



## NGHIÊN CỨU MỐI QUAN HỆ GIỮA QUY HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT VÀ QUY HOẠCH XÂY DỰNG TRÊN ĐỊA BÀN TỈNH VĨNH LONG GIAI ĐOẠN 1993 - 2010

Nguyễn Hữu Kiệt<sup>1</sup>, Lê Quang Trí<sup>2</sup> và Lưu Thanh Sang<sup>3</sup>

<sup>1</sup> Khoa Môi trường và Tài nguyên Thiên nhiên, Trường Đại học Cần Thơ

<sup>2</sup> Viện Nghiên cứu Biến đổi Khí hậu, Trường Đại học Cần Thơ

<sup>3</sup> Học viên cao học Quản lý đất đai Khóa 18, Trường Đại học Cần Thơ

### Thông tin chung:

Ngày nhận: 07/06/2013

Ngày chấp nhận: 24/12/2013

### Title:

Relation of land use planning and construction planning at Vinh Long province from 1993 to 2010

### Từ khóa:

Quy hoạch sử dụng đất, quy hoạch xây dựng, tỉnh Vĩnh Long

### Keywords:

Land use planning, Construction planning, Vinh Long province

### ABSTRACT

There were problems between two types of land use and construction plans at the provincial level (e.g. overlap and un-agreement leading to limitation of the roles of each plan in the economic and social development of an area). Therefore, research on relation of land use planning and construction planning at the Vinh Long province is necessary. Results of study showed that relation of land use planning and construction planning in Vinh Long province was not consistent in terms of time and space. Particularly, there were many differences in terms of content and adjustment procedure in planning approaches. The land use indexes at the same period of two kinds of planning were still not similar with great conflicts. During the operation period and management of planning in Vinh Long showed that the relation between construction and land use planning were not appropriate through different procedures of two types of planning. These problems presented that the cooperation between Natural Resources and Environment department and Construction Departments at Vinh Long province was not close in cooperation. As a result, the effectiveness of both the plans was low in terms of planning the land use in the study area.

### TÓM TẮT

Giữa quy hoạch sử dụng đất và quy hoạch xây dựng trên địa bàn cấp tỉnh cũng còn một số bất cập như: chồng chéo và chưa thống nhất làm hạn chế đến vai trò của mỗi loại quy hoạch đối với quá trình phát triển kinh tế-xã hội của tỉnh. Xuất phát từ tình hình trên, đề tài nghiên cứu mối quan hệ giữa quy hoạch sử dụng đất và quy hoạch xây dựng ở tỉnh Vĩnh Long là rất cần thiết. Kết quả nghiên cứu cho thấy mối quan hệ giữa quy hoạch sử dụng đất và quy hoạch xây dựng trên địa bàn tỉnh Vĩnh Long chưa có sự thống nhất về không gian, thời gian. Nội dung lập, điều chỉnh quy hoạch của quy hoạch sử dụng đất và quy hoạch xây dựng có nhiều sự khác nhau ở hệ thống quy hoạch. Các chỉ tiêu sử dụng đất của cùng một giai đoạn được xác định trong hai loại quy hoạch không thống nhất, còn nhiều mâu thuẫn với nhau. Trong quá trình tổ chức thực hiện, quản lý quy hoạch trên địa bàn tỉnh Vĩnh Long cho thấy mối quan hệ giữa quy hoạch sử dụng đất và quy hoạch xây dựng thể hiện sự bất cập qua cách thức quản lý, thực hiện quy hoạch của hai loại quy hoạch là rất khác nhau. Sự bất cập này được thể hiện ở việc phối hợp giữa cơ quan Tài nguyên và Môi trường với cơ quan Xây dựng ở Vĩnh Long chưa chặt chẽ dẫn đến hiệu quả sử dụng đất đai thấp.

## 1 MỞ ĐẦU

Hầu hết các nước trên thế giới có quy trình quy hoạch sử dụng đất đai mang tính đặc thù riêng. Trước tiên, chú trọng về quy hoạch tổng thể không gian (hay còn gọi là định hướng phát triển tổng thể-Master Plan), trên cơ sở quy hoạch không gian tiến hành phân vùng sử dụng đất, sau đó tiến hành quy hoạch chi tiết cho từng khu vực. Mỗi quan hệ hữu cơ giữa các loại quy hoạch xuất phát từ yêu cầu khách quan của quá trình phát triển. Mục tiêu chung của các loại quy hoạch đều nhằm yêu cầu phát triển kinh tế, xã hội. Quy hoạch sử dụng đất và quy hoạch xây dựng đều căn cứ vào quy hoạch tổng thể phát triển kinh tế- xã hội nhằm đạt mục tiêu chung của sự phát triển, cùng có đối tượng chính là đất đai và bố trí sử dụng đất. Mỗi quan hệ giữa hai loại quy hoạch này hình thành một cách khách quan là nhu cầu tất yếu của quá trình phát triển (Lê Gia Chinh, 2009).

