

**ĐẠI HỌC THÁI NGUYÊN
TRƯỜNG ĐẠI HỌC NÔNG LÂM**



LÊ TUẤN MINH

**NGHIÊN CỨU QUY HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT
VỚI QUY HOẠCH XÂY DỰNG ĐÔ THỊ
THÀNH PHỐ HÀ TĨNH, TỈNH HÀ TĨNH**

**Ngành: Quản lý đất đai
Mã số: 60.85.01.03**

**LUẬN VĂN THẠC SĨ
QUẢN LÝ ĐẤT ĐAI**

Người hướng dẫn khoa học: PGS.TS. Lương Văn Hình

Thái Nguyên - năm 2015

LỜI CAM ĐOAN

Tôi xin cam đoan Đề tài “Nghiên cứu quy hoạch sử dụng đất với quy hoạch xây dựng đô thị thành phố Hà Tĩnh, tỉnh Hà Tĩnh” là công trình nghiên cứu của cá nhân tôi. Các số liệu, kết quả nêu trong Luận văn này là hoàn toàn trung thực và chưa từng được ai công bố trong bất kỳ công trình nghiên cứu nào khác.

Tôi xin cam đoan rằng các thông tin trích dẫn trong luận văn đều có xuất xứ, nguồn gốc cụ thể. Việc sử dụng các thông tin này trong quá trình nghiên cứu là hoàn toàn hợp lệ.

Tác giả

Lê Tuấn Minh

LỜI CẢM ƠN

Tôi xin trân thành biết ơn sâu sắc đối với thầy giáo, Phó giáo sư tiến sỹ Lương Văn Hình đã hết lòng hướng dẫn, giúp đỡ tôi trong quá trình thực hiện Luận văn này.

*Tôi xin cảm ơn các Thầy, Cô giáo trong **Khoa Quản lý tài nguyên** – Trường Đại học Nông Lâm Thái Nguyên, đặc biệt là các thầy, cô thuộc Bộ môn Quy hoạch đã hướng dẫn, giúp đỡ tôi hoàn thành Luận văn.*

Tôi xin cảm ơn các thầy, cô giáo và cán bộ thuộc Phòng Quản lý đào tạo sau đại học – Trường Đại học Nông Lâm Thái Nguyên đã tạo mọi điều kiện thuận lợi và giúp đỡ tôi thực hiện hoàn thành Luận văn.

Tôi xin cảm ơn các cơ quan chức năng và cá nhân có liên quan thuộc thành phố Hà Tĩnh đã cung cấp tài liệu và giúp đỡ tôi trong quá trình thực hiện nghiên cứu đề tài; xin cảm ơn các anh, chị đồng nghiệp và các bạn học viên cao học ngành Quản lý đất đai Khóa 19 đã giúp đỡ tôi trong quá trình thực hiện Luận văn; xin cảm ơn bạn bè tôi, những người thân trong gia đình tôi đã luôn cổ vũ, động viên và giúp đỡ tôi trong suốt quá trình thực hiện Luận văn này.

Một lần nữa, tôi xin chân thành cảm ơn!

Tác giả

Lê Tuấn Minh

DANH MỤC CHỮ VIẾT TẮT

| | |
|-------|---------------------------|
| BXD | Bộ Xây dựng |
| BTNMT | Bộ Tài nguyên Môi trường |
| GIS | Hệ thống thông tin địa lý |
| TW | Trung ương |
| TT | Thông tư |
| UBND | Ủy ban nhân dân |

