

## Chuyên đề X. Kế hoạch sử dụng đất của xã Yên Hồ

### **Người thực hiện:**

Đặt vấn đề

Ngày nay, công nghệ GIS được biết đến với nhiều ứng dụng trong các lĩnh vực khác nhau, đặc biệt trong lĩnh vực quản lý tài nguyên và môi trường vì có nhiều ưu điểm vượt trội so với những phương pháp truyền thống. Hệ thống thông tin địa lý (GIS) được biết đến là một dạng ứng dụng công nghệ tin học nhằm mô tả thế giới thực mà loài người đang sống, tìm hiểu và khai thác. Với khả năng tìm kiếm, phân tích, chồng xếp, tính toán và đánh giá dữ liệu không gian, GIS đã khẳng định tính ứng dụng rất lớn của nó trong công tác quy hoạch sử dụng đất. Để đảm bảo cho việc tích hợp xử lý, khai thác và chia sẻ dữ liệu trong GIS đồng bộ và đạt hiệu quả tốt, cần có một chuẩn về CSDL.

Đặc biệt là các ứng dụng của nó vào lĩnh vực quy hoạch sử dụng đất và xác định hiện trạng sử dụng đất đai các xã thuộc khu vực nghiên cứu (NHQ).

Tuy nhiên các dữ liệu được lưu trữ trong tất cả các phần mềm không hẳn đã là tối ưu nhất, khi chuyển các dữ liệu này sang một định dạng mới nó sẽ bị biến dạng các dữ liệu. Vì vậy chúng ta phải tiến hành chỉnh sửa đặc biệt là các loại bản đồ địa chính xã ở dạng (Microstation) sang ArcGIS.

### **I. CHUẨN HÓA DỮ LIỆU KHÔNG GIAN VÀ DỮ LIỆU THUỘC TÍNH**

#### *Đối với dữ liệu không gian*

Chuyển đổi dữ liệu không gian về hệ tọa độ thống nhất theo yêu cầu kỹ thuật (Lưới chiếu UTM/ kiểu long/lat, Hệ tọa độ quốc gia VN-2000, Hệ quy chiếu độ cao quốc gia Hòn Dấu - Hải Phòng).

Các mối quan hệ không gian Topology (Relational Spatial data – Topology) thể hiện dưới 3 kiểu quan hệ:

- + Liên thông với nhau: Thể hiện dưới dạng file đường – điểm nối (Arc-Node topology).
- + Kề nhau: Thể hiện dưới dạng file mô tả đường bao (Polygon-Arc topology)
- + Nằm trong nhau, phủ nhau.

## Lỗi Topology và cách sửa lỗi

Sửa lỗi bằng cách bắt chính xác các điểm (Node) nối giữa các đường và các vùng bị lỗi thành các đường liền và các vùng khép kín nhưng không phủ trùm lên nhau (Như hình vẽ dưới)

## Chuẩn hóa dữ liệu ở Microstation

### Dữ liệu bản đồ địa chính

Các vấn đề tồn tại đối với dữ liệu bản đồ địa chính phường Ngọc Xuyên:

- + Số mảnh bản đồ lớn, các level thông tin trong một số mảnh không thống nhất, cần kiểm tra và chỉnh sửa thủ công với các mảnh;
- + Ranh giới thửa đất nằm ở nhiều level như level: 10, 22, 23, 4,5;
- + Ranh giới thửa đất còn tồn các lỗi về bắt quá và bắt chưa tới gây ra tình trạng không tạo vùng trong quá trình sau (hình 8).
- +Nhãn thửa bao gồm thông tin về số hiệu, mã loại đất, diện tích pháp lý cùng nằm trên một level, theo hiện trạng của bản đồ 3 thành phần của nhãn không phân biệt về lớp nhưng có thuộc tính màu sắc (Color) khác nhau.

### Cách thức giải quyết:

Đối với tình trạng ranh giới nằm ở nhiều level cần đưa về cùng phân lớp theo quy định bằng các cách: chọn đối tượng cần chuyển bằng công cụ Select by Attribute. Sau đó sử dụng lệnh copy tại chỗ, đồng thời dùng công cụ Change Attributes đối tượng để thay đổi level của đối tượng ngay trong MicroStation (hình 7). Trong đó, để đảm bảo thống nhất giữa các mảnh bản đồ thì phân lớp quy định như sau: Level 10 chứa tất cả các thông tin về ranh giới thửa đất, level 13 chứa nhãn thửa, level 23 chứa đối tượng giao thông.

Đối với các lỗi về Topology, có thể thực hiện bằng phương thức thủ công. Đối với những mảnh có nhiều lỗi thì tiến hành sửa bằng công cụ tự động MRFClean trong Famis (Hình).

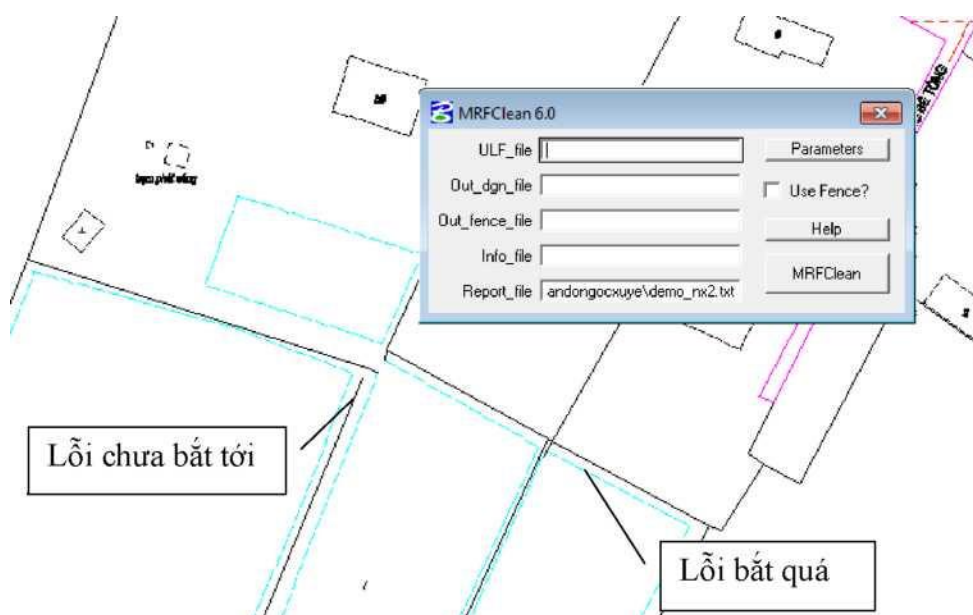
## Chuyển đổi dữ liệu vào ArcGIS

Tạo một Geodatabase mới trong ArcCatalog: New/Personal Geodatabase mang tên NgocXuyen\_BD.