Ở giai đoạn đầu của thời kỳ đổi mới, bên cạnh những kết quả tích cực đạt được thì cả hai loại quy hoạch còn nặng nề về phương pháp hành chính, thiên về mặt quản lý của nhà nước; Quy hoạch sử dụng đất chủ yếu là sắp xếp các loại đất cho mục tiêu quản lý hành chính, chưa tính toán đầy đủ về hiệu quả kinh tế, xã hội và môi trường, chưa thực sự coi đất đai là nguồn của cải, là tư liệu sản xuất đặc biệt. Quy hoạch xây dựng chưa chú trọng đến việc tổ chức không gian, nặng về lập quy hoạch “chia lô” nên đã để lại những hình ảnh kiến trúc các đô thị chất lượng thấp kém, manh mún, nhỏ lẻ và thiếu đồng bộ về cơ sở hạ tầng (Ngô Trung Hải, 2008).

Việc nghiên cứu về nội dung và bản chất của mối quan hệ giữa quy hoạch sử dụng đất và quy hoạch xây dựng nhằm làm cho các quy hoạch có sự thống nhất, đồng bộ làm cơ sở cho việc phối hợp giữa các cơ quan nhà nước trong công tác quy hoạch để đem lại hiệu quả cao.

## 2 PHƯƠNG PHÁP NGHIÊN CỨU

### 2.1 Phương pháp thu thập số liệu thứ cấp

Việc thu thập các tài liệu, số liệu phục vụ nhu cầu nghiên cứu đề tài tại các cơ quan chức năng của tỉnh như Sở Tài nguyên và Môi trường, Sở Xây dựng, Ủy ban nhân dân tỉnh Vĩnh Long bao gồm: Điều kiện tự nhiên, kinh tế - xã hội của tỉnh Vĩnh Long; Bản đồ quy hoạch sử dụng đất và quy hoạch xây dựng tỉnh Vĩnh Long trong khoảng thời gian từ năm 1993 đến năm 2010; Các văn bản của Nhà nước và của tỉnh Vĩnh Long có liên quan đến công tác quy hoạch sử dụng đất và quy hoạch xây dựng.

### 2.2 Phương pháp so sánh

Được sử dụng chủ yếu trong quá trình phân tích sự thống nhất và chưa thống nhất trong các quy định về quy hoạch sử dụng đất và quy hoạch xây dựng, sự phù hợp và chưa phù hợp về nội dung giữa hai loại quy hoạch, sự tác động qua lại giữa hai loại quy hoạch nhằm phát hiện những bất cập, mâu thuẫn, chồng chéo với nhau.

### 2.3 Phương pháp phân tích, tổng hợp

Sử dụng phương pháp phân tích, tổng hợp để nghiên cứu các nội dung:

- Đánh giá thực trạng công tác quy hoạch trên địa bàn nghiên cứu.
- Phân tích tác động qua lại và phát hiện sự bất cập giữa hai loại quy hoạch.
- Xác định vai trò, vị trí và nhiệm vụ của quy hoạch sử dụng đất và đề xuất sửa đổi các quy định hiện hành có liên quan để nâng cao chất lượng quy hoạch sử dụng đất trong mối quan hệ với quy hoạch xây dựng.

## 3 KẾT QUẢ NGHIÊN CỨU

### 3.1 Phân tích mối quan hệ giữa quy hoạch sử dụng đất và quy hoạch xây dựng ở tỉnh Vĩnh Long

Để có cơ sở cho việc đánh giá công tác quy hoạch sử dụng đất và quy hoạch xây dựng, các quy định hiện hành trong công tác lập hai loại quy hoạch đã được so sánh và trình bày trong Bảng 1.

Qua Bảng 1 cho thấy:

Về thời hạn quy hoạch: giữa hai loại quy hoạch có thời hạn quy hoạch không thống nhất gây nên khó khăn từ khâu lập đến khâu tổ chức quy hoạch. Thời điểm lập quy hoạch khác nhau cũng là nguyên nhân dẫn đến mâu thuẫn về nội dung giữa hai loại quy hoạch trên cùng một địa bàn cụ thể vì quy hoạch sử dụng đất là định hướng trước cho quy hoạch xây dựng, do đó nếu hai loại quy hoạch không cùng thời điểm sẽ mang tính tự phát của quy hoạch xây dựng không theo quy hoạch sử dụng đất.

