

## **MỤC LỤC:**

### **PHẦN MỞ ĐẦU**

- 1. Lý do và sự cần thiết phải điều chỉnh quy hoạch.**
- 2. Các căn cứ pháp lý để điều chỉnh quy hoạch.**
- 3. Mục tiêu và yêu cầu của đồ án quy hoạch điều chỉnh.**
  - 3.1. Mục tiêu.**
  - 3.2. Yêu cầu.**

### **CHƯƠNG I: CÁC ĐIỀU KIỆN TỰ NHIÊN VÀ HIỆN TRẠNG KHU ĐẤT XÂY DỰNG**

- 1. Các điều kiện tự nhiên.**
  - 1.1. Vị trí địa lý.**
  - 1.2. Địa hình.**
  - 1.3. Khí hậu.**
  - 1.4. Thủy văn**
  - 1.5. Địa chất công trình.**
- 2. Hiện trạng sử dụng đất.**
- 3. Hiện trạng về các công trình kiến trúc.**
- 4. Hiện trạng cơ sở hạ tầng, kỹ thuật.**
- 5. Đánh giá chung về hiện trạng.**

### **CHƯƠNG II: NỘI DUNG ĐIỀU CHỈNH QUY HOẠCH.**

- 1. Định hướng sơ bộ phát triển.**
  - 1.1. Định hướng quy hoạch sử dụng đất, hạ tầng kỹ thuật.**
  - 2. Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật.**
  - 3. Quy hoạch kiến trúc.**
    - 3.1. Quy hoạch sử dụng đất đai.**
    - 3.2. Tổ chức không gian quy hoạch kiến trúc.**
      - 3.2.1. Quan điểm về thiết kế quy hoạch.**
      - 3.2.2. Nguyên tắc tổ chức.**
  - 4. Mạng lưới hạ tầng kỹ thuật.**

- 4.1. Quy hoạch hệ thống giao thông.
- 4.2. Quy hoạch san nền.
- 4.3. Quy hoạch hệ thống thoát nước mưa
- 4.4. Quy hoạch hệ thống cấp nước:
- 4.5. Quy hoạch hệ thống thoát nước thải và thu gom rác thải.
  - 4.5.1. Quy hoạch hệ thống thoát nước thải.
  - 4.5.2. Quy hoạch thu gom rác thải.
- 4.6. Quy hoạch hệ thống cấp điện.
- 4.7. Quy hoạch hệ thống thông tin.
- 4.8. Tổng hợp đường dây đường ống kỹ thuật.

### **CHƯƠNG 3: KẾT LUẬN VÀ KIẾN NGHỊ**

### **CHƯƠNG 4: CÁC VĂN BẢN – PHỤ LỤC KÈM THEO**

## PHẦN MỞ ĐẦU

### 1. Lý do và sự cần thiết phải điều chỉnh quy hoạch.

- Văn Chấn là huyện miền núi, tổng diện tích tự nhiên 121.090,02 ha, chiếm 17% diện tích toàn tỉnh. Phía Tây Bắc giáp huyện Mù Cang Chải, phía Đông Bắc giáp huyện Văn Yên và Trấn Yên, phía Tây Nam giáp huyện Trạm Tấu, phía Đông Nam giáp tỉnh huyện Phù Yên tỉnh Sơn La và huyện Tân Sơn, huyện Yên Lập tỉnh Phú Thọ.

- Huyện Văn Chấn nằm ở phía Tây Nam tỉnh Yên Bái, cách trung tâm chính trị - kinh tế - văn hoá tỉnh 72 km; cách thị xã Nghĩa Lộ 10 km; cách Hà Nội 200 km, có đường Quốc lộ 32 chạy dọc theo chiều dài của huyện, Quốc Lộ 37 chạy qua khu vực phía Đông Nam huyện là cửa ngõ đi vào thị xã Nghĩa Lộ, huyện Trạm Tấu, Mù Cang Chải cũng như vào huyện Phù Yên, Bắc Yên tỉnh Sơn La và tỉnh Lai Châu, đây là điều kiện thuận lợi cho giao lưu phát triển kinh tế với các huyện, thị xã, thành phố trong tỉnh với các tỉnh Sơn La, Phú Thọ, Lai Châu.

- Huyện Văn Chấn có địa hình phức tạp, có nhiều rừng, núi, hang động, suối khe chằng chịt, thung lũng bằng phẳng. Độ cao trung bình so với mặt nước biển 400m. Tuy địa hình khá phức tạp nhưng chia thành 3 tiểu vùng kinh tế: Vùng trong (vùng cánh đồng Mường Lò) gồm 12 xã, thị trấn là vùng tương đối bằng phẳng, có cánh đồng Mường Lò rộng trên 2.400 ha đứng thứ 2 trong 4 cánh đồng Tây Bắc. Vùng ngoài: gồm 9 xã, thị trấn, có lợi thế về phát triển vườn đồi, vườn rừng và trồng lúa nước. Vùng cao thượng huyện: gồm 10 xã, có độ cao trung bình 600 m trở lên, có tiềm năng về đất đai, lâm sản, khoáng sản, chăn nuôi đại gia súc.

- Vùng ngoài của huyện Văn Chấn với 08 xã và 01 thị trấn (Thị trấn Nông trường Trần Phú) đang được đánh giá cao về tốc độ tăng trưởng kinh tế cũng như mức độ đô thị hóa. Tuy nhiên khu vực này duy nhất có thị trấn Nông trường Trần Phú được công nhận là đô thị. Thị trấn Nông trường Trần Phú được hình

**Điều chỉnh cục bộ Đồ án quy hoạch chung thị trấn Nông trường Trần Phú, huyện Văn Chấn, tỉnh Yên Bái đến năm 2030 (khu vực tổ dân phố số 9)**

thành trên cơ sở Nông trường quốc doanh Trần Phú, được thành lập từ tháng 3/1970.

