

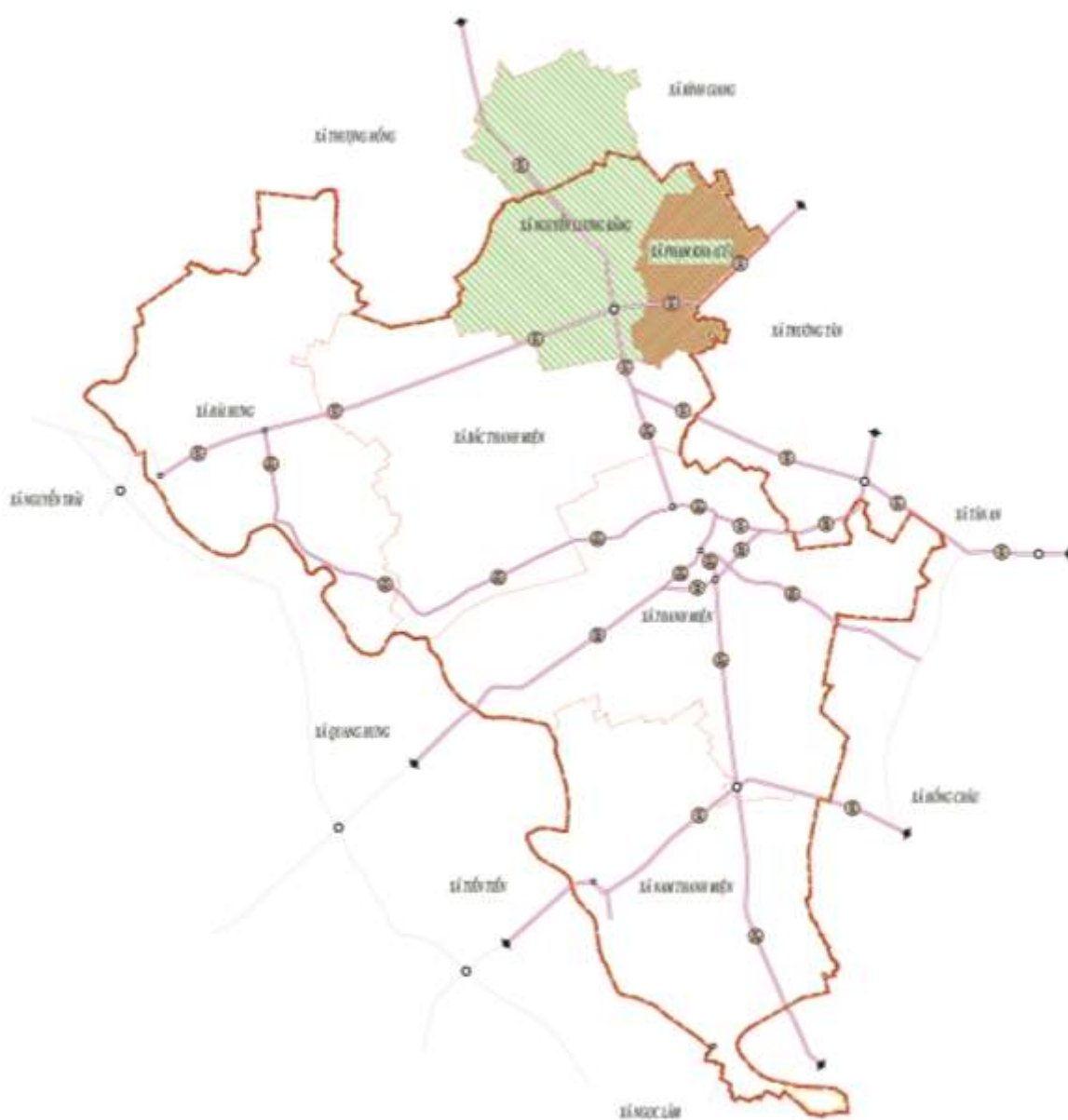


CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG VÀ THƯƠNG MẠI MINH ĐỨC HD
ĐỊA CHỈ: SỐ 147B CHƯỜNG DƯƠNG, PHƯỜNG TÂN HƯNG, THÀNH PHỐ HẢI PHÒNG
SĐT: 0815.018.889

