



**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 PHẠM TRẦN, 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 HÒA 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 PHẠM TRẦN, 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

|                                                                           |           |
|---------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>I. LÝ DO, SỰ CẦN THIẾT LẬP ĐIỀU CHỈNH QUY HOẠCH.....</b>               | <b>2</b>  |
| 1.1. Sự cần thiết điều chỉnh: .....                                       | 2         |
| 1.2. Căn cứ pháp lý:.....                                                 | 2         |
| 1.2.1. Văn bản pháp luật.....                                             | 2         |
| 1.2.2. Các quy chuẩn, tiêu chuẩn.....                                     | 3         |
| 1.2.3. Các văn bản, tài liệu liên quan.....                               | 3         |
| 1.3. Căn cứ thực tiễn.....                                                | 4         |
| 1.4. Tình hình triển khai quy hoạch chung xã đã được phê duyệt .....      | 4         |
| 1.5. Mục tiêu điều chỉnh .....                                            | 4         |
| <b>II. PHẠM VI VÀ NỘI DUNG ĐIỀU CHỈNH CỤC BỘ .....</b>                    | <b>5</b>  |
| 2.1. Phạm vi nghiên cứu tổng thể. ....                                    | 5         |
| 2.2. Hiện trạng khu vực lập điều chỉnh cục bộ .....                       | 5         |
| 2.2.1. Hiện trạng đất đai .....                                           | 5         |
| 2.2.2. Hiện trạng Hạ tầng Kỹ thuật.....                                   | 5         |
| <b>III. NỘI DUNG ĐIỀU CHỈNH CỤ THỂ .....</b>                              | <b>6</b>  |
| 3.1. Điều chỉnh mô hình và cấu trúc trung tâm hành chính xã .....         | 6         |
| 3.1.1. Nguyên tắc điều chỉnh .....                                        | 6         |
| 3.1.2. Tính liên tục của quy hoạch điều chỉnh .....                       | 6         |
| 3.1.3. Tính đồng bộ .....                                                 | 6         |
| 3.2. Điều chỉnh sử dụng đất .....                                         | 6         |
| 3.2.1. Điều chỉnh tại Vị trí 1 .....                                      | 6         |
| 3.2.2. Điều chỉnh tại Vị trí 2.....                                       | 7         |
| 3.2.3. Cân đối cơ cấu sử dụng đất.....                                    | 7         |
| 3.2.4. Các nội dung giữ nguyên.....                                       | 7         |
| 3.3. Lợi ích chiến lược của việc điều chỉnh .....                         | 8         |
| 3.4. Điều chỉnh hạ tầng kỹ thuật .....                                    | 8         |
| 3.5. Tổ chức không gian. ....                                             | 9         |
| 3.6. Phân tích tác động.....                                              | 9         |
| 3.7. Đề xuất biện pháp khắc phục các vấn đề mới nảy sinh .....            | 9         |
| 3.8. Lộ trình và tiến độ thực hiện theo điều chỉnh quy hoạch cục bộ ..... | 10        |
| <b>IV. KẾT LUẬN VÀ KIẾN NGHỊ.....</b>                                     | <b>10</b> |

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

### **1.1. Sự cần thiết điều chỉnh:**

Việc điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chung xây dựng xã Phạm Trấn, huyện Gia Lộc đến năm 2030 (nay thuộc xã Trường Tân, thành phố Hải Phòng) là cần thiết nhằm cập nhật chức năng sử dụng đất tại 03 vị trí theo yêu cầu quản lý, sử dụng tài sản công và nhu cầu phát triển của địa phương sau sắp xếp đơn vị hành chính.

Tại Vị trí 1, phạm vi nghiên cứu khoảng 0,76 ha, theo quy hoạch đã duyệt gồm đất trụ sở UBND xã 0,60 ha và đất trụ sở Công an xã 0,15 ha. Sau sắp xếp đơn vị hành chính, chức năng và nhu cầu sử dụng khu đất có thay đổi; cần điều chỉnh một phần sang đất quốc phòng quy mô 0,43 ha để bố trí trụ sở, công trình phục vụ nhiệm vụ quốc phòng, đồng thời bố trí 0,32 ha đất sinh hoạt cộng đồng.

Tại Vị trí 2, khu đất nhà văn hóa thôn Nam Cầu có diện tích 0,12 ha được rà soát điều chỉnh sang đất nông nghiệp khác để bố trí bãi tập kết nông sản. Việc điều chỉnh phù hợp nhu cầu tập kết, sơ gom và trung chuyển nông sản của khu vực sản xuất; góp phần giảm tình trạng tập kết tự phát, bảo đảm giao thông và vệ sinh môi trường.

