

# HIỆN TRẠNG SỬ DỤNG ĐẤT NỘI THỊ TRONG QUÁ TRÌNH ĐÔ THỊ HÓA Ở THÀNH PHỐ THÁI NGUYÊN

Trần Việt Khanh<sup>1</sup>, Lê Quang Tiến<sup>2</sup>

## SUMMARY

*Recently, Thainguyen city develops rapidly and became a center of Socio - Economy in North-Eastern region of Vietnam. During urbanization have a thing that concern about land use. In this article the author anylize the land use in Thainguyen city and its conditions to use land in ubanization processing in some years after becoming the second degree of city range*

## 1. ĐẶT VẤN ĐỀ

Nằm ở phía bắc thủ đô Hà Nội, với nhiều tiềm năng và thế mạnh, ngay từ khi thành lập thành phố Thái Nguyên đã phát triển nhanh chóng trở thành một trung tâm kinh tế - xã hội và công nghiệp quan trọng của cả nước. Tháng 10 năm 2002, thành phố Thái Nguyên được công nhận là đô thị loại hai. Điều này đã khẳng định sự phát triển nhanh chóng và đúng hướng của thành phố Thái Nguyên. Cùng với sự phát triển chung, diện tích đất nội thị của thành phố cũng có sự thay đổi, chu chuyển cho phù hợp với quy hoạch phát triển đô thị. Từ một thành phố với diện tích nhỏ bé (năm 1962) đến nay thành phố đã được mở rộng với diện tích 18970,48 ha (trong đó có 6080,71 ha đất nội thị). Tuy nhiên, bên cạnh những chu chuyển tích cực giúp cho việc sử dụng đất hợp lý còn có những khó khăn trong quá trình sử dụng và định hướng sử dụng. Để tương xứng với một đô thị loại hai, đòi hỏi thành phố phải có chiến lược quy hoạch phát triển kinh tế - xã hội ở nhiều lĩnh vực, trong đó điều quan trọng là vấn đề quy hoạch đất nội thị hợp lý và hiệu quả.

## 2. PHƯƠNG PHÁP NGHIÊN CỨU

Trong quá trình nghiên cứu chúng tôi sử dụng các phương pháp nghiên cứu cụ thể sau:

- Phương pháp thống kê;
- Phương pháp phân tích - so sánh;
- Phương pháp thành lập bản đồ,
- Phương pháp khảo sát thu thập và xử lý số liệu thực địa.

## 3. KẾT QUẢ NGHIÊN CỨU VÀ THẢO LUẬN

### 3.1. Hiện trạng sử dụng các loại đất nội thị thành phố

#### a. Đất chuyên dùng

Thành phố Thái Nguyên là một trung tâm công nghiệp của cả nước, để đáp ứng nhu cầu phát triển của thành phố cùng với việc tăng trưởng dân số mỗi năm, các nhu cầu về

<sup>1</sup> Đại học Thái Nguyên

<sup>2</sup> Phòng Tài nguyên và Môi trường TP Thái Nguyên

đời sống, sinh hoạt xã hội ngày càng tăng. Thành phố đã chú trọng đến việc đầu tư xây dựng, mở rộng hệ thống giao thông, xây dựng mới các trung tâm văn hoá thể thao...

Tổng diện tích đất chuyên dùng là 1538,28 ha chiếm 8,11% diện tích đất tự nhiên. Trong đó: Phường Cam Giá có diện tích đất chuyên dùng lớn nhất do đây là nơi tập trung của các nhà máy công nghiệp sản xuất gang thép. Phường Túc Duyên có diện tích đất chuyên dùng nhỏ nhất. Đất chuyên dùng được chia ra theo các mục đích sử dụng như: đất xây dựng, đất làm đường giao thông và các loại đất chuyên dùng khác. Diện tích đất chuyên dùng thành phố Thái Nguyên phân theo đơn vị phường năm 2008 được chúng tôi tổng kê theo bảng 1.

