

NGHIÊN CỨU THỰC TRẠNG QUY HOẠCH VÀ THỰC HIỆN QUY HOẠCH MỘT SỐ KHU DÂN CƯ TRÊN ĐỊA BÀN THÀNH PHỐ THÁI NGUYÊN

Mai Quý Tùng^{*}, Hoàng Công Tuấn Anh,
Lê Xuân Trường, Nguyễn Đình Thi
Trường Đại học Nông Lâm - ĐHTH Thái Nguyên

TÓM TẮT

Nhận rõ tầm quan trọng của công tác QHSD đất nói chung, quy hoạch đất ở nói riêng, trên địa bàn thành phố, chúng tôi tiến hành nghiên cứu, đánh giá đề tài "Đánh giá việc quy hoạch và thực hiện quy hoạch một số khu dân cư trên địa bàn giới hạn 2 phường Quang Trung và phường Tân Thịnh.

Mục đích đánh giá việc quy hoạch và thực hiện quy hoạch khu dân cư trên địa bàn giới hạn 2 xã phường: phường Quang Trung và phường Tân Thịnh. Phương pháp nghiên cứu sử dụng 5 phương pháp chính: Phương pháp thu thập tài liệu số liệu, Phương pháp phân tích thống kê, Phương pháp xử lý số liệu, Phương pháp tổng hợp, phân tích, đánh giá, so sánh, Phương pháp điều tra đã ngoại bổ sung.

Kết quả thu được là việc lập và điều chỉnh quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất trên địa bàn phường cũng đã đáp ứng được mong mỏi của người dân, đồng thời quy hoạch cũng đã thể hiện được sự phù hợp với tiềm năng đất đai và nhu cầu phát triển kinh tế xã hội của địa bàn. Trong quá trình thực hiện quy hoạch đã có sự phối hợp chặt chẽ với quy hoạch tổng thể, quy hoạch các ngành, nghề, đồng thời trong quá trình thực hiện có sự kết hợp với các cơ quan, ban ngành cùng sự hỗ trợ tích cực từ người dân, do vậy kết quả đạt được tương đối cao. Tuy nhiên trong quá trình thực hiện quy hoạch vẫn còn những mặt tồn tại và chưa thực hiện được. Kết quả thu được khẳng định được hiệu quả, tiết kiệm chi phí, thời gian và công sức, ứng dụng có thể triển khai rộng rãi.

Từ khóa: Quy hoạch, Quang Trung, Tân Thịnh, đánh giá quy hoạch

ĐẶT VẤN ĐỀ

Quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất là một trong những nội dung quan trọng của quản lý Nhà nước về đất đai. Điều này được thể hiện rõ trong Hiến pháp nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam năm 2013 và Luật Đất đai 2013.

Nhận rõ tầm quan trọng của công tác QHSD đất nói chung, quy hoạch đất ở nói riêng, trên địa bàn thành phố Thái Nguyên đã lập quy hoạch sử dụng đất đến năm 2020 và đưa vào thực hiện từ năm 2011, nhằm đáp ứng chỉ tiêu phát triển kinh tế xã hội tới năm 2020. Tuy nhiên quá trình triển khai và thực hiện công tác quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất nhất là việc thực hiện quy hoạch đất ở đô thị vẫn còn bộc lộ một số tồn tại. Đặc biệt sau khi quy hoạch sử dụng đất được phê duyệt và đưa vào thực hiện, tình hình theo dõi, giám sát việc thực hiện quy hoạch còn nhiều bất cập trong quản lý và sử dụng đất, vì vậy công tác đánh giá quy hoạch sử dụng đất là rất cần thiết.

Việc đánh giá công tác thực hiện quy hoạch có thể cho biết được những thuận lợi và khó khăn, ưu và nhược điểm trong quá trình quy hoạch, để từ đó kịp thời tìm ra các giải pháp giúp cho việc quy hoạch đạt được hiệu quả cao nhất.