Tiếp theo tạo các Feature Dataset ở trong Geodatabase để quản lý các shapefile. Đặt hệ tọa độ cho các Feature Dataset là VN2000 UTM Zone 48N, mốc độ cao HonDau 1992. Sau đó Import dữ liệu cho các Feature Class từ các bản đồ để lấy các lớp ranh giới (Polyline) và lớp nhãn thửa (Annotation).

Tiếp tục chuyển đổi dữ liệu trong AcrGIS theo quy trình đối với từng loại bản đồ của khu vực thử nghiệm là xã Yên Hồ, Huyện Đức Thọ, Hà Tĩnh.

Tách chiết các lớp thông tin:



Vấn đề: Các nhóm đối tượng khác nhau theo quy định cần phải ở các lớp riêng biệt nhưng trong quá trình chuyển đổi tất cả các đối tượng có cùng khuôn dạng mô tả sẽ cùng ở một lớp. Theo đó sau quá trình chuyển đổi vào GIS sẽ có: lớp Polyline (chứa tất cả các đối tượng dạng lines, lines strings..), lớp Polygon (chứa tất cả các đối tượng dạng vùng), lớp Annanotion (các đối tượng dạng point và text).

- Giải quyết: Sử dụng công cụ Select Attribute trong bảng thuộc tính, chọn lấy các đối tượng theo trường [level\_] hoặc [Color\_] (hình 10).

Sau đó, bằng công cụ Data/Export xuất thành các Feature Class để được các layer theo mục đích đặt ra lưu trong Geodatabase.

- Kết quả: Thu được các layer chứa các thông tin quan trọng là:

+ Ma\_thua, Sohieu\_thua, Dientich\_pl: dạng Annotation chứa thông tin về mã loại đất, số hiệu của thửa đất và diện tích pháp lý của thửa đất.

+ Ranhgioi: dạng Polyline chứa đường ranh giới hoàn chỉnh của thửa đất

+ Rg\_nha: dạng Polyline chứa đường ranh giới của nhà.

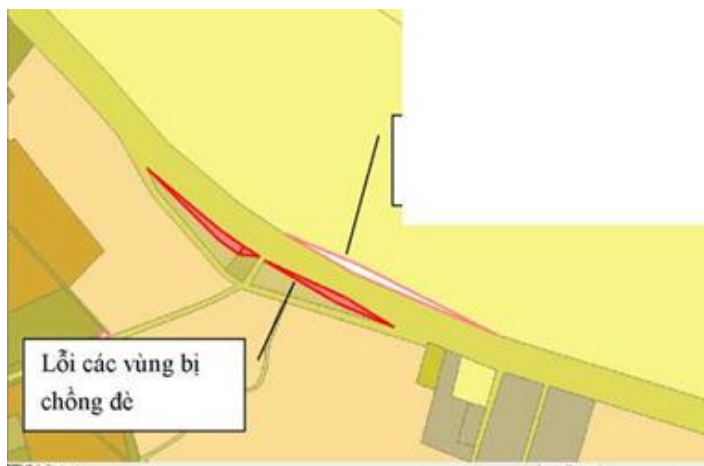
Trong quá trình chuyển hóa dữ liệu có một số lỗi cần khắc phục

Chuẩn hóa dữ liệu ở ArcGIS

Sau khi chuyển đổi dữ liệu bản đồ vào trong arcgis, nhằm đảm bảo độ tin cậy và tính nhất quán của dữ liệu tiến hành kiểm tra chuẩn hóa dữ liệu về quan hệ không gian và cập nhật hệ thống chuẩn cho các đối tượng không gian.

Chuẩn hóa về quan hệ không gian giữa các đối tượng

- Vấn đề: Bản đồ hiện trạng sử dụng đất và bản đồ địa chính xuất hiện các lỗi về quan hệ không gian giữa các đối tượng khoanh đất trên cùng một bản đồ không khớp nhau.



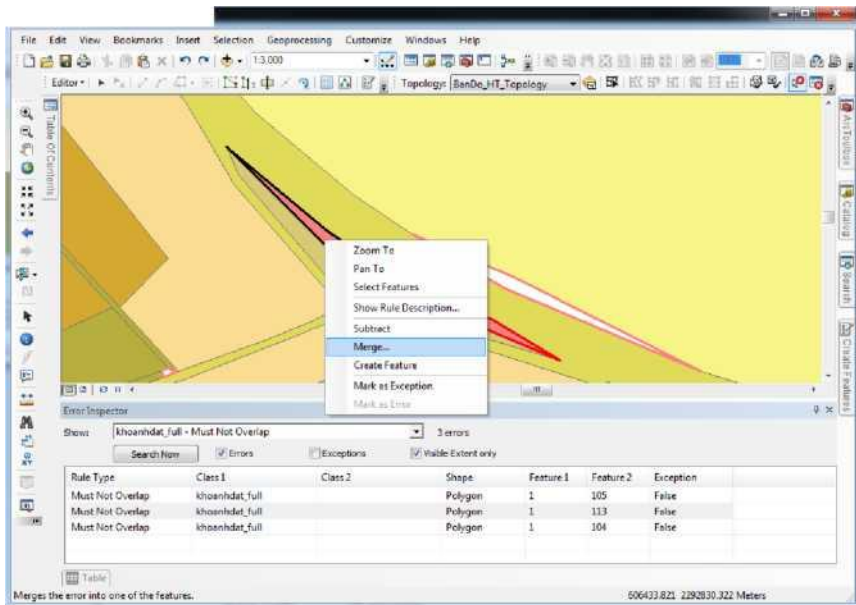
Các khoanh đất trên bản đồ hiện trạng và bản đồ quy hoạch sử dụng đất còn chồng đè, hoặc có những khoảng trống phần giáp ranh gây ảnh hưởng tới quá trình chồng xếp tính toán sau này.