Tại vị trí số 3, theo quy hoạch hiện hành là đất ở với diện tích khoảng 0,03 ha. Tuy nhiên, người dân đã tự nguyện hiến đất cho Giáo họ Cầu Lâm để xây dựng nhà thờ và phục vụ nhu cầu sinh hoạt tôn giáo của cộng đồng. Vì vậy, việc điều chỉnh chức năng sử dụng đất từ đất ở sang đất tôn giáo là cần thiết nhằm cập nhật phù hợp với hiện trạng và nhu cầu sử dụng đất thực tế; đáp ứng nhu cầu sinh hoạt tôn giáo chính đáng của nhân dân; bảo đảm sự thống nhất giữa quy hoạch và công tác quản lý, sử dụng đất. Việc điều chỉnh cũng là cơ sở để cơ quan có thẩm quyền xem xét thực hiện các thủ tục về đất đai, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo Công văn số 2917-CV/VPTU ngày 16/6/2026 của Văn phòng Thành ủy Hải Phòng về công tác cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho các tổ chức tôn giáo, tổ chức tôn giáo trực thuộc trên địa bàn thành phố, đồng thời phục vụ công tác quản lý đất đai và công trình tôn giáo theo quy định của pháp luật.

Phương án điều chỉnh chỉ tác động cục bộ trong phạm vi các khu vực đề xuất, giữ nguyên tổng diện tích tự nhiên của đồ án là 569,02 ha, không làm thay đổi tính chất, mục tiêu và định hướng phát triển tổng thể đã được phê duyệt. Sau điều chỉnh, diện tích đất nông nghiệp tăng 0,12 ha, diện tích đất xây dựng giảm tương ứng 0,12 ha; trong cơ cấu đất xây dựng, đất ở giảm 0,03 ha, đất tôn giáo tăng 0,03 ha, các chỉ tiêu đất công cộng được rà soát, sắp xếp lại cho phù hợp với nhu cầu sử dụng thực tế và bổ sung 0,43 ha đất quốc phòng.

Việc điều chỉnh là cơ sở để cập nhật hồ sơ quản lý quy hoạch, đất đai và tài sản công; tổ chức đầu tư xây dựng các công trình phù hợp nhu cầu thực tế, bảo đảm sử dụng đất tiết kiệm, hiệu quả và đồng bộ hạ tầng kỹ thuật.

### **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, công trình công cộng, quốc phòng 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 2129/QĐ-UBND ngày 11/8/2022 của UBND huyện Gia Lộc về việc phê duyệt Quy hoạch chung xây dựng xã Phạm Trán, huyện Gia Lộc, tỉnh Hải Dương 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**

Theo quy hoạch đã duyệt, khu trung tâm xã Phạm Trán bố trí trụ sở UBND xã 0,60 ha và trụ sở Công an xã 0,15 ha. Sau khi hình thành xã Trường Tân, cần rà soát, sắp xếp lại quỹ đất công tại khu vực này để phục vụ nhiệm vụ quốc phòng và bổ sung không gian sinh hoạt cộng đồng.

Khu đất nhà văn hóa thôn Nam Cầu 0,12 ha được xác định tại vị trí gần vùng sản xuất nông nghiệp. Qua rà soát, nhu cầu bố trí bãi tập kết nông sản tại đây cấp thiết hơn, nhằm phục vụ thu gom, phân loại, tập kết ngắn hạn và vận chuyển nông sản.

Tại khu vực Giáo họ Cầu Lâm, khu đất có diện tích khoảng 0,03 ha được xác định là đất ở theo quy hoạch đã được phê duyệt. Tuy nhiên, khu đất đã được người dân tự nguyện hiến để xây dựng nhà thờ và phục vụ nhu cầu sinh hoạt tôn giáo của cộng đồng. Vì vậy, cần điều chỉnh chức năng sử dụng đất sang đất tôn giáo để phù hợp với hiện trạng, nhu cầu sử dụng đất thực tế và làm cơ sở thực hiện các thủ tục về đất đai, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quản lý công trình tôn giáo theo quy định.

Ba nội dung điều chỉnh có quy mô nhỏ, ranh giới rõ ràng, không làm thay đổi hệ thống hạ tầng khung, tính chất, mục tiêu và định hướng phát triển chung của đồ án; đồng thời bảo đảm cân đối cơ cấu sử dụng đất toàn xã.

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

Quy hoạch chung xây dựng xã Phạm Trán đến năm 2030 được UBND huyện Gia Lộc phê duyệt tại Quyết định số 2129/QĐ-UBND ngày 11/8/2022. Trong quá trình triển khai và sau sắp xếp đơn vị hành chính, một số chức năng tại khu trung tâm xã cũ

và thôn Nam Cầu không còn phù hợp với nhu cầu sử dụng thực tế, cần được điều chỉnh cục bộ để nâng cao tính khả thi của quy hoạch.