Từ những vấn đề nêu trên chúng tôi thực hiện nghiên cứu: "Đánh giá việc quy hoạch và thực hiện quy hoạch một số khu dân cư trên địa bàn thành phố Thái Nguyên" giới hạn trên địa bàn 2 phường: phường Quang Trung, phường Tân Thịnh".

ĐỐI TƯỢNG, NỘI DUNG VÀ PHƯƠNG PHÁP NGHIÊN CỨU

Đối tượng nghiên cứu

Đối tượng nghiên cứu của đề tài là tình hình thực trạng và đánh giá việc thực hiện quy hoạch sử dụng đất một số khu dân cư của thành phố Thái Nguyên, giai đoạn 2011-2020.

Phạm vi nghiên cứu

Phạm vi nghiên cứu của đề tài là phương án quy hoạch và kết quả thực hiện quy hoạch sử dụng

* Tel: 0988 188636

đất một số khu dân cư trên địa bàn Thành phố Thái Nguyên giai đoạn 2010 – 2020

Địa điểm và thời gian tiến hành

Phường Tân Thịnh, phường Quang Trung

Thời gian nghiên cứu từ ngày 01/03/2015 đến 31/12/2015

Phương pháp nghiên cứu

Phương pháp thu thập tài liệu số liệu:

Phương pháp này dùng để thu thập tài liệu, số liệu cần thiết cho việc nghiên cứu.

- Điều kiện tự nhiên: vị trí địa lý, địa hình, khí hậu, thổ nhưỡng.

- Điều kiện kinh tế xã hội: dân số, lao động thực trạng phát triển các ngành kinh tế, cơ sở hạ tầng.

- Tài liệu về phương án sử dụng đất đai của 2 phường: phường Quang Trung, phường Tân Thịnh.

- Tài liệu về kế hoạch sử dụng đất đai của 2 phường.

- Tài liệu về kết quả thực hiện quy hoạch sử dụng đất đai của 2 phường.

Phương pháp phân tích thống kê

Các tài liệu, số liệu được thống kê theo hệ thống các bảng biểu có liên quan tới chuyên đề nghiên cứu nhằm giúp việc nghiên cứu đạt kết quả tốt. Đồng thời có thể tiến hành các công tác nội nghiệp nhằm xử lý, chuyển đổi các số liệu từ phức tạp sang đơn giản tổng quát.

Phương pháp xử lý số liệu

Đây là khâu quan trọng nhất trong quá trình nghiên cứu đánh giá công tác thực hiện quy hoạch sử dụng đất. Các tài liệu, số liệu đã thu thập đòi hỏi cần chọn lọc loại bỏ những yếu tố không cần thiết, lấy các số liệu hợp lý, có cơ sở khoa học và đúng với tình hình thực tế ở địa phương.

Phương pháp tổng hợp, phân tích, đánh giá, so sánh:

Phương pháp này được tiến hành sau khi đã thu thập thống kê đầy đủ các tài liệu số liệu cần thiết từ đó phân tích, tổng hợp, đánh giá so sánh các dữ liệu để rút ra nhận xét về mặt

thuận lợi khó khăn từ đó đưa ra các giải pháp khắc phục, phương pháp này đòi hỏi phải phân tích kỹ lưỡng.

Phương pháp điều tra dã ngoại bổ sung:

Trên cơ sở các tài liệu, số liệu đã thu thập được ở các phòng ban, tiến hành điều tra dã ngoại bổ sung nhằm thống nhất các tài liệu số liệu đã thu thập được. Phát hiện và bổ sung những thiếu sót những chênh lệch giữa thực tế và tài liệu thu thập.

KẾT QUẢ NGHIÊN CỨU VÀ THẢO LUẬN

Cơ cấu diện tích đất đai được thể hiện tại hình:



Hình 1: Cơ cấu đất đai năm 2014 thành phố Thái Nguyên

Hiện trạng sử dụng các loại đất của thành phố được thể hiện với tổng diện tích tự nhiên năm 2014 là 18.630,56 ha, trong đó: nhóm đất nông nghiệp có 12.182,96 ha chiếm 65,39% tổng diện tích tự nhiên, nhóm đất phi nông nghiệp có 6.077,72 ha chiếm 32,62%, nhóm đất chưa sử dụng có 369,88 ha chiếm 1,99% ha tổng diện tích tự nhiên toàn thành phố.