**Bảng 1: Đất chuyên dùng chia theo các đơn vị hành chính năm 2008**

| STT | Phường          | Đất chuyên dùng (ha) |                |                      |
|-----|-----------------|----------------------|----------------|----------------------|
|     |                 | Đất xây dựng         | Đất giao thông | Đất chuyên dùng khác |
| 1   | Trung Vương     | 43,4                 | 19,16          | 1,61                 |
| 2   | Tân Long        | 16,03                | 32,65          | 1,87                 |
| 3   | Quán Triều      | 70,1                 | 29,97          | 1,19                 |
| 4   | Quang Vinh      | 20,42                | 20,42          | 4,08                 |
| 5   | Quang Trung     | 42,24                | 29,27          | 1,35                 |
| 6   | Hoàng Văn Thụ   | 32,86                | 23,86          | 0,67                 |
| 7   | Đồng Quang      | 21,46                | 35,14          |                      |
| 8   | Phan Đình Phùng | 35,39                | 40,84          | 0,63                 |
| 9   | Túc Duyên       | 8,71                 | 30,66          | 1,74                 |
| 10  | Tân Thịnh       | 90,39                | 46,37          | 0,68                 |
| 11  | Gia Sáng        | 83,8                 | 32,28          | 1,16                 |
| 12  | Tân Lập         | 42,6                 | 33,46          | 4,31                 |
| 13  | Phú Xá          | 56,64                | 60,38          | 4,32                 |
| 14  | Cam Giá         | 166,72               | 50,36          | 3,65                 |
| 15  | Trung Thành     | 34,76                | 24,44          | 0,79                 |
| 16  | Hương Sơn       | 18,28                | 25,5           | 2,19                 |
| 17  | Tân Thành       | 21,89                | 25,98          | 0,64                 |
| 18  | Thịnh Đán       | 55,74                | 70,04          | 11,16                |
|     | <b>Tổng số</b>  | <b>861,43</b>        | <b>630,78</b>  | <b>42,04</b>         |

Nguồn: Phòng TNMT - UBND TPTN

Nhìn chung, đất chuyên dùng năm 2008 tăng 64,03 ha ngoài việc sử dụng diện tích đất chuyên dùng luân chuyển nội bộ, diện tích đất chuyên dùng còn được lấy từ đất nông nghiệp: 34,74 ha; đất lâm nghiệp: 2,86 ha; đất ở 8,46 ha; đất chưa sử dụng 1,33 ha.

Theo chúng tôi, việc sử dụng đất chuyên dùng của thành phố trong thời gian qua đã đạt được một số hiệu quả nhất định, song vẫn còn nhiều bất cập với một số nguyên nhân sau:

- Công tác quản lý đất thực hiện còn chưa chặt chẽ.
- Một số cơ quan sử dụng diện tích đất xây dựng chưa hiệu quả, đôi khi việc sử dụng của các cơ quan còn sai mục đích.
- Tỷ lệ sử dụng đất giao thông chưa cao, chỉ đạt khoảng 40% so với yêu cầu về tỷ lệ đất giao thông cần thiết, mật độ đường giao thông chính chỉ đạt 2,23 km/km<sup>2</sup>, việc xây dựng đường ô bàn cờ còn chưa đáp ứng được nhu cầu phát triển đô thị, việc giải toả đền bù đất giao thông còn gặp nhiều khó khăn.
- Đất di tích lịch sử bị lấn chiếm, do các hộ dân ở xung quanh tự ý lấn chiếm xây dựng nhà ở.

**b. Đất ở đô thị**

Khu vực dân cư nội thị hiện tại có tổng diện tích 1086.09 chiếm 5,73% diện tích đất tự nhiên. Trong đó phường Phan Đình Phùng có diện tích lớn nhất 141,13 ha, phường Trung Vương có diện tích đất ở nhỏ nhất 22,99 ha. Do sự phát triển của dân số làm cho nhu cầu về đời sống xã hội, nhu cầu về nhà ở cho nhân dân trở thành vấn đề nóng bỏng, sự gia tăng dân số nội thị gây sức ép đáng kể về diện tích đất ở, do vậy việc sử dụng các loại đất khác vào mục đích đất ở đô thị là không thể tránh khỏi.

Năm 2008, diện tích đất ở đô thị tăng 16,2 ha, chủ yếu là để xây dựng các khu dân cư.

