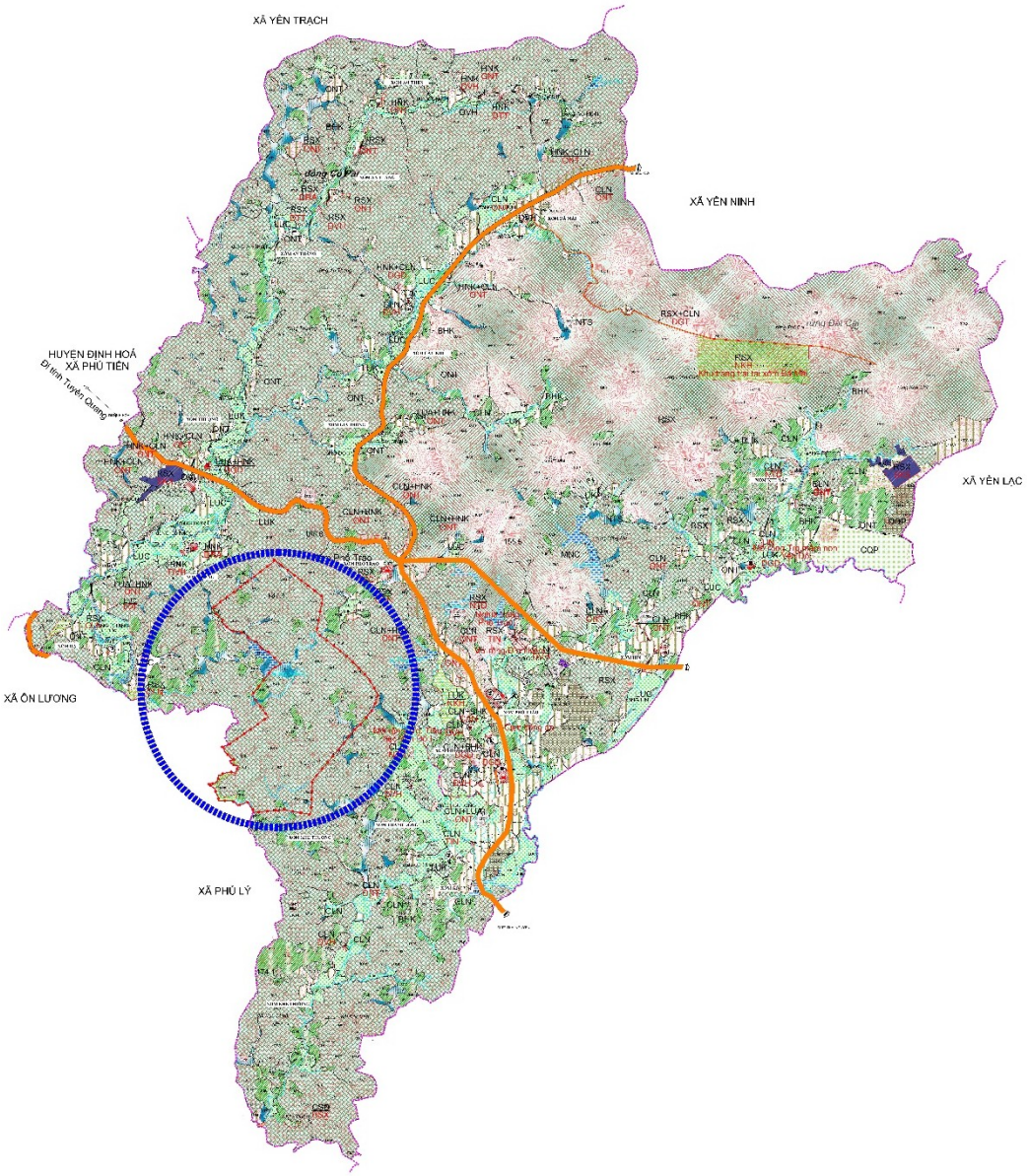
CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

*****

THUYẾT MINH BÁO CÁO

ĐIỀU CHỈNH CỤC BỘ QUY HOẠCH CHUNG XÂY DỰNG

XÃ YÊN ĐỔ, HUYỆN PHÚ LƯƠNG ĐẾN NĂM 2035



CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

THUYẾT MINH BÁO CÁO

ĐIỀU CHỈNH CỤC BỘ QUY HOẠCH CHUNG XÂY DỰNG XÃ YÊN ĐỔ, HUYỆN PHÚ LƯƠNG ĐẾN NĂM 2035

Ngày tháng năm 2026

TT DỊCH VỤ TỔNG HỢP
XÃ YÊN TRẠCH

THÁNG 9-2026

I. Căn cứ pháp lý

1. Văn bản pháp luật

- Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn số 47/2024/QH15; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn số 144/2025/QH15;

- Căn cứ các Nghị định của Chính phủ: số 145/2025/NĐ-CP ngày 12/6/2025 quy định về phân định thẩm quyền của chính quyền địa phương 02 cấp, phân quyền, phân cấp trong lĩnh vực quy hoạch đô thị và nông thôn; số 178/2025/NĐ-CP ngày 01/7/2025 quy định chi tiết một số điều của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn; số 34/2026/NĐ-CP ngày 22/01/2026 sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 178/2025/NĐ-CP ngày 01/7/2025 quy định chi tiết một số điều của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn;

- Căn cứ các Thông tư của Bộ Xây dựng: số 16/2025/TT-BXD ngày 30/6/2025 quy định chi tiết một số điều của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn; số 43/2025/TT-BXD ngày 09/12/2025 sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 16/2025/TT-BXD ngày 30/6/2025 quy định chi tiết một số điều của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn; số 17/2025/TT-BXD ngày 30/6/2025 ban hành định mức, phương pháp lập và quản lý chi phí cho hoạt động quy hoạch đô thị và nông thôn;

2. Các văn bản quy hoạch, chỉ đạo

- Quyết định số 222/QĐ-TTg ngày 14/3/2023 của Thủ tướng chính phủ phê duyệt Quy hoạch tỉnh Thái Nguyên thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050; số 2486/QĐ-TTg ngày 20/12/2016 của Thủ tướng Chính phủ về việc phê duyệt Điều chỉnh quy hoạch chung thành phố Thái Nguyên, tỉnh Thái Nguyên đến năm 2035;

- Quyết định số 292/QĐ-UBND của UBND tỉnh Thái Nguyên ngày 09/02/2026 Về việc phê duyệt điều chỉnh Quy hoạch tỉnh Thái Nguyên thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050;

- Quyết định số 2722/QĐ-UBND ngày 02/11/2023 của UBND tỉnh Thái Nguyên về việc phê duyệt điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất huyện Phú Lương thời kỳ 2021-2030;

- Quyết định số 2630/QĐ-UBND ngày 07/12/2023 của UBND huyện Phú Lương về việc phê duyệt đồ án điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng xã Yên Đổ, huyện Phú Lương đến năm 2035;

II. Lý do, sự cần thiết thực hiện điều chỉnh cục bộ quy hoạch đô thị và nông thôn

Quy hoạch chung xây dựng xã Yên Đổ, huyện Phú Lương đến năm 2035 được UBND huyện Phú Lương phê duyệt tại Quyết định số 2630/QĐ-UBND ngày 07/12/2023, đây là một trong các cơ sở định hướng tổ chức không gian, sử dụng đất và quản lý phát triển xây dựng trên địa bàn trung tâm phía Nam của xã Yên Trạch.

Quy hoạch tỉnh Thái Nguyên thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050 đã được UBND tỉnh Thái Nguyên phê duyệt điều chỉnh tại Quyết định số 292/QĐ-UBND ngày 09/02/2026, với các định hướng quy hoạch mở ra không gian phát triển mới trên địa bàn tỉnh Thái Nguyên nói chung và xã Yên Trạch nói riêng. Vì vậy, việc rà soát, cập nhật Quy hoạch chung xây dựng xã Yên Đổ là cần thiết nhằm bảo đảm sự phù hợp, thống nhất giữa quy hoạch cấp xã với quy hoạch cấp trên theo quy định.

Các nhiệm vụ trọng tâm tại Quyết định số 292/QĐ-UBND ngày 09/02/2026 phê duyệt Quy hoạch tỉnh Thái Nguyên thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050, Quyết định số 139/QĐ-UBND của UBND tỉnh Thái Nguyên về việc phê duyệt đề án phát triển sản phẩm nông nghiệp chủ lực tỉnh Thái Nguyên giai đoạn 2021 - 2025, định hướng đến năm 2030, các Quyết định số 130/QĐ-TTg, 1895/QĐ – TTg, 575/QĐ-TTg của Thủ tướng Chính phủ định hướng đẩy mạnh tái cơ cấu ngành nông nghiệp gắn với liên kết sản xuất, phát triển nông nghiệp công nghệ cao, nông nghiệp sạch, hữu cơ; nâng cao chất lượng, giá trị sản phẩm và thúc đẩy chế biến, tiêu thụ nội địa, xuất khẩu nông sản chủ lực; phòng, chống thiên tai, dịch bệnh trên cây trồng, vật nuôi.

