



**ĐIỀU CHỈNH CỤC BỘ HỒ SƠ QUY HOẠCH CHUNG XÂY DỰNG
XÃ NHÂN QUYỀN, HUYỆN BÌNH GIANG, TỈNH HẢI DƯƠNG
ĐẾN NĂM 2035**

The map illustrates the geographical layout of Thanh Mien Commune, which is divided into several wards (Xã) and villages (Thị trấn). The central area is labeled 'Xã Bắc Thanh Mien' and 'Xã Thanh Mien'. To the north is 'Xã Núi Lương Bằng' and 'Xã Anh Quang'. To the west is 'Xã Hùng' and 'Xã Tiên Tiến'. To the east is 'Xã Tân An' and 'Xã Ngọc Châu'. To the south is 'Xã Tiên Tiến' and 'Xã Ngọc Lâm'. The map also shows a network of roads and rivers, with various numbered markers indicating specific locations or distances.

HẢI PHÒNG, NĂM 2026

**CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG
VÀ THƯƠNG MẠI MINH ĐỨC HD**

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

Hải Phòng, ngày tháng năm 2026

THUYẾT MINH

**ĐIỀU CHỈNH CỤC BỘ HỒ SƠ QUY HOẠCH CHUNG XÂY DỰNG
XÃ NHÂN QUYỀN, HUYỆN BÌNH GIANG, TỈNH HẢI DƯƠNG
ĐẾN NĂM 2035**

(Nay thuộc xã Nguyễn Lương Bằng, thành phố Hải Phòng)

ĐƠN VỊ TƯ VẤN

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG VÀ THƯƠNG MẠI MINH ĐỨC HD



**TỔNG GIÁM ĐỐC
TRẦN VĂN ĐAN**

MỤC LỤC

I. LÝ DO, SỰ CẦN THIẾT LẬP ĐIỀU CHỈNH QUY HOẠCH.....	4
1.1. Sự cần thiết điều chỉnh.....	4
1.2. Căn cứ pháp lý.....	4
1.2.1. Văn bản pháp luật.....	4
1.2.2. Các quy chuẩn, tiêu chuẩn.....	4
1.2.3. Các văn bản, tài liệu liên quan.....	5
1.3. Căn cứ thực tiễn.....	5
1.4. Tình hình triển khai quy hoạch chung đã được phê duyệt	5
1.5. Mục tiêu điều chỉnh	6
II. PHẠM VI VÀ NỘI DUNG ĐIỀU CHỈNH CỤC BỘ	6
2.1. Phạm vi và quy mô nghiên cứu.....	6
2.2. Hiện trạng khu vực lập điều chỉnh cục bộ	7
III. NỘI DUNG ĐIỀU CHỈNH CỤ THỂ.....	7
3.1. Điều chỉnh mô hình và cấu trúc đô thị.....	7
3.2. Điều chỉnh sử dụng đất.....	8
3.3. Lợi ích chiến lược của việc điều chỉnh.....	9
3.4. Điều chỉnh hạ tầng kỹ thuật	9
3.5. Tổ chức không gian	10
3.6. Phân tích tác động	10
3.7. Đề xuất biện pháp khắc phục các vấn đề mới nảy sinh.....	10
3.8. Lộ trình và tiến độ thực hiện theo điều chỉnh quy hoạch cục bộ.....	11
IV. KẾT LUẬN VÀ KIẾN NGHỊ.....	12

I. LÝ DO, SỰ CẦN THIẾT LẬP ĐIỀU CHỈNH QUY HOẠCH

1.1. Sự cần thiết điều chỉnh

Thực hiện chủ trương sắp xếp đơn vị hành chính theo Nghị quyết số 60-NQ/TW ngày 12/4/2025, xã Nguyễn Lương Bằng được thành lập trên cơ sở sáp nhập toàn bộ diện tích và dân số của bốn xã: Thanh Tùng, Đoàn Tùng, Phạm Kha và Nhân Quyền. Xã mới có quy mô dân số lớn lên tới 33.838 người và diện tích tự nhiên 21,78 km², tạo ra áp lực lớn đối với hệ thống hạ tầng xã hội hiện hữu.