**Bảng 2: Diện tích các khu dân cư xây dựng tăng thêm trong năm 2008**

| TT | Khu dân cư                           | Diện tích (ha) |
|----|--------------------------------------|----------------|
| 1  | Phường Trung Vương                   | 0.24           |
| 2  | Phường Gia Sảng                      | 4.48           |
| 3  | Phường Đồng Quang                    | 0.54           |
| 4  | Phường Tân lập                       | 2.52           |
| 5  | Phường Quán Triều                    | 0.28           |
| 6  | Phường Quang Vinh                    | 0.32           |
| 7  | Nam DHTN-phường Tân Thịnh            | 2.17           |
| 8  | Sau chợ Minh Cầu                     | 0.65           |
| 9  | Dường Bắc Nam-phường Phan Đình Phùng | 1.06           |
| 10 | Số 5 phường Phan Đình Phùng          | 1.77           |
| 11 | Phường Túc Duyên                     | 1.92           |
|    | <b>Tổng số</b>                       | <b>16,2</b>    |

(Nguồn: UBND TP TN)

Về không gian, đất ở đô thị phân bố phân thành 2 khu chính:

- Khu vực trung tâm thành phố: bao gồm các phường Trung Vương, Phan Đình Phùng, Hoàng Văn Thụ, Đồng Quang, Quang Trung. Diện tích đất ở khu vực này chiếm 32% diện tích đất tự nhiên do các khu vực này được quy hoạch chi tiết. Dân cư ở các

khu vực này phân bố chủ yếu dọc theo các trục đường chính: đường Hoàng Văn Thụ, đường Cách mạng tháng 8, đường 74B kéo dài, đường Minh Cầu, đường Lương Ngọc Quyến và phân bố tại các khu dân cư dọc theo các trục đường dân sinh trong phường.

- Khu vực ngoại vi trung tâm thành phố gồm 12 phường còn lại. Nhìn chung các khu đất ở này cũng giống khu đất ở khu vực trung tâm nhưng mật độ tập trung dân cư thấp hơn. Tại khu vực này, công tác quy hoạch chi tiết toàn thành phố chưa thực hiện hoặc mới bắt đầu thực hiện vì thế đất ở khu này thường sử dụng theo hướng tự phát, trừ một số khu đất ở bám theo các trục lộ giao thông chính.

Nhìn chung công tác thu hồi đất ở đô thị để sử dụng cho mục đích công cộng khác đang gặp nhiều khó khăn như việc xây dựng tuyến đường tránh quốc lộ 3 đi qua các phường Tân Thịnh, Tân Long và một số xã ngoại thành. Công tác quản lý đất còn yếu, không quản lý được giá cả đất ở, gây tình trạng ảo về đất ở, nhiều diện tích đất ở đô thị tập trung trong tay một số người không có nhu cầu đất ở, trong khi một số người có nhu cầu thật sự về đất ở nhưng lại không được đáp ứng.

Việc giải quyết các nhu cầu về đất ở cho nhân dân nội thị là hết sức cần thiết, đòi hỏi công tác quản lý đất đai ngày càng chặt chẽ. Việc giao đất cho các mục đích sử dụng, nhất là đối với đất ở nội thị cần phải tuân thủ đầy đủ các nguyên tắc của pháp luật.

c. Đất sản xuất nông nghiệp

Thành phố Thái Nguyên là trung tâm công nghiệp của cả nước nên tốc độ đô thị hoá đang phát triển mạnh mẽ. Cùng với sự phát triển của thành phố diện tích đất nông nghiệp trong nội thị cũng giảm đi đáng kể do chuyển sang các loại đất chuyên dùng và đất ở. Hiện tại thành phố có 2549,35 ha đất nông nghiệp - chiếm 13,44% diện tích tự nhiên, chủ yếu là đất trồng cây hàng năm (lúa, hoa màu, rau xanh...) và diện tích đất vườn tạp (cây ăn quả). Các loại đất này chiếm đến 92,5% diện tích đất nông nghiệp. Đa số đất nông nghiệp tập trung ở 12 phường tiếp giáp với khu vực trung tâm thành phố. Trong tương lai, cùng với quá trình đô thị hóa, diện tích đất nông nghiệp sẽ còn giảm đi nhiều.