- Giải pháp: Để tìm và sửa lỗi một cách hiệu quả, có thể sử dụng công cụ tạo và kiểm tra Topology trong ArcCatalog: New/ Topology.

Trong quá trình tạo Topology cho lớp thuadat (đối với bản đồ địa chính) và lớp khoanhdat (đối với bản đồ hiện trạng), đặt thông số hạn sai giữa các vùng trong bản đồ là 0.1m, theo hai quy tắc là Must not have gaps và Must not overlap. Khi đó các vùng có khoảng cách giữa các ranh giới nhỏ hơn hoặc bằng hạn sai cho phép sẽ được

tự động chỉnh sửa. Có thể hiển thị và chỉnh sửa các lỗi phát hiện bằng cách sử dụng thanh công cụ Topology bằng cách gọi thực đơn: Tool -> Topology.

Để sửa lỗi một cách tự động, có thể sử dụng chức năng Fix Topology Error Tool sửa lỗi bằng cách dùng Merge, Subtract hoặc Create New Feature.



Kết quả của bước này thu được lớp “thuadat” và “khoanhdat” đảm bảo về tính quan hệ không gian của đối tượng địa lý không bị vi phạm.

### ***Chuẩn hóa về hệ thống kí hiệu bản đồ***

- Vấn đề: Nhiều khoanh đất trong bản đồ hiện trạng không có thông tin về loại đất do diện tích nhỏ hoặc hệ thống kí hiệu mã loại đất không đạt chuẩn (chữ viết thường), đồng thời bảng thuộc tính của lớp khoanh đất có thêm trường “fill”- thể hiện mã màu hiện trạng của khoanh đất.

- Giải pháp: Dựa vào trường thuộc tính “fill” của lớp “khoanhdat” để bổ sung mã hiện trạng.

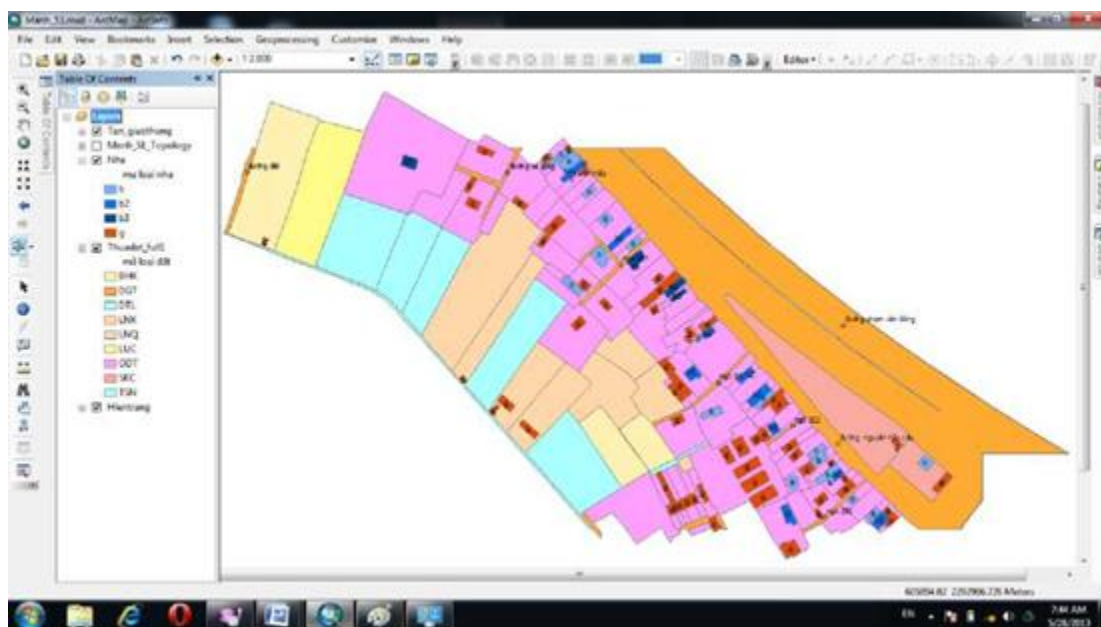
-Thực hiện: Tạo thêm trường [MDS] trong bảng thuộc tính của layer “khoanhdat”: Table\Add Field.

Theo quy định màu loại đất trên bản đồ hiện trạng sử dụng đất và quy hoạch sử dụng đất thì mỗi loại đất có một mã sử dụng đất và một thông số màu loại đất tương ứng với mã sử dụng đất, đây là cơ sở để bổ sung thông tin thuộc tính [MDS] cho “Khoanhdat” từ trường thuộc tính [Fill\_] của đối tượng “Khoanh đất”.

- Kết quả: Đảm bảo tất cả các đối tượng “Khoanhdat” có đầy đủ thông tin thuộc tính trong đó có thông tin thuộc tính [MDSĐ] vừa tạo thêm.

Với trường hợp hệ thống kí hiệu mã sử dụng đầy đủ nhưng sai quy phạm, ta có thể linh hoạt chỉnh sửa bằng phương pháp chọn các đối tượng và thay thế thông tin trong trường bằng công cụ Field Calculator.

Cuối cùng là tạo style để mô tả Symbology cho các loại hình sử dụng đất. Khi tạo Style chú ý đến việc sử dụng quy định về màu sắc RGB đối với từng loại đất có trong "Ký hiệu bản đồ hiện trạng sử dụng đất và bản đồ quy hoạch sử dụng đất tỉ lệ 1:1000; 1:2000; 1:5000; 1:10000; 1:25000;1:50000; 1:100000; 1:250000 và 1:1000000" ban hành kèm theo quyết định số 23/2007/QĐ-BTNMT.