- Thị trấn Nông trường Trần Phú nằm ở trung tâm phía Đông Nam của huyện và tiếp giáp với các xã Cát Thịnh, Tân Thịnh ở phía Bắc, Chân Thịnh ở phía Đông, Minh An ở phía Nam, Thượng Bằng La ở phía Tây và Tây Nam. Với tổng diện tích 19,0031 km<sup>2</sup>, dân số khoảng 5824 người, mật độ dân số đạt khoảng 301 người/km<sup>2</sup>. Toàn thị trấn được chia thành 08 tổ dân phố với hơn 1680 hộ dân sinh sống.

- Ngày 30 tháng 12 năm 2021 Ủy ban nhân dân tỉnh Yên Bái đã ra Quyết định số 2998/QĐ-UBND về việc phê duyệt đồ án quy hoạch chung thị trấn Nông trường Trần Phú, huyện Văn Chấn, tỉnh Yên Bái đến năm 2030.

- Trong quá trình triển khai thực hiện các dự án theo Quy hoạch được duyệt đến nay, đã xuất hiện những vấn đề về điều chỉnh định hướng tổng thể làm ảnh hưởng tới các dự báo của quy hoạch xây dựng (như hệ thống kết nối hạ tầng kỹ thuật; mục đích sử dụng một số quỹ đất thuận lợi đảm bảo cơ sở thu hút đầu tư...).

- Cụ thể trong quá trình thực hiện dự án đầu tư xây dựng trang trại chăn nuôi lợn nái sinh sản công nghệ cao được Ủy ban nhân dân tỉnh Quyết định chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư số 1479/QĐ-UBND ngày 26/8/2022, cũng như trong quá trình thẩm định nhu cầu sử dụng đất đối với dự án trên, các đơn vị liên quan đã tổ chức rà soát, phân tích, đánh giá đối chiếu với hồ sơ quy hoạch chung thị trấn Nông trường Trần Phú, huyện Văn Chấn, tỉnh Yên Bái đến năm 2030 đã được Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 2998/QĐ-UBND, ngày 30 tháng 12 năm 2021, là chưa thật sự phù hợp.

- Để đáp ứng nhu cầu đầu tư, tạo thuận lợi đối với các doanh nghiệp vào tỉnh Yên Bái nói chung cũng như huyện Văn Chấn nói riêng. Việc Điều chỉnh cục bộ quy hoạch chung thị trấn Nông trường Trần Phú, huyện Văn Chấn, tỉnh Yên Bái đến năm 2030 (khu vực tổ dân phố số 9) là hết sức cần thiết, cũng như

là cơ sở để các đơn vị liên quan thực hiện các bước tiếp theo và quản lý xây dựng theo quy hoạch.

## **2. Các căn cứ pháp lý để điều chỉnh quy hoạch.**

- Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị ngày 17/6/2009;
- Căn cứ Luật Xây dựng số 50/2014/QH13 ngày 18/6/2014; Luật sửa đổi, bổ sung một số Điều của Luật Xây dựng ngày 17/6/2020;
- Căn cứ Luật sửa đổi bổ sung một số điều của 37 Luật có liên quan đến quy hoạch ngày 20/11/2018;
- Căn cứ Luật Kiến trúc ngày 13/6/2019;
- Căn cứ Luật Bảo vệ môi trường năm 2020;
- Căn cứ Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 của Chính phủ về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị;
- Căn cứ Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 6/5/2015 của Chính phủ về việc Quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng;
- Căn cứ Nghị định số 72/2019/NĐ-CP ngày 30/8/2019 của Chính phủ về sửa đổi bổ sung một số điều của Nghị định 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị và Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 05/5/2015 quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng;
- Căn cứ Thông tư số 06/2013/TT-BXD ngày 13/5/2013 của Bộ xây dựng về việc Hướng dẫn về nội dung Thiết kế đô thị và Thông tư 16/2013/TT-BXD ngày 16/10/2013 của Bộ Xây dựng về việc sửa đổi bổ sung một số điều của Thông tư 06/2013/TT-BXD ngày 13/5/2013 của Bộ Trưởng Bộ Xây dựng hướng dẫn về nội dung thiết kế đô thị;
- Căn cứ Thông tư số 20/2019/TT-BXD ngày 31/12/2019 của Bộ Xây dựng, về hướng dẫn xác định, quản lý chi phí quy hoạch xây dựng và quy hoạch đô thị;
- Căn cứ Thông tư số 01/2021/TT-BXD ngày 19/5/2021 của Bộ Xây dựng ban hành QCVN 01:2021/BXD quy chuẩn Quốc gia về quy hoạch xây dựng;

**Điều chỉnh cục bộ Đồ án quy hoạch chung thị trấn Nông trường Trần Phú, huyện Văn Chấn, tỉnh Yên Bái đến năm 2030 (khu vực tổ dân phố số 9)**

- Căn cứ Thông tư số 02/2022/TT-BTNMT ngày 10/01/2022 của Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Bảo vệ môi trường;

- Căn cứ Thông tư 04/2022/TT-BXD ngày 24/10/2022 của Bộ Xây dựng quy định về hồ sơ của nhiệm vụ và đồ án quy hoạch xây dựng vùng liên huyện, quy hoạch xây dựng vùng huyện, quy hoạch đô thị, quy hoạch xây dựng khu chức năng và quy hoạch nông thôn;

- Căn cứ Quyết định số 2998/QĐ-UBND ngày 30 tháng 12 năm 2022 của Ủy ban nhân dân tỉnh Yên Bái về việc phê duyệt đồ án quy hoạch chung thị trấn Nông trường Trần Phú, huyện Văn Chấn, tỉnh Yên Bái đến năm 2030;

