

ĐẠI HỌC THÁI NGUYÊN  
TRƯỜNG ĐẠI HỌC NÔNG LÂM

NGUYỄN MINH PHƯƠNG

**ĐÁNH GIÁ THỰC TRẠNG VÀ ĐỊNH HƯỚNG  
PHÁT TRIỂN HỆ THỐNG CÁC ĐIỂM DÂN CƯ  
HUYỆN SÔNG LÔ, TỈNH VĨNH PHÚC  
ĐẾN NĂM 2020**

**LUẬN VĂN THẠC SĨ KHOA HỌC NÔNG NGHIỆP**

*Thái Nguyên - 2013*

ĐẠI HỌC THÁI NGUYÊN  
TRƯỜNG ĐẠI HỌC NÔNG LÂM

NGUYỄN MINH PHƯƠNG

**ĐÁNH GIÁ THỰC TRẠNG VÀ ĐỊNH HƯỚNG  
PHÁT TRIỂN HỆ THỐNG CÁC ĐIỂM DÂN CƯ  
HUYỆN SÔNG LÔ, TỈNH VĨNH PHÚC  
ĐẾN NĂM 2020**

**Chuyên ngành: Quản lý đất đai**

**Mã số ngành: 60.85.01.03**

**LUẬN VĂN THẠC SĨ KHOA HỌC NÔNG NGHIỆP**

**Người hướng dẫn khoa học: TS. Nguyễn Thanh Hải**

*Thái Nguyên - 2013*

## **LỜI CAM ĐOAN**

- Tôi xin cam đoan rằng, số liệu và kết quả nghiên cứu trong luận văn này là trung thực và chưa hề được sử dụng để bảo vệ một học vị nào.

- Tôi xin cam đoan rằng, mọi sự giúp đỡ cho việc thực hiện luận văn này đã được cảm ơn và các thông tin trích dẫn trong luận văn đều đã được chỉ rõ nguồn gốc.

**Tác giả luận văn**

**Nguyễn Minh Phương**

## LỜI CẢM ƠN

Để hoàn thành được nội dung luận văn này, tôi đã nhận được sự chỉ bảo, giúp đỡ rất tận tình của thầy giáo TS. Nguyễn Thanh Hải, sự giúp đỡ, động viên của các thầy cô giáo trong bộ môn Quy hoạch đất đai, các thầy cô giáo Khoa Tài nguyên và Môi trường, Phòng Đào tạo Sau đại học. Nhân dịp này cho phép tôi được bày tỏ lòng biết ơn chân thành và sâu sắc tới TS. Nguyễn Thanh Hải và những ý kiến đóng góp quý báu của các thầy cô giáo trong Khoa Tài nguyên và Môi trường.

Tôi xin chân thành cảm ơn các lãnh đạo, cán bộ UBND huyện Sông Lô, Phòng Tài nguyên & Môi trường, Phòng Nông nghiệp & Phát triển nông thôn, Phòng Thống kê, Phòng Công thương, Phòng Tài chính - Kế hoạch, chính quyền các xã cùng nhân dân huyện Sông Lô đã tạo điều kiện giúp đỡ tôi trong suốt quá trình thực hiện luận văn.

Tôi xin chân thành cảm ơn gia đình và các bạn đồng nghiệp động viên, giúp đỡ trong quá trình thực hiện luận văn.