### **1.5. Mục tiêu điều chỉnh**

- Điều chỉnh khu trụ sở UBND xã và Công an xã trước đây trong phạm vi khoảng 0,76 ha; bố trí 0,43 ha đất quốc phòng và 0,32 ha đất sinh hoạt cộng đồng.

- Điều chỉnh 0,12 ha đất cơ sở văn hóa tại nhà văn hóa thôn Nam Cầu sang đất nông nghiệp khác để bố trí bãi tập kết nông sản.

- Điều chỉnh khoảng 0,03 ha đất ở tại khu vực Giáo họ Cầu Lâm sang đất tôn giáo, phù hợp với hiện trạng và nhu cầu sinh hoạt tôn giáo của cộng đồng; làm cơ sở để cơ quan có thẩm quyền xem xét thực hiện các thủ tục về đất đai, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quản lý công trình tôn giáo theo quy định.

- Cập nhật cơ cấu sử dụng đất toàn xã, giữ nguyên tổng diện tích tự nhiên 569,02 ha.

- Bảo đảm khớp nối giao thông, san nền, thoát nước, cấp điện, cấp nước và vệ sinh môi trường tại các vị trí điều chỉnh.

- Tạo cơ sở pháp lý cho quản lý quy hoạch, đất đai, tài sản công và triển khai đầu tư xây dựng theo quy định.

## **II. PHẠM VI VÀ NỘI DUNG ĐIỀU CHỈNH CỤC BỘ**

### **2.1. Phạm vi nghiên cứu tổng thể.**

Phạm vi nghiên cứu điều chỉnh cục bộ gồm 03 vị trí thuộc địa bàn xã Phạm Trấn trước đây, nay thuộc xã Trường Tân, thành phố Hải Phòng; tổng quy mô khoảng 0,91 ha.

- Vị trí 1: Khu vực trụ sở UBND xã và trụ sở Công an xã Phạm Trấn trước đây, quy mô nghiên cứu khoảng 0,76 ha. Theo quy hoạch đã duyệt, đất xây dựng trụ sở cơ quan tại khu vực này gồm 0,60 ha trụ sở UBND xã và 0,15 ha trụ sở Công an xã. Sau điều chỉnh, bố trí 0,43 ha đất quốc phòng và 0,32 ha đất sinh hoạt cộng đồng.

- Vị trí 2: Khu đất nhà văn hóa thôn Nam Cầu, quy mô 0,12 ha. Điều chỉnh từ đất cơ sở văn hóa sang đất nông nghiệp khác để bố trí bãi tập kết nông sản.

- Vị trí 3: Khu đất Giáo họ Cầu Lâm, quy mô khoảng 0,03 ha. Theo quy hoạch đã được phê duyệt là đất ở; điều chỉnh sang đất tôn giáo để phù hợp với hiện trạng sử dụng đất và nhu cầu sinh hoạt tôn giáo của cộng đồng

### **2.2. Hiện trạng khu vực lập điều chỉnh cục bộ**

#### **2.2.1. Hiện trạng đất đai**

Hiện trạng và chức năng sử dụng đất tại 02 vị trí điều chỉnh được xác định như sau:

- Vị trí 1 nằm trong khu vực trung tâm xã Phạm Trấn cũ, có hệ thống giao thông và hạ tầng kỹ thuật tương đối hoàn chỉnh. Khu đất gắn với trụ sở UBND xã và Công an xã trước đây; việc điều chỉnh cần gắn với phương án quản lý, sắp xếp và xử lý tài sản công trên đất.

- Vị trí 2 là khu đất nhà văn hóa thôn Nam Cầu, diện tích 0,12 ha, tiếp cận thuận lợi với đường giao thông và khu vực sản xuất nông nghiệp. Khi chuyển sang bãi tập kết nông sản cần rà soát hiện trạng công trình, tài sản trên đất và phương án sử dụng, cải tạo phù hợp.

- Vị trí 3 là khu đất Giáo họ Cầu Lâm, có diện tích khoảng 0,03 ha, theo quy hoạch hiện hành được xác định là đất ở. Khu đất đã được người dân tự nguyện hiến để xây dựng nhà thờ và phục vụ sinh hoạt tôn giáo. Khi thực hiện điều chỉnh cần rà soát nguồn gốc sử dụng đất, hồ sơ hiến đất, hiện trạng công trình và ranh giới khu đất để bảo đảm thống nhất giữa hồ sơ quy hoạch, hồ sơ địa chính và thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Các vị trí điều chỉnh không làm thay đổi ranh giới hành chính, tổng diện tích tự nhiên và cấu trúc không gian chung của xã. Việc triển khai phải tuân thủ quy định về đất đai, tài sản công, đầu tư xây dựng, phòng cháy chữa cháy và bảo vệ môi trường.

