



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 ĐỨC XƯƠNG, 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 ĐỨC XUÔNG, 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	6
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 sử dụng đất	7
2.2.2. Hiện trạng hạ tầng kỹ thuật	7
III. NỘI DUNG ĐIỀU CHỈNH CỤ THỂ.....	8
3.1. Điều chỉnh chức năng khu trụ sở UBND xã cũ	8
3.1.1. Nguyên tắc điều chỉnh	8
3.1.2. Tính liên tục của quy hoạch điều chỉnh	8
3.1.3. Tính đồng bộ.....	8
3.2. Điều chỉnh sử dụng đất.....	9
3.2.1. Nội dung điều chỉnh	9
3.2.2. Cân đối cơ cấu sử dụng đất	9
3.2.3. Các nội dung giữ nguyên.....	9
3.3. Lợi ích chiến lược của điều chỉnh	9
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. Biện pháp xử lý các vấn đề phát sinh.....	12
3.7.1. Đất đai và tài sản công	12
3.7.2. Khớp nối hạ tầng kỹ thuật	12
3.7.3. Thi công và bảo vệ môi trường.....	13
3.7.4. Quản lý sau điều chỉnh.....	13
3.8. Lộ trình và tiến độ thực hiện.....	13
IV. KẾT LUẬN VÀ KIẾN NGHỊ.....	14

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

1.1. Sự cần thiết điều chỉnh:

Sau khi xã Trường Tân được thành lập, nhu cầu sử dụng khu trụ sở UBND xã Đức Xương cũ đã có sự thay đổi. Chức năng hành chính không còn cần sử dụng toàn bộ khu đất như trước, trong khi địa phương còn thiếu không gian phục vụ hội họp, sinh hoạt văn hóa, tuyên truyền và tổ chức các hoạt động cộng đồng.

Khu trụ sở cũ nằm tại vị trí trung tâm, có giao thông tiếp cận thuận lợi, đã được đầu tư công trình, sân và hệ thống hạ tầng kỹ thuật cơ bản. Chuyển một phần quỹ đất sang chức năng cơ sở văn hóa sẽ tận dụng hiệu quả tài sản công hiện có, giảm nhu cầu đầu tư xây dựng mới và tạo điều kiện thuận lợi cho người dân tiếp cận, sử dụng.

Phần diện tích còn lại tiếp tục giữ chức năng trụ sở cơ quan để đáp ứng nhu cầu làm việc, quản lý và bố trí các đơn vị có liên quan. Cách tổ chức này bảo đảm sử dụng đất linh hoạt, tránh để công trình và quỹ đất công bị bỏ trống hoặc khai thác không hết công năng.

Nội dung điều chỉnh chỉ sắp xếp lại chức năng trong phạm vi khu đất công cộng hiện có, không mở rộng ranh giới quy hoạch, không hình thành khu chức năng mới độc lập và không làm thay đổi tính chất, mục tiêu, định hướng phát triển chung của đồ án.

Hồ sơ điều chỉnh sau khi được phê duyệt sẽ là cơ sở để quản lý đất đai, tài sản công, cải tạo công trình, đầu tư cơ sở văn hóa và tổ chức quản lý xây dựng phù hợp với nhu cầu thực tế của 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 2242/QĐ-UBND ngày 22/8/2022 của UBND huyện Gia Lộc về việc phê duyệt Quy hoạch chung xây dựng xã Đức Xương, 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

Khu trụ sở UBND xã Đức Xương cũ nằm tại khu vực trung tâm, có giao thông tiếp cận thuận lợi, đã được đầu tư công trình làm việc, sân, đường nội bộ và hệ thống hạ tầng kỹ thuật cơ bản. Đây là điều kiện phù hợp để tiếp tục khai thác, cải tạo công trình phục vụ các chức năng công cộng của địa phương.

