



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

THUYẾT MINH

ĐIỀU CHỈNH CỤC BỘ QUY HOẠCH CHUNG XÂY DỰNG
XÃ ĐỒNG QUANG, HUYỆN GIA LỘC ĐẾN NĂM 2030
(Nay thuộc xã Trường Tân, 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 QUY HOẠCH CHUNG XÂY DỰNG
XÃ ĐỒNG QUANG, HUYỆN GIA LỘC ĐẾN NĂM 2030
(*Nay thuộc xã Trường Tân, thành phố Hải Phòng*)

ĐƠN VỊ TƯ VẤN

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

MỤC LỤC

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.....	6
1.4. Tình hình triển khai quy hoạch chung xã đã được phê duyệt.....	6
1.5. Mục tiêu điều chỉnh	7
2.1. Phạm vi nghiên cứu tổng thể	7
2.2. Hiện trạng khu vực lập điều chỉnh cục bộ	7
2.2.1. Hiện trạng sử dụng đất	7
2.2.2. Hiện trạng hạ tầng kỹ thuật	8
3.1. Điều chỉnh mạng lưới giao thông.....	8
3.1.1. Nguyên tắc điều chỉnh	8
3.1.2. Tính liên tục của quy hoạch điều chỉnh	9
3.1.3. Tính đồng bộ.....	9
3.2. Điều chỉnh sử dụng đất.....	9
3.2.1. Điều chỉnh tại vị trí 1.....	9
3.2.2. Điều chỉnh tại vị trí 2.....	Error! Bookmark not defined.
3.2.3. Cân đối cơ cấu sử dụng đất.....	10
3.2.4. Các nội dung giữ nguyên.....	10
3.3. Hiệu quả và lợi ích của phương án điều chỉnh.....	11
3.4. Điều chỉnh hạ tầng kỹ thuật	11
3.5. Tổ chức không gian	12
3.6. Phân tích tác động.....	12
3.7. Biện pháp xử lý các vấn đề phát sinh.....	13
3.7.1. Bồi thường, hỗ trợ và giải phóng mặt bằng.....	13
3.7.2. Khớp nối hạ tầng kỹ thuật	13
3.7.3. Quản lý sau điều chỉnh.....	13
3.8. Lộ trình và tiến độ thực hiện.....	14

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

1.1. Sự cần thiết điều chỉnh:

Sau khi hình thành xã Trường Tân, nhu cầu kết nối giữa các khu dân cư, công trình công cộng và các trục giao thông chính trên địa bàn xã Đồng Quang cũ có nhiều thay đổi. Qua rà soát, một số tuyến đường theo quy hoạch đã được phê duyệt chưa đáp ứng đầy đủ yêu cầu đi lại, tổ chức giao thông và phát triển không gian trong giai đoạn hiện nay, cần được cập nhật để nâng cao tính khả thi của đồ án.

Tại khu vực trung tâm, quy mô mặt đường theo quy hoạch cũ còn hạn chế, chưa thuận lợi cho phương tiện lưu thông hai chiều, tránh xe và tiếp cận các khu dân cư dọc tuyến. Mở rộng mặt đường lên 7,5 m và 9,0 m sẽ cải thiện năng lực thông hành, tăng mức độ an toàn giao thông, đồng thời tạo điều kiện bố trí đồng bộ thoát nước, chiếu sáng và các tuyến hạ tầng kỹ thuật.

Đối với khu vực gần khu dân cư mới Đồng Quang - Đức Xương, mạng lưới giao thông hiện trạng còn thiếu tuyến liên kết trực tiếp giữa khu dân cư với công trình công cộng và các đường trục. Bổ sung tuyến đường mới sẽ rút ngắn cự ly đi lại, phân bổ lại lưu lượng trên các tuyến hiện có và nâng cao khả năng tiếp cận của phương tiện cứu hỏa, cứu nạn, thu gom rác và các dịch vụ thiết yếu.

Các nội dung điều chỉnh chỉ tập trung hoàn thiện mạng lưới giao thông tại 03 vị trí, không làm thay đổi cấu trúc không gian, tính chất, mục tiêu và định hướng phát triển tổng thể của quy hoạch chung. Phần đất chịu ảnh hưởng được rà soát, cân đối trong phạm vi điều chỉnh và được xác định cụ thể tại mục quy hoạch sử dụng đất.

Hồ sơ điều chỉnh sau khi được phê duyệt sẽ là cơ sở xác định chỉ giới đường đỏ, quản lý quỹ đất dành cho giao thông, tổ chức bồi thường, giải phóng mặt bằng, lập dự án đầu tư và từng bước hoàn thiện hệ thống giao thông đồng bộ, an toàn trên địa bàn xã Trường Tân.

