ĐẠI HỌC THÁI NGUYÊN
TRƯỜNG ĐẠI HỌC NÔNG LÂM

NINH VĂN QUÝ

DÁNH GIÁ KẾT QUẢ THỰC HIỆN QUY HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT
GIAI DOẠN 2005-2010 VÀ ĐỀ XUẤT GIẢI PHÁP SỬ DỤNG ĐẤT
HIỆU QUẢ CHO THỊ XÃ SÔNG CÔNG GIAI DOẠN 2011-2020

LUẬN VĂN THẠC SỸ KHOA HỌC NÔNG NGHIỆP

Thái Nguyên, năm 2010
ĐẠI HỌC THÁI NGUYÊN
TRƯỞNG ĐẠI HỌC NÔNG LÂM

NINH VĂN QUÝ

DÁNH GIÁ KẾT QUẢ THỰC HIỆN QUY HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT GIAI ĐOẠN 2005-2010 VÀ ĐỀ XUẤT GIẢI PHÁP SỬ DỤNG ĐẤT HIỆU QUẢ CHO THỊ XÃ SÔNG CÔNG GIAI ĐOẠN 2011-2020

LUẬN VĂN THẠC SỸ QUẢN LÝ ĐẤT ĐẠI

Chuyên ngành: Quản lý đất đai
Mã số: 60 62 16

Hướng dẫn khoa học: 1. PGS.TS. Trần Viết Khanh
                           2. TS. Hoàng Văn Hùng

Thái Nguyên, năm 2010
LỜI CAM ĐOAN

Tôi xin cam đoan rằng, số liệu và kết quả nghiên cứu trong luận văn này là trung thực và chưa được sử dụng vào công trình khoa học nào.

Tác giả

Ninh Văn Quý
LỜI CẢM ƠN


Tự đáy lòng mình, tôi xin chân thành cảm ơn sự giúp đỡ tận tình và quý báu đó./.

Thái Nguyên, Ngày 30 tháng 09 năm 2010

Ninh Văn Quý
MỤC LỤC

LỜI CAM ĐOAN ................................................................. i
LỜI CẢM ƠN ................................................................ ii
MỤC LỤC ........................................................................ iii
DANH MỤC CÁC TỪ VIẾT TẤT ......................................... vi
DANH MỤC BẢNG ................................................................ vii
DANH MỤC BÀN ĐỒ - HÌNH ẢNH ...................................... viii
MỞ ĐẦU ........................................................................... 1

Chương 1: TỔNG QUAN TÀI LIỆU NGHIÊN CỨU ..................... 3

1.1. Cơ sở khoa học cho việc sử dụng hợp lý đất đai .................... 3
   1.1.1. Đất đai và các chức năng của đất đai .............................. 3
   1.1.2. Những lợi ích khác nhau về sử dụng đất ...................... 5
   1.1.3. Những nhân tố ảnh hưởng đến sử dụng đất ...................... 6
   1.1.4. Các xu thế phát triển sử dụng đất ................................. 11
   1.1.5. Sử dụng đất và các mục đích kinh tế, xã hội, môi trường ...... 15

1.2. Khái quát chung về quy hoạch sử dụng đất .......................... 18
   1.2.1. Những căn cứ pháp lý của quy hoạch sử dụng đất ............ 18
   1.2.2. Các loại hình quy hoạch sử dụng đất ............................. 20
   1.2.3. Nhiệm vụ và nội dung của quy hoạch sử dụng đất .......... 24

1.3. Tình hình nghiên cứu quy hoạch sử dụng đất trong nước và nước ngoài ......................................................... 25
   1.3.1. Tình hình nghiên cứu quy hoạch sử dụng đất trong nước ........ 25
   1.3.2. Thực tiễn công tác quy hoạch sử dụng đất của một số nước trên thế giới ......................................................... 30

Chương 2: ĐỐI TƯỢNG, ĐỊA DIỆM, NỘI DUNG VÀ PHƯƠNG PHÁP NGHIÊN CỨU ................................................................. 34

2.1. Đối tượng nghiên cứu .................................................... 34