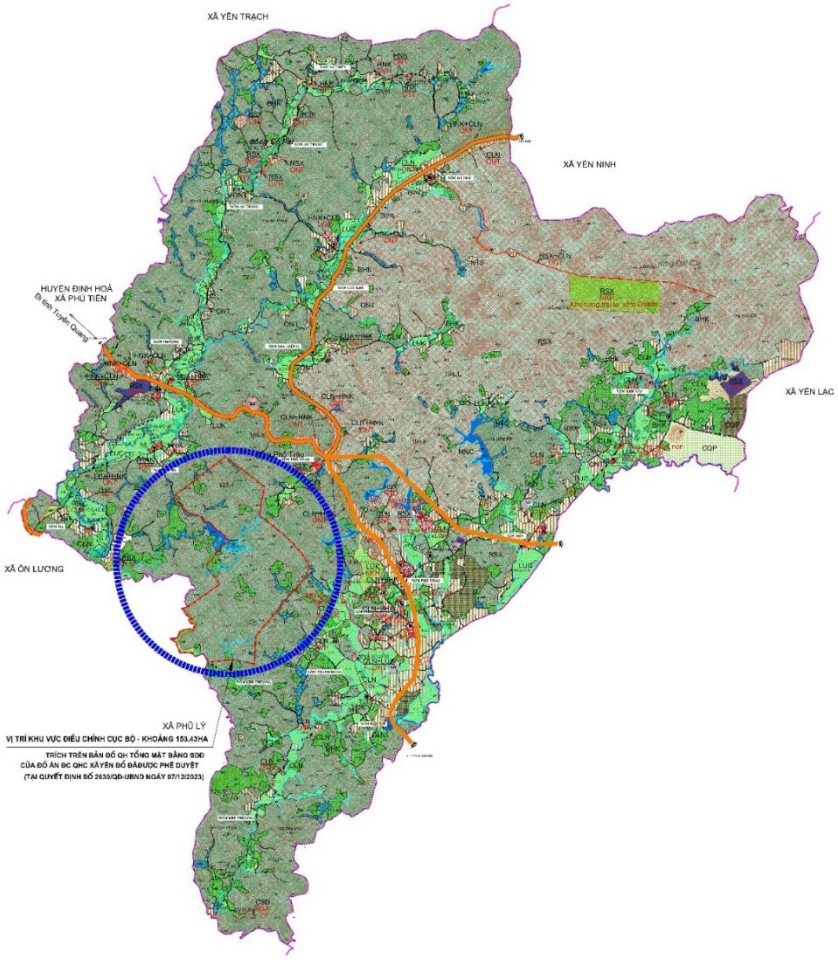
Trên cơ sở báo cáo rà soát đã thực hiện, theo Quy hoạch chung xây dựng xã Yên Đổ trước đây tại khu vực có tổng diện tích khoảng 153,43 ha hiện đang được quy hoạch là đất trồng trọt khác, đất nông nghiệp khác, đất nuôi trồng thủy sản, đất rừng sản xuất, đất giao thông và mặt nước; Việc phân định nhiều loại đất tại khu vực này chưa còn phù hợp với định hướng chung theo Quy hoạch tỉnh đã duyệt và yêu cầu quản lý, tổ chức không gian trong giai đoạn mới. Do đó, cần thiết điều chỉnh quy hoạch thống nhất toàn bộ diện tích 153,43 ha sang đất nông nghiệp khác, phù hợp với định hướng quy hoạch cấp trên và hiện trạng, tính chất sử dụng đất của khu vực. Đối với hồ Khe Ngang cần có các giải pháp bảo vệ hành lang hồ và nguồn nước.

Việc điều chỉnh nhằm cập nhật và đồng bộ hóa cơ cấu sử dụng đất, tạo thuận lợi cho công tác quản lý, khai thác và sử dụng đất theo quy hoạch; đồng thời hạn chế sự chồng lấn, thiếu thống nhất giữa các loại đất trong quá trình quản lý và triển khai thực hiện.. Nội dung điều chỉnh chủ yếu là điều chỉnh, thống nhất lại chức năng sử dụng đất trong phạm vi khu vực, không làm phát sinh thêm đất xây dựng chức năng khác, đất ở hoặc các chức năng phi nông nghiệp, qua đó không làm gia tăng áp lực lên hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội của xã.

Vì vậy, việc lập điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chung xây dựng xã Yên Đổ, huyện Phú Lương đến năm 2035 là cần thiết nhằm kịp thời cập nhật định hướng của Quy hoạch tỉnh Thái Nguyên, bảo đảm tính thống nhất, đồng bộ của hệ thống quy hoạch, nâng cao hiệu quả quản lý sử dụng đất và tạo cơ sở pháp lý cho việc tổ chức thực hiện quy hoạch trên địa bàn xã.

Việc điều chỉnh cục bộ được xem xét trong mối quan hệ tổng thể với định hướng phát triển không gian kinh tế - xã hội của xã Yên Trạch và các quy hoạch cấp trên, bảo đảm tính liên tục, đồng bộ của hệ thống hạ tầng kỹ thuật, không làm ảnh hưởng đến các vùng sản xuất nông nghiệp truyền thống và định hướng phát triển chung của khu vực. Điều này giúp địa phương chủ động tạo lập quỹ đất thu hút đầu tư, chuyển đổi cơ cấu kinh tế nông nghiệp theo hướng hiện đại; đồng thời khai thác hiệu quả lợi thế về vị trí, giao thông và quỹ đất của khu vực, góp phần thúc đẩy phát triển kinh tế - xã hội, bảo vệ môi trường sinh thái và nâng cao hiệu quả quản lý, sử dụng đất theo quy hoạch.

Vị trí lập điều chỉnh cục bộ trích trên quy hoạch chung xây dựng xã Yên Đổ huyện Phú Lương đến năm 2035



III. Vị trí, phạm vi, ranh giới, quy mô khu vực lập điều chỉnh quy hoạch đô thị và nông thôn

- Vị trí, phạm vi: nằm ở phía Tây Nam theo điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng xã Yên Đổ, huyện Phú Lương, tỉnh Thái Nguyên đến năm 2035, thuộc xóm Phố Trào, xóm Hạ và xóm Gốc Vải.

- Ranh giới:

+ Phía Bắc: giáp đất rừng sản xuất và đất nuôi trồng thủy sản thuộc xóm Hạ và xóm Thượng;

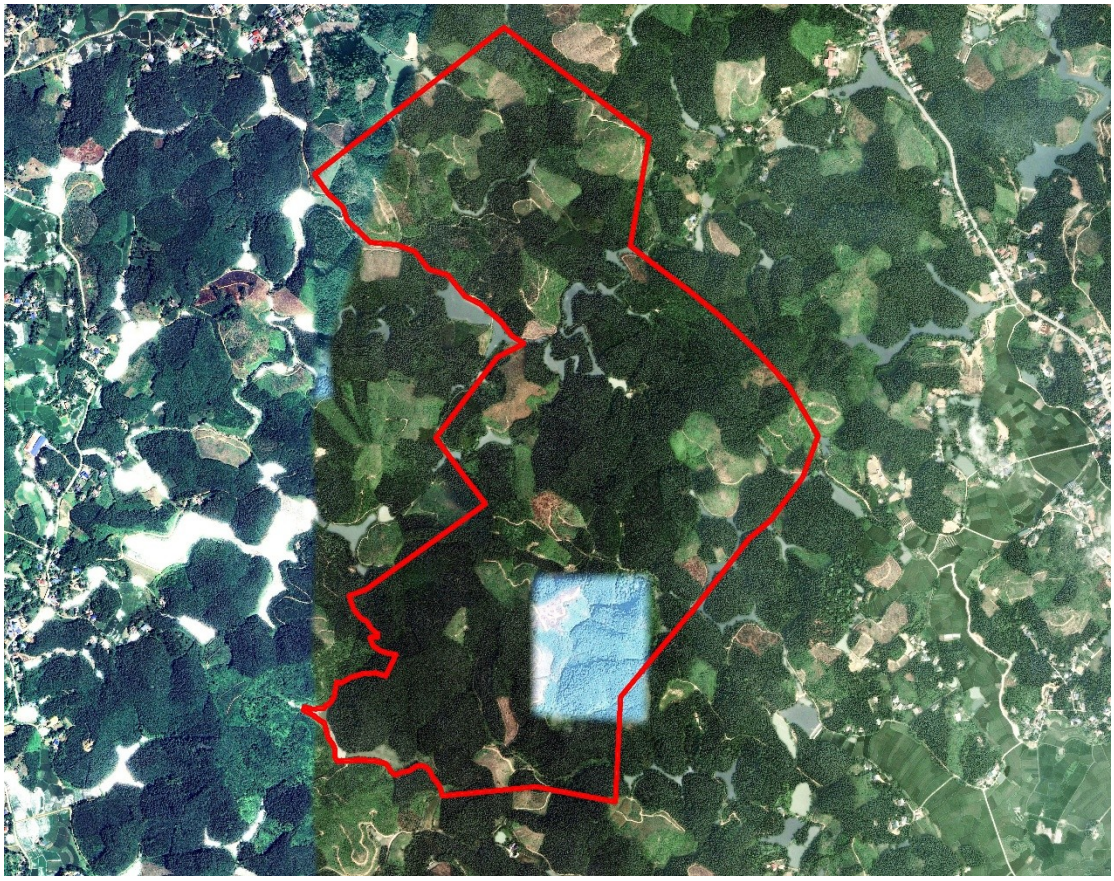
+ Phía Nam: giáp đất rừng sản xuất, đất nuôi trồng thủy sản và đất trồng trọt khác thuộc xóm Gốc Vải;

+ Phía Đông: giáp đất rừng sản xuất, đất nuôi trồng thủy sản và đất trồng trọt khác thuộc xóm Phố Trào;

+ Phía Tây: giáp đất rừng sản xuất, đất nuôi trồng thủy sản, đất trồng trọt khác và hồ Khe Ngang thuộc xóm Hạ.