Về không gian và các loại hình các cấp quy hoạch: các loại hình, các cấp quy hoạch và không gian quy hoạch là rất khác nhau. Quy hoạch sử dụng đất được lập theo phạm vi lãnh thổ của các đơn vị hành chính (quốc gia, tỉnh, huyện, xã). Trong khi đó quy hoạch xây dựng có thể theo hoặc không theo phạm vi lãnh thổ của các đơn vị hành chính tùy theo loại hình quy hoạch xây dựng (quy hoạch chung, quy hoạch chi tiết hay quy hoạch điểm dân cư), tùy theo đơn vị hành chính lập quy

hoạch xây dựng là đô thị hay nông thôn mà phạm vi không gian của quy hoạch xây dựng có thể là toàn bộ đơn vị hành chính hoặc chỉ một phần lãnh thổ của đơn vị hành chính. Qua đó làm cho tính

thống nhất, đồng bộ giữa hai loại quy hoạch còn hạn chế, làm nảy sinh những bất cập, chồng chéo trong công tác lập cũng như thực hiện quy hoạch.

**Bảng 1: So sánh qui định về thời gian, không gian lập quy hoạch sử dụng đất và quy hoạch xây dựng**

STT	Nội dung so sánh	Quy hoạch sử dụng đất	Quy hoạch xây dựng
1	Văn bản pháp quy điều chỉnh	Luật đất đai, Nghị định của Chính phủ, Thông Tư hướng dẫn của Bộ tài nguyên và Môi trường	Luật xây dựng, Nghị định Của Chính Phủ, Thông tư hướng dẫn của Bộ Xây dựng
2	Thời gian quy hoạch	10 năm, kỳ kế hoạch 5 năm	-Quy hoạch xây dựng vùng: ngắn hạn (5 năm, 10 năm), dài hạn (20 năm và dài hơn) - Quy hoạch chung: ngắn hạn (5 năm, 10 năm), dài hạn (20 năm) - Quy hoạch xây dựng điểm dân cư nông thôn: ngắn hạn (5 năm), dài hạn (10-15 năm)
3	Không gian lập quy hoạch	Các cấp: cả nước, tỉnh, huyện, xã (theo lãnh thổ hành chính)	Cơ bản không theo các cấp hành chính (có thể không theo lãnh thổ hành chính)

**3.2 Mối quan hệ quy hoạch sử dụng đất và quy hoạch xây dựng ở tỉnh Vĩnh Long**

**3.2.1 Thời gian lập quy hoạch**

Quy hoạch sử dụng đất thời kì 2001-2010 của tỉnh được Thủ tướng chính phủ phê duyệt theo Quyết định số 1445/QĐ-TTg ngày 09/11/2001. Quy hoạch này được lập cho thời kỳ 10 năm, trong đó xây dựng kế hoạch sử dụng đất cho các giai đoạn 5 năm. Phương án điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất của tỉnh được Chính phủ phê duyệt theo Nghị quyết số 36/2006/NQ-CP ngày 28/12/2006. Tỉnh Vĩnh Long cũng đã lập quy hoạch sử dụng đất đến năm 2020 và đã được thông qua tại Nghị quyết số 06/2008/NQ-HĐND ngày 10/7/2008 và đang được trình đề chính phủ phê duyệt.

Quy hoạch chung xây dựng của tỉnh Vĩnh Long đến năm 2010 được thủ Tướng chính phủ phê duyệt tại Quyết định số 608/TTg ngày 20/12/1993. Điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng của tỉnh đến năm 2020 được thủ tướng chính phủ phê duyệt tại Quyết định số 04/2001/QĐ-TTg ngày 10/01/2001.

Như vậy, giữa hai loại quy hoạch không có sự thống nhất và phù hợp với nhau về thời kỳ quy hoạch lập, điều chỉnh quy hoạch. Quy hoạch xây dựng của tỉnh Vĩnh Long đã được xác định khá dài (1993-2010) là 17 năm. Sau đó điều chỉnh quy hoạch chung (2001-2020) là 20 năm. Trong khi đó quy hoạch sử dụng đất được lập cho từng thời hạn 10 năm và trong mỗi kỳ quy hoạch sử dụng đất, lập kế hoạch sử dụng đất cho từng giai đoạn 5 năm tương ứng với giai đoạn kế hoạch phát triển kinh tế-xã hội.

