nước; kiểm tra việc thực hiện quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất của tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương.

Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương, huyện, quận, thị xã, thành phố thuộc tỉnh tổ chức, chỉ đạo việc thực hiện quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất của địa phương; kiểm tra việc thực hiện quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất của địa phương cấp dưới trực tiếp.

Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn tổ chức, chỉ đạo thực hiện quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất của địa phương; phát hiện, ngăn chặn các hành vi sử dụng đất trái với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đã được công bố.

2. Trường hợp quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đã được công bố có diện tích đất phải thu hồi mà Nhà nước chưa thực hiện việc thu hồi đất, bồi thường, giải phóng mặt bằng thì người sử dụng đất được tiếp tục sử dụng theo mục đích đã xác định trước khi công bố quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất; nếu người sử dụng đất không còn nhu cầu sử dụng thì Nhà nước thu hồi đất và bồi thường hoặc hỗ trợ theo quy định của pháp luật.

Nhà nước nghiêm cấm mọi hoạt động tự ý xây dựng, đầu tư bất động sản trong khu vực đất phải thu hồi để thực hiện quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất. Trường hợp có nhu cầu cải tạo, sửa chữa nhà ở, công trình gắn liền với đất phải thu hồi mà làm thay đổi quy mô, cấp công trình hiện có thì phải được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép.

3. Diện tích đất ghi trong kế hoạch sử dụng đất đã được công bố phải thu hồi để thực hiện dự án, công trình hoặc phải chuyển mục đích sử dụng đất mà sau ba năm không được thực hiện theo kế hoạch thì cơ quan nhà nước có thẩm quyền xét duyệt kế hoạch sử dụng đất phải điều chỉnh hoặc hủy bỏ và công bố.

Điều 30. Quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất vào mục đích quốc phòng, an ninh

1. Bộ Quốc phòng, Bộ Công an tổ chức thực hiện việc lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất vào mục đích quốc phòng, an ninh trình Chính phủ xét duyệt.

2. Chính phủ quy định cụ thể việc lập, xét duyệt, điều chỉnh, thực hiện quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất vào mục đích quốc phòng, an ninh.

4.3 THÔNG TƯ SỐ 30-2004/TT-BTNMT VỀ VIỆC HƯỚNG DẪN LẬP, ĐIỀU CHỈNH VÀ THẨM ĐỊNH QUY HOẠCH, KẾ HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT

- Căn cứ Luật Đất đai ngày 26 tháng 11 năm 2003;

- Căn cứ Nghị định số 181/2004/NĐ-CP ngày 29 tháng 10 năm 2004 của Chính phủ về thi hành Luật Đất đai;
- Căn cứ Nghị định số 91/2002/NĐ-CP ngày 11 tháng 11 năm 2002 của Chính phủ quy định chức năng, nhiệm vụ, quyền hạn và cơ cấu tổ chức của Bộ Tài nguyên và Môi trường;
- Bộ Tài nguyên và Môi trường hướng dẫn việc lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất như sau:

Phần I : NHỮNG QUY ĐỊNH CHUNG

1. Phạm vi điều chỉnh, đối tượng áp dụng

- Thông tư này hướng dẫn trình tự, nội dung việc lập, điều chỉnh quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất và nội dung thẩm định quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất của cả nước; của tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương (gọi chung là tỉnh); của huyện, quận, thị xã, thành phố thuộc tỉnh (gọi chung là huyện); quy hoạch sử dụng đất chi tiết, kế hoạch sử dụng đất chi tiết của xã, phường, thị trấn (gọi chung là xã); quy hoạch sử dụng đất chi tiết, kế hoạch sử dụng đất chi tiết của khu công nghệ cao, khu kinh tế.

Quy hoạch sử dụng đất các vùng lãnh thổ là một phần nội dung của quy hoạch sử dụng đất của cả nước.

Quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất vào mục đích quốc phòng, an ninh không thuộc phạm vi điều chỉnh của Thông tư này.

- Đối tượng áp dụng của Thông tư này gồm Bộ Tài nguyên và Môi trường, Ủy ban nhân dân các cấp; Sở Tài nguyên và Môi trường, Phòng Tài nguyên và Môi trường, cán bộ địa chính xã, phường, thị trấn; Ban Quản lý khu công nghệ cao, khu kinh tế; tổ chức có chức năng tư vấn về lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất và các tổ chức, cá nhân có liên quan.

2. Việc lập và điều chỉnh quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất

- Việc lập và điều chỉnh quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất được thực hiện theo các nội dung quy định tại Điều 23, 25, 27 của Luật Đất đai và các Điều 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18 và Điều 26 của Nghị định số 181/2004/NĐ-CP ngày 29 tháng 10 năm 2004 của Chính phủ về thi hành Luật Đất đai.
- Việc lập, điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất chi tiết, kế hoạch sử dụng đất chi tiết của phường, thị trấn và xã thuộc khu vực quy hoạch phát triển đô thị được thực hiện theo quy định tại Phần IV của Thông tư này và được thực hiện đồng thời với việc lập, điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất, kế hoạch sử dụng đất của huyện, quận, thị xã, thành phố thuộc tỉnh hoặc thực hiện riêng cho từng xã, phường, thị trấn.

3. Rà soát việc thực hiện quy hoạch sử dụng đất

Quy hoạch sử dụng đất đã được quyết định, xét duyệt phải được rà soát đồng thời với việc đánh giá kết quả thực hiện kế hoạch sử dụng đất năm (05) năm đầu của kỳ quy hoạch sử dụng đất (gọi là kế hoạch sử dụng đất kỳ đầu); trường hợp phải điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất thì việc điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất được thực hiện đồng thời với việc lập kế hoạch sử dụng đất năm (05) năm cuối của kỳ quy hoạch sử dụng đất (gọi là kế hoạch sử dụng đất kỳ cuối).

4. Hồ sơ quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất và hồ sơ điều chỉnh quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất

- Hồ sơ quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất và hồ sơ điều chỉnh quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất được lập theo quy định tại khoản 6, khoản 7 Điều 16, khoản 4, khoản 5 Điều 17, khoản 1 Điều 19, khoản 1 Điều 20, khoản 1 Điều 21, khoản 1 Điều 22, khoản 1 Điều 23, khoản 3 và khoản 4 Điều 26 của Nghị định 181/2004/NĐ-CP ngày 29 tháng 10 năm 2004 của Chính phủ về thi hành Luật Đất đai.
- Hồ sơ quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất của mỗi kỳ phải được trình cơ quan có trách nhiệm thẩm định chậm nhất vào ngày 31 tháng 7 năm cuối của kỳ trước đó.
- Hồ sơ kế hoạch sử dụng đất kỳ đầu được lập chung với hồ sơ quy hoạch sử dụng đất.

Hồ sơ kế hoạch sử dụng đất kỳ cuối được lập chung với hồ sơ điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất đối với trường hợp khi rà soát lại theo quy định tại khoản 3 mục này mà phải điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất.

5. Hệ thống biểu, mẫu sử dụng trong việc lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất

Hệ thống biểu, mẫu sử dụng trong việc lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất ban hành kèm theo Thông tư này được áp dụng thống nhất trong cả nước bao gồm:

4.3.1 5.1. Hệ thống biểu:

a) Hệ thống biểu lập quy hoạch sử dụng đất của cả nước, tỉnh, huyện và quy hoạch sử dụng đất chi tiết của xã gồm:

- Các biểu hiện trạng sử dụng đất:
 - Biểu 01/HT-QH: Hiện trạng sử dụng đất năm ...,
 - Biểu 02/HT-QH: Hiện trạng sử dụng đất trong khu dân cư nông thôn năm ...,
 - Biểu 03/HT-QH: Hiện trạng sử dụng đất trong đô thị năm ...,
 - Biểu 04/HT-QH: Tình hình biến động sử dụng đất từ năm ... đến năm ...,
 - Biểu 05/HT-QH: Kết quả thực hiện các chỉ tiêu sử dụng đất trong quy hoạch sử dụng đất kỳ trước,
 - Biểu 06/HT-QH: Kết quả thực hiện việc chuyển mục đích sử dụng đất trong quy hoạch sử dụng đất kỳ trước,
 - Biểu 07/HT-QH: Kết quả thực hiện việc thu hồi đất trong quy hoạch sử dụng đất kỳ trước,
 - Biểu 08/HT-QH: Kết quả thực hiện việc đưa đất chưa sử dụng vào sử dụng cho các mục đích trong quy hoạch sử dụng đất kỳ trước;
- Các biểu quy hoạch sử dụng đất:
 - Biểu 01/QH: Tổng hợp nhu cầu tăng, giảm diện tích sử dụng đất trong kỳ quy hoạch sử dụng đất,
 - Biểu 02/QH: Chỉ tiêu sử dụng đất đến năm ...,
 - Biểu 03/QH: Chỉ tiêu sử dụng đất trong khu dân cư nông thôn đến năm ...,
 - Biểu 04/QH: Chỉ tiêu sử dụng đất trong đô thị đến năm ...,
 - Biểu 05/QH: Phương án chu chuyển quỹ đất trong kỳ quy hoạch đến năm ...,
 - Biểu 06/QH: Diện tích đất không thay đổi mục đích sử dụng trong kỳ quy hoạch,
 - Biểu 07/QH: Diện tích đất chuyển mục đích sử dụng trong kỳ quy hoạch,
 - Biểu 08/QH: Diện tích đất cần thu hồi trong kỳ quy hoạch sử dụng đất,
 - Biểu 09/QH: Diện tích đất chưa sử dụng đưa vào sử dụng trong kỳ quy hoạch,
 - Biểu 10/QH: Danh mục các khu vực đất khoanh định theo chức năng, mục đích sử dụng trong kỳ quy hoạch sử dụng đất,
 - Biểu 11/QH: Diện tích, cơ cấu sử dụng đất trước và sau quy hoạch,
 - Biểu 12/QH: Phân kỳ các chỉ tiêu sử dụng đất trong kỳ quy hoạch,
 - Biểu 13/QH: Phân kỳ diện tích đất chuyển mục đích sử dụng trong kỳ quy hoạch,
 - Biểu 14/QH: Phân kỳ diện tích đất thu hồi trong kỳ quy hoạch,
 - Biểu 15/QH: Phân kỳ diện tích đất chưa sử dụng đưa vào sử dụng trong kỳ quy hoạch.

b) Hệ thống biểu lập kế hoạch sử dụng đất của cả nước, tỉnh, huyện và kế hoạch sử dụng đất chi tiết của xã gồm:

- Các biểu hiện trạng sử dụng đất:
 - Biểu 01/HT-KH: Hiện trạng sử dụng đất năm ... (Biểu này chỉ sử dụng cho việc lập kế hoạch sử dụng đất kỳ cuối, đối với kế hoạch sử dụng đất kỳ đầu thì sử dụng chung biểu 01/HT-QH),
 - Biểu 02/HT-KH: Hiện trạng sử dụng đất trong khu dân cư nông thôn năm ... (Biểu này chỉ sử dụng cho việc lập kế hoạch sử dụng đất kỳ cuối, đối với kế hoạch sử dụng đất kỳ đầu thì sử dụng chung biểu 02/HT-QH),
 - Biểu 03/HT-KH: Hiện trạng sử dụng đất trong đô thị năm ... (Biểu này chỉ sử dụng cho việc lập kế hoạch sử dụng đất kỳ cuối, đối với kế hoạch sử dụng đất kỳ đầu thì sử dụng chung biểu 03/HT-QH),
 - Biểu 04/HT-KH: Tình hình biến động sử dụng đất trong kỳ kế hoạch trước, từ năm ... đến năm ...,

- Biểu 05/HT-KH: Kết quả thực hiện các chỉ tiêu sử dụng đất trong kế hoạch sử dụng đất kỳ trước,
- Biểu 06/HT-KH: Kết quả thực hiện việc chuyển mục đích sử dụng đất trong kế hoạch sử dụng đất kỳ trước,
- Biểu 07/HT-KH: Kết quả thực hiện việc thu hồi đất trong kế hoạch sử dụng đất kỳ trước,
- Biểu 08/HT-KH: Kết quả thực hiện việc đưa đất chưa sử dụng vào sử dụng cho các mục đích trong kế hoạch sử dụng đất kỳ trước;

- Các biểu kế hoạch sử dụng đất:

- Biểu 01/KH: Chỉ tiêu kế hoạch sử dụng đất đến năm ...,
- Biểu 02/KH: Chỉ tiêu sử dụng đất trong khu dân cư nông thôn đến năm ...,
- Biểu 03/KH: Chỉ tiêu sử dụng đất trong đô thị đến năm ...,
- Biểu 04/KH: Chu chuyển quỹ đất trong kỳ kế hoạch đến năm ...,
- Biểu 05/KH: Diện tích đất chuyển mục đích sử dụng trong kỳ kế hoạch,
- Biểu 06/KH: Diện tích đất cần thu hồi trong kỳ kế hoạch sử dụng đất,
- Biểu 07/KH: Kế hoạch thu hồi đất để thực hiện các công trình, dự án,
- Biểu 08/KH: Diện tích đất chưa sử dụng đưa vào sử dụng trong kỳ kế hoạch,
- Biểu 09/KH: Diện tích, cơ cấu sử dụng đất đầu và cuối kỳ kế hoạch,
- Biểu 10/KH: Chỉ tiêu sử dụng đất từng năm kế hoạch,
- Biểu 11/KH: Kế hoạch sử dụng đất phân theo từng năm,
- Biểu 12/KH: Kế hoạch chuyển mục đích sử dụng đất phân theo từng năm,
- Biểu 13/KH: Kế hoạch thu hồi đất phân theo từng năm,
- Biểu 14/KH: Kế hoạch đưa đất chưa sử dụng vào sử dụng phân theo từng năm.

c) Hệ thống biểu lập quy hoạch sử dụng đất chi tiết của khu kinh tế, khu công nghệ cao gồm:

- Các biểu hiện trạng sử dụng đất:

- Biểu 01/HT-QHK: Hiện trạng sử dụng đất năm ...,
- Biểu 02/HT-QHK: Kết quả thực hiện quy hoạch sử dụng đất chi tiết kỳ trước,
- Biểu 03/HT-QHK: Kết quả thực hiện việc chuyển mục đích sử dụng đất và thu hồi đất để xây dựng các khu chức năng;

- Các biểu quy hoạch sử dụng đất chi tiết:

- Biểu 01/QHK: Quy hoạch các khu chức năng,
- Biểu 02/QHK: Quy hoạch chuyển mục đích sử dụng đất và thu hồi đất để xây dựng các khu chức năng,
- Biểu 03/QHK: Phân kỳ quy hoạch chuyển mục đích sử dụng đất và thu hồi đất.

d) Hệ thống biểu lập kế hoạch sử dụng đất chi tiết của khu kinh tế, khu công nghệ cao gồm:

- Các biểu hiện trạng sử dụng đất:

- Biểu 01/HT-KHK: Hiện trạng sử dụng đất năm ... (Biểu này chỉ sử dụng cho việc lập kế hoạch sử dụng đất kỳ cuối, đối với kế hoạch sử dụng đất kỳ đầu thì sử dụng chung biểu 01/HT-QHK),
- Biểu 02/HT-KHK: Kết quả thực hiện kế hoạch sử dụng đất chi tiết kỳ trước,
- Biểu 03/HT-KHK: Kết quả thực hiện kế hoạch chuyển mục đích sử dụng đất và thu hồi đất để xây dựng các khu chức năng;

- Các biểu kế hoạch sử dụng đất chi tiết:

- Biểu 01/KHK: Kế hoạch sử dụng đất để xây dựng các khu chức năng,
- Biểu 02/KHK: Kế hoạch chuyển mục đích sử dụng đất và thu hồi đất để xây dựng các khu chức năng,
- Biểu 03/KHK: Kế hoạch chuyển mục đích sử dụng đất và thu hồi đất phân theo từng năm.

4.3.2 5.2. Hệ thống mẫu:

a) Mẫu 01/NCSDĐ: Mẫu công văn đề xuất nhu cầu sử dụng đất.

b) Mẫu báo cáo thuyết minh quy hoạch sử dụng đất, kế hoạch sử dụng đất, quy hoạch sử dụng đất chi tiết, kế hoạch sử dụng đất chi tiết gồm:

- Mẫu 02a/BCQH: Báo cáo thuyết minh tổng hợp quy hoạch sử dụng đất và kế hoạch sử dụng đất kỳ đầu của tỉnh, huyện và báo cáo thuyết minh tổng hợp quy hoạch sử dụng đất chi tiết và kế hoạch sử dụng đất chi tiết kỳ đầu của xã;
- Mẫu 02b/BCKH: Báo cáo thuyết minh kế hoạch sử dụng đất của tỉnh, huyện và báo cáo thuyết minh kế hoạch sử dụng đất chi tiết của xã;
- Mẫu 02c/BCQHK: Báo cáo thuyết minh tổng hợp quy hoạch sử dụng đất chi tiết và kế hoạch sử dụng đất chi tiết kỳ đầu của khu kinh tế, của khu công nghệ cao;
- Mẫu 02d/BCKHK: Báo cáo thuyết minh kế hoạch sử dụng đất chi tiết của khu kinh tế, của khu công nghệ cao.

c) Mẫu tờ trình xét duyệt quy hoạch sử dụng đất, kế hoạch sử dụng đất, quy hoạch sử dụng đất chi tiết, kế hoạch sử dụng đất chi tiết gồm:

- Mẫu 03a/TTr-UB: Tờ trình xét duyệt quy hoạch sử dụng đất và kế hoạch sử dụng đất kỳ đầu của tỉnh, huyện và tờ trình xét duyệt quy hoạch sử dụng đất chi tiết và kế hoạch sử dụng đất chi tiết kỳ đầu của xã;
- Mẫu 03b/TTr-UB: Tờ trình xét duyệt kế hoạch sử dụng đất kỳ cuối của tỉnh, huyện và tờ trình xét duyệt kế hoạch sử dụng đất chi tiết của xã;
- Mẫu 03c/TTr-BQL: Tờ trình xét duyệt quy hoạch sử dụng đất chi tiết và kế hoạch sử dụng đất chi tiết kỳ đầu của khu kinh tế, của khu công nghệ cao;
- Mẫu 03d/TTr-BQL: Tờ trình xét duyệt kế hoạch sử dụng đất chi tiết kỳ cuối của khu kinh tế, của khu công nghệ cao.

d) Mẫu quyết định xét duyệt quy hoạch sử dụng đất, kế hoạch sử dụng đất, quy hoạch sử dụng đất chi tiết, kế hoạch sử dụng đất chi tiết gồm:

- Mẫu 04a/QĐ-UB: Quyết định của Ủy ban nhân dân tỉnh xét duyệt quy hoạch sử dụng đất và kế hoạch sử dụng đất kỳ đầu của huyện và quyết định của Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền xét duyệt quy hoạch sử dụng đất chi tiết và kế hoạch sử dụng đất chi tiết kỳ đầu của xã;
- Mẫu 04b/QĐ-UB: Quyết định của Ủy ban nhân dân tỉnh xét duyệt kế hoạch sử dụng đất kỳ cuối của huyện và quyết định của Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền xét duyệt kế hoạch sử dụng đất chi tiết kỳ cuối của xã;
- Mẫu 04c/QĐ-UB: Quyết định của Ủy ban nhân dân tỉnh xét duyệt quy hoạch sử dụng đất chi tiết và kế hoạch sử dụng đất chi tiết kỳ đầu của khu kinh tế, của khu công nghệ cao;
- Mẫu 04d/QĐ-UB: Quyết định của Ủy ban nhân dân tỉnh xét duyệt kế hoạch sử dụng đất chi tiết kỳ cuối của khu kinh tế, của khu công nghệ cao.

đ) Mẫu báo cáo hàng năm về kết quả thực hiện kế hoạch sử dụng đất gồm:

- Mẫu 01/BCTHKH-UB: Báo cáo hàng năm về kết quả thực hiện kế hoạch sử dụng đất của tỉnh, huyện và báo cáo hàng năm về kết quả thực hiện kế hoạch sử dụng đất chi tiết của xã;
- Mẫu 02/BCTHKH-BQLK: Báo cáo hàng năm về kết quả thực hiện kế hoạch sử dụng đất chi tiết của khu kinh tế, khu công nghệ cao.

6. Mục đích sử dụng đất trong quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất

6.1. Mục đích sử dụng đất trong quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất bao gồm tên gọi và mã (ký hiệu) được áp dụng thống nhất trong hệ thống quản lý đất đai. Tên gọi, mã và cách xác định mục đích sử dụng đất được quy định cụ thể tại Thông tư số 28/2004/TT-BTNMT ngày 01 tháng 11 năm 2004 của Bộ Tài nguyên

và Môi trường về việc hướng dẫn thực hiện thống kê, kiểm kê đất đai và xây dựng bản đồ hiện trạng sử dụng đất.

6.2. Trong các biểu về hiện trạng sử dụng đất chỉ áp dụng một số mục đích sử dụng đất chủ yếu trong kiểm kê đất đai đáp ứng cho công tác quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất; trong các biểu về quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất áp dụng một số mục đích sử dụng đất cần để xác định các chỉ tiêu phân bổ quỹ đất, lập quy hoạch, kế hoạch việc chuyển mục đích sử dụng đất, cụ thể trong Bảng 3.1.

Bảng 3.1: Mục đích sử dụng đất và mã hiệu cho các loại đất

Mục đích sử dụng đất	Mã	Mục đích sử dụng đất	Mã
Đất nông nghiệp	NNP	Đất phi nông nghiệp	PNN
Đất sản xuất nông nghiệp	SXN	Đất ở	OTC
Đất trồng cây hàng năm	CHN	Đất ở tại nông thôn	ONT
Đất trồng lúa	LUA	Đất ở tại đô thị	ODT
Đất chuyên trồng lúa nước	LUC	Đất chuyên dùng	CDG
Đất trồng lúa nước còn lại	LUK	Đất trụ sở cơ quan, công trình sự nghiệp	CTS
Đất trồng lúa nương	LUN	Đất quốc phòng, an ninh	CQA
Đất trồng cây hàng năm còn lại (*)	HNC	Đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp	CSK
Đất trồng cây lâu năm	CLN	Đất khu công nghiệp	SKK
Đất lâm nghiệp	LNP	Đất cơ sở sản xuất, kinh doanh	SKC
Đất rừng sản xuất	RSX	Đất cho hoạt động khoáng sản	SKS
Đất có rừng tự nhiên sản xuất	RSN	Đất sản xuất vật liệu xây dựng, gốm sứ	SKX
Đất có rừng trồng sản xuất	RST	Đất có mục đích công cộng	CCC
Đất khoanh nuôi phục hồi rừng sản xuất	RSK	Đất giao thông	DGT
<i>continued on next page</i>			

**CHƯƠNG 4. MỘT SỐ CHỈ DẪN VỀ NỘI DUNG VÀ PHƯƠNG PHÁP LẬP
QUY HOẠCH VÀ KẾ HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT ĐAI Ở VIỆT NAM**

Đất trồng rừng sản xuất	RSM	Đất thủy lợi	DTL
Đất rừng phòng hộ	RPH	Đất để chuyển dẫn năng lượng, truyền thông	DNT
Đất có rừng tự nhiên phòng hộ	RPN	Đất cơ sở văn hóa	DVH
Đất có rừng trồng phòng hộ	RPT	Đất cơ sở y tế	DYT
Đất khoanh nuôi phục hồi rừng phòng hộ	RPK	Đất cơ sở giáo dục - đào tạo	DGD
Đất trồng rừng phòng hộ	RPM	Đất cơ sở thể dục - thể thao	DTT
Đất rừng đặc dụng	RDD	Đất chợ	DCH
Đất có rừng tự nhiên đặc dụng	RDN	Đất di tích, danh thắng	LDT
Đất có rừng trồng đặc dụng	RDT	Đất bãi thải, xử lý chất thải	RAC
Đất khoanh nuôi phục hồi rừng đặc dụng	RDK	Đất tôn giáo, tín ngưỡng	TTN
Đất trồng rừng đặc dụng	RDM	Đất nghĩa trang, nghĩa địa	NTD
Đất nuôi trồng thủy sản	NTS	Đất sông suối và mặt nước chuyên dùng	SMN
Đất làm muối	LMU	Đất phi nông nghiệp khác	PNK
Đất nông nghiệp khác	NKH		
Đất chưa sử dụng	CSD	Đất có mặt nước ven biển (**)	MVB
Đất bằng chưa sử dụng	BCS	Đất mặt nước ven biển nuôi trồng thủy sản	MVT
Đất đồi núi chưa sử dụng	DCS	Đất mặt nước ven biển có rừng	MVR
<i>continued on next page</i>			

Núi đá không có rừng cây	NCS	Đất mặt nước ven biển có mục đích khác	MVK
--------------------------	-----	--	-----

Table 4.1

(*) - Đất trồng cây hàng năm còn lại (HNC) bao gồm đất cỏ dùng vào chăn nuôi (COC) và đất trồng cây hàng năm khác (HNK);

(**) - Đất có mặt nước ven biển (MVB) là phần diện tích mặt biển ngoài đường mép nước biển, không thuộc địa giới hành chính cấp tỉnh bao gồm đất mặt nước ven biển nuôi trồng thủy sản (MVT), đất mặt nước ven biển có rừng (MVR) và đất mặt nước ven biển có mục đích khác (MVK).

7. Quan hệ giữa quy hoạch sử dụng đất của đơn vị hành chính cấp trên và quy hoạch sử dụng đất của các đơn vị hành chính cấp dưới

7.1. Khi lập quy hoạch sử dụng đất phải thu thập nhu cầu sử dụng đất cho các mục đích của các đơn vị hành chính trực thuộc; nhu cầu này do Ủy ban nhân dân cấp dưới trực tiếp gửi đến bằng văn bản.

7.2. Trong quy hoạch sử dụng đất, chỉ tiêu phân bổ quỹ đất cho các đơn vị hành chính trực thuộc là chỉ tiêu định hướng; chỉ tiêu này được tính toán lại trong quá trình lập quy hoạch sử dụng đất (hoặc quy hoạch sử dụng đất chi tiết) của các đơn vị hành chính trực thuộc và trở thành chỉ tiêu pháp lệnh sau khi quy hoạch sử dụng đất (hoặc quy hoạch sử dụng đất chi tiết) của các đơn vị hành chính trực thuộc được xét duyệt.

7.3. Quy hoạch sử dụng đất của mỗi cấp chỉ xác định và khoanh định trên bản đồ quy hoạch sử dụng đất đối với phần diện tích phải chuyển mục đích sử dụng đất nhằm đáp ứng cho nhu cầu phát triển của cấp mình, diện tích phải thu hồi đất nhằm bảo đảm quỹ đất để thực hiện các công trình, dự án thuộc thẩm quyền của cấp mình phê duyệt mà có diện tích trên bản đồ từ bốn mi-li-mét vuông (4mm²) trở lên; phần diện tích phải chuyển mục đích sử dụng đất, diện tích phải thu hồi đất nhằm đáp ứng cho nhu cầu phát triển của cấp dưới trực thuộc được xác định và khoanh định trên bản đồ quy hoạch sử dụng đất (hoặc bản đồ quy hoạch sử dụng đất chi tiết) trong quy hoạch sử dụng đất (quy hoạch sử dụng đất chi tiết) của đơn vị hành chính trực thuộc.

7.4. Trong quy hoạch sử dụng đất của mỗi cấp (hoặc quy hoạch sử dụng đất chi tiết của xã) phải thể hiện phương án phân bổ quỹ đất đối với diện tích thuộc nhiệm vụ quy hoạch của cấp mình và phương án phân bổ quỹ đất đối với diện tích đã được xác định trong quy hoạch sử dụng đất của các đơn vị hành chính cấp trên.

8. Bản đồ quy hoạch sử dụng đất

8.1. Bản đồ quy hoạch sử dụng đất của cả nước, vùng lãnh thổ, tỉnh, huyện có cùng tỷ lệ với bản đồ hiện trạng sử dụng đất; việc lập và nội dung bản đồ quy hoạch sử dụng đất được quy định tại quy phạm và ký hiệu bản đồ quy hoạch sử dụng đất do Bộ Tài nguyên và Môi trường ban hành.

8.2. Bản đồ điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất có nội dung như bản đồ quy hoạch sử dụng đất, thể hiện nguyên các yếu tố không điều chỉnh từ bản đồ quy hoạch sử dụng đất và bổ sung các yếu tố đã được điều chỉnh sau khi được cấp có thẩm quyền quyết định, xét duyệt.

8.3. Bản đồ quy hoạch sử dụng đất chi tiết cấp xã được lập trên bản đồ địa chính. Đối với các xã chưa có bản đồ địa chính thì lập trên bản đồ đã sử dụng để lập sổ mục kê đất đai hoặc loại bản đồ, sơ đồ khác phù hợp ở địa phương.

Để phục vụ quản lý chung về quy hoạch sử dụng đất chi tiết, các xã lập bản đồ tổng hợp quy hoạch sử dụng đất trên cơ sở tổng hợp từ bản đồ quy hoạch sử dụng đất chi tiết; bản đồ tổng hợp quy hoạch sử dụng đất có cùng tỷ lệ với bản đồ hiện trạng sử dụng đất của xã.

Phần II: TRÌNH TỰ, NỘI DUNG LẬP QUY HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT, KẾ HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT CỦA CẢ NƯỚC

A. Trình tự, nội dung lập quy hoạch sử dụng đất và kế hoạch sử dụng đất kỳ đầu

1. Điều tra, nghiên cứu, phân tích, tổng hợp điều kiện tự nhiên, kinh tế, xã hội của cả nước

1.1. Điều tra, thu thập thông tin, tư liệu về điều kiện tự nhiên và các nguồn tài nguyên theo vùng lãnh thổ gồm đặc điểm địa lý, địa hình, địa mạo, khí hậu, thủy văn, thổ nhưỡng, tài nguyên nước, rừng, khoáng sản và tài nguyên biển, hiện trạng cảnh quan môi trường và các hệ sinh thái.

**CHƯƠNG 4. MỘT SỐ CHỈ DẪN VỀ NỘI DUNG VÀ PHƯƠNG PHÁP LẬP
QUY HOẠCH VÀ KẾ HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT ĐAI Ở VIỆT NAM**

1.2. Thu thập các thông tin về chỉ tiêu phát triển kinh tế - xã hội của cả nước, các vùng lãnh thổ, các tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương, chỉ tiêu quy hoạch phát triển của các ngành mà các chỉ tiêu đó có liên quan đến việc sử dụng đất.

1.3. Thu thập các thông tin về hiện trạng kinh tế, xã hội của cả nước gồm các thông tin sau:

- a) Tăng trưởng kinh tế, chuyển dịch cơ cấu kinh tế; thực trạng phát triển các ngành kinh tế;
- b) Dân số, lao động, việc làm và thu nhập; tập quán có liên quan đến sử dụng đất;
- c) Phân bố, mức độ phát triển các đô thị và các khu dân cư nông thôn;
- d) 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 - đào tạo, thể dục - thể thao.

1.4. Thu thập bản đồ hiện trạng sử dụng đất của vùng lãnh thổ, của cả nước và bản đồ quy hoạch phát triển của các ngành.

2. Đánh giá tình hình sử dụng đất và biến động sử dụng đất của cả nước (cụ thể đến từng vùng lãnh thổ) theo các mục đích sử dụng đối với giai đoạn mười (10) năm trước

2.1. Đất sản xuất nông nghiệp (đất trồng cây lâu năm, đất trồng cây hàng năm trong đó làm rõ diện tích đất trồng lúa nước); đất lâm nghiệp (đất rừng sản xuất, đất rừng phòng hộ, đất rừng đặc dụng, trong mỗi loại rừng cần phân rõ diện tích có rừng tự nhiên, có rừng trồng, diện tích khoanh nuôi phục hồi rừng và diện tích trồng rừng); đất nuôi trồng thủy sản; đất làm muối; đất nông nghiệp khác.

2.2. Đất ở (đất ở tại nông thôn, đất ở tại đô thị); đất chuyên dùng (đất xây dựng trụ sở cơ quan, công trình sự nghiệp; đất sử dụng vào mục đích quốc phòng, an ninh; đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp; đất sử dụng vào mục đích công cộng); đất sông, ngòi, kênh, rạch, suối và mặt nước chuyên dùng; đất tôn giáo, tín ngưỡng; đất nghĩa trang, nghĩa địa; đất phi nông nghiệp khác.

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

3. Đánh giá tiềm năng đất đai và sự phù hợp của hiện trạng sử dụng đất so với tiềm năng đất đai, so với xu hướng phát triển kinh tế - xã hội, khoa học - công nghệ đối với từng vùng lãnh thổ

3.1. Đối với đất nông nghiệp cần đánh giá tính thích nghi, sự phù hợp của hiện trạng sử dụng đất so với tiềm năng đất đai; khả năng chuyển đổi cơ cấu sử dụng đất phù hợp với mục tiêu phát triển kinh tế nông nghiệp đã được xác định trong chiến lược, quy hoạch tổng thể, kế hoạch phát triển kinh tế - xã hội của cả nước.

3.2. Đối với đất phi nông nghiệp cần đánh giá tính phù hợp hoặc không phù hợp của việc sử dụng đất ở trong khu dân cư, sử dụng đất để xây dựng các khu hành chính, khu công nghiệp, khu công nghệ cao, khu kinh tế, khu dịch vụ, khu di tích lịch sử, văn hóa, danh lam, thắng cảnh, khu vực đất quốc phòng, an ninh và các công trình, dự án khác có quy mô sử dụng đất lớn.

3.3. Đối với đất chưa sử dụng cần đánh giá tiềm năng để đưa vào sử dụng cho các mục đích nông nghiệp, phi nông nghiệp.

4. Đánh giá kết quả thực hiện quy hoạch sử dụng đất kỳ trước của cả nước (cụ thể đến từng vùng lãnh thổ)

4.1. Đánh giá về số lượng, chất lượng kết quả thực hiện các chỉ tiêu quy hoạch sử dụng đất gồm:

- a) Chỉ tiêu sử dụng đất đối với từng loại đất;
- b) Chỉ tiêu chuyển đổi giữa các loại đất;
- c) Chỉ tiêu đưa đất chưa sử dụng vào sử dụng.

4.2. Đánh giá nguyên nhân của những tồn tại, yếu kém trong việc thực hiện quy hoạch sử dụng đất.

5. Đánh giá kết quả thực hiện kế hoạch sử dụng đất kỳ trước của cả nước (cụ thể đến từng vùng lãnh thổ)

5.1. Đánh giá về số lượng, chất lượng kết quả thực hiện các chỉ tiêu kế hoạch sử dụng đất gồm:

- a) Chỉ tiêu sử dụng đất đối với từng loại đất;
- b) Chỉ tiêu chuyển đổi giữa các loại đất;
- c) Chỉ tiêu đưa đất chưa sử dụng vào sử dụng;

d) Đánh giá tiến độ thực hiện kế hoạch sử dụng đất, kết quả thu hồi đất, việc xử lý tình trạng quy hoạch "treo".

5.2. Đánh giá kết quả thu ngân sách từ giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất, các loại thuế liên quan đến đất đai và đánh giá các khoản chi cho việc bồi thường, hỗ trợ, tái định cư.

5.3. Đánh giá nguyên nhân của những tồn tại, yếu kém trong việc thực hiện kế hoạch sử dụng đất.

6. Định hướng dài hạn về sử dụng đất

6.1. Xây dựng quan điểm sử dụng đất cho giai đoạn 20 năm tới và xa hơn.

6.2. Định hướng sử dụng đất theo mục đích sử dụng và theo các vùng lãnh thổ.

7. Xác định phương hướng, mục tiêu sử dụng đất trong kỳ quy hoạch

7.1. 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.

7.2. Xác định khả năng đáp ứng về số lượng, chất lượng đất đai cho nhu cầu sử dụng đất đã được xác định tại điểm 7.1 khoản này.

7.3. Trên cơ sở nhu cầu sử dụng đất và khả năng đáp ứng nhu cầu sử dụng đất xác định phương hướng, mục tiêu sử dụng đất trong kỳ quy hoạch.

8. Xây dựng các phương án quy hoạch sử dụng đất

8.1. Phân bổ quỹ đất cho nhu cầu phát triển kinh tế - xã hội, quốc phòng, an ninh bao gồm:

a) Xác định diện tích đất để 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 sản xuất nông nghiệp (đất trồng cây lâu năm, đất trồng cây hàng năm trong đó làm rõ diện tích đất trồng lúa nước); đất lâm nghiệp (đất rừng sản xuất, đất rừng phòng hộ, đất rừng đặc dụng, trong mỗi loại rừng cần phân rõ diện tích có rừng tự nhiên, có rừng trồng, diện tích khoanh nuôi phục hồi rừng và diện tích trồng rừng); đất nuôi trồng thủy sản; đất làm muối; đất nông nghiệp khác; đất ở tại nông thôn, đất ở tại đô thị; đất chuyên dùng (đất xây dựng trụ sở cơ quan, công trình sự nghiệp; đất sử dụng vào mục đích quốc phòng, an ninh; đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp; đất sử dụng vào mục đích công cộng); đất sông, ngòi, kênh, rạch, suối và mặt nước chuyên dùng; đất tôn giáo, tín ngưỡng; đất nghĩa trang, nghĩa địa; đất phi nông nghiệp khác;

b) Đối với mỗi mục đích sử dụng đất quy định tại tiết a điểm này cần xác định diện tích đất không thay đổi mục đích sử dụng so với hiện trạng sử dụng đất; diện tích đất từ các mục đích khác chuyển sang trong kỳ quy hoạch, trong đó phải xác định rõ diện tích đất phải xin phép khi chuyển mục đích sử dụng và diện tích đất dự kiến phải thu hồi (nếu có);

c) Xác định diện tích đất chưa sử dụng đưa vào sử dụng cho mục đích sản xuất nông nghiệp; lâm nghiệp, trong đó xác định rõ diện tích đất trồng rừng mới và diện tích khoanh nuôi tái sinh rừng; nuôi trồng thủy sản; làm muối; nông nghiệp khác; phi nông nghiệp;

d) Việc phân bổ diện tích các loại đất trong phương án quy hoạch nêu tại tiết a, b và c điểm này được xác định cụ thể cho từng vùng lãnh thổ.

8.2. Khoanh định trên bản đồ hiện trạng sử dụng đất của các vùng lãnh thổ đối với các khu vực sử dụng đất theo quy định tại tiết a, b và c điểm 8.1 khoản này mà có diện tích trên bản đồ từ bốn mi-li-mét vuông (4mm²) trở lên và tổng hợp lên bản đồ hiện trạng sử dụng đất của cả nước.

9. Phân tích hiệu quả kinh tế, xã hội, môi trường của các phương án quy hoạch sử dụng đất

9.1. Trên cơ sở quy hoạch phát triển kinh tế - xã hội của cả nước, quy hoạch phát triển các ngành kinh tế, khái quát về hiệu quả phát triển kinh tế nông nghiệp, công nghiệp và dịch vụ trên mặt bằng sử dụng đất theo từng phương án quy hoạch sử dụng đất.

9.2. Đánh giá hiệu quả kinh tế đất của từng phương án quy hoạch sử dụng đất theo dự kiến các nguồn thu từ việc giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất, các loại thuế có liên quan đến đất đai và chi phí cho việc bồi thường, hỗ trợ, tái định cư.

9.3. Đánh giá khả năng bảo đảm an ninh lương thực của từng phương án quy hoạch sử dụng đất.

9.4. Đánh giá hiệu quả xã hội của từng phương án quy hoạch sử dụng đất đối với việc giải quyết quỹ nhà ở, mức độ ảnh hưởng đến đời sống các hộ dân phải di dời chỗ ở, số lao động mất việc làm do bị thu hồi đất, số việc làm mới được tạo ra từ việc chuyển đổi cơ cấu sử dụng đất.

9.5. Đánh giá khả năng khai thác hợp lý tài nguyên thiên nhiên, đánh giá tác động đến môi trường của từng phương án quy hoạch sử dụng đất.

9.6. Đánh giá khả năng phát triển diện tích phủ rừng của từng phương án quy hoạch sử dụng đất nhằm bảo vệ môi trường thiên nhiên và bảo tồn hệ sinh thái.

9.7. Đánh giá vấn đề tôn tạo di tích lịch sử - văn hóa, danh lam thắng cảnh, bảo tồn văn hoá các dân tộc của từng phương án quy hoạch sử dụng đất.

CHƯƠNG 4. MỘT SỐ CHỈ DẪN VỀ NỘI DUNG VÀ PHƯƠNG PHÁP LẬP QUY HOẠCH VÀ KẾ HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT ĐAI Ở VIỆT NAM

10. Lựa chọn phương án quy hoạch sử dụng đất hợp lý

Việc lựa chọn phương án quy hoạch sử dụng đất hợp lý được thực hiện căn cứ vào kết quả phân tích hiệu quả kinh tế, xã hội, môi trường của từng phương án quy hoạch sử dụng đất.

11. Phân kỳ quy hoạch sử dụng đất

Phân chia các chỉ tiêu sử dụng đất theo mục đích sử dụng, diện tích đất phải chuyển mục đích sử dụng, diện tích đất phải thu hồi, diện tích đất chưa sử dụng đưa vào sử dụng cho kế hoạch sử dụng đất kỳ đầu và kế hoạch sử dụng đất kỳ cuối.

12. Xây dựng bản đồ quy hoạch sử dụng đất

Xây dựng bản đồ quy hoạch sử dụng đất của từng vùng lãnh thổ trên cơ sở việc khoanh định đã thực hiện tại điểm 8.2 khoản 8 mục này đối với phương án quy hoạch sử dụng đất đã được lựa chọn và tổng hợp thành bản đồ quy hoạch sử dụng đất cả nước.

13. Lập kế hoạch sử dụng đất kỳ đầu

13.1. Cụ thể hoá các chỉ tiêu sử dụng đất trong kế hoạch sử dụng đất kỳ đầu đã được xác định tại khoản 11 mục này đến từng năm và từng vùng lãnh thổ.

13.2. Dự kiến thu ngân sách từ giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất, các loại thuế liên quan đến đất đai và các khoản chi cho việc bồi thường, hỗ trợ, tái định cư.

14. Xác định các biện pháp bảo vệ, cải tạo đất và bảo vệ môi trường

14.1. Biện pháp chống rửa trôi, xói mòn, sạt lở, xâm nhập mặn, chua, phèn; trồng cây chắn sóng, chắn cát; nâng cao độ phì của đất; chống ô nhiễm môi trường đất; khôi phục mặt bằng sử dụng đất.

14.2. Biện pháp sử dụng tiết kiệm diện tích bề mặt, khai thác triệt để không gian và chiều sâu; phát triển kết cấu hạ tầng để làm tăng giá trị của đất.

14.3. Khai hoang, phục hoá, lấn biển, đưa diện tích đất trống, đồi núi trọc, đất có mặt nước hoang hoá vào sử dụng.

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

15.1. Tạo điều kiện cho nông dân sản xuất lúa có đời sống ổn định, đồng thời kiểm soát chặt chẽ tình trạng tự phát chuyển đất trồng lúa sang đất trồng cây lâu năm, nuôi trồng thủy sản hoặc chuyển sang sử dụng vào các mục đích khác không theo quy hoạch; tiết kiệm cao nhất diện tích đất trồng lúa phải chuyển sang sử dụng vào mục đích phi nông nghiệp.

15.2. Tạo điều kiện để nông dân dễ dàng chuyển đổi cơ cấu cây trồng, vật nuôi trên đất sản xuất nông nghiệp nhằm tăng hiệu quả sử dụng đất, phù hợp với nhu cầu thị trường.

15.3. Khuyến khích khai hoang phủ xanh đất trống, đồi núi trọc, nuôi trồng thủy sản trên đất mặt nước hoang hoá nhằm đẩy nhanh tiến độ đưa đất chưa sử dụng vào sử dụng; đẩy mạnh trồng rừng và khoanh nuôi tái sinh rừng để tăng độ che phủ bằng rừng; bảo vệ nghiêm ngặt diện tích rừng phòng hộ đầu nguồn và rừng đặc dụng.

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

15.5. Huy động các nguồn vốn đầu tư để đẩy nhanh tiến độ thực hiện các công trình, dự án.

15.6. Giải quyết tốt việc bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất bảo đảm đủ quỹ đất theo quy hoạch cho đầu tư xây dựng kết cấu hạ tầng, phát triển sản xuất kinh doanh công nghiệp và dịch vụ, xây dựng các công trình văn hoá, giáo dục - đào tạo, y tế, thể dục - thể thao; thực hiện tốt việc đào tạo nghề nghiệp, chuyển đổi cơ cấu lao động đối với người có đất bị thu hồi.

15.7. Khuyến khích ứng dụng tiến bộ khoa học, công nghệ có liên quan đến sử dụng đất nhằm tăng hiệu quả sử dụng đất.

15.8. Tăng cường thanh tra, kiểm tra, giám sát việc thực hiện quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đã được quyết định.

B. Trình tự, nội dung lập kế hoạch sử dụng đất kỳ cuối

1. Phân tích, đánh giá kết quả thực hiện kế hoạch sử dụng đất kỳ đầu của cả nước và cụ thể đến từng vùng lãnh thổ

Việc phân tích, đánh giá kết quả thực hiện kế hoạch sử dụng đất kỳ đầu được thực hiện theo quy định tại khoản 5 mục I Phần này.

2. Thu thập bản đồ hiện trạng sử dụng đất

Thu thập bản đồ hiện trạng sử dụng đất của vùng lãnh thổ và cả nước.

3. Xây dựng kế hoạch sử dụng đất kỳ cuối

3.1. Xác định phần chỉ tiêu chưa thực hiện đối với diện tích đất được phân bổ cho các nhu cầu sử dụng, diện tích đất phải chuyển mục đích sử dụng giữa các loại đất theo kế hoạch sử dụng đất kỳ đầu.

3.2. Xác định tổng chỉ tiêu cần thực hiện trong kế hoạch sử dụng đất kỳ cuối gồm các chỉ tiêu quy định tại điểm 3.1 khoản này và các chỉ tiêu của kế hoạch sử dụng đất kỳ cuối đã được xác định tại khoản 11 mục I Phần này.

3.3. Xác định các chỉ tiêu quy định tại điểm 3.2 khoản này mà có khả năng thực hiện để bố trí trong kế hoạch sử dụng đất kỳ cuối.

Đối với các chỉ tiêu không có khả năng thực hiện, các chỉ tiêu phải điều chỉnh do việc điều chỉnh quy hoạch, kế hoạch phát triển kinh tế - xã hội thì đề nghị điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất; việc điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất được thực hiện theo quy định tại khoản 1 mục III Phần này.

3.4. Cụ thể hoá các chỉ tiêu sử dụng đất của kế hoạch sử dụng đất kỳ cuối đến từng năm và từng vùng lãnh thổ.

3.5. Dự kiến thu ngân sách từ giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất, các loại thuế liên quan đến đất đai và các khoản chi cho việc bồi thường, hỗ trợ, tái định cư.

4. Xác định các giải pháp thực hiện kế hoạch sử dụng đất kỳ cuối

Xác định các giải pháp quy định tại khoản 15 mục I Phần này phù hợp với nhu cầu tổ chức thực hiện kế hoạch sử dụng đất kỳ cuối.

C. Trình tự, nội dung điều chỉnh quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất

1. Điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất

Việc điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất của cả nước theo quy định tại khoản 7 Điều 16 của Nghị định số 181/2004/ND-CP ngày 29 tháng 10 năm 2004 của Chính phủ về thi hành Luật Đất đai được thực hiện như sau:

1.1. 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 sử dụng đất đã được quyết định.

1.2. Xây dựng các phương án điều chỉnh phân bổ quỹ đất (diện tích đất theo mục đích sử dụng quy định tại các tiết a, b và c điểm 8.1 khoản 8 mục I Phần này) trong thời gian còn lại của kỳ quy hoạch sử dụng đất cụ thể đến từng vùng lãnh thổ.

1.3. Phân tích hiệu quả kinh tế, xã hội, môi trường của từng phương án phân bổ quỹ đất theo nội dung quy định tại khoản 9 mục I Phần này để lựa chọn phương án hợp lý.

1.4. Xây dựng bản đồ điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất của từng vùng lãnh thổ trên cơ sở phương án điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất được lựa chọn và tổng hợp thành bản đồ điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất cả nước.

2. Điều chỉnh kế hoạch sử dụng đất

2.1. Phân tích, đánh giá kết quả thực hiện các chỉ tiêu kế hoạch tính đến thời điểm điều chỉnh kế hoạch sử dụng đất của cả nước và cụ thể đến từng vùng lãnh thổ theo các nội dung quy định tại khoản 5 mục I Phần này.

2.2. Xác định phần chỉ tiêu chưa thực hiện đối với diện tích đất được phân bổ cho các nhu cầu sử dụng, diện tích đất phải chuyển mục đích sử dụng tính đến thời điểm điều chỉnh kế hoạch sử dụng đất của cả nước và cụ thể đến từng vùng lãnh thổ.

2.3. Xác định tổng chỉ tiêu trong phương án điều chỉnh kế hoạch sử dụng đất gồm các chỉ tiêu quy định tại điểm 2.2 khoản này và các chỉ tiêu cần điều chỉnh.

2.4. Xác định các chỉ tiêu quy định tại điểm 2.3 khoản này mà có khả năng thực hiện để bố trí trong thời gian còn lại của kỳ kế hoạch; các chỉ tiêu không có khả năng thực hiện thì điều chỉnh cho kỳ kế hoạch sau hoặc công bố huỷ bỏ.

2.5. Cụ thể hoá các chỉ tiêu sử dụng đất của phương án điều chỉnh kế hoạch sử dụng đất đến từng năm còn lại của kỳ kế hoạch và từng vùng lãnh thổ.

2.6. Điều chỉnh dự kiến thu ngân sách từ giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất, các loại thuế liên quan đến đất đai và các khoản chi cho việc bồi thường, hỗ trợ, tái định cư đối với phương án điều chỉnh kế hoạch sử dụng đất.

**CHƯƠNG 4. MỘT SỐ CHỈ DẪN VỀ NỘI DUNG VÀ PHƯƠNG PHÁP LẬP
QUY HOẠCH VÀ KẾ HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT ĐAI Ở VIỆT NAM**

2.7. Xác định các giải pháp quy định tại khoản 15 mục I Phần này phù hợp với nhu cầu tổ chức thực hiện phương án điều chỉnh kế hoạch sử dụng đất.

Phần III: TRÌNH TỰ, NỘI DUNG LẬP QUY HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT, KẾ HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT CỦA TỈNH, HUYỆN

A. Trình tự, nội dung lập quy hoạch sử dụng đất và kế hoạch sử dụng đất kỳ đầu

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

1.1. Điều tra, thu thập thông tin, tư liệu theo quy định tại điểm 1.1 khoản 1 mục I Phần II của Thông tư này trên địa bàn của địa phương.

1.2. Thu thập các thông tin về chỉ tiêu phát triển kinh tế - xã hội có liên quan đến việc sử dụng đất của địa phương; chỉ tiêu quy hoạch phát triển của các ngành tại địa phương.

1.3. Thu thập các thông tin về hiện trạng kinh tế, xã hội của địa phương theo các nội dung quy định tại điểm 1.3 khoản 1 mục I Phần II của Thông tư này.

1.4. Thu thập các thông tin về quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất của cấp trên có liên quan đến việc lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất của địa phương như sau:

a) Đối với cấp tỉnh thì thu thập các thông tin về quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất của cả nước đã được quyết định;

b) Đối với cấp huyện thì thu thập các thông tin về quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất của tỉnh đã được xét duyệt.

1.5. Thu thập bản đồ hiện trạng sử dụng đất của địa phương, của các đơn vị hành chính cấp dưới trực tiếp và bản đồ quy hoạch phát triển của các ngành tại địa phương.

2. Đánh giá tình hình sử dụng đất và biến động sử dụng đất của địa phương đối với giai đoạn mười (10) năm trước

Việc đánh giá tình hình sử dụng đất và biến động sử dụng đất đối với giai đoạn mười (10) năm trước được thực hiện theo nội dung quy định tại khoản 2 mục I Phần II của Thông tư này và đánh giá cụ thể đến từng đơn vị hành chính cấp dưới trực tiếp.

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

Việc đánh giá tiềm năng đất đai và sự phù hợp của hiện trạng sử dụng đất so với tiềm năng đất đai, so với xu hướng phát triển kinh tế - xã hội, khoa học - công nghệ của địa phương được thực hiện theo nội dung quy định tại khoản 3 mục I Phần II của Thông tư này và cụ thể đến từng đơn vị hành chính cấp dưới trực tiếp.

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

Việc đánh giá kết quả thực hiện quy hoạch sử dụng đất kỳ trước của địa phương cụ thể đến từng đơn vị hành chính cấp dưới trực tiếp được thực hiện theo nội dung quy định tại khoản 4 mục I Phần II của Thông tư này.

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

Việc đánh giá kết quả thực hiện kế hoạch sử dụng đất kỳ trước của địa phương cụ thể đến từng đơn vị hành chính cấp dưới trực tiếp được thực hiện theo nội dung quy định tại khoản 5 mục I Phần II của Thông tư này.

6. Định hướng dài hạn về sử dụng đất của địa phương

Việc định hướng dài hạn về sử dụng đất của địa phương thực hiện theo nội dung quy định tại khoản 6 mục I Phần II của Thông tư này.

7. Xác định phương hướng, mục tiêu sử dụng đất trong kỳ quy hoạch

7.1. Tổng hợp và dự báo nhu cầu sử dụng đất trong kỳ quy hoạch của các đơn vị hành chính cấp dưới trực tiếp và của các ngành tại địa phương.

7.2. Xác định khả năng đáp ứng về số lượng, chất lượng đất đai cho nhu cầu sử dụng đất đã được xác định tại điểm 7.1 khoản này.

7.3. Trên cơ sở nhu cầu sử dụng đất và khả năng đáp ứng nhu cầu sử dụng đất, xác định phương hướng, mục tiêu sử dụng đất trong kỳ quy hoạch.