- Căn cứ Quyết định chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư số 1479/QĐ-UBND ngày 26 tháng 8 năm 2022 của Ủy ban nhân dân tỉnh Yên Bái đối với Dự án đầu tư xây dựng trang trại chăn nuôi lợn nái sinh sản công nghệ cao;

- Căn cứ Văn bản của Công ty TNHH chăn nuôi Thạch Tú ngày 10/11/2022 về việc đề nghị xem xét điều chỉnh cục bộ đồ án quy hoạch chung thị trấn Nông trường Trần Phú, huyện Văn Chấn, tỉnh Yên Bái đến năm 2030;

- Căn cứ biên bản Hội nghị Lấy ý kiến các cơ quan; các tổ chức; các cá nhân dân về việc điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chung thị trấn Nông trường Trần Phú, huyện Văn Chấn, tỉnh Yên Bái đến năm 2030, ngày 17/12/2022 tại UBND thị trấn Nông trường Trần Phú;

- Căn cứ các Văn bản số 775/SKHĐT-TĐ ngày 21/4/2023 của Sở Kế hoạch và Đầu tư; Văn bản số 820/STNMT-QLĐĐ ngày 24/04/2023 của Sở Tài nguyên và Môi trường; Văn bản số 557/VHTTDL-QLDL ngày 20/4/2023 của Sở Văn hóa, Thể thao và Du lịch; Văn bản số 737/SNN-KHTC ngày 25/4/2023 của Sở Nông nghiệp và Phát triển nông thôn; Văn bản số 614/SGTVT-KHTC ngày 19/4/2023 của sở Giao thông Vận tải; Văn bản số 859/SCT-VP ngày 19/4/2023 của Sở Công thương; Văn bản số 972 /CAT-ANKT ngày 25/4/2023 của Sở Công An; Văn bản số 1240 /BCH-TM ngày 20/4/2023 của Bộ Chỉ huy

**Điều chỉnh cục bộ Đồ án quy hoạch chung thị trấn Nông trường Trần Phú, huyện Văn Chấn, tỉnh Yên Bái đến năm 2030 (khu vực tổ dân phố số 9)**

quân sự tỉnh; Văn bản số 966/SXD-QHKT ngày 12/5/2023 của Sở Xây dựng về việc tham gia ý kiến và đề nghị hoàn thiện hồ sơ đối với nội dung Điều chỉnh cục bộ quy hoạch chung thị trấn Nông trường Trần Phú, huyện Văn Chấn đến năm 2030;

- Căn cứ Văn bản số 276/BC-UBND ngày 19/5/2023 của Ủy ban nhân dân huyện Văn Chấn, Về việc tiếp thu và giải trình hoàn thiện hồ sơ đồ án Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chung xây dựng Thị trấn Nông trường Trần Phú, huyện Văn Chấn đến năm 2030;

- Căn cứ Tờ trình số 1207/TTr-SXD ngày 08/6/2023 của Sở Xây dựng tỉnh Yên Bái về việc Đề nghị phê duyệt Điều chỉnh cục bộ đồ án Quy hoạch chung thị trấn Nông trường Trần Phú, huyện Văn Chấn, tỉnh Yên Bái đến năm 2030;

- Căn cứ các Văn bản hiện hành khác có liên quan.

### **3. Mục tiêu và yêu cầu của đồ án quy hoạch điều chỉnh.**

#### **3.1. Mục tiêu.**

- Điều chỉnh cục bộ quy hoạch chung thị trấn Nông trường Trần Phú, huyện Văn Chấn, tỉnh Yên Bái đến năm 2030 (khu vực tổ dân phố số 9) nhằm phù hợp với điều kiện thực tế, nhu cầu đầu tư của doanh nghiệp vào địa bàn huyện, đảm bảo tình hình phát triển kinh tế - xã hội của huyện Văn Chấn.

- Rà soát, điều chỉnh lại các quỹ đất đã quy hoạch nhằm phù hợp với tính năng sử dụng và phát triển kinh tế của địa phương.

- Có cơ cấu kinh tế và hình thức tổ chức sản xuất hợp lý; định hướng tổ chức không gian sản xuất kinh doanh, sinh sống, hệ thống công trình công cộng, hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội đảm bảo phục vụ nhân dân trong khu vực và các khu vực lân cận.

- Làm cơ sở pháp lý cho việc cấp giấy phép quy hoạch, lập các dự án đầu tư xây dựng, cấp phép xây dựng và quản lý xây dựng theo quy hoạch.

- Điều chỉnh quy hoạch sẽ đảm bảo thuận tiện về hệ thống giao thông, các công trình hạ tầng kỹ thuật đi kèm đồng bộ, đồng thời đảm bảo trật tự an ninh,

**Điều chỉnh cục bộ Đồ án quy hoạch chung thị trấn Nông trường Trần Phú, huyện Văn Chấn, tỉnh Yên Bái đến năm 2030 (khu vực tổ dân phố số 9)**

an toàn hoạt động cho khu vực. Tạo ra các quỹ đất như đất ở đô thị, đất công nghiệp, đất cây xanh, đất lâm nghiệp, đất xây dựng khu chăn nuôi tập trung và quỹ đất dành cho các công trình hạ tầng kỹ thuật, là cơ sở cho việc lập các dự án đầu tư xây dựng. Quy hoạch phù hợp với địa hình, tạo nên sự hài hoà với cảnh quan thiên nhiên xung quanh, phù hợp với quy hoạch chung thị trấn Nông trường Trần Phú và định hướng phát triển chung của huyện Văn Chấn cũng như tỉnh Yên Bái, đồng thời đáp ứng được mong mỏi của người dân. Thuận lợi cho công tác tổ chức xây dựng và quản lý công trình hạ tầng kỹ thuật, để đảm bảo nhu cầu hoạt động ngay từ giai đoạn đầu và phát triển trong tương lai.