Do không có sự thống nhất về thời kỳ và thời điểm lập quy hoạch nên giữa hai loại quy hoạch của tỉnh còn gặp khó khăn trong việc phối hợp trong việc thực hiện và không thể tránh khỏi những nội dung mâu thuẫn với nhau. Về cơ bản thì mỗi loại quy hoạch đều dựa trên sự phát triển kinh tế-xã hội ở các thời điểm khác nhau, tính toán, dự báo các chỉ tiêu quy hoạch cho khoảng thời gian khác nhau nên khó có sự thống nhất, phù hợp hoàn toàn với nhau.

Nhìn chung giữa hai loại quy hoạch trong thực tế không xác định được mối quan hệ phụ thuộc lẫn nhau về các nội dung cụ thể khi lập, điều chỉnh quy hoạch.

**3.2.2 Không gian lập quy hoạch**

Các quy hoạch sử dụng đất ở tỉnh Vĩnh Long được lập theo phạm vi lãnh thổ gồm toàn bộ diện tích tự nhiên của từng đơn vị hành chính các cấp. Trong khi đó, quy hoạch xây dựng có thể theo hoặc không theo phạm vi lãnh thổ của từng đơn vị hành chính. Tùy theo loại hình quy hoạch xây dựng (quy hoạch chung, quy hoạch chi tiết hay quy hoạch điểm dân cư), tùy theo đơn vị hành chính lập quy hoạch là đô thị hay nông thôn mà phạm vi không gian của quy hoạch xây dựng có thể là toàn bộ đơn vị hành chính hay chỉ một phần lãnh thổ của đơn vị hành chính.

Phạm vi không gian của quy hoạch xây dựng tỉnh Vĩnh Long được lập năm 1993 chỉ tập trung ở các khu vực trung tâm với diện tích khoảng 200 km<sup>2</sup>. Phạm vi không gian của phương án điều chỉnh quy hoạch chung được lập năm 2000 mở

rộng trên toàn lãnh thổ với tổng diện tích 250 km<sup>2</sup>. Tuy nhiên chủ yếu là các khu vực đô thị và định hướng đô thị, các khu dân cư, khu công nghiệp...

Do sự khác nhau về không gian lập quy hoạch nên so sánh một số chỉ tiêu cho hệ thống phân chia loại đất được sử dụng trong quy hoạch sử dụng đất (Nhóm đất nông nghiệp, nhóm đất phi nông nghiệp, nhóm đất chưa sử dụng) và quy hoạch xây dựng (Đất dân dụng, đất ngoài dân dụng, đất khác)

trên cùng địa bàn có những khó khăn nhất định, một số chỉ tiêu không có tính tương đồng để so sánh. Đây cũng là nguyên nhân làm cho công tác lập và thực hiện hai loại quy hoạch chưa có sự thống nhất, phù hợp nhau.

3.2.3 *Thẩm định và xét duyệt quy hoạch*

So sánh quy định của các văn bản pháp quy về thẩm định và xét duyệt quy hoạch sử dụng đất đai và quy hoạch xây dựng thể hiện qua Bảng 2.

**Bảng 2: So sánh quy hoạch về thẩm định và xét duyệt quy hoạch sử dụng đất và quy hoạch xây dựng**

Thẩm quyền	Nội dung so sánh	Quy hoạch sử dụng đất	Quy hoạch xây dựng
Thẩm quyền thẩm định quy hoạch	Quy hoạch cấp tỉnh	Bộ tài nguyên và môi trường	Bộ xây dựng thẩm định quy hoạch thuộc thẩm quyền phê duyệt của Thủ tướng Chính phủ
	Quy hoạch cấp huyện	Sở tài nguyên và môi trường	Sở xây dựng hoặc Sở quy hoạch-kiến trúc thẩm định các quy hoạch thuộc thẩm quyền phê duyệt của Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp tỉnh
	Quy hoạch cấp xã	Phòng tài nguyên và môi trường	Cơ quan quản lý xây dựng cấp huyện thẩm định các quy hoạch chi tiết, quy hoạch xây dựng điểm dân cư nông thôn
Thẩm quyền xét duyệt quy hoạch	Quy hoạch cấp tỉnh	Chính phủ	Thủ tướng chính phủ phê duyệt các quy hoạch xây dựng vùng trọng điểm, vùng liên tỉnh, quy hoạch chung xây dựng các đô thị từ loại 2 trở lên
	Quy hoạch cấp huyện	Ủy ban nhân dân tỉnh	Bộ xây dựng phê duyệt quy hoạch chi tiết các khu chức năng trong đô thị mới liên tỉnh
	Quy hoạch cấp xã	Ủy ban nhân dân cấp huyện (trừ khu vực phát triển đô thị)	Ủy ban nhân dân cấp huyện phê duyệt các quy hoạch chi tiết xây dựng không thuộc thẩm quyền phê duyệt của cấp tỉnh, quy hoạch xây dựng điểm dân cư nông thôn

