



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 NHẬT TÂN, 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 NHẬT TÂN, 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

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.....	6
1.4. Tình hình triển khai quy hoạch chung xã đã được phê duyệt.....	6
1.5. Mục tiêu điều chỉnh	7
II. PHẠM VI VÀ NỘI DUNG ĐIỀU CHỈNH CỤC BỘ	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 đất đai.....	7
2.2.2. Hiện trạng Hạ tầng Kỹ thuật.....	8
III. NỘI DUNG ĐIỀU CHỈNH CỤ THỂ.....	8
3.1. Điều chỉnh mô hình và cấu trúc trung tâm hành chính xã.....	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.....	9
3.2.3. Các nội dung giữ nguyên.....	10
3.3. Lợi ích chiến lược của việc điều chỉnh.....	10
3.4. Điều chỉnh hạ tầng kỹ thuật.	11
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
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:

Sau khi sắp xếp đơn vị hành chính, phạm vi phục vụ và nhu cầu sử dụng một số công trình công cộng trên địa bàn xã Nhật Tân cũ đã có sự thay đổi. Quy hoạch chung xây dựng xã Nhật Tân, huyện Gia Lộc đến năm 2030, nay thuộc xã Trường Tân, thành phố Hải Phòng, vì vậy cần được rà soát, cập nhật cục bộ để phù hợp với hiện trạng quản lý, nhu cầu sử dụng đất và yêu cầu phát triển trong giai đoạn mới.

Qua rà soát thực tế, khu trụ sở UBND xã cũ không còn nhu cầu sử dụng toàn bộ quỹ đất cho chức năng hành chính, trong khi địa phương cần bổ sung không gian phục vụ hội họp, sinh hoạt văn hóa, tuyên truyền và các hoạt động cộng đồng. Phương án chuyển một phần khu đất sang chức năng cơ sở văn hóa, đồng thời tiếp tục duy trì phần diện tích cần thiết cho trụ sở cơ quan, sẽ góp phần khai thác hiệu quả công trình và tài sản công hiện có, hạn chế đầu tư dàn trải và tránh để quỹ đất sử dụng không hết công năng.

Tại khu vực nghĩa trang nhân dân thôn Thi Đức, kết quả đối chiếu hồ sơ quy hoạch, bản đồ địa chính và hiện trạng quản lý cho thấy cần cập nhật một phần ranh giới sử dụng đất để bố trí điểm tập kết rác tạm thời. Nội dung này nhằm hoàn thiện mạng lưới thu gom, trung chuyển chất thải rắn sinh hoạt, bảo đảm sự thống nhất giữa quy hoạch và hiện trạng sử dụng đất, đồng thời tăng cường kiểm soát vệ sinh môi trường. Điểm tập kết chỉ thực hiện chức năng tiếp nhận, lưu giữ tạm thời và trung chuyển rác đến cơ sở xử lý tập trung; không tổ chức chôn lấp, đốt hoặc xử lý chất thải tại chỗ.

Các nội dung điều chỉnh nêu trên có phạm vi cục bộ, chủ yếu sắp xếp lại chức năng sử dụng đất trên quỹ đất hiện có, không làm thay đổi tính chất, mục tiêu và định hướng phát triển tổng thể của đồ án. Sau khi được phê duyệt, hồ sơ điều chỉnh sẽ là cơ sở thống nhất cho quản lý đất đai, quản lý xây dựng, khai thác tài sản công, đầu tư công trình văn hóa và tổ chức hạ tầng thu gom chất thải rắn 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 2128/QĐ-UBND ngày 11/8/2022 của UBND huyện Gia Lộc về việc phê duyệt Quy hoạch chung xây dựng xã Nhật Tân, 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

Sau khi sắp xếp đơn vị hành chính, nhu cầu sử dụng khu trụ sở UBND xã Nhật Tân cũ đã có sự thay đổi. Khu đất nằm tại vị trí trung tâm, giao thông tiếp cận thuận lợi, đã có công trình, sân và hệ thống hạ tầng kỹ thuật cơ bản. Trong khi nhu cầu sử dụng cho chức năng hành chính giảm, địa phương cần bổ sung không gian phục vụ hội họp, sinh hoạt văn hóa, tuyên truyền và các hoạt động cộng đồng. Do đó, tổ chức lại một phần khu đất để bố trí cơ sở văn hóa sẽ tận dụng hiệu quả tài sản hiện có, hạn chế đầu tư mới và tránh để quỹ đất công sử dụng không hết công năng.