1.2. Căn cứ pháp lý:

1.2.1. Văn bản pháp luật

- Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn số 47/2024/QH15 ngày 26/11/2024; Luật số 144/2025/QH15 ngày 11/12/2025 sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn;

- Luật Xây dựng số 135/2025/QH15 ngày 10/12/2025. Trường hợp hồ sơ trình, phê duyệt trước ngày Luật này có hiệu lực thì áp dụng Luật Xây dựng số 50/2014/QH13 và Luật số 62/2020/QH14 sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng;

- Luật Đất đai số 31/2024/QH15 ngày 18/01/2024; Luật số 43/2024/QH15 ngày 29/6/2024 sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đất đai và các luật có liên quan;

- Luật Bảo vệ môi trường số 72/2020/QH14 ngày 17/11/2020; Luật số 146/2025/QH15 ngày 11/12/2025 sửa đổi, bổ sung một số điều của 15 luật trong lĩnh vực nông nghiệp và môi trường;

- 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 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; Nghị định số 34/2026/NĐ-CP ngày 22/01/2026 sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 178/2025/NĐ-CP;

- Nghị định số 102/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai; Nghị định số 226/2025/NĐ-CP ngày 15/8/2025 sửa đổi, bổ sung một số nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai;

- Nghị định số 08/2022/NĐ-CP ngày 10/01/2022 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Bảo vệ môi trường; Nghị định số 05/2025/NĐ-CP ngày 06/01/2025 và Nghị định số 48/2026/NĐ-CP ngày 29/01/2026 sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 08/2022/NĐ-CP;

- Nghị định số 217/2026/NĐ-CP ngày 19/6/2026 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Xây dựng về quản lý hoạt động xây dựng;

- 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;

- Thông tư số 43/2025/TT-BXD ngày 09/12/2025 sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 16/2025/TT-BXD;

- Các văn bản quy phạm pháp luật hiện hành khác có liên quan.

1.2.2. Các quy chuẩn, tiêu chuẩn

- QCVN 01:2021/BXD - Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Quy hoạch xây dựng;

- QCVN 07:2023/BXD - Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật, ban hành kèm theo Thông tư số 15/2023/TT-BXD ngày 29/12/2023 của Bộ Xây dựng;

- QCVN 06:2022/BXD - Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về An toàn cháy cho nhà và công trình và các sửa đổi, bổ sung hiện hành;

- TCVN 9257:2012 - Quy hoạch xây dựng nông thôn - Tiêu chuẩn thiết kế;

- Các quy chuẩn, tiêu chuẩn kỹ thuật chuyên ngành hiện hành khác có liên quan đến giao thông, cấp nước, thoát nước, cấp điện, chiếu sáng, cây xanh, quản lý chất thải rắn và bảo vệ môi trường.

1.2.3. Các văn bản, tài liệu liên quan

- Nghị quyết số 202/2025/QH15 ngày 12/6/2025 của Quốc hội về việc sắp xếp đơn vị hành chính cấp tỉnh;

- Nghị quyết số 1669/NQ-UBTVQH15 ngày 16/6/2025 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về việc sắp xếp các đơn vị hành chính cấp xã của thành phố Hải Phòng năm 2025;

- Quyết định số 1639/QĐ-TTg ngày 19/12/2023 của Thủ tướng Chính phủ 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 UBND thành phố Hải Phòng;

- Quyết định số 3575/QĐ-UBND ngày 31/12/2024 của UBND tỉnh Hải Dương về việc phê duyệt Điều chỉnh Quy hoạch xây dựng vùng huyện Gia Lộc, tỉnh Hải Dương đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2050 (điều chỉnh lần 2);

- Quyết định số 2240/QĐ-UBND ngày 22/8/2022 của UBND huyện Gia Lộc về việc phê duyệt Quy hoạch chung xây dựng xã Đồng Quang, huyện Gia Lộc, tỉnh Hải Dương đến năm 2030; Quyết định số 392/QĐ-UBND ngày 17/3/2026 của UBND xã Trường Tân phê duyệt Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chung xây dựng xã Đồng Quang, huyện Gia Lộc đến năm 2030;

- Các hồ sơ khảo sát hiện trạng, bản đồ địa hình, bản đồ địa chính, số liệu quản lý đất đai, dân cư, hạ tầng kỹ thuật và các tài liệu pháp lý có liên quan do địa phương cung cấp.

1.3. Căn cứ thực tiễn

Tuyến đường khu trung tâm là tuyến giao thông quan trọng, phục vụ nhu cầu đi lại của khu dân cư, kết nối các khu vực sản xuất và công trình công cộng. Qua quá trình khai thác, quy mô mặt đường hiện tại chưa đáp ứng tốt nhu cầu lưu thông hai chiều, tránh xe và xu hướng gia tăng phương tiện, nhất là tại các đoạn đi qua khu dân cư.