*Thái Nguyên, ngày tháng năm 2013*

**Tác giả luận văn**

**Nguyễn Minh Phương**

## MỤC LỤC

<b>LỜI CAM ĐOAN .....</b>	<b>i</b>
<b>LỜI CẢM ƠN.....</b>	<b>ii</b>
<b>MỤC LỤC.....</b>	<b>iii</b>
<b>DANH MỤC CÁC CHỮ VIẾT TẮT.....</b>	<b>vii</b>
<b>DANH MỤC BẢNG .....</b>	<b>viii</b>
<b>DANH MỤC CÁC HÌNH.....</b>	<b>ix</b>
<b>MỞ ĐẦU .....</b>	<b>1</b>
1. Tính cấp thiết của đề tài.....	1
2. Mục tiêu nghiên cứu .....	2
3. Yêu cầu của đề tài.....	3
<b>Chương 1: TỔNG QUAN TÀI LIỆU .....</b>	<b>4</b>
1.1. Cơ sở lý luận và pháp lý của phát triển hệ thống điểm dân cư.....	4
1.1.1 Khái niệm và tiêu chí phân loại điểm dân cư.....	4
1.1.2. Những quy định về quản lý, quy hoạch xây dựng và phát triển khu dân cư.....	5
1.1.2.1. Những quy định về định mức sử dụng đất.....	6
1.1.2.2. Những quy định về quản lý đất đai và quản lý quy hoạch xây dựng .....	7
1.2. Thực trạng và xu thế phát triển mạng lưới dân cư một số nước trên thế giới .....	8
1.2.1. Các nước châu Âu.....	8
1.2.1.1. Hà Lan.....	8
1.2.1.2. Anh.....	9
1.2.1.3. Đức.....	10
1.2.1.4. Liên Xô (cũ) và các nước Đông Âu.....	10
1.2.2. Khu vực Châu Á.....	13
1.2.2.1. Khu vực Đông Nam Á .....	13
1.2.2.2. Cộng hòa nhân dân Trung Hoa.....	14
1.2.2.3. Hàn Quốc.....	14
1.2.3. Nhận xét chung về thực trạng và xu thế phát triển mạng lưới dân cư các nước trên thế giới .....	15
1.3. Thực trạng và xu thế phát triển mạng lưới dân cư Việt Nam .....	16

1.3.1. Thực trạng kiến trúc cảnh quan khu dân cư nông thôn Việt Nam .....	16
1.3.2. Mối quan hệ giữa đô thị hóa với phát triển khu dân cư nông thôn .....	18
1.3.3. Những quy định về hướng phát triển hệ thống điểm dân cư .....	19
1.3.3.1. Định hướng phát triển nhà ở .....	19
1.3.3.2. Định hướng phát triển kiến trúc cảnh quan.....	20
1.3.4. Một số chương trình phát triển nông thôn trong thời kỳ đổi mới .....	21
1.3.4.1. Chương trình phát triển nông thôn mới cấp xã .....	21
1.3.4.2. Các chương trình khác .....	22
<b>Chương 2: ĐỐI TƯỢNG, NỘI DUNG VÀ PHƯƠNG PHÁP NGHIÊN CỨU</b>	<b>24</b>
2.1. Đối tượng và phạm vi nghiên cứu .....	24
2.1.1. Đối tượng nghiên cứu .....	24
2.1.2. Phạm vi nghiên cứu .....	24
2.2. Địa điểm và thời gian tiến hành .....	24
2.3. Nội dung nghiên cứu .....	24
2.4. Phương pháp nghiên cứu .....	24
2.4.1. Phương pháp thu thập số liệu, tài liệu .....	24
2.4.2. Phương pháp tổng hợp và xử lý tài liệu, số liệu.....	25
2.4.3. Phương pháp phân loại điểm dân cư .....	25
2.4.4. Phương pháp xác định đối tượng điều tra.....	28
<b>Chương 3: KẾT QUẢ NGHIÊN CỨU VÀ THẢO LUẬN</b>	<b>29</b>
3.1. Điều kiện tự nhiên, kinh tế - xã hội huyện Sông Lô .....	29
3.1.1. Điều kiện tự nhiên .....	29
3.1.1.1. Vị trí địa lí .....	29
3.1.1.2. Địa hình, địa mạo.....	30
3.1.1.3. Đặc điểm khí hậu thủy văn.....	30
3.1.1.4. Các nguồn tài nguyên.....	31
3.1.2. Thực trạng phát triển kinh tế - xã hội .....	35
3.1.2.1. Thực trạng phát triển kinh tế .....	35
3.1.2.2. Chuyển dịch cơ cấu kinh tế .....	36
3.1.2.3. Dân số, lao động, việc làm và mức sống .....	42
3.1.2.4. Thực trạng phát triển cơ sở hạ tầng .....	43
3.2. Hiện trạng sử dụng đất và thực trạng hệ thống điểm dân cư huyện Sông Lô ...	47
3.2.1. Hiện trạng sử dụng đất của huyện Sông Lô năm 2012.....	47