Tình hình thực hiện quy hoạch đất đai dân cư trên địa bàn phường Quang Trung

* Hiện trạng năm 2010 phường Quang Trung có 65,73 ha đất ở tại đô thị, chiếm 43,93% so với đất phi nông nghiệp.

* Trong kỳ quy hoạch đất ở tại đô thị sẽ tăng thêm 30,44 ha được lấy từ các loại đất:

- Đất trồng lúa: 5,39 ha; Đất trồng cây hàng năm còn lại: 1,76 ha; Đất trồng cây lâu năm: 19,00 ha; Đất rừng sản xuất: 1,48 ha; Đất nuôi trồng thủy sản: 0,44 ha; Đất phát triển tầng: 0,32 ha; Đất sông suối: 0,03 ha; Đất chưa sử dụng: 2,02 ha.

- Đến năm 2020 đất ở tại đô thị có 90,52 ha chiếm 45,23% đất phi nông nghiệp; 24,79 ha so với năm 2010.

Bảng 2. Quy hoạch đất ở tại đô thị phường Quang Trung giai đoạn 2011 - 2020

Tên công trình	Diện tích (ha)
Quy hoạch đất ở mới khu dân cư số 4 Hoàng Văn Thụ và Quang Trung	0,62
Quy hoạch đất ở khu dân cư Đại học Sư Phạm	4,02
Quy hoạch đất ở khu dân cư gần phường Tân Thịnh	10,32
Quy hoạch đất ở khu dân cư (Đu án trường THPT SPTN)	3,45
Quy hoạch đất ở khu dân cư dãy Yên Ngựa	1,28
Quy hoạch đất ở đô thị gần City TNHH Thái Hoàng Dương	0,70
Quy hoạch đất ở đô thị gần doanh nghiệp Thái Hải và tái định cư	0,31
Quy hoạch đất ở khu dân cư công ty cây thuốc nước	0,20
Đất ở khác tăng thêm trên địa bàn phường	7,69
Quy hoạch đất ở trong khu đô thị Việt Bắc (tổ 35,36,37,38)	1,55
Tổng cộng	30,44

(Nguồn: UBND phường Quang Trung, điều tra thực tế)

Trong phương án quy hoạch sử dụng đất đã nêu rõ phân kỳ quy hoạch và kế hoạch sử dụng đất như sau:

Đất ở tại đô thị giai đoạn 2011 - 2015 là 81,36 ha chiếm 45,09% đất phi nông nghiệp.

Chỉ tiêu sử dụng đất cụ thể qua các năm: năm 2011 là 65,26 ha; năm 2012: 64,42 ha; năm 2013 67,04 ha; năm 2014: 76,73 ha; năm 2015: 81,36 ha.

Tuy nhiên qua 5 năm thực hiện công tác quy hoạch hầu hết những khu vực quy hoạch đất ở đô thị đều chưa thực hiện được trừ khu dân cư Đại học Sư phạm. kết quả đánh giá được thể hiện qua bảng dưới đây.

Bảng 3: Kết quả thực hiện quy hoạch sử dụng đất ở của Phường Quang Trung giai đoạn 2011 - 2015