Sau khi sắp xếp đơn vị hành chính, nhu cầu sử dụng trụ sở cho hoạt động hành chính giảm, trong khi khu vực dân cư lân cận cần bổ sung không gian hội họp, sinh hoạt văn hóa, tuyên truyền và tổ chức các hoạt động cộng đồng. Chuyển một phần khu đất sang chức năng cơ sở văn hóa sẽ tận dụng hiệu quả công trình và tài sản công hiện có, hạn chế đầu tư xây dựng mới và tránh để quỹ đất sử dụng không hết công năng.

Mặc dù phạm vi điều chỉnh không lớn, nội dung này liên quan trực tiếp đến quản lý đất đai, tài sản công và tổ chức sử dụng công trình sau sắp xếp đơn vị hành chính. Do đó, cần được xác lập rõ trong hồ sơ quy hoạch để bảo đảm thống nhất với hiện trạng, hồ sơ địa chính và nhu cầu sử dụng của xã Trường Tân.

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

Quy hoạch chung xây dựng xã Đức Xương đã được UBND huyện Gia Lộc phê duyệt tại Quyết định số 2242/QĐ-UBND ngày 22/8/2022. Các định hướng về tổ chức không gian, phát triển dân cư, giao thông, hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật của đồ án cơ bản vẫn phù hợp và tiếp tục được kế thừa.

Qua quá trình quản lý và tổ chức thực hiện, nhu cầu sử dụng khu trụ sở UBND xã cũ đã thay đổi do sắp xếp đơn vị hành chính. Nội dung điều chỉnh lần này chỉ tập trung tổ chức lại chức năng sử dụng đất trong phạm vi khu trụ sở, không ảnh hưởng đến các định hướng phát triển chung của đồ án.

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 Đức Xương cũ, vừa duy trì quỹ đất cơ quan cần thiết, vừa bổ sung cơ sở văn hóa phục vụ cộng đồng.

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

Bảo đảm thống nhất giữa hồ sơ quy hoạch, hồ sơ địa chính, hiện trạng sử dụng đất và nhu cầu quản lý của xã Trường Tân.

Không làm thay đổi ranh giới, tính chất, mục tiêu và định hướng phát triển tổng thể của đồ án quy hoạch chung đã được phê duyệt.

Tạo cơ sở cho quản lý đất đai, tài sản công, cải tạo công trình và triển khai dự án 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 điều chỉnh cục bộ gồm 02 vị trí tại khu trụ sở UBND xã Đức Xương cũ, có quy mô nghiên cứu khoảng 0,51 ha và điểm sinh hoạt cộng đồng nằm cạnh trường tiểu học Đức Xương với diện tích khoảng 0,29 ha.

Nội dung điều chỉnh là chuyển một phần đất xây dựng trụ sở cơ quan sang đất cơ sở văn hóa để bố trí nhà văn hóa; phần diện tích còn lại tiếp tục giữ chức năng đất xây dựng trụ sở cơ quan; chuyển đất công cộng thành đất tín ngưỡng. Ranh giới cụ thể được xác định theo bản vẽ điều chỉnh, bản đồ địa chính và kết quả đo đạc được cơ quan có thẩm quyền xác nhận.

Phương án chỉ sắp xếp lại chức năng sử dụng đất trong khu đất công hiện có, không mở rộng ranh giới quy hoạch và không hình thành khu đất xây dựng mới ngoài khu vực trung tâm.

Các khu vực, chức năng sử dụng đất và hệ thống hạ tầng ngoài phạm vi điều chỉnh tiếp tục thực hiện theo Quy hoạch chung xây dựng xã Đức Xương đã được phê duyệt.

2.2. Hiện trạng khu vực lập điều chỉnh cục bộ

2.2.1. Hiện trạng sử dụng đất

Khu vực điều chỉnh là trụ sở UBND xã Đức Xương cũ, hiện có công trình làm việc, sân, đường nội bộ, cây xanh và các hạng mục hạ tầng kỹ thuật phụ trợ.

Khu đất nằm tại khu vực trung tâm, gần khu dân cư và các công trình công cộng, có điều kiện giao thông tiếp cận thuận lợi. Hiện trạng công trình và mặt bằng cho phép bố trí đồng thời cơ sở văn hóa và phần trụ sở cơ quan tiếp tục sử dụng mà không phải mở rộng hoặc thu hồi thêm đất.