*Đối với dữ liệu phi không gian*

Phải chuẩn hóa dạng địa danh, tên gọi phân loại và phong chữ theo quy định như sau:

Địa danh, tên các đối tượng bản đồ và ghi chú thuyết minh thể hiện thông tin thuộc tính của địa vật.

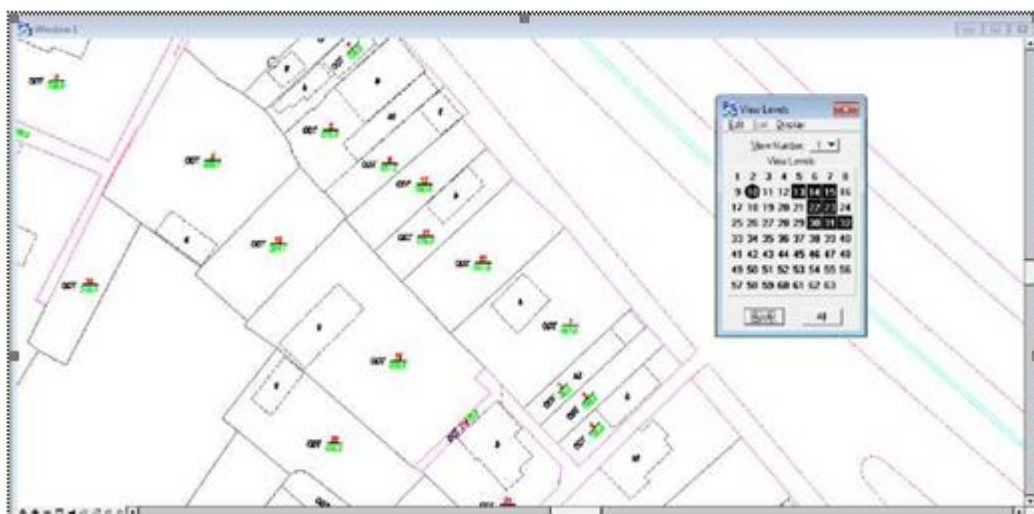
Ghi chú được thể hiện bằng chữ cái, chữ số tiếng Việt; địa danh bằng tiếng dân tộc ít người phải được phiên âm sang tiếng Việt.

Chỉ được dùng ký hiệu và phong chữ, số thiết kế sẵn trong bộ nguồn ký hiệu được Bộ Tài nguyên và Môi trường cho phép sử dụng (.VN Times, .Varial, ....)

Ghi chú được sắp xếp song song với khung Nam của mảnh bản đồ, trừ ghi chú địa vật hình tuyến và ghi chú thửa đất hẹp thì sắp xếp ghi chú theo hướng địa vật, đầu các ghi chú hướng lên phía khung Bắc.

Với level chứa lớp thông tin nhãn thửa tiền hành đập nhãn bằng công cụ *Drop Element* thành các thành phần nhỏ chứa thông tin về loại đất, số hiệu, diện tích pháp lý.

Kết quả: Bản đồ địa chính dạng số với các phân lớp thông tin rõ ràng đảm bảo việc chuyển đổi sang ArcGIS thuận tiện nhất.



Đối với bản đồ quy hoạch sử dụng đất: phân tách bản đồ thành lớp thửa đất nằm trong phương án quy hoạch sử dụng đất, mã mục đích sử dụng của các thửa đất trong kỳ quy hoạch. Kết quả thu được là 2 level: phương án quy hoạch (pa\_qh) và loại đất quy hoạch (loaidat\_qh).

## II. SO SÁNH GIỮA QUY HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT VÀ HIỆN TRẠNG QUY HOẠCH

### 1. Quy hoạch sử dụng đất

Quy hoạch sử dụng đất là việc:

Điều tra, nghiên cứu, phân tích, tổng hợp điều kiện tự nhiên, kinh tế, xã hội trên địa bàn thực hiện quy hoạch.

Đánh giá hiện trạng và biến động sử dụng đất trong kỳ quy hoạch trước theo các mục đích sử dụng gồm đất trồng lúa nước, đất trồng cây hàng năm khác, đất trồng cây lâu năm; đất rừng sản xuất, đất rừng phòng hộ, đất rừng đặc dụng; đất nuôi trồng thủy



sản; đất làm muối; đất nông nghiệp khác; đất ở tại nông thôn, đất ở tại đô thị; đất xây dựng trụ sở cơ quan và công trình sự nghiệp; đất sử dụng vào mục đích quốc phòng, an ninh; đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp; đất sử dụng vào mục đích công cộng; đất sông, ngòi, kênh, rạch, suối và mặt nước chuyên dùng; đất tôn giáo, tín ngưỡng; đất nghĩa trang, nghĩa địa; đất bằng chưa sử dụng, đất đồi núi chưa sử dụng, núi đá không có rừng cây.

Đánh giá tiềm năng đất đai và sự phù hợp của hiện trạng sử dụng đất so với tiềm năng đất đai, so với xu hướng phát triển kinh tế - xã hội, khoa học - công nghệ theo quy định sau:

A) Đối với đất đang sử dụng thì đánh giá sự phù hợp và không phù hợp của hiện trạng sử dụng đất so với tiềm năng đất đai, so với chiến lược, quy hoạch tổng thể, kế hoạch phát triển kinh tế - xã hội, khả năng áp dụng tiến bộ khoa học - công nghệ trong sử dụng đất;

B) Đối với đất chưa sử dụng thì đánh giá khả năng đưa vào sử dụng cho các mục đích.

- Đánh giá kết quả thực hiện các chỉ tiêu quy hoạch sử dụng đất đã được quyết định, xét duyệt của kỳ quy hoạch trước.

- Xác định phương hướng, mục tiêu sử dụng đất trong kỳ quy hoạch và định hướng cho kỳ tiếp theo phù hợp với chiến lược, quy hoạch tổng thể phát triển kinh tế - xã hội của cả nước, của các ngành và các địa phương.