STT	Vị trí thực hiện	Diện tích		Chưa thực hiện
		CB	TE	
1	Quy hoạch đất ở mới khu dân cư số 4 Hoàng Văn Thụ và Quang Trung	0,62	0	0,62
2	Quy hoạch đất ở khu dân cư Đại học Sư Phạm	4,02	0	4,02
3	Quy hoạch đất ở khu dân cư gần phường Tân Thịnh	10,32	0	10,32
4	Quy hoạch đất ở khu dân cư (Dự án trường THPT SPTN)	3,45	3,45	0
5	Quy hoạch đất ở khu dân cư dãy Yên Ngựa	1,28	0	1,28
6	Quy hoạch đất ở đô thị gần City TNHH Thái Hoàng Dương	0,70	0	0,70
7	Quy hoạch đất ở đô thị gần doanh nghiệp Thái Hải và tái định cư	0,31	0	0,31
8	Quy hoạch đất ở khu dân cư công ty cây thuốc nước	0,20	0	0,20
9	Đất ở khác tăng thêm trên địa bàn phường	1,69	0	7,69
10	Quy hoạch đất ở trong khu đô thị Việt Bắc (tổ 35,36,37,38)	1,55	0	1,55
Tổng cộng		30,44	3,45	26,99

(UBND phường Quang Trung, điều tra thực tế)

Tình hình thực hiện quy hoạch đất khu dân cư trên địa bàn phường Tân Thịnh

Hiện trạng năm 2010 phường Tân Thịnh có 39,69 ha, chiếm 24,50% diện tích đất đất phi nông nghiệp.

Trong kỳ quy hoạch, đất ở tại đô thị giảm 11,29 ha do chuyển sang các loại đất:

Đất trụ sở cơ quan, công trình sự nghiệp: 1,98 ha

Đất cơ sở sản xuất kinh doanh: 0,25 ha

Đất phát triển hạ tầng: 9,06 ha

Như vậy trong kỳ quy hoạch có 28,40 ha đất ở tại đô thị không thay đổi mục đích sử dụng, chiếm 71,55% so với hiện trạng.

Đồng thời trong kỳ quy hoạch tăng thêm 29,63 ha lấy từ các loại đất:

Đất trồng lúa: 9,76 ha; Đất trồng cây hàng

năm còn lại: 0,39 ha; Đất trồng cây lâu năm :

6,95 ha; Đất có rừng trồng sản xuất: 3,27 ha;

Đất trụ sở cơ quan, công trình sự nghiệp :

0,12 ha; Đất quốc phòng: 0,54 ha; Đất cơ sở,

sản xuất kinh doanh: 0,02 ha; Đất nghĩa trang,

nghĩa địa: 0,08 ha; Đất phát triển hạ tầng: 7,19

ha; Đất chưa sử dụng: 1,31 ha.

Bảng 4. Quy hoạch đất ở tại đô thị phường Tân Thịnh giai đoạn 2011 - 2020

Công trình	Diện tích (ha)
Quy hoạch đất ở khu dân cư số 4 Tân Thịnh	1,60
Quy hoạch đất ở khu dân cư số 3 trong khu trung tâm số 5	1,43
Quy hoạch đất ở số 4	1,30
Quy hoạch đất ở trong khu trung tâm số 5, Trung tâm số 6	8,61
Quy hoạch đất ở trong khu Nam Phố học Thái Nguyên	1,67
Quy hoạch đất ở khu dân cư Tân Thịnh	0,26
Quy hoạch đất ở khu dân cư mới phường Tân Thịnh	3,92
Quy hoạch đất ở trong khu đô thị Tân An Phố	5,65
Tổng cộng	26,45

(Nguồn: UBND phường Tân Thịnh, điều tra thực tế)

Đến năm 2020, đất ở tại đô thị của phường có 58,03 ha (bảng chỉ tiêu cấp thành phố phân bổ), chiếm 25,79% diện tích đất đất phi nông nghiệp.

Thực tăng 18,34 ha so với năm 2010.

Đất ở tại đô thị giai đoạn 2011 - 2015 là 40,08 ha chiếm 26,41% đất phi nông nghiệp.

Chỉ tiêu sử dụng đất cụ thể qua các năm: năm 2011 là 39,69 ha; năm 2012: 41,24 ha; năm 2013: 44,05 ha; năm 2014: 44,16 ha; năm 2015: 49,03 ha.