Chính vì sự thay đổi này, Đồ án Quy hoạch chung xây dựng xã Nhân Quyền đến năm 2035 (được phê duyệt theo Quyết định số 2076/QĐ-UBND ngày 15/05/2025) đã bộc lộ những tồn tại, không còn phù hợp với thực tế hoạt động của đơn vị hành chính mới. Hồ sơ quy hoạch cũ hiện thiếu cơ sở pháp lý để lập, phê duyệt dự án và thu hút đầu tư.

Bên cạnh đó, để bộ máy mới hoạt động hiệu quả và đáp ứng tiêu chuẩn, địa phương có nhu cầu phải mở rộng diện tích Trụ sở Công an xã và Trường Trung học cơ sở (THCS). Do quỹ đất công hiện tại không đáp ứng đủ, địa phương cần thiết phải điều chỉnh quy hoạch nhằm chuyển đổi một phần quỹ đất nông nghiệp và đất nuôi trồng thủy sản sang làm đất an ninh và giáo dục.

Từ thực tế trên, việc điều chỉnh cục bộ quy hoạch là rất cần thiết nhằm tháo gỡ khó khăn về quỹ đất, tạo cơ sở pháp lý để mở rộng không gian xây dựng, bố trí các công trình chức năng quan trọng và đảm bảo điều kiện làm việc tốt nhất cho xã trong tình hình mới.

1.2. Căn cứ pháp lý

1.2.1. Văn bản pháp luật

- Luật Xây dựng số 50/2014/QH13 ngày 18/6/2014; Luật số 62/2020/QH14 ngày 17/6/2020 sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng;
- Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn số 47/2024/QH15 ngày 26/11/2024;
- Luật Đất đai số: 31/2024/QH15 ngày 18/01/2024;
- Nghị định số 145/2025/NĐ-CP ngày 12/6/2025 của Chính phủ 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;
- Nghị định số 102/NĐ-CP ngày 30/07/2024 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật đất đai;
- Nghị định số 178/2025/NĐ-CP ngày 01/7/2025 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn;
- Thông tư số 16/2025/TT-BXD ngày 30/6/2025 của Bộ Xây dựng quy định chi tiết một số điều của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn;
- Các văn bản, quy phạm pháp luật có liên quan.

1.2.2. Các quy chuẩn, tiêu chuẩn

- Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về QHXD QCVN 01:2021/BXD (Ban hành kèm theo Thông tư số 01/2021/TT-BXD ngày 19/5/2021 của Bộ xây Dựng);

- Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia “Các công trình hạ tầng kỹ thuật”, (Ban hành kèm theo Thông tư số: 01/2016/TT-BXD ngày 01/2/2016 của Bộ Xây dựng: Cấp nước, thoát nước, tuynen kỹ thuật, giao thông, cấp điện, chiếu sáng, viễn thông, quản lý chất thải rắn và nhà vệ sinh công cộng, nghĩa trang...);

- Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về Công trình Hạ tầng kỹ thuật QCVN 07:2016/BXD;

- TCVN 9257:2012 Quy hoạch xây dựng nông thôn – Tiêu chuẩn thiết kế (hoặc TCVN tương đương);

- TCVN 10304:2014 Công trình hạ tầng kỹ thuật đô thị – Hướng dẫn áp dụng các quy chuẩn kỹ thuật quốc gia.

1.2.3. Các văn bản, tài liệu liên quan

- Quyết định số 1639/QĐ-TTg ngày 19 tháng 12 năm 2023 của Thủ Tướng Chính phủ về việc Phê duyệt Quy hoạch tỉnh Hải Dương thời kỳ 2021 - 2030, tầm nhìn đến năm 2050;

- Quyết định số 162/2025/QĐ-UBND, ngày 17/9/2025 của UBND thành phố Hải Phòng Quy định một số nội dung về quy hoạch đô thị và nông thôn; tổ chức lập, thẩm định, phê duyệt, công bố điều chỉnh cục bộ quy hoạch đô thị và nông thôn thuộc thẩm quyền của Ủy ban nhân dân thành phố Hải Phòng;

- Quyết định số 3571/QĐ-UBND ngày 31/12/2024 của UBND tỉnh Hải Dương về việc phê duyệt Điều chỉnh quy hoạch xây dựng vùng huyện Bình Giang, tỉnh Hải Dương đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2050 (điều chỉnh lần 2);

- Quyết định số 2076/QĐ-UBND, ngày 15/05/2025 của UBND tỉnh Hải Dương về việc phê duyệt Quy hoạch chung xây dựng xã Nhân Quyền, huyện Bình Giang, tỉnh Hải Dương đến năm 2035;

- Các văn bản pháp lý khác có liên quan.