- Xây dựng các phương án phân bổ diện tích các loại đất cho nhu cầu phát triển kinh tế - xã hội, quốc phòng, an ninh trong kỳ quy hoạch được thực hiện như sau:

A) Khoanh định trên bản đồ hiện trạng sử dụng đất các khu vực sử dụng đất nông nghiệp theo mục đích sử dụng đất, loại đất mà khi chuyển mục đích sử dụng phải được phép của cơ quan nhà nước có thẩm quyền; các khu vực sử dụng đất phi nông nghiệp theo chức năng làm khu dân cư đô thị, khu dân cư nông thôn, khu hành chính, khu công nghiệp, khu công nghệ cao, khu kinh tế, khu dịch vụ, khu di tích lịch sử, văn hoá, danh lam, thắng cảnh, khu vực đất quốc phòng, an ninh và các công trình, dự án khác có quy mô sử dụng đất lớn; các khu vực đất chưa sử dụng. Việc khoanh định được thực hiện đối với khu vực đất có diện tích thể hiện được lên bản đồ quy hoạch sử dụng đất;



B) Xác định diện tích đất không thay đổi mục đích sử dụng; diện tích đất phải chuyển mục đích sử dụng sang mục đích khác, trong đó có diện tích đất dự kiến phải thu hồi để thực hiện các công trình, dự án.

- Phân tích hiệu quả kinh tế, xã hội, môi trường của từng phương án phân bổ quỹ đất theo nội dung sau:

A) Phân tích hiệu quả kinh tế bao gồm việc dự kiến các nguồn thu từ việc giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất, các loại thuế có liên quan đến đất đai và chi phí cho việc bồi thường, giải phóng mặt bằng, tái định cư;

B) Phân tích ảnh hưởng xã hội bao gồm việc dự kiến số hộ dân phải di dời, số lao động mất việc làm do bị thu hồi đất, số việc làm mới được tạo ra từ việc chuyển đổi cơ cấu sử dụng đất;

C) Đánh giá tác động môi trường của việc sử dụng đất theo mục đích sử dụng mới của phương án phân bổ quỹ đất.

- Lựa chọn phương án phân bổ quỹ đất hợp lý căn cứ vào kết quả phân tích hiệu quả kinh tế, xã hội, môi trường.

- Thể hiện phương án quy hoạch sử dụng đất được lựa chọn trên bản đồ quy hoạch sử dụng đất.

- Xác định các biện pháp sử dụng, bảo vệ, cải tạo đất và bảo vệ môi trường cần phải áp dụng đối với từng loại đất, phù hợp với địa bàn quy hoạch.

- Xác định giải pháp tổ chức thực hiện quy hoạch sử dụng đất phù hợp với đặc điểm của địa bàn quy hoạch.

### 1.1. Vai trò nhiệm vụ của quy hoạch sử dụng đất cấp xã

Quy hoạch sử dụng đất là hệ thống các biện pháp kinh tế, kỹ thuật, pháp chế của Nhà nước về tổ chức sử dụng đất đầy đủ, hợp lý, khoa học và có hiệu quả cao; thông qua việc phân bổ quỹ đất cho các mục đích sử dụng và tổ chức sử dụng đất như tư liệu sản xuất nhằm nâng cao hiệu quả sản xuất xã hội, tạo điều kiện bảo vệ đất và bảo vệ môi trường [8].

Nhiệm vụ chủ yếu của quy hoạch sử dụng đất cấp xã là xây dựng cơ cấu sử dụng đất hợp lý, phân bổ các loại đất cho các mục đích sử dụng phù hợp với yêu cầu phát triển

kinh tế - xã hội của địa phương trong giai đoạn quy hoạch, khai thác tiềm năng đất đai, đồng thời đảm bảo tính bền vững về môi trường sinh thái [8].

Quy hoạch sử dụng đất cấp xã là quy hoạch sử dụng đất chi tiết cấp cơ sở tạo điều kiện cho sự phát triển toàn diện các lĩnh vực kinh tế - xã hội của địa phương.

Quy hoạch sử dụng đất cấp xã sau khi được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt là căn cứ pháp lý cho việc giao đất, thu hồi đất trên địa bàn xã.

Quy hoạch sử dụng đất cấp xã là cơ sở để lập kế hoạch sử dụng đất hàng năm phục vụ công tác quản lý nhà nước về đất đai.

***Nguyên tắc thành lập một phương án quy hoạch sử dụng đất:***

- Phù hợp với chiến lược, quy hoạch tổng thể, kế hoạch phát triển kinh tế, xã hội, quốc phòng, an ninh.
- Được thiết lập theo trình tự từ tổng thể đến chi tiết: kế hoạch phải phù hợp với quy hoạch đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền xét duyệt; quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất cấp dưới phải phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất của cấp trên.
- Quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất của cấp trên phải thể hiện nhu cầu sử dụng đất của cấp dưới.
- Khai thác hợp lý tài nguyên thiên nhiên và bảo vệ môi trường, sử dụng đất tiết kiệm và có hiệu quả; bảo vệ, tôn tạo các di tích lịch sử, danh lam thắng cảnh.
- Dân chủ và công khai.
- Quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất của mỗi kỳ phải được quyết định, xét duyệt trong năm cuối của kì trước đó.

**1.2. Nội dung quy hoạch sử dụng đất cấp xã**

Nội dung quy hoạch sử dụng đất chi tiết cấp xã bao gồm:

- Xác định cụ thể diện tích các loại đất trên địa bàn xã đã được phân bổ trong quy hoạch sử dụng đất cấp huyện.
- Xác định diện tích các loại đất để đáp ứng nhu cầu phát triển kinh tế - xã hội của xã gồm: đất trồng lúa nương, đất trồng cây hàng năm còn lại, đất nông nghiệp

khác, đất trụ sở cơ quan công trình, sự nghiệp của xã; đất nghĩa trang, nghĩa địa do xã quản lý; đất sông, suối; đất phát triển hạ tầng của xã và đất phi nông nghiệp khác.

- Diện tích các loại đất chuyển mục đích sử dụng phải xin phép cơ quan nhà nước có thẩm quyền để đáp ứng nhu cầu của xã.

-Xác định diện tích đất chưa sử dụng để đưa vào sử dụng.