### **3.2. Yêu cầu.**

- Đánh giá các điều kiện hiện trạng xây dựng tổng hợp, khả năng quỹ đất xây dựng và động thái phát triển đô thị.

- Cụ thể hoá mặt bằng sử dụng đất đai, tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan các công trình hạ tầng kỹ thuật tại các khu vực điều chỉnh cục bộ quy hoạch.



## CHƯƠNG I: CÁC ĐIỀU KIỆN TỰ NHIÊN VÀ HIỆN TRẠNG KHU ĐẤT XÂY DỰNG

### 1. Các điều kiện tự nhiên.

#### 1.1. Vị trí địa lý.

- Vị trí: Khu vực nghiên cứu điều chỉnh cục bộ quy hoạch chung thị trấn Nông trường Trần Phú, huyện Văn Chấn, tỉnh Yên Bái đến năm 2030 thuộc khu vực tổ dân phố số 9 (vị trí giáp xã Thượng Bằng La).

- Ranh giới khu vực nghiên cứu điều chỉnh cục bộ quy hoạch có quy mô khoảng 34,1 Ha = 341.000 m<sup>2</sup>.

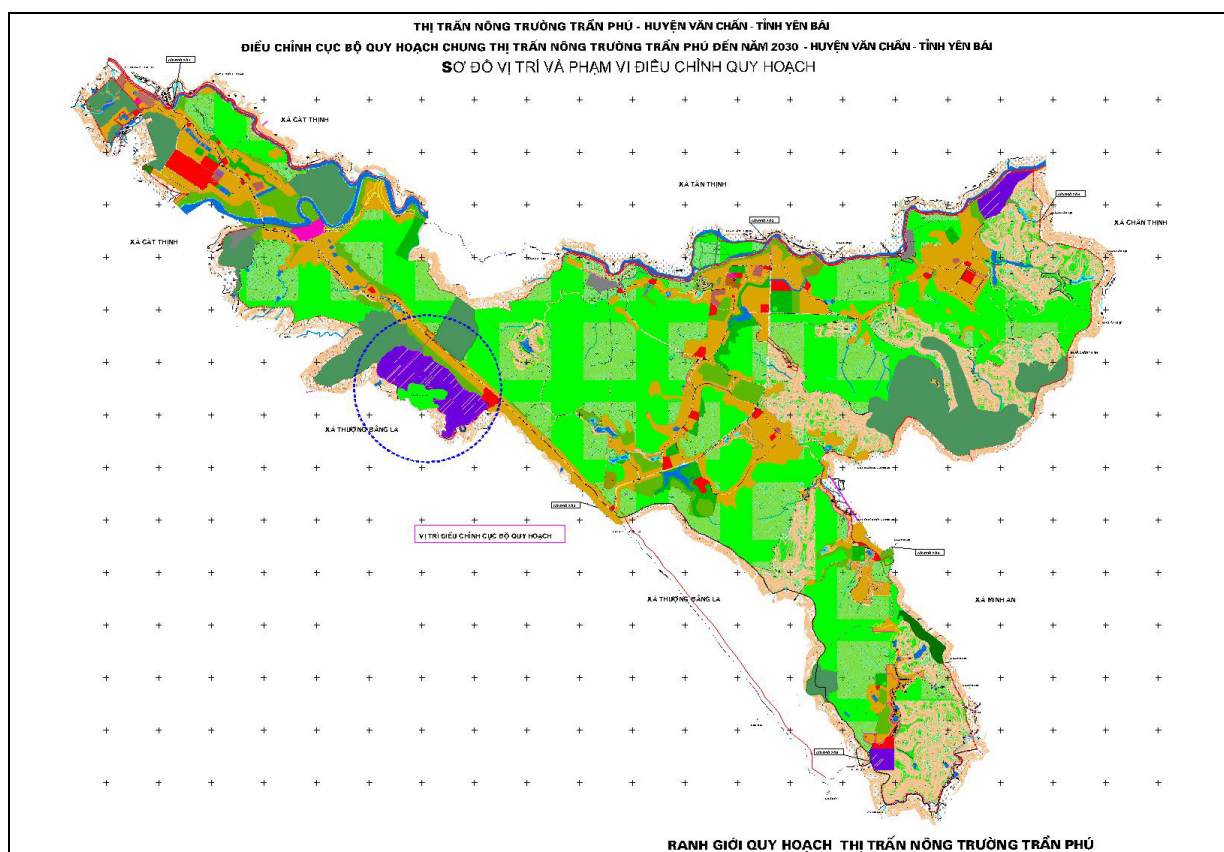
- Phạm vi điều chỉnh cục bộ:

+ Phía Bắc giáp: Quỹ đất quy hoạch đất cây xanh sử dụng công cộng;

+ Phía Nam giáp: Quỹ đất rừng sản xuất và đất nông nghiệp khác (xã Thượng Bằng La);

+ Phía Tây giáp: Quỹ đất quy hoạch đất Lâm nghiệp (rừng sản xuất);

+ Phía Đông giáp: Quỹ đất quy hoạch đất dịch vụ, công cộng cấp đô thị và đường liên thôn (xã Thượng Bằng La);



## 1.2 . Địa hình.

- Khu vực điều chỉnh cục bộ quy hoạch có địa hình đồi núi thấp, chủ yếu là đất trồng cây lâu năm, đất ở dân cư, đất giao thông và đất hạ tầng kỹ thuật.

- Nhìn chung khu vực nghiên cứu có địa hình thuận lợi cho xây dựng các công trình và phát triển lâu dài.

