

# THỰC TRẠNG PHÂN BỐ VÀ ĐỊNH HƯỚNG SỬ DỤNG ĐẤT KHU DÂN CƯ NÔNG THÔN HUYỆN THƯỜNG TÍN TỈNH HÀ TÂY

The status quo of land distribution and orientation for land use in rural residential areas of Thuong Tin district, Ha Tay province

*Đoàn Công Quỳnh<sup>1</sup>, Nguyễn Thị Hồng Hạnh<sup>2</sup>*

## SUMMARY

The present study was aimed at analysing the status quo of land distribution of Thuong Tin district and proposing orientation for efficient land use in its residential areas. A survey was conducted to collect data in addition to using master plans for economic development and land use of the district, projecting economic growth, demands for residential lands and trends of urbanization. Results showed that there were 107 rural residential areas in the district with a total land area of 2234.18 ha. The total residential areas were classified into group I (29 areas), group II (45 areas), groups III (28 areas) and group IV (11 areas). It was projected that until the year 2010 in the district 29 residential areas would exist and develop for long times, 39 areas would develop to a certain extent in different stages, 29 areas would develop limitedly keeping the present status for the time to come, and 11 areas would be moved in several years. The total residential land area in 2010 would be 2739.72 ha, increased by 505.54 ha compared to the current total area.

**Key words:** Rural residential area, land use, Thuong Tin

## I. ĐẶT VẤN ĐỀ

Mạng lưới điểm dân cư nông thôn là một yếu tố lãnh thổ rất quan trọng, có ảnh hưởng quyết định đến việc bố trí hạ tầng cơ sở cho cả vùng. Việc bố trí hợp lý các điểm dân cư tạo điều kiện để tổ chức tốt công tác quản lý hành chính, điều hành kinh tế và phục vụ các nhu cầu văn hoá, xã hội cho người dân. Những điểm dân cư lớn ở nông thôn mang dáng dấp đô thị được xây dựng sẽ tạo điều kiện cải thiện đáng kể đời sống của người dân. Chi phí đầu tư cho các hạng mục như xây dựng cơ bản, giao thông, cung cấp điện, nước sạch tính bình quân trên một nhân khẩu ở một điểm dân cư lớn sẽ thấp hơn nhiều so với ở một điểm dân cư nhỏ (Đỗ Hoài Nam, Lê Cao Đoàn; 2001). Không những thế, tại các điểm dân cư có quy mô đủ lớn mới có thể đáp ứng tốt các nhu cầu về văn hoá, giáo dục, chăm sóc sức khỏe, thể dục thể thao và các nhu cầu khác của người dân. Chính vì vậy, nghiên cứu thực trạng phân bố để từ đó đề xuất các giải pháp nhằm tổ chức tốt hệ thống các điểm dân cư nông thôn là một vấn đề rất cần thiết.

<sup>1</sup>Thường Tín là một huyện đồng bằng nằm ở phía Nam tỉnh Hà Tây, có vị trí địa lý thuận lợi, cơ cấu kinh tế của huyện đang chuyển đổi mạnh mẽ theo hướng công nghiệp hoá - hiện đại hoá. Sự tăng trưởng khá vững chắc của nền kinh tế cùng với tốc độ đô thị hoá nhanh đã và đang làm thay đổi bộ mặt nông thôn của huyện, đời sống của nhân dân đang từng bước được cải thiện (UBND huyện Thường Tín, 1997). Tuy nhiên, quá trình phát triển kinh tế - xã hội đã gây áp lực lớn đến sử dụng đất khu dân cư, đặc biệt là đất khu dân cư nông thôn của huyện. Nhiều khu dân cư đã trở nên quá chật chội do dân số tăng nhanh, nhiều làng nghề đã và đang bị ô nhiễm nặng nề. Vì thế, cùng với sự hình thành các khu, cụm công nghiệp, địa bàn huyện đang tiềm ẩn nguy

<sup>1</sup> Khoa Đất và Môi trường- Trường ĐHNHI

<sup>2</sup> Học viên cao học Khóa 12

cơ ô nhiễm môi trường. Mục đích của nghiên cứu này là tìm hiểu thực trạng phân bố dân cư và xây dựng định hướng sử dụng đất khu dân cư nông thôn huyện Thường Tín có hiệu quả.