### **2.2.2. Hiện trạng Hạ tầng Kỹ thuật**

- Giao thông: Vị trí 1 tiếp cận trực tiếp hệ thống đường khu trung tâm; cần tổ chức công ra vào, bãi đỗ xe và giao thông nội bộ phù hợp với tính chất công trình quốc phòng và sinh hoạt cộng đồng. Vị trí 2 cần bảo đảm xe thu gom, vận chuyển nông sản ra vào thuận tiện, không gây cản trở giao thông dân sinh.

- Cấp điện, chiếu sáng và thông tin liên lạc: Tận dụng hệ thống hiện có tại Vị trí 1; rà soát, bổ sung điểm đầu nối tại Vị trí 2 theo nhu cầu khai thác, bảo đảm an toàn và mỹ quan.

- Cấp nước và phòng cháy chữa cháy: Bảo đảm cấp nước sinh hoạt, vệ sinh và chữa cháy cho công trình tại Vị trí 1. Đối với bãi tập kết nông sản, bố trí nguồn nước vệ sinh, phương tiện chữa cháy ban đầu và lối tiếp cận cho xe chữa cháy khi cần thiết.

- San nền, thoát nước và vệ sinh môi trường: Cao độ nền phải phù hợp hệ thống hiện trạng, không gây úng ngập khu vực lân cận. Bãi tập kết nông sản phải có nền sạch, thoát nước, thu gom rác và vệ sinh định kỳ; không sử dụng để tập kết chất thải, phế liệu hoặc hàng hóa không phù hợp.

- Đối với vị trí số 3, việc tổ chức không gian và đầu tư xây dựng công trình tôn giáo phải bảo đảm lối tiếp cận, khoảng lùi, cấp điện, cấp nước, thoát nước, phòng cháy, chữa cháy, vệ sinh môi trường và không ảnh hưởng đến giao thông, công trình, khu dân cư lân cận.

## **III. NỘI DUNG ĐIỀU CHỈNH CỤ THỂ**

### **3.1. Nguyên tắc tổ chức không gian và sử dụng đất tại các khu vực điều chỉnh**

#### **3.1.1. Nguyên tắc điều chỉnh**

Phương án điều chỉnh tuân thủ nguyên tắc chỉ điều chỉnh trong phạm vi 02 vị trí đã xác định; sử dụng đất đúng mục đích, tiết kiệm, hiệu quả; bảo đảm cân đối chỉ tiêu sử dụng đất và không làm thay đổi tính chất, mục tiêu tổng thể của quy hoạch chung.

#### **3.1.2. Tính liên tục của quy hoạch điều chỉnh**

- Các định hướng không gian, dân cư, hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật ngoài phạm vi điều chỉnh tiếp tục được kế thừa theo đồ án đã phê duyệt.

- Tại Vị trí 1, việc sắp xếp lại quỹ đất trụ sở cơ quan được thực hiện trong cùng khu vực trung tâm, không mở rộng ranh giới và không phát sinh khu chức năng mới quy mô lớn.

- Tại Vị trí 2, việc chuyển 0,12 ha đất cơ sở văn hóa sang bãi tập kết nông sản chỉ nhằm đáp ứng nhu cầu sản xuất tại chỗ, không làm thay đổi tổ chức không gian dân cư và vùng nông nghiệp.

### **3.1.3. Tính đồng bộ**

- Cập nhật thống nhất ranh giới và ký hiệu sử dụng đất giữa thuyết minh, bản vẽ và bảng tổng hợp chỉ tiêu.

- Bảo đảm đồng bộ giữa quy hoạch xây dựng với hồ sơ đất đai, kế hoạch sử dụng đất, phương án sắp xếp tài sản công và nhu cầu đầu tư của địa phương.

- Hệ thống giao thông, san nền, thoát nước, cấp điện, cấp nước và thông tin liên lạc tại 02 vị trí được khớp nối với mạng lưới hiện hữu.

- Đất quốc phòng 0,43 ha phải được tổ chức phù hợp yêu cầu sử dụng, bảo đảm an toàn, an ninh, khoảng lùi, phòng cháy chữa cháy và khả năng tiếp cận.

- Bãi tập kết nông sản 0,12 ha phải phục vụ đúng mục đích tập kết, sơ gom và trung chuyển nông sản; không làm phát sinh ô nhiễm, ùn tắc giao thông hoặc ảnh hưởng khu dân cư lân cận.

### **3.2. Điều chỉnh sử dụng đất**

Việc điều chỉnh sử dụng đất được thực hiện tại 03 vị trí, tổng quy mô nghiên cứu khoảng 0,91 ha. Tổng diện tích tự nhiên của xã giữ nguyên 569,02 ha; cơ cấu sử dụng đất được cập nhật theo bảng tổng hợp kèm theo.

Nội dung điều chỉnh làm tăng 0,12 ha đất nông nghiệp, từ 354,28 ha lên 354,40 ha; giảm 0,12 ha đất xây dựng, từ 182,10 ha xuống 181,98 ha. Đất khác giữ nguyên 32,64 ha.