Tại khu vực gần khu dân cư mới, mạng lưới giao thông còn thiếu tuyến liên kết trực tiếp giữa khu dân cư, công trình công cộng và trục giao thông chính. Một số khu vực vẫn phụ thuộc vào các tuyến đường nhỏ, khả năng tiếp cận của phương tiện cứu hỏa, cứu nạn, thu gom rác và dịch vụ thiết yếu còn hạn chế. Bổ sung tuyến đường mới sẽ tạo mạng lưới liên thông, rút ngắn cự ly đi lại và phân bổ hợp lý lưu lượng giao thông.

Phạm vi điều chỉnh đi qua một phần đất nông nghiệp, đất ở và các dải đất ven đường. Vì vậy, cần xác định cụ thể hướng tuyến, chỉ giới đường đỏ và phạm vi đất giao thông trong hồ sơ quy hoạch, làm cơ sở quản lý đất đai, chuẩn bị đầu tư và tổ chức giải phóng mặt bằng.

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

Quy hoạch chung xây dựng xã Đồng Quang được UBND huyện Gia Lộc phê duyệt tại Quyết định số 2240/QĐ-UBND ngày 22/8/2022 và đã được điều chỉnh cục bộ tại Quyết định số 392/QĐ-UBND ngày 17/3/2026.

Các định hướng chủ yếu về tổ chức không gian, dân cư, công trình công cộng và hạ tầng kỹ thuật tiếp tục được kế thừa. Tuy nhiên, quá trình quản lý và khai thác thực tế cho thấy một số đoạn đường chưa đáp ứng yêu cầu kết nối và năng lực phục vụ. Nội dung điều chỉnh lần này chỉ tập trung mở rộng tuyến đường hiện trạng và bổ sung tuyến đường mới, không ảnh hưởng đến các nội dung đã được phê duyệt ngoài phạm vi nghiên cứu.

1.5. Mục tiêu điều chỉnh

Nâng cao năng lực thông hành và mức độ an toàn của tuyến đường hiện trạng.

Bổ sung tuyến đường kết nối, hoàn thiện mạng lưới giao thông giữa khu dân cư, công trình công cộng và trục giao thông chính.

Xác định rõ tim tuyến, chỉ giới đường đỏ, mặt cắt ngang và phạm vi đất giao thông, làm cơ sở quản lý và lập dự án đầu tư.

Bảo đảm khớp nối đồng bộ giữa giao thông với thoát nước, thủy lợi, cấp điện, cấp nước, chiếu sáng và thông tin liên lạc.

Hạn chế ảnh hưởng đến khu dân cư, đất sản xuất và các công trình hiện hữu; không làm thay đổi tính chất, mục tiêu và định hướng phát triển tổng thể của đồ án.

II. PHẠM VI VÀ NỘI DUNG ĐIỀU CHỈNH CỤC BỘ

2.1. Phạm vi nghiên cứu tổng thể

Phạm vi điều chỉnh cục bộ gồm 03 vị trí thuộc địa bàn xã Đồng Quang trước đây, nay thuộc xã Trường Tân, thành phố Hải Phòng. Ranh giới cụ thể được xác định trên các bản vẽ QH-01 và QH-02.

Vị trí 1: Điều chỉnh mở rộng tuyến đường theo hướng tuyến đã được phê duyệt, nâng bề rộng mặt đường từ 5,5 m lên 7,5 m. Phạm vi nền đường, lề đường, rãnh thoát nước và các công trình hạ tầng kỹ thuật được xác định đồng bộ trong hồ sơ quy hoạch và cụ thể hóa ở bước lập dự án.

Vị trí 2: Bổ sung tuyến đường kết nối từ khu vực nút giao với tuyến 38B vào khu dân cư và công trình công cộng theo hướng tuyến thể hiện trên bản vẽ. Quy mô mặt cắt được xác định phù hợp với chỉ tiêu đường thôn của đồ án đã duyệt và điều kiện thực tế khu vực.

Vị trí 3: Điều chỉnh mở rộng tuyến đường theo hướng tuyến đã được phê duyệt, nâng bề rộng mặt đường từ 7,5 m lên 9,0 m. Phạm vi nền đường, lề đường, rãnh thoát nước và các công trình hạ tầng kỹ thuật được xác định đồng bộ trong hồ sơ quy hoạch và cụ thể hóa ở bước lập dự án.

Các tuyến đường, khu chức năng và hệ thống hạ tầng ngoài phạm vi 03 vị trí tiếp tục thực hiện theo Quy hoạch chung xây dựng xã Đồng Quang và các hồ sơ điều chỉnh đã được phê duyệt.

2.2. Hiện trạng khu vực lập điều chỉnh cục bộ

2.2.1. Hiện trạng sử dụng đất

Phạm vi nghiên cứu chủ yếu gồm đất giao thông hiện hữu, đất trồng lúa, đất nuôi trồng thủy sản, một phần đất ở và các dải đất ven đường.