Qua Bảng 2 cho thấy thẩm quyền thẩm định và xét duyệt giữa hai loại quy hoạch được quy định tương đối tương đồng nhưng chưa đồng nhất. Điểm khác nhau cơ bản giữa hai loại quy hoạch còn thể hiện ở việc thông qua, quyết định đối với mỗi loại quy hoạch của hội đồng nhân dân các cấp.

Như vậy, thẩm quyền xét duyệt đối với hai loại quy hoạch ở các cấp là không đồng nhất. Đối với quy hoạch xây dựng, việc phân cấp thẩm quyền xét duyệt các loại quy hoạch không theo cấp hành chính lập quy hoạch mà theo loại hình quy hoạch và cấp loại đô thị

3.2.4 *Nội dung và mối quan hệ về nội dung*

Việc phân loại đất trong quy hoạch sử dụng đất được thực hiện theo quy định của Luật đất đai, thống nhất và gắn liền với các nội dung quản lý nhà nước về đất đai. Đối với quy hoạch xây dựng, việc phân loại đất được thực hiện theo quy định của ngành xây dựng, giữa hai hệ thống phân loại này có một số loại đất giống nhau, một số loại đất có tên gọi khác nhau và không tương đồng. Vì vậy, việc so sánh các chỉ tiêu về diện tích đất đai theo mục đích sử dụng giữa quy hoạch sử dụng đất và quy hoạch xây dựng mang tính tương đối. Cụ thể hóa ở tỉnh Vĩnh Long qua Bảng 3.

**Bảng 3: So sánh một số chỉ tiêu sử dụng đất phi nông nghiệp giữa quy hoạch sử dụng đất và quy hoạch xây dựng trên địa bàn tỉnh Vĩnh Long đến năm 2010**

Đơn vị: ha

STT	Quy hoạch sử dụng đất			Quy hoạch xây dựng		
	Chỉ tiêu	Đến năm 2005	Đến năm 2010	Chỉ tiêu	Đến năm 2005	Đến năm 2010
1	Đất ở	6.725	7.407	Đất các đơn vị ở	5.799	7.277
2	Đất công nghiệp	2.748	5.620	Đất công nghiệp, kho tàng	1.895	4.340
3	Đất an ninh quốc phòng	454	341	Đất an ninh quốc phòng	385	385
4	Đất xây dựng trụ sở, cơ quan, công trình	351	530	Đất cơ quan, viện nghiên cứu, trường học	325	470
5	Đất nghĩa trang, nghĩa địa	791	820	Đất nghĩa trang, nghĩa địa	723	763

Qua Bảng 3 cho thấy, mặc dù một số loại đất được so sánh là không hoàn toàn tương đồng về tên gọi mặc dù có ý nghĩa giống nhau. Nhưng vấn đề là cách xác định diện tích và được tính toán xác định trong hai loại quy hoạch theo tiêu chí khác nhau. Sự so sánh này cho thấy về quy mô diện tích các loại đất cho các mục đích xây dựng được xác định trong quy hoạch xây dựng đều thấp hơn diện tích các loại đất tương ứng thuộc nhóm đất phi nông nghiệp xác định trong quy hoạch sử dụng đất, có một số loại đất thấp hơn rất nhiều, sự khác biệt này do các nguyên nhân:

– Do sự khác nhau về tiêu chí phân loại và hệ thống phân loại đất giữa quy hoạch sử dụng đất và quy hoạch xây dựng.

– Do phạm vi không gian và đối tượng sử dụng đất được xác định quy hoạch giữa hai loại quy hoạch khác nhau. Đối với quy hoạch sử dụng đất, phạm vi không gian là toàn bộ diện tích tự nhiên, việc phân bổ diện tích đất đai phải trong cơ sở cân đối trong tổng diện tích đất tự nhiên. Đối với quy hoạch xây dựng, mặc dù phạm vi nghiên cứu được xác định cho toàn lãnh thổ (thành phố, khu dân cư, khu công nghiệp...) nhưng đối tượng tác động chủ yếu là các đối tượng chính (khu dân cư, khu công nghiệp...)