THUYẾT MINH

ĐIỀU CHỈNH CỤC BỘ HỒ SƠ QUY HOẠCH CHUNG XÂY DỰNG XÃ PHẠM KHA, HUYỆN THANH MIỆN, TỈNH HẢI DƯƠNG ĐẾN NĂM 2030

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



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 PHẠM KHA, HUYỆN THANH MIỆN, TỈNH HẢI DƯƠNG
ĐẾN NĂM 2030

(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.....	5
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	6
1.5. Mục tiêu điều chỉnh	6
II. PHẠM VI VÀ NỘI DUNG ĐIỀU CHỈNH CỤC BỘ	7
2.1. Phạm vi và quy mô nghiên cứu.....	7
2.2. Hiện trạng khu vực lập điều chỉnh cục bộ	7
III. NỘI DUNG ĐIỀU CHỈNH CỤ THỂ.....	8
3.1. Điều chỉnh mô hình và cấu trúc đô thị.....	8
3.2. Điều chỉnh sử dụng đất.....	9
3.3. Lợi ích chiến lược của việc điều chỉnh.....	10
3.4. Điều chỉnh hạ tầng kỹ thuật	10
3.5. Tổ chức không gian	11
3.6. Phân tích tác động	11
3.7. Đề xuất biện pháp khắc phục các vấn đề mới nảy sinh.....	11
3.8. Lộ trình và tiến độ thực hiện theo điều chỉnh quy hoạch cục bộ.....	12
IV. KẾT LUẬN VÀ KIẾN NGHỊ.....	13

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

1.1. Sự cần thiết điều chỉnh

- Trong giai đoạn chiến lược 2026–2030, chủ trương lớn của Trung ương về tinh gọn bộ máy theo Nghị quyết số 60-NQ/TW ngày 12/4/2025 đã mang đến sự thay đổi mang tính bước ngoặt đối với tổ chức hành chính địa phương. Xã Nguyễn Lương Bằng chính thức được thành lập trên cơ sở sáp nhập toàn bộ diện tích và dân số của bốn xã cũ: Thanh Tùng, Đoàn Tùng, Phạm Kha và Nhân Quyền. Sự thay đổi mang tính hệ thống về địa giới và cấu trúc hành chính này đặt ra yêu cầu tất yếu và cấp bách là phải rà soát, điều chỉnh toàn diện các đồ án quy hoạch cũ để tương thích với mô hình quản lý của một đơn vị hành chính mới.

Sau khi hợp nhất đã xã Nguyễn Lương Bằng với quy mô vượt trội, đạt mức dân số 33.838 người cùng diện tích tự nhiên 21,78km². Sự gia tăng đột biến về quy mô này đã trực tiếp tạo ra áp lực lớn lên hệ thống hạ tầng xã hội và bộ máy quản lý. Khi soi chiếu vào thực tiễn, đồ án Quy hoạch chung xây dựng xã Phạm Kha đến năm 2030 (được duyệt theo Quyết định số 99/QĐ-UBND ngày 03/4/2024) đã nhanh chóng bộc lộ những tồn tại lớn và điểm nghẽn cản trở sự phát triển. Cụ thể, quy hoạch hiện hữu đang đối mặt với hai rào cản lớn:

- Thứ nhất, hồ sơ quy hoạch cũ được lập trên nền tảng ranh giới trước khi sáp nhập nên không còn đủ tính pháp lý để địa phương lập dự án, phê duyệt và thu hút đầu tư theo định hướng mới.

- Thứ hai, quy hoạch này không còn gắn kết chặt chẽ với phương án Quy hoạch chung của toàn Thành phố trong định hướng tương lai.

Vì vậy, việc lập điều chỉnh cục bộ quy hoạch là yêu cầu mang tính cấp thiết đối với sự phát triển của địa phương. Nếu không kịp thời điều chỉnh để mở rộng không gian xây dựng và tái cấu trúc quỹ đất, địa phương sẽ trực tiếp đối mặt với những trở ngại lớn trong việc bố trí các khu chức năng chính và đảm bảo điều kiện làm việc cho bộ máy mới. Do đó, việc điều chỉnh quy hoạch chính là chìa khóa tháo gỡ vướng mắc, tạo hành lang pháp lý vững chắc để thực hiện chủ trương hiện đại hóa của Thành phố, đưa xã Nguyễn Lương Bằng phát triển xứng tầm với quy mô và vị thế 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 Thanh Miện, tỉnh Hải Dương đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2050 (điều chỉnh lần 2);

- Quyết định số 99/QĐ-UBND, ngày 03/4/2024 của UBND tỉnh Hải Dương về việc phê duyệt Quy hoạch chung xây dựng xã Phạm Kha, huyện Thanh Miện, tỉnh Hải Dương đến năm 2030;

- Quyết định số 5127/QĐ-UBND, ngày 18/12/2025 của Chủ tịch UBND thành phố Hải Phòng về việc điều chuyển cơ sở nhà, đất là trụ sở UBND xã Phạm Kha (cũ) cho Trường Tiểu học Phạm Kha.