8. Xây dựng các phương án quy hoạch sử dụng đất

8.1. Xây dựng các phương án phân bổ quỹ đất cho nhu cầu phát triển kinh tế - xã hội, quốc phòng, an ninh của địa phương, trong mỗi phương án cần xác định diện tích đất theo các mục đích sử dụng quy định tại các tiết a, b và c điểm 8.1 khoản 8 mục I Phần II của Thông tư này cụ thể cho các đơn vị hành chính cấp dưới trực tiếp.

8.2. Khoanh định lên bản đồ hiện trạng sử dụng đất của địa phương các khu vực sử dụng đất theo từng phương án phân bổ quỹ đất đã được xác định tại điểm 8.1 khoản này mà có diện tích trên bản đồ từ bốn mi-li-mét vuông (4mm²) trở lên và thể hiện các khu vực sử dụng đất đã được khoanh định trong quy hoạch sử dụng đất của cấp trên.

9. Phân tích hiệu quả kinh tế, xã hội, môi trường của các phương án quy hoạch sử dụng đất

9.1. Trên cơ sở quy hoạch phát triển kinh tế - xã hội của Trung ương và địa phương, quy hoạch phát triển các ngành kinh tế của địa phương, khái quát về hiệu quả phát triển kinh tế nông nghiệp, công nghiệp và dịch vụ trên mặt bằng sử dụng đất theo từng phương án quy hoạch sử dụng đất.

9.2. Đánh giá hiệu quả kinh tế, xã hội, môi trường của các phương án quy hoạch sử dụng đất của địa phương theo nội dung quy định tại các điểm 9.2, 9.3, 9.4, 9.5, 9.6 và 9.7 khoản 9 mục I Phần II của Thông tư này.

10. Lựa chọn phương án quy hoạch sử dụng đất hợp lý

Việc lựa chọn phương án quy hoạch sử dụng đất hợp lý của địa phương được thực hiện căn cứ vào kết quả phân tích hiệu quả kinh tế, xã hội, môi trường của từng phương án quy hoạch sử dụng đất.

11. Phân kỳ quy hoạch sử dụng đất

Phân chia các chỉ tiêu sử dụng đất theo mục đích sử dụng, diện tích đất phải chuyển mục đích sử dụng, diện tích đất phải thu hồi, diện tích đất chưa sử dụng đưa vào sử dụng cho kế hoạch sử dụng đất kỳ đầu và kế hoạch sử dụng đất kỳ cuối.

12. Xây dựng bản đồ quy hoạch sử dụng đất

Xây dựng bản đồ quy hoạch sử dụng đất có tỷ lệ bằng tỷ lệ bản đồ hiện trạng sử dụng đất của địa phương trên cơ sở việc khoanh định đã thực hiện tại điểm 8.2 khoản 8 mục này đối với phương án quy hoạch sử dụng đất đã được lựa chọn.

13. Lập kế hoạch sử dụng đất kỳ đầu

13.1. Cụ thể hoá các chỉ tiêu sử dụng đất trong kế hoạch sử dụng đất kỳ đầu đã được xác định tại khoản 11 mục này đến từng năm và đến từng đơn vị hành chính cấp dưới trực tiếp.

13.2. Dự kiến thu ngân sách từ giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất, các loại thuế liên quan đến đất đai và các khoản chi cho việc bồi thường, hỗ trợ, tái định cư tại địa phương.

14. Xác định các biện pháp bảo vệ, cải tạo đất và bảo vệ môi trường

Lựa chọn các biện pháp quy định tại khoản 14 mục I Phần II của Thông tư này phù hợp với việc bảo vệ, cải tạo đất và bảo vệ môi trường tại địa phương.

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

Xác định các giải pháp quy định tại khoản 15 mục I Phần II của Thông tư này phù hợp với việc tổ chức thực hiện quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất tại địa phương.

B. Trình tự, nội dung lập kế hoạch sử dụng đất kỳ cuối

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

Việc phân tích, đánh giá kết quả thực hiện kế hoạch sử dụng đất kỳ đầu của địa phương được thực hiện theo nội dung quy định tại khoản 5 mục I Phần II của Thông tư này cụ thể đến từng đơn vị hành chính cấp dưới trực tiếp.

2. Thu thập bản đồ hiện trạng sử dụng đất của địa phương

Thu thập bản đồ hiện trạng sử dụng đất của địa phương và của các đơn vị hành chính cấp dưới trực tiếp.

3. Xây dựng kế hoạch sử dụng đất kỳ cuối

3.1. Xác định tổng chỉ tiêu sử dụng đất cần thực hiện cho kế hoạch sử dụng đất kỳ cuối theo nội dung quy định tại điểm 3.1 và điểm 3.2 khoản 3 mục II Phần II của Thông tư này.

3.2. Xác định các chỉ tiêu không có khả năng thực hiện trong kế hoạch sử dụng đất kỳ cuối, các chỉ tiêu cần điều chỉnh do việc điều chỉnh quy hoạch, kế hoạch phát triển kinh tế - xã hội để đề nghị điều chỉnh quy

CHƯƠNG 4. MỘT SỐ CHỈ DẪN VỀ NỘI DUNG VÀ PHƯƠNG PHÁP LẬP QUY HOẠCH VÀ KẾ HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT ĐAI Ở VIỆT NAM

hoạch sử dụng đất và xác định các chỉ tiêu sử dụng đất cho kế hoạch sử dụng đất kỳ cuối đến từng năm và từng đơn vị hành chính cấp dưới trực tiếp.

3.3. Dự kiến các nguồn thu từ giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất, các loại thuế có liên quan đến đất đai và các khoản chi cho việc bồi thường, hỗ trợ, tái định cư tại địa phương.

4. Xác định các giải pháp thực hiện kế hoạch sử dụng đất kỳ cuối

Xác định các giải pháp quy định tại khoản 15 mục I Phần II của Thông tư này phù hợp với nhu cầu tổ chức thực hiện kế hoạch sử dụng đất kỳ cuối.

C. Trình tự, nội dung điều chỉnh quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất

1. Điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất

1.1. 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 sử dụng đất của địa phương đã được xét duyệt.

1.2. Xây dựng phương án điều chỉnh phân bổ quỹ đất trong thời gian còn lại của kỳ quy hoạch sử dụng đất cụ thể đến từng đơn vị hành chính cấp dưới trực tiếp đối với các mục đích sử dụng đất quy định tại các tiết a, b và c điểm 8.1 khoản 8 mục I Phần II của Thông tư này.

1.3. Lựa chọn phương án điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất hợp lý theo nội dung quy định tại điểm 1.3 khoản 1 mục III Phần II của Thông tư này.

1.4. Xây dựng bản đồ điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất theo phương án điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất được lựa chọn.

2. Điều chỉnh kế hoạch sử dụng đất

2.1. Phân tích, đánh giá kết quả thực hiện các chỉ tiêu kế hoạch tính đến thời điểm điều chỉnh kế hoạch sử dụng đất của địa phương và cụ thể đến từng đơn vị hành chính cấp dưới trực tiếp theo các nội dung quy định tại khoản 5 mục I Phần II của Thông tư này.

2.2. Xác định phần chỉ tiêu chưa thực hiện đối với diện tích đất được phân bổ cho các nhu cầu sử dụng, diện tích đất phải chuyển mục đích sử dụng tính đến thời điểm điều chỉnh kế hoạch sử dụng đất của địa phương và cụ thể đến từng đơn vị hành chính cấp dưới trực tiếp.

2.3. Xác định tổng chỉ tiêu trong phương án điều chỉnh kế hoạch sử dụng đất gồm các chỉ tiêu quy định tại điểm 2.2 khoản này và các chỉ tiêu cần điều chỉnh.

2.4. Xác định các chỉ tiêu quy định tại điểm 2.3 khoản này mà có khả năng thực hiện để bố trí trong thời gian còn lại của kỳ kế hoạch; các chỉ tiêu không có khả năng thực hiện thì điều chỉnh cho kỳ kế hoạch sau hoặc công bố huỷ bỏ.

2.5. Cụ thể hoá các chỉ tiêu sử dụng đất của phương án điều chỉnh kế hoạch sử dụng đất cho từng năm còn lại của kỳ kế hoạch và từng đơn vị hành chính cấp dưới trực tiếp.

2.6. Điều chỉnh dự kiến thu ngân sách từ đất đai và các khoản chi cho đất đai theo nội dung quy định tại điểm 2.6 khoản 2 mục III Phần II của Thông tư này.

2.7. Xác định các giải pháp quy định tại khoản 15 mục I Phần II của Thông tư này phù hợp với nhu cầu tổ chức thực hiện phương án điều chỉnh kế hoạch sử dụng đất.

Phần IV: TRÌNH TỰ, NỘI DUNG LẬP QUY HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT CHI TIẾT, KẾ HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT CHI TIẾT CỦA XÃ

A. Trình tự, nội dung lập quy hoạch sử dụng đất chi tiết và kế hoạch sử dụng đất chi tiết kỳ đầu

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

1.1. Việc điều tra, nghiên cứu, phân tích, tổng hợp các thông tin, tư liệu của địa phương để lập quy hoạch sử dụng đất chi tiết và kế hoạch sử dụng đất chi tiết kỳ đầu được thực hiện theo nội dung quy định tại các điểm 1.1, 1.2 và 1.3 khoản 1 mục I Phần III của Thông tư này.

1.2. Thu thập các thông tin về quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất của huyện đã được xét duyệt có liên quan đến việc lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất chi tiết xã.

1.3. Thu thập bản đồ hiện trạng sử dụng đất, bản đồ địa chính của xã.

2. Đánh giá tình hình sử dụng đất và biến động sử dụng đất của địa phương đối với giai đoạn mười (10) năm trước

Việc đánh giá tình hình sử dụng đất và biến động sử dụng đất đối với giai đoạn mười (10) năm trước được thực hiện theo nội dung quy định tại khoản 2 mục I Phần II của Thông tư này.

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

Việc đánh giá tiềm năng đất đai và sự phù hợp của hiện trạng sử dụng đất so với tiềm năng đất đai, so với xu hướng phát triển kinh tế - xã hội, khoa học - công nghệ của địa phương được thực hiện theo nội dung quy định tại khoản 3 mục I Phần II của Thông tư này.

4. Đánh giá kết quả thực hiện quy hoạch sử dụng đất chi tiết kỳ trước

Việc đánh giá kết quả thực hiện quy hoạch sử dụng đất chi tiết kỳ trước của địa phương được thực hiện theo nội dung quy định tại khoản 4 mục I Phần II của Thông tư này.

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

Việc đánh giá kết quả thực hiện kế hoạch sử dụng đất chi tiết kỳ trước của địa phương được thực hiện theo nội dung quy định tại khoản 5 mục I Phần II của Thông tư này.

6. Xác định phương hướng, mục tiêu sử dụng đất trong kỳ quy hoạch

6.1. Tổng hợp và dự báo nhu cầu sử dụng đất của tổ chức, hộ gia đình, cá nhân tại địa phương.

6.2. Xác định khả năng đáp ứng về số lượng, chất lượng đất đai cho nhu cầu sử dụng đất đã được xác định tại điểm 6.1 khoản này.

6.3. Trên cơ sở nhu cầu sử dụng đất và khả năng đáp ứng nhu cầu sử dụng đất xác định phương hướng, mục tiêu sử dụng đất trong kỳ quy hoạch.

7. Xây dựng các phương án quy hoạch sử dụng đất chi tiết

7.1. Xây dựng các phương án phân bổ quỹ đất cho nhu cầu phát triển kinh tế - xã hội, quốc phòng, an ninh của địa phương, trong mỗi phương án cần xác định diện tích đất theo các mục đích sử dụng quy định tại các tiết a, b và c điểm 8.1 khoản 8 mục I Phần II của Thông tư này.

7.2. Thể hiện lên bản đồ địa chính các khu vực sử dụng đất theo từng phương án phân bổ quỹ đất đã được xác định tại điểm 7.1 khoản này và các khu vực sử dụng đất đã được khoanh định trong quy hoạch sử dụng đất của cấp trên.

Đối với địa phương chưa có bản đồ địa chính thì được thay thế bằng loại bản đồ khác phù hợp nhất đang có tại địa phương.

8. Phân tích hiệu quả kinh tế, xã hội, môi trường của các phương án quy hoạch sử dụng đất

8.1. Đánh giá hiệu quả kinh tế của việc chuyển đổi cơ cấu sử dụng đất trên địa bàn xã; tác động của phương án quy hoạch sử dụng đất đối với quá trình công nghiệp hoá, hiện đại hoá nông nghiệp và nông thôn; nguồn thu cho ngân sách xã đối với mỗi phương án quy hoạch sử dụng đất.

Đánh giá quá trình thay đổi tập quán canh tác cũ chuyển sang việc sử dụng đất ổn định đối với các xã thuộc khu vực dân tộc thiểu số.

8.2. Đánh giá việc giải quyết quỹ nhà ở, khả năng giải quyết đất sản xuất nông nghiệp, mức độ thu nhập đối với xã vùng nông thôn không thuộc khu vực phát triển đô thị.

Đánh giá mức độ ảnh hưởng đến đời sống các hộ dân phải di dời chỗ ở, số lao động mất việc làm do bị thu hồi đất, số việc làm mới được tạo ra từ việc chuyển đổi cơ cấu sử dụng đất đối với các xã thuộc khu vực quy hoạch phát triển đô thị.

8.3. Đánh giá hiệu quả việc chỉnh trang khu dân cư nông thôn, khu đô thị, giải quyết ô nhiễm môi trường thuộc khu dân cư.

Đánh giá hiệu quả giao rừng, việc bảo vệ và phát triển rừng đối với các xã miền núi.

8.4. Đánh giá việc bảo tồn các di tích lịch sử - văn hoá, danh lam thắng cảnh trên địa bàn xã; đánh giá việc bảo tồn bản sắc dân tộc đối với các xã thuộc khu vực dân tộc thiểu số.

9. Lựa chọn phương án hợp lý về quy hoạch sử dụng đất chi tiết

Lựa chọn phương án hợp lý về quy hoạch sử dụng đất chi tiết của địa phương được thực hiện căn cứ vào kết quả phân tích hiệu quả kinh tế, xã hội, môi trường của từng phương án quy hoạch sử dụng đất.

10. Phân kỳ quy hoạch sử dụng đất

Phân chia các chỉ tiêu sử dụng đất theo mục đích sử dụng, diện tích đất phải chuyển mục đích sử dụng, diện tích đất phải thu hồi, diện tích đất chưa sử dụng đưa vào sử dụng cho kế hoạch sử dụng đất chi tiết kỳ đầu và kế hoạch sử dụng đất chi tiết kỳ cuối.

11. Xây dựng bản đồ quy hoạch sử dụng đất chi tiết

CHƯƠNG 4. MỘT SỐ CHỈ DẪN VỀ NỘI DUNG VÀ PHƯƠNG PHÁP LẬP QUY HOẠCH VÀ KẾ HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT ĐAI Ở VIỆT NAM

11.1. Xây dựng bản đồ quy hoạch sử dụng đất chi tiết của phương án quy hoạch được lựa chọn trên bản đồ đã khoanh định các khu vực sử dụng đất quy định tại điểm 7.2 khoản 7 mục này.

11.2. Xây dựng bản đồ tổng hợp quy hoạch sử dụng đất trên cơ sở tổng hợp bản đồ quy hoạch sử dụng đất chi tiết quy định tại điểm 11.1 khoản này.

12. Lập kế hoạch sử dụng đất chi tiết kỳ đầu

12.1. Cụ thể hoá các chỉ tiêu sử dụng đất trong kế hoạch sử dụng đất chi tiết kỳ đầu đã được xác định tại khoản 10 mục này đến từng năm.

12.2. Dự kiến thu ngân sách từ việc đấu giá đất nông nghiệp sử dụng vào mục đích công ích của xã và các chi phí cho quản lý đất đai tại xã.

13. Xác định các biện pháp bảo vệ, cải tạo đất và bảo vệ môi trường

Lựa chọn các biện pháp quy định tại khoản 14 mục I Phần II của Thông tư này phù hợp với điều kiện của xã để thực hiện việc bảo vệ, cải tạo đất và bảo vệ môi trường.

14. Xác định các giải pháp tổ chức thực hiện quy hoạch sử dụng đất chi tiết, kế hoạch sử dụng đất chi tiết kỳ đầu

Xác định các giải pháp quy định tại khoản 15 mục I Phần II của Thông tư này phù hợp với việc tổ chức thực hiện quy hoạch sử dụng đất chi tiết, kế hoạch sử dụng đất chi tiết kỳ đầu tại xã.

B. Trình tự, nội dung lập kế hoạch sử dụng đất chi tiết kỳ cuối

1. Phân tích, đánh giá kết quả thực hiện kế hoạch sử dụng đất chi tiết kỳ đầu của xã

Việc phân tích, đánh giá kết quả thực hiện kế hoạch sử dụng đất chi tiết kỳ đầu của xã được thực hiện theo nội dung quy định tại khoản 5 mục I Phần II của Thông tư này.

2. Thu thập bản đồ hiện trạng sử dụng đất, bản đồ địa chính của xã

3. Xây dựng kế hoạch sử dụng đất chi tiết kỳ cuối

3.1. Xác định tổng chỉ tiêu sử dụng đất cần thực hiện cho kế hoạch sử dụng đất chi tiết kỳ cuối theo nội dung quy định tại điểm 3.1 và điểm 3.2 khoản 3 mục II Phần II của Thông tư này.

3.2. Xác định các chỉ tiêu không có khả năng thực hiện trong kế hoạch sử dụng đất chi tiết kỳ cuối, các chỉ tiêu cần điều chỉnh do việc điều chỉnh định hướng phát triển kinh tế - xã hội để đề nghị điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất chi tiết và xác định các chỉ tiêu sử dụng đất cho kế hoạch sử dụng đất chi tiết kỳ cuối đến từng năm.

3.3. Dự kiến thu ngân sách từ việc đấu giá đất nông nghiệp sử dụng vào mục đích công ích của xã và các chi phí cho quản lý đất đai tại xã.

4. Xác định các giải pháp thực hiện kế hoạch sử dụng đất kỳ cuối

Xác định các giải pháp quy định khoản 15 mục I Phần II của Thông tư này phù hợp với nhu cầu tổ chức thực hiện kế hoạch sử dụng đất chi tiết kỳ cuối.

III. Trình tự, nội dung điều chỉnh quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất chi tiết

1. Điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất chi tiết

1.1. 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 sử dụng đất chi tiết của xã đã được xét duyệt.

1.2. Xây dựng các phương án điều chỉnh phân bổ quỹ đất trong thời gian còn lại của kỳ quy hoạch sử dụng đất chi tiết đối với các mục đích sử dụng đất quy định tại các tiết a, b và c điểm 8.1 khoản 8 mục I Phần II của Thông tư này.

1.3. Lựa chọn phương án điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất chi tiết hợp lý theo nội dung quy định tại điểm 1.3 khoản 1 mục III Phần II của Thông tư này.

1.4. Xây dựng bản đồ điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất chi tiết theo phương án điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất chi tiết được lựa chọn và xây dựng bản đồ tổng hợp điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất trên cơ sở tổng hợp bản đồ điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất chi tiết.

2. Điều chỉnh kế hoạch sử dụng đất chi tiết

2.1. Phân tích, đánh giá kết quả thực hiện các chỉ tiêu kế hoạch tính đến thời điểm điều chỉnh kế hoạch sử dụng đất của xã theo các nội dung quy định tại khoản 5 mục I Phần II của Thông tư này.

2.2. Xác định phần chỉ tiêu chưa thực hiện đối với diện tích đất được phân bổ cho các nhu cầu sử dụng, diện tích đất phải chuyển mục đích sử dụng tính đến thời điểm điều chỉnh kế hoạch sử dụng đất của xã.

2.3. Xác định tổng chỉ tiêu trong phương án điều chỉnh kế hoạch sử dụng đất gồm các chỉ tiêu quy định tại điểm 2.2 khoản này và các chỉ tiêu cần điều chỉnh.

2.4. Xác định các chỉ tiêu quy định tại điểm 2.3 khoản này mà có khả năng thực hiện để bố trí trong thời gian còn lại của kỳ kế hoạch; các chỉ tiêu không có khả năng thực hiện thì điều chỉnh cho kỳ kế hoạch sau hoặc công bố huỷ bỏ.

2.5. Cụ thể hoá các chỉ tiêu sử dụng đất của phương án điều chỉnh kế hoạch sử dụng đất chi tiết cho từng năm còn lại của kỳ kế hoạch.

2.6. Điều chỉnh dự kiến thu ngân sách từ việc đấu giá đất nông nghiệp sử dụng vào mục đích công ích của xã và các chi phí cho quản lý đất đai tại xã.

2.7. Xác định các giải pháp quy định tại khoản 15 mục I Phần II của Thông tư này phù hợp với nhu cầu tổ chức thực hiện phương án điều chỉnh kế hoạch sử dụng đất chi tiết.

Phần V: TRÌNH TỰ, NỘI DUNG LẬP QUY HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT CHI TIẾT VÀ KẾ HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT CHI TIẾT CỦA KHU KINH TẾ, KHU CÔNG NGHỆ CAO

A. Trình tự, nội dung lập quy hoạch sử dụng đất chi tiết và kế hoạch sử dụng đất chi tiết kỳ đầu của khu kinh tế

1. Điều tra, nghiên cứu, phân tích, tổng hợp điều kiện tự nhiên, kinh tế, xã hội của khu kinh tế

1.1. Thu thập thông tin về điều kiện tự nhiên, các nguồn tài nguyên, hiện trạng phát triển kinh tế - xã hội của khu kinh tế.

1.2. Thu thập dự án thành lập khu kinh tế, quy hoạch chi tiết xây dựng khu kinh tế (nếu có).

1.3. Thu thập các thông tin về quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đã được xét duyệt của các tỉnh, các huyện và các xã có liên quan đến việc lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất chi tiết của khu kinh tế.

1.4. Thu thập bản đồ hiện trạng sử dụng đất của các tỉnh, các huyện và các xã có đất thuộc khu kinh tế; bản đồ địa chính của các xã có đất thuộc khu kinh tế.

2. Đánh giá tình hình sử dụng đất, tiềm năng đất đai

2.1. Đánh giá tình hình sử dụng đất đối với diện tích đất chưa chuyển sang xây dựng các khu chức năng theo quy hoạch sử dụng đất kỳ trước và diện tích đất sẽ quy hoạch mở rộng khu chức năng trong kỳ quy hoạch.

2.2. Đánh giá tính phù hợp hoặc không phù hợp của quỹ đất trong khu kinh tế để sử dụng vào các mục đích xây dựng các khu chức năng trong kỳ quy hoạch.

3. Đánh giá kết quả thực hiện quy hoạch sử dụng đất chi tiết, kế hoạch sử dụng đất chi tiết kỳ trước (nếu có)

3.1. Đánh giá kết quả thực hiện việc chuyển mục đích sử dụng đất và thu hồi đất để xây dựng các khu chức năng.

3.2. Đánh giá kết quả thực hiện việc xây dựng các khu chức năng theo quy hoạch sử dụng đất chi tiết, kế hoạch sử dụng đất chi tiết kỳ trước đã được duyệt.

4. Xây dựng các phương án quy hoạch sử dụng đất chi tiết

4.1. Xây dựng các phương án phân bổ quỹ đất cho các khu chức năng của khu kinh tế.

Trường hợp khu kinh tế có quy hoạch chi tiết xây dựng đã được xét duyệt thì phương án phân bổ quỹ đất phải phù hợp với quy hoạch chi tiết xây dựng.

4.2. Xác định diện tích đất phải chuyển mục đích sử dụng, diện tích đất phải thu hồi để xây dựng các khu chức năng của khu kinh tế.

4.3. Thể hiện lên bản đồ địa chính các khu vực sử dụng đất theo từng phương án phân bổ quỹ đất đã được xác định tại điểm 4.1 khoản này.

5. Phân tích và lựa chọn phương án hợp lý về quy hoạch sử dụng đất chi tiết

5.1. Phân tích tính phù hợp của các phương án quy hoạch sử dụng đất chi tiết với mục tiêu thành lập khu kinh tế đã được xét duyệt và hiệu quả kinh tế, xã hội, môi trường đối với việc sử dụng quỹ đất trong khu kinh tế.

5.2. Lựa chọn phương án hợp lý về quy hoạch sử dụng đất chi tiết căn cứ vào kết quả phân tích thực hiện tại điểm 5.1 khoản này.

6. Phân kỳ quy hoạch sử dụng đất chi tiết

CHƯƠNG 4. MỘT SỐ CHỈ DẪN VỀ NỘI DUNG VÀ PHƯƠNG PHÁP LẬP QUY HOẠCH VÀ KẾ HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT ĐAI Ở VIỆT NAM

Phân chia các chỉ tiêu sử dụng đất để xây dựng các khu chức năng, diện tích đất phải chuyển mục đích sử dụng, diện tích đất phải thu hồi cho kế hoạch sử dụng đất chi tiết kỳ đầu và kế hoạch sử dụng đất chi tiết kỳ cuối.

7. Xây dựng bản đồ quy hoạch sử dụng đất chi tiết

7.1. Xây dựng bản đồ quy hoạch sử dụng đất chi tiết của phương án quy hoạch được lựa chọn trên bản đồ địa chính đã thể hiện các khu vực sử dụng đất quy định tại điểm 4.3 khoản 4 mục này.

7.2. Xây dựng bản đồ tổng hợp quy hoạch sử dụng đất trên cơ sở tổng hợp bản đồ quy hoạch sử dụng đất chi tiết quy định tại điểm 7.1 khoản này.

8. Lập kế hoạch sử dụng đất chi tiết kỳ đầu

8.1. Cụ thể hoá các chỉ tiêu sử dụng đất trong kế hoạch sử dụng đất chi tiết kỳ đầu đã được xác định tại khoản 6 mục này đến từng năm.

8.2. Dự kiến thu ngân sách từ giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất, các loại thuế liên quan đến đất đai và các khoản chi cho việc bồi thường, hỗ trợ, tái định cư.

9. Xác định các giải pháp tổ chức thực hiện quy hoạch sử dụng đất chi tiết, kế hoạch sử dụng đất chi tiết kỳ đầu

Xác định các giải pháp quy định tại khoản 15 mục I Phần II của Thông tư này phù hợp với việc tổ chức thực hiện quy hoạch sử dụng đất chi tiết, kế hoạch sử dụng đất chi tiết kỳ đầu của khu kinh tế.

B. Trình tự, nội dung lập kế hoạch sử dụng đất kỳ cuối của khu kinh tế

1. Phân tích, đánh giá kết quả thực hiện kế hoạch sử dụng đất chi tiết kỳ đầu của khu kinh tế

1.1. Đánh giá về số lượng, chất lượng kết quả thực hiện các chỉ tiêu kế hoạch sử dụng đất chi tiết kỳ đầu gồm:

a) Diện tích đất đã xây dựng các khu chức năng;

b) Diện tích đất chuyển mục đích sử dụng và thu hồi để xây dựng các khu chức năng;

c) Đánh giá tiến độ thực hiện kế hoạch sử dụng đất chi tiết, kết quả thực hiện việc thu hồi đất, việc xử lý tình trạng quy hoạch "treo".

1.2. Đánh giá kết quả thu ngân sách từ giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất, các loại thuế liên quan đến đất đai và đánh giá các khoản chi cho việc bồi thường, hỗ trợ, tái định cư.

1.3. Đánh giá nguyên nhân của những tồn tại, yếu kém trong việc thực hiện kế hoạch sử dụng đất chi tiết.

2. Thu thập bản đồ hiện trạng sử dụng đất, bản đồ địa chính

Thu thập bản đồ hiện trạng sử dụng đất của các tỉnh, các huyện và các xã có đất thuộc khu kinh tế; bản đồ địa chính của các xã có đất thuộc khu kinh tế.

3. Xây dựng kế hoạch sử dụng đất chi tiết kỳ cuối

3.1. Xác định phần chỉ tiêu chưa thực hiện đối với diện tích đất được phân bổ để xây dựng các khu chức năng; diện tích đất phải chuyển mục đích sử dụng và phải thu hồi theo kế hoạch sử dụng đất kỳ đầu.

3.2. Xác định tổng chỉ tiêu cần thực hiện trong kế hoạch sử dụng đất kỳ cuối gồm các chỉ tiêu quy định tại điểm 3.1 khoản này và các chỉ tiêu của kế hoạch sử dụng đất chi tiết kỳ cuối đã được xác định tại khoản 6 mục I Phần này.

3.3. Xác định các chỉ tiêu không có khả năng thực hiện trong kế hoạch sử dụng đất chi tiết kỳ cuối, các chỉ tiêu cần điều chỉnh do việc điều chỉnh quy hoạch phát triển khu kinh tế để đề nghị điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất chi tiết và xác định các chỉ tiêu sử dụng đất cho kế hoạch sử dụng đất chi tiết kỳ cuối đến từng năm.

3.4. Dự kiến thu ngân sách từ việc giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất, các loại thuế có liên quan đến đất đai và chi phí cho việc bồi thường, hỗ trợ, tái định cư.

4. Xác định các giải pháp thực hiện kế hoạch sử dụng đất kỳ cuối

Xác định các giải pháp quy định khoản 15 mục I Phần II của Thông tư này phù hợp với nhu cầu tổ chức thực hiện kế hoạch sử dụng đất chi tiết kỳ cuối của khu kinh tế.

III. Trình tự, nội dung điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất chi tiết, kế hoạch sử dụng đất chi tiết của khu kinh tế

1. Điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất chi tiết

1.1. Đánh giá mức độ ảnh hưởng của việc điều chỉnh mục tiêu phát triển của khu kinh tế đến cơ cấu sử dụng đất của khu kinh tế.

1.2. Xây dựng các phương án điều chỉnh phân bổ quỹ đất trong thời gian còn lại của kỳ quy hoạch sử dụng đất.

1.3. Phân tích tính phù hợp của các phương án điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất chi tiết với việc điều chỉnh mục tiêu phát triển khu kinh tế và lựa chọn phương án hợp lý.

1.4. Xây dựng bản đồ điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất chi tiết theo phương án điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất chi tiết được lựa chọn và xây dựng bản đồ tổng hợp điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất trên cơ sở tổng hợp bản đồ điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất chi tiết.

2. Điều chỉnh kế hoạch sử dụng đất chi tiết

2.1. Phân tích, đánh giá kết quả thực hiện các chỉ tiêu kế hoạch tính đến thời điểm điều chỉnh kế hoạch sử dụng đất chi tiết theo các nội dung quy định tại khoản 1 mục II Phần này.

2.2. Xác định phần chỉ tiêu chưa thực hiện đối với diện tích đất phân bổ cho nhu cầu sử dụng để xây dựng các khu chức năng, diện tích đất phải chuyển mục đích sử dụng, diện tích đất phải thu hồi tính đến thời điểm điều chỉnh kế hoạch sử dụng đất chi tiết của khu kinh tế.

2.3. Xác định tổng chỉ tiêu trong phương án điều chỉnh kế hoạch sử dụng đất chi tiết gồm các chỉ tiêu quy định tại điểm 2.2 khoản này và các chỉ tiêu cần điều chỉnh.

2.4. Xác định các chỉ tiêu quy định tại điểm 2.3 khoản này mà có khả năng thực hiện để bố trí trong thời gian còn lại của kỳ kế hoạch; các chỉ tiêu không có khả năng thực hiện thì điều chỉnh cho kỳ kế hoạch sau hoặc công bố huỷ bỏ.

2.5. Cụ thể hoá các chỉ tiêu sử dụng đất của phương án điều chỉnh kế hoạch sử dụng đất chi tiết đến từng năm còn lại của kỳ kế hoạch.

2.6. Điều chỉnh dự kiến thu ngân sách từ việc giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất, các loại thuế có liên quan đến đất đai và chi phí cho việc bồi thường, hỗ trợ, tái định cư.

2.7. Xác định các giải pháp tổ chức thực hiện phương án điều chỉnh kế hoạch sử dụng đất chi tiết theo quy định tại khoản 15 mục I Phần II của Thông tư này phù hợp với việc tổ chức thực hiện phương án điều chỉnh kế hoạch sử dụng đất chi tiết của khu kinh tế.

D. Lập quy hoạch sử dụng đất chi tiết, kế hoạch sử dụng đất chi tiết của khu công nghệ cao

1. Quy hoạch sử dụng đất chi tiết của khu công nghệ cao trong trường hợp Nhà nước giao đất một lần đối với toàn khu

Trường hợp Nhà nước thu hồi đất và giao đất một lần đối với toàn khu công nghệ cao thì không phải lập quy hoạch sử dụng đất chi tiết và kế hoạch sử dụng đất chi tiết. Tiến độ sử dụng đất được thực hiện theo tiến độ triển khai quy hoạch chi tiết xây dựng đã được xét duyệt.

2. Quy hoạch sử dụng đất chi tiết của khu công nghệ cao trong trường hợp Nhà nước giao đất nhiều lần

Trường hợp Nhà nước không thu hồi đất và giao đất một lần đối với toàn khu công nghệ cao thì việc lập quy hoạch sử dụng đất chi tiết và kế hoạch sử dụng đất chi tiết, việc điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất chi tiết và kế hoạch sử dụng đất chi tiết của khu công nghệ cao được thực hiện theo trình tự, nội dung như đối với khu kinh tế theo quy định tại các mục I, II và III Phần này.

Phần VI: NỘI DUNG THẨM ĐỊNH QUY HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT, KẾ HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT

A. Nội dung thẩm định quy hoạch sử dụng đất

1. Cơ sở pháp lý, cơ sở khoa học của việc lập quy hoạch sử dụng đất

1.1. Đánh giá việc chấp hành các văn bản quy phạm pháp luật quy định về trình tự, nội dung, hồ sơ lập quy hoạch sử dụng đất.

1.2. Đánh giá mức độ tin cậy của các thông tin, số liệu, tư liệu sử dụng trong việc lập quy hoạch sử dụng đất; cơ sở tính toán các chỉ tiêu quy hoạch sử dụng đất.

2. Mức độ phù hợp của các phương án quy hoạch sử dụng đất 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 và các địa phương

2.1. Đối với quy hoạch sử dụng đất của cả nước thì đánh giá mức độ phù hợp của quy hoạch sử dụng đất của cả nước 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 và các tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương.

CHƯƠNG 4. MỘT SỐ CHỈ DẪN VỀ NỘI DUNG VÀ PHƯƠNG PHÁP LẬP QUY HOẠCH VÀ KẾ HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT ĐAI Ở VIỆT NAM

2.2. Đối với quy hoạch sử dụng đất của tỉnh thì đánh giá mức độ phù hợp của quy hoạch sử dụng đất của tỉnh với quy hoạch sử dụng đất của cả nước, quy hoạch tổng thể phát triển kinh tế - xã hội của tỉnh, quy hoạch phát triển của các ngành tại địa phương và các đơn vị hành chính cấp huyện thuộc tỉnh.

Trường hợp chưa có quy hoạch tổng thể phát triển kinh tế - xã hội của tỉnh thì đánh giá mức độ phù hợp của quy hoạch sử dụng đất với định hướng phát triển kinh tế - xã hội của tỉnh được thể hiện trong Nghị quyết của Đại hội Đảng bộ, Nghị quyết của Hội đồng nhân dân.

2.3. Đối với quy hoạch sử dụng đất của huyện thì đánh giá mức độ phù hợp của quy hoạch sử dụng đất của huyện với quy hoạch sử dụng đất của tỉnh, quy hoạch tổng thể phát triển kinh tế - xã hội của huyện, định hướng phát triển của các đơn vị hành chính cấp xã thuộc huyện.

Trường hợp chưa có quy hoạch tổng thể phát triển kinh tế - xã hội của huyện thì đánh giá mức độ phù hợp của quy hoạch sử dụng đất với định hướng phát triển kinh tế - xã hội của huyện được thể hiện trong Nghị quyết của Đại hội Đảng bộ, Nghị quyết của Hội đồng nhân dân.

2.4. Đối với quy hoạch sử dụng đất chi tiết của xã thì đánh giá mức độ phù hợp của quy hoạch sử dụng đất chi tiết của xã với quy hoạch sử dụng đất của cấp huyện, định hướng phát triển của xã được thể hiện trong Nghị quyết của Đại hội Đảng bộ, Nghị quyết của Hội đồng nhân dân.

2.5. Đối với quy hoạch sử dụng đất chi tiết của khu công nghệ cao, khu kinh tế thì đánh giá mức độ phù hợp của quy hoạch sử dụng đất chi tiết của khu công nghệ cao, khu kinh tế với mục tiêu phát triển khu kinh tế, khu công nghệ cao đã được xét duyệt.

3. Hiệu quả kinh tế, xã hội, môi trường

3.1. Thẩm định việc khái quát hiệu quả phát triển kinh tế nông nghiệp, công nghiệp và dịch vụ trên mặt bằng sử dụng đất theo từng phương án quy hoạch sử dụng đất.

3.2. Thẩm định việc đánh giá hiệu quả kinh tế đất của từng phương án quy hoạch sử dụng đất theo dự kiến các nguồn thu từ việc giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất, các loại thuế có liên quan đến đất đai và chi phí cho việc bồi thường, hỗ trợ, tái định cư; theo dự kiến thu ngân sách từ việc đấu giá thuê đất nông nghiệp sử dụng vào mục đích công ích của xã và chi phí cho quản lý đất đai tại xã.

3.3. Thẩm định yêu cầu bảo đảm an ninh lương thực của từng phương án quy hoạch sử dụng đất.

3.4. Thẩm định việc đánh giá hiệu quả xã hội của từng phương án quy hoạch sử dụng đất đối với việc giải quyết quỹ nhà ở, mức độ ảnh hưởng đến đời sống các hộ dân phải di dời chỗ ở, số lao động mất việc làm do bị thu hồi đất, số việc làm mới được tạo ra từ việc chuyển đổi cơ cấu sử dụng đất.

3.5. Thẩm định sự phù hợp của từng phương án quy hoạch sử dụng đất đối với yêu cầu khai thác hợp lý tài nguyên thiên nhiên, đánh giá tác động đến môi trường.

3.6. Thẩm định yêu cầu phát triển diện tích phủ rừng của từng phương án quy hoạch sử dụng đất nhằm bảo vệ môi trường thiên nhiên và bảo tồn hệ sinh thái.

3.7. Thẩm định yêu cầu tôn tạo di tích lịch sử - văn hóa, danh lam thắng cảnh, bảo tồn văn hoá các dân tộc của từng phương án quy hoạch sử dụng đất.

4. Tính khả thi của phương án quy hoạch sử dụng đất

Thẩm định tính khả thi của từng phương án quy hoạch sử dụng đất gồm 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 quy hoạch sử dụng đất.

II. Nội dung thẩm định kế hoạch sử dụng đất

1. Mức độ phù hợp của kế hoạch sử dụng đất với quy hoạch sử dụng đất

1.1. Thẩm định tính phù hợp về số liệu giữa phương án phân bổ quỹ đất trong kế hoạch sử dụng đất với phương án phân bổ quỹ đất cho 5 năm tương ứng trong quy hoạch sử dụng đất đã được quyết định, xét duyệt.

1.2. Thẩm định tính phù hợp về số liệu giữa phương án phân bổ quỹ đất trong kế hoạch sử dụng đất chi tiết với phương án phân bổ quỹ đất cho 5 năm tương ứng trong quy hoạch sử dụng đất chi tiết đã được xét duyệt.

2. Mức độ phù hợp của kế hoạch sử dụng đất với kế hoạch phát triển kinh tế - xã hội năm (05) năm và hàng năm của Nhà nước

2.1. Thẩm định mức độ phù hợp của phương án phân bổ quỹ đất cho từng năm trong kế hoạch sử dụng đất với nhu cầu sử dụng đất để phát triển kinh tế - xã hội năm (05) năm, hàng năm của cả nước hoặc của

địa phương và của các ngành.

2.2. Thẩm định mức độ phù hợp của phương án phân bổ quỹ đất cho từng năm trong kế hoạch sử dụng đất chi tiết của xã với nhu cầu sử dụng đất để phát triển kinh tế - xã hội năm (05) năm và hàng năm của xã.

2.3. Thẩm định mức độ phù hợp của phương án phân bổ quỹ đất cho từng năm trong kế hoạch sử dụng đất chi tiết của khu công nghệ cao, khu kinh tế với nhu cầu sử dụng đất để thực hiện kế hoạch phát triển năm (05) năm và hàng năm của khu công nghệ cao, khu kinh tế.

3. Tính khả thi của kế hoạch sử dụng đất

Thẩm định tính khả thi của kế hoạch sử dụng đất gồm khả năng đầu tư để thực hiện các công trình, dự án trong kỳ kế hoạch sử dụng đất, khả năng thực hiện việc thu hồi đất và các giải pháp tổ chức thực hiện kế hoạch sử dụng đất.

C. Nội dung thẩm định điều chỉnh quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất

1. Nội dung thẩm định điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất

Việc thẩm định phương án điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất, quy hoạch sử dụng đất chi tiết được thực hiện theo quy định tại mục I Phần này đối với phần diện tích đất được điều chỉnh.

2. Nội dung thẩm định điều chỉnh kế hoạch sử dụng đất

Việc thẩm định phương án điều chỉnh kế hoạch sử dụng đất, kế hoạch sử dụng đất chi tiết được thực hiện theo quy định tại mục II Phần này đối với phần diện tích đất được điều chỉnh.

Phần VII: CÔNG BỐ QUY HOẠCH, KẾ HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT VÀ LƯU TRỮ HỒ SƠ QUY HOẠCH, KẾ HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT

A. Công bố quy hoạch sử dụng đất, kế hoạch sử dụng đất, quy hoạch sử dụng đất chi tiết, kế hoạch sử dụng đất chi tiết

1. Hồ sơ quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất

Trong Phần này, hồ sơ quy hoạch sử dụng đất, kế hoạch sử dụng đất, quy hoạch sử dụng đất chi tiết, kế hoạch sử dụng đất chi tiết, điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất, điều chỉnh kế hoạch sử dụng đất, điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất chi tiết, điều chỉnh kế hoạch sử dụng đất chi tiết gọi chung là hồ sơ quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất.

2. Tài liệu về quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất phải công bố

2.1. Tài liệu về quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất phải công bố bao gồm:

- a) Quyết định xét duyệt quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất;
- b) Báo cáo thuyết minh tổng hợp quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất;
- c) Bản đồ quy hoạch sử dụng đất.

2.2. Việc công bố các tài liệu quy định tại khoản 1 và khoản 2 mục này được thực hiện theo quy định tại các khoản 1, 2, 3, 4 và 5 Điều 27 của Nghị định số 181/2004/NĐ-CP ngày 29 tháng 10 năm 2004 của Chính phủ về thi hành Luật Đất đai.

B. Lưu trữ và phổ biến hồ sơ quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất

1. Hồ sơ quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất phải lưu trữ

Hồ sơ quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất phải lưu trữ bao gồm:

- 1.1. Quyết định xét duyệt quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất;
- 1.2. Báo cáo thuyết minh tổng hợp quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất (bản in trên giấy và bản dạng số);
- 1.3. Bản đồ quy hoạch sử dụng đất (bản in trên giấy và kèm thêm bản dạng số đối với bản đồ quy hoạch sử dụng đất cấp tỉnh);

1.4. Bản đồ hiện trạng sử dụng đất (bản in trên giấy và kèm thêm bản dạng số đối với bản đồ hiện trạng sử dụng đất cấp tỉnh);

1.5. Các văn bản có liên quan trong quá trình lập, thẩm định, thông qua Hội đồng nhân dân, trình cấp có thẩm quyền xét duyệt.

2. Số lượng và nơi lưu trữ hồ sơ quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất

2.1. Hồ sơ quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất của cả nước được lưu trữ một (01) bộ tại Văn phòng Quốc hội; một (01) bộ tại Văn phòng Chính phủ; hai (02) bộ tại Bộ Tài nguyên và Môi trường.

2.2. Hồ sơ quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất của tỉnh được lưu trữ hai (02) bộ tại Bộ Tài nguyên và Môi trường; một (01) bộ tại Ủy ban nhân dân tỉnh, một (01) bộ tại Sở Tài nguyên và Môi trường.

CHƯƠNG 4. MỘT SỐ CHỈ DẪN VỀ NỘI DUNG VÀ PHƯƠNG PHÁP LẬP QUY HOẠCH VÀ KẾ HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT ĐAI Ở VIỆT NAM

2.3. Hồ sơ quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất của huyện được lưu trữ một (01) bộ tại Ủy ban nhân dân tỉnh; một (01) bộ tại Sở Tài nguyên và Môi trường; một (01) bộ tại Ủy ban nhân dân huyện; một (01) bộ tại Phòng Tài nguyên và Môi trường.

2.4. Hồ sơ quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất của phường, thị trấn và xã thuộc khu vực quy hoạch phát triển đô thị được lưu trữ một (01) bộ tại Ủy ban nhân dân tỉnh; một (01) bộ tại Sở Tài nguyên và Môi trường; một (01) bộ tại Ủy ban nhân dân huyện; một (01) bộ tại Phòng Tài nguyên và Môi trường; một (01) bộ tại Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có quy hoạch.

Hồ sơ quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất của xã không thuộc khu vực quy hoạch phát triển đô thị được lưu trữ một (01) bộ tại Ủy ban nhân dân huyện, một (01) bộ tại Phòng Tài nguyên và Môi trường; một (01) bộ tại Ủy ban nhân dân xã.

2.5. Hồ sơ quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất của khu kinh tế, khu công nghệ cao được lưu trữ một (01) bộ tại Bộ Tài nguyên và Môi trường; một (01) bộ tại Ủy ban nhân dân tỉnh; một (01) bộ tại Sở Tài nguyên và Môi trường; một (01) bộ tại Ban Quản lý khu kinh tế hoặc Ban Quản lý khu công nghệ cao.

3. Trách nhiệm phổ biến quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất

Cấp lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất có trách nhiệm in sao hồ sơ quy định tại các điểm 1.1, 1.2, 1.3 và 1.4 khoản 1 mục II Phần này sau khi được xét duyệt gửi cho các đơn vị hành chính trực thuộc để triển khai việc lập quy hoạch sử dụng đất của cấp đó và theo dõi việc thực hiện quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất tại địa phương.

Phần VIII: TỔ CHỨC THỰC HIỆN

1. Trách nhiệm tổ chức thực hiện Thông tư

1.1. Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương có trách nhiệm phổ biến, chỉ đạo thực hiện Thông tư này tại địa phương.

1.2. Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương trong phạm vi nhiệm vụ, quyền hạn của mình có trách nhiệm tập trung chỉ đạo để hoàn thành việc lập, điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất, kế hoạch sử dụng đất, quy hoạch sử dụng đất chi tiết, kế hoạch sử dụng đất chi tiết của địa phương các cấp, của các khu kinh tế, khu công nghệ cao chậm nhất vào cuối năm 2005; chỉ đạo việc tổ chức thực hiện quy hoạch sử dụng đất, kế hoạch sử dụng đất, quy hoạch sử dụng đất chi tiết, kế hoạch sử dụng đất chi tiết sau khi được cấp có thẩm quyền xét duyệt.

1.3. Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm giúp Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương; Trưởng phòng Phòng Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm giúp Ủy ban nhân dân huyện, quận, thị xã, thành phố thuộc tỉnh; cán bộ địa chính có trách nhiệm giúp Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn trong việc tổ chức triển khai thực hiện Thông tư này.

2. Báo cáo kết quả thực hiện kế hoạch sử dụng đất

2.1. Việc báo cáo hàng năm về kết quả thực hiện kế hoạch sử dụng đất của Ủy ban nhân dân các cấp được thực hiện theo quy định tại các khoản 4 và khoản 7 Điều 28 của Nghị định số 181/2004/NĐ-CP ngày 29 tháng 10 năm 2004 của Chính phủ về thi hành Luật Đất đai. Nội dung báo cáo được thực hiện theo mẫu số 01/BCTHKKH-UB ban hành kèm theo Thông tư này.

2.2. Hàng năm, Ban Quản lý khu công nghệ cao, khu kinh tế có trách nhiệm báo cáo Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương kết quả thực hiện kế hoạch sử dụng đất chi tiết của khu công nghệ cao, khu kinh tế đến 31 tháng 12; thời hạn nộp báo cáo trước ngày 31 tháng 01 năm sau. Nội dung báo cáo được thực hiện theo mẫu số 02/BCTHKKH-BQLK ban hành kèm theo Thông tư này. Thông tư này thay thế Thông tư số 8/2001/TT-TCĐC ngày 1 tháng 11 năm 2001 của Chính phủ về quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đai.

Chương 5

Quy hoạch sử dụng đất đai theo hệ thống của FAO (1993)¹

5.1 TỔNG QUÁT

Trong chương này sẽ trình bày mỗi bước của hệ thống theo các phần sau:

- Mục đích tại sao cần có của mỗi bước
- Các hoạt động chính trong mỗi bước
- Những thông tin được thu thập và nguồn thông tin trong bước đó
- Con người và trách nhiệm của các chủ thể trong đó.

Mỗi bước sẽ được tóm lược lại theo dạng kiểm tra bảng. Các phần tóm lược và liên hệ đến bước kế tiếp sẽ cho thấy sự liên hệ thật chắc với nhau giữa các bước. Tuy nhiên, tùy theo các nguồn số liệu thu thập được và sự thay đổi chính sách của từng thời kỳ mà các bước này sẽ được lập lại cho phù hợp với điều kiện và yêu cầu mới.

5.1.1 Các bước thực hiện

Mỗi đề án quy hoạch sử dụng đất đai thì khác nhau. Những mục tiêu và tình hình địa phương các nơi cũng rất là thay đổi. Tuy nhiên, trong quy hoạch sử dụng đất đai, 10 bước thực hiện tương đối hữu dụng đã được xác định để hướng dẫn quy hoạch. Mỗi bước đại diện cho một hoạt động chuyên biệt hay cho những hoạt động trong một hệ thống và những thông tin đạt được của từng bước sẽ là nguồn cung liên tiếp cho các bước kế tiếp tạo thành một chuỗi thực hiện liên hoàn. Những bước bao gồm:

- Bước 1: Thiết lập mục tiêu và các tư liệu có liên quan

Trong tình trạng hiện tại cụ thể tìm ra những nhu cầu của người dân và nhà nước; quyết định trên vùng đất quy hoạch, diện tích cần thực hiện; những sự thống nhất nhau về mục tiêu chung và riêng của quy hoạch; sắp đặt các tư liệu liên quan trong quy hoạch.

- Bước 2: Tổ chức công việc

Quyết định những việc cần làm; xác định những hoạt động cần thực hiện và chọn lọc ra đội quy hoạch; xây dựng bảng kế hoạch và thời biểu các hoạt động và kết quả cần đạt được; bảo đảm có sự thảo luận chung để các thành viên trong đội tham gia phù hợp với khả năng và chuyên môn của mình hoặc sự đóng góp của họ trong quy hoạch.

¹This content is available online at <<http://cnx.org/content/m29974/1.1/>>.

- Bước 3: Phân tích vấn đề

Nghiên cứu tình trạng sử dụng đất đai hiện tại, bao gồm việc khảo sát ngoài đồng; thảo luận và nói chuyện với người sử dụng đất đai để tìm ra nhu cầu họ đang cần và tầm nhìn, quan điểm của họ, xác định ra các vấn đề và phân tích nguyên nhân; xác định các khó khăn tồn tại cần thay đổi.

- Bước 4: Xác định các cơ hội cho sự thay đổi

Xác định và đề xuất sơ bộ ra các kiểu sử dụng đất đai mà có thể đạt được mục tiêu đề ra trong quy hoạch; trình bày các chọn lọc trong sử dụng và thảo luận vấn đề trong quần chúng rộng rãi.

- Bước 5: Đánh giá thích nghi đất đai

Trong mỗi kiểu sử dụng đất đai triển vọng, cần xây dựng yêu cầu sử dụng đất đai và đối chiếu yêu cầu sử dụng đất đai này với những đặc tính của đất đai để cho ra được khả năng thích nghi đất đai trong điều kiện tự nhiên cho các kiểu sử dụng có triển vọng đó.

- Bước 6: Đánh giá những sự chọn lựa khả năng: phân tích môi trường, kinh tế và xã hội.

Cho mỗi kết hợp thích nghi giữa sử dụng đất đai và đất đai, đánh giá ảnh hưởng của môi trường, kinh tế và xã hội cho người sử dụng đất đai và cho cả cộng đồng trong vùng đó. Liệt kê ra các kết quả thuận lợi và không thuận lợi của các khả năng chọn lựa cho hành động.

- Bước 7: Lọc ra những chọn lựa tốt nhất.

Tổ chức thảo luận trong toàn cộng đồng xã hội một cách công khai những khả năng chọn lựa khác nhau và kết quả của nó. Dựa trên cơ sở của các thảo luận này và các đánh giá của phần trên mà quyết định những thay đổi trong sử dụng đất đai và các công việc cần làm trong thời gian tới.

- Bước 8: Chuẩn bị quy hoạch sử dụng đất đai.

Thực hiện phân chia hay đề nghị những kiểu sử dụng đất đai đã được chọn lọc cho các vùng đất đai đã được chọn ra; xây dựng kế hoạch quản lý đất đai thích hợp; xây dựng kế hoạch làm thế nào để chọn lọc ra các kiểu sử dụng đất đai có cải thiện để giúp cho thay đổi sử dụng đất đai theo chiều hướng tốt để có thể đưa vào kế hoạch thực hành quy hoạch; đưa ra những hướng dẫn về chính sách; chuẩn bị tài chánh; xây dựng bản thảo các luật cần thiết; chuẩn bị các thành viên bao gồm chính quyền, các ban ngành liên quan và người sử dụng đất đai.

- Bước 9: Thực hiện quy hoạch.

Trực tiếp đến tiến trình quy hoạch hay trong các đề án phát triển riêng biệt là đưa quy hoạch vào thực hiện; nhóm quy hoạch phải làm việc liên kết với các ngành thực hiện quy hoạch.