Vị trí 1 là tuyến đường đã hình thành, mặt đường hiện trạng khoảng 5,5 m. Một số đoạn có lề hẹp, thoát nước và hành lang hạ tầng kỹ thuật chưa đồng bộ. Hai bên tuyến gồm khu dân cư, đất nông nghiệp và các khu chức năng theo quy hoạch.

Vị trí 2 hiện gồm đường nhỏ, đất nông nghiệp và một phần diện tích tiếp giáp khu dân cư, công trình công cộng. Hướng tuyến đề xuất tạo kết nối trực tiếp với tuyến 38B và mạng đường hiện hữu, góp phần hoàn thiện cấu trúc giao thông khu vực.

Vị trí 3 là tuyến đường đã hình thành, mặt đường hiện trạng khoảng 7,5 m. Một số đoạn có lề hẹp, thoát nước và hành lang hạ tầng kỹ thuật chưa đồng bộ. Hai bên tuyến gồm khu dân cư, đất nông nghiệp và các khu chức năng theo quy hoạch.

Trước khi triển khai dự án cần đo đạc, xác định chính xác ranh giới thửa đất, công trình, nương thủy lợi và tài sản bị ảnh hưởng. Phạm vi thu hồi đất được xác định theo chỉ giới đường đỏ, hồ sơ địa chính và dự án được cấp có thẩm quyền phê duyệt.

Quá trình đầu tư phải duy trì giao thông dân sinh, bảo đảm hoạt động sản xuất và khả năng tiêu thoát nước; đồng thời thực hiện đầy đủ thủ tục về đất đai, bồi thường, hỗ trợ và chuyển mục đích sử dụng đất.

2.2.2. Hiện trạng hạ tầng kỹ thuật

Giao thông: Các tuyến giao thông được mở rộng trên cơ sở đường hiện có. Trục đường mới được bổ sung theo hướng tuyến quy hoạch; các nút giao, bán kính đường cong, tầm nhìn và điểm đầu nối phải bảo đảm an toàn giao thông.

Thoát nước và thủy lợi: Hiện trạng chủ yếu thoát theo nương, rãnh và địa hình tự nhiên. Khi mở rộng hoặc xây dựng đường phải hoàn trả, cải tạo nương, cống ngang và rãnh dọc, không làm chia cắt dòng chảy hoặc gây ngập úng khu dân cư, đất canh tác.

Cấp điện, cấp nước và thông tin liên lạc: Rà soát vị trí cột điện, đường dây, đường ống và cáp hiện hữu trong phạm vi chỉ giới; lập phương án bảo vệ, di chuyển hoặc hạ ngầm phù hợp với điều kiện đầu tư.

Chiếu sáng, cây xanh và an toàn giao thông: Bổ sung hệ thống chiếu sáng, biển báo, sơn kẻ đường và các giải pháp bảo vệ người đi bộ tại khu dân cư, nút giao và khu vực công trình công cộng. Cây xanh phải được bố trí phù hợp, không làm hạn chế tầm nhìn giao thông.

III. NỘI DUNG ĐIỀU CHỈNH CỤ THỂ

3.1. Điều chỉnh mạng lưới giao thông

3.1.1. Nguyên tắc điều chỉnh

Ưu tiên hoàn thiện và nâng cao năng lực của mạng lưới giao thông hiện có; tăng khả năng kết nối giữa các khu dân cư, công trình công cộng và trục giao thông chính.

Hướng tuyến và quy mô đường phải phù hợp với địa hình, hiện trạng sử dụng đất và khả năng đầu tư; hạn chế tối đa ảnh hưởng đến nhà ở, đất sản xuất, công trình thủy lợi và hệ thống hạ tầng kỹ thuật.

Phương án điều chỉnh phải bảo đảm giao thông liên tục, an toàn, không tạo điểm nghẽn, điểm cắt hoặc nút giao bất hợp lý; đồng thời thuận lợi cho phương tiện cứu hỏa, cứu nạn và các dịch vụ thiết yếu.

3.1.2. Tính liên tục của quy hoạch điều chỉnh

Hồ sơ điều chỉnh kế thừa định hướng giao thông và tổ chức không gian của Quy hoạch chung xây dựng xã Đồng Quang đã được phê duyệt. Nội dung cập nhật chỉ làm thay đổi quy mô và hướng tuyến trong phạm vi 03 vị trí xác định.

Tổng diện tích tự nhiên, tính chất, mục tiêu và cấu trúc phát triển chung của đồ án không thay đổi. Phần diện tích tăng thêm cho giao thông được cân đối từ các loại đất nằm trong phạm vi mở rộng và xây dựng tuyến.