Nội dung điều chỉnh sử dụng đất cụ thể như sau:

#### **3.2.1. Điều chỉnh tại Vị trí 1**

- Phạm vi nghiên cứu khoảng 0,76 ha, thuộc khu trụ sở UBND xã và Công an xã Phạm Trấn trước đây. Theo quy hoạch đã duyệt, khu vực này gồm 0,60 ha đất trụ sở UBND xã và 0,15 ha đất trụ sở Công an xã, được tổng hợp trong chỉ tiêu đất xây dựng trụ sở cơ quan.

- Sau điều chỉnh, bố trí 0,43 ha đất quốc phòng để xây dựng trụ sở, công trình phục vụ nhiệm vụ quốc phòng và 0,32 ha đất sinh hoạt cộng đồng. Theo cơ cấu toàn xã, đất xây dựng trụ sở cơ quan giảm 0,75 ha; đất sinh hoạt cộng đồng tăng 0,32 ha; đất quốc phòng tăng 0,43 ha.

#### **3.2.2. Điều chỉnh tại Vị trí 2**

- Điều chỉnh 0,12 ha đất cơ sở văn hóa tại nhà văn hóa thôn Nam Cầu sang đất nông nghiệp khác để bố trí bãi tập kết nông sản.

- Sau điều chỉnh, đất cơ sở văn hóa giảm từ 0,91 ha xuống 0,79 ha; đất nông nghiệp khác (bãi tập kết nông sản) tăng từ 0,88 ha lên 1,00 ha.

#### **3.2.3. Điều chỉnh tại vị trí 3**

- Điều chỉnh khoảng 0,03 ha đất ở tại khu vực Giáo họ Cầu Lâm sang đất tôn giáo. Việc điều chỉnh nhằm cập nhật chức năng sử dụng đất phù hợp với hiện trạng, đáp ứng nhu cầu sinh hoạt tôn giáo của cộng đồng; đồng thời làm cơ sở để cơ quan có thẩm quyền xem xét thực hiện các thủ tục về đất đai, cấp Giấy chứng nhận quyền sử

dụng đất theo Công văn số 2917-CV/VPTU ngày 16/6/2026 của Văn phòng Thành ủy Hải Phòng về công tác cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho các tổ chức tôn giáo, tổ chức tôn giáo trực thuộc trên địa bàn thành phố và quản lý công trình tôn giáo theo quy định.

- Ranh giới, diện tích chính xác của khu đất được xác định trên cơ sở hồ sơ địa chính, tài liệu về nguồn gốc sử dụng đất và kết quả đo đạc hiện trạng được cơ quan có thẩm quyền xác nhận.

#### **3.2.4. Cân đối cơ cấu sử dụng đất**

- Đất công cộng giảm 0,55 ha, từ 5,06 ha xuống 4,51 ha; trong đó đất xây dựng trụ sở cơ quan giảm 0,75 ha, đất cơ sở văn hóa giảm 0,12 ha và đất sinh hoạt cộng đồng tăng 0,32 ha.

- Đất an ninh, quốc phòng tăng 0,43 ha, từ 0 ha lên 0,43 ha; toàn bộ diện tích tăng thuộc đất quốc phòng.

- Đất ở giảm 0,03 ha; đất tôn giáo tăng tương ứng 0,03 ha. Việc điều chỉnh này không làm thay đổi tổng diện tích đất xây dựng mà chỉ thay đổi cơ cấu chức năng sử dụng đất trong phạm vi khu vực Giáo họ Cầu Lâm.

- Tổng diện tích tự nhiên giữ nguyên 569,02 ha; các nhóm đất và chức năng ngoài phạm vi điều chỉnh tiếp tục thực hiện theo quy hoạch đã được phê duyệt.

#### **3.2.5. Các nội dung giữ nguyên**

Các khu chức năng ngoài 03 vị trí điều chỉnh tiếp tục giữ nguyên theo Quy hoạch chung xây dựng xã Phạm Trán đến năm 2030 và các hồ sơ có liên quan. Việc điều chỉnh cục bộ không làm thay đổi tính chất, mục tiêu, ranh giới quy hoạch và hệ thống hạ tầng khung của đồ án.