Đối với khu vực nghĩa trang nhân dân thôn Thi Đức, kết quả đối chiếu hồ sơ quy hoạch, bản đồ địa chính và hiện trạng quản lý cho thấy cần xác định lại một phần ranh giới chức năng để bố trí điểm tập kết rác tạm thời. Nội dung này xuất phát từ yêu cầu hoàn thiện mạng lưới thu gom, trung chuyển chất thải rắn sinh hoạt, bảo đảm rác được tập kết có kiểm soát và vận chuyển thường xuyên đến cơ sở xử lý tập trung.

Khu vực điều chỉnh có phạm vi nhỏ nhưng liên quan trực tiếp đến quản lý đất đai, tài sản công, công trình công cộng và hạ tầng kỹ thuật môi trường. Vì vậy, các chức năng sử dụng đất cần được xác lập rõ trong hồ sơ quy hoạch, bảo đảm thống nhất với hiện trạng, hồ sơ địa chính và yêu cầu quản lý của xã Trường Tân.

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

Quy hoạch chung xây dựng xã Nhật Tân đã được UBND huyện Gia Lộc phê duyệt tại Quyết định số 2128/QĐ-UBND ngày 11/8/2022. Sau khi được phê duyệt, các định hướng về tổ chức không gian, phát triển dân cư, giao thông, hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật cơ bản được quản lý theo đồ án.

Tuy nhiên, quá trình sắp xếp đơn vị hành chính làm thay đổi nhu cầu sử dụng một số công trình hành chính, công cộng; đồng thời công tác rà soát bản đồ địa

chính và hiện trạng quản lý đất đai phát sinh yêu cầu cập nhật ranh giới tại khu vực nghĩa trang nhân dân. Những nội dung này chưa được phản ánh đầy đủ trong hồ sơ quy hoạch hiện hành, cần được điều chỉnh cục bộ để phù hợp với điều kiện thực tế.

Các khu vực ngoài phạm vi điều chỉnh tiếp tục thực hiện theo quy hoạch chung và quy định quản lý đã được phê duyệt.

1.5. Mục tiêu điều chỉnh

- Tổ chức lại khu trụ sở UBND xã Nhật Tân cũ, vừa duy trì quỹ đất cơ quan cần thiết, vừa bổ sung không gian văn hóa phục vụ cộng đồng.

- Cập nhật ranh giới và chức năng sử dụng đất tại khu vực nghĩa trang nhân dân để bố trí điểm tập kết, trung chuyển chất thải rắn sinh hoạt.

- Khai thác hiệu quả công trình, tài sản công và hệ thống hạ tầng đã được đầu tư xây dựng.

- Bảo đảm thống nhất giữa hồ sơ quy hoạch, bản đồ địa chính, hiện trạng sử dụng đất và yêu cầu quản lý của địa phương.

- Không làm thay đổi tính chất, mục tiêu, ranh giới và định hướng phát triển tổng thể của đồ án.

- Tạo cơ sở cho quản lý đất đai, đầu tư xây dựng, quản lý tài sản công và bảo vệ môi trường theo quy định.

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 02 vị trí thuộc địa bàn xã Nhật Tân trước đây, nay thuộc xã Trường Tân, thành phố Hải Phòng, với tổng diện tích nghiên cứu khoảng 0,89 ha:

Vị trí 1: Khu trụ sở UBND xã Nhật Tân cũ, diện tích khoảng 0,79 ha, nằm tại khu vực trung tâm xã.

Vị trí 2: Khu đất khoảng 0,10 ha, nằm trong phạm vi đất nghĩa trang nhân dân theo quy hoạch đã được phê duyệt.

Các khu vực, chức năng sử dụng đất và hệ thống hạ tầng ngoài phạm vi 02 vị trí trên tiếp tục giữ nguyên theo Quy hoạch chung xây dựng xã Nhật Tân.