-Quy mô diện tích: khoảng 153,43 ha.

IV. Đánh giá hiện trạng khu vực điều chỉnh



Hình ảnh vệ tinh hiện trạng khu vực lập điều chỉnh cục bộ

- Hiện trạng khu vực lập điều chỉnh chủ yếu là đất sản xuất nông nghiệp và đất rừng sản xuất. Ngoài ra trong khu vực lập điều chỉnh dự kiến còn một số loại đất khác chiếm tỷ trọng nhỏ như đất mặt nước; đất đường giao thông.

- Trong khu vực lập điều chỉnh cục bộ không có công trình hiện hữu. Có địa hình đồi núi bị chia cắt bởi hệ thống mặt nước hồ Khe Ngang.

- Hệ thống đường giao thông chủ yếu là đường phục vụ sản xuất tạo thành mạng lưới kết nối các vùng rừng sản xuất, trồng cây nông nghiệp và nuôi trồng thủy sản.

- Đối với hiện trạng môi trường, cần rà soát chất lượng nguồn nước mặt, nước ngầm, đất, không khí và khả năng tiếp nhận chất thải của khu vực

V. Nội dung đề xuất điều chỉnh cục bộ quy hoạch

1. Nguyên tắc điều chỉnh quy hoạch

- Tập trung vào nội dung cần điều chỉnh; các nội dung không điều chỉnh của đồ án Quy hoạch chung xây dựng xã Yên Đổ đã được phê duyệt vẫn giữ nguyên giá trị pháp lý.

- Việc điều chỉnh được lập trên cơ sở rà soát hiện trạng sử dụng đất, điều kiện tự nhiên, môi trường, giao thông và khả năng kết nối hạ tầng; xác định rõ phạm vi, mức độ và nội dung điều chỉnh và tuân thủ quy chuẩn, tiêu chuẩn áp dụng.

- Đối với các loại đất có yêu cầu quản lý chuyên ngành, việc chuyển đổi mục đích sử dụng được thực hiện sau khi hoàn thành đầy đủ các thủ tục về đất đai, lâm nghiệp, nông nghiệp, môi trường, chăn nuôi, thú y, xây dựng và các pháp luật có liên quan theo thẩm quyền.

- Đối với đất rừng sản xuất khi chuyển mục đích sử dụng sang đất nông nghiệp khác đảm bảo tuân thủ theo các quy hoạch chuyên ngành có liên quan và các quy định pháp luật, cụ thể:

+ Sự phù hợp với hệ thống quy hoạch: Việc chuyển mục đích sử dụng toàn bộ diện tích đất rừng sản xuất sang đất nông nghiệp khác trong ranh giới điều chỉnh cục bộ đã được rà soát, đảm bảo phù hợp với Quy hoạch sử dụng đất và Quy hoạch 3 loại rừng của tỉnh Thái Nguyên đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt.

+ Tuân thủ pháp luật về đất đai và lâm nghiệp: Phương án chuyển đổi đáp ứng đầy đủ các điều kiện theo quy định tại Luật Đất đai và Luật Lâm nghiệp. Việc chuyển đổi chỉ thực hiện đối với diện tích nằm trong ranh giới điều chỉnh cục bộ được cơ quan có thẩm quyền chấp thuận, đồng thời đảm bảo không làm ảnh hưởng đến hành lang bảo vệ môi trường sinh thái và diện tích che phủ rừng theo mục tiêu phát triển bền vững của địa phương.

+ Hiệu quả sử dụng đất: Việc chuyển đổi nhằm tối ưu hóa hiệu quả khai thác quỹ đất nông nghiệp, phù hợp với định hướng phát triển kinh tế - xã hội của khu vực, đồng thời thực hiện đầy đủ nghĩa vụ tài chính và các thủ tục pháp lý liên quan theo đúng trình tự pháp luật hiện hành.

- Đối với ao, hồ Khe Ngang có trong danh mục hồ, ao, đầm không được san lấp trên địa bàn tỉnh Thái Nguyên theo Quyết định số 2106/QĐ-UBND ngày 30/6/2026 của UBND tỉnh Thái Nguyên, công tác bảo vệ hành lang hồ và nguồn nước được đặt lên hàng đầu với các giải pháp kỹ thuật cụ thể sau:

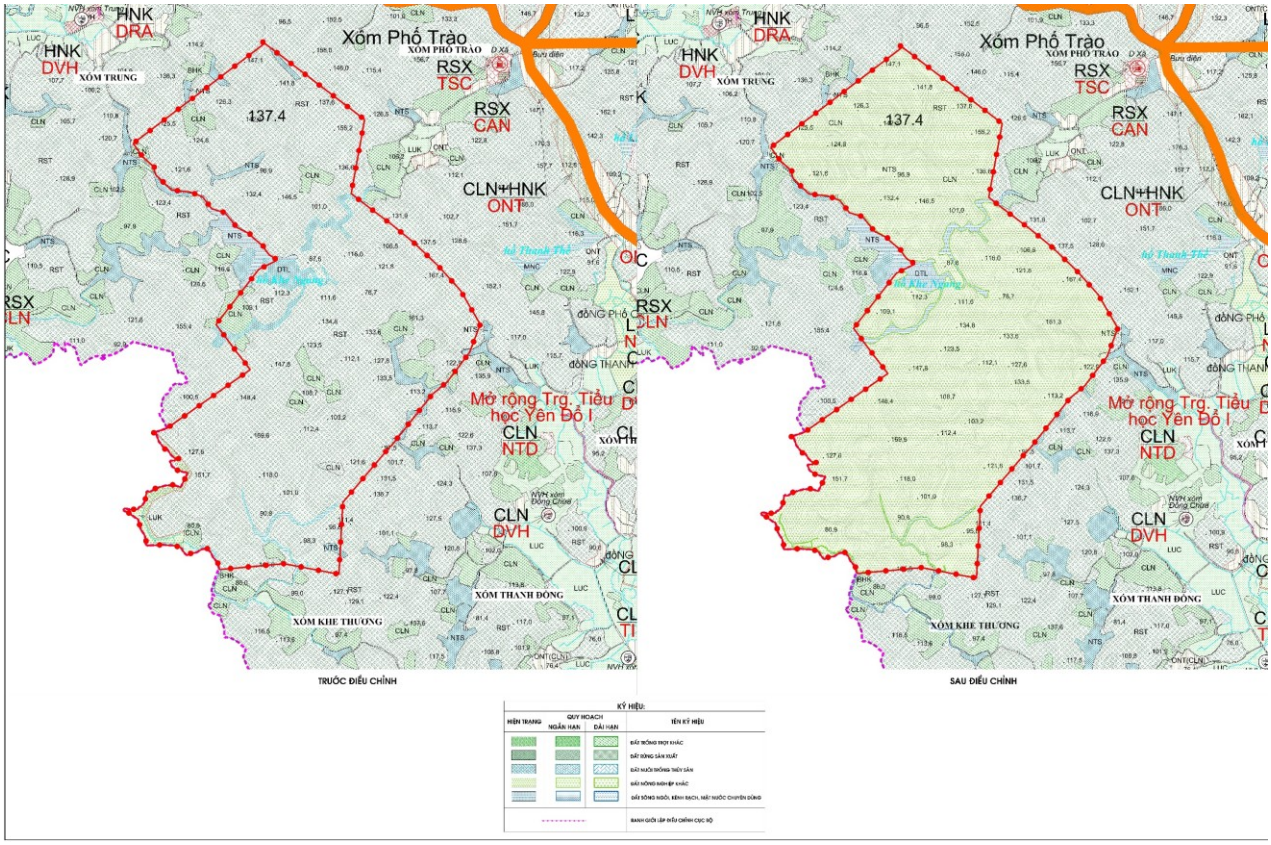
+ Xác định và cắm mốc ranh giới hành lang: Thiết lập rõ ràng khoảng lùi và mốc giới hành lang bảo vệ nguồn nước hồ theo Luật Tài nguyên nước ngày 27/11/2023; Nghị định số 53/2024/NĐ-CP ngày 16/5/2024 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Tài nguyên nước; Nghị định số 23/2026/NĐ-CP ngày 16/5/2024 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định trong lĩnh vực tài nguyên nước; quy định hiện hành của tỉnh, nghiêm cấm mọi hành vi lấn chiếm, san lấp hoặc thu hẹp diện tích mặt nước.