## 2. PHƯƠNG PHÁP NGHIÊN CỨU

Điều tra các thông tin về vị trí phân bố các điểm dân cư, các chỉ tiêu về quy mô điểm dân cư, thực trạng phát triển kinh tế xã hội của huyện theo mẫu biểu lập sẵn. Số liệu điều tra được thu thập tại các phòng Kinh tế hạ tầng nông thôn, Tài chính - Kế hoạch, Tài nguyên và Môi trường huyện và UBND các xã.

Theo Tổng cục địa chính (2000), cơ sở để phân loại điểm dân cư nông thôn gồm các tiêu chí phân loại như sau:

+ Nhóm A: Phân loại theo vai trò, ý nghĩa của các điểm dân cư, nhóm này được chia thành 4 nhóm phụ là :

A<sub>1</sub> - Các điểm dân cư là trung tâm huyện, trung tâm cụm xã, trung tâm xã có ý nghĩa phục vụ chung cho một số xã.

A<sub>2</sub> - Các điểm dân cư là trung tâm xã còn lại.

A<sub>3</sub> - Các điểm dân cư lớn nhưng không phải là trung tâm xã.

A<sub>4</sub> - Những điểm dân cư còn lại

+ Nhóm B: phân loại theo quy mô diện tích đất khu dân cư, được chia thành 5 nhóm phụ là B<sub>1</sub> (diện tích từ 50 ha trở lên), B<sub>2</sub> (diện tích từ 30 – 50 ha), B<sub>3</sub> (diện tích 20 – 30 ha), B<sub>4</sub> (diện tích 5 – 20 ha), B<sub>5</sub> (diện tích dưới 5 ha).

+ Nhóm C: phân loại theo quy mô dân số của các điểm dân cư, được chia thành 5 nhóm phụ là: C<sub>1</sub>(dân số từ 3000 người trở lên), C<sub>2</sub> (dân số 2001 – 3000 người), C<sub>3</sub> (dân số 1001 – 2000 người), C<sub>4</sub>(dân số 400 – 1000 người), C<sub>5</sub> (dân số dưới 400 người).

+ Nhóm D: phân loại theo vị trí phân bố của các điểm dân cư, được chia thành 3 nhóm phụ :

D<sub>1</sub> - Điểm dân cư nằm cách quốc lộ dưới 500m, cách tỉnh lộ dưới 300m

D<sub>2</sub> - Điểm dân cư nằm cách quốc lộ 500-2000m, cách tỉnh lộ 300-1500m

D<sub>3</sub> - Điểm dân cư nằm cách quốc lộ trên 2000m, cách tỉnh lộ trên 1500m

Trên cơ sở tổng hợp và xử lý số liệu theo các tiêu chí phân loại trên để phân loại các điểm dân cư nông thôn huyện Thường Tín năm 2003.

- Tiến hành thu thập các tư liệu sẵn có và nghiên cứu các phương án quy hoạch tổng thể phát triển kinh tế-xã hội của huyện giai đoạn đến 2010 (1997), phương án quy hoạch sử dụng đất huyện đến năm 2010 (2004), tài liệu điều tra thổ nhưỡng của huyện ...

- Sử dụng phương pháp dự báo để dự báo tốc độ tăng trưởng kinh tế, dự báo mức gia tăng dân số đến năm 2010, dự báo nhu cầu đất ở, xu thế phát triển đô thị hoá, dự báo nhu cầu đất cho phát triển công nghiệp ...

- Xử lý, tổng hợp và phân loại số liệu bằng phần mềm Excel.

- Sử dụng phần mềm MAPINFO để xây dựng bản đồ kỹ thuật số, thể hiện hiện trạng phân bố các khu dân cư và định hướng bố trí các khu dân cư.