2.2. Hiện trạng khu vực lập điều chỉnh cục bộ

2.2.1. Hiện trạng đất đai

Vị trí 1 là khu trụ sở UBND xã Nhật Tân cũ, hiện có công trình làm việc, sân, đường nội bộ và hệ thống hạ tầng kỹ thuật đã được đầu tư. Khu đất có vị trí trung tâm, khả năng tiếp cận thuận lợi và phù hợp để tổ chức đồng thời chức năng trụ sở cơ quan và cơ sở văn hóa. Sau sắp xếp đơn vị hành chính, nhu cầu sử dụng cho chức năng hành chính giám, trong khi nhu cầu sinh hoạt văn hóa cộng đồng tăng.

Vị trí 2 là phần đất trống nằm trong khu vực được quy hoạch là đất nghĩa trang nhân dân. Qua rà soát hiện trạng và hồ sơ địa chính, khu đất có khả năng bố

trí điểm tập kết rác tạm thời mà không làm mở rộng nghĩa trang và không ảnh hưởng đến các phần mộ, công trình tâm linh hiện hữu.

Ranh giới từng vị trí phải được xác định trên cơ sở bản vẽ quy hoạch, bản đồ địa chính, mốc giới hiện trạng và kết quả đo đạc thực tế. Trường hợp có sai khác về diện tích, số liệu được chuẩn hóa theo hồ sơ đo đạc được cơ quan có thẩm quyền xác nhận nhưng không làm thay đổi nội dung và phạm vi điều chỉnh.

Quá trình triển khai phải tuân thủ quy định về đất đai, quản lý 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: Các vị trí đều tiếp cận thuận lợi với hệ thống giao thông hiện hữu, trong đó có tuyến đường 20C. Vị trí 1 đáp ứng điều kiện tiếp cận của cơ quan và cơ sở văn hóa; vị trí 2 thuận lợi cho phương tiện thu gom, vận chuyển chất thải rắn sinh hoạt.

- Cấp điện, chiếu sáng và thông tin liên lạc: Mạng lưới hiện có xung quanh cơ bản đáp ứng khả năng đấu nối. Khi cải tạo hoặc đầu tư xây dựng cần rà soát công suất, nhu cầu phụ tải và yêu cầu an toàn điện phù hợp với từng chức năng.

- Cấp nước và phòng cháy, chữa cháy: Vị trí 1 tiếp tục sử dụng hệ thống cấp nước hiện có và bổ sung thiết bị phòng cháy, chữa cháy theo quy mô công trình. Vị trí 2 cần bố trí nguồn nước phục vụ vệ sinh, phương tiện chữa cháy ban đầu và khoảng trống thao tác cần thiết.

- Thoát nước và vệ sinh môi trường: Hệ thống thoát nước tại vị trí 1 phải được khớp nối đồng bộ, không làm phát sinh ngập úng. Điểm tập kết rác tại vị trí 2 phải có nền cứng chống thấm, mái che hoặc thiết bị chứa kín, giải pháp thu gom nước rỉ và nước vệ sinh; thực hiện vệ sinh, khử mùi, kiểm soát côn trùng và vận chuyển rác thường xuyên..

III. NỘI DUNG ĐIỀU CHỈNH CỤ THỂ

3.1. Điều chỉnh mô hình và cấu trúc trung tâm hành chính xã

3.1.1. Nguyên tắc điều chỉnh

Điều chỉnh cục bộ được thực hiện trên nguyên tắc sử dụng tiết kiệm, hiệu quả quỹ đất và tài sản công hiện có; đáp ứng nhu cầu thực tế sau sắp xếp đơn vị hành chính; đồng thời bảo đảm tính kế thừa và ổn định của quy hoạch đã được phê duyệt.

Khu trụ sở UBND xã cũ được tổ chức lại theo hướng bố trí đồng thời chức năng cơ quan và văn hóa cộng đồng, ưu tiên tận dụng công trình, sân, đường nội bộ và hạ tầng hiện hữu. Hai chức năng phải được phân định rõ nhưng vẫn bảo đảm khả năng khai thác chung hợp lý, không gây ảnh hưởng đến hoạt động của từng công trình.

Khu vực nghĩa trang nhân dân được cập nhật một phần sang chức năng hạ tầng kỹ thuật môi trường để bố trí điểm tập kết rác tạm thời. Khu vực này chỉ thực hiện tiếp nhận, lưu giữ ngắn hạn và trung chuyển chất thải rắn sinh hoạt; không chôn lấp, đốt hoặc xử lý rác tại chỗ.