Các nội dung đã được phê duyệt tại Quyết định số 392/QĐ-UBND ngày 17/3/2026 tiếp tục giữ nguyên, trừ phần ranh giới chịu tác động trực tiếp của 02 tuyến đường điều chỉnh.

3.1.3. Tính đồng bộ

Tim tuyến, chỉ giới đường đỏ, mặt cắt ngang và các điểm đầu nối phải được thể hiện thống nhất giữa bản vẽ quy hoạch, hồ sơ địa chính và dự án đầu tư.

Tuyến đường sau mở rộng phải chuyên tiếp êm thuận với các đoạn đường hiện trạng, nút giao và lối ra vào công trình hai bên tuyến; hạn chế tạo chênh lệch cao độ hoặc thu hẹp đột ngột.

Tuyến đường mới phải kết nối liên tục với mạng đường hiện hữu, phục vụ thuận lợi khu dân cư và công trình công cộng, không hình thành đoạn cắt hoặc gây chia cắt không gian sản xuất.

Hệ thống thoát nước, thủy lợi, cấp điện, cấp nước, viễn thông, chiếu sáng và an toàn giao thông phải được thiết kế đồng bộ với công trình đường, hạn chế đào xới nhiều lần sau khi hoàn thành.

Quá trình thi công phải duy trì lối đi cho người dân, phương tiện sản xuất và hoạt động của các công trình lân cận; có biện pháp phân luồng, cảnh báo và bảo đảm an toàn.

3.2. Điều chỉnh sử dụng đất

Điều chỉnh sử dụng đất phát sinh từ nhu cầu mở rộng tuyến đường hiện trạng và bổ sung tuyến đường mới. Tổng diện tích tự nhiên của đồ án là 520,99 ha, không thay đổi sau điều chỉnh.

Theo bảng tổng hợp sử dụng đất, đất giao thông tăng 0,31 ha, từ 52,55 ha lên 52,86 ha. Phần diện tích bổ sung được chuyển từ đất trồng lúa, đất nuôi trồng thủy sản và đất ở nằm trong phạm vi chỉ giới đường đỏ.

3.2.1. Các vị trí điều chỉnh cục bộ

a. Vị trí 1

Mở rộng mặt đường từ 5,5 m lên 7,5 m; cập nhật ranh giới đất giao thông theo phạm vi mở rộng thể hiện trên bản vẽ quy hoạch.

Lề đường, thoát nước, chiếu sáng và hành lang hạ tầng kỹ thuật được bố trí đồng bộ. Diện tích thu hồi cụ thể được xác định trên cơ sở đo đạc, hồ sơ địa chính và dự án đầu tư được phê duyệt.

b. Vị trí 2

Bổ sung tuyến đường mới theo hướng tuyến trên bản vẽ QH-02, kết nối với tuyến 38B và mạng đường khu dân cư.

Mặt cắt cụ thể được xác định ở bước lập dự án, trên nguyên tắc bảo đảm mặt đường tối thiểu 7,5 m, có lề đường hoặc vỉa hè, thoát nước và các hạng mục an toàn giao thông phù hợp với điều kiện khu vực.

c. Vị trí 3

Mở rộng mặt đường từ 7,5 m lên 9,0 m; cập nhật ranh giới đất giao thông theo phạm vi mở rộng thể hiện trên bản vẽ quy hoạch.

Lề đường, thoát nước, chiếu sáng và hành lang hạ tầng kỹ thuật được bố trí đồng bộ. Diện tích thu hồi cụ thể được xác định trên cơ sở đo đạc, hồ sơ địa chính và dự án đầu tư được phê duyệt.

3.2.2. Cân đối cơ cấu sử dụng đất

Đất nông nghiệp giảm 0,28 ha, từ 306,62 ha xuống 306,34 ha; trong đó đất trồng lúa giảm 0,22 ha và đất nuôi trồng thủy sản giảm 0,06 ha.

Đất ở giảm 0,03 ha, từ 81,11 ha xuống 81,08 ha.

Đất hạ tầng kỹ thuật tăng 0,31 ha, từ 61,57 ha lên 61,88 ha; toàn bộ phần tăng thuộc đất giao thông.

Tổng diện tích đất xây dựng tăng 0,28 ha, từ 182,00 ha lên 182,28 ha.

Tổng diện tích tự nhiên và diện tích đất khác không thay đổi.

Số liệu phải được cập nhật thống nhất trong bảng tổng hợp sử dụng đất, bản vẽ QH-02, hồ sơ địa chính và cơ sở dữ liệu quản lý đất đai.

3.2.3. Các nội dung giữ nguyên

Các nội dung ngoài phạm vi 03 vị trí tiếp tục thực hiện theo Quy hoạch chung xây dựng xã Đồng Quang và hồ sơ điều chỉnh cục bộ đã được phê duyệt tại Quyết định số 392/QĐ-UBND ngày 17/3/2026.