-Xây dựng bản đồ quy hoạch sử dụng đất cấp xã.

-Giải pháp thực hiện quy hoạch sử dụng đất.

### 1.3. Xây dựng phương án quy hoạch sử dụng đất cấp xã

- Tổng hợp và dự báo nhu cầu sử dụng đất trong kỳ quy hoạch của xã; trong đó làm rõ nhu cầu sử dụng đất phục vụ các mục tiêu công ích và chính sách xã hội;

- Xác định cụ thể diện tích các loại đất trên địa bàn xã đã được cấp huyện phân bổ;

-Xác định khả năng đáp ứng về đất đai cho nhu cầu sử dụng đất;

- Xác định diện tích đất để phân bổ cho nhu cầu phát triển kinh tế - xã hội của xã, phương án quy hoạch sử dụng đất cần xác định cụ thể: diện tích đất lúa nương, đất trồng cây hàng năm còn lại, đất nông nghiệp, đất trụ sở cơ quan, công trình sự nghiệp của xã, đất nghĩa trang, nghĩa địa do xã quản lý, đất sông suối, đất phát triển hạ tầng và đất phi nông nghiệp khác;

- Xác định diện tích đất không thay đổi mục đích sử dụng so với hiện trạng sử dụng đất, diện tích đất từ các mục đích khác chuyển sang trong thời kỳ quy hoạch;

- Xác định diện tích các loại đất chuyển mục đích sử dụng phải xin phép cơ quan nhà nước có thẩm quyền để đáp ứng nhu cầu của xã.

- Xác định diện tích các loại đất chuyển mục đích sử dụng cho mục đích nông nghiệp, phi nông nghiệp;

- Xây dựng bản đồ quy hoạch sử dụng đất cấp xã.

## 2. Hiện trạng sử dụng đất

Hiện nay việc quy hoạch sử dụng đất ở nước ta nói còn rất nhiều bất cập, khu vực đất được quy hoạch thì chưa đưa vào khai thác và sử dụng ảnh hưởng rất nhiều tới đời

sống người dân khu vực có đất bị đưa vào khu quy hoạch và khu vực nghiên cứu cũng không phải là một ngoại lệ.

Thực hiện chủ trương lập quy hoạch sử dụng đất cấp xã của UBND các tỉnh tỉnh thuộc khu vực nghiên cứu, tính đến nay xã đã xây dựng xong phương án quy hoạch sử dụng đất đến năm 2012 ở xã đã được phê duyệt.

Việc lập kế hoạch sử dụng đất đã đi dần vào nề nếp, hàng năm UBND các xã, đều lập kế hoạch sử dụng đất trình UBND huyện phê duyệt. Việc giao đất, cho thuê đất, thu hồi đất và cho phép chuyển mục đích sử dụng đất đều thực hiện theo kế hoạch được cấp có thẩm quyền phê duyệt.

Hiện trạng sử dụng đất (HTSDĐ) là tài liệu phản ánh thực tế sử dụng đất ở thời điểm kiểm kê quỹ đất của các đơn vị hành chính cấp xã, huyện, tỉnh (gọi tắt là đơn vị hành chính các cấp), các vùng kinh tế và toàn quốc được lập trên cơ sở bản đồ nền thống nhất trong cả nước.

***Bản đồ HTSDĐ được sử dụng trong công tác QHSDĐ với mục đích:***

Thống kê, kiểm kê toàn bộ quỹ đất đã giao và chưa giao sử dụng theo định kỳ hàng năm và 5 năm được thể hiện đúng vị trí, đúng diện tích và đúng loại đất.

Làm tài liệu phục vụ công tác quy hoạch sử dụng đất và kiểm tra việc thực hiện quy hoạch và kế hoạch hàng năm đã được phê duyệt.

Làm bản đồ nền để thể hiện nội dung quy hoạch sử dụng đất.

Nội dung bản đồ hiện trạng sử dụng đất:

Ranh giới các loại đất: Khoanh đất là yếu tố chính của bản đồ HTSDĐ được biểu thị dạng đường viền khép kín.

Ranh giới hành chính các cấp. Khi ranh giới các cấp trùng nhau, thì thể hiện ranh giới cấp cao nhất.

Ranh giới các khu vực phân theo chức năng: làm khu dân cư nông thôn; khu đô thị; khu công nghệ cao; khu kinh tế; khu dịch vụ và các công trình, dự án; ranh giới các nông trường, lâm trường; ...

Thủy hệ và các đối tượng liên quan.

Hệ thống giao thông và các đối tượng liên quan.

Dáng đất: được thể hiện trên bản đồ HTSDD bằng điểm độ cao đối với vùng đồng bằng và đường đồng mức đối với vùng đồi núi.

Các điểm địa vật độc lập quan trọng có tính định hướng và các công trình kinh tế, văn hóa - xã hội.

## 2.1. Đất nông nghiệp

Hiện nay diện tích đất nông nghiệp ở các xã thuộc khu vực nghiên cứu chiếm một diện tích lớn so với các loại đất khác.

Trong đó bao gồm:

Đất sản xuất nông nghiệp

Xã Yên Hồ; Hưng Nhân và Võ Ninh.

+ Đất trồng cây hàng năm: Chủ yếu là đất trồng lúa (bao gồm đất 1 vụ và 2 vụ lúa), diện tích trồng các loại hoa màu (rau các loại) và các loại cây lương thực khác (đậu, lạc, ngô, khoai lang) chiếm một diện tích không đáng kể (vì chỉ sản xuất được trên một diện tích nhỏ).

+ Đất trồng cây lâu năm:

Xã Yên Hồ và Hưng Nhân: Diện tích trồng các loại cây lâu năm hầu như không có; và xã Võ Ninh thì diện tích trồng cây lâu năm cũng chỉ chiếm một diện tích không đáng kể (chủ yếu là các loại cây phi lao, bạch đàn và keo).