Tuy nhiên qua 5 năm thực hiện công tác quy hoạch đã quy thực hiện đền bù giải phóng mặt bằng được 2 khu đô thị là khu dân cư số 4 và khu dân cư nam Đại học Thái Nguyên, kết quả đánh giá được thể hiện qua bảng:

Bảng 5. Kết quả thực hiện quy hoạch sử dụng đất ở của Phường Tân Thịnh giai đoạn 2011 - 2015

STT	Vị trí thực hiện	Diện tích		
		QH	TH	Chưa được hiện
1	Quy hoạch đất ở khu dân cư số 4 Tân Thịnh	1,89		1,89
2	Quy hoạch đất khu dân cư ở 3 công khu trong tầm số 6	1,63		1,63
3	Quy hoạch đất ở số 4	1,20	1,2	
4	Quy hoạch đất ở trong khu trung tâm số 5, Trung tâm số 6	8,61		8,61
5	Quy hoạch đất ở trong khu Nam Đại học Thái Nguyên	1,07	1,07	
6	Quy hoạch đất ở khu dân cư Tân Thịnh	0,26		0,26
7	Quy hoạch đất ở khu dân cư mới phường Tân Thịnh	5,92		5,92
8	Quy hoạch đất ở trong khu đô thị Tân An Phú	9,05		9,05
9	Quy hoạch đất ở khu dân cư số 4 Tân Thịnh	1,89		1,89
Tổng cộng		29,63	2,27	27,36

(Nguồn: UBND phường Tân thịnh, điều tra thực tế)

Một số kết quả đạt được khi áp dụng quy hoạch vào quản lý và sử dụng đất tại địa bàn nghiên cứu giai đoạn 2011 - 2015

Việc lập và điều chỉnh quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất trên địa bàn phường cũng đã đáp ứng được mong mỏi của người dân, đồng thời quy hoạch cũng đã thể hiện được sự phù hợp với tiềm năng đất đai và nhu cầu phát triển kinh tế xã hội của phường.

Trong quá trình thực hiện quy hoạch đã có sự phối hợp chặt chẽ với quy hoạch tổng thể, quy hoạch các ngành, nghề, đồng thời trong quá trình thực hiện có sự kết hợp với các cơ quan, ban ngành cùng sự hỗ trợ tích cực từ người dân, do vậy kết quả đạt được tương đối cao. Tuy nhiên trong quá trình thực hiện quy hoạch vẫn còn những mặt tồn tại và chưa thực hiện được.

Những tồn tại trong thực hiện quy hoạch sử dụng đất giai đoạn 2011 - 2015

- Phương án quy hoạch giai đoạn 2011- 2015 chưa sát với nhu cầu thực tế của phường, chưa theo sát được với sự phát triển kinh tế xã hội thành phố nên các chỉ tiêu sử dụng đất được thực hiện không nhiều.

- Việc lập quy hoạch sử dụng đất đến năm 2020 được xây dựng trong điều kiện nền kinh

tế còn chưa ổn định, sức đầu tư và thu hút đầu tư còn hạn chế. Đến nay nền kinh tế đã tương đối ổn định, mức đầu tư phát triển trong mọi lĩnh vực đều tăng, đặc biệt sức hút đầu tư trong lĩnh vực dịch vụ, thương mại... phát triển khá nhanh làm cho các nhu cầu sử dụng đất tăng lên, dẫn đến một số chỉ tiêu sử dụng đất vượt quá chỉ tiêu quy hoạch được duyệt.

- Việc thực hiện các công trình hạng mục phụ thuộc vào nguồn vốn đầu tư. Với sự phát triển khó khăn của nền kinh tế nên nguồn vốn để xây dựng các công trình ít, kéo theo đó các chỉ tiêu quy hoạch xây dựng thực hiện chưa được như phương án đã duyệt.

- Dự báo sự phát triển của xã nhanh hơn nhiều so với thực tế nên việc phân bổ quỹ đất cho các mục đích chưa tương xứng.

Nguyên nhân của những tồn tại trong thực hiện quy hoạch sử dụng đất giai đoạn 2011 - 2015

- Do thiếu vốn: Việc xây dựng, mở rộng và nâng cấp các công trình xây dựng cơ bản giao thông và các công trình công cộng khi đòi hỏi phải có nguồn vốn lớn để đầu tư trong khi nguồn kinh phí của địa phương lại rất hạn hẹp. Việc cấp ngân sách từ trên xuống lại rất nhỏ giọt, chậm chạp nhiều thủ tục rườm rà.