**Bảng 1. Tổng hợp điều chỉnh sử dụng đất**

| TT         | HẠNG MỤC                                             | Quy hoạch đã duyệt |              | Sau điều chỉnh cục bộ |               |              |
|------------|------------------------------------------------------|--------------------|--------------|-----------------------|---------------|--------------|
|            |                                                      | Quy hoạch          | Tỷ lệ        | Chênh lệch            | Quy hoạch     | Tỷ lệ        |
|            |                                                      | ha                 | %            | ha                    | ha            | %            |
|            | <b>Tổng diện tích tự nhiên</b>                       | <b>569,02</b>      | <b>100</b>   | <b>0</b>              | <b>569,02</b> | <b>100</b>   |
| <b>I</b>   | <b>Đất nông nghiệp</b>                               | <b>354,28</b>      | <b>62,26</b> | <b>0,12</b>           | <b>354,4</b>  | <b>62,28</b> |
| 4          | Đất nông nghiệp khác (bãi tập kết nông sản)          | 0,88               | 0,15         | 0,12                  | 1             | 0,18         |
| <b>II</b>  | <b>Đất xây dựng</b>                                  | <b>182,1</b>       | <b>32,00</b> | <b>-0,12</b>          | <b>181,98</b> | <b>31,98</b> |
| 1          | Đất ở                                                | 81,34              | 14,29        | -0,03                 | 81,31         | 14,29        |
| 2          | Đất công cộng                                        | 5,06               | 0,89         | -0,55                 | 4,51          | 0,79         |
| 2.1        | <i>Đất xây dựng trụ sở cơ quan</i>                   | <i>0,75</i>        | <i>0,13</i>  | <i>-0,75</i>          | <i>0</i>      | <i>0,00</i>  |
| 2.4        | <i>Đất cơ sở văn hóa</i>                             | <i>0,91</i>        | <i>0,16</i>  | <i>-0,12</i>          | <i>0,79</i>   | <i>0,14</i>  |
| 2.5        | <i>Đất sinh hoạt cộng đồng</i>                       | <i>0,1</i>         | <i>0,02</i>  | <i>0,32</i>           | <i>0,42</i>   | <i>0,07</i>  |
| 4          | Đất tôn giáo, danh lam thắng cảnh, di tích đình, đền | 2,82               | 0,50         | 0,03                  | 2,85          | 0,50         |
| 4.2        | <i>Đất cơ sở tôn giáo</i>                            | <i>1,94</i>        | <i>0,34</i>  |                       | <i>1,94</i>   | <i>0,34</i>  |
| 5          | Đất công nghiệp, TTCN, làng nghề                     | 1,06               | 0,19         | 0                     | 1,06          | 0,19         |
| 10         | Đất an ninh quốc phòng                               | 0                  | 0,00         | 0,43                  | 0,43          | 0,08         |
| 10.1       | <i>Đất quốc phòng</i>                                | <i>0</i>           | <i>0,00</i>  | <i>0,43</i>           | <i>0,43</i>   | <i>0,08</i>  |
| <b>III</b> | <b>Đất khác</b>                                      | <b>32,64</b>       | <b>5,74</b>  | <b>0</b>              | <b>32,64</b>  | <b>5,74</b>  |

### **3.3. Lợi ích chiến lược của việc điều chỉnh**

Phương án điều chỉnh góp phần sử dụng hiệu quả quỹ đất công, đáp ứng yêu cầu bố trí công trình quốc phòng, bổ sung không gian sinh hoạt cộng đồng và hỗ trợ hoạt động sản xuất nông nghiệp tại thôn Nam Cầu.

- Vị trí 1 tạo quỹ đất quốc phòng 0,43 ha có quy mô tập trung, thuận lợi cho tổ chức công trình và quản lý; đồng thời bố trí 0,32 ha đất sinh hoạt cộng đồng phục vụ dân cư khu vực.

- Vị trí 2 bổ sung bãi tập kết nông sản 0,12 ha, tạo điểm thu gom tập trung, giảm tập kết phát trên đường giao thông và nâng cao hiệu quả vận chuyển nông sản.

- Vị trí 3 cập nhật chức năng sử dụng đất tại khu vực Giáo họ Cầu Lâm phù hợp với hiện trạng và nhu cầu sinh hoạt tôn giáo của cộng đồng, tạo cơ sở thực hiện các thủ tục về đất đai, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quản lý công trình tôn giáo theo quy định.

- Cơ cấu sử dụng đất được cân đối trong phạm vi toàn xã, giữ nguyên tổng diện tích tự nhiên 569,02 ha và không phát sinh nhu cầu mở rộng ranh giới quy hoạch.

Việc điều chỉnh tạo cơ sở pháp lý để cập nhật hồ sơ đất đai, xử lý tài sản công, cắm mốc và triển khai dự án đầu tư xây dựng theo quy định.

### **3.4. Điều chỉnh hạ tầng kỹ thuật.**

- Giao thông: Tổ chức lối ra vào, bãi đỗ xe và giao thông nội bộ tại Vị trí 1 phù hợp tính chất đất quốc phòng và đất sinh hoạt cộng đồng. Vị trí 2 phải bảo đảm xe vận chuyển nông sản ra vào an toàn, có vị trí quay xe và không lấn chiếm lòng, lề đường.