Các định hướng về dân cư, công trình công cộng, sản xuất, cảnh quan và hệ thống hạ tầng không chịu tác động trực tiếp của 02 tuyến đường được giữ nguyên.

Bảng: Tổng hợp điều chỉnh sử dụng đất

TT	HẠNG MỤC	Điều chỉnh cục bộ (Lần 1)		Điều chỉnh cục bộ (Lần 2)		
		Quy hoạch	Tỷ lệ	Chênh lệch	Quy hoạch	Tỷ lệ
		ha	%	ha	ha	%
	Tổng diện tích tự nhiên	520,99	100	0	520,99	100
I	Đất nông nghiệp	306,62	58,85	-0,28	306,34	58,80
1	Đất trồng lúa	193,23	37,09	-0,22	193,01	37,05

2	Đất trồng trọt khác	17,48	3,36	0	17,48	3,36
3	Đất nuôi trồng thủy sản	95,91	18,41	-0,06	95,85	18,40
4	Đất nông nghiệp khác	0	0,00	0	0	0,00
II	Đất xây dựng	182	34,93	0,28	182,28	34,99
1	Đất ở	81,11	15,57	-0,03	81,08	15,56
2	Đất hạ tầng kỹ thuật	61,57	11,82	0,31	61,88	11,88
	<i>Đất giao thông</i>	<i>52,55</i>	<i>10,09</i>	<i>0,31</i>	<i>52,86</i>	<i>10,15</i>
III	Đất khác	32,37	6,21	0	32,37	6,21

3.3. Hiệu quả và lợi ích của phương án điều chỉnh

Mở rộng tuyến đường hiện trạng góp phần nâng cao năng lực thông hành, cải thiện điều kiện lưu thông hai chiều và tăng mức độ an toàn tại các đoạn qua khu dân cư. Mặt cắt đường được điều chỉnh hợp lý còn tạo điều kiện bố trí đồng bộ hệ thống thoát nước, chiếu sáng, biển báo và các công trình hạ tầng kỹ thuật dọc tuyến.

Tuyến đường mới sau khi được bổ sung sẽ hoàn thiện mạng lưới giao thông liên thông, rút ngắn cự ly kết nối từ khu dân cư và công trình công cộng đến tuyến 38B. Khả năng tiếp cận của phương tiện cứu hỏa, cứu nạn, thu gom chất thải và các dịch vụ thiết yếu nhờ đó được cải thiện rõ rệt.

Hai tuyến đường còn tạo điều kiện chỉnh trang không gian khu dân cư, hoàn thiện các mặt tiếp cận và nâng cao hiệu quả khai thác quỹ đất hai bên tuyến. Hệ thống hạ tầng kỹ thuật có thể được đầu tư đồng bộ theo công trình giao thông, hạn chế tình trạng cải tạo riêng lẻ và đào xới nhiều lần.

Phạm vi đất chịu ảnh hưởng được xác định theo hướng tuyến phù hợp, ưu tiên tận dụng đường hiện có và hạn chế tác động đến đất sản xuất, nhà ở, công trình kiên cố và hệ thống thủy lợi. Những ảnh hưởng phát sinh có thể kiểm soát thông qua giải pháp thiết kế, bồi thường, hỗ trợ và tổ chức thi công theo từng đoạn.

Hồ sơ điều chỉnh sau khi được phê duyệt là cơ sở để xác định tim tuyến, chỉ giới đường đỏ, quản lý quỹ đất giao thông, lập dự án đầu tư và thực hiện các thủ tục đất đai, bồi thường, giải phóng mặt bằng theo quy định.

3.4. Điều chỉnh hạ tầng kỹ thuật

Giao thông: Cụ thể hóa tim tuyến, chỉ giới đường đỏ, mặt cắt ngang, cao độ thiết kế, bán kính đường cong, tầm nhìn và các điểm đầu nối. Đoạn mở rộng phải chuyển tiếp êm thuận với đường hiện trạng, không tạo điểm thắt hoặc chênh lệch mặt cắt gây mất an toàn.

San nền và thoát nước: Cao độ mặt đường, độ dốc dọc và độ dốc ngang được xác định phù hợp với địa hình và hướng thoát nước chung. Hệ thống rãnh dọc, cống ngang và cửa xả phải được bố trí đồng bộ; các mương thủy lợi bị ảnh hưởng phải được hoàn trả hoặc thay thế, không làm ngập úng khu dân cư và đất canh tác.

Cấp điện, cấp nước và thông tin liên lạc: Rà soát toàn bộ cột điện, đường dây, đường ống và cáp hiện có trong phạm vi chỉ giới. Các tuyến kỹ thuật được bảo vệ,

di chuyển hoặc bố trí lại trong hành lang phù hợp; ưu tiên hạ ngầm tại khu dân cư và khu vực công trình công cộng khi điều kiện đầu tư cho phép.