1.3. Căn cứ thực tiễn

- Thực hiện chủ trương lớn của Trung ương về tinh gọn bộ máy, thành phố đã tiến hành sắp xếp, hợp nhất các đơn vị hành chính cấp xã và thị trấn theo Nghị quyết số 60-NQ/TW ngày 12/4/2025 của Hội nghị Trung ương 11 khóa XIII. Việc thay đổi địa giới và tổ chức hành chính đặt ra yêu cầu phải rà soát, điều chỉnh lại các đồ án quy hoạch để phù hợp với mô hình quản lý mới.

- Quy hoạch điều chỉnh các cơ sở hoạt động sự nghiệp từ nơi thừa sang nơi thiếu để đảm bảo chuẩn hóa các chỉ tiêu quy hoạch.

- Tận dụng các quỹ đất hiện có để đảm bảo các tiêu chuẩn về giáo dục.

1.4. Tình hình triển khai quy hoạch chung đã được phê duyệt

Mặc dù hồ sơ Quy hoạch chung xây dựng xã Nhân Quyền đến năm 2035 đã được phê duyệt tại Quyết định số 2076/QĐ-UBND ngày 15/05/2025, thực tiễn triển khai các dự án theo đồ án này không đáng kể.

Tình trạng đình trệ này là hệ quả trực tiếp từ quá trình sắp xếp, sáp nhập các đơn vị hành chính, dẫn đến sự thiếu đồng bộ giữa quy hoạch hiện hữu và ranh giới hành chính mới. Do được lập trên nền tảng ranh giới cũ và chưa kịp thời cập nhật

các yếu tố chiến lược của một đơn vị hành chính mới, quy hoạch này đã bộc lộ sự bất cập, mất đi tính khả thi và không còn là cơ sở pháp lý vững chắc, thống nhất cho công tác quản lý xây dựng và đất đai của chính quyền địa phương,.

Trước sự chuyển đổi toàn diện về mô hình tổ chức chính quyền, việc điều chỉnh cục bộ quy hoạch trở thành một yêu cầu cấp thiết nhằm cung cấp một công cụ quản lý không gian đồng bộ cho chính quyền cấp xã sau sáp nhập. Trọng tâm của đợt điều chỉnh này là phải xác định lại và chuẩn hóa toàn bộ các chỉ tiêu quy hoạch cốt lõi – bao gồm quy mô dân số, quỹ đất xây dựng và ranh giới các khu chức năng – sao cho tương thích với thực tiễn của đơn vị hành chính mới.

Quá trình điều chỉnh gắn liền với sự thay đổi về tổ chức hành chính và tạo hành lang pháp lý thông suốt cho quá trình triển khai các dự án trong tương lai

1.5. Mục tiêu điều chỉnh

- Tiến hành đánh giá lại nền tảng quy hoạch của xã cũ nhằm xác định mức độ thực hiện và những nội dung không còn phù hợp sau khi sáp nhập. Việc điều chỉnh đảm bảo sự tương thích với tầm nhìn phát triển của thành phố Hải Phòng trong giai đoạn mới, gắn kết chặt chẽ quy hoạch xã Nhân Quyền với Quy hoạch chung toàn huyện và các khu vực lân cận, tạo lập một trung tâm hành chính mới có khả năng kết nối và dẫn dắt phát triển kinh tế địa phương.

- Đảm bảo tuân thủ nghiêm ngặt các chỉ tiêu phân bổ đất đai theo quy hoạch và kế hoạch sử dụng đất cấp trên. Đặc biệt, việc điều chỉnh phải bám sát Nghị định 155/2025/NĐ-CP về tiêu chuẩn, định mức sử dụng trụ sở làm việc và cơ sở hoạt động sự nghiệp; đồng thời khai thác tối đa lợi thế nội - ngoại vùng về nông nghiệp công nghệ cao và dịch vụ, hướng tới mục tiêu phát triển bền vững và nâng cao chất lượng dịch vụ công cho nhân dân.