## 1.3 Khí hậu.

Khu vực nghiên cứu, điều chỉnh quy hoạch thuộc Thị Trấn Nông trường Trần Phú, nằm trong vùng khí hậu đặc trưng vùng Tây Bắc, nhiệt đới gió mùa và chịu nhiều ảnh hưởng của địa hình.

### a. Nhiệt độ:

- + Nhiệt độ trung bình năm: 23,8oC.
- + Nhiệt độ cao nhất trung bình năm: 29,8oC.
- + Nhiệt độ thấp nhất trung bình năm: 15,8oC.

### b. Mưa:

- + Lượng mưa trung bình năm: 1805mm.
- + Lượng mưa tháng lớn nhất: 404.7mm (tháng 5,7).
- + Lượng mưa tháng thấp nhất: 17.6mm (tháng 2,12).
- + Số ngày mưa trung bình năm: 154 ngày.
- + Mưa nhiều vào các tháng 5,6,7,8 chiếm tới 80-83% lượng mưa cả năm.

### c. Năng:

+ Nằm ở vị trí nội chí tuyến, lượng bức xạ mặt trời là lớn và khá đồng đều. Số giờ nắng trong năm phụ thuộc vào độ che phủ của mây, những tháng nhiều mây che khuất mặt trời thì số giờ nắng giảm và ngược lại. Số giờ nắng trung bình một năm là 1.454 giờ.

+ Lượng bức xạ nhiệt luôn dương tạo ra các sinh khối lớn thuận tiện cho sự phát triển của cây lúa và các loại cây hoa quả có hạt như nhãn, vải....

d. Lượng bốc hơi: Lượng bốc hơi trung bình năm là 263 mm.

**e. Độ ẩm:** Là khu vực nằm sâu trong nội địa, độ ẩm khu vực thị trấn Nông trường Trần Phú thường thấp hơn so với một số nơi trong tỉnh. Độ ẩm tương đối 84% rất thích hợp phát triển cây lương thực, cây công nghiệp, cây ăn quả.

**g. Gió:** Gió mùa Đông Bắc từ tháng 12 năm trước đến tháng 3 năm sau. Gió mùa Đông Nam từ tháng 4 đến tháng 11 tạo ra sự mát mẻ. Sang thời kỳ đầu mùa hè (tháng 5, 6) có gió Tây Nam xen kẽ tạo ra khí hậu khô nóng và độ ẩm thấp. Tốc độ gió trung bình 1,6m/s, tốc độ lớn nhất 27m/s.

**h. Giông:** Trong những ngày mùa Đông, hiện tượng sương mù về sáng sớm và chiều tối phổ biến. Trong mùa này hàng năm còn có một vài ngày sương muối. Tổng số ngày có giông trung bình năm 100,2 ngày.

#### **1.4. Địa chất:**

Khu vực nghiên cứu, điều chỉnh quy hoạch thuộc Thị trấn Nông trường Trần Phú và các xã thuộc huyện Văn Chấn nằm trong vùng dự báo có động đất cấp 7 (Theo tài liệu dự báo phân vùng động đất của Viện khoa học trái đất).

##### **a. Địa chất kiến tạo:**

- Theo tài liệu nghiên cứu địa chất đô thị khu vực Yên Bái có nhiều đứt gãy địa chất gọi là hệ thống đứt gãy theo hướng Tây Bắc - Đông Nam tạo ra địa hình được lấp đầy trầm tích Neogen và Đệ tứ.

- Các đứt gãy theo hướng Tây Nam và Đông Nam là những đứt gãy nhỏ lông chim tạo cho địa hình thành khối tảng. Các đứt gãy đó tạo nên các khu vực nứt, trượt lở đồi núi ảnh hưởng đến xây dựng và mọi hoạt động của con người.

##### **b. Địa chất công trình:**

- Theo tài liệu địa chất có cấu tạo như sau:

- Đất có nguồn gốc trầm tích: Có các lớp cấu tạo bằng cát, cát pha sét hoặc sét, sét pha, lớp dưới có lẫn sỏi sạn, đến lớp đá gốc.

- Đất có nguồn gốc phong hoá: Có các lớp cấu tạo; sét pha lẫn sỏi sạn, dăm sạn lẫn đất đá phân bố theo các sườn đồi, núi, lớp dưới là đá gốc, hoặc đá biến chất.

- Nhìn chung, các lớp đất đá khu vực có khả năng chịu tải tốt. Khu vực thị trấn đã xây dựng một số công trình kiên cố trong nhiều năm tương đối ổn định.

### c. Địa chất thủy văn:

- Tầng chứa nước lỗ hổng: Phân bố dọc theo hai bờ Ngòi Phà, Ngòi Lao... Chiều dày lớp nước từ 1m - 5,1m ở độ sâu tầng chứa 1,2m - 6,8m. Diện phân bố hẹp có sự thay đổi hướng, lưu lượng 0,6-3,89 l/s.

- Tầng chứa nước khe nứt: Phân bố rộng 1,5km - 2km, chiều dày tầng chứa 1000m, giàu nước, nằm sâu dưới mặt đất chừng 2-3m, lưu lượng từ 0,1 - 9,37l/s. Có khả năng cung cấp cho dân sinh và sản xuất nông lâm nghiệp.

## 2. Hiện trạng sử dụng đất .

- Khu đất chủ yếu là đất sản xuất nông nghiệp (trồng cây lâu năm, cây hàng năm khác).

**Bảng thống kê hiện trạng sử dụng đất (hiện hữu)**

STT	Hạng mục	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)
1	Đất sản xuất nông nghiệp (cây lâu năm...)	34,1	100
	<b>Tổng cộng</b>	<b>34,1</b>	<b>100</b>

## 3. Hiện trạng về các công trình kiến trúc.

- Khu vực nghiên cứu không có dân cư sinh sống tập chung, có một vài công trình nhà tạm để trông coi các loại cây trồng, vật nuôi.