**Bảng 3: Cơ cấu đất nông nghiệp theo đơn vị hành chính**

| STT | Phường          | Đất nông nghiệp (ha)   |                       |               |                      |
|-----|-----------------|------------------------|-----------------------|---------------|----------------------|
|     |                 | Đất trồng cây hàng năm | Đất trồng cây lâu năm | Mặt nước NTTS | Đất nông nghiệp khác |
| 1   | Trung Vương     | 0,81                   | 1                     | 0,71          |                      |
| 2   | Tân Long        | 31,13                  | 51,71                 | 5,07          |                      |
| 3   | Quán Triều      | 53,7                   | 51,03                 | 6,15          |                      |
| 4   | Quang Vinh      | 128,77                 | 41,77                 | 2,91          |                      |
| 5   | Quang Trung     | 18,52                  | 26,31                 | 2,47          |                      |
| 6   | Hoàng Văn Thụ   | 7,8                    | 0,38                  | 6,72          |                      |
| 7   | Đồng Quang      | 36,93                  | 12,18                 |               |                      |
| 8   | Phan Đình Phùng | 10,21                  | 0,64                  |               |                      |
| 9   | Túc Duyên       | 122,13                 | 0,77                  | 6,12          |                      |
| 10  | Tân Thịnh       | 78,04                  | 78,89                 | 3,09          |                      |
| 11  | Gia Sàng        | 88,91                  | 90,31                 | 7,34          |                      |
| 12  | Tân Lập         | 94,62                  | 95,45                 | 6,28          |                      |
| 13  | Phú Xá          | 89,05                  | 119,19                | 7,54          | 3.64                 |

|    |                |                |                |               |             |
|----|----------------|----------------|----------------|---------------|-------------|
| 14 | Cam Giá        | 234,15         | 164,69         | 23,77         |             |
| 15 | Trung Thành    | 92,84          | 72,76          | 10,54         |             |
| 16 | Hương Sơn      | 130,52         | 90,4           | 15,19         |             |
| 17 | Tân Thành      | 69,75          | 83,85          | 3,5           |             |
| 18 | Thịnh Đán      | 159,38         | 127,76         | 8,69          |             |
|    | <b>Tổng số</b> | <b>1447,26</b> | <b>1109,09</b> | <b>116,09</b> | <b>3,64</b> |

Nguồn: Phòng TNMT – TPTN

Một nguyên nhân khác làm giảm diện tích đất nông nghiệp là do người dân tự ý chuyển đổi mục đích sử dụng hoặc sử dụng đất sai mục đích, chẳng hạn như từ đất nông nghiệp trồng lúa chuyển đổi sang trồng màu, trồng rau hoặc từ đất vườn tạp chuyển sang đất xây dựng nhà ở.

#### d. Đất lâm nghiệp

Đất lâm nghiệp trong nội thị không nhiều với diện tích 342,53 ha chiếm 1,81% diện tích đất tự nhiên. Một số phường không có diện tích đất lâm nghiệp (phường Trưng Vương, phường Túc Duyên). Trong tương lai diện tích loại đất này cũng sẽ giảm do nhu cầu phát triển của đô thị.

Hiện nay hiệu quả việc sử dụng, khai thác đất lâm nghiệp còn chưa cao, một số người dân tự ý chuyển đổi mục đích sử dụng đất lâm nghiệp sang các mục đích khác. Do đó, cần có hướng sử dụng loại đất này một cách hợp lý như chuyển thành đất công viên cây xanh hoặc rừng phòng hộ, chống lũ cho khu vực ven sông để đảm bảo cảnh quan tự nhiên cho thành phố.

#### e. Đất chưa sử dụng

Khu vực nội thị thành phố có 138,59 ha đất chưa sử dụng chiếm 0,73% diện tích tự nhiên, trong đó tập trung nhiều ở 12 phường ngoại vi khu vực trung tâm. Phường Gia Sàng có diện tích đất chưa sử dụng nhiều nhất chiếm 0,1% diện tích tự nhiên. Trong tương lai, đất chưa sử dụng sẽ bị chuyển dần sang các loại đất chuyên dùng và đất ở.

**Bảng 4: Tổng hợp hiện trạng sử dụng đất nội thị thành phố Thái Nguyên**

| Số TT | Các loại đất             | Diện tích (ha) |
|-------|--------------------------|----------------|
| 1     | Đất chuyên dùng          | 1538,28        |
| 2     | Đất lâm nghiệp           | 342,53         |
| 3     | Đất ở                    | 1086,09        |
| 4     | Đất sản xuất nông nghiệp | 2549,35        |
| 5     | Đất chưa sử dụng         | 138,59         |
|       | <b>Tổng cộng</b>         | <b>5654,84</b> |

### 3.2. Một số biện pháp sử dụng đất hiệu quả

Theo chúng tôi, để sử dụng đất nội thị hiệu quả hơn cần thực hiện một số biện pháp sau:

- Thực hiện tốt công tác quy hoạch, trong đó quy hoạch tổng thể phải mang tính lâu dài và đảm bảo phát triển bền vững. Nếu như quy hoạch tổng thể không có tầm nhìn xa sẽ dẫn đến nhiều bất cập trong quá trình hoàn chỉnh quy hoạch chi tiết, quá trình quản lý, xây dựng và đặc biệt là ảnh hưởng đến bộ mặt và tình hình phát triển của thành phố.