- Bước 10: Theo dõi và xem xét chỉnh sửa quy hoạch.

Theo dõi các tiến độ thực hiện và sự phát triển trong quy hoạch theo mục tiêu; cải biên hay xem xét sửa chữa quy hoạch theo những sai sót nhỏ trong kinh nghiệm.

Trên cơ sở 10 bước trình bày trên, ta có thể gom lại thành các nhóm theo tính liên hoàn của nó như sau:

- Nhận diện ra vấn đề: bước 1 - 3
- Xác định những gì là giải pháp có khả năng chọn lựa hiện tại: bước 4 - 6
- Quyết định ra những khả năng chọn lựa nào tốt nhất và chuẩn bị cho quy hoạch: bước 7 - 8
- Đưa quy hoạch vào hành động, xem quy hoạch tiến triển thế nào và rút tĩa kinh nghiệm: bước 9 - 10.

Tất cả mười bước theo thứ tự trên sẽ được phân tích và hướng dẫn chi tiết trong chương sau về các bước thực hiện quy hoạch.

5.1.2 Cần thiết cho uyển chuyển

Trong các bước và những phương thức chi tiết được mô tả trong mỗi bước cần phải thực hiện một cách nghiêm ngặt. Tuy nhiên, có những trường hợp trong các đề án quy hoạch sử dụng đất đai khác nhau thì có tính biến động khác nhau rất nhiều nên các bước được trình bày trên cũng phải uyển chuyển thích hợp cho từng trường hợp khác nhau để đạt được tính tốt nhất phù hợp với điều kiện địa phương. Cần nhất phải hiểu mục đích của mỗi bước hay phương thức chi tiết để có thể quyết định thực hiện theo sự cần thiết trong phương thức đó hay có thể cải biên lại hoặc xem có bỏ sót những tình huống chuyên biệt quan trọng nào không.

Qua các bước được trình bày trên và những mô tả liên hệ đến việc chuẩn bị cho quy hoạch sử dụng đất đai là những yêu cầu cần thiết cần phải có cho quy hoạch nên đây là công việc không phải quá cứng nhắc theo từng bước một trong phương thức của nó. Hai phương pháp khác cho quy hoạch là: quy hoạch khẩn cấp và quy hoạch phụ thêm.

5.1.2.1 Quy hoạch khẩn cấp

Những nhà quy hoạch sử dụng đất đai chỉ được mời đến khi sự việc nơi đó đã xảy ra và đã được nhận thấy, thí dụ như tình trạng đất bị xoáy mòn trầm trọng hay gây ra sự mặn hóa do phát triển các hệ thống tưới quá nhiều ở thượng lưu. Những sự chẩn đoán tức thì này phải được thực hiện dựa trên cơ sở của việc đi quan sát ngoài thực tế và các thông tin cần thiết cần phải thu thập ngay. Những đề nghị cho các hành động sửa chữa là rất cần thiết trong lúc này, do đó tiến trình quy hoạch sẽ bắt đầu từ bước 3, là phân tích vấn đề, và kết thúc một cách cụ thể theo từng bước từ 4 đến 10. Không có một phương thức cụ thể nào chỉ rõ trong các tình huống như thế này mà thường là do kinh nghiệm xác định ra các công việc cần thiết của đội quy hoạch và những phần chuyên môn về nguồn tài nguyên đất đai, khoa học xã hội, cũng như về chiều hướng hành chính và luật pháp liên quan đến sử dụng đất đai.

5.1.2.2 Quy hoạch phụ thêm

Do quy hoạch không cần thiết phải tiến hành theo phương thức riêng biệt và thời gian cứng nhắc, nên trong quy hoạch có thể thực hiện phụ thêm bằng cách đưa ra một sự thay đổi nhỏ trong sử dụng đất đai của địa phương. Tiềm lợi là khắc phục được những sai lầm nhận ra sớm trước khi quá trầm trọng, như quy hoạch cho vùng trồng trọt đang bị dịch hại tấn công. Điều này bản thân người dân cá thể khó có thể giải quyết được, mà nhà quy hoạch có thể đóng góp bằng cách tìm ra các phương pháp quy hoạch phụ thêm kèm theo quy hoạch chính. Các nhà quy hoạch có thể hỗ trợ giúp đỡ thay đổi bằng cách quy hoạch phụ thêm dựa vào các kỹ năng chuyên môn riêng của họ.

Khởi đầu cho việc quy hoạch phụ thêm là bắt đầu từ người sử dụng đất đai (phương pháp quy hoạch từ dưới lên trên – bottom-up). Phương pháp này đòi hỏi là cơ quan quy hoạch như là một nơi để có sự giao tiếp thường xuyên với người sử dụng đất đai, và từ đó có thể xây dựng phương án quy hoạch cụ thể cho từng yêu cầu cấp thiết trong từng giai đoạn. Về mặt chuyên môn quy trình thì phương pháp này một lần nữa cũng cho thấy phải bắt đầu từ bước phân tích vấn đề, bước 3 và tiếp theo sau các bước từ 4-10 theo quy định chung của quy trình quy hoạch, trong đó có một hoặc hơn một giải pháp cho những vấn đề khó khăn đã được nhận ra, cũng như những kết quả liên quan và hành động thực hiện.

5.1.3 Quy hoạch và thực hiện

Quy hoạch được xây dựng để từ đó đưa ra thực hiện trên thực tế, nên nếu chỉ quy hoạch cho biết hoặc phục vụ cho một vấn đề hội thảo nào thì rất là phí công cho việc xây dựng một chuyên đề quy hoạch. Thỉnh thoảng, kết quả của quy hoạch cho ra những kiến nghị không thích hợp theo ước muốn hay không thực tế; tuy nhiên, hầu hết các kết quả của quy hoạch đều thay đổi sử dụng đất đai theo chiều hướng thuận lợi theo mục tiêu quy hoạch ban đầu.

Trong hầu hết các trường hợp thì thực hiện quy hoạch không thuộc trong tiến trình quy hoạch mà nó là phần ứng dụng thực tế. Bước thứ 8 là bước tách riêng ra cho thực hiện quy hoạch, trong khi đó thì bước thứ 10 lại nằm trong tiến trình theo dõi và các hoạt động khác trong quy hoạch mà nó tồn tại song song với

thực hiện quy hoạch. Trong khi đó bước thứ 9 cho thấy được vai trò tiềm năng của nhóm quy hoạch trong khi thực hiện.

Ở cấp độ quốc gia, thực hiện quy hoạch thường là vấn đề của chính quyền để có thể quyết định theo các ưu tiên phát triển. Trong khi đó, quy hoạch ở cấp Tỉnh thường được thực hiện thông qua các đề án phát triển và đòi hỏi nhiều nhân lực và kinh phí hơn trong thực hiện so với cấp quốc gia mà quy hoạch như là phần cơ sở chung cho việc dự đoán tương lai. Do đó, trong trường hợp này thì bước thứ 8 và 9 mang tính hữu hiệu cho việc đánh giá tiền đề án. Quy hoạch sử dụng đất đai ở cấp địa phương: Huyện, Xã có tính tổng hợp hơn và sử dụng cùng tài lực của nhóm quy hoạch như cấp Tỉnh.

5.2 CHI TIẾT CÁC BƯỚC THỰC HIỆN TRONG QUY TRÌNH CỦA HỆ THỐNG QUY HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT ĐAI FAO (1993)

Mỗi đề án quy hoạch sử dụng đất đai thì khác nhau. Những mục tiêu và tình hình địa phương các nơi cũng rất là thay đổi. Tuy nhiên trong quy hoạch sử dụng đất đai 10 bước thực hiện tương đối hữu dụng đã được tìm ra như là một tiến trình trong quy hoạch. Mỗi bước đại diện cho một hoạt động chuyên biệt hay cho những hoạt độ trong một hệ thống và những thông tin đạt được của từng bước sẽ cung cấp tiếp cho các bước kế tạo thành một chuỗi thực hiện liên hoàn.

5.2.1 Bước 1: Thiết lập mục tiêu và các tư liệu có liên quan

5.2.1.1 Khởi đầu:

Quy hoạch chỉ có thể được hình thành khi đã có sự thảo luận giữa những người muốn quy hoạch bao gồm người sử dụng đất đai, nhà nước và các nhà quy hoạch. Do đó, trong bước một này giữ vai trò rất quan trọng trong việc trao đổi các ý tưởng và thông tin.

Chính quyền và các người đại diện cho dân cư trong các khu quy hoạch sẽ trình bày tóm lược các vấn đề khó khăn họ đang gặp phải và những mục tiêu nào cần đạt được để giải quyết các vấn đề khó khăn đó cho các nhà quy hoạch được rõ. Từ đó nhà quy hoạch cũng phải trình bày rõ ràng các khả năng nào có thể giúp giải quyết được. Sau đó, tổ chức một đợt tham quan thực tế khu vực quy hoạch và các nhà quy hoạch có thể thấy rõ được thực trạng của khu quy hoạch và có thể tiếp xúc trực tiếp với người địa phương để hiểu những ước muốn của họ. Đây là một bước rất hữu ích cho nhà quy hoạch trước khi thảo luận chi tiết sâu hơn.

5.2.1.2 Nhiệm vụ

Những công việc sau đây có thể được bao gồm trong bước 1 của tiến trình quy hoạch. Một vài công việc sẽ lặp lại chi tiết hơn trong bước 3 và 4.

- Xác định khu vực quy hoạch. Xác định và vẽ bản đồ vị trí khu quy hoạch bao gồm: kích thước, ranh giới, trung tâm dân cư.
- Tiếp xúc với các người dân trong vùng quy hoạch. Trước khi có những quyết định chính thức, cần phải có sự tiếp xúc giữa các nhà quy hoạch với đại diện hay trực tiếp dân cư hoặc các người sử dụng khác mà khi quy hoạch sẽ bị ảnh hưởng để tìm hiểu tâm tư nguyện vọng. Vấn đề này có thể hỗ trợ cho hai mục tiêu: thứ nhất là cung cấp cho nhóm quy hoạch có cái nhìn tổng quan thực tế khu quy hoạch; thứ hai là những người sử dụng đất đai cho những góp ý trong việc thay đổi sử dụng đất đai. Ngoài ra, cần thiết cũng phải tiếp xúc đầy đủ với tất cả các tổ chức địa phương như: Hội phụ nữ, nhóm dân tộc thiểu số, nhà chăn nuôi đồng cỏ, cũng như các người dân trực tiếp canh tác khác. Đặc biệt chú ý đến những nhóm người thiểu số là những người sống lệ thuộc vào nguồn tài nguyên xem ảnh hưởng như thế nào đến họ, và nhất là những sản phẩm thu được của họ từ nguồn tài nguyên này.
- Những thông tin cần về khu vực quy hoạch. Đây là bước đầu tiên thu thập các thông tin cần thiết để có đủ các chi tiết trong việc thực hiện các bước sau. Từ những thông tin này có thể xây dựng lên kế

hoạch dự kiến sẽ thực hiện và cần phải đạt được. Dựa vào những loại thông tin cần thiết để phát thảo thông tin cơ bản về khu quy hoạch.

- Thiết lập mục tiêu. Những mục tiêu có thể hình thành từ những vấn đề khó khăn của địa phương như năng suất cây trồng thấp, thiếu nguồn thức ăn gia súc, hay từ chính sách và những ưu tiên phát triển quốc gia thí dụ như gia tăng sản phẩm cho xuất khẩu. Ở bất kỳ mức độ quy hoạch nào thì mục tiêu quy hoạch cũng phải bắt nguồn từ mục tiêu phát triển quy hoạch của cấp cao hơn và cấp thấp hơn để thực hiện phương pháp từ trên xuống và từ dưới lên. Liệt kê ra tất cả các vấn đề khó khăn và thuận lợi, sau đó phân biệt ra mục tiêu phát triển lâu dài mà trong đó trong từng giai đoạn quy hoạch cần phải đạt được, đồng thời tách hẳn mục tiêu của cấp cao hơn mà không liên quan đến vùng quy hoạch.
- Xác định những khó khăn và thuận lợi. Nêu rõ ra các hiện trạng sử dụng đất đai hiện tại. Xác định các vấn đề khó khăn cần giải quyết và phát huy thêm và cải tiến những cơ hội thuận lợi.
- Xác định những tồn tại khó khăn liên quan đến tiến hành thực hiện. Những tồn tại ảnh hưởng đến thực hiện quy hoạch đã được đề xuất về các mặt luật pháp, kinh tế, xã hội và môi trường. Phải nhìn nhận cụ thể bất kỳ sự can thiệp nào trong thực hiện quy hoạch bằng khả năng của chính quyền, những tổ chức khác và người sử dụng đất đai trong tiến hành quy hoạch.
- Thiết lập nên các tiêu chuẩn cho quyết định sử dụng đất đai. Có nhiều sự chọn lựa trong sử dụng đất đai mà trong đó có một số có nhiều triển vọng cho thu nhập lợi nhuận cao so với đầu tư, hay một trong những kiểu sử dụng đó cho tính bền vững cao so với lượng dân số nông thôn quá lớn. Do đó có nhiều tiêu chuẩn giữ vai trò tương đối quan trọng trong việc quyết định sử dụng đất đai.
- Xây dựng phạm vi quy hoạch. Những phạm vi nào bao gồm trong toàn quy hoạch, và những những quy hoạch khác vẫn còn đang cho ảnh hưởng .
- Xây dựng giai đoạn quy hoạch. Đây là thời biểu độ dài thời gian cho quy hoạch có thể tiến hành. Có thể thời gian là ba hay bốn năm hay hơn nữa và cho thấy có khả năng bị gậy đổ trong giai đoạn tổng hợp và chỉnh sửa.
- Đồng ý về mặt nội dung và hình thức của quy hoạch. Tự đặt câu hỏi xem những nội dung nào cần cho quy hoạch? Trình bày kết quả như thế nào? Thí dụ như nó có bao gồm luôn về các mặt cây trồng, kỹ thuật cải tiến của quản lý đất đai, khuyến nông, nâng cấp cơ sở hạ tầng hay luật lệ mới ? Hình thức quy định tùy thuộc vào tất cả các người trong các bộ phận tham gia và trách nhiệm mà đã được phân chia thành các nhóm.
- Quyết định những cần thiết trong điều hành. Những vấn đề này bao gồm kinh phí cho tiến hành quy hoạch, chính quyền và tổ chức các đội, thiết bị hoạt động, hợp tác với những ban ngành khác, sửa soạn cho thu giữ các số liệu và báo cáo, những người cần thiết có thể giúp hay những người cần được thông báo về kế hoạch và lịch sản xuất của quy hoạch.

5.2.1.3 Những thông tin cơ sở về khu vực quy hoạch

Để được bắt đầu, đội quy hoạch sẽ cần những thông tin cơ sở ban đầu về đất đai, con người, tổ chức hành chánh, các dịch vụ của vùng quy hoạch. Những thông tin này sẽ được chi tiết hoá trong bước 3. Trong bước 1, nhà quy hoạch phải tìm những thông tin hữu dụng nào có thể có được càng nhiều càng tốt, nơi thu thập và người có trách nhiệm có thể giúp thu thập và người có thể là cầu nối giữa đội quy hoạch và các ban ngành trong địa phương và cộng đồng xã hội nơi đó. Nhà quy hoạch phải tìm ra các thông tin cần thiết và hữu dụng mà đôi lúc không có được, do đó cần phải thiết lập nên thời biểu và chi phí cho công việc này. Mức độ rộng của thông tin và số lượng chi tiết cần thiết sẽ thay đổi theo mức độ quy hoạch. Sau đây là một số thí dụ về thông tin cần thiết có thể có được trong yêu cầu của bước đầu quy hoạch:

- Tài nguyên đất đai. Khí hậu, thủy văn, địa chất, đất, thực vật (bao gồm rừng và đồng cỏ), sinh vật đất, bịnh. Nguồn số liệu bao gồm bản đồ nền, không ảnh và ảnh vệ tinh, những khảo sát hiện có và dữ liệu được ghi nhận từ các cơ quan.

- Hiện trạng sử dụng đất đai. Những khảo sát và ghi nhận được từ các ngành về sử dụng đất đai, hệ thống canh tác, rừng, mức độ sản xuất và chiều hướng.
- Cơ sở hạ tầng hiện có. Vận chuyển, thông tin và dịch vụ nông nghiệp, quản lý chăn nuôi và rừng.
- Dân số. Số dân, chiều hướng tăng giảm của nhân hộ khẩu, vị trí dân cư, vai trò của phụ nữ, nhóm dân tộc thiểu số, giai cấp, lãnh đạo.
- Quyền sử dụng đất đai. Luật về quyền sử dụng đất đai đối với nông nghiệp, đồng cỏ, rừng bảo tồn, rừng quốc gia.
- Cấu trúc xã hội và tập quán. Sử dụng đất đai đã gắn liền lâu đời với lịch sử và văn hóa của người dân trong khu vực. Hiểu rõ thực trạng hiện tại là điều rất cần thiết quan trọng trong việc cải thiện sử dụng đất đai.
- Chính quyền. Cơ cấu hành chính và những ban ngành chính; những dịch vụ cần phải có và những nhu cầu cho chính quyền tại đó. Hỏi đại diện dân địa phương về những hoạt động của các ban ngành có liên quan đến hoạt động của đội quy hoạch.
- Luật pháp. Luật và những qui định ảnh hưởng đến sử dụng đất đai; lệ làng và tập quán có ảnh hưởng đến luật pháp chung trong cộng đồng xã hội.
- Tổ chức phi chính phủ NGOs. Tìm xem có bao nhiêu tổ chức phi chính phủ đang hỗ trợ phát triển trong vùng quy hoạch và tìm xem các dự án nào đã và đang thực hiện, thí dụ như các tổ hợp tác giữa các nông trang với nhau để ổn định thị trường tiêu thụ sản phẩm. Từ những vấn đề này sẽ cho thấy vai trò của quy hoạch và việc thực hiện quy hoạch sử dụng đất đai.
- Tổ chức thương mại. Tiếp xúc với các tổ chức thương mại hay những công ty mà có ảnh hưởng đến việc quy hoạch như sản phẩm nông nghiệp, chế biến, công ty phân bón.

5.2.1.4 Các tư liệu và kinh phí

Bước 1 này là nền tảng cho quy hoạch sử dụng đất đai. Nếu không có quan điểm rõ ràng thì sẽ gây khó khăn cho các bước sau. Đặc biệt đây là bước cần thiết quan trọng để phát triển gần hơn mối quan hệ giữa người sử dụng đất đai, nhà nước, đội quy hoạch và những thành viên tham gia khác trong tiến trình quy hoạch.

Một yêu cầu chính của bước này là xác định những thành phần chính của đề án quy hoạch. Từ đây, đề cương phải được định nghĩa rộng mà đủ và cho phép uyển chuyển trong việc tìm các giải pháp của vấn đề sử dụng đất đai trong khoảng thời gian giới hạn và nguồn tài nguyên hữu hiệu.

Trong bước 1 này sau khi hoàn thành sẽ cho ra tập tài liệu về đề án quy hoạch trong đó gồm có cả đề cương của thực hiện thử nghiệm quy hoạch với: mục tiêu chung, mục đích riêng, thời gian và kinh phí cần thiết.

5.2.2 Bước 2: Tổ chức công việc

Trong bước này là quyết định những việc cần làm; xác định những hoạt động cần thực hiện và chọn lọc ra đội quy hoạch; xây dựng bảng kế hoạch và thời biểu các hoạt động và kết quả cần đạt được; bảo đảm có sự thảo luận chung để các thành viên trong đội tham gia phù hợp với khả năng và chuyên môn của mình hoặc sự đóng góp của họ trong quy hoạch.

5.2.2.1 Những công việc quy hoạch cần làm

Sắp xếp công việc không phải là việc làm ngẫu hứng và thích thú. Tuy nhiên nếu không thực hiện phần này thì kết quả sẽ cho ra sự thiếu điều phối, dễ chán nản và có những đình hoãn không cần thiết. Dĩ nhiên là sẽ có những sự kiện không tiên đoán trước được sẽ xảy ra nhưng tổ chức công việc tốt có thể dự đoán trước được nhiều vấn đề khó khăn và giúp mọi người cùng làm việc với nhau với tất cả sức lực của họ.

Bước này chuyển đổi phương thức quy hoạch tổng quát từ bước 1 thành các công việc của các chương trình cụ thể chi tiết. Từ đó biết được những gì cần làm, duyệt định phương pháp, xác định ai sẽ là người

làm, chuyên biệt hóa các trách nhiệm cho mỗi thành viên của đội, kế hoạch công tác nhân sự và những hoạt động và phân chia nguồn nhân lực cho các bước tiếp theo trong tiến trình quy hoạch.

5.2.2.2 Sự cần thiết tổ chức công việc

Điều phối những hoạt động khác nhau trong quy hoạch sử dụng đất đai thì rất quan trọng bởi vì:

- Nhiều công việc có thời gian dài trước đó. Như thu thập các thông tin phải thực hiện càng sớm càng tốt, một vài khảo sát cần nhiều tháng mới xong.
- Dịch vụ hỗ trợ phải được tổ chức. Như vận chuyển, lao động, bản đồ, in ấn. Những cái này phải được lập thời khóa biểu để khi cần thiết thì sẽ phục vụ hỗ trợ kịp thời, nhờ đó sử dụng nhân lực tốt hơn và giảm các chi phí không cần thiết.
- Cung cấp vật tư. Cụ thể trong công việc là yêu cầu phải có bản đồ, không ảnh hay ảnh vệ tinh. Những vật tư khác tuy tầm thường hơn nhưng lại rất cần thiết như xây dựng trại chứa máy, và các phụ tùng máy móc, nếu không cũng đòi hỏi thời gian tìm kiếm khi có sự cố cho máy móc.
- Tập huấn, di chuyển, họp sơ kết và tư vấn cần thiết phải làm lịch công tác cụ thể. Lịch công tác này sẽ làm theo từng tháng và giữa các tháng.

Thời gian của cán bộ cần tập huấn thường là những trở ngại lớn nhất trong đề án quy hoạch. Phải có sự điều chỉnh tốt theo từng thời kỳ giai đoạn trong việc xác định nhu cầu cần thiết của đề án, quyết định cho từng trường hợp cụ thể theo các hoạt động và thông tin riêng biệt.

5.2.2.3 Cách thực hiện công việc

Đầu tiên, liệt kê ra tất cả những công việc và hoạt động chính của quy hoạch. Đối với mỗi công việc, lập ra những gì cần thiết phải làm cũng như nhân sự có kỹ năng đảm nhận và các nguồn khác đòi hỏi.

Xác định nhân sự và tổ chức sẽ chịu trách nhiệm cho mỗi công việc và những cái khác liên quan có thể đóng góp vào. Bảng kiểm tra liệt kê công việc và trách nhiệm theo thứ tự ưu tiên. Mọi người tham gia cần biết những yêu cầu gì nơi họ và họ sẽ chịu trách nhiệm phần nào.

Thời gian cần thiết để hoàn thành cho mỗi công việc, đặc biệt là công việc phải hoàn thành đúng hạn trước khi một công việc khác được bắt đầu. Phân chia kinh phí và vật tư. Xây dựng kinh phí chia cho các hoạt động và liệt kê ra các thiết bị cần thiết thí dụ như phương tiện vận chuyển, vật tư.

Hình thức đơn giản nhất để mô tả kế hoạch công việc là bảng, như trình bày trong bảng 1. Điều này có thể được mở rộng thêm phần nơi hoạt động, vật tư cần, thời gian sử dụng, phân bổ kinh phí và chi tiết kết quả tìm được như báo cáo, bản đồ.

Sử dụng biểu đồ hình thanh là cách trình bày kế hoạch công việc. Màu được dùng để tô lên các thanh và chỉ rõ các giai đoạn hoạt động từ đó theo kế hoạch tiến hành. Nếu đề án quá lớn và phức tạp thì có thể sử dụng sơ đồ dạng phân bố nhánh. Công việc được dựa trên các hoạt động đi trước, hoạt động này phải hoàn thành trước khi đến hoạt động kế tiếp. Như trong sơ đồ phân nhánh cũng chỉ sự chú ý đến các hoạt động chính trong toàn các hoạt động của đề án.

Tuy nhiên, đề án quy hoạch sử dụng đất đai phải được phát triển dần. Không phải tất cả các hoạt động có thể trông thấy trước được hết và theo đúng lịch thời gian, đặc biệt là trong tình trạng bao gồm nhiều tổ chức độc lập với những công việc khác nhau. Sự phân tích theo nhánh phân bố thường không thích hợp cho một sự phát triển của đề án quy hoạch với khung thời gian mở rộng qua nhiều năm, nhưng mỗi chuyên ngành có thể có riêng kế hoạch làm việc về kiểu này cho mỗi bước khác nhau trong tiến trình thực hiện.

5.2.3 Bước 3: Phân tích vấn đề

Sau khi thực hiện các bước trước đó về mặt thảo luận, đề cương tư liệu, và chuẩn bị kế hoạch, bước 3 là bước đầu tiên liên quan đến chi tiết về mặt kỹ thuật của đánh giá sử dụng đất đai, đây là bước khá lớn. Trước nhất, phân tích hiện trạng sử dụng đất đai và so sánh nó với mục tiêu quy hoạch; để làm việc này cần phải xác định các đơn vị bản đồ đất đai và hệ thống sử dụng đất đai. Kế đến, xác định các vấn đề khó

khẩn mà hiện trạng sử dụng đất đai đang gặp phải bao gồm luôn cả về mặt tự nhiên và tính trầm trọng của nó. Cuối cùng là phân tích nguyên nhân của vấn đề.

5.2.3.1 Tình trạng hiện tại của sử dụng đất đai:

Trong bước 1, một số số liệu thực tế cơ bản đã được thu thập. Bây giờ trong bước này là thu thập toàn bộ thông tin về hiện trạng sử dụng đất đai càng chi tiết càng tốt để cung cấp các số liệu cơ sở thực tế cho các bước kế tiếp sau đến khi thực hiện dự án. Hầu hết các số liệu thông tin này phải được trình bày mô tả trên bản đồ.

Như với số liệu về mặt cơ cấu hành chính, khung luật pháp và các tổ chức liên quan đã được thu thập ở bước 1, thì các số liệu cần phân tích trong bước này cụ thể các vấn đề như sau:

- Dân số. Phân tích số lượng, tuổi và giới tính, chiều hướng phát triển dân số và sự phân bố. Điểm nghiên cứu có thể là: thành phố, xã hay các vùng dân cư nông thôn, chỉ và mô tả trên bản đồ.
- Tài nguyên đất đai. Có được, biên soạn, hay các nơi cần thiết có khảo sát số liệu về nguồn tài nguyên đất đai liên quan đến công việc quy hoạch. Những vấn đề này bao gồm: dạng hình đất đai, khí hậu, vùng khí hậu nông nghiệp, đất, thực vật, nguồn tài nguyên đồng cỏ, rừng và thiên nhiên.
- Việc làm và thu nhập. Tóm lược số liệu về việc làm và thu nhập theo diện tích, tuổi, xã hội và nhóm dân tộc ít người.
- Hiện trạng sử dụng đất đai. Những thông tin hiện có thường bị lạc hậu hay không có độ tin cậy cao do sử dụng đất đai luôn thay đổi theo thời gian. Xây dựng bản đồ sử dụng đất đai theo hiện trạng mới nhất thì cần thiết và đây là nền tảng cho sự thay đổi trong quy hoạch sử dụng đất đai.
- Sản lượng và chiều hướng. Số liệu sản lượng theo cột bảng và hình để cho thấy hướng tăng giảm của sản lượng và dự đoán kinh tế cho giai đoạn quy hoạch. Những số liệu thông tin này càng lượng hoá càng tốt.
- Cơ sở hạ tầng. Đường xá, thị trường và trung tâm dịch vụ cũng phải chỉ trên bản đồ.

Hầu hết các thông tin này sẽ có được nhờ vào các số liệu hiện có, bổ sung bằng cách đi khảo sát sơ bộ để kiểm tra số liệu hiện có đáng tin cậy không và bổ sung nguồn số liệu mới. Những khoảng hở của các nguồn số liệu sẽ được bổ sung bằng phương pháp đánh giá nông thôn nhanh, ảnh viễn thám và khảo sát thực tế cũng như thảo luận với các ban ngành hay người biết về vùng đất đó như các cán bộ khuyến nông hoặc các cán bộ lâm nghiệp.

5.2.3.2 Đơn vị đất đai và hệ thống sử dụng đất đai.

Phân tích tình trạng hiện tại có thể cần thiết tách vùng nghiên cứu ra thành các đơn vị đất đai có những đặc tính tự nhiên như khí hậu, dạng hình đất đai, đất và thực vật tương đối đồng nhất. Mỗi đơn vị đất đai có cùng những khó khăn và cơ hội phát triển và đáp ứng giống nhau trong cách quản lý. Đơn vị đất đai thích hợp ở mức độ quốc gia có thể là vùng khí hậu nông nghiệp; ở cấp độ Tỉnh là hệ thống đất đai; và mức độ huyện, xã là những biểu loại đất đai hay các đơn vị bản đồ đất khác.

Bước kế tiếp là xác định các hệ thống sử dụng đất đai thông dụng nhất, những vùng về mặt kinh tế và sử dụng đất đai tương tự nhau. Đây có thể là những hệ thống canh tác hay các hệ thống sử dụng đất đai trên nền tảng là rừng. Hệ thống sử dụng đất đai thường được định nghĩa như là những loại cây trồng chính yếu trên một loại đơn vị đất đai. Những tiêu chuẩn khác cho việc phân biệt ra các hệ thống sử dụng đất đai trong một đơn vị đất đai là những nông trang lớn nhỏ có hay không có chăn nuôi.

Một thực tế khó khăn là không có đơn vị đất đai cũng như hệ thống đất đai cùng ranh giới với đơn vị hành chính để tương ứng với số liệu về kinh tế, dân số để dễ dàng trong việc tính toán cho quy hoạch. Điều này giải quyết không dễ dàng; nhà quy hoạch phải làm việc cùng lúc với đơn vị đất đai, hệ thống sử dụng đất đai và đơn vị hành chính.

5.2.3.3 Những vấn đề của sử dụng đất đai

Để định nghĩa ra một vấn đề nào đó thì cần phải thiết lập nên tình trạng hiện tại của vấn đề đó, chỉ ra được những khó khăn không thích hợp và xác định cách có thể giải quyết vấn đề tốt hơn. Như từ quy hoạch khu

định cư mới trên vùng đất trống, giai đoạn chẩn đoán của vấn đề thì có tầm quan trọng nhất. Nếu không nhận ra hết các vấn đề và phân tích nguyên nhân của nó, thì trong quy hoạch sẽ không thay đổi được gì so với tình trạng hiện có. Ba phương pháp khá gần nhau có thể dùng trong giai đoạn này là phân tích hệ thống canh tác, chẩn đoán và thiết kế, và đánh giá nhanh nông thôn.

Phương pháp khảo sát cơ bản có thể được tóm lược như sau:

- Nói chuyện với mọi người
- Xem cụ thể đất đai

“Con người” bao gồm nông dân và những người sử dụng đất đai khác, lãnh đạo địa phương, cán bộ khuyến nông và các cán bộ của các ban ngành trong vùng. Khi thời gian cho phép thì phải tổ chức phỏng vấn nông dân theo các mẫu của các hệ thống sử dụng đất đai khác nhau. Trong bảng 4.1 cho thấy một vài thí dụ về các vấn đề của hệ thống sử dụng đất đai. Cách xác định các hệ thống sử dụng đất đai nào quan trọng nhất bởi các nông dân, các ban ngành địa phương và đội quy hoạch.

Cùng thời gian đó, cần phải xác định ra các nguyên nhân của vấn đề. Cho thí dụ như sự thiếu thức ăn gia súc do các canh tác khác đã xâm lấn diện tích đồng cỏ trong thời gian qua, trong khi đó lại thiếu luân canh đồng cỏ hay thiếu việc kiểm soát số lượng gia súc tiếp theo sau đó. Những ảnh hưởng có thể gián tiếp như thiếu lao động ở nông trang trong thời kỳ cần công nhất làm cho ảnh hưởng đến năng suất mà nguyên nhân có thể do phụ nữ trong giai đoạn đó đã phải đi một khoảng khá xa để thu lượng củi hoặc nước nên không thể quay về nhanh được.

Bảng 4.1: Những vấn đề trong sử dụng đất đai: hiện tượng và nguyên nhân

HIỆN TƯỢNG CỦA VẤN ĐỀ SỬ DỤNG ĐẤT ĐAI
Di dân ra thành thị Thu nhập ở nông thôn thấp Thiếu các cơ hội có việc làm Dinh dưỡng và sức khỏe kém Sản lượng chưa đầy đủ cho tự cung tự cấp Thiếu nhiên liệu chất đốt và gỗ Thiếu diện tích cho đồng cỏ chăn nuôi Năng suất thấp và không ổn định Sa mạc hóa dần nông trang Phá dần các vùng rừng và khu vực bảo tồn thiên nhiên Mâu thuẫn giữa sử dụng đất trồng trọt chăn nuôi và phi nông nghiệp Sự suy thoái đất đai có thể thấy trước mắt. thí dụ đất trồng bị xoáy mòn, trầm lắng phù sa làm nâng cao đáy sông rạch và mặt ruộng, sự suy thoái đất trồng cây, mặn hóa hệ thống tưới, ngập lũ.
CÁC NGUYÊN NHÂN LIÊN QUAN ĐẾN SỬ DỤNG ĐẤT ĐAI
Những vấn đề xã hội Áp lực dân số trên nguồn tài nguyên đất đai Sự phân bố mất cân đối của đất đai, nguồn vốn và cơ hội Những hạn chế trong quyền sử dụng đất đai và quyền tư hữu đất
Nguy hại nguồn tài nguyên tự nhiên và những giới hạn Phân phối và cung cấp nguồn nước chưa đầy đủ Đất dốc bất thường Đất có khuynh hướng bị khô hạn Thoát nước kém Sâu bệnh
Không đối chiếu được giữa sử dụng đất đai và khả năng thích nghi đất đai Kiểm soát nước chưa đầy đủ Khai hoang vùng đất dốc Thực hành canh tác bảo vệ đất đai chưa tốt Thời gian để hoang cây bụi chưa đủ
<i>continued on next page</i>

Những vấn đề liên quan đến quy hoạch nông thôn
 Nguồn năng lượng điện chưa đủ
 Thiếu lượng phân bón
 và thuốc trừ sâu bệnh
 Thiếu thị trường, cơ cấu giá không phù hợp
 Thiếu nguồn vốn
 Phương tiện vận chuyển
 chưa đủ
 Thiếu hỗ trợ về kỹ thuật

Table 5.1

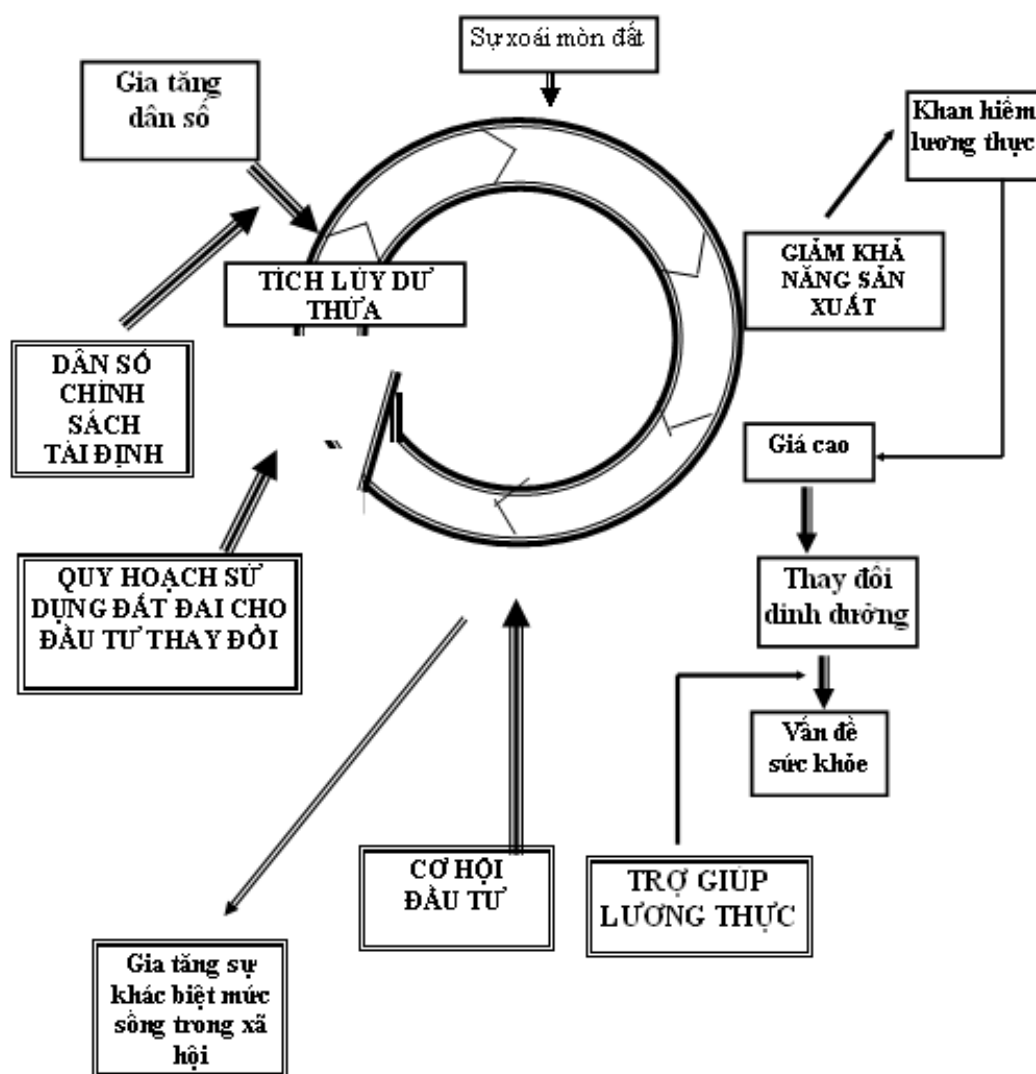


Figure 5.1

Hình 4.1: Mô hình đơn giản nguyên nhân và hiệu quả của trình trạng sử dụng đất đai, xác định những điểm có thể can thiệp vào.

Quan sát ngoài đồng cũng bổ khuyết cho phỏng vấn nông dân. Hỏi nông dân những vấn đề mà trong khi khảo sát vùng chung quanh hoặc gần đó đã có nhiều vấn đề cần quan tâm. Điều này sẽ cho thấy thực tại

vấn đề khó khăn tự nhiên như xoáy mòn đất, diện tích đồng cỏ quá nhiều, hay sự suy thoái rừng ngày càng cao.

Lấy hiện trạng sử dụng đất đai làm nền tảng và hỏi:

- Hiện nay quản lý đất đai như thế nào ?
- Những gì sẽ xảy ra nếu hiện trạng canh tác này tiếp tục mà không thay đổi ?

Tại sao phải sử dụng phương cách canh tác này ? Có phải do là phương cách hữu hiệu hay do tập quán canh tác lâu đời, hay do thiếu lao động, thiếu nguồn vốn, cần lương thực ổn định, cần tiền, do cần thời gian cho các hoạt động giải trí hay các hoạt động khác trong cộng đồng xã hội, mong ước giữ lại quyền sử dụng đất đai, thiếu kỹ thuật hay kiến thức hoặc khả năng quy hoạch kém ? Tất cả vấn đề này có liên quan mật thiết với nhau. Cố gắng phân biệt rõ ràng giữa hiện tượng và nguyên nhân. Thí dụ như nguyên nhân trực tiếp của thiếu lương thực là do năng suất ngày càng giảm từ kết quả canh tác liên tục không cho đất nghỉ, hay bởi vì áp lực gia tăng dân số.

Những vấn đề gây ra đôi khi được mô hình hóa. Mô hình này có biến động khoảng kết nối nguyên nhân - hiệu quả để giả định một cách định lượng hay mô hình về kinh tế. Mô hình giúp cho thấy sự kết nối nhau trong hệ thống sử dụng đất đai và có thể giúp xác định ra được những cơ hội tốt cho những thay đổi trong quy hoạch.

Chia tách những vấn đề ra để có thể được giải quyết khắc phục bởi những quy hoạch nhỏ của địa phương mà những quy hoạch đó đều nằm trong phạm vi của đề án. Thí dụ như không hỗ trợ cho sản xuất cây trồng xuất khẩu trong việc mang lượng khối lớn đi, nếu không có đường vận chuyển ra biển.

Trong giai đoạn quy hoạch này có thể tóm lược lại thành vấn đề trình bày mà mỗi vấn đề ghi nhận như sau:

- Đặc tính và tính nghiêm trọng của vấn đề giữa đơn vị đất đai và hệ thống sử dụng đất đai,
- Ảnh hưởng trước mắt và lâu dài;
- Tóm lược nguyên nhân về: môi trường, kinh tế, và xã hội.

5.2.4 Bước 4: Xác định các cơ hội cho sự thay đổi

Những vấn đề cần phải chú ý và nghiên cứu đã được hiểu rõ sau khi trải qua ba bước đầu, bước kế tiếp này là tìm và làm cách nào để giải quyết hay cải tổ những vấn đề đó. Điều này đòi hỏi phải có sự tác động qua lại lẫn nhau giữa nhóm quy hoạch để đưa ra các khả năng cơ hội khác nhau cho việc thay đổi, người sử dụng đất đai là người đóng góp ý kiến cho các cơ hội này và có thể đưa ra các giải pháp của riêng họ và chính quyền là nơi quyết định chọn ra các khả năng có thể tiếp tục cho việc phân tích trong các bước kế tiếp.

Tìm những sự thay đổi khác nhau trong các giải pháp cho trường hợp một, rồi chọn lọc ra các vấn đề có triển vọng. Tất cả các giải pháp hợp lý sẽ phải được bao gồm trong bước 4 này và sẽ tiếp tục có những khó khăn mới trong tiến trình quy hoạch. Vấn đề quan trọng trong bước này là đi đến chỗ nhất trí với nhau về những ưu tiên đòi hỏi giữa người sử dụng đất đai, nhà quy hoạch và chính quyền, đồng thời cũng phải đáp ứng yêu cầu của cộng đồng nơi quy hoạch.

5.2.4.1 Những cơ hội

Quy hoạch thì bao gồm việc tìm kiếm và đánh giá các cơ hội để lấp đầy những khoảng hở giữa tình trạng thực tế và mục tiêu. Những cơ hội phải được đưa ra bằng con người, tài nguyên đất đai chưa được sử dụng, công nghệ mới và kinh tế hay những trường hợp chính trị.

- Con người: trình bày nên những cơ hội dưới dạng lao động, kỹ năng, tập quán và khả năng có thể tự điều chỉnh sự thay đổi để tồn tại trong những trường hợp khó khăn. Sự phối hợp ở cấp độ địa phương có thể được khuyến khích bằng sự hỗ trợ sự tham gia của nhóm sử dụng đất đai vào trong tiến trình quy hoạch và thông qua những tổ chức người mua sản phẩm và người sản xuất.

- Đất đai: có thể hiện diện ở các vùng đã phát triển hay những vùng có nguồn tài nguyên chưa khai thác như thủy điện, khoáng sản có kinh tế, phong cảnh và đời sống thiên nhiên. Địa điểm của những vùng quy hoạch có thể cho được những thuận lợi về mặt chiến lược đối với thương mại hay quốc phòng. Đất đai luôn luôn có được những tiềm năng cho sản lượng tốt hơn hay đa dạng hơn, và cần có đầu tư trong quản lý sử dụng.
- Những cây trồng mới và sử dụng đất đai: có thể có sẵn. Trong những trường hợp có sự thay đổi quá nhiều như sự gia tăng dân số, thì sẽ không có khả năng giải quyết những vấn đề bằng sự cải thiện tình trạng sử dụng đất đai hiện tại. Cách sử dụng hoàn toàn mới sẽ phải được thiết lập nên như xây dựng hệ thống tưới cho toàn vùng hay các công trình khác.
- Công nghệ cải tiến: có thể được chuyển giao để khai thác hết tiềm năng sản xuất của đất đai thí dụ như: phân bón, thuốc trừ sâu, tiến hành hệ thống thoát hay tưới cải tiến, cách mới để tồn trữ và chế biến sản phẩm, cải thiện giống cây trồng và vật nuôi. Trung tâm nghiên cứu và khuyến nông giữ vai trò quan trọng trong việc phát triển, thích nghi và giới thiệu công nghệ mới.
- Những cơ hội kinh tế: bao gồm những nguồn vốn mới, thị trường mới hay có cải thiện, thay đổi cơ cấu giá, cải thiện phương tiện vận chuyển và thông tin. Thông thường khi áp dụng những kỹ thuật mới trên đất đai thì đưa lại những khó khăn hay không thể thực hiện được do giá cả của đầu tư và sản phẩm.

Chính quyền có thể có những hàng động tạo nên những cơ hội, thí dụ như thay đổi cơ chế quyền sử dụng đất đai và cơ cấu hành chánh cũng như chính sách thuế, giá, bù giá và đầu tư.

Ở bước này, những cơ hội có được chưa cần thiết phải trình bày ở mức chi tiết nhưng cũng phải đủ rộng để bao gồm tất cả các cơ hội có thể biến thành hiện thực. Trong tiến trình quy hoạch thì bước này thường được gọi là bước “động não”.

5.2.4.2 Những khả năng chọn lựa cho thay đổi

Thông thường thì có nhiều cách để giải quyết các vấn đề. Những khả năng chọn lựa có thể cần thiết cho sự quan tâm của các nhóm để tạo sự cạnh tranh và phục vụ, đây được xem như là điểm bắt đầu cho sự thỏa thuận. Trong quy hoạch chỉ có thể chấp nhận được khi có nhiều khả năng chọn lựa.

Những khả năng chọn lựa được phát triển ra trong bước này sẽ tùy thuộc vào mục tiêu, chiến lược đang theo đuổi để đạt đến mục tiêu. Những cơ hội và những vấn đề được đưa ra là xuất phát từ con người, đất đai, kinh phí lẫn những nguồn tài nguyên sẵn có khác. Thí dụ những vấn đề của sản lượng lương thực sẽ đòi hỏi những tác động trong nông nghiệp và kinh tế; những cơ hội cho ngành du lịch sẽ tùy thuộc hoàn toàn cách tổ chức du lịch trong cách tiếp đãi và hấp dẫn.

Những cách chọn lựa có thể được mô tả dưới dạng ý nghĩa như sau:

- Chọn lựa quy hoạch không sử dụng đất đai. Các vấn đề không có trong sử dụng đất đai nhưng lại liên quan mật thiết đến tiến trình quy hoạch sử dụng đất đai. Thí dụ được trình bày trong hình 7 cho thấy dân số, chính sách và viện trợ lương thực thì được nằm cạnh bên cạnh phạm vi của quy hoạch sử dụng đất đai.
- Sự phân chia sử dụng đất đai. Kiểu sử dụng đất đai được phân chia cho những vùng chuyên biệt của đất đai; thí dụ nông trang có hệ thống tưới và vùng thung lũng, rừng trên các vùng đất dốc và sự giữ dòng chảy. Những sự chọn lựa này được áp dụng một cách rộng rãi trong các khu định cư mới nhưng lại khó khăn cho các vùng đất đã được định cư và canh tác lâu đời.
- Những dạng sử dụng đất đai mới. Sự thay đổi hoàn toàn được thực hiện và giới thiệu loại sử dụng đất mới mà trước đây chưa được thực hành tại vùng đó, thí dụ như xây dựng hệ thống tưới sẽ làm thay đổi các cơ cấu và cách sử dụng đất đai.
- Cải thiện những kiểu sử dụng đất đai. Cải thiện được thực hiện trên các hệ thống nông trang hiện đang có hay các kiểu sử dụng khác để làm cho sản xuất được ổn định và bền vững. Sự cải thiện này thường được thực hiện thông qua các trung tâm khuyến nông, và thường được kết hợp với sự nâng cấp cơ sở hạ tầng và các dịch vụ khác. Chọn lựa này có được trực tiếp từ sự phân tích các vấn đề. Đó là một trong những nguyên tắc chính có ý nghĩa mang đến sự thay đổi trong vùng mà đã được định cư trước.

- Những tiêu chuẩn. Những tiêu chuẩn có thể bao gồm những hướng dẫn quy hoạch và những giới hạn. Thí dụ như những tiêu chuẩn cho bảo vệ có thể chuyên biệt ra “không canh tác trong vòng 40 m của dòng chảy hay trên các vùng đồi có độ dốc lớn hơn 120°; những giới hạn bảo vệ an toàn cuộc sống và những tính chất có thể chuyên biệt “không xây nhà hay phát triển kỹ nghệ trong các vùng đã quy hoạch ngập và đất lở”. Tuy nhiên, tiêu chuẩn của loại này thì khó mà ép buộc ngoại trừ vấn đề đã đưa đến những thiệt hại cụ thể.

Những tiêu chuẩn khác liên quan đến quản lý đất đai, thí dụ như tiêu chuẩn xây bậc thang, bón phân hay thoát nước. Mức lời của vốn vay cho cải thiện nông trang phải hạn chế ở mức thấp thí dụ khoảng 5%. Cho bước kế tiếp đánh giá đất đai, những tiêu chuẩn này được đưa vào phần xác định kiểu sử dụng đất đai.

5.2.4.3 Phương thức

Không có phương thức cố định trong việc chọn lựa các khả năng cho sự thay đổi. Một vài phần của chương trình sẽ được đề nghị bởi nông dân, cán bộ khuyến nông hay những người có quan tâm đến vùng quy hoạch, trong khi những người quy hoạch đang phát triển vấn đề khác từ những thông tin có trong bước 3. Điều cần thiết là phải cất giữ những thông tin từ các người quan tâm đến dự án và tìm kiếm những quan điểm của họ. Một vài hướng dẫn như sau:

- Tập trung vào các câu hỏi liên quan đến những hoạt động trong quy hoạch. Một số quyết định đã được thực hiện rồi ở cấp quy hoạch cao hơn. Thí dụ như đã có quyết định xây dựng con đường xuyên qua khu vực quy hoạch ở cấp quốc gia. Sự chọn lựa còn lại trong quy hoạch là làm thế nào thể từ con đường đã được quy hoạch để làm cho có tác dụng tốt hơn trong quy hoạch ở cấp Tỉnh hay cấp địa phương để phục cho khu dân cư.
- Quan tâm đến những chiến thuật sử dụng đất đai thay đổi. Không có những chiến thuật theo sau thì được theo một mình. Những chiến thuật phải đại diện hoàn toàn và được sử dụng như là một nền tảng cho phân tích và so sánh của những chương trình khác nhau trong hành động:
 - Không thay đổi. Tiếp tục với hệ thống sử dụng đất đai hiện tại. Khi có vấn đề xảy ra thì gần như nó vẫn được thích hợp, nhưng phải xác định kết quả để có những đề nghị cải thiện cho có hiệu quả hơn.
 - Sản xuất tối đa. Cho tất cả các sản phẩm hay cho một số sản phẩm đã được chọn lọc thí dụ như cây lương thực, cho được lợi nhuận tối đa hay hỗ trợ cho số lượng lớn dân chúng trong vùng đất đó.
 - Đầu tư chung tối thiểu. Mang những cải tiến mà có lợi nhuận cho mọi người dân trong khi thực hiện những nhu cầu thấp nhất trên một kinh phí đầu tư hiếm.
 - Bảo vệ tối đa. Sản lượng tối đa trong một khoảng thời gian ngắn có thể sẽ đưa đến sự xoáy mòn đất đai hay gây ô nhiễm. Để có các cách chọn lựa cho bảo vệ tự nhiên tối đa thì cần nhiều chi phí, hay có thể chỉ cho sản lượng ở mức thấp hơn.
 - Bình đẳng tối đa. Những cố gắng hỗ trợ có chủ ý cứu giúp cho những bộ phận nghèo của nguyên cộng đồng hay cho dân tộc thiểu số.
- Xác định một khoảng cần thiết mà các giải pháp có thể thực hiện được. Những khả năng chọn lựa có thể được xây dựng trên nhiều tiêu đề khác nhau. Nhà quy hoạch phải tìm ra các tiêu đề có liên quan đến mục tiêu của đề án quy hoạch vùng đó. Lần nữa, có sự thỏa thuận giữa các vấn đề trọng yếu cần thiết:
 - Loại sản xuất. Những loại sản phẩm của cây trồng nào được giúp đỡ để hỗ trợ cho: thương mại, tự cung tự cấp hay kết hợp cả hai? Làm thế nào để phân chia đất đai hay nguồn tài nguyên cho các loại sản xuất khác nhau?
 - Sản xuất và bảo vệ. Một sự tương hợp giữa các cách chọn lựa này thì thường rất cần thiết trong một khoảng thời gian ngắn. Những tiêu chuẩn, và sự phân chia đất đai cho các loại sử dụng khác nhau, có thể khác nhau giữa các kiểu chọn lựa. Thí dụ như góc độ dốc tối đa cho đất canh tác có thể chỉ khoảng 200 trở lại cho chọn lựa “sản xuất” và chỉ có 80 cho chọn lựa “bảo vệ”.

- Tự làm hay đầu tư bên ngoài. Các chọn lựa thì thích hợp cho các kiểu sử dụng trên cơ sở các cơ cấu câu trồng truyền thống, có kỹ thuật trung bình và vốn địa phương. Các chọn lựa đòi hỏi có giúp đỡ bên ngoài vào có thể giới thiệu kỹ thuật cao hơn, có thể là những cây trồng mới hay nguồn tài chính từ bên ngoài.

Xác định khoảng rộng với những giải pháp khả dĩ để có thể đáp ứng với các nhu cầu cho vùng quy hoạch. Thí dụ như nếu có sự khan hiếm chất đốt, tất cả đất đai chỉ sử dụng cho sản xuất ra chất đốt, ngay cả nguyên vùng đó là đồng cỏ chăn nuôi và từ đó cho thấy là cũng tạo ra sự khan hiếm đồng cỏ. Để chọn lựa, nguyên liệu phải được nhập khẩu, nếu có khả thi, thì không cần thiết phải thay đổi các cơ cấu để sử dụng cho trồng cây giải quyết chất đốt.