- 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.

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

Mặc dù hồ sơ Quy hoạch chung xây dựng xã Phạm Kha đến năm 2030 đã được phê duyệt tại Quyết định số 99/QĐ-UBND ngày 03/4/2024, thực tiễn triển khai các dự án theo đồ án này sau gần 2 năm – đặc biệt là các dự án phát triển cơ sở hạ tầng khung và khu chức năng mới – hầu như 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 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 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 đô thị, đất dịch vụ và ranh giới các khu chức năng – sao cho tương thích hoàn toàn với thực tiễn của đơn vị hành chính mới. Quá trình điều chỉnh này gắn liền với sự thay đổi về tổ chức hành chính không chỉ giúp tháo gỡ ách tắc hiện tại, mà còn 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 các xã cũ (Thanh Tùng, Đoàn Tùng, Nhân Quyền, Phạm Kha) 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 Phạm Kha 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. Việc điều chỉnh giúp tháo gỡ tình trạng thiếu căn cứ pháp lý trong việc phân bổ vốn ngân sách, tạo điều kiện thuận lợi để địa phương 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

2.1.1. Phạm vi nghiên cứu

Phạm vi nghiên cứu Khu vực điều chỉnh cục bộ quy hoạch được xác định tại trung tâm hành chính hiện hữu của xã Phạm Kha (cũ), nay thuộc thôn Đỗ Hạ, xã Nguyễn Lương Bằng. Khu vực điều chỉnh có vị trí tiếp giáp cụ thể như sau:

- Phía Bắc: Tiếp giáp khu dân cư hiện hữu của thôn Đỗ Hạ.
- Phía Nam: Giáp với đường tỉnh 393 (ĐT 393).
- Phía Đông và phía Tây: Tiếp giáp với các khu vực đất nông nghiệp

2.1.2. Quy mô diện tích

Quy mô diện tích liên quan đến khu vực lập điều chỉnh cục bộ quy hoạch khoảng 4,41 ha.

Phạm vi này bao gồm quỹ đất hiện hữu của Trụ sở UBND xã (cũ), Trường Tiểu học, Trường Mầm non, sân thể thao xã và các công trình hạ tầng đi kèm

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 Phạm Kha (thôn Đỗ Hạ), bao gồm các khu chức năng chính:

- Đất công trình sự nghiệp và hành chính: Hiện trạng bao gồm Trụ sở làm việc của Đảng ủy, HĐND, UBND xã Phạm Kha (cũ).
- Đất giáo dục: Hiện trạng bao gồm phạm vi quỹ đất của Trường Tiểu học và Trường Mầm non đang hoạt động
- Đất hạ tầng bưu chính viễn thông: Hiện trạng có bố trí quỹ đất dành cho điểm Bưu điện văn hóa xã và cột phát sóng bưu chính,,.
- Đất thể dục thể thao:
- Các loại đất khác: Tỷ lệ nhỏ diện tích còn lại là đất giao thông nội đồng, thủy lợi và hành lang bảo vệ các công trình hạ tầng.

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 kết nối trực tiếp với ĐT393. 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 Phạm Kha vẫn được giữ nguyên theo định hướng các đồ án đã phê duyệt. Việc điều chỉnh cục bộ tại thôn Đỗ Hạ 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 tại thôn Đỗ Hạ 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 Phạm Kha, Quy hoạch vùng huyện Thanh Miện với Quy hoạch chung thành phố Hải Phòng (đang rà soát, cập nhật) và Quy hoạch tỉnh Hải Dương.

- 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 Thanh Miện, 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 tuân thủ chặt chẽ khuôn khổ điều chỉnh cục bộ theo Điều 46 Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn số 47/2024/QH15. Với quy mô điều chỉnh hẹp, phương án này chỉ tập trung xử lý trong một phạm vi giới hạn, hoàn toàn không làm thay đổi tính chất, chức năng tổng thể hay định hướng phát triển không gian vùng. Diện tích điều chỉnh này là rất nhỏ so với tổng quy mô của xã, đảm bảo không làm thay đổi cơ cấu chỉ tiêu đất đai của đồ án đã được phê duyệt và không vượt phạm vi quy hoạch cấp trên.

Cụ thể, việc tái cơ cấu quỹ đất trong phạm vi được thực hiện như sau:

- Đối với Trường Tiểu học: Điều chỉnh chuyển đổi toàn bộ 0,46 ha diện tích đất hiện trạng của trụ sở UBND xã Phạm Kha cũ (CQ-1) thành đất giáo dục cho trường Tiểu học. Đồng thời, hủy bỏ phần diện tích quy hoạch mở rộng trụ sở UBND xã trước đây (0,39 ha, ký hiệu CQ-1.1) để chuyển trả lại hiện trạng đất mặt nước. Phần diện tích quy hoạch mở rộng Trường Tiểu học về phía Đông đã phê duyệt trước đó (1,08 ha) cũng được điều chỉnh trả lại hiện trạng đất nông nghiệp. Tổng diện tích quỹ đất của Trường Tiểu học sau điều chỉnh được chuẩn hóa là 1,11 ha.