### b. Đất nuôi trồng thủy sản

Đất nuôi trồng thủy sản chủ yếu là khu vực xã Võ Ninh (diện tích đất trồng lúa kém hiệu quả chuyển sang diện tích đất nuôi trồng thủy sản nước ngọt). Hiện tại trên địa bàn 2 xã Yên Hồ (Hà Tĩnh), Hưng Nhân (Nghệ An) hầu như không có diện tích đất nuôi trồng thủy sản có chăng chỉ là các ao nuôi mang tính chất phục vụ sinh hoạt gia đình, không mang tính chất hàng hóa.

## 2.2. Đất phi nông nghiệp

Đất phi nông nghiệp theo quy hoạch sử dụng đất trên địa bàn các xã khu vực nghiên cứu được phân thành các dạng sau:

### a. Đất ở

Hiện nay ở các xã thuộc khu vực nghiên cứu diện tích đất ở đang bị thu hẹp rất nhiều (Yên Hồ và Hưng Nhân), chủ yếu là do dân số tăng lên,

#### b. Đất chuyên dùng

Năm 2010 có diện tích là 3.698,14 ha, bằng 90,73% chỉ tiêu quy hoạch sử dụng đất được phê duyệt (Chỉ tiêu quy hoạch sử dụng đất đến năm 2012 được phê duyệt là 4.075,92 ha), trong đó:

+ Đất trụ sở cơ quan, công trình sự nghiệp: Năm 2010 có diện tích là 78,79 ha, bằng 124,06% chỉ tiêu quy hoạch sử dụng đất được phê duyệt (Chỉ tiêu quy hoạch sử dụng đất đến năm 2010 được phê duyệt là 63,51 ha).

+ Đất quốc phòng: Năm 2010 có diện tích là 231,12 ha, bằng 104,39% chỉ tiêu quy hoạch sử dụng đất được phê duyệt (Chỉ tiêu quy hoạch sử dụng đất đến năm 2010 được phê duyệt là 221,39 ha).

+ Đất an ninh: Năm 2010 có diện tích là 64,57 ha, bằng 122,99% chỉ tiêu quy hoạch sử dụng đất được phê duyệt (Chỉ tiêu quy hoạch sử dụng đất đến năm 2010 được phê duyệt là 52,50 ha).

+ Đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp: Năm 2010 có diện tích là 1.197,18 ha, bằng 120,41% chỉ tiêu quy hoạch sử dụng đất được phê duyệt (Chỉ tiêu quy hoạch sử dụng đất đến năm 2010 được phê duyệt là 994,24 ha).

+ Đất có mục đích công cộng: Năm 2010 có diện tích là 2.126,48 ha, bằng 77,49% chỉ tiêu quy hoạch sử dụng đất được phê duyệt (Chỉ tiêu quy hoạch sử dụng đất đến năm 2010 được phê duyệt là 2.744,28 ha).

#### c. Đất tôn giáo, tín ngưỡng

Năm 2010 có diện tích là 37,93 ha, bằng 96,83% chỉ tiêu quy hoạch sử dụng đất được phê duyệt (Chỉ tiêu quy hoạch sử dụng đất đến năm 2010 được phê duyệt là 39,17 ha).

#### d. Đất nghĩa trang, nghĩa địa

Năm 2010 có diện tích là 197,64 ha, bằng 102,40% chỉ tiêu quy hoạch sử dụng đất được phê duyệt (Chỉ tiêu quy hoạch sử dụng đất đến năm 2010 được phê duyệt là 193,01 ha).

#### e. Đất sông suối và mặt nước chuyên dùng

Năm 2010 có diện tích là 3.993,86 ha, bằng 98,81% chỉ tiêu quy hoạch sử dụng đất được phê duyệt (Chỉ tiêu quy hoạch sử dụng đất đến năm 2010 được phê duyệt là 4.041,92 ha).

#### e. Đất phi nông nghiệp khác

Năm 2010 có diện tích là 1,10 ha, tăng toàn bộ so với chỉ tiêu quy hoạch sử dụng đất được phê duyệt (Chỉ tiêu quy hoạch sử dụng đất đến năm 2010 được phê duyệt là 0,0 ha).

### 2.3. Đất chưa sử dụng

Đất chưa sử dụng theo quy hoạch sử dụng đất thời kỳ 2005 - 2010 được phê duyệt là 449,57 ha. Đến năm 2015 đất chưa sử dụng còn có 1.120,03 ha, trong đó:

- Đất bằng chưa sử dụng: Năm 2010 có diện tích là 457,96 ha, bằng 1.555,57% so với chỉ tiêu quy hoạch sử dụng đất được phê duyệt (Chỉ tiêu quy hoạch sử dụng đất đến năm 2010 được phê duyệt là 29,44 ha).

- Đất đồi núi chưa sử dụng: Năm 2010 có diện tích là 203,65 ha, bằng 11.771,68% so với chỉ tiêu quy hoạch sử dụng đất được phê duyệt (Chỉ tiêu quy hoạch sử dụng đất đến năm 2010 được phê duyệt là 1,73 ha).

- Đất núi đá không có rừng cây: Năm 2010 có diện tích là 458,42 ha, bằng 109,57% so với chỉ tiêu quy hoạch sử dụng đất được phê duyệt (Chỉ tiêu quy hoạch sử dụng đất đến năm 2010 được phê duyệt là 418,40 ha).

Sau 5 năm, các xã thuộc khu vực nghiên cứu thực hiện quy hoạch sử dụng đất được phê duyệt. Việc giao đất, cho thuê đất, chuyển đổi mục đích sử dụng trong những năm qua đã đạt được một số kết quả nhất định:

Một số loại đất chính trong nhóm đất nông nghiệp đạt chỉ tiêu cao so với quy hoạch được phê duyệt, tuy nhiên một số loại đất như đất trồng cây lâu năm, đất nuôi trồng thủy sản chỉ tiêu thấp so với mục tiêu đề ra là do việc chuyển đổi cơ cấu, chuyển đổi mục đích sử dụng từ đất trồng lúa, trồng cây hàng năm khác kém hiệu quả sang trồng cây lâu năm và nuôi trồng thủy sản còn chậm, kinh phí đầu tư hạn chế.