- Phát triển các cách chọn lựa trong các vấn đề bức xúc. Phát triển những khả năng chọn lựa mà có những cơ hội thật sự cho thực hiện. Những khoảng biến động từ trung bình đến tối đa của các cách chọn lựa chủ yếu dựa trên những khó khăn về cấp bách của xã hội, kinh phí và hành chính, những đòi hỏi của những sử dụng đất đai cạnh tranh nhau và những đánh giá ban đầu của khả năng thích nghi đất đai. Do đó những nhà quy hoạch phải chú ý như trong thí dụ về vấn đề khó khăn chất đốt và đồng cỏ chăn nuôi thì có thể phát triển cho 3 cách chọn lựa: chia 20% đất đai cho canh tác cây lấy chất đốt, để dành 30% đất đai cho đồng cỏ và nhập thêm dầu nguyên liệu để đủ số lượng yêu cầu của chất đốt khi bị giảm diện tích cho đồng cỏ thay vì đủ diện tích chất đốt là 30%, song song đó phương cách lựa chọn thứ hai là có thể giảm diện tích đồng cỏ để có đủ diện tích chất đốt rồi cải tiến thâm canh chăn nuôi cho sản lượng cao hơn để bù vào diện tích đồng cỏ đã bị giảm.

Sử dụng đất đai tương hợp thì cần phải kết hợp để thỏa mãn các yêu cầu. Thí dụ như phương pháp quản lý rừng đa dạng có thể được phát triển kết hợp các yếu tố sản lượng gỗ, vùng trữ nước, đời sống hoang dã và nghỉ ngơi. Công nghệ Nông-Lâm nghiệp hiện tại cho phép vừa sản xuất sản phẩm như thức ăn gia súc, cây ăn quả trên cùng vùng đất, với cách này vừa cho sản lượng vừa bảo vệ được đất.

Ở cuối giai đoạn 4, các kiểu sử dụng đất đai có triển vọng phải được xác định và chuyên biệt hóa dưới dạng những gì cần phải đạt được, thí dụ “nông trang tổng hợp trồng trọt và chăn nuôi để gia tăng sản lượng chăn nuôi đồng thời làm ổn định đất”. Tuy nhiên, ở giai đoạn này, những thông tin về yêu cầu và tiềm năng của các kiểu sử dụng đất đai thì chưa hoàn toàn hoàn chỉnh. Kết quả từ Bước 5 và Bước 6 có thể sẽ cho thấy những cách chọn lựa có triển vọng không rõ lắm, do đó trong Bước 4 cần thiết phải thực hiện các khả năng chọn lựa sử dụng đất đai.

5.2.4.4 Thảo luận quyết định và công khai các vấn đề khó khăn và khả năng chọn lựa.

Những bước tiếp theo sau về mặt trách nhiệm thì được quyết định bởi chính quyền. Những người quy hoạch phải chuẩn bị tình trạng vấn đề (từ bước 3) và khả năng chọn lựa cho sự thay đổi sử dụng đất sao cho phù hợp với những thảo luận quyết định và công khai: rõ ràng, những tóm lược chính, nhưng với khả năng chứng cứ chi tiết cho sự xem xét kỹ lưỡng. Khả năng chọn lựa được trình bày cho các người đại diện của quần chúng địa phương, lãnh đạo chính quyền và những ban ngành liên quan khác.

Một quyết định cơ bản là trong những công việc hàng ngày, thì những mục tiêu ban đầu vẫn luôn luôn hiện hữu. Giả sử như có sự chọn lựa giữa hai vấn đề thì xem vấn đề nào thuộc diện ưu tiên và cũng với những khả năng chọn lựa nào cho nhiều triển vọng trong những phần nghiên cứu xa hơn. Cuối cùng chính quyền sẽ chọn quyết định những cái cần cho hành động ở những mức độ khác của quy hoạch sử dụng đất đai (thí dụ như cấp độ quốc gia, phải được đưa lên từ quy hoạch cấp độ Tỉnh) và những hoạt động ngoài sự mong ước của phạm vi quy hoạch sử dụng đất đai.

Theo những quyết định này, mục tiêu của các công việc kế tiếp nhau phải được chuyên biệt hóa. Sự lặp lại theo không gian của Bước 2 bây giờ thì cần thiết, những bước liên tiếp quy hoạch chuyên biệt hơn trước đó. Nếu cần thiết thì kinh phí cũng có thể được bổ sung hay làm kỹ lại và thời biểu cũng phải được soạn ra.

5.2.5 Bước 5: Đánh giá thích nghi đất đai

5.2.5.1 Tổng quát

Trong bước hình thành nên phần trung tâm của đánh giá đất đai, phương thức thực hiện theo các câu hỏi đặt ra sau:

- Cho từng kiểu sử dụng đất đai riêng biệt thì vùng nào cho thích hợp nhất ?
- Trong một vùng nào đó thì kiểu sử dụng nào tốt nhất ?

Cách để biết được vấn đề trên cho có hệ thống thì được biên soạn trong “ Cấu trúc của đánh giá đất đai” (FAO, 1976) và những phương thức chi tiết được trình bày trong quyển “Hướng dẫn đánh giá đất đai cho nông nghiệp sử dụng nước trời, nông nghiệp có tưới, lâm nghiệp và đồng cỏ” . Đơn giản hóa phương thức đánh giá đất đai bao gồm:

- Mô tả kiểu sử dụng đất đai có triển vọng.
- Mỗi kiểu sử dụng đất đai phải được xác định yêu cầu, thí dụ như về nước, dinh dưỡng, tránh xoái mòn;
- Xây dựng bảng đồ đơn vị đất đai trên cơ sở các kết quả khảo sát và mô tả những đặc tính tự nhiên như khí hậu, độ dốc, loại đất;
- So sánh yêu cầu của các kiểu sử dụng đất đai với những đặc tính của đơn vị bản đồ đất đai để tiến đến phân hạng khả năng thích nghi đất đai.

Đất đai có thể bị giảm cấp từ “tốt” đến “xấu” không phân biệt loại sử dụng và quản lý nào đang được canh tác, vì mỗi loại sử dụng có yêu cầu riêng. Thí dụ:

- Lúa có nhu cầu nước cao và hầu hết các giống lúa đều phát triển dưới điều kiện ngập nước; không có những cây ngũ cốc nào khác có thể chịu đựng ngập nước trong suốt thời gian sinh trưởng.
- Trà, mía, cây cọ dầu cần sự vận chuyển hữu hiệu đến nhà máy chế biến; hầu hết các cây không trồng cho tự cung tự cấp.
- Đối với việc sử dụng cơ giới để làm đất thì bị giới hạn bởi sự hiện diện của đá hay sỏi lẫn trong đất, do đó khi sử dụng trâu, bò cày bằng tay thì sẽ có hiệu quả hơn.

5.2.5.2 Mô tả kiểu sử dụng đất đai

Một kiểu sử dụng đất đai là loại sử dụng đất đai được mô tả dưới sản phẩm và phương cách quản lý. Khi khảo sát ở tỉ lệ nhỏ cấp quốc gia, mô tả kiểu sử dụng mang tính cách tổng quát thí dụ như “sản xuất lúa miến”, “bảo vệ rừng”. Ở cấp độ Tỉnh hay địa phương Huyện Xã thì phải mô tả riêng biệt và chi tiết hóa mô. Thí dụ như sản xuất sorghum thì làm đất bằng cơ giới hay bằng sức vật ? Có sử dụng phân bón không ? Việc bảo vệ rừng do các hạt kiểm lâm của nhà nước hay do công đồng dân chúng hay vùng đó phụ trách ?

Việc mô tả kiểu sử dụng đất đai phục vụ cho 2 mục đích. Đầu tiên đây là nền tảng cho việc xác định yêu cầu sử dụng đất đai của cây trồng. Thứ hai sự chuyên biệt hóa cách quản lý được sử dụng như là cơ sở cho các dịch vụ khuyến nông hay cho vấn đề cần thiết đầu tư trong quy hoạch.

Kiểu sử dụng đất đai đều được dựa trên những cải thiện có triển vọng mà đã xác định được trong bước 4. Những kiểu này có thể cải tiến để phù hợp với điều kiện sử dụng hiện tại, như trồng cây ăn trái hay đồng cỏ kết hợp với việc bảo vệ đất, hay có một số vấn đề mới được đưa vào trong vùng như các loại cây trồng có thu nhập cao.

5.2.5.3 Chọn lọc chất lượng đất đai và đặc tính đất đai

Yêu cầu sử dụng đất đai được mô tả bằng chất lượng đất đai để cho được sản xuất bền vững. Chất lượng đất đai là những đặc trưng phức tạp của đất đai mà nó ảnh hưởng trực tiếp lên sử dụng đất đai. Thí dụ như khả năng hữu dụng của nước và dinh dưỡng, điều kiện cho rễ phát triển và nguy hại do xoái mòn. Hầu

hết các chất lượng đất đai được xác định bằng những tác động nội tại của các đặc tính đất đai là những đặc trưng có thể đo lường được của đất đai. Thí dụ như chất lượng đất đai "khả năng hữu dụng nước" thì được xác định từ sự cân bằng giữa nhu cầu nước và cung cấp nước. Nhu cầu về tiềm năng bốc hơi bề mặt đất và cây trồng; sự cung cấp nước có từ mưa, sự thấm lậu, trữ nước trong đất và khả năng cây trồng có thể hấp thụ từ nước giữ trong đất.

Trong trường hợp "khả năng hữu dụng của nước", có thể tính toán được giá trị lượng hóa đáng tin cậy cho chất lượng đất đai. Nhu cầu nước của các loại cây đa niên như mía, cao su thì lớn hơn rất nhiều hơn các loại cây có chu kỳ sinh trưởng ngắn như các loại cây đậu. Nước tồn trữ trong đất khoảng 200mm thì có thể đủ cho vùng nhiệt đới nhưng lại không đủ cho các vùng có xảy ra hạn xảy ra theo từng mùa. Đối với các cây trồng chính, mô hình lượng hóa đã được phát triển để ước lượng năng suất cây trồng dưới những khoảng của các giá trị định tính.

Trong bất kỳ đề án riêng biệt nào, chỉ có một số chất lượng đất đai giới hạn được chọn lọc để sử dụng trong đánh giá đất đai. Tiêu chuẩn chọn lọc là:

- Chất lượng phải ảnh hưởng lên sự phát triển và sản lượng hay chi phí của cây trồng. Vài chất lượng đất đai ảnh hưởng hầu hết các loại sử dụng đất đai thí dụ như "khả năng hữu dụng nước", hay một số chất lượng đất đai thì chỉ cho riêng biệt từng loại sử dụng như "điều kiện để chín" là chất lượng đất đai ảnh hưởng
- Điều kiện tiên quyết của chất lượng đất đai là phải có trong vùng quy hoạch. Nếu một chất lượng đất đai đầy đủ cho mọi nơi thì không cần thiết phải đề cập đến. Thí dụ như hầu hết các cây trồng nhiệt đới thì miễn cảm với sương muối, nhưng phần lớn các vùng nhiệt đới đất thấp trùng thì chất lượng đất đai "nguy hại do sương muối" thì không được đề cập đến.

Khi đã có những chất lượng đất đai đã chọn lọc, thì từ đó quyết định chọn ra các đặc tính đất đai để sử dụng cho việc đánh giá các chất lượng đất đai đó. Thí dụ chất lượng đất đai "nguy hại do xói mòn" đòi hỏi những đặc tính đất đai như: cường độ mưa, góc độ dốc, và những đặc tính đất.

Phải có sự thỏa thuận nhau trong việc chọn các đặc tính đất đai cho chất lượng đất đai, vì trong đó có một số đặc tính đất đai không liên quan trực tiếp một cách chính xác đến chất lượng đất đai nhưng là những thông tin hữu ích và thực tế. Ngoài ra cũng thấy những giới hạn trong việc chọn ra các đặc tính đất đai đang có sẵn hay phải thu thập nhanh chóng. Trong trường hợp nếu chưa có được các thông tin cần thiết của các đặc tính đất đai để mô tả các chất lượng đất đai quan trọng thì phải tiến hành dã ngoại khảo sát thực tế hoặc thực hiện các thí nghiệm để cung cấp đầy đủ các thông tin cần thiết đó.

Trong đánh giá đất đai đôi khi cũng thực hiện cho phân hạng một cách trực tiếp từ những đặc tính đất đai, thí dụ thay vì sử dụng "khả năng hữu dụng của nước" thì dùng trực tiếp đặc tính "lượng mưa"; hay sử dụng đặc tính "độ dốc" thay vì sử dụng "nguy hại do xói mòn". Khi sử dụng những đặc tính đất đai này khi trong chất lượng đất đai chỉ được diễn tả bằng một đặc tính đất đai. Do đó, trong thực tế khi sử dụng đặc tính đất đai thay cho chất lượng đất đai thì phải thật cẩn thận thì kết quả cho ra sẽ tương tự nhau.

5.2.5.4 Xây dựng bản đồ đơn vị đất đai và đặc tính đất đai

Trong bước 3, đơn vị đất đai được xác định như là cơ sở cho việc chẩn đoán các vấn đề. Do đó cần thiết phải xây dựng bản đồ chi tiết để mô tả các đặc tính đất đai, thí dụ như chia các hệ thống sử dụng đất đai thành các phần của đất đai riêng, hay đưa các đơn vị đất phức tạp thành những biểu loại đất. Những tiêu chuẩn để chọn ra các đơn vị đất đai tùy thuộc vào tỉ lệ bản đồ vùng nghiên cứu.

Khảo sát xây dựng bản đồ đơn vị đất đai tùy thuộc vào kế hoạch và yêu cầu sử dụng đất đai mà các thông tin và đặc tính đất thu được phải đáng tin cậy và hữu dụng. Đất, điều kiện về khí hậu nông nghiệp, liệt kê tài nguyên rừng và đồng cỏ là những nguồn số liệu chính cho việc xây dựng bản đồ này. Quy hoạch sử dụng đất đai cấp quốc gia thì khảo sát ở tỷ lệ khoảng 1/1.000.000 đến 1/500.000 cũng khá chi tiết, cấp tỉnh thì khoảng 1/100.000 đến 1/50.000.

Khảo sát nguồn tài nguyên tự nhiên đòi hỏi một số thời gian nhất định và sẽ làm chậm lại qui trình của quy hoạch. Tuy nhiên, những kinh nghiệm trong thời gian đã qua cho thấy, những bước tiến của các đề án phát triển đất đai thiếu các nguồn số liệu tài nguyên đã được đến những thiệt hại khá trầm trọng cho cả về

sản xuất lần bảo vệ tự nhiên. Trong thực tế, nghiên cứu và khảo sát nguồn tài nguyên của các kiểu sử dụng đất đai có thể tiến hành cùng lúc với sự thay đổi theo chu kỳ các thông tin.

5.2.5.5 Thiết lập các giá trị giới hạn cho các yêu cầu sử dụng đất đai

Giá trị giới hạn là giá trị của một chất lượng đất đai hay đặc tính đất đai được xác định những giới hạn phân hạng của khả năng thích nghi đất đai cho một kiểu sử dụng cụ thể. Tiêu chuẩn phân hạng khả năng thích nghi đất đai của FAO được trình bày cụ thể trong Bảng 4.2.

Những quyết định đầu tiên và quan trọng nhất là chia tách ra đất đai thích nghi và không thích nghi. Những tiêu chuẩn quan trọng cho quyết định khả năng thích nghi đất đai cho một loại sử dụng chuyên biệt là tính bền vững và tỉ số lợi nhuận/chi phí B/C.

- Đất đai có thể hỗ trợ sử dụng đất đai trên cơ sở bền vững. Điều này có nghĩa là sử dụng đất không làm suy thoái đất. Nhiều sự thay đổi trong sử dụng đất đai đã đưa đến sự suy thoái nguồn tài nguyên đất đai, thí dụ như khi khai phá rừng để trồng trà hay các cây trồng khác thì tạo nên sự mất đi môi trường sống của các loài hoang dã, đất và dinh dưỡng trong đất. Từ đó cho thấy mức độ tốt nhất của sản xuất phải được duy trì bằng hệ thống quản lý mới. Thí dụ như sự xói mòn không thể kiểm soát thì hệ thống sử dụng đất đai mới được đưa vào sẽ không bền vững. Tùy theo kiểu sử dụng đất đai, giới hạn trên của chất lượng đất đai "nguy hại do xói mòn" có thể được thiết lập theo mức độ dốc như sau:

* Đồn điền trà có trình độ quản lý tốt: 20o.

* Nông trang trồng trà nhỏ với trình độ quản lý trung bình: 15o.

* Cây trồng cạn sử dụng nước trời với kỹ thuật canh tác đơn giản: 8o.

- Sử dụng đất đai phải sinh ra lợi nhuận với đầu tư khả thi. Người sử dụng đất đai phải có thu nhập ít nhất đủ sống từ đất đai. Những kinh nghiệm địa phương thường là những phần hướng dẫn tốt trong sử dụng. Phân tích tài chính theo các khả năng khác nhau để xem những khả năng nào thích hợp trong điều kiện nào.

Bảng 4.2 : Cấu trúc phân hạng thích nghi đất đai theo FAO

S	Thích nghi	Đất đai có thể hỗ trợ xác định sử dụng đất đai và những lợi nhuận kèn theo đầu tư
S1	Thích nghi cao	Đất đai không có giới hạn đáng kể. Bao gồm khoảng 20 - 30% tốt nhất của đất đai thích nghi S1. Đất đai không hoàn hảo nhưng có nhiều triển vọng phát triển
<i>continued on next page</i>		

S2	Thích nghi trung bình	Đất đai có khả năng thích nghi nhưng có một số giới hạn làm giảm năng suất hay vẫn giữ năng suất nhưng làm tăng đầu tư so với thích nghi S1
S3	Thích nghi kém	Đất đai có những giới hạn khá trầm trọng, lợi nhuận bị giảm do phải tăng đầu tư để ổn định năng suất nên chi phí không có tính khả thi cao.
NN1N2	Không thích nghi Không thích nghi tạm thời Không thích nghi vĩnh viễn	Đất có nhiều giới hạn trầm trọng và khi sử dụng thì không mang tính kinh tế. Đất đai có giới hạn nhưng có thể cải tạo được và cho tính kinh tế. Đất đai có giới hạn và không thể khắc phục cải tạo được
Thí dụ những hạng trong cấp chia thứ 3S2e Đất đai thích nghi trung bình S2 có giới hạn nguy hại do xói mòn S2w Đất đai thích nghi trung bình S2 có giới hạn do thiếu nước hữu dụng N2e Đất đai không thích nghi N có giới hạn nguy hại do xói mòn		

Table 5.2

Yêu cầu sử dụng đất đai có thể được phân cấp thành các lớp thích nghi như thích nghi cao, thích nghi trung bình và thích nghi kém. Không thích nghi cũng chia ra thành không thích nghi tạm thời và không thích nghi vĩnh viễn. Xây dựng các giá trị giới hạn cho mỗi lớp thích nghi là phần mấu chốt chính trong đánh giá đất đai. Để thực hiện được các giá trị giới hạn này, những thông tin cần thiết phải được thu thập và phân tích cho các kiểu sử dụng đất đai riêng biệt trong từng vùng khác nhau và đồng thời cũng tiến hành các thí nghiệm ngoài đồng hay kinh nghiệm của người sử dụng đất đai để tìm ra các giới hạn cụ thể.

Những yêu cầu đất đai cho nhiều loại cây trồng có thể được kết hợp để đánh giá những yêu cầu của một kiểu sử dụng đất đai có nhiều loại cây trồng cạnh tranh theo lối luân canh.

5.2.5.6 Đối chiếu sử dụng đất đai với đất đai

Giai đoạn đầu tiên trong đối chiếu là so sánh những yêu cầu của mỗi kiểu sử dụng đất đai với chất lượng đất đai của mỗi đơn vị đất đai. Cách đơn giản nhất là:

- Kiểm tra các giá trị của chất lượng đất đai hay đặc tính đất đai đối lại với các phân hạng giới hạn;
- Phân chia mỗi đơn vị đất đai vào các hạng thích nghi dựa theo tính giới hạn xấu nhất.

Đối với trường hợp có ít nhất một giới hạn đủ làm cho đất đai không thích nghi trong sử dụng, thì sử dụng giá trị giới hạn cao nhất là thích hợp.

Tuy nhiên sự đối chiếu có thể trở nên tiến trình rộng hơn là sự so sánh đơn thuần giữa yêu cầu sử dụng đất đai và chất lượng đất đai. Như trong trường hợp ban đầu khi so sánh thì cho thấy một đơn vị đất đai thì không thích nghi cho sử dụng thì kiểu sử dụng đất đai này có thể cải thiện để nâng cấp thích nghi lên. Do đó, nếu khả năng thích nghi thấp do việc gây xói mòn thì có thể cải tiến kiểu sử dụng theo đường đồng cao độ hay các cách bảo vệ đất đai khác và cấp thích nghi sẽ được nâng lên. Do đó, với tính thích hợp của các kiểu sử dụng đất đai đối với các giới hạn hiện có của đất đai sẽ làm cho tổng thích nghi đạt được mức cao hơn. Ngoài ra còn có khả năng là cải thiện chất lượng đất đai để có thể phù hợp với những yêu cầu sử dụng đất đai từ đó cũng sẽ nâng cấp thích nghi cao hơn.

5.2.5.7 Đánh giá đất đai chất lượng và số lượng

Một vài quyết định cho sử dụng đất đai thì chỉ cần đánh giá đất đai chất lượng, thí dụ như xác định một vùng cần thiết quan trọng cho việc trồng cây xuất khẩu. Tuy nhiên trong đánh giá đất đai cũng có đánh giá về số lượng và kinh tế tức là đòi hỏi phải có sự ước lượng về năng suất cây trồng, mức độ tăng trưởng của cây, hay những tính khác. Phương pháp này chỉ thích hiện được khi có đủ các số liệu hữu dụng về khả năng tăng trưởng của cây. Đồng thời ngày nay có một số mô hình máy tính cho việc ước lượng năng suất cây trồng theo các đặc tính tự nhiên định lượng. Kết quả này cho hiệu quả khi có được các số liệu đáng tin cậy. Ngoài ra còn có thể bố trí các thí nghiệm ngoài đồng để lượng hóa các đặc tính đất đai đối với năng suất cây trồng đồng thời cũng tìm ra các cách quản lý đất đai thích hợp.

5.2.5.8 Phân hạng khả năng thích nghi đất đai

So sánh yêu cầu sử dụng đất đai của các kiểu sử dụng đất đai với những đặc tính của các đơn vị đất đai sẽ đưa đến phân hạng khả năng thích nghi đất đai. Khả năng thích nghi được chỉ định ra riêng biệt cho mỗi kiểu sử dụng đất đai, cho thấy đất đai thích nghi hay không thích nghi bao gồm luôn các hạng thích nghi khác nhau. Các yếu tố giới hạn cho các lớp thích nghi thấp sẽ được chỉ định. Ngày nay có thể sử dụng kỹ thuật Hệ Thống Thông Tin Địa Lý GIS để xử lý phần phân hạng thích nghi đất đai bằng cách là tất cả các số liệu của yêu cầu sử dụng đất đai và các chất lượng đất đai được đưa vào máy tính và thông qua một phần mềm có thể xử lý các số liệu này để phân hạng thích nghi đất đai cho các kiểu sử dụng đất đai.

Kết quả của bước thứ 5 là:

- Bản đồ phân hạng khả năng thích nghi đất đai, cho thấy được khả năng thích nghi của mỗi đơn vị đất đai cho mỗi kiểu sử dụng đất đai.
- Mô tả các kiểu sử dụng đất đai này.

Kết quả mô tả của các kiểu sử dụng đất đai sẽ cung cấp các thông tin thích hợp và có giá trị cho quy hoạch. Ở cấp quốc gia chỉ cần mô tả mô tả chung loại sử dụng chính. Ở cấp Tỉnh và huyện phải mô tả chi tiết từng kiểu sử dụng đất đai bao gồm luôn cả việc mô tả phần quản lý và đầu tư và ước đoán năng suất. Tiếp theo đó còn phải mô tả thêm về cách tồn trữ, phân phối và thị trường của sản phẩm.

5.2.5.9 Kế hoạch nghiên cứu

Trong tiến trình đánh giá của bước này hầu hết một số thông tin cung cấp sẽ không đầy đủ và hiệu quả, như sự chịu đựng của cây đến các yếu tố giới hạn thì chưa được biết một cách chính xác. Đặc biệt là trong các vùng vừa mới đưa các kiểu sử dụng mới và canh tác, thì cần thiết phải thiết lập tiến hành các thử nghiệm ở trạm trại hay hợp tác với nông dân để tìm ra các kết quả thích hợp cho việc khuyến cáo, mô tả và phân cấp thích nghi trong đánh giá đất đai. Những thiếu sót trong việc mô tả các đặc tính đất đai liên quan đến nguồn tài nguyên thiên nhiên thì phải được khảo sát. Thực tế thì không nên dời kế hoạch quy hoạch lại cho đến khi có kết quả khảo sát bổ sung hay các thử nghiệm, mà có thể tiến hành cùng lúc theo hai cách:

- Ngoài quy hoạch sử dụng đất đai: Chú ý đến các nghiên cứu có được từ quốc gia, quốc tế hay các trường đại học với những kết quả nghiên cứu và những kiến thức cơ bản.
- Trong quy hoạch sử dụng đất đai: Dựa trên cơ sở những ban ngành đang có của địa phương, thiết lập các thử nghiệm hay những hoạt động nghiên cứu khác như là một phần của quy hoạch sử dụng đất đai.

Ngoài ra trong các cách này cũng cần thiết phải áp dụng phương pháp "phản hồi" từ các thông tin thu được để có được các thông tin đáng tin cậy trong việc sử dụng đất đai bền vững trong tương lai.

5.2.6 Bước 6: Đánh giá những sự chọn lựa khả năng: phân tích môi trường, kinh tế và xã hội.

Đánh giá trong bước 5 chủ yếu là khả năng thích nghi về mặt tự nhiên. Sự đánh giá cũng đã dựa vào tính bền vững của các kiểu sử dụng đất đai. Trong bước 6 này thì hiệu quả của các cách chọn lựa được đánh giá dưới dạng tính môi trường, kinh tế, và xã hội.

5.2.6.1 Tác động môi trường

Đánh giá thích nghi đất đai sẽ được phân hạng là không thích nghi nếu kiểu sử dụng đất đai tiếp tục làm suy thoái hoặc hủy hoại tài nguyên đất đai. Do đó, phân tích tác động môi trường là bước kế tiếp và đi xa hơn. Có sự so sánh giữa các khả năng sử dụng đất đai dưới những hệ thống quản lý trên cơ sở chất lượng cuộc sống của toàn thể cộng đồng người dân vùng đó và đồng thời cũng chú ý đến những tác động nội tại và ngoại tại trong vùng nghiên cứu và các vùng chung quanh.

Những kiến thức sâu về tiến trình lý, hóa, sinh và biết thế nào về những tác động đến xã hội thì cần phải được dự đoán trước như là sự tác động đến môi trường của một kiểu sử dụng đất đai chuyên biệt. Thường thì những tác động của những hoạt động chuyên biệt có thể xảy ra trong thời gian dài hay xảy ra trong nhiều giai đoạn từ các nguyên nhân ban đầu của vấn đề. Thí dụ: Sự xói mòn và ngập lụt ở vùng ven biển của Sri Lanka gây nên do sự khai thác băng san hô chắn sóng để sản xuất vôi. Hay vùng Tây Phi, sự xói mòn bờ biển hiện tại gây nên do đập lớn được xây trên sông chính cách đây 20 năm, làm cho ngăn sự cung cấp phù sa cho vùng ven biển.

Sau đây là những ảnh hưởng của môi trường cần được quan tâm:

- Nguồn tài nguyên đất và nước. Nguy hại do xói mòn, sự trượt đất and trầm tích phù sa; vấn đề về cung cấp nước và chất lượng nước trong và chung quanh vùng quy hoạch.
- Nguồn tài nguyên rừng và đồng cỏ. Sự suy thoái đất đồng cỏ, khai hoang và làm suy thoái rừng
- Chất lượng của các sinh vật hoang dã. Cấu trúc và vị trí của rừng, đồng cỏ và đất ngập nước; những vùng cần thiết bảo vệ cho các loài thực vật và động vật hoang dã bao gồm luôn cả việc bảo vệ nguồn gen; ảnh hưởng của việc phát triển mặt đất trên các hệ sinh thái đất ngập nước;
- Giá trị cảnh quan và khu nghỉ ngơi cho du lịch và những hoạt động thư giãn. Tính chịu đựng của những xáo trộn kết hợp với sự thư giãn và những khả năng sử dụng đất đai khác.

5.2.6.2 Phân tích kinh tế

Trong bước 5 khả năng thích nghi đất đai được diễn tả dưới dạng chất lượng với thích nghi cao, trung bình, kém và không thích nghi hay diễn tả một phần lượng hóa với năng suất. Do đó các số liệu về kinh tế như đầu tư, lợi nhuận... cần phải có để cung cấp cho phần kế tiếp trong quy hoạch đất đai.

Một trong những vấn đề liên quan đến phân tích tài chánh và kinh tế là giá cả thị trường, thị trường cạnh tranh, giá trị phản ánh xã hội. Những nơi không có thị trường cạnh tranh về nguồn tài nguyên thì thường là trường hợp với nguồn tài nguyên đất đai được tái lập mới và nguồn lao động là lao động gia đình và một số giá trị khác có thể được tìm thấy để phân tích.

- Phân tích tài chánh: Thấy được khả năng lợi nhuận trên quan điểm của người nông dân hay những ngành tư nhân khác có liên quan, bằng cách là so sánh lợi nhuận do người sản xuất ra và chi phí của họ đầu tư vào. Phân tích tài chánh có thể đưa đến hai vấn đề:
- Cây trồng hay kiểu sử dụng đất đai có lợi cho sự chọn lựa có lợi không?
- Nơi nào thì kiểu sử dụng đất đai hay cây trồng cho được lợi nhuận tốt nhất ?
- Phân tích kinh tế: Ước đoán giá trị của một hệ thống sử dụng đất đai trong cộng đồng. Thí dụ như giá của người sản xuất bị giảm bởi thuế hay được gửi cho giá trị sản phẩm cao do trợ giá thì thuế và sự trợ giá này phải được tách ra để đi đến một giá ẩn cho sản xuất. Chi phí phải được xử lý trong cùng cách.

Đồng thời cũng phải tính đến những hậu quả rõ ràng về mặt ảnh hưởng của kinh tế môi trường thí dụ như sự giảm lắng đọng phù sa trong sông, giá trị bằng tiền cũng phải được ước lượng và bao gồm trong phân tích kinh tế.

So sánh phân tích kinh tế với phân tích tài chính có thể đưa ra được các vấn đề kinh tế cần thiết cho sự thay đổi chính sách. Thí dụ trong một kiểu sử dụng đất đai chăn nuôi đồng cỏ với mật độ dày có thể gây nên sự suy thoái đất và đồng cỏ, do đó làm hủy hoại nguồn tài nguyên. Nếu phân tích tài chính trên quan điểm của người nông dân thì rất thuận lợi, tuy nhiên nếu tiếp tục lâu dài thì về mặt môi trường và xã hội sẽ bị thiệt hại. Phân tích kinh tế sẽ tính đến sự thiệt hại của nguồn tài nguyên đất đai và hậu quả sẽ làm giảm thấp sản xuất của người dân. Chính sách thay đổi thế nào để phù hợp giữ yêu cầu chung của xã hội và những lợi ích của người dân. Tương tự khi phân tích tài chính cũng cho thấy được bản thân người nông dân không có những khuyến khích cho sản xuất dư thừa để bán. Nếu chính sách của nhà nước đòi hỏi người dân phải gia tăng sản lượng, thì chính sách giá cả có thể là một cách hữu hiệu khuyến khích người dân để đạt được những thay đổi theo mong ước.

5.2.6.3 Những hạn chế của phân tích kinh tế

Phân tích kinh tế sẽ được dễ dàng khi mà có sự đồng ý chung giữa giá trị xã hội và mục tiêu phát triển và khi mà có nền kinh tế thị trường. Phân tích kinh tế sẽ trở nên phức tạp hơn đối với những trường hợp nền kinh tế thị trường không rõ ràng hay khi phát triển sẽ mang đến những ảnh hưởng xấu như ô nhiễm hay mất đi nguồn tài nguyên địa phương thí dụ như sử dụng đồng cỏ hay đốn cây quá độ. Đây là công việc của các nhà quy hoạch phải nhận định ra các ảnh hưởng và tích ra được cho phân tích kinh tế.

Sự hạn chế nhất trong phân tích kinh tế là các đầu tư nhanh. Các kỹ thuật phân tích vốn chiết khấu lưu động (discounted cash flow analysis), được sử dụng để chuyển đổi chi phí và sự tăng lợi nhuận trong tương lai đối với giá trị hiện nay, cho thấy hiệu quả lợi nhuận chỉ cho được sau 25 năm trong tương lai với mức độ chiết khấu không vượt quá 10%. Điều này làm cho ta khó chứng minh được cho việc đầu tư lâu dài, đặc biệt là cho trồng rừng. Sự chọn lựa mức chiết khấu có ảnh hưởng nhiều hơn đối với giá trị của bất kỳ sự phát triển nông lâm nghiệp dài hạn nào so với năng suất ước đoán của cây trồng và sản lượng gỗ.

Sau cùng cho thấy, chi phí và giá cả có thể thay đổi trong vòng một vài năm và sự dự đoán trong tương lai cho nó thì rất là rủi ro. Thí dụ, cây cọ dầu hiện tại có lợi nhuận cao hơn cây cao su, tuy nhiên theo thời gian với nhu cầu của thị trường và chi phí với giá cả có thể làm thay đổi ngược lại. Khó có một giải pháp dễ dàng cho vấn đề này. Đối với cây đa niên hay rừng có thể chứng tỏ cho thấy phát triển tốt trong điều kiện tự nhiên hơn là có thể chứng minh những thuận lợi giá cả trong thời gian ngắn. Tính toán kinh tế phải thay đổi theo từng giai đoạn trong suốt quá trình quy hoạch.

5.2.6.4 Quy hoạch chiến lược

Quy hoạch chiến lược cần tính đến tầm nhìn trung và dài hạn để tránh những sự chọn lựa thiên cận cho tương lai. Chính sách sử dụng đất đai phải tính đến khả năng thích nghi đất đai, tình trạng kinh tế hiện tại, sản lượng và dịch vụ có liên quan đến những nhu cầu cần thiết của tương lai theo mong ước và cũng tính đến khả năng đáp ứng đến những nhu cầu của các nơi khác.

Đất đai có nhiều hạn chế về mặt tự nhiên thường cho rất ít sự chọn lựa có tính khả thi. Quy hoạch sử dụng đất đai sẽ gặp nhiều khó khăn hơn khi đất đai có khả năng thích nghi cho nhiều kiểu sử dụng khác nhau. Bên cạnh sự thích nghi về mặt tự nhiên và kinh tế, một điều cần thiết nữa là phải biết sự quan trọng tối cần của đất đai cho những sử dụng chuyên biệt. Điều này có nghĩa là không những thích nghi về mặt môi trường không mà trong các vùng đất này còn phải được sử dụng cho những cách chuyên biệt khác. Thí dụ như vùng bảo tồn các loài cây hiếm hay ngăn cản việc mở rộng đất đô thị vào trong đất nông nghiệp.

Vấn đề này cần phải phát thảo ra một viễn ảnh tương lai cần thiết để so sánh sự ước đoán sản lượng tiềm năng với sản lượng theo mục tiêu. Nếu mục tiêu thỏa đáng dễ dàng, không có những vùng đòi hỏi quá mức thì sự uyển chuyển trong sử dụng đất đai sẽ rất cao. Nhưng nếu toàn bộ đất đai về mặt thích nghi môi trường đòi hỏi nhiều khó khăn thì sự uyển chuyển sẽ thấp trong sử dụng đất đai.

5.2.6.5 Tác động xã hội

Sử dụng đất đai có lợi nhất trong mỗi lô đất đai có thể tính toán dưới dạng tài chính và kinh tế, nhưng không phản ánh tất cả mong ước của cộng đồng. Phân tích tác động xã hội là nghiên cứu những ảnh hưởng của sự thay đổi sử dụng đất đai đối với những nhóm dân cư khác nhau. Đặc biệt là chú ý nhiều đến phụ nữ, dân tộc ít người, và nhóm người nghèo trong cộng đồng.

Không có những qui trình cố định trong việc đánh giá tác động xã hội khi có sự thay đổi trong sử dụng đất đai. Mục đích phân tích xã hội trong quy hoạch sử dụng đất đai được đặt ra cho như là một vấn đề cần quan tâm và ảnh hưởng của mỗi hệ thống sử dụng đất đai có thể được điều chỉnh cho phù hợp với mục tiêu chung. Những yếu tố về xã hội cần quan tâm là:

- Dân số: Dự phóng, phân bố và cấu trúc tuổi; những khả năng mong ước hay sự di dân.
- Những nhu cầu cơ bản: An ninh lương thực, giảm ít rủi ro. Thí dụ như so quy hoạch sản xuất tự tiêu so với các cây trồng có sản phẩm thu lợi.
- Việc làm và cơ hội thu nhập. Phân tích vấn đề lực lượng lao động dư thừa khi có cơ hội thu nhập thêm do áp dụng các tiến bộ khoa học kỹ thuật. Thí dụ như nếu tăng cơ giới hóa các khâu công việc lên thì sẽ làm giảm bớt chi phí sản xuất, nhưng lại làm gia tăng lực lượng thất nghiệp.
- Quyền sử dụng đất đai và các quyền theo tập quán. Chú ý đến những tập quán lâu đời theo sự thỏa thuận chung của dân địa phương mà chưa nắm rõ về luật đất đai. Thí dụ như sử dụng đất đồng cỏ, quyền sử dụng nước theo tập quán.
- Cấu trúc hành chánh và pháp luật. Trong quy hoạch phải nêu rõ vấn đề này để thực hiện trong tiến trình quy hoạch.
- Ổn định cộng đồng. Đây là vấn đề quan trọng trong quy hoạch, nếu có sự thay đổi trong sử dụng đất đai và một số thay đổi khác trong hoạt động thường xuyên của cộng đồng thì cần có sự cân bằng và thỏa thuận với nhau. Thí dụ như các ngày lễ hội địa phương lại trùng với thời gian cần lao động theo sự thay đổi trong sử dụng đất đai, hay ổn định của sống của người dân tránh trường hợp du canh du cư.

Trong quy hoạch cũng phải biết chắc rằng quyết định sử dụng đất đai hiện tại thì cần thiết bao hàm đầy đủ về kinh tế và xã hội của bất kỳ sự đề nghị thay đổi nào. Phân tích hệ thống canh tác có thể cung cấp một tầm nhìn tổng hợp về nông hộ gia đình là một trong những đơn vị quyết định thực hiện trong tất cả các quy hoạch sử dụng đất đai. Trong một số trường hợp khi sử dụng đất đai tối hảo về mặt phân tích môi trường và kinh tế nhưng lại không thực tế cho từng hệ thống canh tác của nông hộ. Điều này xảy ra là do trong từng nông hộ riêng biệt họ có những nhu cầu cần thiết riêng cho họ mà không trùng hợp với những kế hoạch của toàn Huyện hay khu vực.

5.2.6.6 Những mặt chung của quy hoạch sử dụng đất đai với quy hoạch phát triển nông thôn

Thông thường khi có sự thay đổi về sử dụng đất đai phải kèm theo sự đầu tư về cơ sở hạ tầng và khu dân cư như: đường lộ, kho chứa, phương tiện chế biến.. và cá dịch vụ kèm theo như: thị trường, tín dụng, thú y. Khi mở rộng hay xây mới khu dân cư thường cần phải có những dịch vụ cơ sở hạ tầng và xã hội như: hệ thống cung cấp nước sinh hoạt, dịch vụ về giáo dục và y tế. Những yếu tố xã hội hưởng được từ quy hoạch phát triển nông thôn có thể đền bù cho những điều lợi này mà đã được thực hiện trước như hạn chế đồng cỏ chung của địa phương. Với hướng đó cho thấy quy hoạch sử dụng đất đai nằm hòa vào trong quy hoạch phát triển nông thôn trong khi thay đổi sử dụng đất đai và có thể hỗ trợ cho việc cải thiện những phương tiện hoạt động của cộng đồng nơi đó.

5.2.7 Bước 7 : Chọn lọc ra những khả năng tốt nhất**5.2.7.1 Quy hoạch được xem như là một hệ thống hỗ trợ quyết định**

Về vấn đề quyết định, thì vai trò của nhà quy hoạch và chính quyền phải tương tác lẫn nhau. Nhà quy hoạch thực hiện tổng hợp và tóm lược những sự kiện cần thiết để đưa đến cho chính quyền quyết định, chủ yếu là

các kết quả của các bước thực hiện trước. Chính quyền sẽ quyết định chọn lựa những khả năng sử dụng đất đai để phù hợp với những mục tiêu ban đầu.

Trong Hình 4.2 trình bày thực hiện quyết định như là một tiến trình của sự chọn lựa giữa các khả năng với những bước phát triển của quy hoạch sử dụng đất đai theo hệ thống hỗ trợ quyết định. Từ đó cho thấy được những khả năng nào tốt nhất, hay những chọn lựa khác bao gồm luôn các phần điều chỉnh cụ thể. Trong trường hợp đơn giản, một quyết định tốt có thể được thực hiện thông qua việc so sánh mức độ quan trọng của từng khả năng theo các kết quả đã thực hiện và phân tích trong các bước trước của quy hoạch.

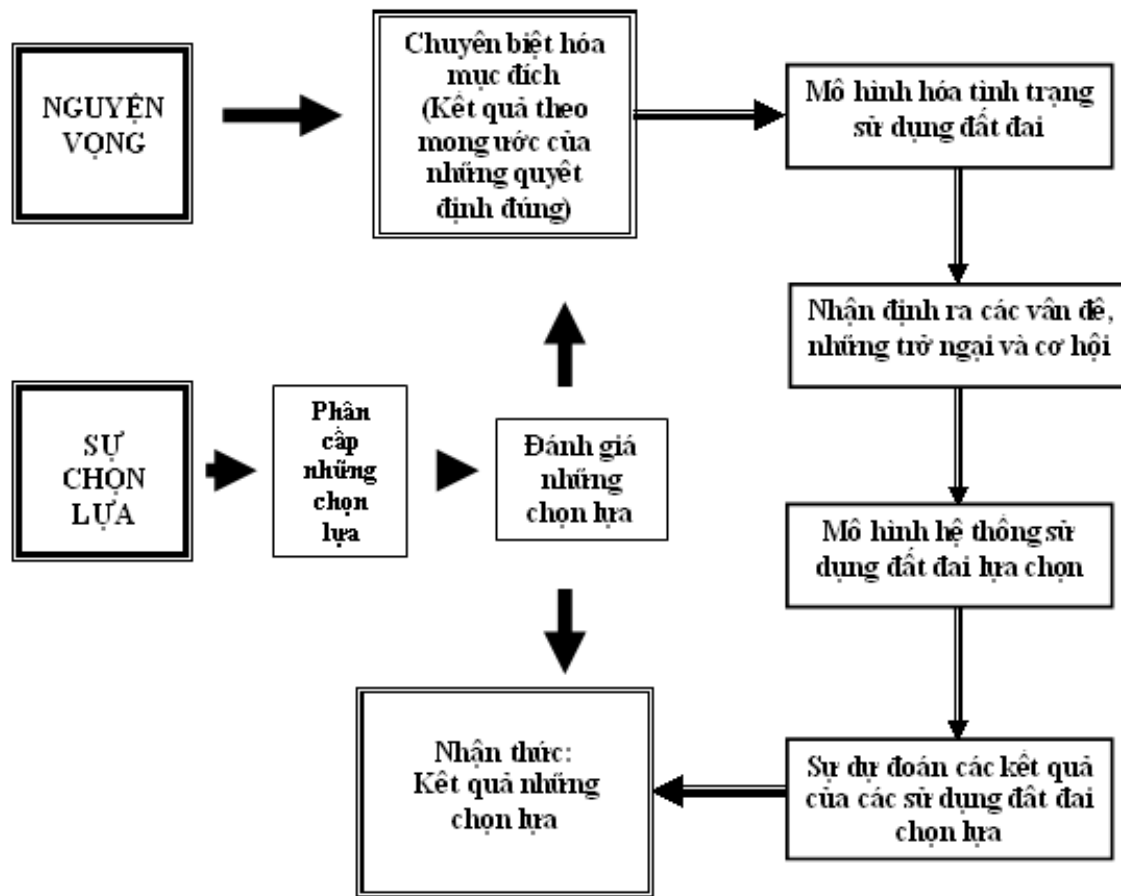


Figure 5.2

Hình 4.2 : Thực hiện quyết định

5.2.7.2 Phân chia sử dụng đất đai, khuyến cáo và trợ giúp

Trong tình trạng quy hoạch đơn giản nhất như khu dân cư mới, đơn vị đất đai có thể được phân chia theo các cách sử dụng chuyên biệt. Người dân phải biết ít nhất là từ ban đầu về các cách thực hành trong các kiểu sử dụng đất đai. Đến nay thì đất đai đã được định hình cho các kiểu sử dụng canh tác và đồng cỏ..., do đó mục tiêu của quy hoạch là làm sao giải quyết được những vấn đề tồn tại trong hệ thống sử dụng đất

đai đang hiện có. Trong trường hợp này thì sử dụng đất đai không thể phân chia đơn giản. Kiểu sử dụng đất đai mới có thể được khuyến cáo cho một vùng riêng biệt nào đó, thông qua khuyến nông, dịch vụ đầu tư và các dịch vụ khác.

Sự quyết định phân chia đất đai hay khuyến cáo sử dụng đất đai cho các sử dụng có sự cạnh tranh bắt đầu với:

- Thiết lập hướng dẫn chính sách: Thí dụ như sản lượng tối thiểu có thể chấp nhận được cho lương thực ổn định và chất đốt, vị trí liên quan trong các mức của những dịch vụ hiện có và lượng giới hạn của vốn phát triển.
- Đơn vị đất đai: Khoanh chia trên cơ sở khảo sát nguồn tài nguyên tự nhiên.
- Kiểu sử dụng đất đai: Thiết kế tính bền vững và có khả thi về kinh tế trong vùng quy hoạch.

Trong sự chọn lựa khả năng ta còn có cách là đưa các thứ tự chọn lựa ưu tiên theo tiêu chuẩn để có thể chọn lựa khả năng theo phương pháp bảng đối chiếu hay theo các cấp độ quan trọng. Đầu tiên là đưa ra tất cả các kiểu sử dụng đất đai có triển vọng theo bốn tiêu chuẩn. Kế đến là xem các khả năng đã đáp ứng yêu cầu các tiêu chuẩn như thế nào. Sau cùng là định giá trị các khả năng theo tiêu chuẩn để xem phần nào có tính quan trọng nhất ảnh hưởng đất sử dụng đất đai. Không có người nào có thể quyết định khả năng đạt được bao nhiêu phần trăm của mục tiêu, nhưng trong quy trình này đưa ra được sự quan trọng khác nhau cho từng đề mục để có thể sử dụng được và đồng thời cũng cho được những hậu quả về sự kém lời hay thuận lợi trong một quyết định chuyên biệt.

Công việc lưu trữ, truy xuất và giải đoán một khối lượng lớn thông tin đồng nhất và không đồng nhất có thể được sự hỗ trợ bằng các phương pháp sử dụng máy tính. Vấn đề này có thể sử dụng cho công việc lập lại để so sánh với các dự đoán của các đơn vị đất đai đối lại với các tiêu chuẩn quá nhiều và có thể trình bày cho người sử dụng những kết quả từ các quyết định luân phiên dưới dạng các kiểu sử dụng đất đai tối hảo và mục tiêu cần đạt được.

Trong các công việc phức tạp thì cần phải quan tâm cụ thể đến việc: chọn lọc ra các vị trí cho các đề án phát triển, phân chia đất đai giữa các kiểu sử dụng đất đai, phát triển chính sách cho sử dụng đất đai cũng như phân chia nguồn tài nguyên, hàng trăm đơn vị đất đai riêng rẽ và rất nhiều cách chọn lựa sử dụng đất đai. Chính quyền quyết định phải tính đến những thay đổi liên quan đến thực tế bao gồm:

- Diễn tả những mong ước của dân địa phương
- Những mong ước của nhóm dân tộc thiểu số
- Những chính sách quốc gia
- Những hạn chế: quyền sử dụng đất đai, khả năng đầu tư
- Duy trì tiêu chuẩn môi trường
- Khả năng thực hành - tham vấn những ban ngành có tiềm năng thực hiện
- Chi phí và khả năng tài chính.

Các nhà lãnh đạo có thể đánh giá trên tình trạng chung và, nếu vẫn chưa phù hợp với các vấn đề cần đạt được của bất kỳ chính sách cụ thể nào thì có thể điều chỉnh sự đánh giá tiêu chuẩn hay đưa vào những quy định mới. Với sự giúp đỡ của máy vi tính, một kiểu sử dụng đất đai mới và khả năng thích nghi của nó có thể được thực hiện một cách nhanh chóng và, có lẽ phải lặp đi lặp lại nhiều lần giữa nhà lãnh đạo và hệ thống trout lực quyết định, từ đó có thể đạt tới những giải pháp tối hảo.

Những quyết định sử dụng đất đai tốt cũng có thể đạt được mà không cần có sự hỗ trợ của hệ thống trợ lực quyết định của máy tính. Qui trình hoạt động thì tương tự như trong qui trình của máy tính nhưng trong qui trình sử dụng hệ thống trợ lực quyết định bằng máy vi tính thì sẽ cho sử lý được nhiều thông tin và có thể dự đoán được các kết quả của những quyết định trong thay đổi sử dụng đất đai.

5.2.7.3 Sự thảo luận chính lần hai

Kế hoạch sơ thảo được sự kiểm tra của công chúng. Đây là cơ hội cuối cho việc thu thập các ý kiến từ bên ngoài về kế hoạch và từ đây trình bày cho mọi người dân có dịp hiểu rõ hơn về kế hoạch và quy hoạch này ảnh hưởng đến họ như thế nào.

Trong phần phân tích tài chính, hầu hết những quyết định sử dụng đất đai sẽ được nắm bắt bởi hàng ngàn người sử dụng đất đai riêng rẽ và những quyết định thực hiện cũng từ những quan điểm của họ. Sử dụng những phương tiện hữu dụng để có thể đạt được sự tham gia của công chúng vào kế hoạch thông qua việc: hội nghị địa phương, hình ảnh, báo chí, truyền thanh truyền hình và cũng từ ban ngành của chính quyền. Tất cả mọi cuộc thảo luận tham khảo ý kiến đều phải có sự tham dự của chính quyền địa phương và các ban ngành đoàn thể với những hệ thống tập quán của từng nơi khác nhau.

Phải có đầy đủ thời gian cho việc rà xét và góp ý theo quyết định của lãnh đạo hay theo các quy định của quy hoạch và sẽ có thời hạn cụ thể cho việc tổng hợp các ý kiến góp ý.

5.2.7.4 Tổng hợp ý kiến đề nghị và giải quyết các mâu thuẫn

Khi đã có một số ý kiến đề nghị, sẽ xây dựng một tiến trình phù hợp giải quyết các ý kiến trên so với kế hoạch quy hoạch đã đề ra trước đó. Nhà quy hoạch có thể:

- Gom nhóm các ý kiến theo sử dụng đất đai, người sử dụng, hay sản phẩm
 - Chỉ định các phần góp ý cho các bộ phận trong nhóm quy hoạch có liên quan
 - Liệt kê ra các thay đổi theo đề nghị trong kế hoạch sơ thảo
 - Dệ trình các ý kiến góp ý, những giải pháp đáp ứng và những đề nghị thay đổi cho các nhà lãnh đạo.
- Các nhà lãnh đạo phải quyết định:

* Những giải đáp theo các ý kiến góp ý có đầy đủ chưa

* Với những góp ý nào cần phải thay đổi sửa chữa và đưa kế hoạch quy hoạch.

Không phải tất cả mọi người đều có thể vừa ý với kế hoạch đề ra, do đó vẫn phải có một sự thương thuyết và chỉnh sửa khi mà có một số người vẫn chưa hoàn toàn đồng ý. Điều này sẽ giúp cho cộng đồng nơi đó có thể có hưởng được những phần nào trong kế hoạch quy hoạch, nếu có một số bất lợi cho cộng đồng thì phải tìm cách giải quyết những mâu thuẫn trong bản thân cộng đồng và giữa cộng đồng với chính sách quốc gia. Cách giải quyết cần thiết là phải có sự thỏa thuận với nhau, đồng thời cũng tạo điều kiện cho người địa phương trình bày cụ thể từng trường hợp của họ. Từ đó theo các quyết định các cấp khác nhau để giải quyết vấn đề trong quy hoạch. Với cách này kế hoạch quy hoạch đều nhận được cả hai luồng thông tin từ dưới lên và từ trên xuống.

Điểm chính yếu trong bước 7 này là đạt tới sự chọn lựa mà có được sự điều chỉnh tốt nhất. Điều này sẽ hình thành nên nền tảng cho sự chuẩn bị bước kế tiếp của quy hoạch. Những dữ liệu và đánh giá của các sự chọn lựa khác thì không bị loại bỏ, và sẽ được ghi nhận trong báo cáo để có thể sử dụng khi cần thiết sau khi đã rà soát lại sau đó.

Cuối cùng nhà lãnh đạo phải chỉ thị cho các bước thực hiện kế tiếp như chuẩn bị một kế hoạch đã chọn lựa. Ở cấp độ địa phương, điều này đơn giản là yêu cầu quyết định thực hiện với sự chuẩn bị và thực hiện cách tiến hành trực tiếp. Ở cấp Huyện hay Tỉnh thì cần có một chương trình kế hoạch thực hiện quy hoạch như là một đề án đòi hỏi phải có kinh phí và nhân sự bổ sung. Trong trường hợp này có thể xảy ra sự kéo dài thời gian giữa bước 7 và 8. Ở cấp quốc gia, hầu như điểm chính yếu là "quy hoạch tổng thể quốc gia" và phải đệ trình lên cấp cao của quốc gia để chấp thuận sau đó sẽ hình thành nên phần cơ bản của quyết định chính sách chung. Một số thí dụ mẫu trình bày trong Bảng 4.3, 4.4, 4.5.