- San nền, thoát nước: Cao độ nền phù hợp với đường và khu vực xung quanh; thoát nước mưa riêng, không gây úng ngập hoặc ảnh hưởng hệ thống tiêu thoát hiện hữu.

- Cấp điện, cấp nước, chiếu sáng, thông tin liên lạc và phòng cháy chữa cháy: Đầu nối đồng bộ với mạng lưới hiện có; rà soát, bảo vệ hoặc di chuyển các tuyến kỹ thuật trong phạm vi xây dựng.

- Vệ sinh môi trường: Bãi tập kết nông sản phải có nền bảo đảm vệ sinh, thu gom rác, nước thải và vệ sinh định kỳ; không được chuyển đổi thành điểm tập kết rác thải, phế liệu hoặc hoạt động gây ô nhiễm.

### **3.5. Tổ chức không gian.**

Không gian Vị trí 1 được tổ chức thành hai ô chức năng: đất quốc phòng 0,43 ha và đất sinh hoạt cộng đồng 0,32 ha; ranh giới sử dụng đất rõ ràng, thuận lợi cho quản lý, cắm mốc và đầu tư xây dựng.

Công trình trên đất quốc phòng phải có hình thức kiến trúc nghiêm túc, phù hợp cảnh quan khu trung tâm; công trình sinh hoạt cộng đồng bảo đảm khả năng tiếp cận, không gian mở, cây xanh và chỗ đỗ xe.

Vị trí 2 tổ chức bãi tập kết nông sản quy mô 0,12 ha, ưu tiên mặt bằng thông thoáng, nền sạch, thuận lợi cho bốc xếp và vận chuyển; có giải pháp cây xanh, thoát nước và vệ sinh môi trường. Các khu vực ngoài phạm vi điều chỉnh giữ nguyên theo quy hoạch đã duyệt.

Vị trí 3 được tổ chức là đất tôn giáo, bảo đảm ranh giới sử dụng đất rõ ràng, lối tiếp cận thuận lợi và phù hợp với không gian khu dân cư hiện hữu. Việc xây dựng, cải tạo công trình tôn giáo phải tuân thủ quy hoạch, pháp luật về xây dựng, đất đai, tín ngưỡng, tôn giáo, phòng cháy, chữa cháy và bảo vệ môi trường; không làm ảnh hưởng đến giao thông, thoát nước, cảnh quan và hoạt động của khu dân cư lân cận.

### **3.6. Phân tích tác động**

Về quy hoạch, phương án chỉ điều chỉnh tại 03 vị trí, không làm thay đổi tính chất, mục tiêu, ranh giới và cấu trúc không gian tổng thể của đồ án.

Về sử dụng đất, đất nông nghiệp tăng 0,12 ha, đất xây dựng giảm tương ứng 0,12 ha; đất công cộng giảm 0,55 ha; đất quốc phòng tăng 0,43 ha; đất ở giảm 0,03 ha và đất tôn giáo tăng tương ứng 0,03 ha. Tổng diện tích tự nhiên của đồ án giữ nguyên 569,02 ha.

Về hạ tầng kỹ thuật, phương án không làm thay đổi mạng lưới hạ tầng khung; chỉ yêu cầu tổ chức lại lối tiếp cận, san nền, thoát nước và các điểm đầu nối tại từng vị trí.

Về kinh tế - xã hội, phương án nâng cao hiệu quả sử dụng đất và tài sản công, đáp ứng nhiệm vụ quốc phòng, bổ sung không gian cộng đồng và hỗ trợ tiêu thụ, vận chuyển nông sản.

Việc điều chỉnh đất ở sang đất tôn giáo tại khu vực Giáo họ Cầu Lâm phù hợp với hiện trạng và nhu cầu sử dụng đất thực tế, không làm phát sinh yêu cầu mở rộng ranh giới quy hoạch và không ảnh hưởng đến hệ thống hạ tầng khung.

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

#### **(1) Về đất đai, tài sản công và đầu tư:**

- Rà soát nguồn gốc đất, hiện trạng công trình và tài sản tại trụ sở UBND xã, Công an xã cũ và nhà văn hóa thôn Nam Cầu; lập phương án sắp xếp, xử lý tài sản công theo thẩm quyền trước khi triển khai.

- Thực hiện thủ tục giao đất, chuyển mục đích sử dụng đất, đầu tư xây dựng và quản lý sử dụng đất theo quy định; bảo đảm công khai hồ sơ điều chỉnh cục bộ.

- Rà soát đầy đủ nguồn gốc sử dụng đất, hồ sơ hiến đất, quá trình quản lý và sử dụng khu đất Giáo họ Cầu Lâm; xác định chính xác tổ chức tôn giáo, tổ chức tôn giáo trực thuộc được sử dụng đất theo quy định.