Các nội dung ngoài phạm vi điều chỉnh tiếp tục thực hiện theo hồ sơ quy hoạch chung đã được phê duyệt.

3.1.2. Tính liên tục của quy hoạch điều chỉnh

Hồ sơ điều chỉnh kế thừa toàn bộ định hướng về tổ chức không gian, dân cư, giao thông, công trình công cộng và hệ thống hạ tầng kỹ thuật của Quy hoạch chung xây dựng xã Nhật Tân.

Ranh giới quy hoạch và tổng diện tích tự nhiên 363,46 ha được giữ nguyên. Nội dung điều chỉnh không làm hình thành khu chức năng mới độc lập, không làm thay đổi tính chất, mục tiêu và cấu trúc phát triển chung của đồ án.

Các loại đất tăng, giảm được cân đối trong nội bộ. Hệ thống giao thông và hạ tầng kỹ thuật chính tiếp tục được kế thừa; giải pháp tại từng vị trí chủ yếu là cải tạo, đầu nối và hoàn thiện cục bộ.

3.1.3. Tính Đồng Bộ

Ranh giới điều chỉnh phải thống nhất giữa bản vẽ quy hoạch, bản đồ địa chính, hiện trạng sử dụng đất và hồ sơ quản lý đất đai, tài sản công.

Tại vị trí 1, khu cơ sở văn hóa và phần trụ sở cơ quan còn lại phải được tổ chức đồng bộ về cổng ra vào, giao thông nội bộ, sân bãi, cây xanh, cấp điện, cấp nước, thoát nước, thông tin liên lạc, phòng cháy, chữa cháy và cảnh quan.

Tại vị trí 2, điểm tập kết rác phải bảo đảm giao thông tiếp cận, nền chống thấm, thiết bị chứa kín, thu gom nước rỉ và vệ sinh môi trường; không chồng lấn với phần mộ, công trình tâm linh, hành lang giao thông và hạ tầng hiện hữu.

Các công trình cụ thể chỉ được triển khai sau khi hoàn thành thủ tục về đất đai, tài sản công, đầu tư xây dựng, phòng cháy, chữa cháy và bảo vệ môi trường.

3.2. Điều chỉnh sử dụng đất

Điều chỉnh sử dụng đất được thực hiện trong phạm vi 02 vị trí, không làm thay đổi tổng diện tích tự nhiên 363,46 ha và cơ cấu các nhóm đất cấp I của đồ án. Tổng diện tích nghiên cứu khoảng 0,89 ha.

3.2.1. Điều chỉnh tại vị trí 1

Khu đất trụ sở UBND xã Nhật Tân cũ có quy mô khoảng 0,79 ha, được điều chỉnh như sau:

Chuyển 0,41 ha đất xây dựng trụ sở cơ quan sang đất cơ sở văn hóa để bố trí nhà văn hóa.

Giữ lại 0,38 ha đất xây dựng trụ sở cơ quan để tiếp tục phục vụ nhu cầu sử dụng của địa phương.

Ranh giới giữa hai chức năng phải được xác định rõ; bảo đảm điều kiện tiếp cận, sân bãi, chỗ để xe, hạ tầng kỹ thuật và khả năng vận hành độc lập hoặc sử dụng chung có kiểm soát.

3.2.2. Điều chỉnh tại vị trí 2

Chuyển khoảng 0,10 ha đất nghĩa trang, nghĩa địa sang đất hạ tầng kỹ thuật môi trường để bố trí điểm tập kết rác tạm thời.

Điểm tập kết chỉ phục vụ tiếp nhận, lưu giữ tạm thời và trung chuyển chất thải rắn sinh hoạt đến cơ sở xử lý tập trung. Không bố trí hoạt động chôn lấp, đốt, tái chế hoặc xử lý chất thải tại chỗ.

Ranh giới điều chỉnh phải được xác định theo bản đồ địa chính và kết quả đo đạc thực tế, bảo đảm không ảnh hưởng đến nghĩa trang, nguồn nước, cảnh quan và khu dân cư xung quanh.