Bảng 4.3 : Thí dụ mẫu về sử dụng phương pháp ma trận để đạt mục tiêu.

1. DỮ LIỆU TỪ BƯỚC 6
<i>continued on next page</i>

Kiểu sử dụng đất đai	Thu nhập thuần/ha (\$US)	Thu nhập thuần/người (\$US)	Khả năng dân số/km ²	Tác động môi trường
Cây hàng năm với chăn nuôi, quản lý cải tiến, 1,6 ha nông hộ	113	36	312	Trung bình
Cây hàng năm không chăn nuôi, quản lý cải tiến, 3 ha nông hộ	50	30	167	Trung bình
Cà phê, quản lý cải tiến, 1,6 ha nông hộ	-10	-16	156	Thấp
Chăn nuôi gia súc	-2	75	3	Thấp
Trồng rừng	63	51	63	Thấp
2. ĐẠT MỤC TIÊU, PHẦN TRĂM KHẢ NĂNG CHỌN TỐT NHẤT CHO MỖI TIÊU CHUẨN				
Kiểu sử dụng đất đai	Thu hồi/ha	Thu hồi/người lao động	Khả năng dân số	Tác động môi trường
<i>continued on next page</i>				

Cây hàng năm với chăn nuôi, quản lý cải tiến, 1,6 ha nông hộ	100	48	100	70	
Cây hàng năm không chăn nuôi, quản lý cải tiến, 3 ha nông hộ	44	40	54	60	
Chăn nuôi gia súc	2	100	1	90	
Trồng rừng	56	68	40	100	
3. ĐẠT MỤC TIÊU, CÂN NHẮC BẰNG NHỮNG ĐIỀU CHỈNH CỦA LÃNH ĐẠO DỰA TRÊN TÍNH QUAN TRỌNG CỦA TIÊU CHUẨN					
Kiểu sử dụng đất đai	Thu hồi/ha	Thu hồi/người lao động	Khả năng dân số	Tác động môi trường	Tổng mục tiêu đạt được %
Hệ số	0,3	0,2	0,3	0,2	1,0
Cây hàng năm với chăn nuôi	30	10	30	14	84
continued on next page					

Cây hàng năm	13	8	16	12	49
Chăn nuôi gia súc	1	20	1	18	40
Trồng rừng	17	14	12	20	63

Table 5.3

Nguồn: Dent và Young, 1981

Bảng 4.4 : Bảng tóm lược sử dụng đất đai

Sử dụng đất/cây trồng	Diện tích tiềm năng	Diện tích sử dụng thật sự	Diện tích quy hoạch thay đổi trong năm này	Sản lượng ước đoán trong năm này
	ha			tấn
Đất có khả năng tưới: FIXME: A LIST CAN NOT BE A TABLE ENTRY. Lúa hai vụ Lúa một vụ	1.840-	650450	+140-32	1.500800
Đất cây trồng sử dụng nước trời FIXME: A LIST CAN NOT BE A TABLE ENTRY. Lúa mùaThuốc lá Cây trồng cận tự túc Đất trồng khác Hệ cây trồng cải tiến với chăn nuôi	2.250-<4.000-	1.6101.9002.0002.3204	1808-300-200-100+200	1750***1140 l.u.
continued on next page				

Trà: FIXME: A LIST CAN NOT BE A TABLE ENTRY. Trại giốngĐồn điền lớnNông trang nhỏ	-5.250-	6.500370120	-120+120không đổi	3.90025048
Rừng FIXME: A LIST CAN NOT BE A TABLE ENTRY. DàyThưaBuộiRừng trồng	29.980—	1.6303.1101.1194.780	Không đổiKhông đổi-280+400	Dự trữ**4.000m3
Đất đồng cỏ	Không ước lượng	1.070	Không đổi	400 l.u.
Đất đô thị	Không ước lượng	10	Không đổi	-
Nước mặt	490	490	Không đổi	-
Đất chưa sử dụng	130	130	Không đổi	-

Table 5.4

* : không có số liệu đúng

l.u. : đơn vị chăn nuôi

Bảng 4.5 : Một dạng kế hoạch theo hình cột

ĐƠN VỊ ĐẤT ĐAI	NÚI	LƯU VỰC		
	12-28o độ dốc	Bậc thềm	Đất thung lũng	đất dốc 8-20o
Hiện trạng sử dụng đất	Rừng lá rộng xen cây bán nhiệt đới,Suy thoái 30%	Canh tác lúa nước, thuốc lá và rau		Vườn trà quản lý kém hay bỏ hoang
Vấn đề	Có khả năng tiến đến sự xoái mòn hay trượt đất, một vài nơi bị ngập.	Thiếu nước trong mùa khô, thu nhập thấp, năng suất lúa vừa phải trên vùng hơi thô.		Xoái mòn trầm trọng; năng suất thấp.
Những thay đổi được quy hoạch	Đất đai bị thoái hóa nếu tiếp tục trồng. Trồng tre và cây lá rộng trên đồi dốc nhẹ và trồng thông trên đồi dốc và nghèo dinh dưỡng.	Gia tăng sự sử dụng phân bón cho đất lúa trên các vùng đất thích hợp và để dành các vùng đất có độ thấm rút tốt cho cây ăn trái.	Xây dựng các đề án nuôi thủy sản	Nâng cấp các vùng trồng trà. Các nông trang cần trồng các loại cây lấy gỗ có khả năng phát triển nhanh
continued on next page				

Tiêu chuẩn	Kiểm soát nghiêm ngặt việc khai thác gỗ trong các vùng tái trồng rừng. Cấm sử dụng tiếp tục các con đường có khả năng xảy ra nguy hại do trượt sét	Nâng cấp khả năng khuyến nông. Cố vấn nông dân việc sử dụng nông được để tránh ô nhiễm môi trường. Đập nước để kiểm soát sự cung cấp nước. Không sử dụng các khu vực nước chảy tràn cho nuôi trồng thủy sản. Chuyển hướng nhà máy giấy sang các nhánh sông.	Trồng trà cần có che phủ đối với các khu mới trồng lại; xây dựng lại các bậc thềm để giữ nước.
------------	--	---	--

Table 5.5

Đây là cái cần thiết như là chú dẫn trong bản đồ quy hoạch để chỉ rõ các đơn vị đất đai và vị trí cho những đề án đặc biệt như đề án xây dựng các ao cá hay nông trang trồng cây gỗ bảo vệ.

5.2.8 Bước 8: Chuẩn bị quy hoạch sử dụng đất đai

Trong phần này, báo cáo phải được viết với hai chức năng chính:

- Trình bày kế hoạch mà đã được đề nghị với lý do duyệt định thực hiện, đồng thời cũng tổng hợp và tóm lược toàn bộ những kết quả từ bước 1 đến bước 7.
- Chuẩn bị thực hiện quy hoạch.

Những khả năng được chọn lựa cho sự thay đổi phải được đưa vào một bảng liệt kê mà đã được rà xét, cho biết đã được duyệt khi nào và cách hành động. Một kế hoạch sử dụng đất đai riêng biệt mà có dự kiến thực hiện như là một đề án phát triển thì là phương cách chính của việc làm này. Tuy nhiên tùy theo mức độ và mục đích của nghiên cứu quy hoạch, kết quả cũng có thể thực hiện như là một hướng dẫn cho các ưu tiên hay bằng cách kết hợp vào trong pháp luật, ngân sách phát triển, chương trình ngành, tiêu chuẩn quản lý và chương trình khuyến nông.

Những thảo luận sau đây liên quan đến kết quả được kết hợp vào một quy hoạch sử dụng đất đai chuyên biệt mà có thể được thực hiện như là một đề án phát triển.

Ba nhân tố trong kế hoạch cần được chuẩn bị là:

- Những gì cần phải được làm ? Những thay đổi đã được chọn lọc cho sử dụng đất đai và nơi nào có thể được đề nghị áp dụng.
- Phải làm như thế nào ? Theo trình tự, chi phí và thời gian.
- Lý do cho việc quyết định.

5.2.8.1 Chuẩn bị bản đồ

Quy hoạch sử dụng đất đai thì liên quan đến những gì được làm và làm ở đâu. Qui trình qui hoạch chủ yếu là dựa trên thực chất mà những điều kiện đất đai thì thay đổi rất nhiều và do sử dụng đất đai phải có tính bền vững và khả thi về kinh tế trên một đơn vị đất đai, do đó nó có thể sẽ thành công trên loại đất đai này nhưng có thể thất bại một hay cả hai khía cạnh này cho một loại đất đai khác. Cho nên, bản đồ tạo nên và chỉ ra những nhân tố chính trong việc trình bày kết quả.

Nhiều bộ bản đồ đã được chuẩn bị như là một phần trong qui trình quy hoạch: bản đồ nền, tóm lược các số liệu hữu dụng và các bản đồ khác được dựa trên khảo sát ban đầu (bước 3 và 5); những bản đồ thích nghi đất đai (bước 5); và sự phân chia hay đề nghị các diện tích sử dụng đất đai (bước 7). Những bản đồ này được sao vẽ và in ra để được sử dụng như là nền tảng cho thực hiện và rà xét quy hoạch.

Những bản đồ này sẽ được sử dụng ngoài đồng và trong phòng bởi nhiều người khác nhau như: nhà quản lý, kỹ thuật và hành chánh. Bản đồ hữu dụng khi có các điểm chính sau:

- Chi tiết bản đồ nền (đường lộ, khu dân cư, ranh giới hành chánh) phải được rõ ràng; những người sử dụng cần biết cụ thể họ đang ở đâu trên bản đồ và những gì cần phải làm và làm ở đâu.
- Cùng lúc những đặc tính được chỉ trong bản đồ như kiểu sử dụng đất đai, nguồn tài nguyên đất và nước, phải được dễ dàng nhìn thấy, chất lượng bản đồ phải tốt, nên sử dụng màu khi cần thiết.
- Chú dẫn chính phải là phần tổng hợp của bản đồ.
- Bản đồ phải được in với số lượng đầy đủ để cung cấp cho tất cả các ngành thực hiện với nhiều bản sao trong nhiều năm.

Bản đồ không phải là phần bổ sung thêm cho báo cáo mà ngược lại, bản đồ sẽ cho thấy được thực chất có quy hoạch và bài viết chỉ là phần bổ sung để giải thích cho bản đồ, mặc dù thực chất cả hai bổ sung lẫn nhau. Bản đồ chung chỉ cho thấy những đề nghị và phân chia sử dụng đất đai là điểm quan trọng của quy hoạch sử dụng đất đai.

5.2.8.2 Soạn kế hoạch

Sự cần thiết đầu tiên là thiết lập ra các tóm lược và chi tiết những đề nghị và sự phân chia sử dụng đất đai mà đã được chọn lọc trong bước 7. Sự trình bày đầu tiên của phần này có thể dưới tiêu đề: "Đề nghị sử dụng đất đai", liệt kê ra các khả năng chọn lựa và đồng thời cũng để tránh sự hiểu lầm cho người đọc về việc loại bỏ các khả năng chọn lựa khác trong phần phụ lục. Báo cáo này rất cần thiết cho người nào muốn biết những gì sẽ làm trong bước tới. Phần quan trọng nhất là phần mô tả các kiểu sử dụng đất đai đã được chọn lọc bao gồm luôn việc chuyên biệt hóa quản lý và những đơn vị đất đai đã được đề nghị.

Tiếp theo đó là phần lý do tại sao chọn và quyết định chọn với đầy đủ các chi tiết. Cơ quan tài trợ kinh phí cho đề án quy hoạch thì rất cần biết các chi tiết này trong đề cương của phần thực hiện trên quan điểm của các nhà kỹ thuật, kinh tế và các bộ phận liên quan khác. Những số liệu cơ bản này sẽ được thiết lập đầy đủ và rất cần thiết cho giai đoạn kế tiếp là giám sát và rà xét kế hoạch thực hiện. Nhiều số liệu cơ bản có giá trị chừng nào thì dễ dàng hơn cho phần rà xét trong bước 10.

5.2.8.3 Quy hoạch theo trình tự

Nhà quy hoạch phải quan tâm đến những chi tiết thực tế trong việc thực hiện quy hoạch: quyết định phương cách, chỉ định những phần trách nhiệm cho việc thực hiện. Chọn những tiêu điểm thực tế có khả năng đạt được không cần thiết phải đạt đến tối hảo. Có thể sử dụng các kinh nghiệm có được từ các chương trình phát triển trước đó để chỉ ra các mức thay đổi mà có thể đạt được trong thực tế. Kết quả chắc chắn rằng những người tham gia sẽ trùng với các chức năng và trách nhiệm cần làm và chuẩn bị. Quy hoạch theo trình tự là một tiến trình ở phạm vi rộng và cần phải có những kinh nghiệm trước đó trong những đề án tương tự. Một số hướng dẫn công việc cần phải làm như sau:

- Xây dựng bản đồ nền quy hoạch, chỉ rõ ra các vùng chọn lọc cho phát triển theo từng năm. Lập bảng cho các vùng này.
- Trên cơ sở của bản đồ quy hoạch trên, liệt kê ra các đề mục cần thiết cho:

* Cải thiện đất đai;

* Dịch vụ hỗ trợ;

* Cơ sở hạ tầng;

* Tính dụng và những dịch vụ tài chính khác.

- Trên cùng cơ sở trên cần trình bày kèm tho sự chuyên biệt hóa quản lý cho các kiểu sử dụng đất đai, tính toán những cái cần thiết đầu tư như:

* Giống/phôi (giống cây trồng, nguồn gốc lai lịch cây)

* Phân bón, loại phân bón;

* Thuốc sát trùng;

* Thiết bị cho tưới.

- Những kế hoạch ưu tiên cho cải thiện đất đai như: tồn trữ và cung cấp nước, đường lộ; công trình thoát và các công việc kỹ thuật khác.
- Kế hoạch khuyến nông và các hỗ trợ khuyến khích.
- Xác định các cá nhân chịu trách nhiệm cho từng công việc hay hoạt động. Đặc biệt là cho các cán bộ trẻ họ cần biết chương trình mong ước những gì từ họ và họ có được những sự hỗ trợ khuyến khích nào.
- Bảo đảm chắc rằng có khoảng lớn đầy đủ cho chi phí về nhân sự, đầu tư và tính dụng.
- Đưa ra những chú ý riêng biệt đến sự dự phòng cho việc duy trì cho tất cả các hoạt động vốn.
- Thảo luận chi tiết khả năng chuẩn bị với các nhà lãnh đạo và những cán bộ có liên quan về các mặt:

* Khả thi và khả năng chấp nhận;

- * Khả năng hữu dụng của cán bộ cố vấn;
- * Khả năng hữu dụng của các hỗ trợ trình tự;
- * Khả năng hữu dụng của sự hướng dẫn.

- Đánh giá sự cần thiết cho đào tạo cán bộ.
- Thực hiện các chuẩn bị cần thiết cho nghiên cứu, trong kế hoạch hay thông qua các cơ quan bên ngoài.
- Thiết lập một quy trình rà xét tiến độ quy hoạch (bước 10)

5.2.8.4 Nhân sự, thời gian và chi phí

Xây dựng một bản tóm lược trong phần quy hoạch theo trình tự với danh sách yêu cầu các nhân sự cần thiết cho việc thực hiện quy hoạch:

- Nhân sự: chuyên viên, cán bộ kỹ thuật, lao động.
- Thời gian: Lập thời biểu tham dự của các thay đổi, vẽ thành các bảng.
- Chi phí: chi phí cần cho việc thực hiện toàn quy hoạch, thiết lập nên thời biểu tài chánh cho từng năm và nguồn tài trợ.
- Kiểm soát tài chánh, bao gồm kiểm tra sổ sách độc lập.

5.2.8.5 Xây dựng kế hoạch

Một trong những khó khăn chính trong việc soạn bản thảo quy hoạch sử dụng đất đai là phạm vi rộng của người đọc trong việc cần biết và hiểu rõ kế hoạch. Phạm vi rộng này là từ các nhà lãnh đạo cấp Bộ là những người chỉ có thời gian đọc phần tóm lược chính để biết những gì cần được làm đến những cán bộ kỹ thuật chịu trách nhiệm thực hiện và những cán bộ khuyến nông người áp dụng tất cả những gì tìm được vào thực tế địa phương.

Để đáp ứng những yêu cầu của những người sử dụng khác nhau này, có thể chia kế hoạch ra từng phần như sau:

- Tóm lược thực hiện: Được viết cho các nhà lãnh đạo không có chuyên môn về kỹ thuật; tóm lược cụ thể về tình trạng sử dụng đất đai, những vấn đề của nó, những cơ hội có thể có và các đề nghị cho hành động cùng các điểm chính quan trọng. Những lý do cần thiết cho những quyết định thực hiện một cách tóm lược chính yếu. Rõ ràng và cụ thể là điều quan trọng nhất trong phần này. Trong phần này phải có ít nhất một bản đồ chính chỉ rõ phần quy hoạch tổng thể và có thể có một số bản đồ khác với tỉ lệ nhỏ hơn. Cơ bản phần này là chỉ có thể viết trong khoảng 20 đến 50 trang mà thôi.
- Báo cáo chính. Giải thích phương pháp, những vấn đề tìm ra và cơ sở thật sự cho quy hoạch. Phần này được viết cho các cán bộ kỹ thuật và quy hoạch là những người cần phải biết chi tiết, bao gồm lý do cho những quyết định. Thông thường thì phần này dày gấp 5 đến 10 lần phần tóm lược thực hiện.
- Bản đồ. Phần tổng hợp của báo cáo chính, trình bày cách riêng biệt cho việc đóng tập cho tiện lợi.
- Phụ lục. Cho các số liệu kỹ thuật hỗ trợ cho các báo cáo chính. Những vấn đề này bao gồm nhiều phần. Bao gồm những kết quả từ khảo sát ban đầu được thực hiện như là phần của kế hoạch, thí dụ như khảo sát đất, khảo sát tài nguyên rừng, ghi nhận các lưu lượng của các sông.

5.2.8.6 Tài liệu liên quan đến công cộng

Một vài người sẽ đọc toàn bộ các tài liệu quy hoạch, số lượng lớn hơn sẽ đọc bản tóm lược thực hiện nhưng rất nhiều người cần biết kế hoạch quy hoạch. Mỗi cơ quan thực hiện cần phải có những hướng dẫn rõ theo từng phần dưới dạng một phần trong toàn kế hoạch.

Tính quan trọng là một phạm vi của các tài liệu thông tin công cộng, áp phích, thông tin trên báo để cần thiết thông tin đến cho toàn bộ người dân về kế hoạch quy hoạch, những liên quan của nó, những hưởng lợi cho cộng đồng cũng như toàn sự tham gia của các cơ quan của cộng đồng. Những tài liệu bổ sung này sẽ được kèm theo trong báo cáo chính nhưng phải được chuẩn bị một cách đặc biệt và chứng minh cụ thể cho sự an toàn của các sự tham gia có hiệu quả của tất cả các nhóm tham gia.

5.2.9 Bước 9: Thực hiện quy hoạch.

Mục tiêu của các công việc trong toàn bộ quy hoạch sử dụng đất đai là xác định và đặt vào thực tế những sự thay đổi sử dụng đất đai có lợi. Tuy vậy, sự thực hiện cũng được bao gồm như là một "bước" trong tiến trình quy hoạch, mặc dù một bước có những đặc tính khác nhau.

- Ở cấp độ quốc gia, sự thực hiện được thông qua những hướng dẫn chính sách mà có thể phục vụ như là khuôn khổ cho việc chọn lọc đề án khả thi cho cấp Huyện hay Tỉnh. Trong cách này, đội quy hoạch duy trì thông qua một phần của sự thực hiện, cung cấp thông tin cho nhà nước để làm cơ sở cho những quyết định.
- Ở mức độ địa phương, sự thực hiện đôi khi được thực hiện hầu hết theo quy hoạch. Đội quy hoạch có thể di chuyển từ địa phương này sang địa phương khác và chỉ tiết hóa quy hoạch cho việc thực hiện (trong khuôn khổ của quy hoạch cấp Huyện), trong khi để các cán bộ khuyến nông, ban nông nghiệp xã hay các ban ngành địa phương đưa kế hoạch vào thực hiện thực tế. Ở cấp Huyện, quy hoạch được thực hiện thường xuyên dưới danh nghĩa là các đề án phát triển. Có thể có khoảng hở thời gian giữa quy hoạch và thực hiện bởi các lý do về tài chính, hành chính hay chính trị. Trách nhiệm phải được phân công cụ thể cho các nhà lãnh đạo, cơ quan thực hiện và người dân trong vùng đó.

Các nhà lãnh đạo phải cung cấp tài chính, điều phối các cơ quan có liên quan và các thiết bị hoạt động của các nhóm hợp tác tư nhân. Nhà nước có thể sử dụng những khích lệ như sự thừa hưởng, hay trợ cấp hay với những quy định. Các cơ quan ban ngành liên quan như Lâm nghiệp, Nông nghiệp và Thủy lợi có thể có những hoạt động trực tiếp trong những phần việc có đủ cán bộ theo yêu cầu và có nhiều kinh nghiệm, những Ban Ngành cũng có thể có những hoạt động giá tiếp thông qua việc tập huấn đào tạo cũng như các dịch vụ khuyến nông, làm điểm trình diễn, và hội thảo.

5.2.9.1 Vai trò của đội quy hoạch

Đội quy hoạch có nhiều đóng góp quan trọng trong việc thực hiện quy hoạch. Đầu tiên là đảm bảo rằng tất cả những đề nghị trong quy hoạch cần phải được hiểu một cách rõ ràng và được đưa vào thực hiện thực tế bởi các cơ quan thực hiện. Các đại diện của nhóm quy hoạch hình thành một cầu nối cần thiết giữa quy hoạch và thực hiện.

Liên quan đến vấn đề này, đội quy hoạch có thể trở thành người dẫn đầu trong việc điều phối các hoạt động của các cơ quan thực hiện và một cách tổng quát là duy trì mối quan hệ giữa tất cả nhóm tham gia quy hoạch. Có thể bao gồm các cơ sở của các cơ quan, hầu hết tập trung các cơ quan đã có sẵn hay có những nơi cần thiết phải thành lập những cơ quan mới. Vấn đề này cũng bao gồm luôn việc huấn luyện và đào tạo cán bộ.

Một hoạt động xa hơn là mối quan hệ đến công cộng. Vấn đề này là cần thiết phải giải thích về tình trạng sử dụng đất đai và hướng quy hoạch đến các cơ quan thông tấn, báo chí, hội họp công khai hay đưa vào phổ biến trong trường học. Đội quy hoạch có một vị trí tốt đặc biệt để tổ chức nghiên cứu những vấn đề liên quan đến quy hoạch, từ đó có thể cho thấy những vấn đề cần quan tâm và chú ý nhiều hơn trong việc thực hiện quy hoạch. Cuối cùng thì đội quy hoạch cũng phải giám sát, đánh giá những thành công của quy hoạch (bước 10).

Cũng phải mất nhiều thời gian để làm cho người dân địa phương, chính quyền địa phương và quốc gia nhận thức, tham gia và vừa lòng với những quy hoạch đề ra. Điều này có liên quan nhiều đến chiều hướng hoạt động xã hội như vấn đề thành lập hội đồng quản lý đồng cỏ, hợp tác xã, và tính dụng cho những người nông dân nghèo, tuy nhiên cũng có thể áp dụng luôn cho các cấp. Những sự liên quan đến quần chúng không phải chỉ xảy ra một chiều từ phí nhà nước để giải thích cho quần chúng về những hoạt động đó, nhưng cũng phải theo chiều thứ hai tức là lắng nghe ý kiến và trao đổi ý kiến với quần chúng. Như nếu qua kinh nghiệm của người dân cho thấy không thể canh tác lúa ở vùng này trong vụ Hè Thu thì đội quy hoạch phải để ý và ghi nhận ý kiến này trong quá trình quy hoạch sử dụng đất đai.

Việc thực hiện quy hoạch cũng thường lệ thuộc rất nhiều vào việc quản lý hiệu quả các dự án. Thời gian, tài chánh và những nguồn khác liên quan đến quy hoạch cần phải được chú ý và chuẩn bị cho đầy đủ vì đây thường là các yếu tố ảnh hưởng đến tiến trình quy hoạch rất nhiều. Để thực hiện một vấn đề bao gồm nhiều khía cạnh thì cần phải bổ sung và triển khai chỉnh sửa phương pháp thực hiện theo thời gian do sự thay đổi hiện trạng phát triển về mặt khoa học kỹ thuật và đời sống kinh tế xã hội của người dân. Do đó, hai khía cạnh nằm giữa quy hoạch và thực hiện quy hoạch sẽ là: cơ cấu ban ngành và sự tham gia.

5.2.9.2 Cơ cấu ban ngành

Kinh nghiệm trước đây cho thấy khi thiết lập một quy hoạch cho kế hoạch dài hạn để thực hiện thì thường không có hiệu quả. Đồng thời trước đây khi quy hoạch người dân chỉ tuân theo những quy định chung của quy hoạch mà không được hiểu biết gì trong quy hoạch, nhưng ngày nay người dân lại là một bộ phận đối tác quan trọng trong quy hoạch.

Những quan điểm trái ngược nhau thường xoay quanh vấn đề áp lực thị trường. Ngày nay, những quyết định từ những lợi ích của từng cá thể đã bị hạn chế tối đa và phải xây dựng quan điểm trong quản lý thị trường chung của lợi ích cộng đồng. Bằng cách giữ những quyết định từng phần nhỏ chung để có thể có đủ thời gian học được sự thành công và thất bại, và dưới áp lực về kinh tế sẽ khuyến khích người sử dụng đất đai sử dụng tốt hơn nguồn tài nguyên trong một cộng đồng. Những lý lẽ giải thích cho từng quyết định sẽ được thực hiện nếu trong trường hợp có đủ các thông tin để chứng minh, tuy nhiên trong trường hợp của từng cá nhân hay các người sử dụng đất đai thường có những thông tin rất thiếu cận và không đầy đủ do đó bản thân họ thường không tính hết các hậu quả cho những quyết định riêng rẽ trước mắt. Do đó nếu không có sự hỗ trợ của nhà nước thì không thể nào người dân có được nhiều khả năng trong chọn lựa sử dụng đất đai. Dưới áp lực kinh tế sẽ dồn ép người dân thực hiện những hành động sản xuất cung cấp theo nhu cầu ngắn hạn của thị trường mà không thấy được những thiệt hại trong tương lai.

Bất cứ điều gì trong sự tham gia của công cộng cũng phải được chú ý đến và được chọn, đội quy hoạch chuyên nghiệp cần phải xây dựng nên những ý tưởng truyền thông về quản lý đất đai và cố vấn cho chính quyền những khả năng chọn lựa và những kết quả của những quyết định khác nhau. Đội này cần có sự hỗ trợ của cả người dân trong vùng và chính quyền địa phương cũng như những nguồn tài nguyên của nhà nước.

Các cơ quan chính quyền và kinh phí chủ yếu được tổ chức bởi các cơ quan Nông nghiệp, Chăn nuôi, Lâm nghiệp, Thủy lợi... Quy hoạch sử dụng đất đai phải xuyên qua các cấp độ hành chánh này; tuy nhiên cần phải tránh những rườm rà trong thủ tục tài chánh.

Những cố gắng trong quy hoạch tổng hợp thường bị thất bại do:

- Phân chia chức năng nhiệm vụ cho sự điều phối giữa các hoạt động của ban ngành và cơ quan hành chánh cấp vùng yếu kém và không rõ ràng
- Hợp tác không đầy đủ với chính quyền quốc gia, vùng và với các cơ quan chuyên môn đưa đến việc sử dụng kém hiệu quả của các số liệu hữu dụng và chuyên môn
- Thiếu những cán bộ kinh nghiệm và không có các cấu trúc chuyên môn nghề nghiệp.

Để tránh những mâu thuẫn trong các ban ngành về quy hoạch thường người ta thiếu những chuyên gia chuyên nghiệp để soạn quy hoạch, nhưng kinh nghiệm cũng cho thấy rằng thường chỉ thuê các tư vấn soạn thảo quy hoạch khi có nguồn kinh phí từ bên ngoài trợ giúp vào. Một cách tiêu biểu là luôn luôn ít có sự tham gia của địa phương cũng nhưng không có sự tham gia một cách tự nguyện trong việc thực hiện của các ban ngành. Có hai chiến lược cho chọn lựa:

- Thiết lập nên vùng quy hoạch đặc biệt với kinh phí và tổ chức hành chánh riêng. Điều này tránh được trường hợp mâu thuẫn các ban ngành bằng cách thay thế các ban ngành hiện có bởi các ngành chuyên nghiệp.
- Thiết lập nên một đơn vị quy hoạch sử dụng đất đai độc lập. Điều này cần nhiều lãnh vực chuyên môn, tiếp cận được với chính quyền và có khả năng đưa ra những quyết định nhanh. Nếu có nhiều ngành chuyên môn cùng làm với nhau thì tạo sự cạnh tranh giữa các ngành nhưng không là vấn đề quan trọng ảnh hưởng đến chương trình quy hoạch hay trong việc thực hiện quy hoạch.

Nhìn chung thì vai trò hữu hiệu của đơn vị quy hoạch sử dụng đất đai được xem như là bộ phận hỗ trợ trực tiếp cho việc thực hiện quy hoạch. Ở cấp độ cao nhất, quy hoạch sử dụng đất đai có thể phải có hội đồng nhỏ với các thành viên thường trực được cử từ các cơ quan ban ngành cùng với một thư ký kỹ thuật (không phải là thư ký hành chánh). Hội đồng quy hoạch sử dụng đất đai phải đề nghị các ưu tiên, sự phân chia nguồn tài nguyên và thành lập, chuẩn y và điều phối chương trình phát triển đất đai. Tất cả phần này phải phân chia trách nhiệm theo chuỗi liên hoàn một cách rõ ràng.

Ở cấp độ quốc gia, hội đồng cần sự hỗ trợ chuyên nghiệp của một đơn vị quy hoạch sử dụng đất đai để chịu trách nhiệm về mặt kỹ thuật của quy hoạch, những số liệu cơ bản về nguồn tài nguyên đất đai quốc gia, đào tạo và thực chất vấn đề cho các nhà quy hoạch cấp Tỉnh. Ở cấp tỉnh, các cán bộ cần phải cụ thể hơn, có thể cần một nhà quy hoạch cấp tỉnh để điều phối các ban ngành trong tỉnh. Như vậy nhà quy hoạch sẽ chịu trách nhiệm trực tiếp với lãnh đạo thực hiện quy hoạch và không chịu sự chi phối của bất kỳ ngành riêng biệt nào.

5.2.9.3 Sự tham gia

Như trong các phần trình bày trên thì quy hoạch sử dụng đất đai bao gồm cộng đồng địa phương, ban ngành chuyên môn kỹ thuật và các nhà lãnh đạo ở các cấp (Hình 4.3). Sự tham gia của tất cả thành viên này sẽ tạo nên một tiến trình thực hiện quy hoạch tốt. Trong đó có nhiều lý do cụ thể là:

- Những nghi vấn đúng được đặc ra cho các nhóm khác nhau của người dân có thể có những nhận thức khác nhau về vấn đề sử dụng đất đai, những cơ hội, mà những chuyên gia không phải luôn luôn biết hết chi tiết;
- Thực hiện sử dụng quỹ liên thức địa phương về mặt đất đai và tính kinh tế của nó trong việc sử dụng;
- Đưa ra các khám phá mới từ người địa phương, cán bộ kỹ thuật hay chính quyền trong việc tìm ra các giải pháp cho việc phát triển địa phương thì sẽ được chấp nhận và thực hiện nhanh hơn là từ kỹ thuật bên ngoài đưa vào;
- Kỹ năng và thời gian quy hoạch bị giới hạn, nên quy hoạch quá chi tiết thì không phải là sự chọn lựa hiện thực, nếu người sử dụng đồng ý với các phần cơ bản chung thì họ sẽ tham gia phần chi tiết bất kỳ.

Những nhà quy hoạch luôn luôn theo dõi và hỗ trợ cho tất cả các ban ngành tham gia khi có bất cứ những vấn đề có thể xảy ra trong quy hoạch sử dụng đất đai. Cách chắc chắn nhất để đạt vấn đề này là giữ thông tin từng gia đoạn trong tiến trình cho các bộ phận, và từ đó làm cho họ có thể đóng góp các kiến thức và kỹ năng của họ cho quy hoạch. Nếu không có những quy trình cho tư vấn, thì các nhà quy hoạch phải nghĩ ra cách để làm cho các bộ phận hoạt động có hiệu quả.

Sự tham gia là tính quan trọng nhất trong việc gia tăng tiến trình quy hoạch. Điều này cần thiết phải xây dựng và đưa vào văn bản các kiến thức của tình trạng sử dụng đất đai và nhận định ra được các khoảng hở quan trọng trong kiến thức đó. Đồng thời cũng phải tăng cường khả năng của các cộng đồng địa phương và các nhà lãnh đạo sử dụng những thông tin của các nhà quy hoạch. Một cách khác, là bao gồm việc hỗ trợ các nhà lãnh đạo tập trung vào mục tiêu sử dụng đất đai, dưới những nguyên nhân của vấn đề và nhiều cơ hội cho họ.

5.2.10 .Bước 10: Giám sát và rà soát chỉnh sửa quy hoạch.

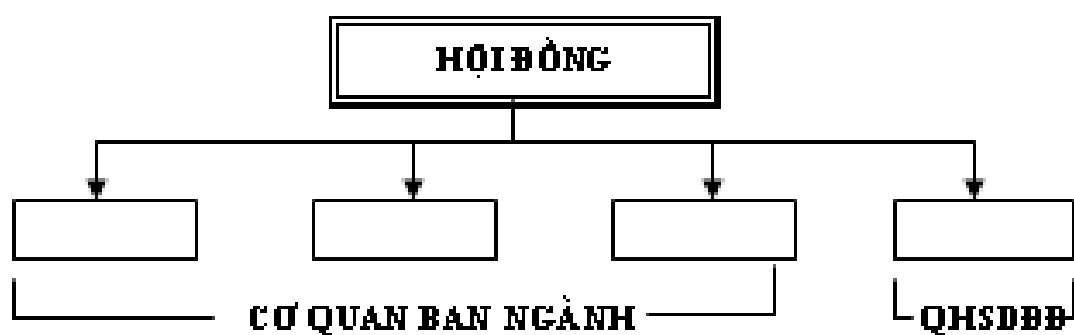
Đến đây thì tiến trình quy hoạch đã được đưa vào quỹ đạo đầy đủ. Những thông tin cần thiết phải được biết kế hoạch quy hoạch như thế nào,. Quá trình thực hiện các bước ra sao, kết quả thành công hay có những vấn đề cần phải chỉnh sửa, do đó các cơ quan thực hiện quy hoạch có thể cải tiến cách thực hiện quy hoạch nếu có những chỉnh sửa và áp dụng, đội quy hoạch có thể học được những kinh nghiệm và đáp ứng lại các điều kiện thay đổi. Cần thiết phải biết:

- Tất cả các hoạt động sử dụng đất đai đã và đang được thực hiện theo quy hoạch?
- Có được các hiệu quả như dự đoán trước không?
- Chi phí có theo dự đoán không?
- Có khả năng thực hiện theo quy hoạch và chứng minh là đúng không?
- Những mục tiêu vẫn còn có giá trị?
- Mục tiêu đã đạt được đến đâu?

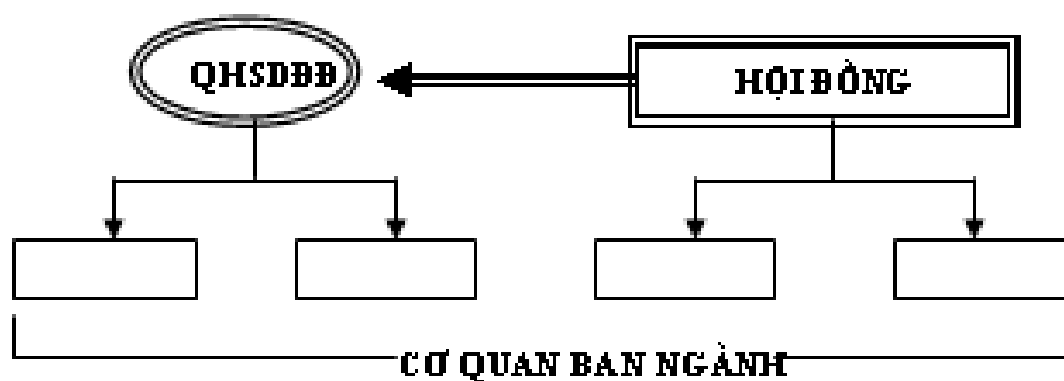
5.2.10.1 Giám sát

Cần phải có đầy đủ số liệu để trả lời hàng loạt câu hỏi trên, nhưng sự thu thập số liệu vẫn cần thiết phải thực hiện liên tục để cập nhật hóa. Tuy nhiên, nếu dành nhiều thời gian cho thu thập số liệu thì giảm tính hữu hiệu trong hành động. Do đó, tập trung vào các phần cần thiết liên quan đến mục tiêu quy hoạch và sử dụng phương pháp cụ thể cho thu thập số liệu. Phân cấp sự quan trọng của từng tiêu đề phải đo lường, do đó vấn đề thời gian và kinh phí sẽ hỗ trợ cho việc thu thập các số liệu quan trọng theo yêu cầu. Năng suất cây trồng, mức độ tăng trưởng của cây trồng và sản lượng chăn nuôi là các chỉ thị rõ ràng. Những số liệu quan trọng khác thì thường dính liền với đặc tính môi trường tự nhiên của quy hoạch như: giám sát khả năng hữu dụng của nước cho dự án tưới hay sự mang truyền phù sa sông trong các dự án nghiên cứu kiểm soát sự xói mòn.

Giám sát bao gồm sự giám sát chính ở những vị trí nhất định, thăm viếng thường xuyên và thảo luận với cán bộ địa phương hay người địa phương. Bảng kiểm tra hay các cuộc họp định kỳ trong vùng quy hoạch có thể phục vụ cho các mục đích đó. Những chức năng nhiệm vụ cho thực hiện quy hoạch sẽ phải được liệt kê công việc để có thể chỉnh sửa các vấn đề phát sinh trong hóa trình hoạt động.



QUY HOẠCH SỬ DỤNG BẤT ĐỘNG SẢN LÀ MỘT CÔNG TY RIÊNG BIỆT



QUY HOẠCH SỬ DỤNG BẤT ĐỘNG SẢN LÀ BỘ PHẬN ĐIỀU PHỐI CÁC HOẠT ĐỘNG BAN NGÀNH

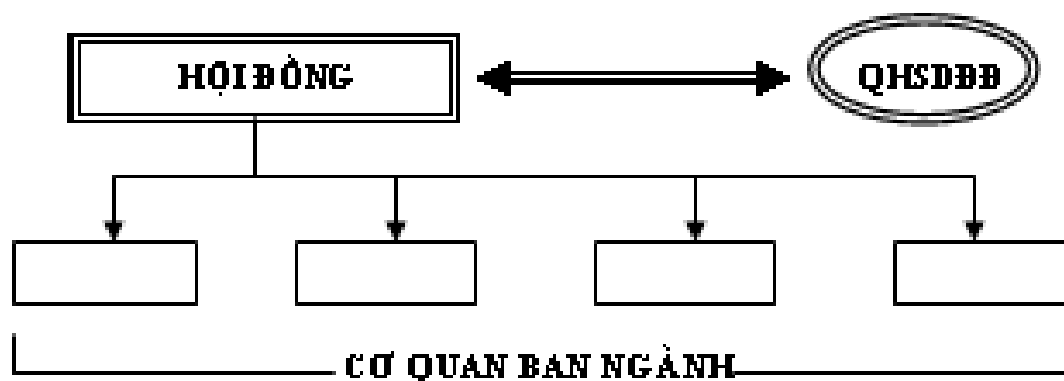


Figure 5.3

5.2.10.1.1 QUY HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT ĐAI LÀ BỘ PHẬN HỖ TRỢ NHÀ LÃNH ĐẠO

* QHSDDD : Quy hoạch sử dụng đất đai

Hình 4.3: Cấu trúc tổ chức ban ngành cho quy hoạch sử dụng đất đai

5.2.10.2 Tổng hợp và rà soát chỉnh sửa

Bằng các số liệu đã được phân tích có thể so sánh được những gì đã đạt được và những gì còn là dự kiến thực hiện. Nhận định ra các vấn đề khó khăn trong việc thực hiện quy hoạch, hay trong số liệu hay khả năng gánh chịu mà quy hoạch đã đề ra. Trong tiến trình thực hiện quy hoạch đôi khi cũng xảy ra những thất bại trong phần chính của kế hoạch hay phần nhỏ trong kế hoạch. Có nhiều lý do cho những thất bại:

- Đầu tiên là khả năng có được để thực hiện quy hoạch không đúng theo dự kiến, thí dụ năng suất cây trồng thấp do thiếu phân bón trong khi thực tế chỉ lo yếu tố hạn chế chính là nước.
- Cũng có thể thay đổi theo kinh tế như khi giá trên thế giới của loại cây trồng tăng thu nhập lại giảm xuống.

Thông thường sự thất bại thường theo những trình tự của việc thực hiện; nếu giám sát thấy rằng phân bón không đến được với người dân, thì đó là kết quả của sự kém hữu hiệu trong hệ thống phân phối ? Sau cùng có thể là do vấn đề thông tin liên lạc và sự tham gia thí dụ như nông dân không thực hiện theo quy hoạch là trồng các cây có nhiều mục đích. Những vấn đề như vậy cần phải được tiếp cận ngay và tìm hướng giải quyết chung thông qua việc thảo luận với nông dân.

Cố gắng tìm các giải pháp cho các vấn đề và thảo luận những vấn đề này với những người có những suy nghĩ hành động sửa đúng. Đối với những thay đổi nhỏ, điều này có thể ở mức độ của cấp các cơ quan thực hiện, như trong dạng của những cố vấn khuyến nông cần hoàn chỉnh. Sự thay đổi tương đối cụ thể hơn, lượng rà xét quy hoạch phải được sự đồng ý chấp thuận của các nhà lãnh đạo. Những sự rà soát nhỏ liên tục cần thực hiện và không làm ảnh hưởng nhiều đến tiến trình thực hiện quy hoạch, nhưng nếu có sự thay đổi chính trong nội dung quy hoạch thì sẽ làm chậm đi tiến trình thực hiện. Tuy nhiên, mặc dù phải kéo dài nhưng cũng phải được thực hiện để đạt được mục tiêu chung đã đề ra.

Một điểm thuận lợi có thể có được cho quy hoạch là từ các nghiên cứu đã được khởi đầu như là một phần trong quy hoạch hay có sự kết hợp trong quy hoạch. Nếu một số vấn đề đã được thấy và tính trước thì các kết quả nghiên cứu sẽ rất hữu hiệu. Điều này áp dụng cho cả những vấn đề về lĩnh vực kỹ thuật và những khó khăn trong lĩnh vực xã hội. Thí dụ nghiên cứu về dinh dưỡng cho cây trồng hay các loại giống; hoặc nghiên cứu về những tập quán xã hội của cộng đồng.... Những phần nào tiếp tục lộ ra các vấn đề khó khăn thì trong tiến trình quy hoạch sẽ thực hiện ngay để đáp ứng trong việc giải quyết các khó khăn phát sinh.

Vấn đề giám sát và rà soát quy hoạch theo thời gian để khám phá các tồn tại của các đề án quy hoạch phát triển phải trải qua nhiều giai đoạn. Trong giai đoạn khởi đầu cường độ đầu tư cao và những kết quả giám sát cho thấy rất rõ ràng như đường xá, cung cấp nước, cơ hội trong việc làm, tín dụng và những vật liệu đầu tư khác. Ở giai đoạn hai, bao gồm khuyến nông, bảo dưỡng và vận hành những công việc về vốn, thì khó khăn hơn trong việc giám sát. Quản lý ngày qua ngày là công việc nằm trong tầm tay của cá nhân những người nông dân; thu hồi vốn tính dụng phải được quản lý, cung cấp đầu tư phải được duy trì và sắp xếp thị trường phải được tổng hợp dự đoán. Sự chuyển tiếp từ giai đoạn đầu tư đến giai đoạn tiếp tục bảo dưỡng duy trì và cải thiện là vấn đề khó khăn. Do đó trong các giai đoạn sau này cần có sự hợp tác thật chặt chẽ và có hiệu quả giữa các cơ quan thực hiện và người sử dụng đất đai.

Tổng hợp các bước và các hoạt động cũng như đầu vào và đầu ra của quy trình quy hoạch sử dụng đất đai theo hệ thống của FAO (1993) được trình bày trong Bảng 4.6.

Bảng 4.6: Các bước quy hoạch sử dụng đất đai: đầu vào, các hoạt động, đầu ra.

	Kinh nghiệm địa phương	Phương pháp chọn lọc	Liên quan đến những khó khăn về luật lệ, xã hội, kinh tế	Nghiên cứu các chọn lựa kiểu sử dụng đất đai liên quan và những yêu cầu đất đai	Mô Hình sử dụng đất đai				Điều phối các hoạt động của các ngành	
	Những khó khăn của các cơ quan nghiên cứu	Tổ chức công việc			Hệ thống thông tin đất đai					
QUY HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT ĐAI	THIẾT LẬP MỤC TIÊU VÀ CÁC TƯ LIỆU LIÊN QUAN	TỔ CHỨC CÔNG VIỆC	PHÂN TÍCH VẤN ĐỀ	XÁC ĐỊNH CÁC CƠ HỘI CHO SỰ THAY ĐỔI	ĐÁNH GIÁ THÍCH NGHI ĐẤT ĐAI	ĐÁNH GIÁ SỰ CHỌN LỰA	LỌC RA CÁC CHỌN LỰA TỐT NHẤT	CHUẨN BỊ QUY HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT ĐAI	THỰC HIỆN QUY HOẠCH	THEO DÕI VÀ CHỈNH SỬA QUY HOẠCH
<i>continued on next page</i>										

ĐẦU RA	Các tư liệu liên quan	Kế hoạch thời gian cho công việc, nguồn tài nguyên và con người	Xác định vấn đề và các chọn lựa cho thay đổi	Chuyên biệt hóa các kiểu sử dụng đất đai	Bản đồ thích nghi đất đai	Những chọn lựa sử dụng đất đai có khả năng	Đề xuất sử dụng đất đaiĐưa ngược về quy hoạch cấp cao hơn	Sử dụng đất đaiN- hững đề án thực hiện	Sự thay đổi kiểu sử dụng đất đai	Chỉnh sửa quy hoạch sử dụng đất đaiĐưa ngược về quy hoạch cấp cao hơn
-----------	--------------------------------	--	--	--	--	---	--	---	---	--

Table 5.6

5.3

Chương 6

Thực hiện phương pháp tổng hợp cho quy hoạch sử dụng bền vững nguồn tài nguyên đất đai¹

6.1 MỤC ĐÍCH

- Rà soát và phát triển chính sách để hỗ trợ cho những sử dụng đất đai tốt nhất và quản lý bền vững nguồn tài nguyên đất đai. Như đã trình bày trong phần đầu, những quyết định trong sử dụng đất đai được thực hiện trên cơ sở của những nhận thức liên quan đến tối đa hóa lợi nhuận cho người sử dụng và cộng đồng dân cư. Những nhận thức này phải được liên quan đến các lĩnh vực xã hội, kinh tế và luật pháp. Chính sách và chương trình của nhà nước ảnh hưởng đến môi trường đó.
- Cải thiện và đẩy mạnh hệ thống quy hoạch, quản lý và đánh giá cho đất và nguồn tài nguyên đất đai. Những hệ thống này liên hệ đến sự thu thập và đánh giá những thông tin liên quan cho phép người xây dựng quyết định có thể là người nông dân hay chính quyền để tối ưu hóa việc đạt đến mục đích.
- Đẩy mạnh cơ sở ban ngành và các cơ chế điều phối cho đất đai và nguồn tài nguyên đất đai, từ đó có thể hoàn toàn thực hiện đầy đủ chính sách và hệ thống. Cần thiết có những sự tương tác với những người sử dụng ở các cấp độ, sản xuất ra lượng lớn lương thực, nâng cao mức sống có thể chấp nhận, quản lý hệ sinh thái trên tính bền vững và giữ được tính đa dạng hóa sinh học.
- Thiết lập nên cơ chế bảo đảm những hoạt động bao gồm và tham gia của tất cả các chủ thể liên quan. Đặc biệt là các cộng đồng và người dân ở cấp địa phương trong việc quyết định và quản lý sử dụng đất đai.

Để có thể đạt được thành công mục tiêu trong một chương trình thì đòi hỏi hai thành phần chính:

- Thứ nhất là phương pháp bao gồm những phương thức có thể tái sản xuất ở bước kế tiếp, mà kết quả trong việc chuyển đổi những thông tin về các yếu tố tự nhiên, kinh tế và xã hội cho việc thu nhập được cao hơn trên cơ sở sử dụng đất đai bền vững.
- Thứ hai là khung cơ chế được cấu trúc và tổ chức nhân sự theo cách có thể thực hiện những quy trình một cách thành công. Những vấn đề của thế giới trong việc liên quan đến những yêu cầu lương thực cho dân số có thể tăng ở mức gấp đôi trong nửa thế kỷ tới và những tác động của việc thâm canh nguồn tài nguyên đất đai đã xảy ra trong môi trường rất trầm trọng, mà theo thực tế cho thấy, không thể có hai quốc gia có tình trạng hoàn toàn giống nhau, nên có những khả năng giải pháp đơn giản chung để có thể thành các nguyên lý chung mang tính dễ hiểu và dễ áp dụng trên toàn thế giới.

¹This content is available online at <<http://cnx.org/content/m30019/1.1/>>.

Trong thời gian qua, việc áp dụng phương pháp tổng hợp toàn diện để đạt đến thỏa thuận trong việc sử dụng đất đai bền vững đòi hỏi rất nhiều công sức và thời gian. Trong những năm gần đây, một số phương tiện kỹ thuật và kinh tế xã hội đã trở nên hữu dụng cho việc hỗ trợ các hệ thống. Chúng sẽ được mô tả ở theo các phần sau trong chương này.

6.2 PHÁT TRIỂN KHUNG ĐỂ XÂY DỰNG NHỮNG QUYẾT ĐỊNH

Hệ thống trợ giúp quyết định có thể được mô tả trong Hình 5.1. Các phần về thông tin và số liệu khác cũng như quy trình đánh giá đất đai đã được trình bày trong các chương trước. Sau khi xác định việc đánh giá các đơn vị bản đồ đất đai/đơn vị quản lý đất đai, mỗi đơn vị được so sánh với những yêu cầu môi trường của những cây trồng, sản phẩm, hay những lợi ích có được từ việc sản xuất đó. Một “cây trồng” thì có thể được tiêu thụ (bán), và bao gồm không chỉ sản phẩm cây trồng và vật nuôi, mà còn những lợi ích có từ việc sử dụng như du lịch hay bảo vệ thiên nhiên mà có giá trị về xã hội hay tài chính.

Hệ thống sản xuất, kiểu sử dụng đất đai, hay đơn vị quản lý đất đai cần phải được xác định và xem như là phần quan trọng ảnh hưởng và kiểm soát đầu ra và năng suất của cây trồng. Thí dụ như năng suất cây trồng cao hơn sẽ được dự đoán từ hệ thống sản xuất bao gồm việc áp dụng phân bón hay hệ thống tưới có hiệu quả. Đánh giá tiềm năng và hiện tại của các loại cây trồng trên đơn vị đất đai và đồng thời cũng phải tính toán đến tiềm năng đầu ra hay năng suất..

Để so sánh lợi nhuận tiềm tàng của mỗi cách chọn lựa, cần thiết phải tính toán chi phí sản xuất. Thông tin về lao động và mức độ quản lý cũng rất cần thiết phải có vì từ đó sẽ cho ra các số liệu cơ bản trong một hệ thống sản xuất cũng như chi phí đầu tư trong hệ thống dữ liệu tính toán. Đồng thời, cũng phải xem xét những ảnh hưởng của các kiểu sử dụng đất đai, đặc biệt là liên quan đến môi trường. Những ảnh hưởng liên quan đến môi trường tự nhiên bao gồm luôn đến sự xói mòn và ô nhiễm, nhưng những ảnh hưởng đến kinh tế xã hội thì quan trọng hơn. Do đó, trong phần cuối của tiến trình đánh giá, đầu ra phải bao gồm mối liên hệ cho mỗi sản phẩm có thể có của sử dụng đất đai và tùy thuộc vào tỷ lệ đang thực hiện, thông tin về sản xuất, hệ thống sản xuất, năng suất, rủi ro, lợi nhuận tài chính và tác động môi trường.

Giai đoạn sau cùng là chọn lọc ra những kết hợp tốt nhất của sử dụng đất đai phù hợp với những mục tiêu đề ra. Sự kết hợp “tốt” ở đây có nghĩa là sự nhận diện ra các mục tiêu ban đầu là đúng. Một cách cụ thể, hệ thống trợ giúp quyết định cho quy hoạch sử dụng đất đai là phương pháp hai giai đoạn với đầu ra từ các nhà khoa học tự nhiên là các chọn lựa sử dụng đất đai và cũng là đầu vào cho đánh giá kinh tế xã hội.

Có thể nhấn mạnh rằng trên phương pháp quan điểm và tổ chức thì không phải bao hàm chỉ có thiết kế số liệu hay phương pháp tính toán năng suất, hay phân tích kinh tế, nghiên cứu tác động kinh tế hay những chương trình đa mục tiêu, mà còn có các phương pháp thích hợp khác tùy theo tỉ lệ đang thực hiện, số lượng và mức độ chính xác của các số liệu chuyên môn. Do đó, khung cơ bản chung là độc lập với tỉ lệ, và có thể sử dụng ở cấp quốc gia hay cấp nông trang hay các cấp trung gian. Điều này có thể được, thứ nhất là do nó phản ánh được những tiến trình thiết lập quyết định tự nhiên, và thứ hai là do mục tiêu của chương trình không xây dựng vào trong các mô hình, nó được xác định độc lập. Mô hình bản thân nó đã trung hòa.