## 3. KẾT QUẢ NGHIÊN CỨU

### 3.1. Khái quát về sự hình thành, phân bố các điểm dân cư nông thôn và thực trạng sử dụng đất khu dân cư nông thôn huyện Thường Tín

*Khái quát về sự hình thành, phân bố các điểm dân cư nông thôn*

Sự hình thành và phát triển các điểm dân cư nông thôn của huyện chịu sự chi phối của các yếu tố tự nhiên như địa hình, khí hậu, thủy văn ... và các yếu tố kinh tế - xã hội. Các yếu tố này tiếp tục còn tác động tới hình thức bố cục của điểm dân cư trong suốt quá trình phát triển của nó.

Hiện nay, trên địa bàn huyện Thường Tín tồn tại các hình thức bố cục điểm dân cư theo các dạng chủ yếu:

- Bố cục dạng tuyến: tiêu biểu là các điểm dân cư Đình Xá, Hoàng Xá ...
- Bố cục dạng cụm, mảng lớn: tiêu biểu là các điểm dân cư Đại Lộ, Hà Hồi, Thư Dương, Tự Nhiên, Bạch Liên, Phương Quế...
- Bố cục dạng phân tán như các điểm dân cư Láng, Trát Cầu, Ngọc Động, Ba Lãng, Cổ Chất...

*Thực trạng sử dụng đất khu dân cư huyện*

Cơ cấu sử dụng đất khu dân cư nông thôn: đến năm 2003, huyện Thường Tín đã sử dụng hết 98,29% diện tích trong đó hơn một nửa là diện tích đất ở (bảng 1).

**Bảng 1. Tình hình sử dụng đất khu dân cư nông thôn**

Loại sử dụng đất	Năm 2003	
	Diện tích (ha)	Cơ cấu (%)
Tổng diện tích	2234,18	100
1. Đất nông nghiệp	539,90	24,17
2. Đất chuyên dùng	464,86	20,81
3. Đất ở nông thôn	1191,22	53,32
4. Đất chưa sử dụng	38,20	1,71

*Phân loại điểm dân cư nông thôn*

**Bảng 2. Kết quả phân loại các điểm dân cư nông thôn năm 2003**

Chỉ tiêu	Đơn vị	Tổng số	Nhóm điểm dân cư			
			Loại I	Loại II	Loại III	Loại IV
1. Số điểm dân cư	Điểm	110	26	45	28	11
2. Diện tích đất khu dân cư	ha	2234,18	1076,52	744,48	309,97	7321
3. Diện tích đất ở	ha	1191,22	551,94	424,67	177,15	37,46
4. Tổng số dân	Người	193194	89822	67539	29277	6556
5. Tổng số hộ	Hộ	47364	20772	16429	7030	1515
6. Một số chỉ tiêu bình quân						
Bình quân DT đất KDC/điểm dân cư	ha	20,31	41,4	17,21	11,07	6,66
Bình quân DT đất KDC/hộ	m <sup>2</sup>	448,39	518,26	471,41	440,92	483,23
Bình quân DT đất KDC/khẩu	m <sup>2</sup>	115,64	119,85	114,67	105,87	111,67
Bình quân DT đất ở/hộ	m <sup>2</sup>	260,4	265,71	258,49	251,99	247,33
Bình quân DT đất ở/khẩu	m <sup>2</sup>	61,66	61,45	62,88	60,51	57,15
Bình quân số dân/điểm dân cư	Người	1756	3455	1501	1046	596
Bình quân số hộ/điểm dân cư	Hộ	416	799	365	251	138

*Ghi chú:*

**Loại I** là những điểm dân cư có các chỉ tiêu nhóm A là A<sub>1</sub>, A<sub>2</sub>, nhóm B là B<sub>1</sub>, B<sub>2</sub>, B<sub>3</sub>, nhóm C là C<sub>1</sub>, C<sub>2</sub>, C<sub>3</sub>, nhóm D là D<sub>1</sub>.

**Loại II** là những điểm dân cư có các chỉ tiêu nhóm A là A<sub>3</sub>, nhóm B là B<sub>1</sub>, B<sub>2</sub>, B<sub>3</sub>, B<sub>4</sub>, nhóm C là C<sub>1</sub>, C<sub>2</sub>, C<sub>3</sub>, C<sub>4</sub>, nhóm D là D<sub>1</sub>, D<sub>2</sub>.