3.2.3. Các nội dung giữ nguyên

Các khu chức năng ngoài phạm vi 02 vị trí tiếp tục thực hiện theo Quy hoạch chung xây dựng xã Nhật Tân đã được phê duyệt. Nội dung điều chỉnh không làm thay đổi quy mô dân số, hệ thống trung tâm, mạng lưới giao thông và hạ tầng kỹ thuật khung của đồ án.

Số liệu sau điều chỉnh được cập nhật thống nhất trong bảng tổng hợp sử dụng đất, bản vẽ quy hoạch, hồ sơ địa chính và cơ sở dữ liệu quản lý đất đai.

Bảng: 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	%
	Tổng diện tích tự nhiên	363,46	100,00	0,00	363,46	100,00
I	Đất nông nghiệp	221,50	60,94	0,00	221,50	60,94
II	Đất xây dựng	136,17	37,46	0,00	136,17	37,46
1	Đất công cộng	4,05	1,11	0,00	4,05	1,11
1.1	Đất xây dựng trụ sở cơ quan	0,79	0,22	-0,41	0,38	0,10
1.2	Đất cơ sở văn hóa	0,42	0,12	0,41	0,83	0,23
2	Đất hạ tầng kỹ thuật	53,06	14,60	0,00	53,06	14,60
2.1	Đất xử lý chất thải rắn	0,39	0,11	0,10	0,49	0,13
2.2	Đất nghĩa trang, nghĩa địa, nhà tang lễ	8,43	2,32	-0,10	8,33	2,29
III	Đất khác	5,79	1,59	0,00	5,79	1,59

3.3. Lợi ích chiến lược của việc điều chỉnh

Điều chỉnh cục bộ góp phần sử dụng hiệu quả quỹ đất và tài sản công, đồng thời xử lý các yêu cầu thực tế phát sinh sau sắp xếp đơn vị hành chính và cập nhật bản đồ địa chính.

- Đối với Vị trí 1, việc chuyển 0,41 ha đất trụ sở cơ quan sang đất cơ sở văn hóa tạo thêm không gian sinh hoạt cộng đồng tại vị trí trung tâm, tận dụng hạ tầng hiện có, giảm nhu cầu đầu tư và thu hồi đất mới; phần 0,38 ha còn lại vẫn bảo đảm chức năng trụ sở cơ quan.

- Đối với Vị trí 2, việc cập nhật 0,10 ha đất nghĩa trang sang đất xử lý chất thải rắn giúp xác lập rõ ranh giới và cơ sở quản lý điểm tập kết rác tạm thời, hạn chế tập kết tự phát và nâng cao hiệu quả thu gom, vận chuyển chất thải.

- Phương án không làm tăng tổng diện tích đất xây dựng, không phát sinh khu chức năng mới độc lập và không làm thay đổi cấu trúc phát triển chung của xã Nhật Tân cũ.

Việc điều chỉnh tạo cơ sở pháp lý để địa phương chỉnh lý hồ sơ đất đai, quản lý tài sản công, lập dự án cải tạo nhà văn hóa và tổ chức điểm tập kết rác bảo đảm vệ sinh môi trường.

3.4. Điều chỉnh hạ tầng kỹ thuật.

- Giao thông: Tổ chức lối vào Vị trí 1 thuận tiện cho hoạt động cơ quan và nhà văn hóa, có chỗ để xe và bảo đảm an toàn giao thông. Vị trí 2 phải có đường tiếp cận cho xe thu gom, quay đầu và vận chuyển rác, không xung đột với lối vào nghĩa trang.

- San nền, thoát nước: Giữ nguyên nguyên tắc cao độ và hướng thoát nước chung. Khu nhà văn hóa không làm cản trở thoát nước khu trung tâm. Điểm tập kết rác phải có nền chống thấm, độ dốc thu nước, rãnh thu gom riêng và không để nước rỉ chảy sang đất nghĩa trang hoặc khu vực lân cận.

- Cấp điện, cấp nước, chiếu sáng và thông tin liên lạc: Đấu nối từ mạng lưới hiện hữu theo nhu cầu từng công trình; ưu tiên cải tạo, sử dụng lại hệ thống tại khu trụ sở cũ. Điểm tập kết rác chỉ bố trí hạ tầng thiết yếu phục vụ chiếu sáng, vệ sinh, giám sát và phòng cháy chữa cháy.