2.2. Địa điểm nghiên cứu ..................................................... 34
2.3. Nội dung nghiên cứu .................................................................34
  2.3.1. Điều kiện tự nhiên .............................................................34
  2.3.2. Đánh giá chung về điều kiện tự nhiên và tài nguyên thiên nhiên liên quan đến sử dụng đất .................................................................34
  2.3.3. Thực trạng phát triển kinh tế - xã hội ..................................35
  2.3.4. Tình hình quản lý và sử dụng đất đai .....................................35
  2.3.5. Biến động sử dụng đất giai đoạn 2005 - 2010 .........................36
  2.3.6. Đánh giá việc thực hiện các chỉ tiêu phương án quy hoạch sử dụng đất thị xã giai đoạn 2005 - 2010, phân tích những vấn đề tồn tại trong sử dụng đất so với phương án quy hoạch .................................................36
  2.3.7. Các giải pháp thực hiện cho giai đoạn 2011-2020 ....................36
2.4. Phuong pháp nghiên cứu ...........................................................37
  2.4.1. Phương pháp điều tra, thu thập thông tin ...............................37
  2.4.2. Phương pháp thống kê, so sánh ............................................37
  2.4.3. Phương pháp phân tích tổng hợp .............................................37
  2.4.4. Phương pháp minh họa bằng bản đồ ...................................37
Chương 3: KẾT QUẢ NGHIÊN CỨU VÀ THẢO LUẬN ..........................38
3.1. Điều kiện tự nhiên .................................................................38
  3.1.1. Vị trí địa lý .................................................................38
  3.1.2. Địa hình - thổ nhưỡng ......................................................38
  3.1.3. Khí hậu, thời tiết ............................................................39
  3.1.4. Nguồn nước, thủy văn ......................................................40
  3.1.5. Thắm thực vật ...............................................................41
  3.1.6. Khoáng sản .................................................................41
3.2. Đánh giá chung về điều kiện tự nhiên và tài nguyên thiên nhiên liên quan đến sử dụng đất .................................................................41
  3.2.1. Thuận lợi .................................................................41
  3.2.2. Khó khăn .................................................................42
3.3. Thực trạng phát triển kinh tế - xã hội ......................................43
3.3.1. Tăng trưởng kinh tế ................................................................. 43
3.3.2. Thực trạng phát triển các ngành kinh tế ................................ 46
3.3.3. Đánh giá chung về thực trạng phát triển kinh tế, xã hội gây áp lực lên đất đai ................................................................. 57

3.4. Tình hình quản lý và sử dụng đất đai ........................................... 59
3.4.1. Tình hình quản lý đất đai .......................................................... 59
3.4.2. Hiện trạng sử dụng đất năm 2010 ............................................. 64
3.4.3. Đánh giá chung về hiện trạng sử dụng và tình hình quản lý đất đai thị xã Sông Công ................................................................. 72

3.5. Biến động sử dụng đất giai đoạn 2005 - 2010 .............................. 74
3.5.1. Tình hình biến động đất đai giai đoạn 2005 - 2010 .................... 74
3.5.2. Nhận xét chung về tình hình quản lý, sử dụng và biến động đất đai trên địa bàn thị xã trong giai đoạn 2005 - 2010 ........................ 87

3.6. Đánh giá việc thực hiện các chỉ tiêu phương án quy hoạch sử dụng đất thị xã giai đoạn 2005 - 2010, phân tích những vấn đề tồn tại trong sử dụng đất so với phương án quy hoạch ........................................... 89
3.6.1. Đánh giá việc thực hiện quy hoạch sử dụng đất giai đoạn từ năm 2005 đến năm 2010 ................................................................. 89
3.6.2. Phân tích những vấn đề tồn tại trong sử dụng đất giai đoạn 2005 - 2010 so với phương án quy hoạch ........................................... 100

3.7. Các giải pháp thực hiện cho giai đoạn 2011-2020 .......................... 102
3.7.1. Giải pháp cơ chế, chính sách ................................................. 102
3.7.2. Giải pháp về kỹ thuật ............................................................ 102
3.7.3. Giải pháp về xã hội .............................................................. 102
3.7.4. Giải pháp về môi trường ....................................................... 103