- Tích hợp đầy đủ các nội dung theo Kế hoạch của UBND thành phố Hải Phòng, đồng bộ hóa các tiêu chuẩn sử dụng đất và cấu trúc không gian hạ tầng kỹ thuật xung quanh khu vực trung tâm hành chính mới.

- Điều chỉnh dự báo quy hoạch sử dụng đất, sắp xếp lại các khu chức năng theo mô hình quản lý tập trung giai đoạn 2026–2030. Khắc phục triệt để hạn chế của các đồ án cũ vốn bị chia cắt theo địa giới hành chính trước đây, từ đó hình thành một hành lang dịch vụ - hành chính thông suốt, đáp ứng quy mô dân số 33.838 người.

- Hoàn thiện hồ sơ quy hoạch làm căn cứ pháp lý đầy đủ cho công tác thu hồi đất, giải phóng mặt bằng và triển khai các dự án đầu tư công, tạo điều kiện thuận lợi để huy động các nguồn lực hợp pháp khác nhằm đầu tư cơ sở hạ tầng đồng bộ.

II. PHẠM VI VÀ NỘI DUNG ĐIỀU CHỈNH CỤC BỘ

2.1. Phạm vi và quy mô nghiên cứu

Phạm vi nghiên cứu Khu vực lập điều chỉnh cục bộ quy hoạch được xác định tại trung tâm hành chính hiện hữu của xã Nhân Quyền (cũ), nay thuộc khu vực phía Nam thôn Dương Xá, xã Nguyễn Lương Bằng.

Ranh giới khu vực điều chỉnh có vị trí tiếp giáp cụ thể như sau:

- Phía Bắc và phía Đông: Tiếp giáp với khu vực thôn Dương Xá.
- Phía Nam: Tiếp giáp với Trại Y tế xã.
- Phía Tây: Tiếp giáp với khu đất nông nghiệp và Trường Tiểu học

Quy mô diện tích Tổng quy mô diện tích đất liên quan đến khu vực lập điều chỉnh cục bộ quy hoạch khoảng 2,23 ha (bao gồm: Trụ sở Công an xã, khuôn viên Trường Trung học cơ sở và phần diện tích thủy sản và đất nông nghiệp lân cận).

2.2. Hiện trạng khu vực lập điều chỉnh cục bộ

2.2.1. Hiện trạng đất đai

Khu vực nghiên cứu điều chỉnh nằm tại khu trung tâm xã Nhân Quyền (phía Nam thôn Dương Xá) gồm các loại đất:

- Đất Trường THCS hiện trạng đang sử dụng (0,6ha) và phần mở rộng (0,18ha);
- Đất nông nghiệp hiện trạng (0,87ha);
- Đất hiện trạng của Trụ sở Công an (0,58ha).

2.2.2. Hiện trạng Hạ tầng Kỹ thuật

- Giao thông: Khu vực điều chỉnh có khả năng tiếp cận tốt thông qua tuyến đường xã hiện hữu. Tuy nhiên, hệ thống đường giao thông nội bộ và vỉa hè quanh trụ sở chưa được đầu tư bài bản, mặt cắt đường hẹp, chưa đáp ứng được lưu lượng phương tiện khi tập trung đông.

- Cấp điện và Viễn thông: Hệ thống lưới điện hạ thế và cáp viễn thông hiện đang đi nổi trên hệ thống cột bê tông ly tâm chạy dọc theo tuyến đường xã. Hệ thống này tuy đáp ứng được nhu cầu cơ bản nhưng cần được chỉnh trang hoặc hạ ngầm cục bộ khi thực hiện mở rộng trụ sở để đảm bảo mỹ quan và an toàn phòng cháy chữa cháy.

- Cấp thoát nước: Khu vực chưa có hệ thống thoát nước thải riêng biệt. Nước mưa chủ yếu thoát tự nhiên theo địa hình ra hệ thống kênh mương nội đồng lân cận. Đây là yếu tố cần đặc biệt lưu ý khi điều chỉnh quy hoạch nhằm xây dựng hệ thống thoát nước đồng bộ, tránh tình trạng ngập úng cục bộ khi tăng mật độ xây dựng công trình.