- Vệ sinh môi trường: Rác tại Vị trí 2 phải được lưu chứa trong thiết bị kín hoặc khu vực có mái che; thực hiện thu gom, vận chuyển thường xuyên, phun khử mùi và vệ sinh nền. Nghiêm cấm chôn lấp, đốt rác, đổ nước thải hoặc tập kết chất thải nguy hại tại khu vực.

3.5. Tổ chức không gian.

Tại Vị trí 1, tổ chức không gian theo hướng hình thành cụm công trình công cộng - cơ quan hài hòa, trong đó khu nhà văn hóa có không gian sinh hoạt trong nhà, sân hoạt động ngoài trời, cây xanh và chỗ để xe; phần đất trụ sở cơ quan được phân định rõ nhưng vẫn bảo đảm kết nối hạ tầng hợp lý.

Tại Vị trí 2, điểm tập kết rác tạm thời phải có quy mô gọn, ranh giới rõ, có hàng rào hoặc giải pháp che chắn, cây xanh phù hợp, mặt bằng thuận tiện cho xe thu gom và không xâm phạm phần mộ, công trình tâm linh và lối đi trong nghĩa trang.

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 làng xóm, cảnh quan chung và hệ thống hạ tầng khung.

3.6. Phân tích tác động

Về quy hoạch, nội dung điều chỉnh chỉ làm thay đổi chức năng sử dụng đất tại 02 vị trí đã xác định, không làm thay đổi ranh giới, tính chất, mục tiêu, quy mô dân số và định hướng phát triển tổng thể của đồ án.

Về sử dụng đất, cơ cấu các nhóm đất cấp I được giữ nguyên. Trong phạm vi điều chỉnh, đất xây dựng trụ sở cơ quan giảm 0,41 ha để bổ sung tương ứng cho đất cơ sở văn hóa; đất nghĩa trang, nghĩa địa, nhà tang lễ giảm 0,10 ha để cập nhật

sang đất hạ tầng kỹ thuật môi trường phục vụ điểm tập kết rác tạm thời. Tổng diện tích tự nhiên và tổng diện tích đất xây dựng của đồ án không thay đổi.

Về hạ tầng kỹ thuật, vị trí 1 chủ yếu tận dụng công trình, sân và hệ thống hạ tầng hiện có; các yêu cầu phát sinh tập trung vào cải tạo công năng, tổ chức giao thông nội bộ, cấp điện, cấp nước, thoát nước và phòng cháy, chữa cháy. Đối với vị trí 2, cần kiểm soát chặt điều kiện lưu chứa rác, chống thấm, thu gom nước rỉ, khử mùi, kiểm soát côn trùng, tổ chức giao thông thu gom và tần suất vận chuyển, không để rác tồn lưu kéo dài.

Về xã hội và môi trường, bổ sung cơ sở văn hóa góp phần đáp ứng nhu cầu hội họp, sinh hoạt cộng đồng và nâng cao hiệu quả khai thác tài sản công. Xác lập điểm tập kết rác trong hồ sơ quy hoạch tạo điều kiện tổ chức thu gom, trung chuyển chất thải rắn có kiểm soát, hạn chế tình trạng tập kết tự phát và cải thiện vệ sinh môi trường. Các tác động bất lợi chủ yếu phát sinh trong quá trình xây dựng và vận hành, có thể kiểm soát thông qua giải pháp kỹ thuật, quy trình quản lý và giám sát thường xuyên.

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

(1) Về bồi thường, giải phóng mặt bằng (GPMB):

- Vị trí 1 sử dụng quỹ đất trụ sở cũ nên ưu tiên phương án cải tạo, tận dụng công trình và hạ tầng hiện có. Trường hợp xử lý, điều chuyển hoặc thay đổi mục đích sử dụng tài sản công phải thực hiện đúng trình tự, thẩm quyền.

- Vị trí 2 phải được đo đạc, xác định ranh giới chính xác, không ảnh hưởng đến phần mộ và quyền lợi hợp pháp của tổ chức, hộ gia đình, cá nhân có liên quan. Trường hợp phát sinh thu hồi hoặc chuyển mục đích sử dụng đất, thực hiện theo quy định pháp luật về đất đai.