**Loại III** là những điểm dân cư có các chỉ tiêu nhóm A là A<sub>3</sub>, nhóm B là B<sub>1</sub>, B<sub>2</sub>, B<sub>3</sub>, B<sub>4</sub>, nhóm C là C<sub>1</sub>, C<sub>2</sub>, C<sub>3</sub>, C<sub>4</sub>, nhóm D là D<sub>3</sub>.

**Loại IV** là những điểm dân cư có các chỉ tiêu nhóm A là A<sub>4</sub>, nhóm B là B<sub>5</sub>, nhóm C là C<sub>5</sub>, nhóm D là D<sub>3</sub>.

DT: diện tích

KDC: Khu dân cư

Thực trạng sử dụng đất khu dân cư nông thôn (bảng 2)

+ Đất ở nông thôn: Tổng diện tích đất ở nông thôn toàn huyện là 1191,22 ha; bình quân 61,66 m<sup>2</sup>/người cao hơn so với quy chuẩn VN (30 - 35 m<sup>2</sup>/người). Toàn huyện có 110 điểm dân cư, trong đó nếu so với mức quy chuẩn thì có 61 điểm có bình quân đất ở/người cao hơn; 46 điểm phù hợp và 3 điểm thấp hơn định mức quy chuẩn.

+ Đất xây dựng các công trình công cộng :

\*Đất xây dựng trong khu dân cư nông thôn trên địa bàn rất thấp (4,05 m<sup>2</sup>/người). Toàn huyện chỉ có 2/28 xã (Quất Động, Nhị Khê) có chỉ tiêu này lớn hơn mức quy chuẩn (8 - 10 m<sup>2</sup>/người)

\* Đất trụ sở cơ quan về cơ bản đã đảm bảo (bình quân đạt 3205 m<sup>2</sup>/xã), đất xây dựng trường học, đất cơ sở y tế về cơ bản vẫn chưa đảm bảo được so với tiêu chuẩn do Nhà nước quy định, đặc biệt là đất các công trình thể dục, thể thao (bình quân 0,22 m<sup>2</sup>/người), quá thấp so với quy định hiện nay của ngành thể dục, thể thao (bình quân 1 m<sup>2</sup>/người).

Mạng lưới đường trong các khu dân cư cơ bản đã được hình thành, mật độ đường khá cao. Tổng diện tích đất giao thông trong khu dân cư nông thôn là 222,62 ha (bình quân 11,52 m<sup>2</sup>/người). Như vậy, đất giao thông trong khu dân cư nông thôn của các xã cơ bản đã đảm bảo theo tiêu chuẩn của Nhà nước quy định (6-10 m<sup>2</sup>/người), chỉ riêng xã Tô Hiệu có chỉ tiêu này thấp hơn (UBND huyện Thường Tín, 2004)

### 3.2. Định hướng sử dụng đất khu dân cư nông thôn huyện Thường Tín tỉnh Hà Tây đến năm 2010

Với mục tiêu từng bước hoàn chỉnh hệ thống khu dân cư nông thôn của huyện có cơ sở hạ tầng hiện đại, môi trường trong sạch, sử dụng hợp lý không gian các khu dân cư, bảo tồn được văn hoá truyền thống của làng xã, chúng tôi xây dựng định hướng phát triển các điểm dân cư nông thôn huyện Thường Tín như sau:

- Các điểm dân cư thuộc xã Văn Phú, Hà Hồi, Nguyễn Trãi, Minh Cường, Nhị Khê nằm trong vùng đô thị hoá của thị trấn Thường Tín sẽ cải tạo, chỉnh trang khu dân cư phù hợp với trình độ phát triển đô thị .

- Các điểm dân cư loại I, loại II: Tập trung cải tạo nâng cấp hệ thống giao thông và cơ sở hạ tầng kỹ thuật. Đối với những điểm dân cư có điều kiện phát triển công nghiệp, tiểu thủ công nghiệp, dịch vụ sẽ phát triển thành các khu đô thị, các thị tứ.

- Các điểm dân cư loại III: Cải tạo, tu sửa hệ thống giao thông, xây dựng khu trung tâm phụ.