- Do nhận thức: Nhận thức của người dân chưa hiểu rõ về Luật Đất đai đã dẫn đến tình trạng sử dụng đất còn tùy tiện, sai pháp luật.

- Do quản lý: Trước đây, do chủ yếu dựa vào các văn bản, chỉ thị nên việc quản lý đất đai không thống nhất, đồng bộ. Việc nghiêm cấm tự do mua, bán, chuyển nhượng đất và người sử dụng đất không được xác nhận quyền sử dụng đất vẫn còn hạn chế rất lớn quá trình phát triển kinh tế - xã hội trong một thời gian dài, đồng thời làm nảy sinh nhiều vấn đề phức tạp khiến cho việc sử dụng đất kém hiệu quả.

- Do kế hoạch: Việc lập quy hoạch sử dụng đất trước đây đã có, song vẫn chưa sát với thực tế, một số cán bộ quản lý đất đai của xã trình độ chuyên môn vẫn còn chưa cao nên làm cho hiệu quả của việc quản lý đất đai chưa đạt được kết quả như mong muốn.

Bài học kinh nghiệm

+ Quy hoạch sử dụng đất luôn phải gắn bó mật thiết với định hướng phát triển kinh tế xã hội của địa phương đồng thời phải dựa trên những dự báo về sự phát triển dân số và phải căn cứ vào khả năng quỹ đất của địa phương.

+ Quy hoạch sử dụng đất cần phải được phối hợp đồng bộ với quy hoạch khác như: quy hoạch cơ sở hạ tầng (quy hoạch hệ thống giao thông, quy hoạch hệ thống thủy lợi, quy hoạch hệ thống mạng điện), quy hoạch cây trồng vật nuôi, quy hoạch tổng thể phát triển kinh tế xã hội nhằm có một phương án quy hoạch sử dụng đất tốt nhất phù hợp với thực tế của địa phương.

+ Thực hiện quy hoạch sử dụng đất cần phải kết hợp với việc thực hiện các chính sách kinh tế xã hội của địa phương như chính sách dân số- KHHGD, chính sách vốn, chính sách đầu tư, chính sách đất đai, chính sách khoa học kỹ thuật, chính sách thị trường, chính sách xã hội.

Một số giải pháp khắc phục những tồn tại trong quá trình thực hiện quy hoạch sử dụng đất của thành phố Thái Nguyên giai đoạn 2011 - 2015

Về chính sách:

- Tiếp tục đổi mới chính sách, pháp luật cho phù hợp với điều kiện mới như: Chính sách giao đất, chính sách về thuế sử dụng đất, chính sách đền bù..., đặc biệt là pháp luật về đất đai và xây dựng.

- Nâng cao hiệu quả quản lý nhà nước, giám sát việc thực hiện, tăng cường vai trò, trách nhiệm, quyền hạn về xây dựng, phát triển đô thị.

- Có các cơ chế, chính sách thoả đáng nhằm thu hút đầu tư của các doanh nghiệp, các nguồn vốn đầu tư hay các nhà đầu tư đến để thực hiện các dự án xây dựng, sản xuất, kinh doanh, sinh sống tại địa phương.

- Xây dựng các phương án quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất hợp lý sẽ sử dụng hợp lý nguồn tài nguyên, đồng thời còn đáp ứng được các nhu cầu về quản lý, phát triển kinh tế - xã hội, bảo vệ môi trường.

- Tích cực tuyên truyền, phổ biến pháp luật đất đai cho người dân để từ đó có được sự đồng tình, ủng hộ của Nhà nước cũng như của nhân dân trong công tác thực hiện quy hoạch.

Về quản lý sử dụng đất

- Tăng cường năng lực quản lý đất đai cho cán bộ địa phương, nhằm đáp ứng nhu cầu trong công tác quản lý, sử dụng đất đai phục vụ cho sự nghiệp phát triển bền vững nền kinh tế - xã hội của địa phương.