(2) Khớp nối hệ thống hạ tầng kỹ thuật:

- Rà soát, bảo vệ hoặc di chuyển các tuyến điện, cấp nước, thoát nước và thông tin liên lạc trong phạm vi điều chỉnh; bảo đảm các công trình hiện hữu tiếp tục vận hành an toàn.

- Tổ chức mặt bằng Vị trí 1 bảo đảm lối tiếp cận, thoát nạn, phòng cháy chữa cháy và chỗ để xe. Tại Vị trí 2, bố trí lối xe thu gom riêng, nền chống thấm, khu chứa kín, rãnh thu nước và điểm vệ sinh phương tiện, thùng chứa.

- Không để nước mưa, nước rỉ rác và nước vệ sinh từ điểm tập kết chảy vào khu vực nghĩa trang, kênh mương hoặc đất sản xuất; có phương án thu gom, xử lý theo quy định.

(3) Quản lý thực hiện sau điều chỉnh:

- Công bố công khai hồ sơ điều chỉnh cục bộ; tổ chức đo đạc, cắm mốc và cập nhật ranh giới vào hồ sơ quy hoạch, hồ sơ địa chính và cơ sở dữ liệu đất đai.

- Xây dựng nội quy vận hành điểm tập kết rác, xác định đơn vị quản lý, thời gian tiếp nhận, tần suất vận chuyển, trách nhiệm vệ sinh và cơ chế kiểm tra, xử lý vi phạm. Không để rác tồn lưu kéo dài hoặc phát sinh hoạt động chôn lấp, đốt rác.

- Lập kế hoạch cải tạo, sử dụng khu nhà văn hóa và phần trụ sở cơ quan theo nhu cầu thực tế, bảo đảm tiết kiệm, hiệu quả và tránh đầu tư trùng lặp.

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

Sau khi được phê duyệt, hồ sơ điều chỉnh cục bộ phải được công bố công khai tại trụ sở UBND xã Trường Tân và khu vực có liên quan; đồng thời tổ chức đo đạc, xác định mốc giới ngoài thực địa, cập nhật vào hồ sơ quản lý quy hoạch và đất đai.

Đối với Vị trí 1, rà soát hiện trạng công trình và tài sản công, lập phương án cải tạo hoặc bố trí sử dụng; hoàn thành các thủ tục đầu tư xây dựng, phòng cháy chữa cháy và quản lý tài sản công trước khi đưa nhà văn hóa vào hoạt động.

Đối với Vị trí 2, hoàn thiện hồ sơ đất đai, đầu tư hạ tầng tối thiểu và phương án bảo vệ môi trường; chỉ đưa điểm tập kết rác vào sử dụng khi đã xác định rõ đơn vị quản lý, tuyến vận chuyển, cơ sở tiếp nhận và quy trình vận hành.

IV. KẾT LUẬN VÀ KIẾN NGHỊ

Việc điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chung xây dựng xã Nhật Tân tại 02 vị trí là cần thiết và phù hợp với yêu cầu quản lý sau sắp xếp đơn vị hành chính. Phương án sử dụng hiệu quả khu trụ sở UBND xã cũ, bổ sung 0,41 ha đất cơ sở văn hóa, giữ lại 0,38 ha đất trụ sở cơ quan; đồng thời cập nhật 0,10 ha đất nghĩa trang sang đất xử lý chất thải rắn để bố trí điểm tập kết rác tạm thời theo bản đồ địa chính và hiện trạng quản lý.

Nội dung điều chỉnh không làm thay đổi tổng diện tích tự nhiên 363,46 ha, không làm thay đổi tổng diện tích các nhóm đất cấp I, không ảnh hưởng đến tính chất, mục tiêu và định hướng phát triển tổng thể của đồ án. Điểm tập kết rác chỉ thực hiện thu gom, lưu giữ tạm thời và trung chuyển; nghiêm cấm chôn lấp, đốt hoặc xử lý rác tại chỗ.

Kính đề nghị cấp có thẩm quyền xem xét, thẩm định và phê duyệt hồ sơ điều chỉnh cục bộ làm cơ sở quản lý quy hoạch, đất đai, tài sản công, đầu tư xây dựng và tổ chức thực hiện theo quy định./.