+ Kiểm soát và xử lý nguồn thải nông nghiệp: Toàn bộ khu vực canh tác giáp ranh phải áp dụng quy trình sản xuất thân thiện với môi trường (hạn chế tối đa phân bón hóa học và thuốc bảo vệ thực vật gốc hóa học); bố trí hệ thống thu gom, xử lý nước thải khép kín, tuyệt đối không để nước thải rò rỉ trực tiếp xuống lòng hồ.

+ Bảo vệ và phát triển thảm thực vật ven hồ: Giữ nguyên trạng hoặc trồng bổ sung thảm thực vật sinh thái (cây xanh, thảm cỏ) dọc hành lang bảo vệ nhằm chống xói mòn, sạt lở bờ hồ, đồng thời duy trì chức năng điều hòa cảnh quan và vi khí hậu cho toàn bộ khu vực dự án.

2. Đề xuất điều chỉnh quy hoạch

- Quy mô diện tích điều chỉnh quy hoạch khoảng: 153,43 ha.
- Đang quy hoạch là: Đất trồng trọt khác, đất nông nghiệp khác, đất nuôi trồng thủy sản, đất rừng sản xuất, đất giao thông và mặt nước;
- Nội dung đề xuất điều chỉnh cục bộ: Điều chỉnh 148,72 ha đang được quy hoạch là đất trồng trọt khác, đất nông nghiệp khác, đất nuôi trồng thủy sản, đất rừng sản xuất, đất giao thông thành sđất nông nghiệp khác. Giữ nguyên 4,71 ha mặt nước hồ Khe Ngang và hệ thống suối, kênh rạch phục vụ sản xuất nông nghiệp.



Sơ đồ so sánh vị trí trước và sau khi điều chỉnh cục bô

BẢNG SO SÁNH CƠ CẤU SỬ DỤNG ĐẤT
TRƯỚC VÀ SAU KHI ĐIỀU CHỈNH QUY HOẠCH (KHU VỰC ĐIỀU CHỈNH CỤC BỘ)

TT	TRƯỚC ĐIỀU CHỈNH (Theo QĐ số 2630/QĐ-UBND ngày 07/12/2023 của UBND huyện Phú Lương)		SAU ĐIỀU CHỈNH		Ghi chú (Tăng/ giảm)
	Mục đích sử dụng đất	**Diện tích (ha)**	**Mục đích sử dụng đất**	**Diện tích (ha)**	
1	Đất sản xuất nông nghiệp	16,95	Đất sản xuất nông nghiệp	148,72	131,77
	Đất trồng trọt khác	*9,06*	*Đất trồng trọt khác*	0,00	
	Đất nông nghiệp khác	*2,13*	*Đất nông nghiệp khác*	148,72	146,59
	Đất nuôi trồng thủy sản	*5,76*	*Đất nuôi trồng thủy sản*	0,00	
2	Đất rừng sản xuất	135,10	Đất rừng sản xuất	0,00	-135,10
3	Mặt nước	1,04	Mặt nước	4,71	3,67
4	Đất giao thông	0,35	Đất giao thông	0,00	-0,35
	Tổng	**153,43**	**Tổng**	**153,43**	

3. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật

Hệ thống hạ tầng kỹ thuật tuân thủ theo đồ án *đồ án điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng xã Yên Đổ, huyện Phú Lương đến năm 2035* đã được *UBND huyện Phú Lương* phê duyệt theo Quyết định số *Quyết định số 2630/QĐ-UBND ngày 07/12/2023*.

VI. Đánh giá nội dung đề xuất phù hợp với điều kiện điều chỉnh quy hoạch theo điều 45 Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn số 47/2024/QH15

Căn cứ theo Điều 45 Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn, để đủ điều kiện cần đáp ứng tối thiểu 1 trong 8 điều kiện sau để có thể thực hiện điều chỉnh quy hoạch là:

1. Có sự điều chỉnh về chiến lược phát triển kinh tế - xã hội, quốc phòng, an ninh, quy hoạch thuộc hệ thống quy hoạch quốc gia hoặc có sự điều chỉnh của quy hoạch đô thị và nông thôn cấp độ cao hơn làm thay đổi nội dung quy hoạch đã được phê duyệt.

2. Có sự điều chỉnh về địa giới đơn vị hành chính hoặc có sự mâu thuẫn giữa các quy hoạch đô thị và nông thôn làm ảnh hưởng đến tính chất, chức năng, quy mô của đô thị, huyện, xã, khu chức năng hoặc khu vực lập quy hoạch, trừ trường hợp quy định tại điểm a khoản 2 Điều 8 của Luật này.

3. Dự án đã được Quốc hội, Thủ tướng Chính phủ chấp thuận, quyết định chủ trương đầu tư, quyết định chấp thuận nhà đầu tư, quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư theo quy định của pháp luật về đầu tư công, đầu tư theo phương thức đối tác công tư và đầu tư mà làm ảnh hưởng đến sử dụng đất, không gian kiến trúc của khu vực đã được lập và phê duyệt quy hoạch.

4. Có sự biến động về điều kiện khí hậu, địa chất, thủy văn hoặc tác động của thiên tai, chiến tranh hoặc yêu cầu bảo đảm quốc phòng, an ninh làm ảnh hưởng đến sử dụng đất, không gian kiến trúc của khu vực đã được lập và phê duyệt quy hoạch.

5. Phục vụ lợi ích quốc gia và lợi ích cộng đồng khi thay đổi nhu cầu sử dụng đất dành cho hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội theo chính sách phát triển từng thời kỳ hoặc thay đổi chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch, chỉ tiêu diện tích sàn nhà ở bình quân đầu người theo kế hoạch phát triển nhà ở của địa phương trên cơ sở bảo đảm không làm quá tải hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội của khu vực đã được lập và phê duyệt quy hoạch.

6. Quy hoạch đô thị và nông thôn không thực hiện được hoặc việc triển khai thực hiện gây ảnh hưởng tiêu cực đến phát triển kinh tế - xã hội, quốc phòng, an ninh, an sinh xã hội và môi trường sinh thái, di tích lịch sử, văn hóa.

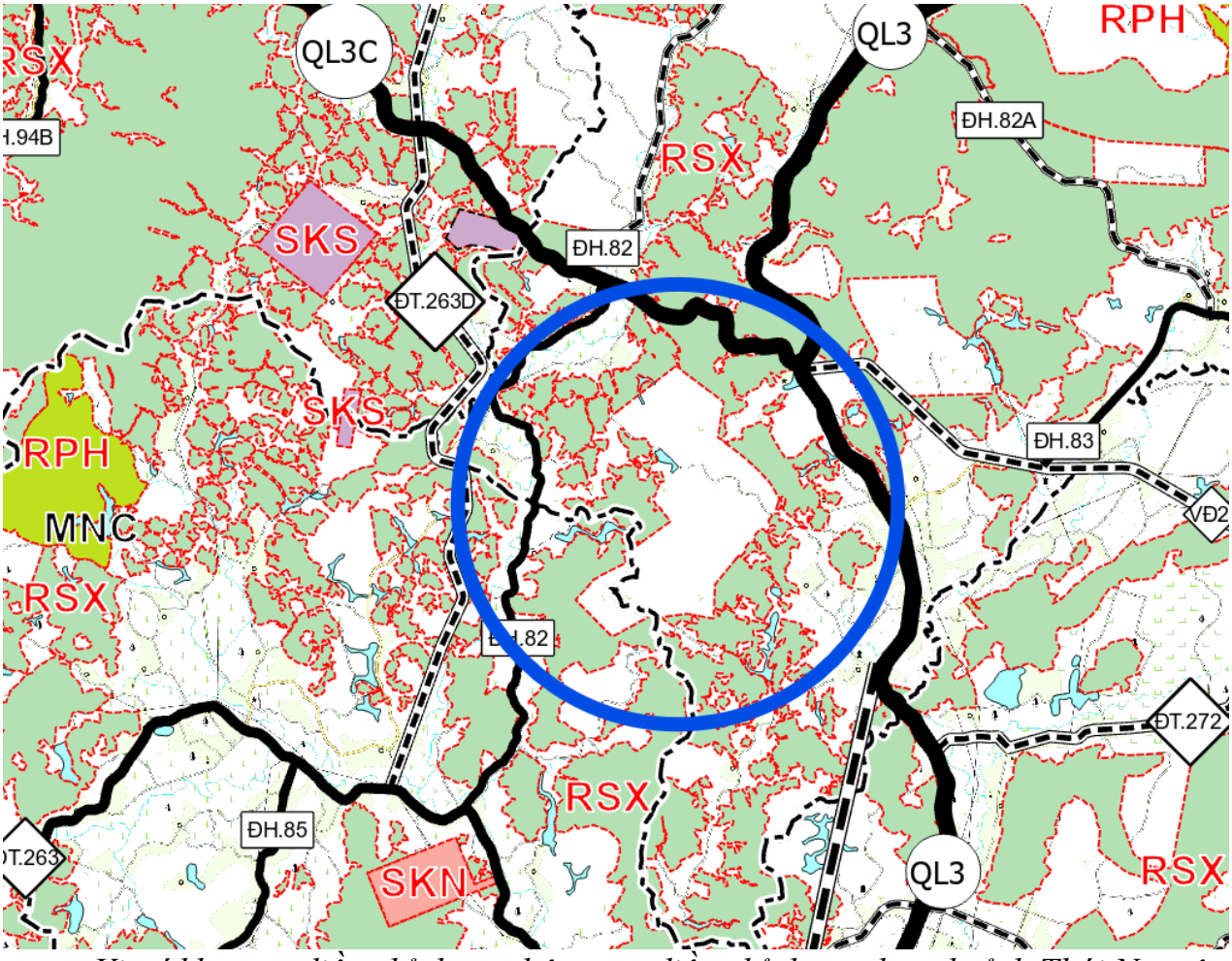
7. Dự án đầu tư xây dựng đã được cấp có thẩm quyền chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư theo quy định của pháp luật ảnh hưởng đến sử dụng đất, tổ chức không gian khu đất dự án.