Chiếu sáng và an toàn giao thông: Bổ sung chiếu sáng tại khu dân cư, nút giao và các vị trí có nhu cầu đi lại lớn; bố trí biển báo, sơn kẻ đường, gờ giảm tốc hoặc giải pháp cảnh báo cần thiết. Lối ra vào các hộ dân và công trình hai bên tuyến phải được xử lý an toàn, không làm cản trở thoát nước.

Môi trường trong thi công: Có biện pháp che chắn, tưới giảm bụi, thu gom bùn đất và vật liệu rơi vãi; kiểm soát tiếng ồn, thời gian thi công và hoạt động của phương tiện vận chuyển. Rào chắn, biển báo và phương án phân luồng phải được duy trì trong suốt quá trình thực hiện.

3.5. Tổ chức không gian

Không gian dọc tuyến mở rộng được tổ chức theo hướng chỉnh trang, tạo mặt cắt đường thông thoáng, liên tục và đồng bộ với khu dân cư, đất sản xuất và các khu chức năng hai bên. Các công trình hiện hữu cần được rà soát về lối tiếp cận, cao độ nền và khoảng lùi để hạn chế xung đột với tuyến đường sau mở rộng.

Tuyến đường mới được lựa chọn theo hướng kết nối ngắn, phù hợp địa hình và hạn chế chia cắt thửa đất. Tại khu vực công trình công cộng cần bố trí khoảng mở, vị trí đón trả người, lối đi bộ và giải pháp tổ chức giao thông phù hợp, bảo đảm an toàn trong thời điểm tập trung đông người.

Cây xanh ven đường được bố trí có chọn lọc, không che khuất tầm nhìn tại nút giao và lối ra vào. Các công trình hạ tầng kỹ thuật phải được sắp xếp trong phạm vi hành lang tuyến, bảo đảm thuận lợi cho quản lý, sửa chữa và khai thác lâu dài.

Các khu vực ngoài phạm vi điều chỉnh tiếp tục thực hiện theo quy hoạch đã được phê duyệt, không làm thay đổi cấu trúc khu dân cư, không gian làng xóm và cảnh quan chung của địa phương.

3.6. Phân tích tác động

Về quy hoạch: Phương án góp phần hoàn thiện mạng lưới giao thông và tăng khả năng kết nối giữa các khu dân cư, công trình công cộng với tuyến giao thông chính. Nội dung điều chỉnh không làm thay đổi tính chất, mục tiêu, quy mô dân số và định hướng phát triển tổng thể của đồ án.

Về sử dụng đất: Phân diện tích bổ sung cho giao thông được cân đối từ các loại đất nằm trong phạm vi mở rộng và xây dựng tuyến. Số liệu cụ thể được xác định tại mục điều chỉnh sử dụng đất và phải được cập nhật đồng bộ vào hồ sơ địa chính, cơ sở dữ liệu đất đai và các kế hoạch có liên quan.

Về hạ tầng kỹ thuật: Công trình đường tạo điều kiện đầu tư đồng bộ thoát nước, chiếu sáng, cấp điện, cấp nước và thông tin liên lạc. Tuy nhiên, quá trình thiết kế phải xử lý phù hợp các mương thủy lợi, cống hiện hữu, cột điện, đường dây và công trình ngầm để tránh gián đoạn hoạt động của khu vực.

Về kinh tế – xã hội: Khả năng đi lại, vận chuyển hàng hóa, tiếp cận công trình công cộng và dịch vụ thiết yếu được cải thiện. Hệ thống giao thông thuận lợi

cũng hỗ trợ sản xuất, chỉnh trang khu dân cư và nâng cao hiệu quả khai thác quỹ đất.

Về môi trường và đời sống dân cư: Tác động chủ yếu phát sinh trong giai đoạn thi công, gồm bụi, tiếng ồn, bùn đất, hạn chế giao thông và ảnh hưởng tạm thời đến sản xuất. Các tác động này có thể giảm thiểu thông qua thi công theo phân đoạn, duy trì lối đi, bảo đảm tiêu thoát nước và thực hiện đầy đủ biện pháp bảo vệ môi trường.

3.7. Biện pháp xử lý các vấn đề phát sinh

3.7.1. Bồi thường, hỗ trợ và giải phóng mặt bằng

Tổ chức đo đạc, kiểm kê đầy đủ diện tích đất, công trình, cây trồng và tài sản bị ảnh hưởng; xác định rõ nguồn gốc, chủ sử dụng và phạm vi thu hồi theo chỉ giới đường đỏ được phê duyệt.