Sau khi sắp xếp đơn vị hành chính, một phần công trình và khuôn viên không còn nhu cầu sử dụng thường xuyên cho hoạt động hành chính, có thể cải tạo để phục vụ sinh hoạt cộng đồng. Việc chuyển đổi công năng cần ưu tiên tận dụng các hạng mục còn bảo đảm chất lượng, đồng thời phân định rõ phạm vi quản lý và sử dụng của từng chức năng.

Diện tích, ranh giới và hiện trạng tài sản trên đất phải được kiểm tra trên cơ sở bản đồ quy hoạch, bản đồ địa chính và kết quả đo đạc thực tế. Quá trình triển khai phải tuân thủ quy định về đất đai, quản lý tài sản công, đầu tư xây dựng, an toàn công trình và phòng cháy, chữa cháy.

2.2.2. Hiện trạng hạ tầng kỹ thuật

Giao thông: Khu đất tiếp cận thuận lợi với mạng lưới giao thông hiện hữu. Khi tổ chức lại mặt bằng cần bố trí lối vào, giao thông nội bộ và chỗ để xe phù hợp cho cơ sở văn hóa và trụ sở cơ quan, hạn chế xung đột khi tập trung đông người.

Cấp điện, chiếu sáng và thông tin liên lạc: Hệ thống hiện có cơ bản đáp ứng khả năng đấu nối. Cần rà soát công suất, cải tạo đường dây, hệ thống chiếu sáng, thiết bị thông tin và chống sét phù hợp với công năng sử dụng sau điều chỉnh.

Cấp nước và phòng cháy, chữa cháy: Tiếp tục đấu nối từ mạng lưới hiện hữu; bổ sung thiết bị cấp nước, công trình vệ sinh và phương tiện phòng cháy, chữa cháy theo quy mô, tính chất từng công trình.

San nền, thoát nước và vệ sinh môi trường: Cao độ nền và hướng thoát nước cơ bản được giữ nguyên, chỉ cải tạo cục bộ tại các khu vực cần thiết. Hệ thống thoát nước phải được khớp nối đồng bộ, không gây ngập úng hoặc ảnh hưởng đến khu dân cư lân cận.

III. NỘI DUNG ĐIỀU CHỈNH CỤ THỂ

3.1. Điều chỉnh chức năng khu trụ sở UBND xã cũ

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 sinh hoạt văn hóa của cộng đồng; đồng thời duy trì phân diện tích cần thiết cho hoạt động của cơ quan, đơn vị có liên quan.

Không gian cơ sở văn hóa và trụ sở cơ quan phải được phân định rõ về phạm vi quản lý nhưng vẫn bảo đảm liên kết thuận tiện về giao thông, sân bãi và hạ tầng kỹ thuật. Ưu tiên tận dụng công trình và các hạng mục hiện có còn bảo đảm chất lượng, hạn chế phá dỡ hoặc đầu tư mới không cần thiết.

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, hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật của Quy hoạch chung xây dựng xã Đức Xương.

Ranh giới quy hoạch và tổng diện tích tự nhiên 555,08 ha được giữ nguyên. Nội dung điều chỉnh không 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.

Chức năng sử dụng đất được cân đối trong nội bộ nhóm đất công cộng. Hệ thống hạ tầng kỹ thuật chính tiếp tục được kế thừa; các giải pháp tại khu vực điều chỉnh chủ yếu là cải tạo, đấu nối và hoàn thiện cục bộ.

3.1.3. Tính đồng bộ

Ranh giới giữa cơ sở văn hóa và trụ sở cơ quan phải được xác định rõ, thống nhất giữa bản vẽ quy hoạch, bản đồ địa chính, hiện trạng sử dụng đất và hồ sơ quản lý tài sản công.