8. Cần thiết điều chỉnh về ranh giới hoặc một số chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch hoặc điều chỉnh các yêu cầu kỹ thuật chuyên ngành đối với lô đất để thực hiện dự án

đầu tư xây dựng công trình tập trung hoặc công trình riêng lẻ trong khu vực đã được lập, phê duyệt quy hoạch chi tiết.

Việc đề xuất điều chỉnh tại khu vực nêu trên phù hợp với điều 45 như sau:

- Điều chỉnh đất trồng trọt khác, đất nông nghiệp khác, đất nuôi trồng thủy sản, đất rừng sản xuất, đất giao thông và mặt nước thành đất nông nghiệp khác đảm bảo tuân thủ theo điều chỉnh Quy hoạch tỉnh Thái Nguyên thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050 đã được phê duyệt.



Vị trí khu vực điều chỉnh cục bộ trong điều chỉnh quy hoạch tỉnh Thái Nguyên

Như vậy việc đề xuất điều chỉnh quy hoạch đã phù hợp với **khoản 1 Điều 45** Luật số 47/2024/QH15 "Có sự điều chỉnh về chiến lược phát triển kinh tế - xã hội, quốc phòng, an ninh, quy hoạch thuộc hệ thống quy hoạch quốc gia hoặc có sự điều chỉnh của quy hoạch đô thị và nông thôn cấp độ cao hơn làm thay đổi nội dung quy hoạch đã được phê duyệt". Đồng thời đảm bảo phù hợp với **điểm a khoản 2 Điều 46** Luật số 47/2024/QH15 "Điều chỉnh cục bộ quy hoạch đô thị và nông thôn được tiến hành trên cơ sở kết quả rà soát quy hoạch đô thị và nông thôn và khi có một trong các điều kiện điều chỉnh quy hoạch quy định tại các khoản 1, 2, 3, 4, 5, 6 và 7 Điều 45 của Luật này mà nội dung dự kiến điều chỉnh không làm thay đổi tính chất, chức năng, phạm vi ranh giới, các giải pháp quy hoạch chính của khu vực đã được lập, phê duyệt quy hoạch và đánh giá tác động của việc điều chỉnh cục bộ quy hoạch bảo đảm

không làm quá tải hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội, tuân thủ quy chuẩn về quy hoạch đô thị và nông thôn."

VII. Phân tích, làm rõ tính liên tục, đồng bộ của toàn bộ quy hoạch đô thị và nông thôn và hiệu quả kinh tế - xã hội của việc điều chỉnh cục bộ quy hoạch;

1. Phân tích, làm rõ tính liên tục, đồng bộ của toàn bộ quy hoạch đô thị và nông thôn

Với nội dung điều chỉnh cục bộ theo quy mô diện tích khoảng 153,43 ha trong tổng thể diện tích 3.561,12 ha quy hoạch. Đây là phần diện tích chiếm tỷ lệ nhỏ trong tổng thể diện dích đã được phê duyệt quy hoạch (chiếm tỉ lệ khoảng 4,31% đất quy hoạch nông thôn).

Các hệ thống giao thông, hạ tầng kỹ thuậ, hạ tầng xã hội giữ nguyên theo quy hoạch đã duyệt. Nội dung điều chỉnh cục bộ không làm thay đổi tính chất, ranh giới, định hướng phát triển chung và đảm bảo tính liên tục, đồng bộ của đồ án quy hoạch chung xây dựng đã được phê duyệt và phù hợp với định hướng của quy hoạch cấp trên.

2. Hiệu quả kinh tế - xã hội của việc điều chỉnh cục bộ quy hoạch

Việc điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chung xây dựng xã Yên Đổ đến năm 2035 góp phần hình thành cơ sở pháp lý và không gian quy hoạch cho vùng sản xuất nông nghiệp khác tập trung; tạo điều kiện tổ chức các hoạt động trồng trọt (bao gồm cả nhà kính, nhà lưới, trồng trọt không trực tiếp trên đất, hoa cây cảnh), chăn nuôi, nuôi trồng thủy sản, nghiên cứu thí nghiệm và ươm tạo giống theo quy mô phù hợp thay vì phân tán, đồng thời nâng cao khả năng quản lý đất đai và kiểm soát hạ tầng kỹ thuật phục vụ sản xuất.

- Về kinh tế:

+ Việc chủ động điều chỉnh, bố trí quỹ đất nông nghiệp khác tại vị trí phù hợp giúp tối ưu hóa hiệu quả sử dụng đất, thúc đẩy chuyển dịch cơ cấu kinh tế nông nghiệp địa phương từ sản xuất nhỏ lẻ, phân tán sang các mô hình sản xuất hàng hóa tập trung, ứng dụng công nghệ cao và kỹ thuật tiên tiến. Qua đó, góp phần nâng cao giá trị gia tăng trên một đơn vị diện tích, tăng năng suất, chất lượng sản phẩm nông nghiệp đa dạng (từ sản phẩm trồng trọt, giống cây - con, thủy sản đến chăn nuôi), tạo động lực thu hút các nguồn lực đầu tư, doanh nghiệp, hợp tác xã vào lĩnh vực nông nghiệp trên địa bàn xã.

+ Việc quy hoạch khu sản xuất nông nghiệp khác tập trung gắn liền với hệ thống giao thông kết nối hiện hữu và các tuyến đường định hướng giúp tối ưu hóa chi phí vận chuyển vật tư nông nghiệp, phân bón, thức ăn, con giống và tiêu thụ sản phẩm nông sản. Đồng thời, giúp tận dụng và khai thác hiệu quả hệ thống hạ tầng kỹ thuật

hiện có, hạn chế tình trạng sản xuất tự phát gây lãng phí nguồn lực đất đai, từng bước hình thành vùng sản xuất nông nghiệp hàng hóa hiện đại, chuyên canh và đồng bộ.

- Về xã hội:

+ Điều chỉnh quy hoạch tạo cơ sở pháp lý và không gian thuận lợi để sắp xếp, di dời hoặc quy hoạch các khu vực sản xuất ra xa khu dân cư tập trung, giúp giảm thiểu tối đa nguy cơ ô nhiễm môi trường (nguồn nước, không khí, tiếng ồn) từ các hoạt động sản xuất và kiểm soát hiệu quả dịch bệnh trên cây trồng, vật nuôi. Điều này góp phần bảo vệ sức khỏe cộng đồng, nâng cao chất lượng môi trường sống, giải quyết dứt điểm các bất cập, xung đột về môi trường giữa hoạt động sản xuất nông nghiệp đặc thù và đời sống sinh hoạt của nhân dân.

+ Đối với quá trình phát triển kinh tế địa phương, việc hình thành khu sản xuất nông nghiệp tập trung theo quy hoạch góp phần giải quyết việc làm tại chỗ cho lao động nông thôn, nâng cao thu nhập và ổn định đời sống nhân dân thông qua các mô hình kinh tế nông nghiệp có giá trị cao. Đồng thời, tạo điều kiện thuận lợi để các hộ gia đình, trang trại, hợp tác xã tiếp cận các chính sách hỗ trợ phát triển nông nghiệp, ứng dụng tiến bộ khoa học kỹ thuật (như công nghệ nhà kính, giống mới, quy trình khép kín) và bảo đảm an sinh xã hội bền vững trong quá trình chuyển dịch cơ cấu lao động.