III. NỘI DUNG ĐIỀU CHỈNH CỤ THỂ

3.1. Điều chỉnh mô hình và cấu trúc đô thị

3.1.1. Tính liên tục của quy hoạch điều chỉnh

- Duy trì mô hình không gian trung tâm, tăng cường năng lực phục vụ học và dạy học của các Nhà trường. Định hướng này không làm thay đổi cấu trúc không gian tổng thể của xã mà chỉ nhằm tăng cường quy mô, công suất phục vụ để đáp ứng nhu cầu của một đơn vị hành chính mới.

- Tập trung nâng cấp hạ tầng, không phát sinh khu chức năng mới: Việc điều chỉnh không mở thêm các khu chức năng quy mô lớn làm thay đổi mục tiêu sử dụng đất chung của xã. Trọng tâm chỉ là bổ sung diện tích sàn làm việc, điểm đầu

nối giao thông và hạ tầng kỹ thuật phụ trợ, bảo đảm yêu cầu kết nối an toàn với trục đường chính của xã.

- Giữ vững ranh giới phát triển không gian: Phạm vi quy hoạch chung xã Nhân Quyền vẫn được giữ nguyên theo định hướng các đồ án đã phê duyệt. Việc điều chỉnh cục bộ mang tính chất nội bộ khu trung tâm, không làm xáo trộn các phân vùng phát triển kinh tế hay vùng bảo tồn nông nghiệp lân cận.

- Khẳng định vai trò hạt nhân của khu trung tâm hiện hữu: Trung tâm hành chính tiếp tục được xác định là hạt nhân, trung tâm đoàn kết và phục vụ nhân dân của xã. Việc mở rộng diện tích sàn làm việc nhằm củng cố vai trò này, mà không làm thay đổi cấu trúc trung tâm đã được thiết lập.

3.1.2. Tính đồng bộ

- Điều chỉnh cục bộ là cấp thiết để đồng bộ hóa Quy hoạch chung xây dựng xã Nhân Quyền, Quy hoạch vùng huyện Bình Giang với Quy hoạch chung thành phố Hải Phòng (đang rà soát, cập nhật) và Quy hoạch tỉnh Hải Dương (Quyết định 1639/QĐ-TTg).

- Đồng bộ hóa với quy mô hành chính mới: Điều chỉnh cục bộ là yêu cầu cấp thiết để đồng bộ hóa quy hoạch khu vực với mô hình quản lý của thành phố Hải Phòng theo Nghị quyết 202/2025/QH15. Đồng thời, đảm bảo sự tương thích với Quy hoạch thành phố Hải Phòng thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050 và các quy hoạch xã giáp ranh như Đường An, Bình Giang, Thượng Hồng, Bắc Bình Giang, Trường Tân.

- Cập nhật tiêu chuẩn định mức hiện hành: Quy hoạch được điều chỉnh để cập nhật đầy đủ, chính xác các chỉ tiêu về diện tích trụ sở làm việc theo Nghị định 155/2025/NĐ-CP và tiêu chuẩn thiết kế các Trường học. Điều này đảm bảo tính thống nhất, hợp pháp và là cơ sở để phê duyệt dự án đầu tư công trong giai đoạn 2026–2030.

- Quy hoạch được điều chỉnh để cập nhật đầy đủ, phù hợp các công trình trọng điểm trên địa bàn xã, đảm bảo tính thống nhất của quy hoạch, đảm bảo các tiêu chuẩn theo quy hoạch của trường học, tối ưu hóa việc sử dụng tài sản công.

3.2. Điều chỉnh sử dụng đất

Việc điều chỉnh sử dụng đất được thực hiện trong khuôn khổ điều chỉnh cục bộ theo Điều 46 Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn số 47/2024/QH15. Điều chỉnh chỉ tập trung trong phạm vi giới hạn, không làm thay đổi tính chất, chức năng tổng thể của khu vực, đồng thời bảo đảm tổng chỉ tiêu sử dụng đất không vượt phạm vi quy hoạch cấp trên.

Các nội dung thay đổi chính:

- Trụ sở Công an xã: Mở rộng trụ sở cũ thêm 0,47 ha về phía Bắc (sử dụng đất nuôi trồng thủy sản hiện trạng). Tổng diện tích sau điều chỉnh đạt 1,05 ha.

- Trường THCS: Mở rộng thêm 0,40 ha về phía Tây Bắc (lấy vào đất nuôi trồng thủy sản và đất sản xuất nông nghiệp). Tổng diện tích trường sau điều chỉnh là 1,18 ha.