– Do thời điểm lập quy hoạch và thời kỳ quy hoạch khác nhau nên việc tính toán nhu cầu sử dụng đất cũng khác nhau.

Về nguyên tắc và yêu cầu khách quan, các nội dung của quy hoạch sử dụng đất và quy hoạch xây dựng luôn có mối quan hệ, tác động và hỗ trợ lẫn nhau theo dạng thống nhất. Mối quan hệ về nội dung giữa hai loại quy hoạch thể hiện trong Bảng 4.

Qua Bảng 4 cho thấy:

– Theo quy định chung về nội dung giữa quy hoạch sử dụng đất và quy hoạch xây dựng cơ bản có sự thống nhất, phù hợp và hỗ trợ lẫn nhau. Tuy nhiên do không thống nhất về thời gian, không gian lập quy hoạch, không thống nhất về hệ thống phân loại đất áp dụng trong quy hoạch; về phương diện sử dụng đất chưa thống nhất nguyên tắc phải theo sự phân bổ của quy hoạch sử dụng đất nên trong thực tiễn giữa nội dung quy hoạch sử dụng đất và quy hoạch xây dựng còn những bất cập, mâu thuẫn thể hiện qua các khía cạnh sau:

– Quy hoạch sử dụng đất xác định nhu cầu và bố trí sử dụng đất vào các mục đích khác nhau, trong khi đó quy hoạch xây dựng xác định hệ thống các đô thị, các điểm dân cư, các khu công nghiệp, nông nghiệp, lâm nghiệp, ngư nghiệp... Sự mâu thuẫn, chông chéo thể hiện ở chỗ quy hoạch xây dựng xác định cả các khu nông nghiệp, lâm nghiệp, ngư nghiệp.

– Chưa có những quy định đầy đủ và cụ thể về việc khi lập loại quy hoạch này bắt buộc phải căn cứ vào yêu cầu và nội dung của quy hoạch loại kia trên cùng một địa bàn và ngược lại. Quy hoạch được lập sau phải phù hợp với quy hoạch trước và được phê duyệt khi các quy hoạch không được lập đồng thời với nhau. Về phương diện sử dụng đất, chưa hoàn toàn xem quy hoạch xây dựng là sự cụ thể hóa, chi tiết hóa được xác định trong quy hoạch sử dụng đất. Về phương diện phát triển hệ thống đô thị, dân cư, cơ sở hạ tầng, các khu công nghiệp... chưa hoàn toàn xem quy hoạch sử dụng đất là phương tiện để thực hiện quy hoạch xây dựng.

– Các nội dung cụ thể của hai loại quy hoạch còn mâu thuẫn, chưa phù hợp lẫn nhau về tính chất và quy mô do sự phối hợp giữa các cơ quan quản lý Nhà nước về quản lý sử dụng đất, quản lý xây dựng chưa chặt chẽ, chưa thường xuyên dẫn đến

nhiều nơi quy hoạch sử dụng đất và quy hoạch xây dựng còn chồng chéo, mâu thuẫn.

– Sự hạn chế về nội dung mỗi loại quy hoạch dẫn đến tình trạng quy hoạch sử dụng đất chưa tính toán, luận chứng đầy đủ để bố trí hợp lý, cân đối đất đai, đáp ứng yêu cầu về sử dụng đất cho các mục đích, trong đó có các mục đích về xây dựng, định hướng phát triển không gian, hệ thống đô thị,

khu dân cư, cơ sở hạ tầng, các khu công nghiệp nhưng chưa tính toán đầy đủ khả năng về quỹ đất, chưa căn cứ vào quy mô diện tích đất để xác định mục đích xây dựng. Vì vậy, giữa quy hoạch sử dụng đất và quy hoạch xây dựng thường có mâu thuẫn về không gian, quy mô diện tích, vị trí khi bố trí các công trình cụ thể.