Giao thông nội bộ, sân bãi, cây xanh, cấp điện, cấp nước, thoát nước và thông tin liên lạc cần được tổ chức đồng bộ, bảo đảm thuận tiện cho khai thác riêng hoặc sử dụng chung có kiểm soát.

Kiến trúc cơ sở văn hóa phải hài hòa với công trình trụ sở và cảnh quan khu trung tâm; bảo đảm khả năng tiếp cận của người cao tuổi, người khuyết tật, yêu cầu thoát nạn và phòng cháy, chữa cháy.

Mật độ xây dựng, tầng cao, khoảng lùi và các chỉ tiêu kiến trúc được xác định cụ thể trong quá trình lập dự án, phù hợp với quy chuẩn, tiêu chuẩn áp dụng.

3.2. Điều chỉnh sử dụng đất

Điều chỉnh sử dụng đất được thực hiện trong phạm vi khu trụ sở UBND xã Đức Xương cũ và điểm sinh hoạt cộng đồng, không làm thay đổi tổng diện tích tự nhiên 555,08 ha và tổng diện tích các nhóm đất xây dựng của đồ án.

3.2.1. Nội dung điều chỉnh

Chuyển 0,18 ha đất xây dựng trụ sở cơ quan sang đất cơ sở văn hóa để bố trí nhà văn hóa và không gian sinh hoạt cộng đồng.

Chuyển 0,29 ha đất khu sinh hoạt cộng đồng sang đất tín ngưỡng.

Phần diện tích còn lại tiếp tục giữ chức năng đất xây dựng trụ sở cơ quan. Ranh giới, lối tiếp cận, sân bãi và hệ thống hạ tầng dùng chung phải được tổ chức hợp lý, không làm ảnh hưởng đến hoạt động của từng công trình.

3.2.2. Cân đối cơ cấu sử dụng đất

Đất xây dựng trụ sở cơ quan giảm 0,18 ha; đất cơ sở văn hóa giảm 0,11 ha; đất tôn giáo, tín ngưỡng tăng tương ứng 0,29 ha.

Tổng diện tích đất xây dựng và tổng diện tích tự nhiên của đồ án không thay đổi. Nội dung điều chỉnh chỉ làm thay đổi cơ cấu giữa 03 loại đất công cộng.

3.2.3. Các nội dung giữ nguyên

Các chức năng sử dụng đất ngoài phạm vi điều chỉnh tiếp tục thực hiện theo Quy hoạch chung xây dựng xã Đức Xương được phê duyệt tại Quyết định số 2242/QĐ-UBND ngày 22/8/2022.

Các định hướng về dân cư, sản xuất, cảnh quan, giao thông, hạ tầng kỹ thuật và bảo vệ môi trường không thuộc nội dung điều chỉnh được giữ nguyên.

Dự án cụ thể chỉ được triển khai sau khi hoàn thành thủ tục về đất đai, tài sản công, đầu tư xây dựng và các yêu cầu chuyên ngành có liên quan.

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	ha	%
	Tổng diện tích tự nhiên	555,08	100	0,00	555,08	100
I	Đất nông nghiệp	291,43	52,50	0,00	291,43	52,50
II	Đất xây dựng	241,62	43,53	0,00	241,62	43,53

2	Đất công cộng	4,8	0,86	0,00	4,8	0,86
2.1	Đất xây dựng trụ sở cơ quan	0,66	0,12	-0,18	0,48	0,09
2.2	Đất cơ sở văn hóa	0,69	0,12	-0,11	0,58	0,10
3	Đất tôn giáo, danh lam thắng cảnh, di tích, đình, đền	0,68	0,12	0,29	0,97	0,17
3.1	Đất cơ sở tín ngưỡng	0,1	0,02	0,29	0,39	0,07
III	Đất khác	22,03	3,97	0,00	22,03	3,97
1	Đất sông ngòi, kênh rạch, mặt nước chuyên dùng	22,03	3,97	0,00	22,03	3,97

3.3. Lợi ích chiến lược của điều chỉnh

Phương án điều chỉnh góp phần nâng cao hiệu quả sử dụng khu trụ sở UBND xã Đức Xương cũ sau sắp xếp đơn vị hành chính. Thay vì tiếp tục duy trì toàn bộ diện tích cho chức năng hành chính không còn nhu cầu sử dụng như trước, quỹ đất và công trình hiện có được tổ chức lại để phục vụ đồng thời hoạt động của cơ quan và nhu cầu sinh hoạt cộng đồng.