+ Về lâu dài, việc điều chỉnh cục bộ quy hoạch góp phần hoàn thiện cấu trúc không gian sản xuất nông nghiệp của xã Yên Đổ (trước sắp xếp), tăng cường sự liên kết giữa khu vực sản xuất với hạ tầng giao thông và các vùng kinh tế phụ cận, nâng cao hiệu quả khai thác tiềm năng, thế mạnh đất đai của địa phương. Đồng thời, tạo cơ sở pháp lý để triển khai đồng bộ các dự án đầu tư hạ tầng kỹ thuật nông thôn, thúc đẩy phát triển kinh tế nông nghiệp theo hướng bền vững, hiện đại và bảo vệ môi trường sinh thái.

Đánh giá việc điều chỉnh cục bộ quy hoạch khu đất nông nghiệp khác không chỉ đáp ứng yêu cầu cấp thiết trước mắt về mặt bằng sản xuất đa dạng (trồng trọt, chăn nuôi, thủy sản, ươm giống, nghiên cứu), kiểm soát dịch bệnh và vệ sinh môi trường, mà còn tạo tiền đề vững chắc cho việc tổ chức không gian sản xuất nông nghiệp tập trung, nâng cao hiệu quả sử dụng nguồn lực đất đai, thúc đẩy phát triển kinh tế - xã hội và nâng cao chất lượng cuộc sống của nhân dân theo định hướng phát triển bền vững lâu dài của địa phương.

VIII. Xác định các chỉ tiêu kinh tế - kỹ thuật đạt được sau khi điều chỉnh cục bộ quy hoạch, có so sánh với các chỉ tiêu kinh tế - kỹ thuật đã được phê duyệt trước khi đề xuất điều chỉnh cục bộ

1. Xác định các chỉ tiêu kinh tế - kỹ thuật đạt được sau khi điều chỉnh cục bộ quy hoạch

- Quy hoạch sử dụng đất: Các chỉ tiêu về quy hoạch sử dụng đất cơ bản không thay đổi nhiều so với quy hoạch được phê duyệt:

+ Về quy mô diện tích: Chuyển khoảng 153,43 ha đất trồng trọt khác, đất nông nghiệp khác, đất nuôi trồng thủy sản, đất rừng sản xuất, đất giao thông và mặt nước thành đất nông nghiệp khác.

- Các chỉ tiêu về hạ tầng kỹ thuật: Do quy hoạch không thay đổi về quy mô dân số nên các dự báo về nhu cầu hạ tầng kỹ thuật sẽ được giữ nguyên theo quy hoạch trước đây đã duyệt; Hệ thống giao thông không thay đổi nên cơ bản vẫn đảm bảo được tính kết nối của đồ án đã được phê duyệt.

Các chỉ tiêu sử dụng đất sau điều chỉnh đạt được của Quy hoạch chung xây dựng xã Yên Đổ, huyện Phú Lương đến năm 2035 được so sánh và đánh giá qua bảng sau:

BẢNG TỔNG HỢP CHỨC NĂNG SỬ DỤNG ĐẤT TRƯỚC VÀ SAU ĐIỀU CHỈNH					
STT	**Chỉ tiêu sử dụng đất**	**Mã**	**Quy hoạch sử dụng đất**		**Ghi chú**
			Diện tích trước điều chỉnh (ha) (Theo QĐ số 2630/QĐ-UBND ngày 07/12/2023 của UBND huyện Phú Lương)	**Diện tích sau điều chỉnh (ha)**	(Tăng/giảm)
	Tổng diện tích đất		**3.561,12**	**3.561,12**	
1	**Đất nông nghiệp**	**NNP**	**3.248,87**	**3.245,55**	-3,32
1.1	Đất trồng lúa	LUA	265,31	265,31	
	Trong đó: Đất chuyên trồng lúa nước	*LUC*	*157,92*	*157,92*	
1.2	Đất trồng cây hàng năm khác	HNK	129,57	129,57	
1.3	Đất trồng cây lâu năm	CLN	413,74	404,68	-9,06
1.4	Đất rừng phòng hộ	RPH	-	-	
1.5	Đất rừng sản xuất	RSX	2.159,73	2.024,63	-135,10
	Trong đó: đất có rừng sản xuất là rừng tự nhiên	*RSN*	-	-	
1.7	Đất nuôi trồng thủy sản	NTS	99,32	93,56	-5,76
1.9	Đất nông nghiệp khác	NKH	181,2	327,79	146,59
2	**Đất phi nông nghiệp**	**PNN**	**294,77**	**298,09**	3,32
2.1	Đất quốc phòng	CQP	30,5	30,5	
2.2	Đất an ninh	CAN	0,57	0,57	
2.3	Đất cụm công nghiệp	SKN	-	-	
2.4	Đất thương mại, dịch vụ	TMD	1,88	1,88	
2.5	Đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp	SKC	1,08	1,08	

2.6	Đất sử dụng cho hoạt động khoáng sản	SKS	4,67	4,67	
2.7	Đất sản xuất vật liệu xây dựng, làm đồ gốm	SKX	3,7	3,7	
2.8	Đất phát triển hạ tầng cấp quốc gia, cấp tỉnh, cấp huyện, cấp xã	DHT	121,89	121,54	
-	*Đất giao thông*	*DGT*	*92,64*	*92,29*	*-0,35*
-	*Đất thủy lợi*	*DTL*	*14,43*	*14,43*	
-	*Đất xây dựng cơ sở văn hóa*	*DVH*	*2,16*	*2,16*	
-	*Đất xây dựng cơ sở y tế*	*DYT*	-	-	
-	*Đất xây dựng cơ sở giáo dục và đào tạo*	*DGD*	*3,58*	*3,58*	
-	*Đất xây dựng cơ sở thể dục thể thao*	*DTT*	*0,4*	*0,4*	
-	*Đất công trình năng lượng*	*DNL*	*0,74*	*0,74*	
-	*Đất công trình bưu chính, viễn thông*	*DBV*	*1,58*	*1,58*	
-	*Đất cơ sở tôn giáo*	*TON*	-	-	
-	*Đất làm nghĩa trang, nhà tang lễ, nhà hỏa táng*	*NTD*	*5,26*	*5,26*	
-	*Đất chợ*	*DCH*	*1,1*	*1,1*	
2.9	Đất có di tích lịch sử - văn hóa	DDT	0,59	0,59	
2.10	Đất bãi thải, xử lý chất thải	DRA	0,05	0,05	
2.11	Đất sinh hoạt cộng đồng	DSH	-	-	
2.12	Đất khu vui chơi, giải trí công cộng	DKV	-	-	
2.13	Đất ở tại nông thôn	ONT	90,44	90,44	
2.14	Đất ở tại đô thị	ODT	-	-	
2.15	Đất xây dựng trụ sở cơ quan	TSC	0,75	0,75	
2.16	Đất xây dựng trụ sở của tổ chức sự nghiệp	DTS	-	-	

2.17	Đất cơ sở tín ngưỡng	TIN	0,83	0,83	
2.18	Đất sông, ngòi, kênh, rạch, suối	SON	23,69	23,69	
2.19	Đất có mặt nước chuyên dùng	MNC	14,05	17,72	*3,67*
2.20	Đất phi nông nghiệp khác	PNK	0,08	0,08	
3	**Đất chưa sử dụng**	**CSD**	**17,47**	**17,47**	
3.1	Đất bằng chưa sử dụng	BCS	-	-	
3.2	Đất đồi núi chưa sử dụng	DCS	17,47	17,47	
3.3	Núi đá không có rừng cây	NCS	-	-	

IX. Đánh giá các tác động khi thực hiện quy hoạch

1. Tác động tích cực

Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chung xây dựng xã Yên Đổ, huyện Phú Lương đến năm 2035 nhằm bổ sung và chủ động tạo lập quỹ đất phục vụ phát triển khu nông nghiệp khác có ý nghĩa quan trọng trong việc đáp ứng yêu cầu chuyển dịch cơ cấu kinh tế nông nghiệp trước mắt và tạo tiền đề cho quá trình phát triển bền vững lâu dài của địa phương.

+ Thứ nhất, chủ động tạo lập quỹ đất sản xuất tập trung, sắp xếp lại không gian canh tác. Việc điều chỉnh quy hoạch tạo cơ sở pháp lý để bố trí quỹ đất nông nghiệp khác tại vị trí phù hợp, tách biệt với khu dân cư tập trung. Qua đó hạn chế tình trạng sản xuất nhỏ lẻ, tự phát trong xóm làng, giúp kiểm soát tốt nguy cơ ô nhiễm môi trường, dịch bệnh và bảo vệ sức khỏe cộng đồng.

+ Thứ hai, tạo điều kiện đẩy nhanh tiến độ thu hút đầu tư và hình thành các mô hình nông nghiệp công nghệ cao. Quỹ đất sản xuất tập trung được chuẩn bị chủ động sẽ tháo gỡ khó khăn về mặt bằng, tạo điều kiện thuận lợi để thu hút các doanh nghiệp, hợp tác xã và trang trại đầu tư quy mô lớn vào lĩnh vực trồng trọt công nghệ cao, nhà kính, nhà lưới, ươm giống, nuôi trồng thủy sản và chăn nuôi. Qua đó nâng cao hiệu quả khai thác tiềm năng đất đai, tăng năng suất, sản lượng hàng hóa và tạo động lực phát triển kinh tế nông nghiệp cho địa phương.