**Bảng 4: Mối quan hệ các nội dung trong quy hoạch sử dụng đất và quy hoạch xây dựng.**

STT	Nội dung	Quy hoạch sử dụng đất	Quy hoạch xây dựng	Tính chất quan hệ
1	Nhận dạng hiện trạng	Chú trọng về tài nguyên đất đai	Chú trọng về phân bố dân cư đô thị, cơ sở hạ tầng...	Hỗ trợ
2	Mục tiêu, phương hướng	Sử dụng đất hợp lý, tiết kiệm, khoa học, hiệu quả	Phát triển không gian đô thị, khu dân cư, khu công nghiệp, cơ sở hạ tầng	Thống nhất
3	Xác định nhu cầu	Tính toán, cân đối về nhu cầu sử dụng và khả năng về đất đai của các ngành, các mục đích sử dụng	Xác định nhu cầu xây dựng hệ thống các đô thị, các điểm dân cư, các khu công nghiệp, du lịch, cơ sở hạ tầng...	Thống nhất
4	Xây dựng phương án quy hoạch	Phân bổ diện tích các loại đất cho nhu cầu phát triển kinh tế-xã hội, quốc phòng, an ninh, bố trí đất đai cho các công trình kỹ thuật	Bố trí hệ thống đô thị, điểm dân cư và khu cụm, điểm công nghiệp, xác định mạng lưới, vị trí, quy mô các công trình đầu mối hạ tầng kỹ thuật.	Thống nhất
5	Danh mục ưu tiên	Xác định danh mục dự án đầu tư trọng điểm, ưu tiên	Xác định danh mục dự án đầu tư trọng điểm, ưu tiên	Thống nhất
6	Vấn đề bảo vệ môi trường	Xác định các biện pháp sử dụng, bảo vệ, cải tạo đất và bảo vệ môi trường cần phải áp dụng cụ thể đối với từng loại đất.	Dự báo tác động môi trường và đề xuất biện pháp để giảm thiểu ảnh hưởng xấu đến môi trường.	Hỗ trợ

*Đánh giá chung mối quan hệ về nội dung giữa hai loại hình quy hoạch ở Vĩnh Long*

Quy hoạch sử dụng đất cũng như quy hoạch xây dựng ở Vĩnh Long đã xác định mục tiêu riêng nhưng đều nhằm thực hiện mục tiêu chung là phát triển kinh tế-xã hội của thành phố được xác định trong quy hoạch, kế hoạch phát triển kinh tế-xã hội. Vì vậy, về nguyên tắc giữa quy hoạch sử dụng đất cũng như quy hoạch xây dựng phải thống nhất, phù hợp với nhau về các nội dung cơ bản. Tuy nhiên qua phân tích, so sánh về nội dung quy hoạch, thể hiện qua các chỉ tiêu cụ thể trong quy hoạch sử dụng đất cũng như quy hoạch xây dựng của Thành phố cho thấy mức độ phù hợp giữa hai loại quy hoạch ở Vĩnh Long là khá thấp. Đa số các chỉ tiêu chủ yếu được so sánh giữa hai loại quy hoạch, chỉ tiêu về sử dụng đất có sự khác nhau về quy mô và mức độ, một ít chỉ tiêu tương đối phù hợp thống nhất. Vì vậy, có thể nói rằng mối quan hệ giữa nội dung quy hoạch sử dụng đất cũng như quy hoạch

xây dựng ở Vĩnh Long có mức độ gắn kết và hỗ trợ lẫn nhau còn thấp.

Sự mâu thuẫn, bất cập về nội dung giữa hai loại quy hoạch còn hạn chế. Mặt khác thì mối quan hệ giữa quy hoạch sử dụng đất cũng như quy hoạch xây dựng trong thực tiễn chưa được quan tâm, chưa có sự phối hợp chặt chẽ, có hiệu quả của các cơ quan Nhà nước trong công tác lập quy hoạch ở Vĩnh Long.

#### 4 KẾT LUẬN VÀ ĐỀ XUẤT

##### 4.1 Kết luận

Mối quan hệ giữa quy hoạch sử dụng đất và quy hoạch xây dựng trên địa bàn tỉnh Vĩnh Long biểu hiện cả những mặt phù hợp có tác động tích cực, hỗ trợ lẫn nhau, đồng thời biểu hiện cả những mâu thuẫn, bất cập trong quá trình lập, điều chỉnh quy hoạch, thẩm định và phê duyệt quy hoạch, nội dung lập quy hoạch, tổ chức thực hiện quy hoạch

nên việc phối hợp giữa hai loại quy hoạch này gặp nhiều khó khăn.

Quan hệ giữa quy hoạch sử dụng đất và quy hoạch xây dựng ở tỉnh Vĩnh Long trong việc lập quy hoạch về cơ bản chưa có sự thống nhất về không gian, thời gian.

Nội dung lập, điều chỉnh quy hoạch của quy hoạch sử dụng đất và quy hoạch xây dựng ở Vĩnh Long chưa có sự thống nhất, biểu hiện qua hệ thống phân loại đất giữa hai loại quy hoạch rất khác nhau, các chỉ tiêu về kinh tế, xã hội, sử dụng đất của cùng một giai đoạn quy hoạch được xác định trong hai loại quy hoạch không thống nhất, còn nhiều mâu thuẫn với nhau. Đây là vấn đề có tính bản chất trong mối quan hệ giữa hai loại quy hoạch.