Bổ sung đất cơ sở văn hóa tại khu vực trung tâm tạo điều kiện hình thành nhà văn hóa có vị trí thuận lợi, dễ tiếp cận từ khu dân cư và hệ thống giao thông hiện hữu. Công trình sau khi được cải tạo có thể phục vụ hội họp, tuyên truyền, sinh hoạt đoàn thể, tổ chức sự kiện và các hoạt động văn hóa của địa phương, qua đó hoàn thiện hệ thống thiết chế văn hóa cơ sở.

Phần đất tiếp tục giữ chức năng trụ sở cơ quan vẫn đáp ứng nhu cầu bố trí các đơn vị, bộ phận làm việc hoặc cung cấp dịch vụ công theo phương án sắp xếp tài sản công. Hai chức năng được bố trí trong cùng khu vực nhưng có ranh giới quản lý rõ ràng, thuận lợi cho khai thác riêng và sử dụng chung một số hạng mục hạ tầng khi cần thiết.

Phương án chủ yếu tận dụng công trình, sân, giao thông nội bộ và hệ thống kỹ thuật đã được đầu tư, qua đó giảm nhu cầu thu hồi đất, hạn chế đầu tư phân tán và tiết kiệm chi phí xây dựng mới. Nội dung chuyển đổi được cân đối trong nhóm đất công cộng, không làm thay đổi cấu trúc phát triển và hệ thống hạ tầng khung của toàn xã.

Hồ sơ điều chỉnh sau khi được phê duyệt còn là căn cứ để tổ chức sắp xếp tài sản công, chỉnh lý hồ sơ đất đai, lập dự án cải tạo công trình và kiểm soát hoạt động xây dựng, khai thác khu đất theo đúng chức năng.

3.4. Điều chỉnh hạ tầng kỹ thuật

Giao thông: Kế thừa các hướng tiếp cận hiện có của khu trụ sở cũ; tổ chức lại cổng ra vào, đường nội bộ, sân tập trung và chỗ để xe phù hợp với hoạt động của nhà văn hóa và trụ sở cơ quan. Luồng giao thông cần được phân định hợp lý, bảo đảm an toàn trong thời gian tổ chức hội họp, sự kiện tập trung đông người và không gây ảnh hưởng đến khu dân cư xung quanh.

San nền và thoát nước: Giữ nguyên cao độ nền chủ đạo, chỉ cải tạo cục bộ tại các khu vực xây dựng hoặc chỉnh trang. Hệ thống thoát nước mưa phải được rà soát, nạo vét hoặc bổ sung khi cần thiết, bảo đảm khớp nối với mạng lưới hiện

hữu, không gây ngập úng trong khuôn viên và không làm thay đổi hướng thoát nước sang các khu đất liền kề.

Cấp điện, chiếu sáng và thông tin liên lạc: Ưu tiên sử dụng mạng lưới hiện có, đồng thời kiểm tra công suất nguồn, hệ thống dây dẫn, tủ điện, thiết bị bảo vệ và chống sét. Chiếu sáng trong nhà, sân và lối đi cần được bổ sung phù hợp với thời gian hoạt động của công trình; hệ thống thông tin, âm thanh và liên lạc được bố trí theo nhu cầu sử dụng thực tế.

Cấp nước và vệ sinh: Tiếp tục đầu nối từ hệ thống cấp nước hiện hữu; cải tạo hoặc bổ sung khu vệ sinh, thiết bị cấp nước và hệ thống thu gom nước thải phù hợp với quy mô phục vụ. Nước thải phải được thu gom, xử lý theo quy định trước khi đầu nối vào hệ thống chung.