Bảng: Tổng hợp điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất

STT	Mục đích sử dụng đất	QH đã duyệt đến 2030		Điều chỉnh cục bộ đến năm 2030	
		Hiện trạng	Quy hoạch	Quy hoạch	Chênh lệch
		(ha)	(ha)	(ha)	(ha)
	Tổng diện tích tự nhiên	619.39	619.39	619.39	0.00
1	Đất nông nghiệp	369.84	115.93	115.06	-0.87
1.1	Đất sản xuất nông nghiệp	357.10	95.59	95.46	-0.13
1.2	Đất nuôi trồng thủy sản	6.41	15.68	14.94	-0.74
2	Đất xây dựng	221.08	486.33	487.20	0.87
2.2	Đất công cộng	5.70	6.80	6.62	-0.18
<i>a</i>	<i>Đất xây dựng trụ sở cơ quan</i>	<i>0.58</i>	<i>0.58</i>	<i>0.00</i>	<i>-0.58</i>
-	<i>Trường THCS</i>	<i>0.60</i>	<i>0.78</i>	<i>1.18</i>	<i>0.40</i>
2.8	Đất quốc phòng, an ninh	0.00	1.42	2.47	1.05
3	Đất khác	28.47	17.13	17.13	0.00

3.3. Lợi ích chiến lược của việc điều chỉnh

- Sử dụng hợp lý, tối ưu hóa việc sử dụng đất công và tài sản công trên địa bàn xã sau sắp xếp, hợp nhất các đơn vị hành chính cấp xã.

- Đảm bảo các tiêu chí về giáo dục về diện tích và công năng để đảm bảo các chuẩn quốc gia về Quy hoạch.

- Việc điều chỉnh tạo sự đồng bộ giữa quy hoạch xã Nhân Quyền nay thuộc xã Nguyễn Lương Bằng với Nghị quyết của Quốc hội và Kế hoạch số 312/KH-UBND của thành phố Hải Phòng. Sự đồng bộ này loại bỏ tình trạng mâu thuẫn giữa quy hoạch cũ của các xã cũ, vốn là rào cản pháp lý trong việc phân bổ ngân sách và triển khai đầu tư xây dựng trụ sở mới.

- Việc cập nhật quy hoạch giúp tháo gỡ tình trạng thiếu căn cứ pháp lý cho công tác giải phóng mặt bằng để phục vụ xây dựng. Điều này đảm bảo dự án cải tạo, sửa chữa trụ sở được triển khai đúng lộ trình giai đoạn 2026–2030, tránh lãng phí nguồn lực đầu tư.

- Việc điều chỉnh cục bộ là bước đi mang tính đón đầu, biến thách thức của việc sáp nhập thành cơ hội để tái cấu trúc lại không gian hành chính - chính trị theo hướng thông minh và chuyên nghiệp. Đây là công cụ pháp lý quan trọng nhất để xã Nhân Quyền đạt được các tiêu chuẩn về đô thị và nông thôn mới kiểu mẫu trong tương lai.

3.4. Điều chỉnh hạ tầng kỹ thuật

Điều chỉnh các hạng mục hạ tầng kỹ thuật (bao gồm hệ thống cấp điện, cấp nước, thoát nước, viễn thông...) đảm bảo các nguyên tắc chính như sau:

- Tuân thủ nghiêm ngặt Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia và bám sát định hướng từ các Quy hoạch cấp trên.

- Việc điều chỉnh được thực hiện theo nguyên tắc bảo toàn mạng lưới hạ tầng hiện hữu; đồng thời tiến hành đồng bộ hóa và nâng cấp các tiêu chuẩn kỹ thuật nhằm đáp ứng nhu cầu phát triển mới của địa phương.

- Đặt ưu tiên cao nhất cho việc đảm bảo an toàn giao thông và an toàn kỹ thuật. Hệ thống hạ tầng sau điều chỉnh phải gia tăng khả năng chống chịu và năng lực ứng phó với thiên tai cho toàn bộ khu vực

3.5. Tổ chức không gian

- Những thay đổi chỉ tập trung vào khu vực điều chỉnh cục bộ, đảm bảo không làm phá vỡ cấu trúc không gian chung của đồ án đã được phê duyệt.