Trong quá trình tổ chức thực hiện, quản lý quy hoạch trên địa bàn tỉnh Vĩnh Long, mối quan hệ giữa quy hoạch sử dụng đất và quy hoạch xây dựng cũng thể hiện sự bất cập qua cách thức quản lý, thực hiện quy hoạch của hai loại quy hoạch rất khác nhau. Đồng thời, sự bất cập này được thể hiện ở việc phối hợp giữa cơ quan Tài nguyên và Môi trường với cơ quan xây dựng các cấp ở Vĩnh Long chưa chặt chẽ, chưa thường xuyên và chưa đạt hiệu quả như mong muốn trong quá trình tổ chức thực hiện và quản lý hai loại quy hoạch.

#### 4.2 Đề xuất

Cần có sự phối hợp thường xuyên, chặt chẽ giữa các cơ quan Tài nguyên và môi trường và Xây dựng của tỉnh Vĩnh Long để đảm bảo vai trò, vị trí của mỗi loại quy hoạch trong việc thống nhất nội dung quy hoạch để đáp ứng yêu cầu phát triển của tỉnh.

Bảo đảm sự thống nhất trong quá trình lập, điều chỉnh hai loại quy hoạch, phối hợp đồng bộ về thời điểm lập quy hoạch cũng như xác định kỳ kế hoạch phù hợp với kỳ kế hoạch phát triển kinh tế-xã hội làm cơ sở cho việc phối hợp có hiệu quả trong quá trình thực hiện quy hoạch. Tăng cường rà soát, kiểm tra, giám sát quy hoạch, thực hiện điều chỉnh, bổ sung quy hoạch kịp thời để đáp ứng yêu cầu phát triển của tỉnh Vĩnh Long.

Đề nghị các cơ quan nhà nước có thẩm quyền xem xét, bổ sung, hoàn thiện các quy định về quy

hoạch sử dụng đất và quy hoạch xây dựng về thời gian, không gian lập quy hoạch; thiết lập cơ chế phối hợp có hiệu quả trong công tác thẩm định, phê duyệt, thực hiện và quản lý quy hoạch nhằm hạn chế những bất cập, mâu thuẫn giữa hai loại quy hoạch này.

#### TÀI LIỆU THAM KHẢO

1. Bộ Tài nguyên và Môi trường (2004), Thông tư số 30/2004/TT-BBTNMT về việc hướng dẫn lập, điều chỉnh và thẩm định quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất.
2. Bùi Xuân Sơn (2005), Nâng cao chất lượng công tác quy hoạch sử dụng đất.
3. Chu Văn Thịnh, Nhìn lại công tác quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất ở nước ta trong 10 năm qua.
4. FAO (1992), Quy hoạch sử dụng đất theo hệ thống của FAO.
5. Lê Gia Chinh (2009), *Nghiên cứu mối quan hệ giữa quy hoạch sử dụng đất và quy hoạch xây dựng trên địa bàn Thành phố Hải Phòng*
6. Luật đất đai (2003), nhà xuất bản chính trị quốc gia, Hà Nội.
7. Nghị định số 181/2004/NĐ-CP năm 2004 về thi hành luật đất đai.
8. Nghị định số 181/2004/NĐ-CP năm 2005 về quy hoạch xây dựng.
9. Ngô Trung Hải (2008), "*Quy hoạch đô thị Việt Nam- 60 năm nhìn lại*", *Tham luận tại Hội thảo Kiến trúc Việt Nam đương đại- Nhìn từ bên trong và bên ngoài, tháng 4 năm 2008.*
10. Nguyễn Đình Bồng (2008), *Quy hoạch sử dụng đất đô thị: thực trạng và giải pháp*
11. Nguyễn Đình Bồng, *Quy hoạch sử dụng đất ở nước ta trong giai đoạn hiện nay-thực trạng và giải pháp.*
12. Nguyễn Thế Bá (2003), *quy hoạch phát triển đô thị, nhà xuất bản xây dựng Hà Nội.*
13. Nguyễn Thế Bá (2007), "*Công tác quy hoạch xây dựng nhằm nâng cấp các khu nghèo đô thị theo hướng phát triển bền vững ở Việt Nam*", *Tạp chí Quy hoạch Xây dựng tháng 11/2007.*