+ Thứ ba, nâng cao hiệu quả sử dụng đất và hạ tầng kỹ thuật. Việc điều chỉnh cục bộ cho phép rà soát, quy hoạch lại chức năng sử dụng đất theo nhu cầu thực tế, hình thành khu sản xuất tập trung gắn liền với hệ thống giao thông và hạ tầng kỹ thuật (cấp điện, cấp thoát nước). Việc tập trung sản xuất giúp sử dụng đất tiết kiệm, hiệu quả, giảm chi phí đầu tư hạ tầng và hạn chế tối đa việc lãng phí tài nguyên đất.

+ Thứ tư, thúc đẩy chuyển dịch cơ cấu kinh tế và giải quyết việc làm. Việc đáp ứng quỹ đất cho khu nông nghiệp khác tập trung tạo điều kiện hình thành chuỗi liên kết sản xuất - chế biến - tiêu thụ sản phẩm. Khi các dự án đi vào hoạt động sẽ mở rộng cơ hội việc làm tại chỗ cho lao động nông thôn, tăng thu nhập và nâng cao chất lượng đời sống của người dân.

+ Thứ năm, hoàn thiện không gian sản xuất và bảo vệ môi trường nông thôn. Khu sản xuất tập trung được quy hoạch đồng bộ với hệ thống giao thông vận chuyển, cấp điện, cấp nước, hệ thống xử lý chất thải và dải cây xanh cách ly sẽ góp phần từng bước nâng cao chất lượng môi trường sống. Đồng thời, việc tổ chức không gian sản xuất có kiểm soát giúp đảm bảo sự hài hòa giữa phát triển kinh tế và bảo vệ sinh thái của xã Yên Đổ (trước sáp nhập).

+ Thứ sáu, nâng cao hiệu quả quản lý nhà nước về quy hoạch, môi trường và đất đai. Việc điều chỉnh quy hoạch tạo cơ sở pháp lý vững chắc để chính quyền địa

phương quản lý chặt chẽ việc sử dụng đất nông nghiệp, công tác kiểm soát dịch bệnh và vệ sinh thú y, kiểm định chất lượng giống cây trồng - vật nuôi; bảo đảm quá trình chuyển đổi mục đích sử dụng đất được thực hiện theo định hướng thống nhất, ngăn chặn tình trạng sản xuất tự phát gây ô nhiễm.

+ Thứ bảy, tạo nền tảng cho phát triển kinh tế - xã hội bền vững. Việc điều chỉnh cục bộ không chỉ giải quyết nhu cầu mặt bằng sản xuất trước mắt mà còn tạo không gian phát triển dài hạn. Qua đó góp phần khai thác tối đa thế mạnh về giao thông và tài nguyên đất đai của xã; thúc đẩy chuyển dịch cơ cấu kinh tế nông thôn, đảm bảo an sinh xã hội và phát triển bền vững.

Đánh giá tổng hợp: Việc điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chung xây dựng xã Yên Đổ, huyện Phú Lương đến năm 2035 có tác động tích cực trên nhiều phương diện, từ việc chủ động quỹ đất sản xuất đa dạng, sắp xếp lại không gian ngoài khu dân cư, giảm thiểu ô nhiễm môi trường, đến việc nâng cao hiệu quả sử dụng đất và thúc đẩy kinh tế nông nghiệp địa phương phát triển theo hướng hiện đại, đồng bộ.

2. Tác động tiêu cực và các giải pháp giảm thiểu tác động tiêu cực việc điều chỉnh quy hoạch

Bên cạnh những tác động tích cực, khi triển khai các dự án chăn nuôi tập trung sẽ phát sinh một số tác động tiêu cực tiềm ẩn. Tuy nhiên, các tác động này hoàn toàn có thể kiểm soát và giảm thiểu nếu thực hiện tốt các giải pháp ngay từ giai đoạn chuẩn bị và vận hành.

- Tác động đến đất đai và hoạt động sản xuất nông nghiệp hiện hữu:

+ Tác động: Việc chuyển đổi mục đích sử dụng đất sang đất nông nghiệp khác làm thay đổi hiện trạng sử dụng đất (đất trồng trọt, đất rừng sản xuất, nuôi trồng thủy sản,...), ảnh hưởng nhất định đến sinh kế ban đầu của một bộ phận người dân bị thu hồi đất.

+ Giải pháp giảm thiểu: Phạm vi điều chỉnh được nghiên cứu kỹ dựa trên rà soát hiện trạng, ưu tiên lựa chọn khu vực đất hiệu quả kinh tế thấp, xa khu dân cư. Công tác bồi thường, hỗ trợ giải phóng mặt bằng phải thực hiện công khai, minh bạch, đúng quy định; kết hợp chính sách đào tạo, chuyển đổi nghề nghiệp và hỗ trợ việc làm cho người dân tại chính các dự án mới.

- Tác động đến môi trường (không khí, nguồn nước, chất thải):

+ Tác động: Hoạt động sản xuất như chất thải từ chăn nuôi, nuôi trồng thủy sản, nước thải từ nhà kính hoặc hóa chất nông nghiệp nếu lạm dụng có thể phát sinh nguồn thải gây ảnh hưởng đến nguồn nước mặt, nước ngầm và môi trường không khí xung quanh, đặc biệt đối với khu vực nhạy cảm như hồ Khe Ngang.

+ Giải pháp giảm thiểu: Bắt buộc các dự án khi đi vào hoạt động phải đầu tư hệ thống xử lý chất thải, nước thải đạt chuẩn (hệ thống Biogas, trạm xử lý nước thải, đệm lót sinh học, hệ thống tuần hoàn nước...); tuân thủ nghiêm ngặt quy trình quản lý phân bón, thuốc bảo vệ thực vật, bố trí khoảng cách an toàn sinh học và khoảng lùi dải cây xanh cách ly với khu dân cư và hồ Khe Ngang theo đúng quy chuẩn xây dựng và quy định ngành nông nghiệp.

- Tác động đến hạ tầng kỹ thuật hiện hữu:

+ Tác động: Việc hình thành khu sản xuất tập trung làm gia tăng lưu lượng giao thông vận chuyển vật tư, nông sản và gia tăng nhu cầu sử dụng điện, nước, có thể gây áp lực lên hệ thống hạ tầng chung của xã.

+ Giải pháp giảm thiểu: Quy hoạch đồng bộ tuyến đường giao thông kết nối riêng biệt cho khu vực sản xuất; chủ động đấu nối hạ tầng cấp điện, cấp nước phục vụ sản xuất. Quy định tải trọng xe vận chuyển phù hợp với năng lực của tuyến đường giao thông nông thôn hiện hữu.

- Tác động đến cảnh quan và không gian phát triển của xã:

+ Tác động: Sự xuất hiện của các công trình nhà kính, nhà lưới quy mô lớn hoặc khu chuồng trại công nghiệp có thể làm thay đổi cảnh quan nông thôn tự nhiên nếu thiết kế và quản lý không đồng bộ.

+ Giải pháp giảm thiểu: Kiểm soát chặt chẽ mật độ xây dựng, chiều cao công trình và kiến trúc xây dựng; tăng cường diện tích trồng cây xanh bảo vệ cảnh quan. Đảm bảo khu sản xuất tập trung phát triển khép kín, hài hòa với tổng thể cảnh quan sinh thái nông thôn của xã Yên Đổ (trước sáp nhập).

Đánh giá: Các tác động tiêu cực có thể phát sinh từ việc Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chung xây dựng xã Yên Đổ, huyện Phú Lương đến năm 2035 chủ yếu mang tính cục bộ, có thể dự báo và kiểm soát triệt để thông qua các giải pháp quy hoạch, ứng dụng công nghệ xử lý môi trường và quản lý xây dựng. Việc thực hiện đồng bộ các giải pháp trên sẽ hạn chế tối đa ảnh hưởng bất lợi, bảo đảm phát triển kinh tế nông nghiệp đa dạng hiệu quả, bền vững và nâng cao chất lượng môi trường sống của nhân dân trên địa bàn xã.

3. Đánh giá tác động của việc điều chỉnh cục bộ đến việc triển khai thực hiện quy hoạch đã được phê duyệt

3.1. Tác động khi tăng/giảm quy mô dân số của khu vực quy hoạch

- Quy mô dân số quy hoạch chung xã Yên Đổ đến năm 2035 theo QĐ số 2630/QĐ-UBND ngày 07/12/2023 dự kiến khoảng 8.775 người.