- Thực hiện tốt các dự án phát triển giao thông đô thị, xử lý chất thải, xây dựng hệ thống cấp điện, nước, thông tin, chợ và các thể chế văn hoá; tập trung hoàn thiện đường

nội thị, via hè, chỉnh trang đô thị, phát triển giao thông nông thôn. Từng bước giảm dần làng trong phố như hiện nay. Chấn chỉnh công tác quản lý đất nội thị.

- Chú ý dành quỹ đất để xây dựng kết cấu hạ tầng và công trình phúc lợi công cộng, các công trình văn hoá, trường học .

- Đổi mới công tác tổ chức và bộ máy quản lý tài nguyên cấp vĩ mô cũng như các cấp cơ sở, tạo điều kiện thuận lợi cho việc giải phóng mặt bằng, đền bù thoả đáng.

Đây là công tác đang gặp nhiều khó khăn đòi hỏi các cơ quan chức năng cần có những phương án hiệu quả và đánh giá đúng giá trị thực tế.

- Tăng cường công tác thanh tra nhà nước trong lĩnh vực quản lý đất đai và các hoạt động sử dụng đất trên địa bàn. Thường xuyên quan tâm, nâng cao trình độ đội ngũ làm công tác thanh tra nâng cao chất lượng hoạt động và hiệu quả trong công tác tiếp dân. Nhận và giải quyết thảo đáng các đơn thư khiếu tố của nhân dân về đất đai.

- Coi trọng công tác tuyên truyền các chủ trương, chính sách của Đảng và nhà nước đến mọi người dân, để họ hiểu và vận dụng đúng các chính sách, quy định về đất đai trong cơ chế thị trường, cần có biện pháp xử lý nghiêm minh các tập thể và cá nhân vi phạm Luật đất đai gây ảnh hưởng xấu đến việc sử dụng đất.

#### 4. KẾT LUẬN

Thành phố Thái Nguyên sau 48 năm xây dựng và trưởng thành đã đạt được nhiều thành tựu khác nhau, xứng đáng là trung tâm chính trị - kinh tế - văn hoá của vùng Đông Bắc Việt nam Cùng với quá trình phát triển của thành phố, tình hình sử dụng đất nội thị cũng có sự thay đổi, không những thể hiện tốc độ đô thị hoá của thành phố mà còn là cơ sở để thành phố định hướng quy hoạch phát triển thành phố trong tương lai. Đa số các loại đất nội thị đều được sử dụng một cách hợp lý, hiệu quả phù hợp với đặc điểm đất đai và sự phát triển của thành phố. Tuy nhiên để tương xứng với tầm vóc của một đô thị mới, trong tương lai vấn đề sử dụng đất thành phố cần phải được nghiên cứu kỹ mi để có định hướng phát triển lâu dài, phù hợp với yêu cầu đô thị hóa và đảm bảo sự phát triển kinh tế xã hội bền vững.

#### TÀI LIỆU THAM KHẢO

1. Đào Công Quỳ, *Quy hoạch phân bố sử dụng đất*, Trường ĐH Nông Nghiệp I Hà Nội, năm 1996
2. Trương Quang Thao, *Nhập môn Đô thị học*, NXB Xây dựng Hà Nội, 2001
3. Trường ĐH Kiến Trúc HN năm 1997: *Quy hoạch xây dựng và phát triển điểm dân cư nông thôn*.
4. UBND Thành phố Thái Nguyên, Báo cáo tóm tắt: *Quy hoạch sử dụng đất đai thành phố Thái Nguyên thời kỳ 2000-2010*.
5. UBND thành phố Thái Nguyên, *Đề án phân loại đô thị*, Tháng 5/2002.
6. UBND Thành phố Thái Nguyên: *Các báo cáo kết quả thực hiện phát triển KT- XH năm 2000 đến năm 2003. Nghị quyết của ban thường vụ về xây dựng thành phố Thái Nguyên giai đoạn 2001- 2005*.