- Hoàn thiện định mức sử dụng đất cho các đối tượng sử dụng và xây dựng khung giá cho thuê hợp lý theo vị trí và mục đích sử dụng, nhằm khuyến khích các nhà đầu tư trong và ngoài nước tham gia đầu tư phát triển kinh tế của xã.

- Tăng cường công tác địa chính ở tỉnh, huyện cũng như ở cấp xã, đảm bảo được yêu cầu của công tác quản lý đất đai. Chú trọng bồi dưỡng nghiệp vụ, chuyên môn và chế độ chính sách cho cán bộ địa chính xã, phường, thị trấn.

- Công khai, minh bạch trong các vấn đề: Bồi thường, giải phóng mặt bằng, hỗ trợ tái định cư. Công khai quy hoạch, kế hoạch cho người dân cùng biết.

Về vốn đầu tư

- Tìm nguồn kinh phí từ phía Nhà nước, tỉnh, huyện... Để xây dựng và phát triển cơ sở hạ tầng như: Giao thông, thủy lợi, trường học, trạm y tế, khu vui chơi giải trí ... Từ đó góp phần nâng cao đời sống vật chất và tinh thần cho nhân dân.

- Tăng cường cho nhân dân vay vốn với lãi suất thấp để phát triển kinh tế gia đình, cũng từ đó đưa nền kinh tế của địa phương phát triển. Huy động tiền vốn và nhân lực trong nhân dân vào các hoạt động sản xuất, kinh doanh, đẩy mạnh phát triển sản xuất để có nguồn lực tài chính, phát huy khai thác hết nguồn lực của địa phương, từ các khoản thuế, các nguồn thu.

- Hỗ trợ nhân dân làm nghề nông nghiệp bằng cách miễn thuế nông nghiệp và giải quyết tốt vấn đề tiêu thụ nông sản, sản phẩm tiểu thủ công nghiệp.

- Tăng cường thu hút nguồn vốn đầu tư từ phía các doanh nghiệp.

VỀ GIẢI PHÁP KỸ THUẬT

- Điều chỉnh các công tác quy hoạch trên địa bàn xã Phú Xá sao cho phù hợp với sự phát triển chung về kinh tế - xã hội, môi trường.

- Thực hiện nghiêm túc quyết định của UBND huyện về việc thu hồi đất để giao cho các công trình, dự án. Kiểm quyết xử lý dứt điểm tình trạng lấn chiếm, sử dụng đất sai mục đích theo sự chỉ đạo của huyện.

- Cần giải quyết nhanh và gọn khâu quy hoạch chi tiết với xây dựng, thực hiện đúng tiến độ của dự án.

- Đầu tư thâm canh tăng vụ, tăng năng suất cây trồng để bù đắp sản lượng nông sản do một phần diện tích đất nông nghiệp chuyển sang mục đích khác.

- Đầu tư xây dựng các công trình thủy lợi đảm bảo tưới tiêu kịp thời cho những diện tích đất nông nghiệp.

- Nghiên cứu chuyển giao các giống cây trồng vật nuôi có năng suất cao, chất lượng tốt đảm bảo thực hiện thành công việc chuyển dịch cơ cấu cây trồng và đáp ứng đủ nhu cầu về lương thực, thực phẩm của người dân địa phương.

- Tăng cường công tác tuyên truyền, giáo dục cho mọi người dân sử dụng tiết kiệm, có hiệu quả và bảo vệ môi trường.