Phòng cháy, chữa cháy: Bố trí lối tiếp cận, khoảng trống thao tác, lối thoát nạn, biển chỉ dẫn và phương tiện chữa cháy ban đầu phù hợp với công năng tập trung đông người. Khi cải tạo công trình cần đánh giá lại khả năng chịu lửa, thoát nạn và an toàn điện.

Vệ sinh môi trường: Tổ chức điểm tập kết rác, thùng chứa kín và thu gom thường xuyên. Cây xanh, sân vườn và các bề mặt cảnh quan cần được cải tạo đồng bộ, góp phần giảm bụi, tiếng ồn và nâng cao chất lượng không gian công cộng.

3.5. Tổ chức không gian

Khu vực điều chỉnh được tổ chức thành cụm công trình cơ quan – văn hóa có ranh giới chức năng rõ ràng nhưng vẫn liên kết thuận tiện về giao thông, sân bãi, cây xanh và hạ tầng kỹ thuật. Không gian chung cần được bố trí linh hoạt, hạn chế chia cắt mạnh mẽ và bảo đảm khả năng quản lý độc lập của từng công trình.

Nhà văn hóa được ưu tiên bố trí tại khu vực thuận lợi tiếp cận, có không gian sinh hoạt trong nhà, sân hoạt động ngoài trời, cây xanh và chỗ để xe. Mặt bằng phải đáp ứng nhu cầu hội họp, sinh hoạt cộng đồng và tổ chức các hoạt động tập trung đông người; đồng thời bảo đảm tiếp cận thuận tiện cho người cao tuổi, trẻ em và người khuyết tật.

Phần trụ sở cơ quan còn lại tiếp tục được tổ chức theo yêu cầu làm việc, quản lý và cung cấp dịch vụ công. Lối tiếp cận, sân và các khu vực sử dụng chung cần có phương án vận hành cụ thể, tránh ảnh hưởng lẫn nhau giữa hoạt động hành chính và sinh hoạt cộng đồng.

Hình thức kiến trúc công trình cải tạo hoặc xây dựng mới phải trang nhã, phù hợp với quy mô khu vực trung tâm xã, hài hòa với công trình trụ sở hiện hữu và cảnh quan xung quanh. Ưu tiên giải pháp kiến trúc bền vững, thông thoáng tự nhiên, tiết kiệm năng lượng và thuận lợi cho bảo trì.

Các khu vực ngoài phạm vi điều chỉnh tiếp tục thực hiện theo đồ án đã được phê duyệt, không làm thay đổi cấu trúc khu dân cư, không gian làng xóm và hệ thống hạ tầng khung.

3.6. Phân tích tác động

Về quy hoạch: Nội dung điều chỉnh chỉ thực hiện tại khu trụ sở UBND xã cũ, không làm thay đổi ranh giới, tính chất, mục tiêu, quy mô dân số và định hướng

phát triển tổng thể của đồ án. Cấu trúc trung tâm và mạng lưới công trình công cộng cơ bản được giữ nguyên, chỉ điều chỉnh lại chức năng sử dụng phù hợp với nhu cầu mới.

Về sử dụng đất: Cơ cấu sử dụng đất được cân đối trong nội bộ nhóm đất công cộng, không làm tăng tổng diện tích đất xây dựng. Quỹ đất trụ sở cơ quan được giảm tương ứng để bổ sung đất cơ sở văn hóa, bảo đảm không phát sinh nhu cầu thu hồi thêm đất.

Về hạ tầng kỹ thuật: Phương án chủ yếu khai thác và cải tạo hệ thống hiện có, không làm thay đổi mạng lưới hạ tầng khung của xã. Một số hạng mục như giao thông nội bộ, chiếu sáng, cấp nước, thoát nước, khu vệ sinh và phòng cháy, chữa cháy cần được nâng cấp để phù hợp với công năng mới.