- Các điểm dân cư loại IV: Đối với các điểm dân cư này sẽ không mở rộng về quy mô diện tích. Các công trình văn hoá, phúc lợi được sử dụng xen ghép với các điểm dân cư lân cận.

Như vậy đến năm 2010, đất khu dân cư nông thôn trên địa bàn huyện sẽ là 2739,81 ha, tăng 505,63 ha so với năm 2003. Cụ thể các loại đất được sử dụng như trong bảng 3.

Về cơ bản các loại đất trong khu dân cư nông thôn đã có sự thay đổi theo hướng tăng đất ở và đất chuyên dùng, tỷ lệ đất ở và đất chuyên dùng đã được bố trí hợp lý hơn (1/1,2); điều này chứng tỏ huyện đã có sự quan tâm đầu tư phát triển cơ sở hạ tầng để phục vụ cho nhu cầu sinh hoạt của người dân.

+ Đất ở nông thôn tăng 58,71 ha so với năm 2003, đối với các khu ở thuộc các làng nghề truyền thống được nghiên cứu sắp xếp lại cho phù hợp với quá trình công nghiệp hoá - hiện đại hoá, đồng thời phù hợp với sự phát triển sản xuất kinh doanh của từng ngành nghề. Hình thành và phát triển các cụm công nghiệp tập trung, các điểm tiểu thủ công nghiệp và làng nghề để từng bước di dời các cơ sở sản xuất gây ô nhiễm môi trường ra khỏi khu dân cư. Đối với những điểm dân cư có bình quân đất khu dân cư/người dưới 100m<sup>2</sup> bố trí quy hoạch mở rộng điểm dân cư.

**Bảng 3. Định hướng sử dụng đất khu dân cư nông thôn năm 2010**

Loại sử dụng đất	Năm 2010	
	Diện tích (ha)	Cơ cấu (%)
<b>Tổng diện tích</b>	<b>2739,81</b>	<b>100</b>
1. Đất nông nghiệp	449,52	16,41
2. Đất chuyên dùng	1021,89	37,30

3. Đất ở nông thôn	1249,96	45,62
4. Đất chưa sử dụng	18,44	0,67

+ Đất xây dựng các công trình công cộng:

\* Đất trường học tăng 21,95 ha so với năm 2003, như vậy sẽ đảm bảo tiêu chuẩn về diện tích với mức bình quân 10 m<sup>2</sup>/học sinh.

\* Đất các cơ sở y tế hiện trạng đã đáp ứng được yêu cầu về mặt bằng xây dựng và khuôn viên, trong những năm tới cần tập trung đầu tư về cơ sở vật chất, trang thiết bị để nâng cao chất lượng phục vụ, chăm sóc sức khỏe cho người dân.

\* Đất các công trình thể dục thể thao đến năm 2010 là 42,59 ha, phấn đấu mỗi xã có 1 sân vận động trung tâm với quy mô 1 ha; mỗi điểm dân cư loại II, III có một sân chơi thể thao với quy mô 0,3 - 0,5 ha.

**Bảng 4. Kết quả phân loại các điểm dân cư nông thôn đến năm 2010**

Chỉ tiêu	Đơn vị	Tổng số	Nhóm điểm dân cư			
			Loại I	Loại II	Loại III	Loại IV
1. Số điểm dân cư	Điểm	107	29	39	28	11
2. Diện tích đất khu dân cư	ha	2739,72	1511,13	768,6	386,78	73,21
3. Diện tích đất ở	ha	1249,96	628,07	390,34	194,08	37,47
4. Tổng số dân	Người	198702	1034,62	56973	31275	6992
5. Tổng số hộ	Hộ	46846	23397	14163	7232	2054
6. Một số chỉ tiêu bình quân						
- Bình quân DT đất KDC/điểm DC	ha	25,60	52,11	19,71	13,81	6,66
- Bình quân DT đất KDC/hộ	m <sup>2</sup>	584,84	645,86	542,68	534,82	356,43
- Bình quân DT đất KDC/khẩu	m <sup>2</sup>	137,88	146,06	134,91	123,67	104,71
- Bình quân DT đất ở/hộ	m <sup>2</sup>	245,29	268,43	275,6	268,36	182,42
- Bình quân DT đất ở/khẩu	m <sup>2</sup>	59,95	60,70	68,51	65,3	43,85
- Bình quân số dân/điểm dân cư	Người	1857	3568	1461	1117	636
- Bình quân số hộ/điểm dân cư	Hộ	438	807	363	258	187