Hầu hết các loại đất trong nhóm đất phi nông nghiệp như đất ở; đất quốc phòng, an ninh; đất trụ sở cơ quan, công trình sự nghiệp; đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp, ... đạt chỉ tiêu cao so với quy hoạch sử dụng đất được phê duyệt do xu hướng



phát triển kinh tế - xã hội dẫn đến các yêu cầu đất để xây dựng cơ sở hạ tầng, các khu công nghiệp,... tăng mạnh.

Đất chưa sử dụng mặc dù đã được khai hoang đưa vào sử dụng cho các mục đích sản xuất nông - lâm nghiệp và phi nông nghiệp, tuy nhiên do kinh phí đầu tư có hạn nên việc đưa đất chưa sử dụng vào khai thác còn gặp nhiều khó khăn, chưa thực hiện đúng theo quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đã xây dựng. Trong giai đoạn tới cần điều chỉnh lại chỉ tiêu diện tích đất chưa sử dụng cho hợp lý hơn.

Quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất các xã thuộc khu vực nghiên cứu (Hà Tĩnh) thời kỳ 2005 - 2010 đã được Ủy ban nhân dân các tỉnh phê duyệt đã có vai trò quyết định lại cơ cấu sử dụng đất, phân bổ các công trình xây dựng trên đất theo định hướng, với mục tiêu phát triển kinh tế xã hội giai đoạn 2005 - 2010, làm cơ sở cho việc xây dựng kế hoạch sử dụng đất năm năm và hàng năm, góp phần quan trọng thực hiện thắng lợi các mục tiêu kinh tế xã hội của các xã (NHQ).

Hiện nay các xã thuộc khu vực nghiên cứu đã xây dựng xong đề án “Rà soát, bổ sung, điều chỉnh quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất cấp xã đến năm 2015 và quy hoạch đến 2020” bao gồm:

- Điều chỉnh phương hướng, mục tiêu, nhiệm vụ và giải pháp cơ bản sử dụng đất để xác định quy mô, cơ cấu và phân bổ sử dụng đất của các ngành.
- Điều chỉnh cơ cấu, phạm vi và phân bổ sử dụng đất cho các công trình hạ tầng chủ yếu, đất dùng cho nông nghiệp, thủy lợi, giao thông, đô thị, khu dân cư nông thôn, công nghiệp, du lịch và nhu cầu đất đai cho các nhiệm vụ đặc biệt. Đề xuất các chỉ tiêu sử dụng đất có tính khống chế theo từng khu vực, cho các thôn, trong địa bàn các xã theo từng loại đất.

Trong quá trình đổi mới kinh tế - xã hội, nhu cầu sử dụng đất cho các mục đích đầu tư kinh tế, phát triển đô thị,... ngày càng nhiều. Vì vậy, việc sử dụng đất cho các mục đích sản xuất phi nông nghiệp cần được tính toán hợp lý để đảm bảo được yêu cầu phát triển kinh tế xã hội đồng thời phải coi trọng đảm bảo việc an toàn lương thực và môi trường sinh thái.

## KẾT LUẬN

Quy hoạch sử dụng đất là một công cụ quan trọng trong quản lý nhà nước về đất đai. Để giải được một bài toán quy hoạch sử dụng đất cần phải có đầy đủ nguồn dữ liệu về đất đai và các thông tin liên quan khác về kinh tế, xã hội, môi trường. Nhằm đảm bảo khai thác một cách tốt nhất các dữ liệu về đất đai thì công tác chuẩn hóa dữ liệu đóng vai trò hết sức quan trọng.

Xây dựng một quy trình chuẩn hóa dữ liệu không gian bằng phần mềm ArcGIS để phục vụ công tác quy hoạch sử dụng đất. Các dữ liệu bản đồ địa chính, bản đồ hiện trạng sử dụng đất đã được chuẩn hóa đầy đủ, sẵn sàng cho việc xây dựng phương án quy hoạch sử dụng đất chi tiết cấp xã.

Hiện tại, nguồn dữ liệu bản đồ của nhiều địa phương đang trong quá trình hoàn thiện, vì vậy nên tiến hành chuẩn hóa dữ liệu bản đồ song song với công tác đo vẽ và thành lập bản đồ. Đồng thời đào tạo nâng cao và chuyển giao công nghệ cho đội ngũ cán bộ phường - lực lượng chủ chốt tiến hành việc cập nhật biến động đất đai. Nếu làm tốt công tác này sẽ đảm bảo được nguồn chuẩn dữ liệu luôn được cập nhật.

## TÀI LIỆU THAM KHẢO

Trần Quốc Bình - Bài giảng ESRI® ArcGIS 10.0, Trường Đại học Khoa học-Tự nhiên, ĐHQG Hà Nội, 2011.

Bộ Tài nguyên và Môi trường, Quyết định số 05/2008/QĐ-BTNMT ngày 26/8/2008 sửa đổi Quy định áp dụng chuẩn thông tin địa lý cơ sở quốc gia, Hà Nội, 2008.

Bộ Tài nguyên và Môi trường, Quyết định số 08/2008/QĐ-BTNMT ngày 10/11/2008 ban hành Quy phạm thành lập bản đồ địa chính, Hà Nội, 2008.

Bộ Tài nguyên và Môi trường, Quyết định số 22/2007/QĐ-BTNMT ngày 17/12/2007 ban hành quy định về thành lập bản đồ hiện trạng sử dụng đất, Hà Nội, 2007.

Bộ Tài nguyên và Môi trường, Quyết định số 23/2007/QĐ-BTNMT, ngày 17/12/2007 về việc ban hành kí hiệu bản đồ hiện trạng sử dụng đất và bản đồ quy hoạch sử dụng đất, Hà Nội, 2007.

Bộ Tài nguyên và Môi trường, Thông tư số 19/2009/TT-BTNMT ngày 02/11/2009, quy định chi tiết việc lập, điều chỉnh và thẩm định quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, Hà Nội, 2009.

Quốc hội nước CHXHCN Việt Nam, Luật đất đai 2003, NXB Chính trị Quốc gia, 2003.

Trần Văn Tuấn, Giáo trình Quy hoạch sử dụng đất, Trường đại học Khoa học- Tự nhiên, ĐHQGHN, 2010.