- Hiện trong khu vực không có công trình công cộng, giáp với ranh giới của thị trấn về phía Nam hiện có dự án chăn nuôi lợn lái công nghệ cao đang hình thành (thuộc xã Thượng Bằng La).

## 4. Hiện trạng cơ sở hạ tầng, kỹ thuật.

**Giao Thông:** Trong khu vực nghiên cứu có tiếp giáp duy nhất tuyến đường liên thôn, kết hợp lâm sinh (xã Thượng Bằng La), có bề rộng mặt đường  $B_m = 3m$ ; lề mỗi bên 0,5m đến 1m; mặt đường bê tông. Đây cũng là tuyến đường kết nối khu vực với Quốc lộ 37 cách đó không xa.

**Cấp điện:** Hiện khu vực đang sử dụng hệ thống cấp điện lưới Quốc gia, là hệ thống cấp điện chung, đảm bảo sản xuất và sinh hoạt hiện tại cho khu vực. Hệ thống điện được bố trí chạy dọc theo tuyến đường Quốc lộ 37.

**Cấp nước:** Nguồn nước sinh hoạt cấp cho các khu vực nghiên cứu chủ yếu từ giếng đào... cơ bản cấp nước tốt, đảm bảo vệ sinh môi trường.

**Thoát nước:** Hệ thống thoát nước mặt chủ yếu là hệ thống rãnh dọc bên các trục đường, thoát về các khe suối và thoát ra suối Ngòi Lao.

## **5. Đánh giá chung về hiện trạng.**

Khu vực Điều chỉnh cục bộ quy hoạch chung thị trấn Nông trường Trần Phú, huyện Văn Chấn, tỉnh Yên Bái đến năm 2030 (tại khu vực tổ dân phố số 9) chưa được đầu tư về hệ thống hạ tầng kỹ thuật, chưa cụ thể được ranh giới và chức năng sử dụng khác nhau theo quy hoạch, nên đã dẫn đến việc quản lý đất đai cần xem xét điều chỉnh.

## **CHƯƠNG II: NỘI DUNG ĐIỀU CHỈNH QUY HOẠCH.**

### **1. Định hướng sơ bộ phát triển.**

#### **1.1. Định hướng quy hoạch sử dụng đất, hạ tầng kỹ thuật.**

##### **a/ Định hướng về quy hoạch sử dụng đất.**

- Theo Đồ án quy hoạch chung thị trấn Nông trường Trần Phú, huyện Văn Chấn, tỉnh Yên Bái đến năm 2030 đã được phê duyệt thì khu vực này được xác định thuộc phân khu số 2 (là Trung tâm kinh tế, chăm sóc sức khỏe của thị trấn) và là đầu mối kết nối đô thị với khu các vực lân cận.

- Khu vực nghiên cứu điều chỉnh quy hoạch được định hướng điều chỉnh một phần vẫn dựa trên các nguyên tắc của quy hoạch đã được phê duyệt. Sẽ bổ xung thêm và chuyển đổi mục đích sử dụng đất tại một số khu vực, nhằm phù hợp với tình hình thực tế cũng như tạo tính phục vụ cao.

##### **b/ Định hướng về phát triển hạ tầng kỹ thuật.**

**Điều chỉnh cục bộ Đồ án quy hoạch chung thị trấn Nông trường Trần Phú, huyện Văn Chấn, tỉnh Yên Bái đến năm 2030 (khu vực tổ dân phố số 9)**

Định hướng về phát triển hệ thống hạ tầng kỹ thuật trong khu vực Đồ án quy hoạch chung thị trấn Nông trường Trần Phú, huyện Văn Chấn, tỉnh Yên Bái đến năm 2030 đã được phê duyệt.

## **2. Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật.**

Các chỉ tiêu kỹ thuật được lấy theo các chỉ tiêu quy định trong Đồ án quy hoạch chung thị trấn Nông trường Trần Phú, huyện Văn Chấn, tỉnh Yên Bái đến năm 2030 đã được phê duyệt.

## **3. Quy hoạch kiến trúc.**

- Đồ án điều chỉnh cục bộ quy hoạch chung thị trấn Nông trường Trần Phú, huyện Văn Chấn, tỉnh Yên Bái đến năm 2030 (tại khu vực tổ dân phố số 9) **là tiền đề để lập các hồ sơ quy hoạch, dự án cụ thể tiếp theo (như quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết, dự án đầu tư...)**. Vì vậy các giải pháp quy hoạch đề xuất trong đồ án tuân theo các định hướng về sử dụng đất, giao thông và hạ tầng kỹ thuật đã được khẳng định tại các đồ án trên.

- Trong khu vực quy hoạch hiện đã triển khai một số dự án. Với loại dự án đã được phê duyệt, đồ án quy hoạch sẽ có nhiệm vụ chủ yếu là khớp nối: Các quy mô, tính chất, chức năng sử dụng của từng quỹ đất và hệ thống hạ tầng kỹ thuật sẽ được thể hiện vào trong đồ án như một yếu tố hiện trạng.

- Tổng hợp sử dụng đất thuộc phạm vi ranh giới sau khi điều chỉnh quy hoạch:

### **3.1. Quy hoạch sử dụng đất đai.**

a/ Loại đất đã quy hoạch (được phê duyệt tại Quyết định số 2998/QĐ-UBND ngày 30 tháng 12 năm 2021 của Ủy ban nhân dân tỉnh Yên Bái) là đất công nghiệp (cụm công nghiệp, tiểu thủ công nghiệp).