MỤC LỤC

| | |
|---|----|
| MỞ ĐẦU..... | 1 |
| Chương 1. TỔNG QUAN CÁC VẤN ĐỀ NGHIÊN CỨU..... | 4 |
| 1.1. Tình hình công tác lập quy hoạch và mối quan hệ giữa quy hoạch sử dụng đất và quy hoạch xây dựng của một số nước trên thế giới..... | 4 |
| 1.1.1. Công tác quy hoạch ở Cộng hòa Liên Bang Đức; | 4 |
| 1.1.2. Một số đặc điểm Quy hoạch vùng ở Mỹ:..... | 5 |
| 1.1.3. Quy hoạch sử dụng đất và quy hoạch xây dựng ở Trung Quốc..... | 6 |
| 1.1.4. Một vài nhận xét qua nghiên cứu kinh nghiệm quy hoạch ở một số nước trên thế giới..... | 9 |
| 1.2. Tình hình công tác quy hoạch sử dụng đất và quy hoạch xây dựng ở Việt Nam ... | 10 |
| 1.2.1. Tình hình công tác quy hoạch sử dụng đất, quy hoạch xây dựng và mối quan hệ giữa hai loại quy hoạch ở nước ta qua các thời kỳ..... | 10 |
| 1.3. Luận chứng về mối quan hệ giữa quy hoạch sử dụng đất và quy hoạch xây dựng | 18 |
| 1.3.1. Tính tất yếu khách quan của mối quan hệ giữa quy hoạch sử dụng đất và quy hoạch xây dựng: | 18 |
| 1.3.2. Nội dung chủ yếu của mối quan hệ giữa quy hoạch sử dụng đất và quy hoạch xây dựng: | 19 |
| 1.3.3. Vấn đề về chất lượng của quy hoạch sử dụng đất, quy hoạch xây dựng và mối quan hệ giữa hai loại quy hoạch. | 20 |
| 1.3.4. Các quy định chung về quản lý, tổ chức thực hiện hai loại quy hoạch | 21 |
| Chương 2. ĐỐI TƯỢNG, PHẠM VI, NỘI DUNG | 27 |
| VÀ PHƯƠNG PHÁP NGHIÊN CỨU | 27 |
| 2.1. Đối tượng nghiên cứu..... | 27 |
| 2.2. Phạm vi nghiên cứu..... | 27 |
| 2.3. Nội dung nghiên cứu | 27 |
| 2.4. Phương pháp nghiên cứu..... | 27 |
| Chương 3. KẾT QUẢ NGHIÊN CỨU VÀ THẢO LUẬN | 30 |

| | |
|---|----|
| 3.1. Khái quát về điều kiện tự nhiên, kinh tế xã hội của thành phố Hà Tĩnh | 30 |
| 3.1.1. Điều kiện tự nhiên..... | 30 |
| 3.1.2. Điều kiện kinh tế - xã hội..... | 32 |
| 3.2. Nghiên cứu sự phù hợp và chưa phù hợp giữa quy hoạch sử dụng đất và quy hoạch xây dựng ở thành phố Hà Tĩnh | 40 |
| 3.2.1 Quy hoạch sử dụng đất của thành phố Hà Tĩnh | 40 |
| 3.2.2 Quy hoạch xây dựng của thành phố Hà Tĩnh..... | 48 |
| 3.2.3. Phân tích, so sánh về nội dung lập quy hoạch giữa quy hoạch sử dụng đất và quy hoạch xây dựng: | 54 |
| 3.2.4. Quản lý, tổ chức thực hiện hai loại quy hoạch ở thành phố Hà Tĩnh | 70 |
| 3.2.5. Đánh giá chung về mối quan hệ giữa quy hoạch sử dụng đất và quy hoạch xây dựng tại thành phố Hà Tĩnh:..... | 72 |
| 3.3. Những bất cập giữa quy hoạch sử dụng đất và quy hoạch xây dựng ở thành phố Hà Tĩnh..... | 73 |
| 3.3.1. Những bất cập trong việc áp dụng các văn bản pháp quy | 73 |
| 3.3.2. Những bất cập về nội dung giữa quy hoạch sử dụng đất và quy hoạch xây dựng ở thành phố Hà Tĩnh | 74 |
| 3.3.3. Những bất cập về quản lý, tổ chức thực hiện quy hoạch sử dụng đất và quy hoạch xây dựng | 76 |
| 3.4. Đề xuất phương hướng khắc phục những bất cập để nâng cao chất lượng quy hoạch sử dụng đất trong mối quan hệ với quy hoạch xây dựng | 77 |
| 3.4.1. Phương hướng đối với thành phố Hà Tĩnh | 77 |
| 3.4.2. Phương hướng chung để khắc phục tình trạng bất cập, mâu thuẫn giữa quy hoạch sử dụng đất và quy hoạch xây dựng | 79 |
| KẾT KUẬN VÀ KIẾN NGHỊ | 82 |
| TÀI LIỆU THAM KHẢO..... | 84 |