- Sau khi quy hoạch được điều chỉnh, thực hiện các thủ tục đất đai, đăng ký đất đai, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo đúng thẩm quyền, trình tự và điều kiện pháp luật quy định.

- Công trình tôn giáo phải được quản lý, đầu tư xây dựng, cải tạo và sử dụng đúng quy hoạch, đúng mục đích, bảo đảm an toàn, phòng cháy, chữa cháy và vệ sinh môi trường.

#### **(2) Về khớp nối hạ tầng kỹ thuật:**

- Rà soát các tuyến điện, viễn thông, cấp nước, thoát nước và công trình ngầm, nổi trong phạm vi điều chỉnh; có phương án bảo vệ, cải tạo hoặc di chuyển phù hợp.

- Tổ chức cổng ra vào, giao thông nội bộ và bãi đỗ xe tại Vị trí 1 bảo đảm an toàn, không xung đột với các công trình trường học, văn hóa - thể thao và tuyến đường khu trung tâm.

- Tại Vị trí 2, bố trí khu bốc xếp, vị trí quay xe, thoát nước, vệ sinh và thời gian hoạt động hợp lý; không để nông sản, bao bì hoặc phương tiện lấn chiếm đường giao thông.

#### **(3) Về quản lý thực hiện:**

- Sau khi phê duyệt, tổ chức công bố công khai, cắm mốc ranh giới và cập nhật đồng bộ hồ sơ quy hoạch, hồ sơ địa chính, cơ sở dữ liệu đất đai và phương án quản lý tài sản công.

- Quản lý chặt chẽ mục đích sử dụng: đất quốc phòng, đất sinh hoạt cộng đồng và bãi tập kết nông sản phải được sử dụng đúng chức năng, không tự ý chuyển đổi hoặc bố trí hoạt động không phù hợp.

- Xác định thứ tự ưu tiên, nguồn vốn và tiến độ đầu tư; bảo đảm triển khai đồng bộ, tránh để đất sau điều chỉnh chậm đưa vào sử dụng.

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

Sau khi hồ sơ được phê duyệt, UBND xã Trường Tân tổ chức công bố công khai, bàn giao mốc giới và cập nhật vào hệ thống quản lý quy hoạch, đất đai.

Giai đoạn chuẩn bị đầu tư thực hiện rà soát đất đai, tài sản công, lập dự án, thiết kế, thẩm định và bố trí nguồn vốn theo quy định; ưu tiên hoàn thiện các thủ tục đối với khu đất quốc phòng và bãi tập kết nông sản.

Việc đầu tư xây dựng được triển khai theo dự án được cấp có thẩm quyền phê duyệt, bảo đảm khốp nổi hạ tầng kỹ thuật, an toàn, phòng cháy chữa cháy và bảo vệ môi trường.

#### **IV. KẾT LUẬN VÀ KIẾN NGHỊ**

Việc điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chung xây dựng xã Phạm Trấn, huyện Gia Lộc đến năm 2030, nay thuộc xã Trường Tân, thành phố Hải Phòng, tại 03 vị trí là cần thiết, phù hợp với yêu cầu quản lý, sử dụng đất, tài sản công và nhu cầu thực tế sau khi thực hiện sắp xếp đơn vị hành chính.

Phương án điều chỉnh bố trí 0,43 ha đất quốc phòng và 0,32 ha đất sinh hoạt cộng đồng tại khu trụ sở UBND xã và Công an xã Phạm Trấn trước đây; chuyển 0,12 ha đất cơ sở văn hóa tại nhà văn hóa thôn Nam Cầu sang đất nông nghiệp khác để bố trí bãi tập kết nông sản; đồng thời điều chỉnh khoảng 0,03 ha đất ở tại khu vực Giáo họ Cầu Lâm sang đất tôn giáo.

Sau điều chỉnh, đất nông nghiệp tăng 0,12 ha, đất xây dựng giảm tương ứng 0,12 ha; đất ở giảm 0,03 ha và đất tôn giáo tăng 0,03 ha. Tổng diện tích tự nhiên của đồ án giữ nguyên 569,02 ha; tính chất, mục tiêu, ranh giới và định hướng phát triển tổng thể của quy hoạch chung không thay đổi.

Hồ sơ điều chỉnh sau khi được phê duyệt là cơ sở để quản lý quy hoạch, đất đai, tài sản công; bố trí công trình quốc phòng, công trình sinh hoạt cộng đồng, bãi tập kết nông sản; xem xét thực hiện thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho tổ chức tôn giáo và triển khai các dự án đầu tư xây dựng theo quy định.

Kính đề nghị cấp có thẩm quyền xem xét, thẩm định và phê duyệt hồ sơ điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chung xây dựng xã Phạm Trấn, huyện Gia Lộc đến năm 2030, nay thuộc xã Trường Tân, thành phố Hải Phòng, làm cơ sở tổ chức thực hiện./.