KẾT LUẬN VÀ KIẾN NGHỊ ................................................................. 104
TÀI LIỆU THAM KHẢO ................................................................. 108
PHỤ LỤC .................................................................................. 111
<table>
<thead>
<tr>
<th>TỪ VIẾT TẮT</th>
<th>ĐỊNH NGHĨA</th>
</tr>
</thead>
<tbody>
<tr>
<td>UBND</td>
<td>Uỷ ban nhân dân</td>
</tr>
<tr>
<td>TN &amp; MT</td>
<td>Tài nguyên và môi trường</td>
</tr>
<tr>
<td>KT-XH</td>
<td>Kinh tế xã hội</td>
</tr>
<tr>
<td>SĐĐ</td>
<td>Sử dụng đất</td>
</tr>
<tr>
<td>QHSDĐ</td>
<td>Quy hoạch sử dụng đất</td>
</tr>
<tr>
<td>GCNQSDĐ</td>
<td>Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất</td>
</tr>
<tr>
<td>CSD</td>
<td>Chưa sử dụng</td>
</tr>
<tr>
<td>DT</td>
<td>Diện tích</td>
</tr>
<tr>
<td>QH</td>
<td>Quy hoạch</td>
</tr>
</tbody>
</table>
DANH MỤC BẢNG

Bảng 1. Thống kê số lượng gia súc - gia cầm năm 2009 Thị xã Sông Công - tỉnh Thái Nguyên .................................................................................................................. 47
Bảng 2: Hiện trạng sử dụng đất năm 2010 Thị xã Sông Công - tỉnh Thái Nguyên .......................................................... 66
Bảng 3. Hiện trạng sử dụng đất nông nghiệp năm 2010 Thị xã Sông Công - tỉnh Thái Nguyên .......................................................... 68
Bảng 4. Hiện trạng sử dụng đất phi nông nghiệp năm 2010 Thị xã Sông Công - tỉnh Thái Nguyên .......................................................... 71
Bảng 5: So sánh các chỉ tiêu sử dụng đất năm 2005 - 2010 .......................................................... 75
Bảng 6: Phân tích nguyên nhân biến động diện tích đất nông nghiệp từ năm 2005 đến năm 2010 .......................................................... 77
Bảng 7: Phân tích nguyên nhân biến động diện tích đất ở từ năm 2005 đến năm 2010 .......................................................... 81
Bảng 8: Phân tích nguyên nhân biến động diện tích đất chuyên dùng từ năm 2005 đến năm 2010 .......................................................... 82
Bảng 9: Phân tích nguyên nhân biến động diện tích đất sông suối và mặt nước chuyên dùng từ năm 2005 đến năm 2010 .......................................................... 85
Bảng 10: Phân tích nguyên nhân biến động diện tích đất chưa sử dụng từ năm 2005 đến năm 2010 .......................................................... 86
Bảng 11: So sánh biến động diện tích đất nông nghiệp giai đoạn 2005 - 2010 .......................................................... 90
Bảng 12 : So sánh biến động diện tích đất phi nông nghiệp giai đoạn 2005-2010 .......................................................... 93
Bảng 13: So sánh biến động diện tích đất chưa sử dụng giai đoạn 2005 - 2010 .......................................................... 94
Bảng 14: Kết quả thực hiện các chỉ tiêu SĐĐ trong QHSDĐ thị xã Sông Công - tỉnh Thái Nguyên giai đoạn 2005-2010 .......................................................... 99
DANH MỤC BẢN ĐỒ VÀ HÌNH ẢNH

Bản đồ hành chính thị xã Sông Công.................................................................45
Hình 1: Công ty cổ phần đầu tư và thương mại TNG ..................................111
Hình 2: Nhà máy may Shinwon Hàn Quốc ..................................................111
Hình 3: Trung tâm thương mại thị xã Sông Công ......................................111
Hình 4: Trung tâm y tế thị xã Sông Công ..................................................111
Hình 5: Công ty TNHH XNK TM Quang Thành Đạt .....................................111
Hình 6: Bảo hiểm xã hội thị xã Sông Công ..............................................111
Hình 7: Đất sạch chưa được các chủ đầu tư tiến hành thi công .....................112
Hình 8: Chuyển đổi mục đích sử dụng đất từ đất trồng lúa sang đất khu công

ghiệp .....................................................................................................................112
Hình 9: Hệ thống xử lý nước thải còn chưa phù hợp với quy mô nhà máy tại khu
công nghiệp Sông công ..........................................................................................112
Hình 10: Đất sạch chưa được nhà đầu tư xây dựng đúng tiến độ ....................112
Hình 11: Đất sạch đã xây dựng nhưng chậm hơn so với tiến độ thực hiện QH ...112
Hình 12: Đất sạch chưa được xây dựng ................................................................112