#### **Bảng thống kê quy hoạch sử dụng đất (trước điều chỉnh)**

<b>STT</b>	<b>Hạng mục</b>	<b>Diện tích (ha)</b>	<b>Tỷ lệ (%)</b>
1	Đất công nghiệp	34,1	100
	<b>Tổng cộng</b>	<b>34,1</b>	<b>100</b>

b/ Loại đất đề xuất được điều chỉnh quy hoạch kỳ này thành Đất sản xuất công nghiệp, kho tàng và Đất sản xuất nông nghiệp (khu chăn nuôi tập trung).

**Bảng thống kê quy hoạch sử dụng đất (điều chỉnh)**

STT	Hạng mục	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)
1	Đất sản xuất công nghiệp, kho tàng	31,28	91,73
2	Đất sản xuất nông nghiệp (chăn nuôi tập trung)	2,82	3,27
	<b>Tổng cộng</b>	<b>34,1</b>	<b>100</b>

**Tổng hợp biến động sử dụng đất trong điều chỉnh quy hoạch như sau:**

STT	Chỉ tiêu	Trước điều chỉnh		Sau điều chỉnh		Tăng/ giảm (ha)
		Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)	
1	Đất sản xuất công nghiệp, kho tàng	34,1	100	31,28	91,73	-2,28
2	Đất sản xuất nông nghiệp (chăn nuôi tập trung)	0	0	2,82	3,27	+2,28
3	<b>Tổng cộng</b>	34,1	100	34,1	100	0

Với cơ cấu điều chỉnh và định hướng phát triển không gian trên: Ưu điểm gần như giữ nguyên các hệ thống hạ tầng kỹ thuật lân cận, bên cạnh đó lại có nhược điểm là chưa tạo được không gian cảnh quan đặc biệt, nhưng tạo hiệu quả trong sử dụng đất và phát triển kinh tế khu vực.

### **3.2. Tổ chức không gian quy hoạch kiến trúc.**

a/ Quan điểm về thiết kế quy hoạch.

- Quy hoạch khu ở ngoài những quan điểm thiết kế chung phải đảm bảo trên những nguyên tắc cơ bản sau:

**Điều chỉnh cục bộ Đồ án quy hoạch chung thị trấn Nông trường Trần Phú, huyện Văn Chấn, tỉnh Yên Bái đến năm 2030 (khu vực tổ dân phố số 9)**

+ Góp phần tích cực vào bảo vệ môi trường và duy trì hệ sinh thái tự nhiên vốn có.

+ Bảo tồn và tôn tạo thiên nhiên, cảnh quan và phát huy bản sắc văn hoá dân tộc của địa phương. Phải đưa được các hoạt động sinh hoạt văn hoá nghệ thuật có tính lịch sử dân tộc không chỉ nhằm phục vụ nhu cầu vui chơi giải trí mà còn có tính chất giáo dục tìm hiểu, giới thiệu văn hoá lịch sử của địa phương.

+ Tạo được sự chuyển tiếp giữa các không gian văn hoá truyền thống và văn hoá hiện đại.

+ Xây dựng công trình dựa trên quan điểm kết hợp hài hoà với thiên nhiên, tận dụng địa hình và khai thác triệt để cảnh quan thiên nhiên.

+ Hạn chế tối đa việc san lấp địa hình để xây dựng công trình.

b/ Nguyên tắc tổ chức.

Phải đảm bảo điều kiện phục vụ tốt nhất cho nhân dân trong khu vực.

#### **4. Mạng lưới hạ tầng kỹ thuật.**

##### **4.1. Quy hoạch hệ thống giao thông.**

a. Cơ sở thiết kế.

- Căn cứ vào hệ thống giao thông hiện hữu trong khu vực lập quy hoạch.

- Căn cứ Đồ án quy hoạch chung thị trấn Nông trường Trần Phú, huyện Văn Chấn, tỉnh Yên Bái đến năm 2030 đã được phê duyệt.

b. Nguyên tắc thiết kế.

- Tận dụng tối đa hiện trạng và địa hình tự nhiên, tránh phá vỡ san tạo lớn ảnh hưởng đến môi trường, cảnh quan khu vực.

- Tuân thủ các dự án đã triển khai trong khu vực.

- Đảm bảo chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật đúng tiêu chuẩn ( Hệ thống hành lang an toàn giao thông chiều ngang và chiều cao, hành lang cầu với đường nội thị, ngoại thị ).

c. Giải pháp kỹ thuật.

Khu vực điều chỉnh cục bộ quy hoạch chung thị trấn Nông trường Trần Phú, huyện Văn Chấn, tỉnh Yên Bái đến năm 2030. Hiện duy nhất chỉ có duy



nhất tuyến đường liên thôn (xã Thượng Bằng La) có thể kết nối ra đường Quốc lộ 37 cách khu vực khoảng 200m. Vậy giữ nguyên hướng tuyến và quy mô mặt cắt tuyến đường này với quy mô mặt cắt ( $B_n = 20,5m$ ,  $B_m = 10,5 + 2 \times 5m$ ) theo Đồ án quy hoạch chung thị trấn Nông trường Trần Phú, huyện Văn Chấn, tỉnh Yên Bái đến năm 2030 đã được phê duyệt.

#### **4.2. Quy hoạch san nền.**

##### **a. Cơ sở thiết kế:**

- Căn cứ Đồ án quy hoạch chung thị trấn Nông trường Trần Phú, huyện Văn Chấn, tỉnh Yên Bái đến năm 2030 đã được phê duyệt.

- Căn cứ các dự án đầu tư xây dựng trong khu vực điều chỉnh quy hoạch.

##### **b. Nguyên tắc thiết kế:**

- Chủ yếu tôn trọng địa hình tự nhiên, khu vực phải san đào cân bằng tại chỗ.