- Giữ nguyên các không gian cảnh quan chính, các tuyến hành lang bảo vệ và các khu vực chức năng của đô thị không ảnh hưởng bởi điều chỉnh.

3.6. Phân tích tác động

- Các nội dung điều chỉnh đều được thực hiện theo nguyên tắc kế thừa – không phá vỡ định hướng phát triển không gian, hạ tầng và môi trường của quy hoạch đã được phê duyệt.

- Những nội dung cốt lõi của đồ án gốc tiếp tục được khẳng định và giữ nguyên.

- Điều chỉnh cục bộ chỉ tác động trong phạm vi khu vực xác định, không làm thay đổi mô hình cấu trúc không gian tổng thể của đồ án quy hoạch chung.

- Một số phân khu chức năng được bố trí lại để phù hợp với nhu cầu sử dụng đất hiện tại, nhưng vẫn đảm bảo sự kết nối và tính liên tục với các khu chức năng xung quanh.

- Một số loại đất có sự tăng/giảm cục bộ, song tổng diện tích trong toàn đồ án giữ ổn định, không làm thay đổi chỉ tiêu đất đai cấp trên.

- Các chỉ tiêu mật độ xây dựng, hệ số sử dụng đất, tầng cao... được rà soát theo hướng không vượt quá khung chỉ tiêu được xác định trong đồ án quy hoạch đã duyệt.

- Việc điều chỉnh vẫn đảm bảo yêu cầu về hành lang bảo vệ, cây xanh, thoát nước... nên không làm gia tăng nguy cơ ô nhiễm môi trường.

- Việc điều chỉnh không làm thay đổi định hướng chung về giao thông, cấp điện, cấp nước, thoát nước, thu gom rác thải và PCCC của đồ án.

- Một số tuyến hạ tầng trong khu vực điều chỉnh được bổ sung hoặc dịch chuyển để đảm bảo phù hợp với tổ chức không gian mới, nhưng vẫn đảm bảo kết nối đồng bộ với mạng lưới hạ tầng hiện hữu.

3.7. Đề xuất biện pháp khắc phục các vấn đề mới nảy sinh

Việc điều chỉnh cục bộ quy hoạch là động lực phát triển, nhưng cần đi kèm các giải pháp chủ động đối với các vấn đề phát sinh. Các biện pháp khắc phục cơ bản như sau:

(1) Giải phóng Mặt bằng (GPMB)

Tổ chức công bố công khai, đầy đủ và kịp thời toàn bộ thông tin về quyết định điều chỉnh quy hoạch, phạm vi GPMB, và chính sách bồi thường, hỗ trợ theo quy định của pháp luật. Việc này cần được thực hiện qua nhiều kênh để đảm bảo người dân nắm rõ thông tin, từ đó tạo dựng sự đồng thuận cao nhất trước khi tiến hành GPMB.

(2) Khớp nối và Hoàn thiện Hạ tầng Kỹ thuật

- Xử lý tuyến hạ tầng giao cắt: Lập phương án di dời, đầu nối chi tiết đối với các tuyến hạ tầng kỹ thuật hiện hữu (điện cao thế, đường ống cấp nước, viễn thông). Các phương án kỹ thuật này phải được lập dự toán và triển khai song song, đồng bộ với tiến độ GPMB và thi công tuyến đường, tránh gây gián đoạn dịch vụ thiết yếu và đảm bảo an toàn kỹ thuật.

- Phải đảm bảo hệ thống thoát nước mưa, thoát nước mặt được thiết kế với cao độ hợp lý, không gây cản trở dòng chảy tự nhiên và không gây ngập úng cho các khu dân cư hiện hữu lân cận.

(3) Đối với các Dự án bị ảnh hưởng

- Ban hành văn bản pháp lý nhanh chóng về việc điều chỉnh cục bộ ranh giới, chỉ tiêu, hoặc điểm đầu nối đối với các dự án bị tác động. Điều này tạo điều kiện cho chủ đầu tư tiếp tục triển khai mà không bị gián đoạn về mặt thủ tục.

- Tổ chức cắm mốc quy hoạch ngoài thực địa rõ ràng, đầy đủ, đặc biệt tại ranh giới các đơn vị hành chính cấp xã mới sau sáp nhập. Việc này là cơ sở pháp lý vững chắc, thống nhất cho công tác quản lý xây dựng và đất đai của chính quyền cấp mới.