DANH MỤC BẢNG BIỂU

| | |
|---|----|
| Bảng 3.1. Bảng cơ cấu sản xuất của các ngành Thành phố qua các năm. | 32 |
| Bảng 3.2: Hiện trạng phân bố dân cư thành phố Hà Tĩnh | 36 |
| Bảng 3.3: Cơ cấu lao động làm việc trong ngành của toàn thành phố | 37 |
| Bảng 3.4: Cơ cấu sử dụng đất nông nghiệp trước và sau quy hoạch..... | 42 |
| Bảng 3.5: Cơ cấu đất phi nông nghiệp trước và sau quy hoạch..... | 47 |
| Bảng 3.6. So sánh một số chỉ tiêu kinh tế - xã hội giữa quy hoạch sử dụng đất và quy hoạch xây dựng ở Hà Tĩnh..... | 59 |
| Bảng 3.7. So sánh một số chỉ tiêu sử dụng đất đai giữa quy hoạch sử dụng đất và quy hoạch xây dựng trên địa bàn thành phố Hà Tĩnh | 61 |
| Bảng 3.8. So sánh một số chỉ tiêu về diện tích của một số công trình giữa quy hoạch sử dụng đất..... | 64 |
| và quy hoạch xây dựng trên địa bàn thành phố Hà Tĩnh | 64 |
| Bảng 3.9. Mối quan hệ các nội dung trong quy hoạch sử dụng đất và quy hoạch xây dựng | 67 |

DANH MỤC HÌNH

| | |
|--|----|
| Hình 3.1. Bản đồ hành chính của thành phố Hà Tĩnh | 30 |
| Hình 3.2 Bản đồ QHSDĐ đến năm 2020 thành phố Hà Tĩnh..... | 40 |
| Hình 3.3. Bản đồ quy hoạch xây dựng chung TP Hà Tĩnh đến năm 2020 | 48 |
| Hình 3.4. So sánh quy hoạch sử dụng đất và quy hoạch xây dựng năm 2010 ở thành phố Hà Tĩnh..... | 62 |
| Hình 3.5. So sánh quy hoạch sử dụng đất và quy hoạch xây dựng đến năm 2020 ở thành phố Hà Tĩnh..... | 62 |
| Hình 3.6. Sơ đồ mối quan hệ về mục tiêu giữa QH tổng thể phát triển kinh tế xã hội, quy hoạch sử dụng đất, quy hoạch xây dựng..... | 66 |

MỞ ĐẦU

1. Tính cấp thiết của đề tài

Trong quá trình công nghiệp hoá, hiện đại hoá ở nước ta hiện nay, công tác quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đai đã và đang góp phần quan trọng về quản lý và sử dụng đất nhưng cũng còn nhiều vấn đề cần tiếp tục giải quyết. Trên một địa bàn, lãnh thổ theo đơn vị hành chính thường có nhiều loại quy hoạch, mà các quy hoạch đó đều gắn với việc quản lý và sử dụng đất. Do đặc điểm, chức năng và nhiệm vụ phát triển của các ngành, lĩnh vực khác nhau, nên việc lập quy hoạch của các ngành cũng có nội dung khác nhau. Việc khai thác, sử dụng đất trong các quy hoạch của mỗi ngành đều tính đến các yếu tố bảo vệ môi trường sinh thái và các điều kiện tự nhiên, kinh tế – xã hội để đảm bảo được các mục tiêu phát triển của ngành đề ra. Tuy nhiên quy hoạch của các ngành thường chưa tính toán đầy đủ những ảnh hưởng tiêu cực của việc sử dụng đất thuộc chức năng quản lý, khai thác của mỗi ngành đến các loại đất thuộc chức năng quản lý, khai thác của ngành khác.