Phương án bồi thường, hỗ trợ phải được công khai, bảo đảm quyền và lợi ích hợp pháp của người sử dụng đất. Thiết kế tuyến cần tiếp tục được rà soát để hạn chế ảnh hưởng đến nhà ở, công trình kiên cố, phân mộ, hệ thống thủy lợi và hoạt động sản xuất.

Đối với phần đất còn lại sau thu hồi có hình thể bất lợi hoặc khó tiếp tục sử dụng, cần xem xét giải pháp chỉnh lý thửa đất, tổ chức lối tiếp cận hoặc xử lý theo quy định.

3.7.2. Khớp nối hạ tầng kỹ thuật

Khảo sát chính xác vị trí, quy mô và tình trạng hoạt động của mương, cống, đường điện, đường ống cấp nước và cáp thông tin. Phương án bảo vệ, di chuyển hoặc hoàn trả phải được thống nhất với đơn vị quản lý chuyên ngành trước khi thi công.

Các nút giao, tầm nhìn, chiếu sáng, biển báo và lối ra vào công trình hai bên tuyến phải được thiết kế đồng bộ. Không bố trí công trình kỹ thuật làm cản trở giao thông, thoát nước hoặc ảnh hưởng đến khả năng tiếp cận của phương tiện cứu hỏa, cứu nạn.

Thi công được tổ chức theo từng đoạn, bảo đảm duy trì giao thông dân sinh, lối vào nhà ở và hoạt động sản xuất. Hệ thống tiêu thoát nước tạm thời phải được duy trì trong toàn bộ thời gian thi công.

3.7.3. Quản lý sau điều chỉnh

Hồ sơ điều chỉnh phải được công bố công khai; tìm tuyến, chỉ giới đường đỏ và mốc giới phải được xác định ngoài thực địa để phục vụ quản lý.

Diện tích đất giao thông và các loại đất bị điều chỉnh được cập nhật thống nhất vào hồ sơ quy hoạch, hồ sơ địa chính, cơ sở dữ liệu đất đai và các kế hoạch sử dụng đất có liên quan.

Tăng cường kiểm tra, ngăn chặn xây dựng, lấn chiếm hoặc trồng cây lâu năm trong phạm vi đất dành cho đường. Sau khi công trình hoàn thành, tổ chức quản lý hành lang, thoát nước, chiếu sáng và an toàn giao thông theo phân cấp.

3.8. Lộ trình và tiến độ thực hiện

Sau khi hồ sơ điều chỉnh cục bộ được phê duyệt, tổ chức công bố công khai, bàn giao hồ sơ và cập nhật vào hệ thống quản lý quy hoạch, đất đai. Đồng thời tiến hành đo đạc, cắm mốc tim tuyến và chỉ giới đường đỏ tại 03 vị trí.

Giai đoạn chuẩn bị đầu tư gồm khảo sát địa hình, địa chất, thủy văn; lập dự án đầu tư, phương án bồi thường, hỗ trợ, giải phóng mặt bằng; xác định giải pháp di chuyển, hoàn trả hạ tầng kỹ thuật và thực hiện các thủ tục môi trường theo quy định.

Việc đầu tư được thực hiện phù hợp với khả năng cân đối nguồn lực, ưu tiên các đoạn có nhu cầu cấp thiết hoặc có điều kiện giải phóng mặt bằng thuận lợi. Quá trình thi công phải duy trì giao thông dân sinh, bảo đảm tiêu thoát nước và an toàn cho người, phương tiện.

Sau khi hoàn thành, tổ chức nghiệm thu, bàn giao, hoàn trả các công trình bị ảnh hưởng và cập nhật hiện trạng tuyến đường vào hồ sơ quản lý chuyên ngành.

IV. KẾT LUẬN VÀ KIẾN NGHỊ

Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chung xây dựng xã Đồng Quang tại 03 vị trí là cần thiết nhằm nâng cấp tuyến đường hiện trạng và bổ sung tuyến đường mới, qua đó hoàn thiện mạng lưới giao thông, nâng cao khả năng kết nối và đáp ứng nhu cầu phát triển của xã Trường Tân.

Phương án chỉ điều chỉnh cục bộ quy mô và hướng tuyến giao thông, không làm thay đổi tổng diện tích tự nhiên, tính chất, mục tiêu và định hướng phát triển tổng thể của đồ án. Các nội dung đã được phê duyệt trước đây tiếp tục được kế thừa, trừ phần ranh giới chịu tác động trực tiếp của 02 tuyến đường.

Kính đề nghị cấp có thẩm quyền xem xét, thẩm định và phê duyệt hồ sơ điều chỉnh cục bộ để làm cơ sở quản lý tim tuyến, chỉ giới đường đỏ, đất đai; chuẩn bị đầu tư, giải phóng mặt bằng và triển khai xây dựng công trình theo quy định./.