3.2.2. Thực trạng điểm dân cư huyện Sông Lô.....	49
3.2.2.1. Thực trạng các điểm dân cư huyện Sông Lô.....	49
3.2.2.2. Hiện trạng sử dụng đất trong khu dân cư.....	51
3.2.3. Phân loại hệ thống điểm dân cư .....	54
3.2.3.1. Kết quả phân loại một số tiêu chí đánh giá điểm dân cư .....	54
3.2.3.2. Phân loại điểm dân cư và kết quả phân loại điểm dân cư.....	57
3.2.4. Thực trạng kiến trúc, cảnh quan trong xây dựng và phát triển điểm dân cư ..	59
3.2.4.1. Kiến trúc nhà ở trong khu dân cư.....	59
3.3. Định hướng phát triển hệ thống điểm dân cư huyện Sông Lô đến năm 2020...	65
3.3.1. Các dự báo cho định hướng phát triển hệ thống điểm dân cư .....	65
3.3.1.1. Căn cứ phát triển hệ thống điểm dân cư .....	65
3.3.1.2. Định hướng phát triển kinh tế xã hội đến năm 2020 .....	66
3.3.1.3. Quan điểm sử dụng đất khu dân cư .....	67
3.3.1.4. Tiềm năng đất đai cho mở rộng các khu đô thị và các khu dân cư .....	68
3.3.2. Định hướng phát triển hệ thống điểm dân cư.....	69
3.3.2.1. Định hướng phát triển hệ thống điểm dân cư đô thị và đô thị hoá.....	69
3.3.2.2. Định hướng phát triển hệ thống điểm dân cư nông thôn .....	72
3.3.2.3. Định hướng phát triển cơ sở hạ tầng trong điểm dân cư .....	75
3.3.2.4. Cơ cấu sử dụng đất trong khu dân cư trước và sau định hướng.....	77
3.3.3. Một số giải pháp cho phát triển hệ thống điểm dân cư.....	79
3.3.3.1. Giải pháp đầu tư.....	79
3.3.3.2. Giải pháp về phát triển hạ tầng.....	79
3.3.3.3. Giải pháp đào tạo và phát triển nguồn nhân lực.....	79
<b>KẾT LUẬN VÀ ĐỀ NGHỊ.....</b>	<b>81</b>
1. Kết luận.....	83
2. Đề nghị.....	84
<b>TÀI LIỆU THAM KHẢO .....</b>	<b>85</b>

**DANH MỤC CÁC CHỮ VIẾT TẮT**

<b>Chữ viết tắt</b>	<b>Chữ viết đầy đủ</b>
CN	Công nghiệp
CNH - HĐH	Công nghiệp hóa, hiện đại hóa
CTCC	Công trình công cộng
DCNT	Dân cư nông thôn
GCNQSD	Giấy chứng nhận quyền sử dụng
GT	Giao thông
HĐND	Hội đồng nhân dân
KDC	Khu dân cư
NN&PTNT	Nông nghiệp và phát triển nông thôn
THCS	Trung học cơ sở
THPT	Trung học phổ thông
TNMT	Tài nguyên môi trường
TTCN	Tiểu thủ công nghiệp
UBND	Ủy ban nhân dân
XDCTCC	Xây dựng công trình công cộng



**DANH MỤC BẢNG**

Bảng 1.1. Định mức sử dụng đất trong khu dân cư .....	6
Bảng 2.1. Phân cấp một số tiêu chí đánh giá điểm dân cư .....	25
Bảng 2.2. Tổng hợp chỉ tiêu phân loại điểm dân cư .....	27
Bảng 3.1. Hiện trạng sử dụng đất năm 2012 huyện Sông Lô .....	48
Bảng 3.2. Hiện trạng hệ thống điểm dân cư huyện Sông Lô năm 2012 .....	50
Bảng 3.3. Hiện trạng sử dụng đất khu dân cư năm 2012 huyện Sông Lô .....	51
Bảng 3.4. Cơ cấu diện tích đất trong khu dân cư .....	52
Bảng 3.5. So sánh hiện trạng mức độ sử dụng đất trong khu dân cư của huyện .....	53
Bảng 3.6. Kết quả phân loại một số tiêu chí đánh giá điểm dân cư .....	54
Bảng 3.7. Kết quả phân loại hệ thống điểm dân cư năm 2012 .....	57
Bảng 3.8. Định hướng phát triển hệ thống điểm dân cư đến năm 2020 .....	74
Bảng 3.9. Cơ cấu sử dụng đất trong khu dân cư trước và sau định hướng .....	78

## DANH MỤC CÁC HÌNH

Hình 3.1. Cơ cấu kinh tế huyện Sông Lô năm 2012 .....	36
Hình 3.2. Hiện trạng sử dụng đất huyện Sông Lô năm 2012 .....	49