KẾT LUẬN

Phương án quy hoạch sử dụng đất đến năm 2020, kế hoạch sử dụng đất 5 năm kỳ đầu (2011 - 2015) thành phố Thái Nguyên đã thực hiện xong. Trong những năm qua được sự quan tâm chỉ đạo của UBND tỉnh Thái Nguyên, sự cố gắng nỗ lực của cán bộ và nhân dân toàn thành phố, đời sống của nhân dân nơi đây không ngừng được nâng lên, kinh tế - xã hội có bước phát triển mạnh mẽ Đường

lối chủ trương của Đảng, chính sách pháp luật của nhà nước được thực hiện một cách nghiêm túc, trong đó có vấn đề về đất đai. Đặc biệt là từ khi phương án quy hoạch sử dụng đất đai giai đoạn 2010 - 2020 được đưa vào thực hiện. Qua 5 năm thực hiện quy hoạch sử dụng đất đai giai đoạn 2011 - 2015 dưới sự chỉ đạo của Đảng ủy, UBND, sự cố gắng của nhân dân địa phương mặc dù kết quả chưa đạt chỉ tiêu quy hoạch đưa ra song đó cũng là những nỗ lực của cán bộ và nhân dân thành phố Thái Nguyên. Kết quả thực hiện quy hoạch sử dụng đất đai giai đoạn 2011 - 2015 của thành phố (trên địa bàn nghiên cứu: phường Quang Trung và phường Tân Thịnh) đạt kết quả như sau:

- Tại phường Quang Trung: Trong kỳ quy hoạch đất ở tại đô thị sẽ tăng thêm 30,44 ha. Tuy nhiên mới chỉ thực hiện được khu dân cư Đại học Sư phạm 3,45 ha chiếm tỷ lệ 11,33% tổng diện tích quy hoạch đất ở.

Tại phường Tân Thịnh: Trong kỳ quy hoạch đất ở tại đô thị sẽ tăng thêm 29,63 ha. Tuy nhiên mới chỉ thực hiện được khu dân cư Đại học Sư phạm 2,27 ha chiếm tỷ lệ 7,66% tổng diện tích quy hoạch đất ở.

TÀI LIỆU THAM KHẢO

1. Luật Đất đai 2013 ngày 29/11/2013.
2. Quyết định số 58/2007/QĐ-TTg ngày 4/5/2007 của Thủ tướng chính phủ về việc phê duyệt quy hoạch Tổng thể kinh tế xã hội tỉnh Thái Nguyên đến năm 2020
3. Quyết định số 7/2008/QĐUB ngày 27/2/2008 của UBND tỉnh Thái Nguyên về việc phê duyệt quy hoạch Tổng thể kinh tế xã hội thành phố Thái Nguyên đến năm 2020
4. UBND tỉnh Thái Nguyên: Niên giám Thống kê năm 2010, 2012, 2013, 2014
5. Phòng TNMT thành phố Thái Nguyên: Số liệu kiểm kê đất đai năm 2010, 2012, 2013, 2014

SUMMARY

**REALITY RESEARCH PLANNING AND IMPLEMENTATION
PLANNING IN SOME RESIDENTIAL AREAS THAI NGUYEN CITY**

Mai Quý Tùng^{*}, Hoàng Công Tuấn Anh,
Lê Xuân Trường, Nguyễn Đình Thì
College of Agriculture and Forestry - TNU

Currently the economic sector and the social demand for land is increasing, land developments and more. Therefore the management and use of land have been through the center, strict management and efficient use. Research on the implementation of land use planning, consider the project planning of land use when put into practice achieve its intended purpose, effective and meet the requirements of collecting money. Recognizing the importance of land use planning in general, land planning in particular, in the province of Thai Nguyen city has land use planning until 2020 and put into practice since 2011, to meet the criteria of socio-economic development until 2020. However, the process of deployment and implementation of the plan, land use plan is the implementation of land in urban planning is still exposed some exist. Especially after the land use plan was approved and put into practice, situation monitoring and supervising the implementation of the plan is inadequate in the management and use of land, so the evaluation plan land use is essential.

Recognizing the importance of land use planning activities in general, land planning in particular, on the city, the paper presents the evaluation of the planning and implementation of planning in the province of Quang Trung ward boundary 2 and Tân Thịnh ward. The results obtained have confirmed the efficiency, save costs, time and effort, the application can be widely deployed.

Keywords: *Planning, Quang Trung, Tân Thịnh, reviews*