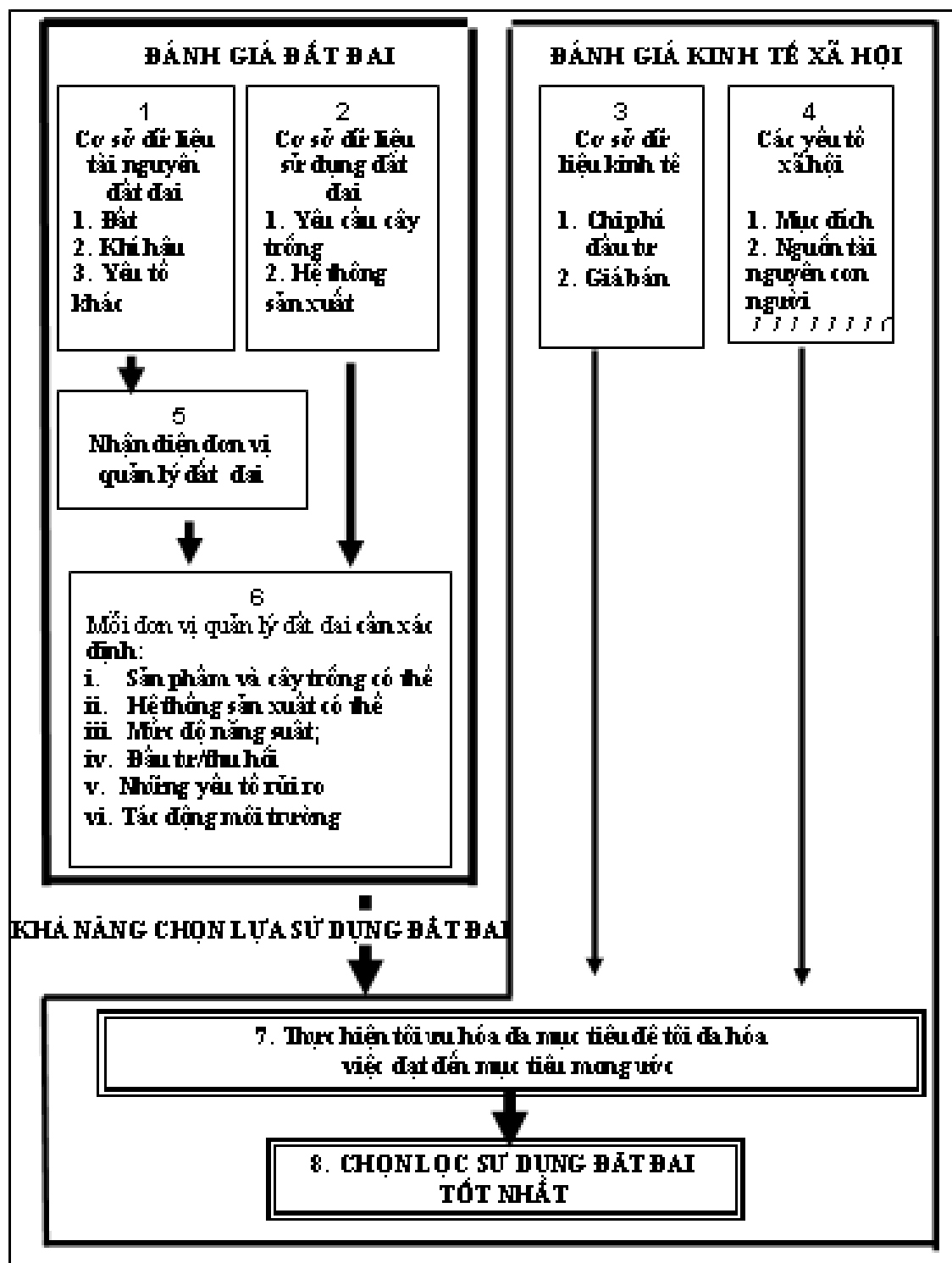


Figure 6.1

6.2.1 Hình 5.1: Hệ thống hỗ trợ quyết định cho quy hoạch sử dụng đất đai

6.3 PHÁT TRIỂN CƠ SỞ DỮ LIỆU THỐNG KÊ VÀ ĐỊNH VỊ

FAO (1993) và Dalal-Clayton và Dent (1993; trong FAO, 1993) cung cấp những giới thiệu ban đầu cho các cơ sở dữ liệu liên quan đến việc quản lý nguồn tài nguyên đất đai và quy hoạch sử dụng đất đai.

6.3.1 Cơ sở dữ liệu khí hậu

Tất cả các quốc gia đều có mạng lưới các trạm khí tượng để quan sát và thu thập số liệu khí hậu và những điều kiện của thời tiết. Trong các vùng quá xa khó đến được như các vùng rừng nhiệt đới, vùng núi hay các vùng sa mạc, thì khoảng cách các trạm quan sát khá rộng, với những giới hạn trong việc ghi nhận theo hàng năm và thường có nhiều khoảng hở, hay nói chung vẫn có bộ số liệu đặc trưng chưa hoàn chỉnh. Do đó, cần thiết phải tiến hành nội suy, đặc biệt là các Ban chuyên ngành của UN như WMO (Weather Management Organization) và FAO có thể hỗ trợ những vấn đề giới hạn này.

Một trong nhiều cơ sở dữ liệu khí hậu là METEO, mà FAO đã phát triển với phần mềm bằng anh ngữ. Phần mềm này được thiết kế cho việc nhập trực tiếp số liệu khí hậu vào hay số hóa vào như dùng CLICOM. Đây là cơ sở dữ liệu của WMO đang được sử dụng phục vụ cho nhiều quốc gia trên thế giới. METEO cũng hữu dụng để tính toán độ bốc hơi tiềm năng và thực tế.

6.3.2 Cơ sở dữ liệu cho đất và địa hình

Gần như mỗi quốc gia đều có làm những kiểm kê về tài nguyên đất, nhưng mức độ chi tiết và tiêu chuẩn phân loại đất thì rất khác nhau khiến cho việc xác định mối liên quan về đất giữa các quốc gia gặp nhiều khó khăn. Thông thường, thì không có sự nối kết lẫn nhau giữa đất và địa hình trong một hệ sinh thái sinh cảnh chung, là điều kiện tiên quyết ban đầu cho phương pháp toàn diện quy hoạch sử dụng đất đai.

Để liên quan đến vấn đề này FAO và UNESCO đã chủ trì soạn thảo ra Bản đồ đất thế giới năm 1960 đến 1970. FAO hiện nay đang trong tiến trình cập nhật hóa những thông tin thế giới này để sử dụng phát triển thành cơ sở dữ liệu cho các ngành trong các quốc gia. Để hỗ trợ cho chương trình này, năm 1989 FAO phát triển thành FAO/ISRIC cơ sở dữ liệu phẫu diện đất thế giới. Chức năng của bộ phận này là lưu trữ, phân loại và chuẩn hóa các số liệu khảo sát bao gồm luôn cả vị trí, mô tả phẫu diện và số liệu phân tích.

FAO, UNEP, ISSS và ISRIC đang hợp tác trong việc phát triển cơ sở dữ liệu số hóa địa hình và đất thế giới (SOTER: World SOil and TERRain Digital Databases) (FAO, 1993c). Cơ sở này sẽ cung cấp phương pháp cho việc mô tả đất đai và thành phần của đất theo sinh cảnh mà đang được áp dụng trong các điểm thử nghiệm ở nhiều quốc gia thuộc khối Châu Mỹ La Tinh, Bắc Mỹ và Châu Phi. Quyền hướng dẫn và phần mềm cho người sử dụng là SOTER. Cơ sở dữ liệu của đất và địa hình cũng phải bao gồm luôn các thông tin về sự nguy hại địa chất của đất đai như lụt, trượt đất, lấp vùi do tro núi lửa, cũng như những nguy hại hóa địa chất như: chất độc hại, những đặc tính phóng xạ. Những vấn đề xảy ra của các khoáng sản hay vật liệu xây dựng cũng phải được liệt kê, đánh giá và tồn trữ, khi nó được xảy ra trong đất hay địa hình mà đã được sử dụng cho cơ sở dữ liệu.

Một cách tổng quát, việc thiết lập các cơ sở dữ liệu ngày nay đã được trang bị và hoạt động nhờ vào viễn thám và kỹ thuật định vị toàn cầu GPS. Nhờ hỗ trợ của các kỹ thuật này mà nhiều quốc gia trên thế giới đã bắt đầu đánh giá cấp quốc gia theo các dạng khác nhau về sự suy thoái đất, mà được xây dựng và phát triển từ phương pháp Đánh giá toàn cầu sự suy thoái đất của UNEP/ISRIC (GLASOD)(ISRIC, 1990).

6.3.3 Cơ sở dữ liệu nguồn tài nguyên nước

Ngoại trừ ở các quốc gia phát triển, sự phát triển của cơ sở dữ liệu nguồn tài nguyên nước và sử dụng số liệu này vẫn còn chậm so với đất và địa hình. Cơ sở dữ liệu này đòi hỏi phân tích các số liệu liên quan của các trạm khí tượng, sự đo lường lặp lại nhiều lần về dòng chảy, đánh giá tiềm năng tồn trữ nước ngầm thông qua việc phân tích các lỗ giếng khoan, và số lượng cũng như loại sử dụng thật sự của các nguồn tài nguyên nước. WMO, UNESCO, FAO, và UNDP đang tích cực hoạt động trong việc hỗ trợ cho thu thập các số liệu

về tài nguyên nước ở cấp quốc gia, cấp vùng và cấp thế giới. Các số liệu thu thập được hiện nay FAO đang dùng phần mềm AQUASTAT chạy trong chương trình xây dựng tài liệu thủy sản nội địa.

6.3.4 Cơ sở dữ liệu về che phủ đất đai và đa dạng hóa sinh học

Trong tất cả các quốc gia trên thế giới đều có những bản đồ mô tả các dạng che phủ mặt đất bao gồm rừng, vùng hoang vu, và thực vật vùng ngập nước, nhưng những thông tin vị trí địa lý trên sự đa dạng các loài thực vật và động vật và giá trị của nó thì thường không tập trung một nơi mà rải rác ở các viện trường khác nhau. UNESCO, FAO và các trung tâm chuyên môn quốc tế đang cố gắng bù đắp cho vấn đề này trong việc hỗ trợ cho các quốc gia hay các vùng như Liên minh hợp tác quốc gia Amazon. Trong trường hợp lâm nghiệp, FAO đã thống kê được các nguồn tài nguyên rừng trên thế giới vào năm 1980 và 1990, đồng thời cũng hỗ trợ cho Chương Trình Hành Động Cho Rừng Nhiệt Đới Quốc Gia. Đây là bắt đầu cho liệt kê có hệ thống của tất cả các loại che phủ mặt đất, trong sự hợp tác với những trung tâm quốc gia, bắt đầu từ những nước Châu Phi thông qua đề án AFRICOVER.

Trong những vùng được biết như là vùng có giá trị về khảo cổ học hay phản ánh những hệ thống sử dụng đất đai điển hình trong thời gian qua, cũng được bao gồm trong cơ sở dữ liệu che phủ mặt đất hay được xử lý riêng biệt.

6.3.5 Cơ sở dữ liệu về sử dụng đất đai, hệ thống cây trồng và sản xuất

Trong tất cả các quốc gia đều có soạn thảo ra các thông tin cụ thể về sử dụng đất đai, nhưng thông thường mô tả ở cấp huyện hay xã hơn là có những số liệu cụ thể về vị trí địa lý. Thiếu một vài phương pháp thực hành, đơn giản và thông dụng mô tả những sử dụng đất đai và hệ thống sản xuất (???). Hiện nay, đang tiến hành công việc hỗ trợ cho các cơ quan quốc gia trong việc cải thiện cơ sở dữ liệu có vị trí địa lý trên sử dụng đất đai. Mỗi sử dụng đất đai phải được đánh giá trên khả năng bền vững lâu dài, trên cơ sở của các chỉ thị bền vững trong phần trước đã đề cập.

Nhiều quốc gia đã có những thông tin cơ bản về yêu cầu của môi trường như những điều kiện khí hậu, những điều kiện đất và địa hình, chất lượng nước của những cây lương thực địa phương, cây trồng cho xuất khẩu, những đồn điền, súc vật nội địa và thủy sản cho tiêu thụ. Nhiều giống hay chủng loài mới đang trở nên hữu dụng thông qua việc lai tạo bằng các kỹ thuật sinh học hay chọn lọc giống và đồng thời cũng có nhiều thông tin hơn về những yêu cầu của nó cũng đã và đang được thu thập bởi hệ thống CGIAR của nghiên cứu nông nghiệp quốc tế.

FAO sử dụng những thông tin cho việc phát triển của cơ sở dữ liệu hai mức độ tổng quát trên yêu cầu cây trồng và môi trường. Mức độ thứ nhất, ECOCROP1, hiện tại chiếm khoảng 1200 loài và sẽ cho kết quả những thông tin trên các cây trồng chọn lọc cho môi trường tự nhiên và cho sử dụng, và trên những giới hạn về mặt khí hậu và đất trong bản thân các loại cây trồng đó để có thể phát triển được tốt. Cơ sở dữ liệu ở mức độ hai là ECOCROP 2 thì đang được làm thành dữ liệu mô hình trên những tiến trình của cây trồng theo các giai đoạn sinh trưởng khác nhau.

6.3.6 Cơ sở dữ liệu về những điều kiện xã hội và các liên quan

Những thông tin dữ liệu chứa các thông tin về các yếu tố xã hội phải được xác định theo những mục đích, nguồn tài nguyên và những trở ngại của mỗi cộng đồng, lớp hay nhóm trong vùng đang phát triển. Những vấn đề này có thể thu được thông qua phương pháp hệ thống canh tác. Một nhân tố cần thiết của cơ sở dữ liệu xã hội là thông tin trên hệ thống hiện tại đăng ký và sở hữu đất đai, quyền sử dụng đất đai, thị trường đất đai và các dạng khuyến khích và thuế trong các vùng có liên quan như đã trình bày chi tiết trong phần trước, đồng thời cũng đánh giá sự trung thực và đầy đủ cho phát triển bền vững (Bruce, 1994). Cơ sở dữ liệu phải chứa đựng các thông tin về những yêu cầu sống của các nhóm người sử dụng đất đai khác nhau, gia tăng các ước muốn của dân địa phương, chiều hướng di dân ra và vào theo mùa hay vĩnh viễn, và các nguồn lao động trong và ngoài vùng. Các thông tin trên mức độ về xây dựng cơ sở hạ tầng, khả năng hoạt động khuyến nông và những khả năng về những tín dụng cho các hoạt động của nông dân và các cơ sở công thương nghiệp khác cấp địa phương cũng phải được bao gồm vào trong cơ sở dữ liệu này. Cuối cùng những

điều kiện về sức khỏe địa phương cũng phải được liệt kê và bao gồm luôn trong đó các tác nhân gây bệnh và dịch trên các đơn vị đất đai khác nhau trong vùng nghiên cứu.

6.3.7 Cơ sở dữ liệu về chiều hướng kinh tế

Chi phí đầu tư và giá bán hiện tại cho đầu ra cũng đòi hỏi xác định cho các chọn lựa và chọn lọc ra các khả năng chọn lựa hỗn hợp tốt nhất để đạt đến các mục tiêu đề ra. Nhưng thông tin này có thể có được từ các thông tin công cộng, và thiết kế cơ sở dữ liệu cho định hướng tới. Tuy nhiên, cũng phải ghi nhận rằng đầu vào và đầu ra về kinh tế thì rất biến động, liên quan đến những ưu tiên của chính quyền trung ương, sự xuất hiện của các kỳ khô hạn chính, ngập lụt hay những nguy hại về các mặt tự nhiên khác, và tình trạng khẩn cấp của những tình trạng xung đột bất ổn trong quốc gia. Sự phát triển thương mại quốc tế, cơ hội cho ngành nghề lao động, du lịch, tín dụng hay các chuẩn bị trợ giúp cho các chương trình điều chỉnh cơ sở tổ chức, và sự thay đổi trong các thành phần quyền lực, tất cả đều ảnh hưởng đến các điều kiện kinh tế xã hội, từ tổ chức chính quyền trung ương đến cấp cộng đồng làng xã. Trong khi các cơ sở dữ liệu sinh học tự nhiên có thể có thời gian giá trị sử dụng từ 20 đến 30 năm, cơ sở dữ liệu kinh tế xã hội thường phải điều chỉnh thường xuyên sau mỗi 5 đến 10 năm.

6.4 PHÁT TRIỂN NHỮNG PHƯƠNG TIỆN ĐỂ THỐNG NHẤT VÀ KẾT NỐI CƠ SỞ DỮ LIỆU THEO KHÔNG GIAN VÀ THỜI GIAN

Các khoanh vẽ của một diện tích được bao phủ bởi một kế hoạch sử dụng đất đai có thể được làm trên cơ sở ranh giới hành chính của Tỉnh, Huyện, Thành phố,... hay theo ranh giới đơn vị đất đai tự nhiên trong một khu vực lưu vực sông, đơn vị địa mạo, những bán lưu vực, hay những đơn vị sinh thái sinh cảnh,... hay trên cơ sở kết hợp các phần trên.

Dữ liệu được phối hợp vào trong cơ sở dữ liệu thì có khả năng trình bày dưới dạng bản đồ, thống kê và biểu bảng, do đó, nó được biên soạn ở các dạng và tỉ lệ khác nhau. Những mâu thuẫn nhau về mặt không gian sẽ gây nhiều khó khăn và tốn thời gian để có được tính tổng hợp cho tiến trình xây dựng các quyết định việc quản lý nguồn tài nguyên, đặc biệt là các đơn vị sinh thái sinh cảnh không phải là những điểm khởi đầu cơ bản.

Với sự phát triển liên tục của các phần cứng và mềm máy tính, cũng như giá cả phù hợp sẽ hỗ trợ nhiều cho các chương trình quy hoạch cấp quốc gia, tỉnh cũng như các thành phố, những điều kiện này đang được cải thiện một cách sâu sắc. Đặc biệt, việc phát triển các phần mềm về Hệ thống thông tin đất đai (LIS, Meyerinck và ctv., 1988), và Hệ thống thông tin địa lý (GIS) đã giúp cho việc định vị các cơ sở dữ liệu địa lý tạo thuận lợi trong việc tạo nhiều lớp thông tin dưới dạng số hóa. Mỗi lớp thông tin là một bản đồ đơn tính và có thể chồng lấp hay tách lớp ra một cách độc lập ở bất kỳ tỉ lệ nào hay theo không gian nào.

Sự thiết lập các cơ sở dữ liệu của GIS/LIS được trình bày trong hình 5.2. Đối quy hoạch tài nguyên thiên nhiên đa ngành đòi hỏi phải sử dụng hệ thống GIS/LIS như là một phương tiện hiệu quả trong việc hỗ trợ cho quy hoạch sử dụng đất đai. Nó bao gồm các nhà địa lý tự nhiên, nhà nông học, nhà mô hình khí hậu-đất-cây trồng, nhà trắc đạc, nhà tin học, nhà kinh tế, khoa học gia xã hội học, và cũng bao gồm luôn các nhà phát triển dữ liệu để đảm bảo rằng hệ thống và sản phẩm của nó được truyền đi thông suốt đến những người sử dụng như các nhà xây dựng chính sách và các chủ thể ở các cấp độ khác nhau.

Hiện nay, vẫn còn nhiều hạn chế về mặt kỹ thuật và tổ chức trong việc hữu dụng hóa kỹ thuật GIS, đặc biệt là ở các nước kém và đang phát triển (Sombroek và Antoine, 1994). Bốn hạn chế quan trọng là :

1. Phân tích không đầy đủ các vấn đề thật cụ thể như nó đang xảy ra trong việc quản lý đất đai phức tạp và vấn đề bền vững ở cấp độ nông hộ, và cũng như nó bao gồm trong việc tổng hợp những vấn đề liên quan đến sinh học, kinh tế xã hội và chính trị trong một thể chung toàn diện
2. Những giới hạn trong khả năng hữu dụng của số liệu và chất lượng số liệu ở tất cả các tỉ lệ, đặc biệt là các số liệu này cần phải có sự khảo sát thực tế mặt đất

3. Thiếu sự trao đổi thường xuyên các số liệu, định dạng và các phần chính của hệ thống
4. Những phương tiện thông tin không đầy đủ giữa các hệ thống máy tính, bộ phận cung cấp số liệu và người sử dụng thí dụ như các vùng có mạng lưới điện thoại còn nghèo nàn chưa thông suốt .

Nhìn chung, tình trạng hiện tại là các kỹ thuật thông tin số đang phát triển ở mức độ ngày càng nhanh để tạo ra các thông tin cho các ngành về tài nguyên thiên nhiên của các quốc gia đang phát triển. Đây là triển vọng phát triển chung cho hệ thống hòa nhập toàn cầu của các quốc gia này.

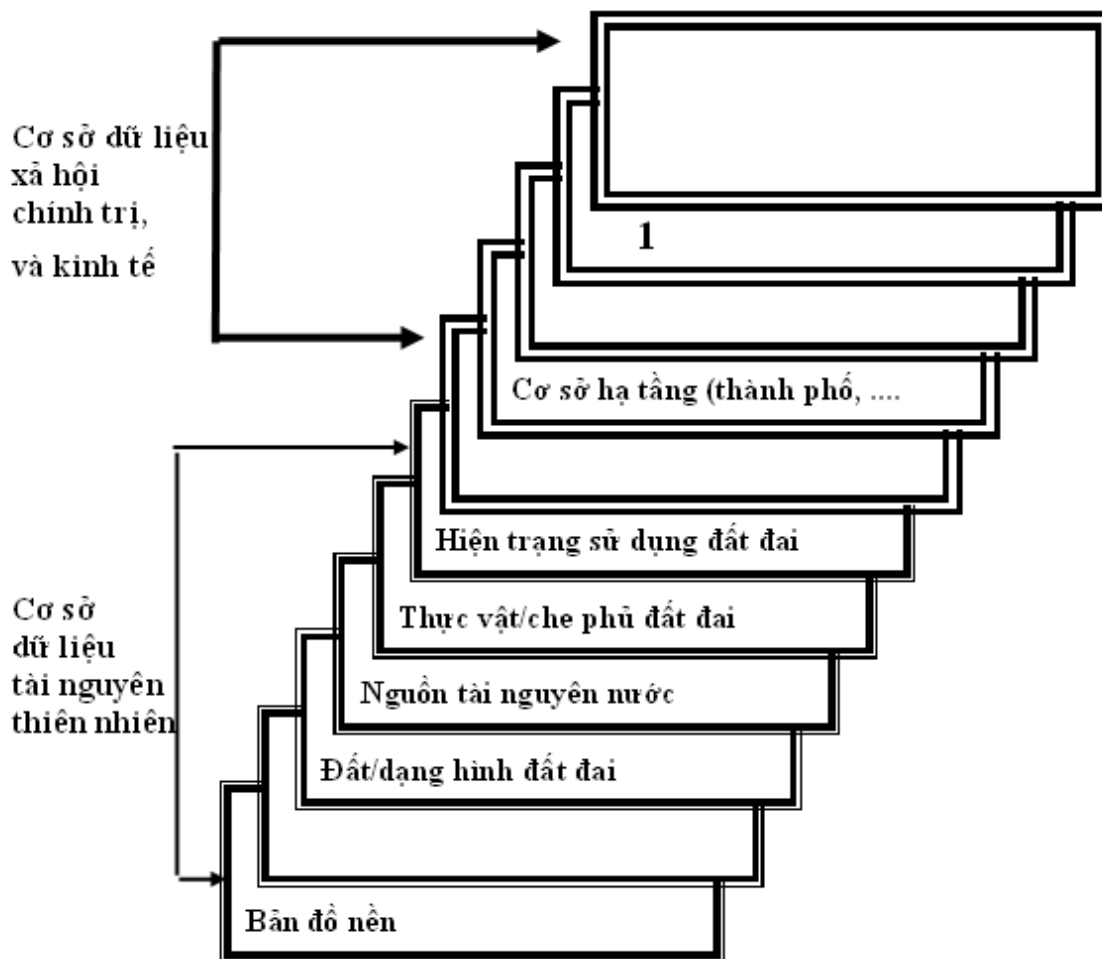


Figure 6.2

Hình 5.2 : Hệ thống thông tin địa lý GIS số hóa

6.5 PHÂN TÍCH ĐA MỤC TIÊU VÀ KỸ THUẬT TỐI ƯU HÓA DỮ LIỆU

Thông thường, có nhiều mục đích được đề ra sau khi có sự thỏa thuận trong việc quản lý tài nguyên đất đai. Những mục đích này có thể rộng hay hẹp và có ít tương hợp hoặc hoàn toàn không tương hợp với nhau, nhưng thường được sắp xếp theo thứ tự ưu tiên. Những mục đích phải được xác định là “tốt nhất” hay “tối ưu” và được định nghĩa rõ trong sự liên quan đến sử dụng đất đai. Những mục đích và tính quan trọng tương đối của nó có thể luôn được thay đổi theo khả năng lựa chọn. Điều này làm giảm tính lâu bền của các bản đồ thích nghi được in ra và những bản đồ này chỉ được xem như là những kết quả tạm thời, và có thể nâng cao chất lượng của nó liên tục theo cập nhật hóa số liệu trong hệ thống máy tính bằng các cách kết hợp, và phân loại lại theo số liệu cơ bản có được.

Khả năng cũng có thể xây dựng quy hoạch sử dụng đất đai ở mức độ địa phương theo các mục đích được xếp hạng thứ tự ưu tiên, nhưng thực tế thì tối đa hóa đa mục tiêu chỉ có thể thực hiện được thông qua chương trình tuyến tính hay những phương pháp toán học khác. Một vài phần mềm của máy tính cũng đang được phát triển ra để sử dụng cho mục đích này.

Bước đầu có thể ước lượng trước nhất những mục tiêu và mục đích của chính quyền và người sử dụng đất đai bằng cách là sử dụng những cơ sở dữ liệu khả năng sản xuất của đất đai chung với những kết quả khác về phân vùng sinh thái nông nghiệp để ước lượng sự phân bố sử dụng đất đai trùng với những mục tiêu đó. Những phương pháp trong các chương trình tuyến tính đã và đang được sử dụng để cung cấp một qui trình tối ưu hóa sử dụng đất đai trên cơ sở các thông tin về phân vùng sinh thái nông nghiệp. Trong chương trình này, hay chương trình phi tuyến tính hay phương pháp đa mục tiêu có thể được sử dụng để hỗ trợ cho các nhà quy hoạch của chính quyền, người sử dụng đất đai và những chủ thể khác trong việc thỏa thuận với nhau về sử dụng đất đai và trong tiến trình xây dựng quyết định. Kết quả này sẽ cung cấp sự phân bố sử dụng đất đai kế tiếp nhau để đáp ứng những mục tiêu và vấn đề trở ngại đã được thảo luận, đến khi một quyết định được đề ra trên sự chọn lọc những cái mà đạt gần hay đúng với những mục đích.

Sự tính toán khả năng sản xuất của đất đai đầy đủ trong sử dụng hiện tại và dự đoán khả năng cung cấp bằng số lượng có thể thực hiện được thông qua các quan sát thực tế và đo đếm trong thời gian dài. Tuy nhiên, những người sử dụng đất đai và các chuyên gia khác có thể ước lượng khả năng của các sử dụng đất đai mới trên các loại chuyên biệt của đất đai trong việc so sánh với những sử dụng hiện có.

6.6 NHỮNG PHƯƠNG TIỆN XÃ HỘI, KINH TẾ VÀ CHÍNH TRỊ CHO XÂY DỰNG QUYẾT ĐỊNH TRONG SỬ DỤNG ĐẤT ĐAI

Những quyết định sử dụng đất đai thì hiếm khi được xây dựng bởi các cá nhân hay chính quyền riêng biệt. Hầu hết trong tất cả các trường hợp, sự thỏa thuận trong sử dụng đất đai đi trước, và kế đó là đưa đến những quyết định. Những kết quả đạt được hoặc có triển vọng đạt đến, hay các quyết định đưa đến những khoảng cách lớn hay nhỏ hơn giữa các chủ thể trong sử dụng đất đai.

Trong phương pháp tổng hợp, những đối tác và các chủ thể trong việc thỏa thuận cho sử dụng đất đai sẽ có những hỗ trợ kỹ thuật hữu hiệu theo 3 hướng:

- Ngôn ngữ kỹ thuật thông thường, những dạng được các nhóm khác nhau có cùng cách hiểu giống nhau;
- Cơ bản kiến thức thông tin thông thường, bao gồm các nguồn tài nguyên đất đai và nguồn tài nguyên nước, nguồn tài nguyên thực vật và cây trồng, cơ sở hạ tầng (đường, thị trường của sản phẩm và đầu tư...) và những chỉ định sơ khởi của các mục tiêu chính từ các nhóm khác nhau;
- Chương trình phương án sử dụng đất đai, sẽ cung cấp hiệu quả những bản đồ phân bố sử dụng đất đai và những thông tin được giải đoán khác trên cơ sở của các mục đích và sự chuyên biệt hóa được quy định bởi những thành phần tham gia ở các điểm khác nhau trong suốt quá trình thỏa thuận.

Thu thập các cơ sở dữ liệu về sinh học môi trường và kinh tế xã hội, lưu trữ trong hệ thống GIS/LIS và phân tích dưới dạng đa mục tiêu, và tối ưu hóa kết quả kiểu sử dụng đất đai trên các tiểu vùng sinh thái nông nghiệp, vấn đề quản lý nguồn tài nguyên kinh tế xã hội hay đơn vị đất đai tự nhiên, sẽ tồn tại như là những bài tập lý thuyết nếu tất cả các chủ thể không được bao gồm đầy đủ trong đó. Sự tham dự trước tiên của họ là sự quyết định để bắt đầu cho việc quy hoạch tổng hợp nguồn tài nguyên cho một vùng đã xác định (quốc gia, tỉnh, huyện, thành phố, làng xã). Giai đoạn hai là tiếp xúc giữa các nhà quy hoạch và các chủ thể nhằm đặc tính hóa các dạng hiện có của sử dụng và che phủ đất đai và xác định những kiểu sử dụng đất đai có được và hữu dụng cho tương lai. Điều này được thực hiện bằng cách khảo sát, phỏng vấn và nghe từ quần chúng, và gom lại từng mục theo các bước đã trình bày trong các phần trước về chất lượng và những giới hạn của đất đai cho các sử dụng khác nhau.

Hầu hết sự tham gia của các chủ thể thì được đặt trong từng bước. Đề nghị sử dụng đất đai trên đơn vị như là kết quả của kỹ thuật tối ưu hóa được áp dụng cho các bộ số liệu về sinh học môi trường và kinh tế trong GIS so với những than phiền, nhu cầu, những vấn đề liên quan và môi trường sống của các chủ thể khác nhau. Điều này thường đưa đến những mâu thuẫn và đòi hỏi phải có diễn đàn thích hợp để đạt đến sự thỏa thuận (Roling, 1994) và những quyết định được đề ra theo từng cấp độ liên quan. Có nhiều dạng diễn đàn ở cấp địa phương làng xã, từ những sự tư vấn không chính thức giữa những trưởng lão trong làng thông qua việc bầu chọn ra hội đồng sử dụng đất đai cấp làng xã đến hội đồng quy hoạch cấp huyện và chương trình quy hoạch phát triển và bảo vệ quốc gia.

Để hoạt động quy hoạch sử dụng đất đai chuyên biệt ở cấp huyện, hay cấp tỉnh, bản thân nơi tại nhóm quy hoạch của các chủ thể và những chuyên viên quy hoạch phải được thành lập gồm một chủ tịch độc lập và một thư ký có trình độ tốt. Chức năng cho từng nhóm nhỏ trong bản thân nhóm quy hoạch phải được phân chia cụ thể.

Sự tham gia của mọi người trong tiến trình quy hoạch có hai dạng bổ khuyết. Thứ nhất là ở mức độ tổ chức ban bệ, hỗ trợ kỹ thuật có thể cung cấp cho mọi người để giúp họ sà nọc nhu cầu cần thiết một cách rõ ràng những gì đã được liệt ra trước đây. Thứ hai, kế hoạch sử dụng đất đai phải được phản biện và rà soát lại để được sự chấp thuận của mọi người trong kiến thức tự có của họ và những hỗ trợ kỹ thuật đã được cung cấp.

Tiến trình thỏa thuận và xây dựng quyết định thì thường kéo dài, bởi vì trong phần mâu thuẫn giữa nhu cầu với đòi hỏi cho đất đai và trong phần thông qua các tiến trình chọn lựa sử dụng đất đai và các cơ hội cũng như các trở ngại sẽ ngày một rõ ràng hơn cho mọi người tham gia. Đẩy mạnh và gia tăng sự hiểu biết thông thường cho mọi người, kết quả của mỗi lượt tối ưu hóa tiếp theo sẽ rất hữu dụng cho các nhà quy hoạch và người sử dụng đất đai trong việc đáp ứng với những mục đích và những trở ngại liên tiếp mà họ đã khám phá ra đến khi những kế hoạch cụ thể hay mong ước đạt được.

Phương pháp hệ thống mạng lưới cho quy hoạch thì chỉ có ý nghĩa của tạo ra một kế hoạch sử dụng đất đai mà có sự hợp tác đầy đủ nhất của mọi ban ngành trong xã hội cho việc thực hiện và nâng cao những cơ hội tốt nhất và thành công nhất.

Trong một số đổi mới quyền sử dụng đất đai cấp quốc gia bao gồm luôn cả việc tiến đến vai trò phụ nữ trong các đề án đăng ký quyền sử dụng đất đai và thị trường đất đai là vấn đề ưu tiên của quốc gia. Trong tình trạng đó, cần thiết phải thiết lập nên một nhóm về “Công việc cụ thể quy định hóa đất đai” bên cạnh các bộ phận quy hoạch sử dụng đất đai thì có thể thích hợp nhất. Vấn đề này phải đối phó với sự hợp nhất đất đai, địa chính và sự thiết lập hay tập trung hóa những ngành quản lý đất đai có hiệu quả, kích thích sự đăng ký quyền sử dụng đất đai trong việc hợp tác với những cấu trúc về tổ chức luật.

Chương 7

Kết quả điển hình trong phương pháp xây dựng phương án cho quy hoạch sử dụng đất đai cấp huyện ở đồng bằng sông Cửu Long¹

7.1 PHẦN GIỚI THIỆU

7.1.1 Theo CV số 1814/CV-TCĐC, 1998

Các phương án QHSD đất đai được xây dựng trên cơ sở có sự hiệp thương (thông qua hội nghị, hội thảo để thoả thuận và lấy ý kiến đóng góp) với các ban ngành liên quan về nhu cầu diện tích, loại đất và phạm vi phân bố sử dụng. Báo cáo thuyết minh quy hoạch được soạn thảo theo đề cương hướng dẫn viết "Báo cáo quy hoạch sử dụng đất đai" do TCĐC quy định (kèm theo CV số 1814/CV-TCĐC, ngày 12/10/1998).

Yêu cầu của phương án quy hoạch là:

- Được các ban ngành chấp nhận
- Phù hợp với tình hình thực tế và
- Có tính khả thi cao.

Nội dung chính của phương án quy hoạch là:

- Bố trí đất đai với cơ cấu hợp lý theo không gian bằng cách khoanh xác định các loại đất chính (đất NN, đất LN, đất khu dân cư nông thôn, đất đô thị, đất chuyên dùng và đất chưa sử dụng)
- Định tuyến lựa chọn địa điểm cụ thể cho các dự án, công trình, các khu đất sử dụng theo từng mục đích cụ thể đối với sản xuất NN, LN....(căn cứ vào yêu cầu về vị trí, địa lý, địa hình, địa mạo, thổ nhưỡng, chất lượng đất, địa chất thủy văn, lũ lụt, tiêu thoát nước, giao thông đi lại môi trường....) và thời gian (định kỳ thực hiện cho từng mục đích sử dụng đất).

Kết quả phản ánh nội dung của phương án quy hoạch được thể hiện:

- Bảng báo cáo thuyết minh, trong hệ thống biểu cân đối sử dụng đất đai
- Khoanh vẽ trên bản đồ quy hoạch sử dụng đất đai.

¹This content is available online at <<http://cnx.org/content/m30638/1.1/>>.

7.1.2 Theo Thông tư 30-2004/BTNMT, 2004

BẰNG SÔNG CỬU LONG

Theo thông tư 30-2004 của Bộ Tài Nguyên và Môi trường thì xây dựng phương án quy hoạch sử dụng đất phải theo các điểm sau:

Phân bổ quỹ đất cho nhu cầu phát triển kinh tế - xã hội, quốc phòng, an ninh bao gồm:

- Xác định diện tích đất để 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 sản xuất nông nghiệp (đất trồng cây lâu năm, đất trồng cây hàng năm trong đó làm rõ diện tích đất trồng lúa nước); đất lâm nghiệp (đất rừng sản xuất, đất rừng phòng hộ, đất rừng đặc dụng, trong mỗi loại rừng cần phân rõ diện tích có rừng tự nhiên, có rừng trồng, diện tích khoanh nuôi phục hồi rừng và diện tích trồng rừng); đất nuôi trồng thủy sản; đất làm muối; đất nông nghiệp khác; đất ở tại nông thôn, đất ở tại đô thị; đất chuyên dùng (đất xây dựng trụ sở cơ quan, công trình sự nghiệp; đất sử dụng vào mục đích quốc phòng, an ninh; đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp; đất sử dụng vào mục đích công cộng); đất sông, ngòi, kênh, rạch, suối và mặt nước chuyên dùng; đất tôn giáo, tín ngưỡng; đất nghĩa trang, nghĩa địa; đất phi nông nghiệp khác;
- Đối với mỗi mục đích sử dụng đất quy định tại tiết a điểm này cần xác định diện tích đất không thay đổi mục đích sử dụng so với hiện trạng sử dụng đất; diện tích đất từ các mục đích khác chuyển sang trong kỳ quy hoạch, trong đó phải xác định rõ diện tích đất phải xin phép khi chuyển mục đích sử dụng và diện tích đất dự kiến phải thu hồi (nếu có);
- Xác định diện tích đất chưa sử dụng đưa vào sử dụng cho mục đích sản xuất nông nghiệp; lâm nghiệp, trong đó xác định rõ diện tích đất trồng rừng mới và diện tích khoanh nuôi tái sinh rừng; nuôi trồng thủy sản; làm muối; nông nghiệp khác; phi nông nghiệp;
- Việc phân bổ diện tích các loại đất trong phương án quy hoạch nêu tại tiết a, b và c điểm này được xác định cụ thể cho từng vùng lãnh thổ.

Khoanh định trên bản đồ hiện trạng sử dụng đất của các vùng lãnh thổ đối với các khu vực sử dụng đất theo quy định tại tiết a, b và c điểm 8.1 khoản này mà có diện tích trên bản đồ từ bốn mi-li-mét vuông (4mm²) trở lên và tổng hợp lên bản đồ hiện trạng sử dụng đất của cả nước.

7.2 GIỚI THIỆU VỀ VÙNG NGHIÊN CỨU

Huyện Cù Lao Dung bao gồm 7 xã và 1 thị trấn, hai nông trường 30/4 và 416. Là vùng Cù lao lớn nhất của sông Hậu, nằm sát biển Đông, bốn mặt được bao bọc bởi sông nước.

- Phía Đông giáp cửa Định An phía huyện Trà Cú tỉnh Trà Vinh
- Phía Tây giáp sông Hậu
- Phía Nam giáp biển Đông
- Phía Bắc giáp Cồn Mỹ Phước, huyện Kế Sách

Với diện tích đất tự nhiên là 25.488,44ha (năm 2002), trong đó đất nông nghiệp là 13.295,09 ha, chiếm 52.16% diện tích đất tự nhiên.

Năm 2002, dân số vùng Cù Lao Dung là: 60.717 người, tốc độ tăng dân số tự nhiên bình quân năm 2002 là 1.35%.

Do tập quán lâu đời, người dân Cù Lao Dung nói riêng thường định cư ven các kênh rạch, hoặc nơi có điều kiện giao thông tiện lợi. Trong những năm gần đây xu hướng định cư ở các trung tâm kinh tế, văn hóa, chợ có tăng, đây là nguyên nhân làm cho sự phân bố dân cư vốn đã không đồng đều lại càng không đều.

Về trình độ dân trí: do ảnh hưởng của chiến tranh và địa bàn chia cắt nên việc học hành rất khó khăn, mặt bằng dân trí của người dân Cù Lao còn thấp. Từ năm 1990, huyện đã triển khai toàn bộ chương trình xóa mù chữ và phổ cập giáo dục tiểu học, tăng cường công tác giáo dục vùng sâu, vùng xa. Nhờ vậy trình độ dân trí nâng lên một bước. Tuy nhiên, vẫn chưa đáp ứng được nhu cầu, toàn vùng chỉ có 30 người có trình độ đại học (đa số ngành giáo dục, y tế). Số người đào tạo bậc trung học là 81 người. Tỷ lệ trẻ bỏ học giữa chừng còn cao, một số ít gia đình có điều kiện vẫn tiếp tục cho con em tiếp tục học, nhưng tỷ lệ học sinh trong vùng vào các trường đại học còn quá ít. Đây chính là nguyên nhân dẫn đến sự hụt hẫng lớn về lực lượng khoa học kỹ thuật có tay nghề tại khu vực.

Vùng Cù Lao Dung có tổng diện tích đất tự nhiên 25.488,44ha (năm 2002). Trong đó đất nông nghiệp: 13.295,09 ha (chiếm 52,50% DT tự nhiên). Đất lâm nghiệp: 1.091ha (chiếm 4,37% DT tự nhiên), đất ở 215,0ha (chiếm 0,86% DT tự nhiên). Đất bằng chưa sử dụng: 1.044 ha. Tính đến nay bình quân đất nông nghiệp/ hộ sử dụng đất ở vùng Cù Lao là 10.061 m².

Về diễn biến sử dụng đất nông nghiệp thời kỳ 1997-2002: Đất trồng cây hàng năm hiện có: 10.170,42ha (giảm 4.373ha so với năm 1997) trong đó đất trồng lúa/năm: 889,47ha (giảm: 659 ha so với năm 1997); đất trồng cây công nghiệp-màu-lương thực-thực phẩm 9.280,95ha (giảm: 3.715 ha so với năm 1997); đất trồng cây lâu năm: 2.506,09ha (tăng: 1.156 ha so với năm 1997); đất mặt nước chuyên nuôi trồng thủy sản: 618,58ha chủ yếu tập trung ở 2 Nông trường 30/4 và 416 được khai thác nuôi tôm sú từ 1997 đến nay .

Vùng Cù Lao Dung có tiềm năng phát triển nông-lâm-ngư nghiệp, đây là ngành sản xuất chính trong suốt thời gian qua và cả thời kỳ đến năm 2010. Theo thống kê đất năm 2000, diện tích sử dụng vào mục tiêu sản xuất nông nghiệp là 13.436,3 ha, chiếm 53,87% diện tích tự nhiên, đến năm 2000, đóng góp 55,28% giá trị sản xuất và 65,39% giá trị gia tăng trong cơ cấu kinh tế của vùng .

Giá trị sản xuất (giá CĐ 94), tăng từ 151,057 tỷ đồng (năm 1995) lên 250,409 tỷ đồng (năm 2000), tốc độ tăng bình quân 5 năm 1996-2000 là 6,7%/năm. Trong đó, sản xuất nông nghiệp tăng 7,18%/năm, lâm nghiệp 5,63%/năm, thủy sản 2,67%/năm, kết quả trên phản ánh khá rõ nét trình độ sản xuất trong thâm canh tăng vụ, chuyển đổi cơ cấu cây trồng cũng như tổ chức, quản lý sản xuất được nâng lên. Cơ cấu giá trị sản xuất hầu như không thay đổi, tỷ trọng nông nghiệp chiếm tỷ lệ lớn từ 87,07%, trong khi tỷ trọng ngành lâm nghiệp chỉ chiếm khoảng 5,12%, tỷ trọng thủy sản 7,81%, chưa tương xứng với tiềm năng mặt nước của vùng .

7.3 KẾT QUẢ XÂY DỰNG QUY HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT ĐAI SẢN XUẤT NÔNG-NGƯ-LÂM NGHIỆP HUYỆN CÙ LAO DUNG, TỈNH SÓC TRĂNG GIAI ĐOẠN 2005-2010

7.3.1 Sự cần thiết lập quy hoạch sử dụng đất

Cù Lao Dung là huyện mới được thành lập (trên cơ sở điều chỉnh địa giới hành chính huyện Long Phú), vị trí nằm giữa sông Hậu, sát biển Đông, bốn mặt được bao bọc bởi sông nước, địa hình trải dài có hai cửa sông chính là Định An và Trần Đề. Huyện có 7 xã, 1 thị trấn, diện tích đất tự nhiên 25.488,44ha, Đông giáp tỉnh Trà Vinh, Tây giáp sông Hậu, Nam giáp biển Đông, Bắc giáp huyện Kế Sách. Trong thời gian qua, mặc dù kinh tế tăng trưởng khá, khối lượng các sản phẩm chủ yếu của Huyện tăng, đời sống nhân dân các vùng nông thôn được cải thiện nhưng tình hình thực tế đã phát sinh những vấn đề bức xúc:

- Nền kinh tế tăng trưởng nhưng chưa vững chắc. Tốc độ chuyển dịch cơ cấu cây trồng, vật nuôi chậm, chưa có mô hình cụ thể, một số tiềm năng thế mạnh chưa được tập trung khai thác đúng mức.
- Cơ cấu nông nghiệp nông thôn chưa phù hợp, ngành chăn nuôi, ngành thủy sản chiếm tỷ trọng nhỏ. Giá hàng nông sản, thực phẩm không ổn định, các chính sách hỗ trợ để phát triển nền kinh tế nhiều thành phần triển khai chưa đến nơi đến chốn. Kinh tế hợp tác, hợp tác xã thiếu tính năng động, nhay bén, chưa đủ sức thuyết phục. Sản xuất công nghiệp còn manh mún, phân tán, sản lượng chế biến giảm sút, thu hẹp, giá trị tổng sản lượng thấp.
- Chưa có chính sách cụ thể để khuyến khích nông dân chuyển đổi cơ cấu sản xuất. Mặt khác, trình độ sản xuất của nông dân trong huyện vẫn còn thấp so với nông dân trong khu vực.
- Khâu hỗ trợ đầu tư vốn sản xuất trên các lĩnh vực như: trồng trọt, chăn nuôi và nuôi trồng thủy sản vẫn còn chưa đảm bảo để phục vụ cho sản xuất.
- Tình hình giá cả thị trường mặt hàng nông sản thực phẩm không ổn định đã làm ảnh hưởng đến tốc độ chuyển dịch cơ cấu kinh tế của huyện.
- Thông tin thị trường về các loại sản phẩm do nông dân làm ra còn rất hạn chế, vì vậy việc chuyển đổi cơ cấu như: trồng cây gì, nuôi con gì để đạt hiệu quả kinh tế cao trong sự suy nghĩ của người nông dân vẫn còn nhiều bất cập. Đây là nỗi trăn trở của ngành nông nghiệp.

CHƯƠNG 7. KẾT QUẢ ĐIỂN HÌNH TRONG PHƯƠNG PHÁP XÂY DỰNG PHƯƠNG ÁN CHO QUY HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT ĐẠI CẤP HUYỆN Ở ĐỒNG

- Nuôi trồng thủy sản trong những năm gần đây cho thấy có tiềm năng và ~~ĐỒNG SÔNG CỬU LONG~~ có hiệu quả, thị trường tiêu thụ ngày càng mở rộng và đa dạng hóa.

7.3.2 Những căn cứ thực hiện xây dựng quy hoạch

- Chủ trương của Chính phủ tại văn bản số 527/CP-NN ngày 30/05/2000 về việc quy hoạch sản xuất Lúa, Tôm các tỉnh Đồng Bằng Sông Cửu Long.
- Nghị quyết 09/2000/NQ-CP ngày 15/06/2000 của Chính Phủ về một số chủ trương và chính sách về chuyển dịch cơ cấu kinh tế và tiêu thụ sản phẩm nông nghiệp.
- Quyết định số 224/TTg của Thủ Tướng chính phủ về thực hiện chương trình nuôi trồng thủy sản đến năm 2010.
- Căn cứ Quy hoạch tổng thể phát triển kinh tế xã hội tỉnh Sóc Trăng giai đoạn 2001-2010.
- Các căn cứ công văn KH07 của UBND Tỉnh Sóc Trăng về việc chuyển dịch cơ cấu kinh tế tỉnh Sóc Trăng đến 2005.
- Các căn cứ công văn KH10 của UBND Tỉnh Sóc Trăng về Công Nghiệp Hoá và Hiện đại hoá nông thôn.
- Căn cứ vào Nghị quyết Đại hội Đảng bộ huyện lần thứ IX, tập trung nội lực và tranh thủ thời cơ khắc phục các yếu tố không thuận lợi để đạt các chỉ tiêu Đại hội đề ra.
- Căn cứ quy hoạch phát triển kinh tế xã hội huyện Cù Lao Dung giai đoạn 2002-2010.
- Căn cứ vào các số liệu thống kê, các báo cáo sơ kết, tổng kết của các ngành trong huyện và của UBND huyện Cù Lao Dung cùng với số liệu cập nhật mới nhất kết quả điều tra thống kê.
- Căn cứ tình hình thực tế của sản xuất, tình hình tiêu thụ hàng hóa nông sản và nguyện vọng của nhân dân trong các vùng đang sản xuất nông nghiệp khó khăn nhưng có điều kiện phát triển nuôi trồng thủy sản nước mặn, nước ngọt kết hợp dịch vụ du lịch sinh thái.

7.3.3 Quan điểm và mục tiêu quy hoạch

7.3.3.1 Quan điểm quy hoạch

- Phát huy những thành tích đạt được trong những năm qua và những tiềm năng, thế mạnh sẵn có phát triển kinh tế toàn diện theo hướng sản xuất hàng hóa phù hợp với định hướng phát triển kinh tế của tỉnh, phấn đấu đưa vùng Cù Lao thoát khỏi tình trạng nghèo khó, vươn lên đạt mức trung bình trở lên. Chuyển đổi cơ cấu kinh tế theo hướng công nghiệp hóa, hiện đại hóa nông nghiệp nông thôn trên cơ sở phát huy cao độ các thế mạnh của vùng và từng tiểu vùng. Phát triển kinh tế hàng hóa nhiều thành phần, nhanh chóng tạo ra các yếu tố bên trong vững mạnh, tranh thủ bên ngoài về thu hút vốn đầu tư, công nghệ mới, nâng cao chất lượng, khả năng cạnh tranh của sản phẩm và mở rộng thị trường tiêu thụ.
- Khai thác hợp lý tiềm năng đất đai, phát huy lợi thế so sánh của từng tiểu vùng sản xuất trong Huyện (Điều kiện đất, địa hình, nguồn nước...) để bố trí cây trồng vật nuôi và nuôi trồng thủy sản phù hợp, có hiệu quả kinh tế cao trên một đơn vị diện tích.
- Đẩy mạnh thâm canh, tăng năng suất cây trồng vật nuôi và nuôi trồng thủy sản các tiểu vùng sinh thái khác nhau của Huyện. Từng bước chuyển dịch cơ cấu cây trồng vật nuôi nhất là vùng sản xuất nông nghiệp kém hiệu quả sang nuôi trồng thủy sản và các mô hình sản xuất khác trên cơ sở đảm bảo tính hiệu quả, tính ổn định và bền vững.
- Ổn định và phát triển sản xuất nông nghiệp, đẩy nhanh mức độ tăng trưởng nhằm đảm bảo cung cấp nguyên liệu cho công nghiệp chế biến và xuất khẩu.
- Phát triển sản xuất phải gắn với nhu cầu của thị trường tiêu thụ, đẩy mạnh sản xuất hàng hóa xuất khẩu nhằm tăng giá trị sản phẩm, tăng hiệu quả kinh tế trong sản xuất.

- Chuyển dịch cơ cấu sản xuất hợp lý từ chỗ nặng về trồng trọt nhất là cây lúa sang đa canh hóa, đa dạng hóa các loại cây trồng vật nuôi có hiệu quả kinh tế cao, có khả năng cạnh tranh trên thương trường, giải quyết tốt mối quan hệ giữa trồng trọt và chăn nuôi, giữa Nông – Ngư và Lâm nghiệp, giữa sản xuất nông nghiệp và công nghiệp.
- Xây dựng các chương trình, dự án ưu tiên, các mô hình sản xuất có hiệu quả để khai thác để khai thác hợp lý tiềm năng kinh tế của Huyện.
- Phát triển sản xuất trên cơ sở đảm bảo tính ổn định, tính bền vững của môi trường và hệ sinh thái.

7.3.3.2 Định hướng phân vùng quy hoạch

Kết quả nghiên cứu định hướng phân vùng quy hoạch được chia ra làm 6 vùng được trình bày trong Bảng 6.1.

Qua kết quả Bảng 6.1 cho thấy trong 6 vùng quy hoạch thì vùng I, II và vùng III thiên về sử dụng đất đai của điều kiện sinh thái ngọt có nhiễm mặn thời gian ngắn, với khoảng 7.700 ha chiếm khoảng 25% diện tích, trong khi đó thì vùng IV đã là vùng trung gian giữa ngọt và mặn, lợi nên tính đa dạng mô hình canh tác cao. Diện tích vùng này 5.248 ha, chiếm khoảng 20% diện tích toàn vùng. Vùng V và VI thì thiên hẳn về định hướng quy hoạch cho vùng sử dụng hợp lý nguồn tài nguyên nước mặn tức là có thể sử dụng cho các mô hình thủy sản nước mặn, lợi. Diện tích của 2 vùng này chiếm gần 6.000 ha với khoảng 22% diện tích tự nhiên. Đây là vùng có tiềm năng phát triển thủy sản rất lớn vì thời gian mặn trong 2 vùng này kéo dài và canh tác cây trồng chỉ chủ yếu dựa vào nước mưa. Sự phân bố và diện tích các vùng được chỉ rõ trong Hình 6.1.