Quy hoạch sử dụng đất và quy hoạch xây dựng đô thị đô thị là các quy hoạch có sự phù hợp rất chặt chẽ, có ảnh hưởng, tác động qua lại lẫn nhau. Cả hai loại quy hoạch này đều có vai trò, vị trí và tầm quan trọng trong quá trình phát triển kinh tế - xã hội của mỗi vùng, mỗi địa phương. Về nguyên tắc, quy hoạch sử dụng đất và quy hoạch xây dựng đô thị đô thị phải có sự thống nhất cả về không gian và thời gian, hỗ trợ lẫn nhau trong việc thực hiện chức năng của mỗi loại quy hoạch.

Tuy nhiên, do nhiều nguyên nhân chủ quan và khách quan khác nhau mà giữa quy hoạch sử dụng đất và quy hoạch xây dựng đô thị thường không được lập đồng bộ với nhau cả về thời gian và không gian, nhiều nội dung còn trùng lặp, mâu thuẫn, chồng chéo lẫn nhau, gây khó khăn cho công tác lập, thực hiện, kiểm tra, đánh giá công tác quy hoạch.

Để khắc phục được tình trạng nêu trên, tạo sự đồng bộ và nâng cao hiệu quả của công tác quy hoạch sử dụng đất cũng như quy hoạch xây dựng đô thị đô thị trong quá trình phát triển kinh tế - xã hội, cần phải nghiên cứu để làm rõ vai trò và sự phù hợp giữa hai loại quy hoạch trên, làm cơ sở cho việc phối hợp giữa các cơ quan Nhà nước trong công tác quản lý quy hoạch nói chung, lập và thực hiện quy hoạch sử dụng đất nói riêng.

Thành phố Hà Tĩnh là một thành phố trực tỉnh Hà Tĩnh, là trung tâm kinh tế, chính trị - xã hội của tỉnh, trong tương lai là thành phố vệ tinh cho Khu công nghiệp khai thác mỏ Sắt Thạch Khê. Trong những năm gần đây, công tác quy hoạch sử dụng đất và quy hoạch xây dựng đô thị ở Thành phố Hà Tĩnh đều đạt những kết quả nhất định, đóng góp cho quá trình phát triển kinh tế - xã hội của thành phố. Song giữa quy hoạch sử dụng đất và quy hoạch xây dựng đô thị đô thị trên địa bàn Thành phố cũng còn nhiều bất cập, mâu thuẫn, chồng chéo, chưa có sự thống nhất và đồng bộ, hạn chế đến vai trò của mỗi loại quy hoạch đối với kinh tế - xã hội.

Xuất phát từ tình hình trên, việc thực hiện đề tài: ***“Nghiên cứu quy hoạch sử dụng đất với quy hoạch xây dựng đô thị thành phố Hà Tĩnh, tỉnh Hà Tĩnh”*** là rất cần thiết.

2. Mục đích, yêu cầu nghiên cứu của đề tài

2.1. Mục đích nghiên cứu của đề tài

Nghiên cứu tính phù hợp giữa quy hoạch sử dụng đất với quy hoạch xây dựng đô thị trên địa bàn thành phố Thành phố Hà Tĩnh; Đề xuất giải pháp khắc phục những bất cập, chưa hợp lý giữa quy hoạch sử dụng đất và quy hoạch xây dựng đô thị của Tp Hà Tĩnh .

2.2. Yêu cầu nghiên cứu của đề tài

- Đánh giá điều kiện tự nhiên, kinh tế - xã hội thành phố Hà Tĩnh
- Đánh giá tình hình thực hiện quy hoạch sử dụng đất và quy hoạch xây dựng đô thị, nghiên cứu sự phù hợp giữa QHSDD và QHXD đô thị cụ thể của thành phố Hà Tĩnh.