- Các khu vực đòi hỏi san đào lớn mà chỉ tạo mặt bằng công trình và mặt đường để đảm bảo độ dốc.

- Các khu vực quy hoạch đảm bảo không bị ngập úng.

##### **c. Chuẩn bị nền cho xây dựng:**

- Tránh không xây dựng ở những nơi có hiện tượng nứt, trượt, lở núi ở các sườn đồi, hạn chế bạt mái dốc để hạn chế trượt lở khi có mưa lớn.

- Các công trình xây dựng có cao độ nền phù hợp với khu vực xung quanh để đảm bảo khi có nước mưa thoát tự chảy, không gây ngập úng cục bộ.

- Trong quá trình thiết kế san nền chi tiết cần bám sát địa hình tự nhiên từng khu vực (như dự án Đầu tư xây dựng Trang trại chăn nuôi lợn nái sinh sản công nghệ cao...).

#### **4.3. Quy hoạch hệ thống thoát nước mưa**

- Khu vực điều chỉnh cục bộ quy hoạch chung thị trấn Nông trường Trần Phú, huyện Văn Chấn, tỉnh Yên Bái đến năm 2030 thuộc lưu vực thoát nước số 2 (gồm tổ dân phố số 9, số 3 và tổ dân phố Trung Tâm. Nước được thoát theo

hướng từ Nam, Tây Nam lên phía Bắc chảy qua các khe tụ thủy khu vực rồi chảy ra suối Ngòi Lao).

- Trong quá trình triển khai các dự án chi tiết cần xác định hướng thoát nước cục bộ tại từng khu vực trước khi dẫn ra hệ thống thoát nước chung và phải đảm bảo thoát nước triệt để cho khu vực.

#### **4.4. Quy hoạch hệ thống cấp nước:**

- Hệ thống cấp nước tại khu vực điều chỉnh cục bộ quy hoạch vẫn được giữ nguyên theo đồ án quy hoạch chung thị trấn Nông trường Trần Phú, huyện Văn Chấn, tỉnh Yên Bái đến năm 2030 đã được phê duyệt.

- Trong quá trình triển khai các dự án chi tiết cần xác định nhu cầu sử dụng nước cụ thể để lên phương án cấp nước, đảm bảo phục vụ tốt.

#### **4.5. Quy hoạch hệ thống thoát nước thải và thu gom rác thải.**

##### **4.5.1. Quy hoạch hệ thống thoát nước thải.**

- Hệ thống thoát nước thải tại khu vực điều chỉnh cục bộ quy hoạch cơ bản giữ nguyên theo Đồ án quy hoạch chung thị trấn Nông trường Trần Phú, huyện Văn Chấn, tỉnh Yên Bái đến năm 2030 đã được phê duyệt.

- Trong quá trình triển khai các dự án cụ thể cần xác định nhu cầu xả thải, thu gom, lên phương án xử lý trước khi dẫn tới hệ thống thoát nước chung cũng như cần xử lý cục bộ trước khi thải ra môi trường.

##### **4.5.2. Quy hoạch thu gom rác thải.**

Giữ nguyên theo Đồ án quy hoạch chung thị trấn Nông trường Trần Phú, huyện Văn Chấn, tỉnh Yên Bái đến năm 2030 đã được phê duyệt.

#### **4.6. Quy hoạch hệ thống cấp điện.**

- Hệ thống cấp điện phục vụ sinh hoạt và sản xuất tại khu vực điều chỉnh cục bộ quy hoạch cơ bản giữ nguyên theo Đồ án quy hoạch chung thị trấn Nông trường Trần Phú, huyện Văn Chấn, tỉnh Yên Bái đến năm 2030 đã được phê duyệt.

- Trong quá trình triển khai các dự án cụ thể cần xác định nhu cầu sử dụng điện, lên phương án cấp điện cho khu vực đó, đảm bảo phục vụ tốt nhất.

#### 4.7. Quy hoạch hệ thống thông tin.

Giữ nguyên theo Đồ án quy hoạch chung thị trấn Nông trường Trần Phú, huyện Văn Chấn, tỉnh Yên Bái đến năm 2030 đã được phê duyệt.

#### 4.8. Tổng hợp đường dây đường ống kỹ thuật.

Cập nhật theo nội dung hồ sơ quy hoạch điều chỉnh trên.

**Bảng tổng hợp hệ thống hạ tầng kỹ thuật**

STT	Hạng mục	Thông số kỹ thuật	Chiều dài (m)
1	Đường giao thông (dẫn vào khu sản xuất)	$10,5m + (5m * 2) = 20,5m$	700
2	Đường dây cấp điện sản xuất	35 KV	700
3	Đường dây cấp điện sinh hoạt	0,4 KV	700
4	Đường ống cấp nước sinh hoạt	D150	700
5	Đường ống cấp nước sinh hoạt	D90	700
6	Rãnh dọc thoát nước	1000mm * 1200mm	1400

### CHƯƠNG 3: KẾT LUẬN VÀ KIẾN NGHỊ

Trên đây là nội dung Điều chỉnh cục bộ quy hoạch chung thị trấn Nông trường Trần Phú, huyện Văn Chấn, tỉnh Yên Bái đến năm 2030 (khu vực tổ dân phố số 9), đã được Sở Xây dựng tỉnh Yên Bái thẩm định.

Ủy ban nhân dân huyện Văn Chấn kính đề nghị Ủy ban nhân dân tỉnh Yên Bái phê duyệt để các đơn vị liên quan có cơ sở thực hiện các bước tiếp theo.

### CHƯƠNG 4: PHỤ LỤC

- Các văn bản pháp lý kèm theo.
- Các bản vẽ thu nhỏ kèm theo.