\* Đất giao thông: Nâng cấp, cải tạo các tuyến đường chính nhằm đảm bảo cho nhu cầu đi lại, vận chuyển của người dân. Thời gian thực hiện quy hoạch mở rộng và làm mới một số tuyến đường trong khu dân cư và đường liên thôn xóm; so với năm 2003, diện tích đất giao thông trong khu dân cư tăng 15,02 ha.

Với định hướng sử dụng đất như trên, đề ra các chỉ tiêu về sử dụng đất trong các khu dân cư nông thôn đến năm 2010 (bảng 4).

Từ các kết quả nghiên cứu trên đây và tham khảo kết quả nghiên cứu của một số tác giả khác (Tổng cục Địa chính, 2000), có thể nói rằng, đối với điều kiện vùng đồng bằng Sông Hồng, một điểm dân cư nông thôn được coi là hợp lý và có khả năng tiếp tục phát triển nếu có quy mô diện tích đất khu dân cư từ 20 ha trở lên, dân số từ 1400 người trở lên, số hộ khoảng 350 hộ trở lên. Ở huyện Thường Tín các điểm dân cư thuộc nhóm I,II,III đáp ứng được các điều kiện này. Các điểm dân cư có quy mô quá nhỏ, vị trí không thuận lợi thì tốt nhất là trong vòng 5-10 năm nên di dời về các điểm dân cư lớn.

#### 4. KẾT LUẬN

Hệ thống khu dân cư của huyện Thường Tín được phân chia theo địa giới xã gồm 29 xã, thị trấn với 107 điểm dân cư, 47364 hộ gia đình và 193194 nhân khẩu. Tổng diện tích đất khu dân cư của huyện Thường Tín là 2234,18 ha, bình quân diện tích đất khu dân cư trên một người dân

là 115,64 m<sup>2</sup> và trên một hộ là 448,39 m<sup>2</sup>. Các công trình cơ sở hạ tầng, thuận tiện cho phát triển và đáp ứng nhu cầu đời sống của nhân dân trong tương lai. Kết quả phân loại điểm dân cư toàn huyện hiện có 29 điểm thuộc nhóm I, 45 điểm thuộc nhóm II, 28 điểm thuộc nhóm III và 11 điểm thuộc nhóm IV.

Đến năm 2010, định hướng quy hoạch phát triển hệ thống khu dân cư toàn huyện sẽ có 29 điểm dân cư sẽ tồn tại và phát triển lâu dài, 39 điểm dân cư trong tương lai sẽ phát triển có mức độ qua các thời kỳ nhất định, 28 điểm dân cư sẽ hạn chế phát triển, giữ nguyên hiện trạng trong những năm trước mắt và 11 điểm dân cư trong những năm sắp tới sẽ phải di dời. Tổng diện tích đất khu dân cư nông thôn toàn huyện sẽ là 2739,72 ha, tăng 505,54 ha so với hiện nay.

#### **Tài liệu tham khảo**

Đỗ Hoài Nam, Lê Cao Đoàn (2001), *Xây dựng hạ tầng cơ sở nông thôn trong quá trình công nghiệp hoá - hiện đại hoá ở Việt Nam*, NXB Khoa học xã hội, Hà Nội.

Tổng cục Địa chính (2000), Điều tra, đánh giá hiện trạng khu dân cư và định hướng quy hoạch phát triển hệ thống khu dân cư huyện Kim Bảng đến năm 2010 và sau năm 2010, Hà Nội.

UBND huyện Thường Tín (1997), Quy hoạch tổng thể phát triển kinh tế-xã hội huyện Thường Tín đến năm 2010.

UBND huyện Thường Tín (2004), Quy hoạch sử dụng đất đến năm 2010 huyện Thường Tín.