- Khu vực lập điều chỉnh cục bộ có quy mô diện tích khoảng 153,43 ha bao gồm các loại đất: Đất trồng trọt khác, đất nông nghiệp khác, đất nuôi trồng thủy sản, đất

rừng sản xuất, đất giao thông và mặt nước, trong khu vực không có đất ở nên quy mô dân số toàn xã đến năm 2035 vẫn giữ 8.775 người theo Quy hoạch chung đã được phê duyệt. Do không làm tăng quy mô dân số, các chỉ tiêu tính toán về nhu cầu hạ tầng kỹ thuật phục vụ dân sinh trên địa bàn toàn xã cơ bản không phát sinh sự gia tăng so với phương án Quy hoạch chung đã được phê duyệt.

- Về giao thông, phương án điều chỉnh không làm thay đổi mạng lưới giao thông đối ngoại, các tuyến đường chính và các hướng kết nối vùng đã được xác định trong Điều chỉnh Quy hoạch chung xã Yên Đổ. Khu vực điều chỉnh được tổ chức kết nối giao thông vận chuyển (vật tư nông nghiệp, cây giống, con giống, sản phẩm trồng trọt, chăn nuôi và nuôi trồng thủy sản) trên cơ sở mạng lưới đường giao thông nông thôn và đường nội đồng đã được định hướng, bảo đảm khả năng tiếp cận thuận lợi, kết nối đồng bộ và không làm gián đoạn hệ thống giao thông hiện hữu cũng như quy hoạch.

- Đối với các hệ thống hạ tầng kỹ thuật chuyên ngành (cấp nước, thoát nước, cấp điện, thông tin liên lạc và thu gom, xử lý chất thải):

+ Về cấp nước và cấp điện: Nhu cầu sử dụng nước và điện cho hoạt động sản xuất nông nghiệp (tưới tiêu nhà kính, vận hành khu ươm giống, chuồng trại chăn nuôi hoặc khu nghiên cứu thí nghiệm) được tính toán theo quy mô công suất dự án và quy chuẩn hiện hành. Phương án đấu nối sẽ tận dụng và đấu nối đồng bộ với tuyến cấp điện, tuyến cấp nước hiện hữu hoặc nguồn nước tại chỗ bảo đảm an toàn, không làm ảnh hưởng đến nguồn cung cấp điện, nước sinh hoạt của toàn xã.

+ Về thoát nước và xử lý chất thải, môi trường: Toàn bộ nước thải từ hoạt động trồng trọt không trực tiếp trên đất, chuồng trại, khu nuôi trồng thủy sản, nghiên cứu thí nghiệm và chất thải phát sinh phải được thu gom, xử lý qua hệ thống xử lý chuyên dùng như bể biogas, hồ sinh học, hệ thống lọc hoặc công nghệ xử lý phù hợp đạt quy chuẩn môi trường trước khi xả ra môi trường hoặc tái sử dụng. Hệ thống thoát nước mưa được tách riêng và kết nối phù hợp với địa hình, hướng thoát nước chung của khu vực, không gây ngập úng cho các vùng lân cận.

- Như vậy, việc điều chỉnh cục bộ đất nông nghiệp khác không làm thay đổi các định hướng phát triển lớn về hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội của Quy hoạch chung xã Yên Đổ, không làm phát sinh áp lực gia tăng dân số và không làm thay đổi các hướng kết nối giao thông chính. Phương án điều chỉnh không gây quá tải đối với hệ thống hạ tầng kỹ thuật hiện hữu và quy hoạch, đồng thời bảo đảm tính đồng bộ, an toàn môi trường, đáp ứng yêu cầu vận hành sản xuất nông nghiệp ứng dụng cao, nghiên cứu thí nghiệm và khai thác hiệu quả hệ thống hạ tầng toàn xã.

3.2. Đề xuất biện pháp khắc phục các vấn đề mới nảy sinh do điều chỉnh cục bộ

Kiến nghị khi lập điều chỉnh; quy hoạch các quy hoạch cấp trên có tác động đến phạm vi khu vực quy hoạch, kiến nghị cập nhật các thay đổi đối với đất nông nghiệp khác trong quy hoạch chung xây dựng xã Yên Đổ đến năm 2035, đồng thời tính toán, cân đối, bổ sung (nếu cần thiết) các chỉ tiêu về hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật vào tổng thể quy hoạch chung của khu vực và phạm vi các khu vực lân cận.

X. Lộ trình, tiến độ thực hiện theo điều chỉnh quy hoạch cục bộ sau khi được cấp có thẩm quyền quyết định

Sau khi điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chung xây dựng xã Yên Đổ, huyện Phú Lương đến năm 2035 được cấp có thẩm quyền quyết định, việc tổ chức thực hiện dự kiến được triển khai theo các bước sau:

– Cập nhật và công bố quy hoạch: Kịp thời cập nhật nội dung điều chỉnh cục bộ vào hồ sơ quy hoạch chung; tổ chức công bố, công khai theo quy định để làm cơ sở quản lý và thực hiện (không quá 15 ngày, thực hiện theo Điều 50 Luật số 47/2024/QH15)

– Tổ chức quản lý theo quy hoạch: Cơ quan quản lý nhà nước và chính quyền địa phương căn cứ nội dung điều chỉnh để quản lý đất đai, không gian và hoạt động sử dụng đất trong phạm vi 153,43 ha theo chức năng đất nông nghiệp khác, bảo đảm thống nhất với Quy hoạch tỉnh Thái Nguyên thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050.

– Rà soát, cập nhật các quy hoạch và kế hoạch có liên quan: Phối hợp rà soát, cập nhật nội dung điều chỉnh vào các hồ sơ, chương trình, kế hoạch quản lý đất đai và phát triển có liên quan, bảo đảm đồng bộ giữa quy hoạch xây dựng, quy hoạch sử dụng đất và quy hoạch cấp trên.

- Tiến độ thực hiện: Thực hiện ngay sau khi quyết định điều chỉnh cục bộ có hiệu lực và duy trì trong suốt thời kỳ thực hiện Quy hoạch chung xây dựng xã Yên Đổ đến năm 2035. Việc tổ chức thực hiện bảo đảm tuân thủ quy định pháp luật hiện hành, phù hợp Quy hoạch tỉnh Thái Nguyên và các quy hoạch, kế hoạch có liên quan.

IX. Kết Luận và Kiến Nghị

1. Kết luận

- Việc điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chung xây dựng xã Yên Đổ, huyện Phú Lương đến năm 2035 nhằm bổ sung, tổ chức lại quỹ đất nông nghiệp khác là hoàn toàn cần thiết, phù hợp với yêu cầu thực tiễn phát triển kinh tế nông nghiệp, định hướng chuyển dịch cơ cấu sản xuất và công tác bảo vệ môi trường của địa phương.

- Nội dung điều chỉnh góp phần giải quyết nhu cầu cấp thiết về mặt bằng phục vụ các mô hình sản xuất nông nghiệp đa dạng như xây dựng nhà kính, nhà lưới trồng trọt công nghệ cao, khu ươm tạo cây giống - con giống, khu vực chuồng trại chăn

nuôi tập trung, các cơ sở nuôi trồng thủy sản hoặc khu vực phục vụ học tập, nghiên cứu thí nghiệm. Qua đó, tạo điều kiện di dời các cơ sở sản xuất, chăn nuôi ra xa khu dân cư nhằm kiểm soát dịch bệnh, giảm thiểu ô nhiễm môi trường và thúc đẩy ứng dụng công nghệ cao, nâng cao hiệu quả kinh tế và giá trị gia tăng trên một đơn vị diện tích đất nông nghiệp.

- Việc lựa chọn, bố trí khu vực điều chỉnh được nghiên cứu kỹ lưỡng trên cơ sở điều kiện hiện trạng, khả năng kết nối hạ tầng giao thông, hạ tầng kỹ thuật và khoảng cách an toàn môi trường theo quy định. Qua đó góp phần sử dụng đất tiết kiệm, hiệu quả, hạn chế tình trạng sản xuất, chăn nuôi tự phát, nhỏ lẻ và tạo lập các vùng sản xuất nông nghiệp tập trung có hệ thống hạ tầng đồng bộ, đáp ứng nhu cầu trước mắt cũng như lâu dài.

- Việc điều chỉnh cục bộ không làm thay đổi định hướng phát triển tổng thể và các tính chất cơ bản của Điều chỉnh Quy hoạch chung xây dựng xã Yên Đổ, huyện Phú Lương đến năm 2035, mà nhằm cập nhật nội dung quy hoạch để phù hợp với định hướng của tỉnh Thái Nguyên và thực tiễn phát triển, tạo cơ sở pháp lý vững chắc cho công tác quản lý đất đai, quản lý trật tự xây dựng và triển khai các dự án đầu tư sản xuất nông nghiệp trên địa bàn.

2. Kiến nghị

Trên cơ sở các nội dung phân tích, đánh giá nêu trên, kính đề nghị cơ quan có thẩm quyền xem xét, chấp thuận và phê duyệt điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chung xây dựng xã Yên Đổ đến năm 2035 theo quy định, làm cơ sở pháp lý để triển khai các bước tiếp theo.

VĂN BẢN PHÁP LÝ KÈM THEO