3.8. Lộ trình và tiến độ thực hiện theo điều chỉnh quy hoạch cục bộ

Sau khi Quyết định phê duyệt điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chung xây dựng xã Nhân Quyền được cấp có thẩm quyền ban hành, Lộ trình triển khai sẽ được phân chia thành 2 giai đoạn chính

Giai đoạn 1:

- Thiết lập cơ sở pháp lý và giải phóng nguồn lực (Dự kiến Quý I - Quý II/2026) Giai đoạn này tập trung vào việc chuyển hóa Quyết định phê duyệt thành công cụ quản lý, tháo gỡ vướng mắc pháp lý ngay lập tức để phục vụ công tác đầu tư cải tạo, xây mới:

- Tổ chức công bố công khai hồ sơ điều chỉnh cục bộ quy hoạch khu vực đến cộng đồng dân cư thôn. Tiến hành cắm mốc quy hoạch ngoài thực địa để xác định rõ chỉ giới đường đỏ các tuyến giao thông quy hoạch, làm căn cứ pháp lý cho công tác quản lý xây dựng.

- Ban hành văn bản chỉ đạo điều chỉnh ranh giới và các chỉ tiêu kỹ thuật đối với các dự án hạ tầng xã hội bị ảnh hưởng, đảm bảo quỹ đất xây dựng trụ sở cơ quan theo đúng bảng tổng hợp điều chỉnh sử dụng đất.

- Sử dụng đồ án đã điều chỉnh làm hành lang pháp lý để thực hiện bồi thường, hỗ trợ đối với diện tích đất nông nghiệp được thu hồi, chuẩn bị mặt bằng sạch cho các dự án trọng điểm.

Giai đoạn 2:

- Triển khai đầu tư và đồng bộ hóa hạ tầng (Dự kiến Quý III/2026 - 2030)
Giai đoạn này là quá trình chuyển hóa định hướng từ quy hoạch cục bộ thành các công trình thực tế dựa trên nền tảng pháp lý đã thiết lập:

- Lập và phê duyệt dự án đầu tư: Khẩn trương lập hồ sơ dự án đầu tư xây dựng Trụ sở UBND xã cũ để phục vụ cho Trường tiểu học và Trường mầm non với tổng diện tích sàn theo tiêu chuẩn. Đảm bảo các chỉ tiêu mật độ xây dựng và tầng cao tuân thủ quy chuẩn kỹ thuật quốc gia.

- Phối hợp chặt chẽ giữa các đơn vị chuyên ngành để thi công hệ thống thoát nước, cấp điện và viễn thông dọc theo các tuyến đường. Mục tiêu là đảm bảo tính kết nối liên tục vào khu hành chính, tránh xung đột về thoát nước và giao thông nội bộ với khu dân cư lân cận.

- Tổ chức nghiệm thu và bàn giao các hạng mục công trình theo từng giai đoạn.

IV. KẾT LUẬN VÀ KIẾN NGHỊ

Việc điều chỉnh cục bộ hồ sơ Quy hoạch chung xây dựng xã Nhân Quyền là cần thiết, phù hợp với nhu cầu phát triển trong giai đoạn 2026–2030 và đáp ứng yêu cầu cập nhật các dự án trọng điểm của thành phố. Nội dung điều chỉnh chỉ tác động trong phạm vi giới hạn, không làm thay đổi tính chất, mục tiêu tổng quát và cấu trúc phát triển không gian của đồ án quy hoạch đã được phê duyệt.

Nội dung điều chỉnh đảm bảo tính khả thi, đáp ứng yêu cầu tổ chức không gian – sử dụng đất – hạ tầng kỹ thuật; tạo cơ sở pháp lý cho công tác chuẩn bị đầu tư, thu hút đầu tư và triển khai các dự án của địa phương.

Để triển khai thực hiện phương án điều chỉnh cục bộ quy hoạch, kính đề nghị Ủy ban nhân dân xã xem xét, quyết định phê duyệt điều chỉnh cục bộ hồ sơ Quy hoạch chung xây dựng xã Nhân Quyền để làm cơ sở triển khai công tác quản lý xây dựng và phát triển trên địa bàn./.