- Đối với Trường Mầm non và Sân thể thao: Tiến hành mở rộng trường Mầm non về phía Nam thêm 0,3 ha, lấy từ một phần diện tích sân thể thao của xã (ĐTT-1). Phần diện tích đã quy hoạch mở rộng trường Mầm non trước đây (0,15 ha, ký hiệu GD-3.1) được điều chỉnh chuyển trả lại hiện trạng đất mặt nước. Sau điều chỉnh, tổng diện tích Trường Mầm non đạt 1,0 ha. Phần diện tích sân thể thao hiện trạng còn lại của xã Phạm Kha (0,68 ha) được chuyển đổi công năng thành sân thể thao cấp thôn (ĐTT-1).

- Phương án điều chỉnh này mang tính khả thi cao vì chủ yếu được thực hiện trên quỹ đất công đã được phê duyệt trong quy hoạch trước đó. Do không tiến hành thu hồi đất ở, việc điều chỉnh không làm ảnh hưởng tới các khu dân cư tập trung, không làm xáo trộn cấu trúc dân cư, không phát sinh nhu cầu tái định cư và hoàn toàn không gây ảnh hưởng đến tổ chức hạ tầng xã hội.

- Mạng lưới đất công cộng, dịch vụ đô thị, hạ tầng kỹ thuật và các khu chức năng khác vẫn được giữ nguyên, không tạo thêm khu chức năng mới. Toàn bộ các

chỉ tiêu đất đai cốt lõi đã được xác lập theo nội dung quy hoạch trước đây đều được bảo toàn nguyên vẹn, qua đó khẳng định tính kế thừa và ổn định tuyệt đối của đồ án quy hoạch

Bảng: Tổng hợp điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất

TT	HẠNG MỤC	QH đã duyệt (đến năm 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	507,85	507,85	507,85	0,00
I	Đất nông nghiệp	367,33	340,05	341,67	1,62
1	Đất sản xuất nông nghiệp	290,40	269,02	270,10	1,08
2	Đất nuôi trồng thủy sản	69,98	64,08	64,62	0,54
II	Đất xây dựng	117,59	147,93	146,31	-1,62
2	Đất công cộng	3,46	7,05	5,73	-1,32
2.1	Đất xây dựng trụ sở cơ quan	0,46	0,85	0,00	-0,85
2.3	Đất xây dựng cơ sở giáo dục và đào tạo	2,09	4,31	3,84	-0,47
4	Đất thể dục thể thao	1,10	1,82	1,52	-0,30
III	Đất Khác	22,93	19,87	19,87	0,00

3.3. Lợi ích chiến lược của việc điều chỉnh

Việc điều chỉnh cục bộ quy hoạch đóng vai trò then chốt trong việc tạo lập sự đồng bộ tuyệt đối giữa định hướng phát triển của xã Phạm Kha với Nghị quyết của Quốc hội. Việc điều chỉnh giúp giải quyết những mâu thuẫn từ các đồ án quy hoạch cũ, qua đó tháo gỡ triệt để các rào cản pháp lý trong công tác giải phóng mặt bằng và phân bổ ngân sách đầu tư. Là tiền đề vững chắc đảm bảo các dự án xây dựng mới, cải tạo và sửa chữa cơ sở giáo dục được triển khai thông suốt, bám sát lộ trình chiến lược giai đoạn 2026–2030

Bên cạnh đó, phương án điều chỉnh mang lại hiệu quả cao trong việc tối ưu hóa và sử dụng hợp lý quỹ đất cùng tài sản công trên địa bàn sau quá trình sắp xếp, hợp nhất các đơn vị hành chính cấp xã. Thông qua việc tái cơ cấu không gian, địa phương, chuẩn hóa các tiêu chí về diện tích và công năng cho hệ thống giáo dục nhằm đáp ứng đầy đủ các chuẩn quốc gia về Quy hoạch.

Việc điều chỉnh là công cụ pháp lý quan trọng, làm đòn bẩy đưa địa phương vươn tới các tiêu chuẩn xây dựng 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 chính 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 Phạm Kha 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 Phạm Kha 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 Phạm Kha để làm cơ sở triển khai công tác quản lý xây dựng và phát triển trên địa bàn./.