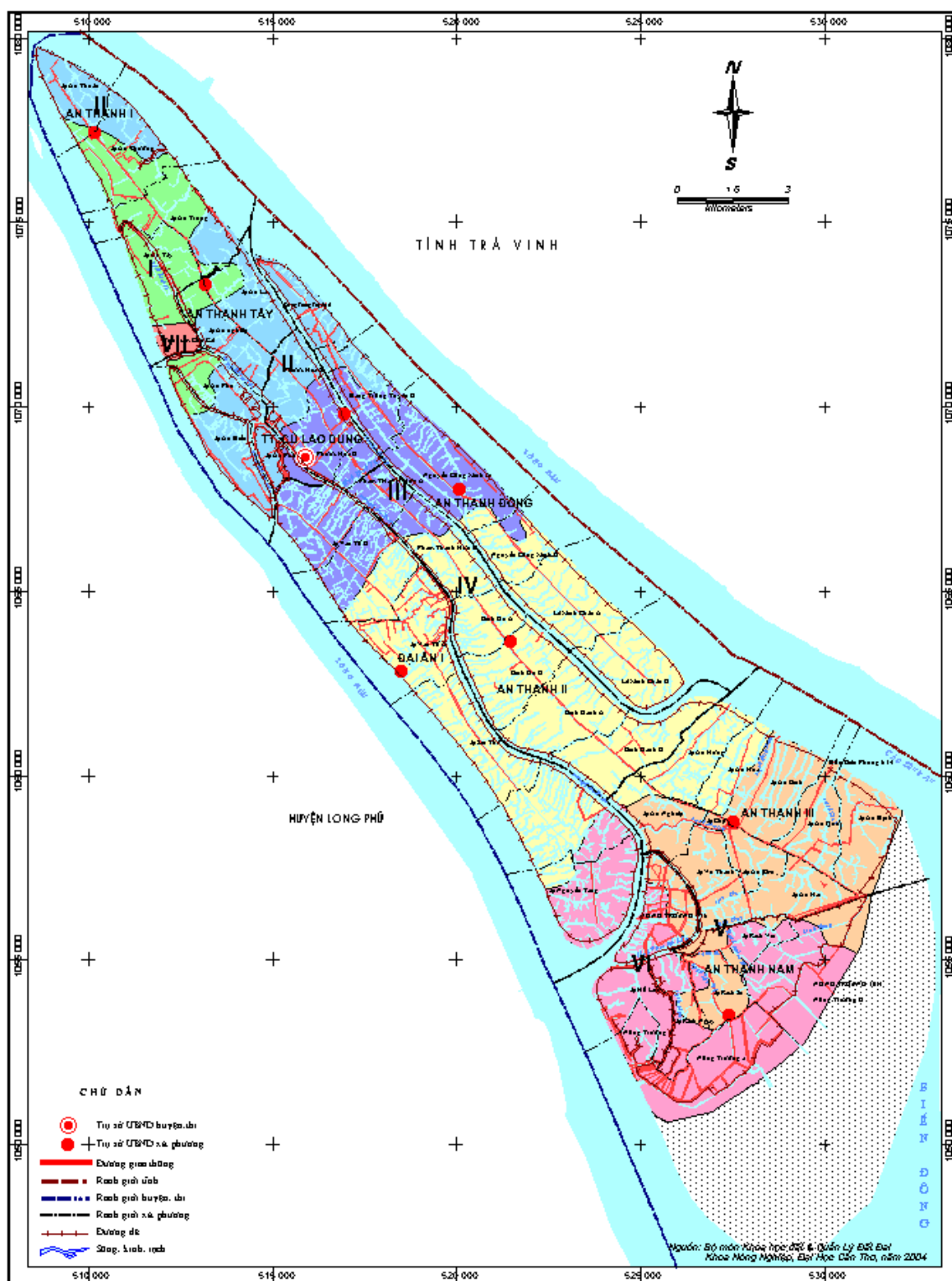
Bảng 6.1: Định hướng phân vùng quy hoạch sử dụng đất đai huyện Cù Lao Dung.

Vùng	Mô hình đề xuất	Diện tích	
		ha	%
I	- Cây ăn trái- Mầu	1,372.03	5.43
II	- Cây ăn trái (múi)- Vùng chuyên canh cây ăn trái/ Thủy sản ngọt- Mầu xen cây ăn trái- Thủy sản ngọt- Mầu- Mía/ Thủy sản ngọt	2,347.12	9.21
III	- Cây ăn trái.- Mầu- mía	2,168.11	8.51
IV	- Cây ăn trái- màu- mía.- Tôm CN-màu/ Cá lợ ngọt.- Tôm quảng canh.	5,248.89	20.59
<i>continued on next page</i>			

**CHƯƠNG 7. KẾT QUẢ DIỄN HÌNH TRONG PHƯƠNG PHÁP XÂY DỰNG
PHƯƠNG ÁN CHO QUY HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT ĐẠI CẤP HUYỆN Ở ĐỒNG**

V	- Mía.- Chuyên tôm CN- Cá lợ	2,992.02	BẢNG SÔNG CỬU LONG
VI	- Tôm CN- Cá.- Tôm quảng canh- Mía	2,922.18	11.46
Đất quốc phòng		105.74	0.41
Sông rạch		8.332,35	32.65
Tổng cộng		25.488,44	100,00

Table 7.1



Hình : Bản đồ phân vùng quy hoạch sử dụng đất, huyện Cù Lao Dung, tỉnh Sóc Trăng

Figure 7.1

**CHƯƠNG 7. KẾT QUẢ DIỄN HÌNH TRONG PHƯƠNG PHÁP XÂY DỰNG
PHƯƠNG ÁN CHO QUY HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT ĐAI CẤP HUYỆN Ở ĐỒNG**

Hình 6.1: Bản đồ định hướng phân vùng quy hoạch sử dụng đất đai huyện **CẦN SÔNG CỬU LONG**

7.3.3.3 Mục tiêu phát triển

7.3.3.3.1 Mục tiêu tổng quát

- Phần đầu tăng trưởng kinh tế đạt mức tăng trưởng từ 10% trở lên, bình quân hàng năm giá trị tăng thêm (VA) tăng trên 9% vào năm 2005 và trên 10% vào năm 2010, thu nhập bình quân đầu người đến năm 2005 là 500 USD/người và năm 2010 là 600 USD/người.
- Thu ngân sách năm 2005 từ 1,7 tỷ đến 2 tỷ đồng/năm, năm 2010 từ 2 tỷ đến 3 tỷ đồng/năm.
- Tốc độ tăng trưởng kinh tế 6,10% giai đoạn 1996 - 2000; 9% giai đoạn 2001 - 2005; 10% giai đoạn 2006 - 2010. Tổng hợp thời kỳ 2001 - 2010 tăng trưởng bình quân 10,12%.
- Nông, lâm, ngư nghiệp (khu vực I): tăng 5,73% giai đoạn 1996 - 2000; 10% giai đoạn 2001 - 2005; 10% giai đoạn 2006 - 2010. Tổng hợp cả thời kỳ 2001 - 2010, khu vực tăng 10%.
- Công nghiệp và xây dựng (khu vực II): tốc độ tăng trưởng đạt 6,66% giai đoạn 1996 - 2000; 4% giai đoạn 2001 - 2005 và 6% giai đoạn 2006 - 2010. Tổng hợp cả thời kỳ 2001 - 2010, khu vực II tăng 5%.
- Các ngành dịch vụ (khu vực III): tốc độ tăng trưởng 6,79% giai đoạn 1996 - 2000, 13% giai đoạn 2001 - 2005 và 15% giai đoạn 2006 - 2010. Tổng hợp cả thời kỳ 2001 - 2010, khu vực III tăng 14%.
- GDP/người qui đổi USD theo tỷ giá (năm 1994) thì năm 2000 là 355 USD, năm 2005 là 500 USD và đến năm 2010 đạt 600 USD.
- Đến năm 2010, cơ cấu kinh tế chuyển dịch theo hướng giảm tỷ trọng nông lâm thủy từ 65,44% năm 2000 xuống còn 55,30% năm 2010, tăng tỷ trọng công nghiệp và xây dựng từ 19,07% lên 23,63% năm 2010.

(Trích báo cáo tổng hợp quy hoạch tổng thể phát triển kinh tế xã hội huyện Cù Lao Dung thời kỳ đến năm 2010, UBND tỉnh Sóc Trăng, 2002)

7.3.3.3.2 Mục tiêu cụ thể

Về nông nghiệp:

Trong giai đoạn 2003 - 2010 tập trung vào việc qui hoạch lại sản xuất, bố trí cây trồng phù hợp với tính chất đất đai - thủy văn từng vùng, hình thành vùng chuyên canh cây ăn trái, cây công nghiệp, cây lương thực- thực phẩm, chuyển giao khoa học kỹ thuật nhanh cho nông dân ứng dụng đưa vào sản xuất hiệu quả kinh tế cao:

- Xây dựng vùng chuyên canh cây ăn trái để đưa lên từ 2.200 ha năm 2005 đến 2.500 ha năm 2010.
- Xây dựng vùng chuyên canh cây công nghiệp, cây lương thực - thực phẩm để cây Mía ổn định 2.500 ha đến 3.000 ha năm 2010. Do diện tích đất nông nghiệp chỉ chiếm khoảng 13.295 ha, trong đó chỉ tiêu đạt cho cây ăn trái là 2.500 - 3.000 ha, và thủy sản 5.500 - 6.000 ha, nên cây màu lương thực - thực phẩm chỉ còn lại trên dưới 1.000 ha, nên tập trung chỉ đạo hướng dẫn canh tác các loại màu có giá trị kinh tế, ngắn ngày, luân canh tăng vụ, đưa diện tích gieo trồng màu lương thực - thực phẩm lên 3.000 - 4.000 ha.
- Bố trí một số diện tích thích hợp xung quanh thị trấn, các trung tâm xã hình thành vùng rau, cây kiếng đáp ứng nhu cầu cho cả huyện và khu vực lân cận.

Về chăn nuôi:

- Hướng dẫn khuyến khích các hộ dân phát triển chăn nuôi theo hướng nuôi kết hợp (mô hình VAC) áp dụng các loại con giống gia súc - gia cầm hướng cải tiến, tăng trọng nhanh, có hiệu quả kinh tế.
- Đưa tổng đàn gia súc - gia cầm đến năm 2005 - 2010 đạt 47.500 con (2005), trong đó Heo là 22.000 con và đàn Bò: 500 con và 221.000 con (năm 2010), trong đó đàn Bò đạt 1.000 con.

Về thủy sản:

- Khai thác diện tích mặt nước ao, mương vườn, tăng cường chỉ đạo phong trào nuôi cá nước ngọt (theo mô hình VAC) và tôm càng xanh, phần đầu đưa diện tích xen mương vườn lên trên 500 ha đến năm 2010.
- Đối với vùng ngoài đê bao tả-hữu Cù Lao Dung phía đầu cồn phát triển mô hình nuôi thủy sản ngọt công nghiệp theo dạng ao đất hay đăng quăng.
- Quy hoạch phát triển vùng nuôi tôm nước lợ (tôm sú). Đưa diện tích nuôi tôm sú huyện Cù Lao Dung từ 1.190 ha hiện nay lên 5.000 ha đến 5.500 ha (năm 2010).
- Có chính sách đầu tư khuyến khích hộ dân có điều kiện nâng dần số lượng tàu thuyền đánh bắt khai thác biển theo hướng khai thác xa bờ. Đến năm 2005 vùng cù lao có 135 tàu thuyền đánh cá (trong đó có 10-15 chiếc có công suất >90cv/chiếc). Năm 2010 có 150 chiếc (trong đó có 30 tàu đánh cá >90cv/chiếc). Đưa sản lượng khai thác biển năm 2005 đạt 3.000 tấn và năm 2010 đạt 3.750 tấn.

Về lâm nghiệp:

- Thực hiện dự án phát triển rừng ngập nước ven biển do Ngân hàng thế giới đầu tư, đối với huyện Cù Lao Dung tiếp tục phát triển rừng phòng hộ lấn biển trên cơ sở trồng rừng khai thác hết diện tích bãi bồi có khả năng trồng cây lâm nghiệp (chủ yếu trồng bần). Chỉ đạo trồng mới thêm 1.500 ha, nâng tổng số diện tích rừng phòng hộ năm 2010 là khoảng 2.600 ha.
- Lựa chọn cây trồng thích hợp có sinh khối lớn, bố trí trồng trên đất trồng, bờ kinh, bờ đê ... vừa nâng mật độ che phủ, vừa cung cấp nguyên liệu cho ngành công nghiệp chế biến gỗ, bao bì cung ứng cho các khu công nghiệp của tỉnh. Đồng thời kết hợp với du lịch sinh thái rừng ngập mặn ven biển.

7.3.4 Quy hoạch sử dụng đất

Quy hoạch sử dụng đất Nông - Lâm - Ngư nghiệp giai đoạn đến năm 2005 và 2010 huyện Cù Lao Dung, tỉnh Sóc Trăng được dựa trên các cơ sở căn cứ và các mục tiêu được trình bày ở phần trên. Tổng diện tích tự nhiên toàn huyện: 25.488,44 ha. Trong đó:

7.3.4.1 Đất nông nghiệp: 13.124,1 ha (2010)

- Phát triển ngành nông nghiệp, thủy hải sản để tổng diện tích khoảng 13.124,1 ha trong đó diện tích mía là 4.000 ha năm 2005 và ổn định đến năm 2010 còn 2.500 - 3.000 ha, đầu tư nâng cao sản lượng, chất lượng mía đường (600.000 tấn/năm nhằm đảm bảo nhu cầu sản phẩm cho ngành sản xuất mía đường tỉnh Sóc Trăng). Tổng đàn heo là 22.000 con năm 2005 và 25.000 con năm 2010, tổng đàn bò 500 con năm 2005 và 1.000 con năm 2010. Tổng sản lượng thủy sản (bao gồm đánh bắt và nuôi trồng) 5.000 tấn năm 2005 và 8.000 - 10.000 tấn năm 2010. Đến năm 2005 có 30% hộ dân tham gia các hình thức kinh tế hợp tác - hợp tác xã và có 70% hộ dân tham gia vào năm 2010.
- Chuyển hết đất lúa và màu ở xã An Thạnh III và An Thạnh Nam sang nuôi tôm và có thể trồng màu lương thực và thực phẩm một phần.
- Giai đoạn đến năm 2005 tiếp tục duy trì đất gieo trồng màu lương thực - thực phẩm khoảng 8.500 ha gieo trồng (khoảng 2500 ha), là ngành sản xuất có thu nhập khá cao và tận dụng triệt để lao động gia đình đối với đa số hộ có đất sản xuất ít. Hướng tăng cây bắp vàng, mè, đậu nành, đậu phộng, đậu xanh và các loại màu có giá trị kinh tế khác như: sắn, bí rợ, khoai... và đến năm 2010 một số lớn diện tích này sẽ chuyển sang nuôi tôm.

7.3.4.2 Đất lâm nghiệp có rừng: 2.573,2 ha

- Hiện có 1091 ha, thực hiện dự án phát triển rừng ngập nước ven biển, trồng rừng mới từ 1.000 - 1.500 ha ở xã An Thạnh III và nông trường 30/4. Đến năm 2010, diện tích rừng đạt được 2.573 ha. Hầu hết diện tích rừng được lấy từ các vùng nước mặt bãi bồi chưa sử dụng để trồng rừng (khoảng 1.000 ha năm 2010).

BẢNG SÔNG CỬU LONG

- Đây là loại đất khá quan trọng trong phát triển đối với một huyện mới như huyện Cù Lao Dung. Do đó trong định hướng quy hoạch loại đất này thì sẽ ưu tiên phát triển đất thủy lợi và giao thông.
- Hiện nay diện tích đất chuyên dùng là 1.287,4 ha, phần đầu phát triển và xây dựng để đến năm 2005 đạt 1.728,4 ha và lên đến 2.068,4 ha trong năm 2010. Trong đó diện tích đất giao thông tăng lên đến 794ha tăng 109,95% và đất thủy lợi đạt được đến 965 ha đạt mức tăng trưởng bình quân là 102,65%.
- Đất xây dựng tăng lên khoảng 3 lần (150 ha) so với hiện nay (46 ha) khi gia tăng xây dựng các công trình phục vụ công cộng năm 2010, khi nhu cầu của dân chúng trong huyện Cù Lao Dung tăng cao.
- Các loại đất khác trong nhóm đất chuyên dùng không thay đổi nhiều.
- Đất chuyên dùng của huyện Cù Lao Dung được quy hoạch đến năm 2010 là 2.068,4 ha. Trong đó, thị trấn Cù Lao Dung: 235,9 ha; An Thạnh I: 206ha; An Thạnh II: 179 ha; An Thạnh III: 243,8 ha; An Thạnh Nam: 394,2 ha; An Thạnh Tây: 79,5 ha; An Thạnh Đông: 168,5 ha; và Đại Ân I 559,5 ha.

7.3.4.4 Đất ỏ: 350 ha.

- Hiện nay đất ở đô thị vẫn còn là số 0 đối với huyện mới như Cù Lao Dung. Tuy nhiên với khả năng đầu tư thành khu vực thị trấn của huyện đất ở đô thị dự đoán có thể quy hoạch đến 40 ha năm 2005 và lên đến 80 ha năm 2010.
- Ngoài ra do sự phát triển của huyện các khu đất ở nông thôn cũng tăng theo mức độ tăng dân số mà dự đoán là 1,3%/năm. Do đó đất ở nông thôn sẽ tăng lên khoảng 270 ha năm 2010.
- Đất ở của huyện Cù Lao Dung đến năm 2010 là 350 ha. Trong đó, thị trấn Cù Lao Dung: 43 ha; An Thạnh I: 50 ha; An Thạnh II: 36 ha; An Thạnh III: 51 ha; An Thạnh Nam: 45 ha; An Thạnh Tây: 37 ha; An Thạnh Đông: 43 ha; và Đại Ân I : 45 ha.

7.3.4.5 Đất sông suối và đất chưa sử dụng khác: 7.374,7 ha.

- Hiện nay diện tích mặt nước sông, rạch, kênh và bãi bồi còn khá cao khoảng 8.332,35 ha, do đó đến năm 2010 sẽ sử dụng khoảng 1.000 ha đất bãi bồi để trồng rừng. Một số diện tích khác cũng có thể tận dụng để khai thác và nuôi trồng thủy sản.
- Các loại đất đồng bằng chưa sử dụng sẽ được khai thác hết như hiện nay là 1.044 ha sẽ được đưa sang sử dụng cho nông nghiệp và thủy sản khoảng trên 1.020 ha năm 2010.
- Như vậy diện tích chưa sử dụng và sông suối đến năm 2010 chỉ còn 7.374,7 ha. Trong đó, thị trấn Cù Lao Dung: 281,2 ha; An Thạnh I: 1.483,08 ha; An Thạnh II: 225,87 ha; An Thạnh III: 1.314,83 ha; An Thạnh Nam: 588,16 ha; An Thạnh Tây: 359,65 ha; An Thạnh Đông: 1.778,7 ha; và Đại Ân I 1.343,21 ha.

Chi tiết quy hoạch sử dụng đất đai năm 2002- 2005-2010 được trình bày chi tiết trong Bảng 6.2.

Bảng 6.2 : Kế hoạch và quy hoạch sử dụng đất đai huyện Cù Lao Dung, tỉnh Sóc Trăng giai đoạn 2003 - 2005 và 2006 - 2010.

HẠNG MỤC	Năm			Tốc độ phát triển bq (%)		
	2002	2005	2010	02-05	06-10	02-10
<i>continued on next page</i>						

**CHƯƠNG 7. KẾT QUẢ DIỄN HÌNH TRONG PHƯƠNG PHÁP XÂY DỰNG
PHƯƠNG ÁN CHO QUY HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT ĐẠI CẤP HUYỆN Ở ĐỒNG**

IV. Đất ở	215,1	270,0	350,0	105,85	103,35	103,55
1. Đất ở đô thị	0,0	40,0	80,0	-	114,85	-
2. Đất ở nông thôn	215,1	230,0	270,0	101,70	103,25	102,55
V. Đất chưa sử dụng	9.599,5	8.976,7	7.374,7	98,35	96,15	97,10
1. Đất đồng bằng chưa sử dụng	1.044,0	522,0	20,0	84,10	-	-
2. Đất mặt nước chưa sử dụng	0,8	0,0	0,0	-	-	-
3. Sông rạch	8.332,4	8.332,4	7.332,4	100,00	97,70	98,60
4. Đất chưa sử dụng khác	222,3	122,3	22,3	86,15	71,15	

Table 7.2

7.4 PHƯƠNG ÁN QUY HOẠCH PHÁT TRIỂN SẢN XUẤT NÔNG - NGƯ NGHIỆP VÀ NÔNG THÔN HUYỆN CÙ LAO DUNG

Trên cơ sở các mục tiêu phát triển của Tỉnh và Huyện kết hợp với khả năng đề xuất phân vùng thích nghi cho quy hoạch và định hướng phát triển sử dụng đất huyện Cù Lao Dung, trong giai đoạn 2003 - 2010 tập trung vào việc qui hoạch lại sản xuất, bố trí cây trồng phù hợp với tính chất đất đai - thủy văn từng vùng, hình thành vùng chuyên canh cây ăn trái, cây công nghiệp, cây lương thực- thực phẩm, chuyển giao khoa học kỹ thuật nhanh cho nông dân ứng dụng đưa vào sản xuất hiệu quả kinh tế cao, do đó để có khả năng chọn lựa, 3 phương án cho quy hoạch Nông-Ngư nghiệp được đề xuất cho quy hoạch từ nay đến 2010 như sau:

7.4.1 Phương án I

Với phương án này quy hoạch sử dụng đất Nông-Ngư nghiệp của huyện Cù Lao Dung đáp ứng các mục tiêu sau:

7.4.1.1 Mục tiêu

* Mục tiêu tổng quát:

- Cân đối diện tích sử dụng đất đai giữa các loại cây trồng mía, cây ăn trái, rau màu và nuôi trồng thủy sản. Trong đó duy trì diện tích cây Mía cao để cung cấp nguồn nguyên liệu cho nhà máy đường ở Sóc Trăng hiện tại và tương lai.
- Giữ ổn định diện tích nuôi trồng thủy sản theo định hướng phát triển của huyện.
- Duy trì diện tích quy hoạch của các loại đất lâm nghiệp và loại đất ngoài nông nghiệp và thủy sản.
- Tập trung đầu tư trải đều cho các loại sử dụng cây trồng, có nguy cơ cao khi cây mía không có thị trường hay giá bị biến động bất thường.

* Mục tiêu cụ thể:

- Xây dựng vùng chuyên canh cây ăn trái giữ diện tích 2.200 ha năm 2005 và 2.300 ha năm 2010.
- Xây dựng vùng chuyên canh trồng Mía ổn định diện tích 3.700 ha năm 2010, để cung cấp nguyên liệu cho các nhà máy đường trong tương lai của Sóc Trăng.
- Phân đầu đặt diện tích nuôi trồng thủy sản 5.500 ha năm 2010, trong đó có 5.000 ha nuôi tôm sú công nghiệp và 500 ha nuôi cá theo vườn và nuôi thâm canh dọc theo các tuyến đê tả-hữu của vùng ngọt đầu cồn.
- Cây màu lương thực - thực phẩm chỉ còn lại khoảng 1.937 ha, nên tập trung chỉ đạo hướng dẫn canh tác các loại màu có giá trị kinh tế, ngắn ngày, luân canh tăng vụ, đưa diện tích gieo trồng màu lương thực - thực phẩm lên 3.000 - 5.000 ha.
- Đưa tổng đàn gia súc - gia cầm đến năm 2005 - 2010 đạt 47.500 con (2005), trong đó Heo là 22.000 con và Bò: 500 con và 221.000 con (năm 2010).

Bố trí một số diện tích thích hợp xung quanh thị trấn, các trung tâm xã hình thành vùng rau, cây kiểng đáp ứng nhu cầu cho cả huyện và khu vực lân cận.

7.4.1.2 Quy hoạch nông nghiệp theo phương án I

7.4.1.2.1 Kế hoạch sản xuất Trồng trọt 2005 và 2010

- Cây Mía:

Diện tích trồng mía ổn định khoảng 4.000 ha năm 2005 và 3.700 ha năm 2010, tập trung nhiều nhất ở các xã An Thạnh II, An Thạnh III, An Thạnh Đông và Đại Ân I, vì cây mía có điều kiện thuận lợi để phát triển sau:

- Điều kiện tự nhiên, khí hậu tương đối phù hợp cho việc canh tác mía đạt năng suất cao, người dân có nhiều kinh nghiệm, kỹ thuật canh tác với nhiều mô hình khá tiến bộ.
- Trong tỉnh đã có nhà máy đường có công suất 1.000 - 1.500 tấn mía cây/ngày, giải quyết đầu ra cho phát triển mía nguyên liệu và trong tương lai có thêm nhà máy đường từ Quảng Ngãi về Sóc Trăng.
- Một số giống mía có năng suất, chữ đường cao, sinh trưởng phù hợp với điều kiện tự nhiên ở vùng đất của huyện. Nên tiếp tục qui hoạch hoàn thiện thủy lợi nội đồng, cải tạo vùng đất nguyên liệu, áp dụng các tiến bộ khoa học kỹ thuật vào trong việc canh tác. Mở rộng diện tích trồng các giống mía mới đáp ứng nhu cầu năng suất, phẩm chất và chế biến. Cụ thể hiện nay có các giống mía cho năng suất cao như: ROC16; ROC18; VD86; VN84-4137; K84-200; Quế Đường 11. Hiện nay diện tích trồng giống Mía Quế Đường chiếm khoảng 80% diện tích.

Bố trí sản xuất diện tích Mía dự kiến phân bố ở các xã năm 2010 theo phương án I như sau:

- Tổng diện tích Mía chỉ còn 3.700 ha.
- Trong đó, thị trấn Cù Lao Dung: 85,5 ha; An Thạnh I: 88,6 ha; An Thạnh II: 793 ha; An Thạnh III: 500 ha; An Thạnh Nam: 55 ha; An Thạnh Tây: 289,2 ha; An Thạnh Đông: 899,6 ha; và Đại Ân I: 989,2ha.

- Rau màu:

- Rau màu các loại sẽ tăng lên đến 4.187 ha trong năm 2005. Diện tích này có được chủ yếu là chuyển từ đất Mía sang đất trồng màu trong những năm đầu.
- Sau đó chuyển dần diện tích rau màu này sang nuôi trồng thủy sản để đến năm 2010 còn ổn định khoảng 1.437,7 ha.

Bố trí sản xuất diện tích rau màu dự kiến phân bố ở các xã, thị trấn năm 2010 theo phương án I như sau:

- Tổng diện tích rau-màu chỉ còn 1.437,7 ha.

**CHƯƠNG 7. KẾT QUẢ ĐIỂN HÌNH TRONG PHƯƠNG PHÁP XÂY DỰNG
PHƯƠNG ÁN CHO QUY HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT ĐẠI CẤP HUYỆN Ở ĐỒNG**

- Trong đó, thị trấn Cù Lao Dung: 90,1 ha; An Thạnh I: 230,4 ha; An Thạnh II: 165 ha; An Thạnh III: 20 ha; An Thạnh Nam: 180 ha; An Thạnh Tây: 183,2 ha; An Thạnh Đông: 110,4 ha; và Đại Ân I: 112,5 ha.

- Cây ăn trái:

- Cây ăn trái là thế mạnh trong những năm đầu quy hoạch theo chủ trương chung của huyện sẽ chuyển thành vườn chuyên canh và trồng tập trung ở hai xã An Thạnh I, An Thạnh Tây, một phần thị trấn Cù Lao Dung, đầu cồn xã An Thạnh Đông và đầu Cồn xã Đại Ân I.
- Phát triển mạnh diện tích trồng cây ăn trái là chủ trương phát triển kinh tế vườn và kết hợp với du lịch vùng đất cồn.
- Đối với vườn cây lâu năm đầu tư cải tạo hết diện tích vườn tạp hiện còn 450 ha và nâng chất lượng vườn cây ăn trái hiện có trở thành vườn chuyên canh cây ăn trái chuyển từ đất màu, đất mía sang để đến năm 2010, có tổng số diện tích khoảng 2.300 ha.
- Quy hoạch mạng lưới sản xuất giống cây ăn trái.

Bố trí sản xuất diện tích cây ăn trái dự kiến phân bố ở các xã, thị trấn năm 2010 theo phương án I như sau:

- Tổng diện tích cây ăn trái đạt 2.300 ha.
- Trong đó, thị trấn Cù Lao Dung: 90 ha; An Thạnh I: 803 ha; An Thạnh II: 165 ha; An Thạnh III: 20 ha; An Thạnh Nam: 20 ha (trồng vườn chung quanh thổ cư); An Thạnh Tây: 632 ha; An Thạnh Đông: 300 ha; và Đại Ân I: 270 ha.

7.4.1.2.2 Kế hoạch sản xuất Chăn nuôi 2005 và 2010

- Hướng dẫn khuyến khích các hộ dân phát triển chăn nuôi theo hướng nuôi kết hợp (mô hình VAC) áp dụng các loại con giống gia súc - gia cầm hướng cải tiến, tăng trọng nhanh, có hiệu quả kinh tế sau dịch cúm gà.
- Đưa tổng đàn gia súc - gia cầm đến năm 2005 - 2010 đạt:

Năm 2005:- Đàn heo: 22.000 con

- Đàn bò: 500 con
- Đàn gia cầm: 25.000 con

Năm 2010:- Đàn heo: 40.000 con

- Đàn bò: 1.000 con
- Đàn gia cầm: 180.000 con

7.4.1.2.3 Quy hoạch phát triển Thủy sản

- Phát triển nuôi trồng thủy sản chủ yếu là mở mới vùng nuôi tôm nước lợ 1.000 ha đưa diện tích nuôi tôm sú từ khoảng 618 ha (năm 2002) lên khoảng 3.000 ha (năm 2005) và đến năm 2010 đưa diện tích nuôi tôm sú lên 5.000 ha. Trong đó, An Thạnh II: 415 ha; An Thạnh III: 1.350 ha; An Thạnh Nam: 2.435 ha; An Thạnh Đông: 400 ha; và Đại Ân I: 400 ha.
- Mô hình nuôi tôm sú chủ yếu là nuôi thâm canh các vùng ven biển thuộc xã An Thạnh Nam, có thể kết hợp nuôi cá trong mùa mưa để có khoảng thời gian cách ly nuôi tôm; mô hình nuôi tôm nước lợ mùa nắng và trồng màu hay nuôi cá nước ngọt mùa mưa thuộc các xã An Thạnh Đông; An Thạnh II; An Thạnh III; và Đại Ân I.

- Với diện tích mặt nước ao, ruộng vườn, tăng cường chỉ đạo phong trào nuôi cá nước ngọt (theo mô hình VAC). Năm 2002 có khoảng trên 200 ha diện tích nuôi cá nước ngọt và tôm càng xanh. Đối với các vùng ngoài đê bao tả-hữu thuộc các xã khu vực đầu cồn sẽ bố trí nuôi cá nước ngọt thâm canh như các tra, cá Basa, tôm càng xanh và phần đầu đưa lên trên 300 ha của diện tích này đến năm 2010. Sự phân chia diện tích cho các xã trong vùng nuôi trồng thủy sản ngọt thâm canh và kết hợp như sau: thị trấn Cù Lao Dung: 70 ha; An Thạnh I: 180 ha; An Thạnh II: 30 ha; An Thạnh Tây: 160 ha; An Thạnh Đông: 60 ha.

Bảng 6.3 : Kế hoạch và quy hoạch sử dụng đất nông-ngư nghiệp của các xã và thị trấn huyện Cù Lao Dung, tỉnh Sóc Trăng đến 2005. Phương án I.

[illegible]

Table 7.3

Hạng mục	Tổng diện tích	Phân theo đơn vị hành chính xã							
		Thị Trấn CLD	An Thạnh I	An Thạnh II	An Thạnh III	An Thạnh Nam	An Thạnh Tây	An Thạnh ông	Tại Ân I
Đất nông nghiệp	13124,1	345,6	1334	1747	2195	2472	1283,4	1850,4	1896,7
1. Đất trồng cây hàng năm	5137,7	175,6	319	1027	797	235	472,4	1010	1101,7
1.1 Chuyên mía	3700	85,5	88,6	793	500	55	289,2	899,6	989,2
1.2 Cây hàng năm	1437,7	90,1	230,4	234	297	180	183,2	110,4	112,5
<i>continued on next page</i>									

2. Đất trồng cây lâu năm	2486,4	100	835	190	48	37	651	330,4	295
2.1 Dừa	136	8	27,6	23	15	15	17	20,4	10
2.2 Cây ăn trái	2300	90	803	165	20	20	632	300	270
2.3 Cây lâu năm khác	50,4	2	4,4	2	13	2	2	10	15
3. Đất thủy sản	5500	70	180	530	1350	2200	160	510	500
3.1 Đất chuyên nuôi cá	500	70	180	30	-	-	160	60	-
3.2 Đất nuôi tôm	5000	-	-	500	1350	2200	-	450	500

Table 7.4

- Tổng sản lượng thu hoạch nuôi trồng thủy sản từ: 5.000 tấn đến 10.000 tấn trong những năm 2010.
- Có chính sách đầu tư khuyến khích hộ dân có điều kiện nâng dần số lượng tàu thuyền đánh bắt khai thác biển theo hướng khai thác xa bờ. Đến năm 2005 vùng cù lao có 135 tàu thuyền đánh cá (trong đó có 10-15 chiếc có công suất >90cv/chiếc). Năm 2010 có 150 chiếc (trong đó có 30 tàu đánh cá >90cv/chiếc). Đưa sản lượng khai thác biển năm 2005 đạt 3.000 tấn và năm 2010 đạt 3.750 tấn.
- Xây dựng mạng lưới sản xuất giống thủy sản các loại trên cơ sở xác định nhu cầu giống thủy sản dự kiến phải có ít nhất 5-10 trại cung cấp giống thủy sản ở các xã An Thạnh Đông, An Thạnh II, An Thạnh III, Đại Ân I, và An Thạnh Nam cho giai đoạn 2003 - 2010.

7.4.1.3 Điều kiện phân bố và giải pháp cho phương án I

7.4.1.3.1 Phân bố

Theo kết quả quy hoạch của phương án I là giữ mô hình truyền thống canh tác lúa nên diện tích được phân bổ khá cao cho đến năm 2010 là 3.700ha, trong khi đó thì diện tích trồng cây ăn trái chỉ phát triển đến khoảng 2.300 ha, thủy sản phát triển đến 5.500 ha cho nuôi tôm sú và cá nước ngọt. Kết quả quy hoạch theo phương án này được phân bổ theo sau:

- Trên vùng đất đầu cồn của Cù Lao Dung thuộc xã An Thạnh I và phần của An Thạnh Tây giáp thị trấn Cù Lao Dung có nước ngọt, đất có tầng phèn sâu, có hệ thống đê bao hoàn chỉnh nên bố trí trồng các loại cây ăn trái có giá trị kinh tế và thị trường nhưng nhạy cảm với điều kiện tự nhiên như: Nhãn, Sầu riêng, Mãng cầu, kết hợp với xoài, và cây có múi như Cam, Quýt, Bưởi. Song song đó có thể xen lẫn ít rau màu như Bắp lai, đậu nành, đậu xanh trong diện tích nhỏ. Trong hệ thống vườn có thể kết hợp với nuôi cá và tôm càng xanh cho các loại cây lá không có chứa tinh dầu, riêng các khu vực trồng cây lá có chứa tinh dầu như Cam, Bưởi, Quýt thì hệ thống thủy sản nuôi phải tách ra riêng (phần chi tiết mô hình VAC trình bày trong phần IV giải pháp).

CHƯƠNG 7. KẾT QUẢ ĐIỂN HÌNH TRONG PHƯƠNG PHÁP XÂY DỰNG PHƯƠNG ÁN CHO QUY HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT ĐẠI CẤP HUYỆN Ở ĐỒNG

- Khu vực phía Nam của xã An Thạnh I giáp luôn đến nửa xã của An Thạnh II và xã An Thạnh Đông, đầu cồn xã An Thạnh Đông là vùng đất có nước ngọt, nhưng đất có chứa tầng sinh phèn tiềm tàng nằm cạnh nên khó bố trí các cây ăn trái nhạy với phèn ngoại trừ phải đầu tư cao mới trồng được. Do đó đề nghị bố trí các loại cây ăn trái có điều kiện chịu đựng môi trường nhưng lại có hiệu quả và nằm trong các loại trái cây mà Bộ NN&PTNT sẽ đầu tư trong thời gian tới đó là: Xoài cát Hoà lộc, Nhãn xuống cơm vàng hay tiêu da bò, Sápô, Vú sữa. Do diện tích quy hoạch mía khá cao nên dọc theo tuyến lộ vào khoảng hơn trăm mét vẫn bố trí trồng mía. Ngoài ra vẫn tiến hành đa dạng hóa cây trồng trong nông hộ bằng cách là phát triển từng diện tích nhỏ rau màu như Bắp lai, Dưa hấu, Khoai lang, và trong vườn của vùng này có thể kết hợp nuôi cá hay tôm càng xanh để người dân tăng thu nhập theo hệ thống VAC (phần chi tiết mô hình VAC trình bày trong phần IV giải pháp).
- Khu vực giữa cồn của xã An Thạnh Đông, phía đầu của xã An Thạnh II và đầu xã Đại An I là vùng đất có phèn tiềm tàng hiện diện trong khoảng 60-80 cm, nhưng là vùng có chế độ nước ngọt không đều, tùy theo điều kiện thời tiết hàng năm mà có nước mặn trong mùa khô khi thời gian mưa đến chậm ở vùng đầu nguồn, do đó sẽ bố trí các loại cây hàng năm có giá trị kinh tế nhưng chịu được điều kiện lợ như: mía, Bắp lai, đậu xanh, đậu nành, mè, Khoai, đồng thời cũng xen ít cây ăn trái như: Mãng cầu ta, vú sữa, xoài, nhãn. Do đó khu vực này chủ yếu là bố trí mía và màu.
- Khu vực đất và bãi bồi ngoài đê tả-hữu thì phía trên gần đầu cồn sẽ bố trí nuôi cá công nghiệp như cá tra, cá basa. Phía dưới tiếp giáp vùng mặn lợ thì bố trí nuôi tôm càng xanh do vùng này nước ngọt chưa đảm bảo quanh năm nên không thích hợp cho cá tra hay basa. Vùng ngoài đê phía Nam thì sẽ bố trí nuôi trồng thủy sản nước lợ ngọt như cá kèo, cua... Vùng cửa sông và bờ biển sẽ phát triển tái lập rừng ngập mặn.
- Khu vực phía Nam của huyện Cù Lao Dung có thời gian mặn lợ trong năm kéo dài vào mùa nắng nên theo hướng quy hoạch phát triển và khai thác tiềm năng thì vùng này được bố trí khai thác nuôi trồng thủy sản nước lợ, trong đó chủ yếu là nuôi tôm sú theo định hướng thâm canh có đầu tư. Tuy nhiên trong phương án này thì dọc theo các trục lộ chính của 3 cồn thì vẫn giữ canh tác mía và cây ăn trái thêm một số màu để duy trì diện tích theo quy hoạch đồng thời cũng phủ màu xanh trong vùng nuôi tôm rộng lớn (xem bản đồ quy hoạch phương án I). Còn lại là các vùng nuôi tôm theo hướng phát triển từng bước lan dần từ các sông vào phía trong.

Sự phân bố chi tiết các mô hình theo quy hoạch của phương án I được trình bày trong bản đồ quy hoạch sử dụng đất đai đến năm 2010 của huyện Cù Lao Dung (Hình 6.2).

7.4.1.3.2 Giải pháp đề nghị

Trong phương án I vấn đề quan trọng là quy hoạch diện tích mía cao để cung cấp lượng lớn nguyên liệu mía cho các nhà máy đường hiện có và tương lai của tỉnh Sóc Trăng, vì dân vùng Cù Lao Dung có truyền thống canh tác mía, công lao động tương đối không đòi hỏi cao, nhất là khâu chăm sóc, do đó tiềm năng triển vọng lớn. Tuy nhiên khi đề xuất phương án này vấn đề thị trường ổn định cho cây Mía còn nhiều bất cập ở Việt Nam nói chung và ở Tỉnh Sóc Trăng nói riêng. Do đó các giải pháp cho phương án này được đề xuất như sau:

- Giải pháp về vốn: chủ yếu là vốn cho vay trong việc chuyển đổi và phát triển từ các mô hình canh tác kém hiệu quả thiếu tập trung sang các mô hình hiệu quả như: nuôi tôm, chuyển dịch trồng các loại cây ăn trái có giá trị và hiệu quả cao. Việc đầu tư này chủ yếu là đầu tư cho phần xây dựng cơ bản ban đầu cho nuôi tôm và xây dựng vùng cây ăn trái chuyên canh. Đối với cây mía và rau màu thì người dân ở đây có khả năng phát triển bình thường, nhu cầu về vốn đầu tư không bức thiết lắm. Phần chi tiết về vốn được trình bày ở phần sau.
- Giải pháp về kiến thức chuyên môn: Khi chuyển đổi cơ cấu theo mô hình canh tác chuyên canh, nhất là cây ăn trái và chuyên nuôi tôm công nghiệp, đòi hỏi phải có đầu tư kiến thức chuyên môn. Các cơ sở và hoạt động của Trung tâm khuyến nông và khuyến ngư là những hoạt động có hiệu quả trong công tác chuyển đổi này. Đây là vấn đề cần quan tâm.
- Giải pháp về thị trường: Đối với tôm thì thị trường không khó khăn lắm, mặc dù hiện nay thị trường tôm đang giảm giá, tuy nhiên trong tương lai thì sản phẩm này vẫn có khả năng tiêu thụ được trong

nội địa lẫn quốc tế. Riêng đối với các sản phẩm của cây ăn trái và nhất là mía sẽ gặp nhiều khó khăn. Tuy nhiên đối với cây ăn trái thì hiện nay Bộ Nông Nghiệp và Phát triển Nông thôn đã xác định ra được 11 loại cây ăn để cạnh tranh, do đó trong phương án này các loại cây ăn trái được bố trí quy hoạch ở Cù Lao Dung cũng nằm trong 11 loại cây chiến lược mà trong tương lai ta sẽ đưa vào cạnh tranh khi gia nhập hoàn toàn AFTA và WTO. Theo kế hoạch thì Bộ NN&PTNT sẽ tập trung đầu tư khoa học và khuyến nông cho các nhóm cây chiến lược này. Trong khi đó thì thị trường cho rau màu vẫn có khả năng nhất là Bắp lai, đậu xanh, đậu nành và mè cũng là những mặt hàng có khả năng có thị trường trong tương lai. Đối với cây mía thì còn lệ thuộc vào quá nhiều khâu ngoài thị trường nên các giải pháp cho cây mía hiện nay cũng đang gặp nhiều khó khăn, mặc dù phương án này chọn ưu tiên cho cây mía như là nguồn cung cấp nguyên liệu cho nhà máy đường.

- Giải pháp về môi trường: Trong phương án này thì diện tích nuôi trồng thủy sản sẽ gia tăng rất lớn trong thời gian tới nên vấn đề môi trường chất lượng nước của vùng nuôi tôm là cần được quan tâm. Giải pháp cho vấn đề này là việc phát triển từng bước, phân chia giữa các khu vực nuôi tôm và trồng trọt. Một thuận lợi lớn trong vấn đề này là hệ thống sông rạch rất chằng chịt, các hộ nông dân đều có những bờ bao riêng nên việc quản lý nước cũng tương đối dễ dàng, Đồng thời đây là vùng cửa sông nên vấn đề giao lưu nguồn nước rất lớn và khả năng hoà loãng và rửa trôi các chất thải từ nuôi tôm ra biển được nhanh hơn và hiệu quả hơn. Do đó việc xây dựng hệ thống đê bao và thủy lợi kết hợp hoàn chỉnh sẽ kiểm soát được vấn đề phát triển vùng rộng lớn nuôi tôm.

CHƯƠNG 7. KẾT QUẢ ĐIỂN HÌNH TRONG PHƯƠNG PHÁP XÂY DỰNG
PHƯƠNG ÁN CHO QUY HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT ĐẠI CẤP HUYỆN Ở ĐỒNG
BÀNG SÔNG CỬU LONG

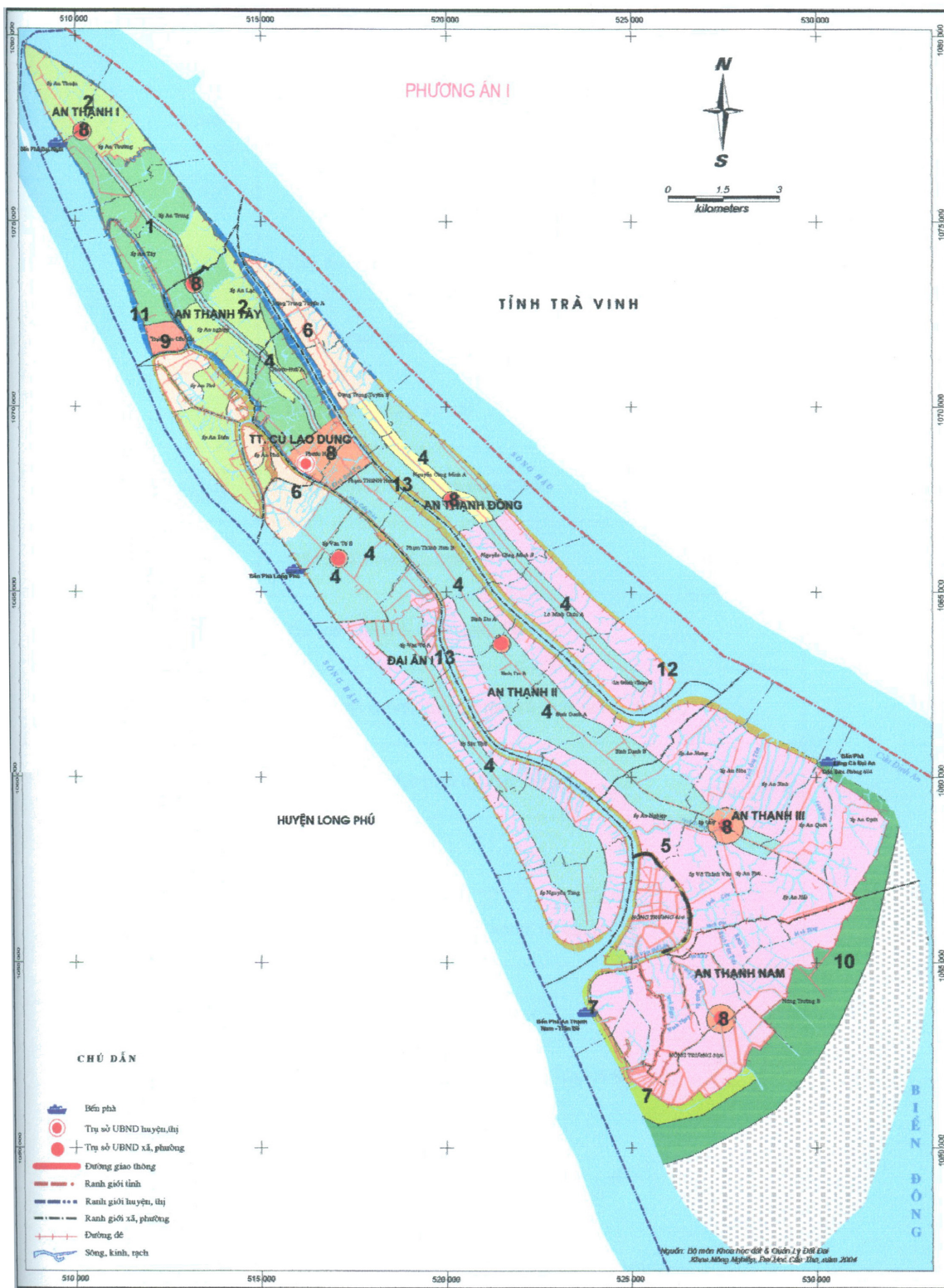


Figure 7.2

Hình 6.2: Bản đồ quy hoạch sử dụng đất huyện Cù Lao Dung, Sóc Trăng theo phương án I

7.4.2 Phương án II

Với phương án này quy hoạch sử dụng đất Nông ngư nghiệp của huyện Cù Lao Dung đáp ứng các mục tiêu sau:

7.4.2.1 Mục tiêu

* Mục tiêu tổng quát:

- Cân đối diện tích sử dụng đất đai giữa các loại cây trồng và nuôi trồng thủy sản. trong đó giảm diện tích trồng mía.
- Duy trì diện tích quy hoạch của các loại đất lâm nghiệp và loại đất ngoài nông nghiệp và thủy sản.
- Giữ ổn định diện tích nuôi trồng thủy sản theo định hướng pháp triển của huyện. Khai thác tốt các cơ hội về nuôi trồng thủy sản ngọt và lợ.
- Định hướng phát triển cây ăn trái để phát huy thế mạnh vùng cù lao và kết hợp hình thành những vùng du lịch sinh thái vườn.

* Mục tiêu cụ thể:

- Xây dựng vùng chuyên canh cây ăn trái với diện tích 2.200 ha năm 2005 và tăng lên 2.500 ha năm 2010.
- Xây dựng vùng trồng mía chuyên canh giảm diện tích xuống còn 3.000 ha năm 2010, để cung cấp nguyên liệu cho các nhà máy đường hiện tại và trong tương lai của Sóc Trăng.
- Phấn đấu đạt diện tích nuôi trồng thủy sản 5.500 ha năm 2010, trong đó có 5.000 ha nuôi tôm sú công nghiệp và 500 ha nuôi cá theo mương vườn và nuôi thâm canh dọc theo các tuyến đê tả-hữu của vùng ngọt đầu cồn.
- Cây màu lương thực - thực phẩm chỉ còn lại khoảng 1.937 ha, nên tập trung chỉ đạo hướng dẫn canh tác các loại màu có giá trị kinh tế, ngắn ngày, luân canh tăng vụ, đưa diện tích gieo trồng màu lương thực - thực phẩm lên 3.000 - 5.000 ha.
- Đưa tổng đàn gia súc - gia cầm đến năm 2005 - 2010 đạt 47.500 con (2005), trong đó Heo là 22.000 con và Bò: 500 con và 221.000 con (năm 2010).

Bố trí một số diện tích thích hợp xung quanh thị trấn, các trung tâm xã hình thành vùng rau, cây kiểng đáp ứng nhu cầu cho cả huyện và khu vực lân cận.

7.4.2.2 Quy hoạch nông nghiệp theo phương án II

7.4.2.2.1 Kế hoạch sản xuất Trồng trọt 2005 và 2010

- Cây Mía:

Diện tích trồng mía ổn định khoảng 4.000 ha năm 2005 và giảm xuống còn 3.000 ha năm 2010, tập trung nhiều nhất ở các xã An Thạnh II, An Thạnh III, An Thạnh Đông và Đại Ân I, vì cây mía có điều kiện thuận lợi để phát triển sau:

- Điều kiện tự nhiên, khí hậu tương đối phù hợp cho việc canh tác mía đạt năng suất cao, người dân có nhiều kinh nghiệm, kỹ thuật canh tác với nhiều mô hình khá tiến bộ.
- Trong tỉnh đã có nhà máy đường có công suất 1.000 - 1.500 tấn mía cây/ngày, giải quyết đầu ra cho phát triển mía nguyên liệu và trong tương lai có thêm nhà máy đường từ Quảng Ngãi về Sóc Trăng.
- Một số giống mía có năng suất, chữ đường cao, sinh trưởng phù hợp với điều kiện tự nhiên ở vùng đất của huyện. Nên tiếp tục qui hoạch hoàn thiện thủy lợi nội đồng, cải tạo vùng đất nguyên liệu, áp dụng các tiến bộ khoa học kỹ thuật vào trong việc canh tác. Mở rộng diện tích trồng các giống mía mới đáp ứng nhu cầu năng suất, phẩm chất và chế biến. Cụ thể hiện nay có các giống mía cho năng

**CHƯƠNG 7. KẾT QUẢ DIỄN HÌNH TRONG PHƯƠNG PHÁP XÂY DỰNG
PHƯƠNG ÁN CHO QUY HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT ĐẠI CẤP HUYỆN Ở ĐỒNG**

suất cao như: ROC16; ROC18; VD86; VN84-4137; K84-200; Quê Đường 1. BẢNG SƠ LƯỢC GIỚI THIỆU
giống Mía Quê Đường chiếm khoảng 80% diện tích.

Bố trí sản xuất diện tích Mía dự kiến phân bố ở các xã năm 2010 theo phương án II như sau:

- Tổng diện tích Mía chỉ còn 3.000 ha.
- Trong đó, thị trấn Cù Lao Dung: 65,5 ha; An Thạnh I: 68,6 ha; An Thạnh II: 768 ha; An Thạnh III: 400 ha; An Thạnh Tây: 189,2 ha; An Thạnh Đông: 719,6 ha; và Đại Ân I: 789,2ha.

- Rau màu:

- Rau màu các loại sẽ đạt đến 3.486 ha trong năm 2005. Diện tích này có được chủ yếu là chuyển từ đất Mía sang đất trồng màu trong những năm đầu.
- Sau đó chuyển dần diện tích rau màu này sang nuôi trồng thủy sản để đến năm 2010 còn ổn định khoảng 1.937,7 ha.

Bố trí sản xuất diện tích rau màu dự kiến phân bố ở các xã, thị trấn năm 2010 theo phương án II như sau:

- Tổng diện tích rau-màu chỉ còn 1.937,7 ha.
- Trong đó, thị trấn Cù Lao Dung: 110,1 ha; An Thạnh I: 250,4 ha; An Thạnh II: 309 ha; An Thạnh III: 397 ha; An Thạnh Nam: 10 ha; An Thạnh Tây: 283,2 ha; An Thạnh Đông: 260,4 ha; và Đại Ân I: 317,5ha.

- Cây ăn trái:

- Cây ăn trái là thế mạnh trong những năm đầu quy hoạch theo chủ trương chung của huyện sẽ chuyển thành vườn chuyên canh và trồng tập trung ở hai xã An Thạnh I, An Thạnh Tây, một phần thị trấn Cù Lao Dung, đầu cồn xã An Thạnh Đông và đầu Cồn xã Đại Ân I.
- Phát triển mạnh diện tích trồng cây ăn trái là chủ trương phát triển kinh tế vườn và kết hợp với du lịch vùng đất cồn.
- Đối với vườn cây lâu năm đầu tư cải tạo hết diện tích vườn tạp hiện còn 450 ha và nâng chất lượng vườn cây ăn trái hiện có trở thành vườn chuyên canh cây ăn trái chuyển từ đất màu, đất mía sang để đến năm 2005, có tổng số diện tích khoảng 2.300 ha và đạt 2.500 ha trong năm 2010.
- Quy hoạch mạng lưới sản xuất giống cây ăn trái.

Bố trí sản xuất diện tích cây ăn trái dự kiến phân bố ở các xã, thị trấn năm 2010 theo phương án II như sau:

- Tổng diện tích cây ăn trái đạt 2.500 ha.
- Trong đó, thị trấn Cù Lao Dung: 90 ha; An Thạnh I: 803 ha; An Thạnh II: 200 ha; An Thạnh III: 20 ha; An Thạnh Nam: 10 ha (trồng vườn chung quanh thổ cư); An Thạnh Tây: 632 ha; An Thạnh Đông: 380 ha; và Đại Ân I: 365 ha.

7.4.2.2.2 Kế hoạch sản xuất Chăn nuôi 2005 và 2010

- Hướng dẫn khuyến khích các hộ dân phát triển chăn nuôi theo hướng nuôi kết hợp (mô hình VAC) áp dụng các loại con giống gia súc - gia cầm hướng cải tiến, tăng trọng nhanh, có hiệu quả kinh tế sau dịch cúm gà.
- Đưa tổng đàn gia súc - gia cầm đến năm 2005 - 2010 đạt:

Năm 2005:- Đàn heo: 22.000 con

- Đàn bò: 500 con

- Đàn gia cầm: 25.000 con

Năm 2010:- Đàn heo: 40.000 con

- Đàn bò: 1.000 con

- Đàn gia cầm: 180.000 con

Table 7.5

Hạng mục	Tổng diện tích	Phân theo đơn vị hành chính xã							
		Thị trấn CLD	An Thạnh I	An Thạnh II	An Thạnh III	An Thạnh Nam	An Thạnh Tây	An Thạnh ông	ại Ân I
continued on next page									

Đất nông nghiệp	13124,1	345,6	1334	1747	2195	2472	1283,4	1850,4	1896,7
1. Đất trồng cây hàng năm	4937,7	175,6	319	1077	797	10	472,4	980	1106,7
1.1 Chuyên mía	3000	65,5	68,6	768	400	-	189,2	719,6	789,2
1.2 Cây hàng năm	1937,7	110,1	250,4	309	397	10	283,2	260,4	317,5
2. Đất trồng cây lâu năm	2686,4	100	835	225	48	27	651	410,4	390
2.1 Dừa	136	8	27,6	23	15	15	17	20,4	10
2.2 Cây ăn trái	2500	90	803	200	20	10	632	380	365
2.3 Cây lâu năm khác	50,4	2	4,4	2	13	2	2	10	15
3. Đất thủy sản	5500	70	180	445	1350	2435	160	460	400
3.1 Đất chuyên nuôi cá	500	70	180	30	-	-	160	60	-
3.2 Đất nuôi tôm	5000	-	-	415	1350	2435	-	400	400

Table 7.6

7.4.2.3 Điều kiện và giải pháp cho phương án II

7.4.2.3.1 Phân bố

Theo kết quả quy hoạch của phương án II là sẽ giảm mô hình truyền thống canh tác mía nên diện tích được phân bổ cho mía đến năm 2010 là 3.000ha, trong khi đó thì diện tích trồng cây ăn trái phát triển đến khoảng 2.500 ha, thủy sản phát triển 5.500 ha cho nuôi tôm sú và các nước ngọt giống như phương án I. Kết quả quy hoạch theo phương án này được phân bổ theo sau:

- Trên vùng đất đầu cồn của Cù Lao Dung thuộc xã An Thạnh I và phần của An Thạnh Tây giáp thị trấn Cù Lao Dung có nước ngọt, đất có tầng phèn sâu, có hệ thống đê bao hoàn chỉnh nên bố trí trồng các loại cây ăn trái có giá trị kinh tế và thị trường nhưng nhạy cảm với điều kiện tự nhiên như: Nhãn, Sầu riêng, Mãng cụt, kết hợp với xoài, và cây có múi như Cam, Quýt, Bưởi. Song song đó có thể xen

CHƯƠNG 7. KẾT QUẢ ĐIỂN HÌNH TRONG PHƯƠNG PHÁP XÂY DỰNG PHƯƠNG ÁN CHO QUY HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT ĐẠI CẤP HUYỆN Ở ĐỒNG

lần ít rau màu như Bắp lai, đậu nành, đậu xanh trong diện tích nhỏ. Trong vùng này người dân có thể kết hợp với nuôi cá và tôm càng xanh cho các loại cây lá không có chứa tinh dầu, riêng các khu vực trồng cây có chứa tinh dầu như Cam, Bưởi, Quýt thì hệ thống thủy sản nuôi kết hợp phải tách ra riêng. (phần chi tiết mô hình VAC trình bày trong phần IV giải pháp).

- Khu vực phía Nam của xã An Thạnh I giáp luôn đến nửa xã của An Thạnh Tây, Thị trấn Cù Lao Dung, đầu cồn xã An Thạnh Đông là vùng đất có nước ngọt, nhưng đất có chứa tầng sinh phèn tiềm tàng nằm cận nên khó bố trí các cây ăn trái nhạy với phèn ngoại trừ phải đầu tư cao mới trồng được. Do đó đề nghị bố trí các loại cây ăn trái có điều kiện chịu đựng môi trường nhưng lại có hiệu quả và nằm trong các loại trái cây mà Bộ NN&PTNT sẽ đầu tư trong thời gian tới đó là: Xoài cát Hoà lộc, Nhãn xuống cơm vàng hay tiêu da bò, Sápô, Vú sữa. Trong vùng này khác với phương án I là khu vực trồng mía sẽ được thay thế bằng cây ăn trái dọc theo tuyến đường đi của thị trấn và An Thạnh Tây (xem bản đồ quy hoạch phương án II). Ngoài ra vẫn tiến hành đa dạng hóa cây trồng trong nông hộ bằng cách là phát triển từng diện tích nhỏ rau màu như Bắp lai, Dưa hấu, Khoai lang, và trong vườn vườn của vùng này có thể kết hợp nuôi cá hay tôm càng xanh để người dân tăng thu nhập theo hệ thống VAC (phần chi tiết mô hình VAC trình bày trong phần IV giải pháp).
- Khu vực giữa cồn của xã An Thạnh Đông, phía đầu của xã An Thạnh II và đầu xã Đại Ân I là vùng đất có phèn tiềm tàng hiện diện trong khoảng 60-80 cm, nhưng là vùng có chế độ nước ngọt không đều, tùy theo điều kiện thời tiết hàng năm mà có năm có nước mặn trong mùa khô khi thời gian mưa đến chậm ở vùng đầu nguồn, do đó sẽ bố trí các loại cây hàng năm có giá trị kinh tế nhưng chịu được điều kiện lợ như: mía, Bắp lai, đậu xanh, đậu nành, mè, Khoai, đồng thời cũng xen ít cây ăn trái như măng cầu ta, vú sữa, xoài, nhãn. Do đó khu vực này chủ yếu là bố trí mía và màu.
- Khu vực đất và bãi bồi ngoài đê tả-hữu thì phí trên gần đầu cồn sẽ bố trí nuôi cá công nghiệp như cá tra, cá basa. Phía dưới tiếp giáp vùng mặn lợ thì bố trí nuôi tôm càng xanh do vùng này nước ngọt chưa đảm bảo quanh năm nên không thích hợp cho các tra hay basa. Vùng ngoài đê phía Nam thì sẽ bố trí nuôi trồng thủy sản nước lợ ngọt như cá kèo, cua... Vùng cửa sông và bờ biển sẽ phát triển tái lập rừng ngập mặn.
- Khu vực phía Nam của huyện Cù Lao Dung có thời gian mặn lợ trong năm nhất là vào mùa nắng nên theo hướng quy hoạch phát triển và khai thác tiềm năng thì vùng này được bố trí khai thác nuôi trồng thủy sản nước lợ, trong đó chủ yếu là nuôi tôm sú theo định hướng thâm canh có đầu tư. Tuy nhiên trong phương án này thì dọc theo các trục lộ chính của 3 cồn thì vẫn giữ canh tác mía và cây ăn trái với diện tích nhiều hơn từ diện tích màu để đạt diện tích cây ăn trái là 2500 ha để duy trì diện tích theo quy hoạch đồng thời cũng phủ màu xanh trong vùng nuôi tôm rộng lớn (xem bản đồ quy hoạch phương án II). Còn lại là các vùng nuôi tôm theo hướng phát triển từng bước lan dần từ các sông vào phí trong.

Sự phân bố chi tiết các mô hình theo quy hoạch của phương án II được trình bày trong bản đồ quy hoạch sử dụng đất đai đến năm 2010 của huyện Cù Lao Dung (Hình 6.3).

7.4.2.3.2 Giải pháp đề nghị

Trong phương án II vấn đề quan trọng là quy hoạch diện tích mía giảm lại nhưng cũng duy trì diện tích tương đối để cung cấp lượng lớn nguyên liệu mía cho các nhà máy đường hiện có và tương lai của tỉnh Sóc Trăng, vì dân vùng Cù Lao Dung có truyền thống canh tác mía, công lao động tương đối không đòi hỏi cao, nhất là khâu chăm sóc, do đó có tiềm năng triển vọng lớn. Tuy nhiên khi đề xuất phương án này vẫn đề thị trường ổn định cho cây Mía còn nhiều bấp bênh ở Việt Nam nói chung và ở Tỉnh Sóc Trăng nói riêng. Do đó các giải pháp cho phương án này được đề xuất như sau:

- Giải pháp về vốn: chủ yếu là vốn cho vay trong việc chuyển đổi và phát triển từ các mô hình canh tác kém hiệu quả thiếu tập trung sang các mô hình hiệu quả như: nuôi tôm, chuyển dịch trồng các loại cây ăn trái có giá trị và hiệu quả cao. Việc đầu tư này chủ yếu là đầu tư cho phần xây dựng cơ bản ban đầu cho nuôi tôm và xây dựng vùng cây ăn trái chuyên canh. Đối với cây ăn trái thì theo phương án II này đã tăng lên hơn nên chi phí vốn đầu tư của phương án này sẽ cao hơn phương án I khi mà diện

tích trồng mía đầu tư thấp, trong khi diện tích vườn cây ăn trái tăng lên nên vốn đầu tư sẽ cao hơn. Cây mía và rau màu thì người dân ở đây có khả năng phát triển bình thường, nhu cầu về vốn đầu tư không bức thiết lắm. Phần chi tiết về vốn được trình bày ở phần sau.

- Giải pháp về kiến thức chuyên môn: Khi chuyển đổi cơ cấu theo mô hình canh tác chuyên canh, nhất là cây ăn trái và chuyên nuôi tôm công nghiệp, đòi hỏi phải có đầu tư kiến thức chuyên môn. Các cơ sở và hoạt động của Trung tâm khuyến nông và khuyến ngư là những hoạt động có hiệu quả trong công tác chuyển đổi này. Đây là vấn đề cần quan tâm. Ngoài ra khi phát triển thành vùng cây ăn trái lớn hơn sẽ tập trung nhiều kiến thức chuyên môn để canh tác có hiệu quả.
- Giải pháp về thị trường: Đối với tôm thì thị trường không khó khăn lắm, mặc dù hiện nay thị trường tôm đang giảm giá, tuy nhiên trong tương lai thì sản phẩm này vẫn có khả năng tiêu thụ được trong nội địa lẫn quốc tế. Riêng đối với các sản phẩm của cây ăn trái và nhất là mía sẽ gặp nhiều khó khăn. Tuy nhiên đối với cây ăn trái thì hiện nay Bộ Nông Nghiệp và Phát triển Nông thôn đã xác định ra được 11 loại cây ăn để cạnh tranh, do đó trong phương án này các loại cây ăn trái được bố trí quy hoạch ở Cù Lao Dung cũng nằm trong 11 loại cây chiến lược mà trong tương lai ta sẽ đưa vào cạnh tranh khi gia nhập hoàn toàn AFTA và WTO. Theo kế hoạch thì Bộ NN&PTNT sẽ tập trung đầu tư khoa học và khuyến nông cho các nhóm cây chiến lược này, nên trong phương án này diện tích vườn cây ăn trái tăng là có chiều hướng hợp lý hơn phương án I. Trong khi đó thì thị trường cho rau màu vẫn có khả năng nhất là Bắp lai, đậu xanh, đậu nành và mè cũng là những mặt hàng có khả năng có thị trường trong tương lai. Đối với cây mía thì còn lệ thuộc vào quá nhiều khâu ngoài thị trường nên các giải pháp cho cây mía hiện nay cũng đang gặp nhiều khó khăn, mặc dù phương án này chọn ưu tiên cho cây mía như là nguồn cung cấp nguyên liệu cho nhà máy đường.
- Giải pháp về môi trường: Trong phương án II này thì diện tích nuôi trồng thủy sản sẽ gia tăng rất lớn trong thời gian tới nên vấn đề môi trường chất lượng nước của vùng nuôi tôm là cần được quan tâm giống như phương án I. Giải pháp cho vấn đề này là việc phát triển từng bước, phân chia giữa các khu vực nuôi tôm và trồng trọt. Một thuận lợi lớn trong vấn đề này là hệ thống sông rạch rất chằng chịt, các hộ nông dân đều có những bờ bao riêng nên việc quản lý nước cũng tương đối dễ dàng, Đồng thời đây là vùng cửa sông nên vấn đề giao lưu nguồn nước rất lớn và khả năng hoà loãng và rửa trôi các chất thải từ nuôi tôm ra biển được nhanh hơn và hiệu quả hơn. Do đó việc xây dựng hệ thống đê bao và thủy lợi kết hợp hoàn chỉnh sẽ kiểm soát được vấn đề phát triển vùng rộng lớn nuôi tôm.

CHƯƠNG 7. KẾT QUẢ DIỄN HÌNH TRONG PHƯƠNG PHÁP XÂY DỰNG
PHƯƠNG ÁN CHO QUY HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT ĐẠI CẤP HUYỆN Ở ĐỒNG
RẰNG SÔNG CỬU LONG

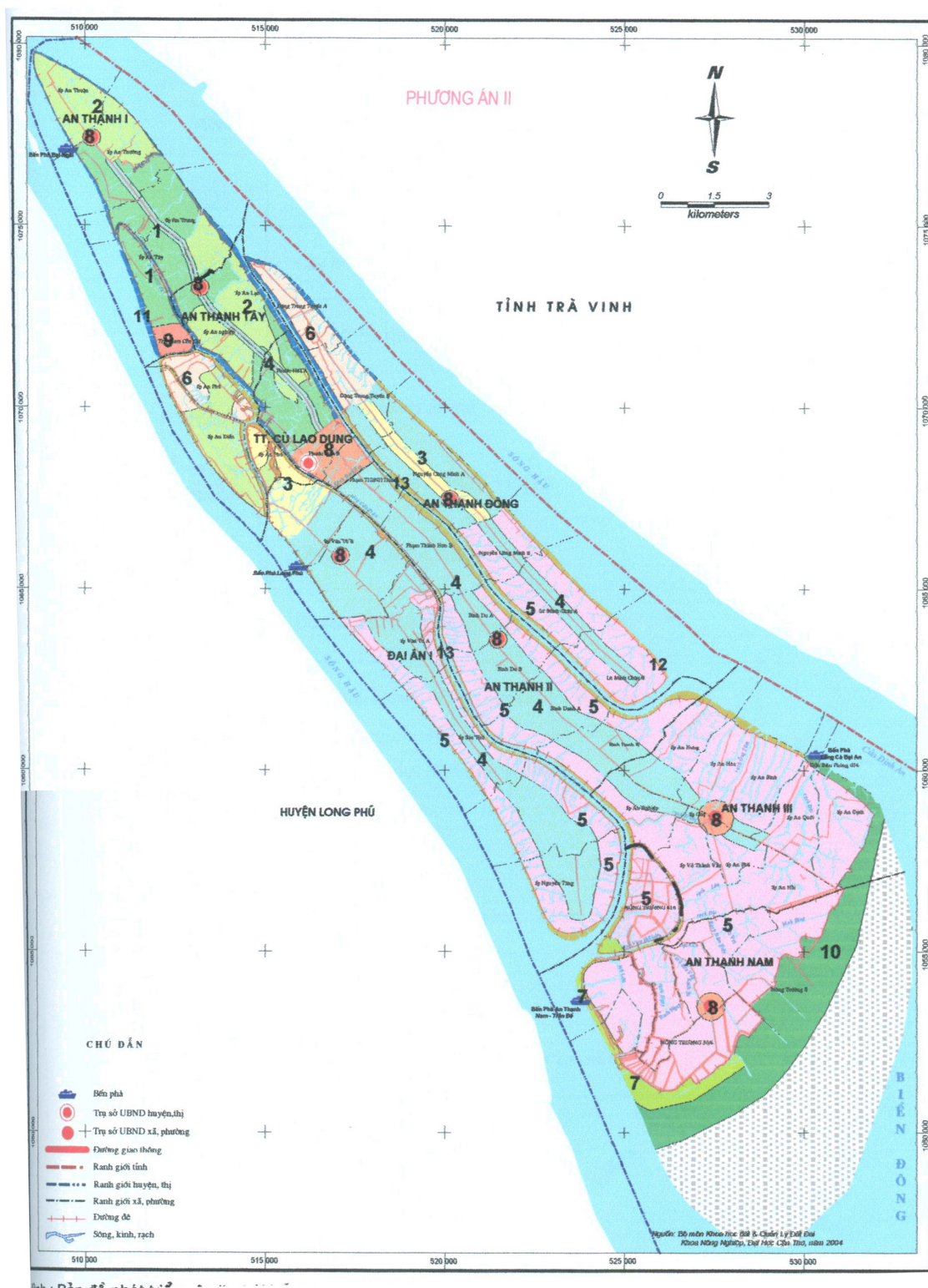


Figure 7.3

Hình 6.3: Bản đồ quy hoạch sử dụng đất huyện Cù Lao Dung, Sóc Trăng theo phương án II

7.4.3 Phương án III

Với phương án này quy hoạch sử dụng đất Nông ngư nghiệp của huyện Cù Lao Dung đáp ứng các mục tiêu sau:

7.4.3.1 Mục tiêu

* Mục tiêu tổng quát:

- Duy trì diện tích quy hoạch của các loại đất lâm nghiệp và loại đất ngoài nông nghiệp.
- Giữ ổn định diện tích trồng cây ăn trái theo hướng phát triển vườn vùng cù lao theo định hướng phát triển của huyện. Giữ diện tích mía và màu ở mức thấp do thị trường đầu ra không ổn định.
- Định hướng phát triển tăng diện tích nuôi trồng thủy sản để phát huy thế mạnh vùng cù lao ven biển có nguồn tài nguyên nước lợ, mặn.

* Mục tiêu cụ thể:

- Xây dựng vùng chuyên canh cây ăn trái với diện tích 2.200 ha năm 2005 và tăng lên 2.500 ha năm 2010.
- Xây dựng vùng trồng mía chuyên canh giảm diện tích xuống còn 2.500 ha năm 2010, để duy trì đủ cung cấp nguyên liệu cho các nhà máy đường hiện tại.
- Phấn đấu đạt diện tích nuôi trồng thủy sản 6.500 ha năm 2010, trong đó có 6.000 ha nuôi tôm sú công nghiệp và 500 ha nuôi cá theo mương vườn và nuôi thâm canh dọc theo các tuyến đê tả-hữu của vùng ngọt đầu cồn.
- Cây màu lương thực - thực phẩm chỉ còn lại khoảng 1.437 ha, nên tập trung chỉ đạo hướng dẫn canh tác các loại màu có giá trị kinh tế, ngắn ngày, luân canh tăng vụ, đưa diện tích gieo trồng màu lương thực - thực phẩm lên 3.000 - 4.000 ha.
- Đưa tổng đàn gia súc - gia cầm đến năm 2005 - 2010 đạt 47.500 con (2005), trong đó Heo là 22.000 con và Bò: 500 con và 221.000 con (năm 2010).

Bố trí một số diện tích thích hợp xung quanh thị trấn, các trung tâm xã hình thành vùng rau, cây kiểng đáp ứng nhu cầu cho cả huyện và khu vực lân cận.

7.4.3.2 Quy hoạch nông nghiệp theo phương án III

7.4.3.2.1 Kế hoạch sản xuất Trồng trọt 2005 và 2010

- Cây Mía:

Diện tích trồng mía 4.000 ha năm 2005 và giảm xuống còn 2.500 ha năm 2010, tập trung chủ yếu ở các xã An Thạnh II, An Thạnh III, An Thạnh Đông và Đại Ân I, vì cây mía có điều kiện thuận lợi để phát triển sau:

- Điều kiện tự nhiên, khí hậu tương đối phù hợp cho việc canh tác mía đạt năng suất cao, người dân có nhiều kinh nghiệm, kỹ thuật canh tác với nhiều mô hình khá tiên bộ.
- Trong tỉnh đã có nhà máy đường có công suất 1.000 - 1.500 tấn mía cây/ngày, giải quyết đầu ra cho phát triển mía nguyên liệu.
- Một số giống mía có năng suất, chữ đường cao, sinh trưởng phù hợp với điều kiện tự nhiên ở vùng đất của huyện. Nên tiếp tục qui hoạch hoàn thiện thủy lợi nội đồng, cải tạo vùng đất nguyên liệu, áp dụng các tiến bộ khoa học kỹ thuật vào trong việc canh tác. Mở rộng diện tích trồng các giống mía mới đáp ứng nhu cầu năng suất, phẩm chất và chế biến. Cụ thể hiện nay có các giống mía cho năng suất cao như: ROC16; ROC18; VD86; VN84-4137; K84-200; Quế Đường 11. Hiện nay diện tích trồng giống Mía Quế Đường chiếm khoảng 80% diện tích.

**CHƯƠNG 7. KẾT QUẢ DIỄN HÌNH TRONG PHƯƠNG PHÁP XÂY DỰNG
PHƯƠNG ÁN CHO QUY HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT ĐẠI CẤP HUYỆN Ở ĐỒNG**

Bố trí sản xuất diện tích Mía dự kiến phân bố ở các xã năm 2010 theo phương ~~án II~~ **ĐẠI AN I: CỬU LONG**

- Tổng diện tích Mía chỉ còn 3.000 ha.
- Trong đó, thị trấn Cù Lao Dung: 65,5 ha; An Thạnh I: 68,6 ha; An Thạnh II: 648 ha; An Thạnh III: 200 ha; An Thạnh Tây: 189,2 ha; An Thạnh Đông: 619,6 ha; và Đại An I: 709,2ha.

- Rau màu:

- Rau màu các loại sẽ đạt đến 3.486 ha trong năm 2005. Diện tích này có được chủ yếu là chuyển từ đất Mía sang đất trồng màu trong những năm đầu.
- Sau đó chuyển dần diện tích rau màu này sang nuôi trồng thủy sản để đến năm 2010 còn ổn định khoảng 1.437,7 ha.

Bố trí sản xuất diện tích rau màu dự kiến phân bố ở các xã, thị trấn năm 2010 theo phương án II như sau:

- Tổng diện tích rau-màu chỉ còn 1.437,7 ha.
- Trong đó, thị trấn Cù Lao Dung: 110,1 ha; An Thạnh I: 250,4 ha; An Thạnh II: 299 ha; An Thạnh III: 257 ha; An Thạnh Tây: 283,2 ha; An Thạnh Đông: 110,4 ha; và Đại An I: 127,5ha.

- Cây ăn trái:

- Cây ăn trái là thế mạnh trong những năm đầu quy hoạch theo chủ trương chung của huyện sẽ chuyển thành vườn chuyên canh và trồng tập trung ở hai xã An Thạnh I, An Thạnh Tây, một phần thị trấn Cù Lao Dung, đầu cồn xã An Thạnh Đông và đầu Cồn xã Đại An I.
- Phát triển mạnh diện tích trồng cây ăn trái là chủ trương phát triển kinh tế vườn và kết hợp với du lịch vùng đất cồn.
- Đối với vườn cây lâu năm đầu tư cải tạo hết diện tích vườn tạp hiện còn 450 ha và nâng chất lượng vườn cây ăn trái hiện có trở thành vườn chuyên canh cây ăn trái chuyển từ đất màu, đất mía sang để đến năm 2005, có tổng số diện tích khoảng 2.300 ha và đạt 2.500 ha trong năm 2010.
- Quy hoạch mạng lưới sản xuất giống cây ăn trái.

Bố trí sản xuất diện tích cây ăn trái dự kiến phân bố ở các xã, thị trấn năm 2010 theo phương án II như sau:

- Tổng diện tích cây ăn trái đạt 2.500 ha.
- Trong đó, thị trấn Cù Lao Dung: 90 ha; An Thạnh I: 803 ha; An Thạnh II: 190 ha; An Thạnh III: 20 ha; An Thạnh Tây: 632 ha; An Thạnh Đông: 380 ha; và Đại An I: 385 ha.

7.4.3.2.2 Kế hoạch sản xuất Chăn nuôi 2005 và 2010

- Hướng dẫn khuyến khích các hộ dân phát triển chăn nuôi theo hướng nuôi kết hợp (mô hình VAC) áp dụng các loại con giống gia súc - gia cầm hướng cải tiến, tăng trọng nhanh, có hiệu quả kinh tế sau dịch cúm gà.
- Đưa tổng đàn gia súc - gia cầm đến năm 2005 - 2010 đạt:

Năm 2005:- Đàn heo: 22.000 con

- Đàn bò: 500 con

- Đàn gia cầm: 25.000 con

Năm 2010:- Đàn heo: 40.000 con

- Đàn bò: 1.000 con

- Đàn gia cầm: 180.000 con

Table 7.7

Hạng mục	Tổng diện tích	Phân theo đơn vị hành chính xã							
		Thị trấn CLD	An Thạnh I	An Thạnh II	An Thạnh III	An Thạnh Nam	An Thạnh Tây	An Thạnh ông	ại Ân I
continued on next page									

Đất nông nghiệp	13124,1	345,6	1334	1747	2195	2472	1283,4	1850,4	1896,7
1. Đất trồng cây hàng năm	3937,7	175,6	319	947	457	-	472,4	730	836,7
1.1 Chuyên mía	2500	65,5	68,6	648	200	-	189,2	619,6	709,2
1.2 Cây hàng năm	1437,7	110,1	250,4	299	257	-	283,2	110,4	127,5
2. Đất trồng cây lâu năm	2686,4	100	8345	215	48	17	651	410,4	410
2.1 Dừa	136	8	27,6	23	15	15	17	20,4	10
2.2 Cây ăn trái	2500	90	803	190	20	-	632	380	385
2.3 Cây lâu năm khác	50,4	2	4,4	2	13	2	2	10	15
3. Đất thủy sản	6500	70	180	585	1690	2455	160	710	650
3.1 Đất chuyên nuôi cá	500	70	180	30	-	-	160	60	-
3.2 Đất nuôi tôm	6000	-	-	555	1690	2455	-	650	650

Table 7.8

7.4.3.3 Điều kiện và giải pháp cho phương án III

7.4.3.3.1 Phân bố

Theo kết quả quy hoạch của phương án III là sẽ giảm mô hình truyền thống canh tác mía xuống thấp nên diện tích phân bổ cho mía đến năm 2010 chỉ còn 2.500ha, trong khi đó thì diện tích trồng cây ăn trái vẫn giữ 2.500 ha giống như phương án II, nhưng thủy sản phát triển lớn hơn với diện tích tăng lên 6.500 ha cho nuôi tôm sú và các nước ngọt, trong đó tôm sú là 6.000 ha. Kết quả quy hoạch theo phương án này được phân bổ theo sau:

- Trên vùng đất đầu cồn của Cù Lao Dung thuộc xã An Thạnh I và phần của An Thạnh Tây giáp thị trấn Cù Lao Dung có nước ngọt, đất có tầng phèn sâu, có hệ thống đê bao hoàn chỉnh được bố trí giống như phương án II.

CHƯƠNG 7. KẾT QUẢ DIỄN HÌNH TRONG PHƯƠNG PHÁP XÂY DỰNG PHƯƠNG ÁN CHO QUY HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT ĐẠI CẤP HUYỆN Ở ĐỒNG

- Khu vực phía Nam của xã An Thạnh I giáp luôn đến nửa xã của An Thạnh II và xã Đại An I là vùng đất có nước ngọt, nhưng đất có chứa tầng sinh phèn tiềm tàng nằm cận nên khó bố trí các cây ăn trái nhạy với phèn ngoại trừ phải đầu tư cao mới trồng được nên được bố trí quy hoạch giống phương án II.
- Khu vực giữa cồn của xã An Thạnh Đông, phía đầu của xã An Thạnh II và đầu xã Đại An I là vùng đất có phèn tiềm tàng hiện diện trong khoảng 60-80 cm, nhưng là vùng có chế độ nước ngọt không đều, tùy theo điều kiện thời tiết hàng năm mà có năm có nước mặn trong mùa khô khi thời gian mưa đến chậm ở vùng đầu nguồn, do đó sẽ bố trí giống phương án II.
- Khu vực đất và bãi bồi ngoài đê tả-hữu thì phí trên gần đầu cồn sẽ bố trí giống phương án II.
- Khu vực phía Nam của huyện Cù Lao Dung có thời gian mặn lợ trong năm dài nhất là vào mùa nắng nên theo hướng quy hoạch phát triển và khai thác tiềm năng thì vùng này được bố trí khai thác nuôi trồng thủy sản nước lợ, trong đó chủ yếu là nuôi tôm sú theo định hướng thâm canh có đầu tư. Tuy nhiên trong phương án này khác với phương án I và II là dọc theo các trục lộ chính của 3 cồn không còn giữ canh tác mía và cây ăn trái nữa do diện tích nuôi tôm tăng lên đồng thời cũng khó mà ngăn được người dân nuôi tôm khi tôm có hiệu quả kinh tế cao (xem bản đồ quy hoạch phương án III).

Sự phân bố chi tiết các mô hình theo quy hoạch của phương án III được trình bày trong bản đồ quy hoạch sử dụng đất đai đến năm 2010 của huyện Cù Lao Dung (Hình 6.4).

7.4.3.3.2 Giải pháp đề nghị

Trong phương án III vấn đề quan trọng là quy hoạch diện tích thủy sản tăng lên ở mức cao và diện tích mía giảm lại nhưng cũng duy trì diện tích tương đối để cung cấp lượng lớn nguyên liệu mía cho các nhà máy đường hiện có và tương lai của tỉnh Sóc Trăng, vì dân vùng Cù Lao Dung có truyền thống canh tác mía, công lao động tương đối không đòi hỏi cao, nhất là khâu chăm sóc. Tuy nhiên khi đề xuất phương án này vấn đề thị trường ổn định cho cây Mía còn nhiều bất ổn, ở Việt Nam nói chung, và ở Tỉnh Sóc Trăng nói riêng. Do đó các giải pháp cho phương án này được đề xuất như sau:

- Giải pháp về vốn: chủ yếu là vốn cho vay trong việc chuyển đổi và phát triển từ các mô hình canh tác kém hiệu quả thiếu tập trung sang các mô hình hiệu quả như: nuôi tôm, chuyển dịch trồng các loại cây ăn trái có giá trị và hiệu quả cao. Việc đầu tư này chủ yếu là đầu tư cho phần xây dựng cơ bản ban đầu cho nuôi tôm và xây dựng vùng cây ăn trái chuyên canh. Đối với nuôi tôm trong phương án III này đã tăng lên hơn nên chi phí vốn đầu tư của phương án này sẽ cao hơn phương án I và II, khi mà diện tích trồng mía đầu tư thấp, trong khi diện tích vườn cây ăn trái tăng lên nên vốn đầu tư sẽ cao hơn. Nhất là đối với nuôi trồng thủy sản khi mà diện tích tăng lên chiếm gần phân nửa diện tích nông nghiệp. Cây mía và rau màu thì người dân ở đây có khả năng phát triển bình thường, nhu cầu về vốn đầu tư không bức thiết lắm. Phần chi tiết về vốn được trình bày ở phần sau.
- Giải pháp về kiến thức chuyên môn: Khi chuyển đổi cơ cấu theo mô hình canh tác chuyên canh, nhất là cây ăn trái và chuyên nuôi tôm công nghiệp, đòi hỏi phải có đầu tư kiến thức chuyên môn. Các cơ sở và hoạt động của Trung tâm khuyến nông và khuyến ngư là những hoạt động có hiệu quả trong công tác chuyển đổi này. Trong phương án này thì hoạt động công tác khuyến ngư quan trọng hơn do mở rộng thêm diện tích nuôi tôm, do đó phải hình thành nên các khóa tập huấn cho người nuôi tôm cũng như hình thành tổ chuyên môn hỗ trợ kỹ thuật nuôi tôm và xem đây như là một hoạt động tư vấn cho vùng nuôi tôm của cơ quan quản lý thủy sản. Ngoài ra khi phát triển thành vùng cây ăn trái lớn hơn sẽ tập trung nhiều kiến thức chuyên môn về canh tác có hiệu quả.
- Giải pháp về thị trường: Đối với tôm thì thị trường không khó khăn lắm, mặc dù hiện nay thị trường tôm đang giảm giá, tuy nhiên trong tương lai thì sản phẩm này vẫn có khả năng tiêu thụ được trong nội địa lẫn quốc tế. Riêng đối với các sản phẩm của cây ăn trái và nhất là mía sẽ gặp nhiều khó khăn. Đối với cây ăn trái thì hiện nay Bộ Nông Nghiệp và Phát triển Nông thôn đã xác định ra được 11 loại cây ăn trái để cạnh tranh, do đó trong phương án này các loại cây ăn trái được bố trí quy hoạch ở Cù Lao Dung cũng nằm trong 11 loại cây chiến lược mà trong tương lai ta sẽ đưa vào cạnh tranh khi gia nhập hoàn toàn AFTA và WTO. Theo kế hoạch thì Bộ NN&PTNT sẽ tập trung đầu tư khoa học và

khuyến nông cho các nhóm cây chiến lược này, nên trong phương án này diện tích vườn cây ăn trái tăng là có chiều hướng hợp lý hơn phương án I. Trong khi đó thì thị trường cho rau màu vẫn có khả năng nhất là Bắp lai, đậu xanh, đậu nành và mè cũng là những mặt hàng có khả năng có thị trường trong tương lai. Đối với cây mía thì còn lệ thuộc vào quá nhiều khâu ngoài thị trường nên các giải pháp cho cây mía hiện nay cũng đang gặp nhiều khó khăn, mặc dù phương án này không chọn cây mía ưu tiên mà chỉ là nguồn cung cấp nguyên liệu cho nhà máy đường.

- Giải pháp về môi trường: Trong phương án III này thì diện tích nuôi trồng thủy sản sẽ gia tăng rất lớn trong thời gian tới so với phương án I và II, nên vấn đề môi trường chất lượng nước của vùng nuôi tôm là cần được quan tâm. Giải pháp cho vấn đề này là việc phát triển từng bước, phân chia giữa các khu vực nuôi tôm và trồng trọt thành 2 vùng rõ rệt và có kỹ thuật quản lý khác nhau. Tuy nhiên, một thuận lợi rất lớn trong vấn đề môi trường khi phát triển lớn diện tích nuôi tôm là hệ thống sông rạch rất chằng chịt, các hộ nông dân đều có những bờ bao riêng nên việc quản lý nước cũng tương đối dễ dàng. Đồng thời đây là vùng cửa sông nên vấn đề giao lưu nguồn nước rất lớn và khả năng hoà loãng và rửa trôi các chất thải từ nuôi tôm ra biển được nhanh hơn và hiệu quả hơn. Do đó việc xây dựng hệ thống đê bao và thủy lợi kết hợp hoàn chỉnh sẽ kiểm soát được vấn đề phát triển vùng rộng lớn nuôi tôm.

**CHƯƠNG 7. KẾT QUẢ DIỄN HÌNH TRONG PHƯƠNG PHÁP XÂY DỰNG
PHƯƠNG ÁN CHO QUY HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT ĐẠI CẤP HUYỆN Ở ĐỒNG
BÀNG SÔNG CỬU LONG**

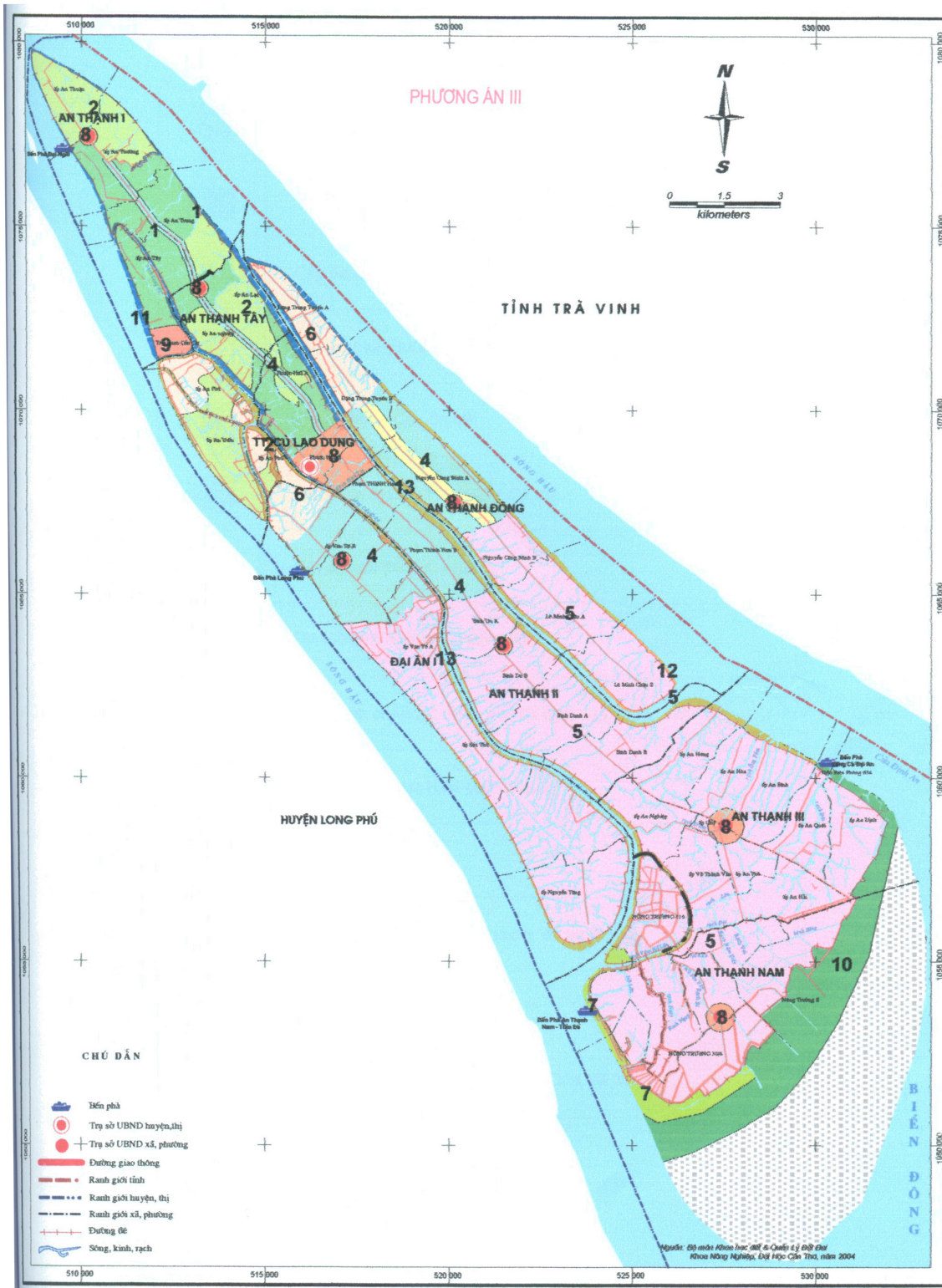


Figure 7.4

Hình 6.4: Bản đồ quy hoạch sử dụng đất huyện Cù Lao Dung, Sóc Trăng theo phương án III

7.5 HIỆU QUẢ CỦA QUY HOẠCH

7.5.1 Hiệu quả kinh tế mô hình

Khi quy hoạch đến năm 2010, một số cơ cấu cây trồng sẽ được thay thế bằng các mô hình nuôi tôm bán thâm canh và quảng canh cải tiến. Để đánh giá hiệu quả nuôi tôm quảng canh cải tiến so với các mô hình khác, kết quả điều tra cho thấy nếu nuôi tôm quảng canh cải tiến thì đầu tư cao khoảng 44 triệu/ha, tuy nhiên cho lợi nhuận khá cao 50 triệu/ha so với các mô hình khác. Nếu trồng lúa chỉ lợi khoảng 2 triệu đồng/ha; cây ăn trái khoảng; màu hay dây thuốc cá khoảng 24 triệu đồng/ha; trong khi đó trồng mía hiện nay chỉ lợi khoảng 13 triệu đồng/ha (số liệu điều tra thực tế năm 2002). Chi tiết các tính toán trình bày trong Bảng 6.9.

Bảng 6.9: Hiệu quả kinh tế của từng mô hình huyện Cù Lao Dung (đồng)

Kiểu sử dụng	Vật tư	Tổng thu	Thuê lao động	Lao động gia đình	Lợi nhuận có lao động gia đình/ha	Lợi nhuận Không lao động gia đình/ha
Lúa	1.919.864	4.620.034	601.868	972.835	1.125.467	2.098.302
Thuốc Cá	6.448.187	33.518.135	2.309.326	1.527.461	23.233.161	24.760.622
Cây ăn trái	3.248.031	28.196.135	305.450	1.107.731	23.534.923	24.642.654
Màu	5.943.279	33.894.982	3.203.405	3.711.111	21.037.187	24.748.298
Mía	7.708.258	32.259.851	10.849.789	2.150.833	11.550.972	13.701.804
Tôm QCCT	44.135.974	94.764.316	373.977	1.847.348	48.407.017	50.254.365

Table 7.9

Ngoài ra trong năm 2003, Phòng Nông nghiệp - Địa chính huyện Cù Lao Dung đã tiến hành một nghiên cứu các mô hình hiệu quả trong toàn huyện và đã đưa ra một số mô hình đang được người dân áp dụng. Hầu hết các mô hình có hiệu quả hiện nay trong hệ thống canh tác của nông hộ là chăn nuôi heo (quy mô khoảng 10-20 con/hộ), bò (10 con/hộ; chỉ khảo sát 1 hộ) và các cây trồng cạn như: Khoai lang, Bắp-dưa hấu, Bắp-bí đỏ, Bắp lai, Bắp lai-dậu xanh, và các loại cây ăn trái như: Bưởi, đu đủ, quýt. Kết quả cho thấy các mô hình này thường được áp dụng ở quy mô nhỏ, trung bình khoảng 0,5 đến 1 ha, tuy nhiên có một số hộ đã tăng diện tích khoảng hơn 1ha. Chi tiết các mô hình và hiệu quả kinh tế được trình bày trong Bảng 3.10.

Bảng 6.10 cho thấy các mô hình trồng cây ăn trái đặc biệt là cây có múi như Bưởi, quýt cho lợi nhuận và thu nhập rất cao khoảng 50 triệu đồng/ha. Trong khi đó thì rau màu như Bắp lai trồng xen dưa hấu, Bí, Khoai lang thì cho thu nhập bình quân khoảng 20 triệu - 30 triệu đồng/ha. Nếu trồng chuyên Bắp lai không thì thu nhập không cao lắm. Về chăn nuôi thì chủ yếu là heo và lợi nhuận trung bình thu nhập khoảng 6 triệu/năm/hộ. Đây là nguồn thu nhập thêm và tiết kiệm của gia đình.

Bảng 3.10: Quy mô và hiệu quả kinh tế của các mô hình canh tác huyện Cù Lao Dung năm 2003. (x triệu đồng)

Table 7.10

7.5.2 Hiệu quả sản xuất

Bảng 6.10: Dự kiến quy mô sản xuất và sản phẩm ngành nông nghiệp huyện Cù Lao Dung đến năm 2010

HẠNG MỤC	ĐVT	Năm			Tốc độ phát triển bq (%)		
		2000	2005	2010	01-05	06-10	01-10
I. Giá trị sản xuất nông lâm ngư (giá CD 94)	Tr. đồng	280722	258140	476314	97,90	113,05	106,05
continued on next page							

**CHƯƠNG 7. KẾT QUẢ DIỄN HÌNH TRONG PHƯƠNG PHÁP XÂY DỰNG
PHƯƠNG ÁN CHO QUY HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT ĐẠI CẤP HUYỆN Ở ĐỒNG**

- Chăn nuôi	“	5,43	15,19	26,79	-	BẮNG SÔNG CỬU LONG	
* Thủy sản	“	5,50	21,17	89,02	-	-	-
* Lâm nghiệp	“	4,79	5,26	13,56	-	-	-

Table 7.11

7.5.3 Hiệu quả Xã hội:

- Việc chuyển dịch cơ cấu từ độc canh cây lúa trong mùa mưa, sang mô hình trồng 1 màu và cây ăn trái sẽ tạo thêm thu nhập để nâng cao mức sống gia đình, đặc biệt khi kết hợp kinh tế vườn cây ăn trái với du lịch sinh thái vườn sẽ tạo thêm nhiều dịch vụ phục vụ du lịch ngoài nông nghiệp sẽ tăng thêm việc làm cho người dân trong vùng..
- Sự chuyển đổi những vùng canh tác cây trồng rau màu và các loại cây khác sang 1 vụ màu hay cá trong mùa mưa và nuôi tôm trong mùa khô trong vùng ảnh hưởng mặn trong mùa nắng sẽ tạo công ăn việc làm, tăng thu nhập trên 1 ha diện tích canh tác, góp phần xóa đói, giảm nghèo, nâng cao đời sống kinh tế - văn hóa - xã hội cho đại bộ phận nhân dân, chuyển canh màu góp phần thúc đẩy nhanh tiến trình phát triển của một huyện vừa phát triển.

Đồng thời phát huy được thế mạnh của nguồn tài nguyên nước mặn cho các vùng ven biển, quy hoạch chuyển cơ cấu sang chuyên canh nuôi tôm kết hợp với các loại thủy sản khác sẽ là nguồn thu nhập lớn cho huyện giúp huyện có điều kiện tăng cường và cải thiện đời sống xã hội nhân dân trong huyện ngày càng cao.

7.5.4 Dự báo tác động môi trường

7.5.4.1 Khi chuyển đổi một diện tích lớn từ môi trường ngọt sang môi trường mặn lợi để nuôi trồng thủy sản sẽ có không ít nhiều ảnh hưởng đến môi trường đất và nước trong quá trình nuôi tôm. Do đó khi thực hiện quy hoạch sẽ có một số dự báo sau đây về mặt môi trường:

- Tài nguyên thiên nhiên sẽ có sự thay đổi loài sinh vật thủy sản từ môi trường ngọt sang lợi mặn khi gia tăng diện tích nuôi tôm các vùng phía dưới của huyện thuộc các xã An Thạnh III, An Thạnh Nam, An Thạnh Đông, Đại Ân I. Thay đổi phương cách quản lý nước và thay đổi cơ cấu cây trồng kèm theo thay đổi các loại thực vật nước ngọt.
- Khi chuyển đổi sang nuôi tôm công nghiệp thì về lâu dài chất lượng đất sẽ chuyển dần sang đất bị mặn hóa và bị sodic hóa làm đất khó canh tác được các cây trồng khác.
- Nếu quá trình chuyển đổi sang nuôi tôm trên một diện tích lớn từ 618 ha lên 5.000 đến 6.000 ha năm 2010, nếu không có chính sách và quy định cụ thể sẽ gây hiện tượng ô nhiễm môi trường chất lượng nước và đem lại hậu quả là tôm sẽ bị bệnh chết với điều kiện môi trường này gây thiệt hại môi trường và vật chất cho người dân. Đặc biệt là khi tiến hành nuôi tôm thâm canh.
- Các vùng đào vuông tôm khi bên dưới có chứa phèn tiềm tàng hay hoạt động thì khi lên vuông tôm sẽ đưa đất phèn tiềm tàng lên mặt để bao và đất sẽ bị oxi hóa tạo ra các muối phèn và khi mưa đến sẽ rửa các muối phèn làm ô nhiễm kinh mương hay xuống các ao nuôi làm môi trường nước trong vuông sẽ bị xấu đi.
- Quá trình nuôi tôm trên diện rộng nếu không có các giải pháp về quản lý nước và mùa vụ sẽ là nơi có môi trường cho các dịch bệnh tồn tại và phát triển liên tục trong mùa sau.
- Các trại tôm giống không được quan tâm và kiểm soát đúng mức sẽ là điểm khởi đầu cho dịch bệnh tôm trong vùng.
- Sự gia tăng dân số, đô thị quá trong thời gian tới sẽ làm gia tăng lượng rác và nước thải sẽ có ảnh hưởng đến toàn môi trường nước của huyện Cù Lao Dung

- Vì vậy nhiệm vụ bảo vệ môi trường phòng chống dịch bệnh cho tôm và các loài thủy sản khác được coi là quan trọng và cấp bách trước khi phát triển trên diện rộng.

Index of Keywords and Terms

Keywords are listed by the section with that keyword (page numbers are in parentheses). Keywords do not necessarily appear in the text of the page. They are merely associated with that section. *Ex.* apples, § 1.1 (1) **Terms** are referenced by the page they appear on. *Ex.* apples, 1

C Chỉ dẫn, nội dung, phương pháp lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đai, § 4(59)

K Kết quả, quy hoạch sử dụng đất đai, đồng bằng sông Cửu Long, § 7(153)

P Phương pháp tổng hợp, quy hoạch, tài nguyên đất đai, § 6(143)

Q Quy hoạch, đất đai, hệ thống của FAO, § 5(101)

T Tính chất, mục tiêu, phạm vi, con người, quy hoạch sử dụng đất đai, § 2(3)

V Vấn đề cơ bản, quy hoạch sử dụng, nguồn tài nguyên đất đai, § 3(17)

Attributions

Collection: *Quy hoạch sử dụng đất đai*

Edited by: PGS. TS. Lê Quang Trí

URL: <http://cnx.org/content/col10904/1.1/>

License: <http://creativecommons.org/licenses/by/3.0/>

Module: "Mở đầu"

By: PGS. TS. Lê Quang Trí

URL: <http://cnx.org/content/m30138/1.1/>

Page: 1

Copyright: PGS. TS. Lê Quang Trí

License: <http://creativecommons.org/licenses/by/3.0/>

Module: "Tính chất – mục tiêu – phạm vi – con người quy hoạch sử dụng đất đai"

By: PGS. TS. Lê Quang Trí

URL: <http://cnx.org/content/m31105/1.1/>

Pages: 3-16

Copyright: PGS. TS. Lê Quang Trí

License: <http://creativecommons.org/licenses/by/3.0/>

Module: "Các vấn đề cơ bản cho quy hoạch sử dụng bền vững nguồn tài nguyên đất đai"

By: PGS. TS. Lê Quang Trí

URL: <http://cnx.org/content/m30448/1.1/>

Pages: 17-58

Copyright: PGS. TS. Lê Quang Trí

License: <http://creativecommons.org/licenses/by/3.0/>

Module: "Một số chỉ dẫn về nội dung và phương pháp lập quy hoạch và kế hoạch sử dụng đất đai ở Việt Nam"

By: PGS. TS. Lê Quang Trí

URL: <http://cnx.org/content/m30150/1.1/>

Pages: 59-100

Copyright: PGS. TS. Lê Quang Trí

License: <http://creativecommons.org/licenses/by/3.0/>

Module: "Quy hoạch sử dụng đất đai theo hệ thống của FAO (1993)"

By: PGS. TS. Lê Quang Trí

URL: <http://cnx.org/content/m29974/1.1/>

Pages: 101-141

Copyright: PGS. TS. Lê Quang Trí

License: <http://creativecommons.org/licenses/by/3.0/>

Module: "Thực hiện phương pháp tổng hợp cho quy hoạch sử dụng bền vững nguồn tài nguyên đất đai"

By: PGS. TS. Lê Quang Trí

URL: <http://cnx.org/content/m30019/1.1/>

Pages: 143-151

Copyright: PGS. TS. Lê Quang Trí

License: <http://creativecommons.org/licenses/by/3.0/>

Module: "Kết quả điển hình trong phương pháp xây dựng phương án cho quy hoạch sử dụng đất đai cấp huyện ở đồng bằng sông Cửu Long"

By: PGS. TS. Lê Quang Trí

URL: <http://cnx.org/content/m30638/1.1/>

Pages: 153-193

Copyright: PGS. TS. Lê Quang Trí

License: <http://creativecommons.org/licenses/by/3.0/>

About Connexions

Since 1999, Connexions has been pioneering a global system where anyone can create course materials and make them fully accessible and easily reusable free of charge. We are a Web-based authoring, teaching and learning environment open to anyone interested in education, including students, teachers, professors and lifelong learners. We connect ideas and facilitate educational communities.

Connexions's modular, interactive courses are in use worldwide by universities, community colleges, K-12 schools, distance learners, and lifelong learners. Connexions materials are in many languages, including English, Spanish, Chinese, Japanese, Italian, Vietnamese, French, Portuguese, and Thai. Connexions is part of an exciting new information distribution system that allows for **Print on Demand Books**. Connexions has partnered with innovative on-demand publisher QOOP to accelerate the delivery of printed course materials and textbooks into classrooms worldwide at lower prices than traditional academic publishers.