Về xã hội: Nhà văn hóa bổ sung không gian hội họp, sinh hoạt và giao lưu cộng đồng, góp phần nâng cao chất lượng đời sống văn hóa và tăng cường sự gắn kết của người dân. Vị trí trung tâm giúp mở rộng khả năng tiếp cận và nâng cao hiệu quả phục vụ.

Về kinh tế và đầu tư: Tận dụng khu đất, công trình và hạ tầng sẵn có giúp giảm chi phí giải phóng mặt bằng, hạn chế đầu tư mới và rút ngắn thời gian chuẩn bị dự án. Nguồn lực có thể tập trung cho cải tạo công năng và nâng cao chất lượng công trình.

Về môi trường và an toàn: Tác động chủ yếu phát sinh trong giai đoạn cải tạo, gồm bụi, tiếng ồn, phế thải và ảnh hưởng tạm thời đến giao thông nội bộ. Các tác động này có thể kiểm soát thông qua phương án thi công, thu gom chất thải và tổ chức thời gian xây dựng phù hợp.

3.7. Biện pháp xử lý các vấn đề phát sinh

3.7.1. Đất đai và tài sản công

Rà soát nguồn gốc đất, hiện trạng sử dụng, cơ quan đang quản lý và toàn bộ tài sản gắn liền với đất. Trên cơ sở đó, lập phương án sắp xếp, điều chuyển hoặc xử lý tài sản công phù hợp với chức năng sau điều chỉnh.

Tổ chức đo đạc, xác định ranh giới đất cơ sở văn hóa và phần trụ sở còn lại; cập nhật thống nhất vào bản đồ địa chính, cơ sở dữ liệu đất đai và hồ sơ quản lý tài sản công. Phạm vi dùng chung như cổng, sân, đường nội bộ hoặc hệ thống kỹ thuật cần được xác định cụ thể để tránh vướng mắc trong quản lý và vận hành.

3.7.2. Khớp nối hạ tầng kỹ thuật

Khảo sát hiện trạng công trình và các tuyến cấp điện, cấp nước, thoát nước, thông tin liên lạc; đánh giá khả năng tiếp tục sử dụng, nhu cầu cải tạo và các hạng mục phải di chuyển hoặc bảo vệ trong quá trình thi công.

Giao thông nội bộ, lối tiếp cận, chỗ để xe và lối thoát nạn phải được tổ chức phù hợp với quy mô tập trung người. Hạn chế sử dụng chung một luồng giao thông trong các thời điểm hoạt động đồng thời có thể gây xung đột.

Cao độ nền, thoát nước mưa và nước thải phải được tính toán đồng bộ với khu vực xung quanh. Không để nước từ khuôn viên chảy tràn sang khu dân cư hoặc làm quá tải hệ thống thoát nước hiện hữu.

3.7.3. Thi công và bảo vệ môi trường

Trước khi cải tạo cần đánh giá chất lượng kết cấu, mức độ an toàn và khả năng chuyển đổi công năng của công trình hiện có. Chỉ tận dụng các hạng mục còn bảo đảm chất lượng và phù hợp với yêu cầu sử dụng mới.

Quá trình thi công phải có biện pháp che chắn, giảm bụi, tiếng ồn, thu gom phế thải, bảo đảm an toàn lao động và duy trì lối tiếp cận cho phần trụ sở còn hoạt động. Thời gian thi công cần được tổ chức hợp lý, hạn chế ảnh hưởng đến người dân và các công trình lân cận.

3.7.4. Quản lý sau điều chỉnh

Hồ sơ điều chỉnh phải được công bố công khai, cắm mốc và bàn giao ranh giới quản lý ngoài thực địa. Các nội dung quy hoạch được cập nhật đồng bộ vào hồ sơ đất đai, tài sản công và cơ sở dữ liệu quản lý xây dựng.

Dự án nhà văn hóa phải được lập trên cơ sở nhu cầu sử dụng thực tế, đánh giá công trình hiện có và khả năng cân đối nguồn lực. Hoạt động khai thác công trình phải tuân thủ quy định về an toàn, phòng cháy, chữa cháy, vệ sinh môi trường và quản lý tài sản công.

3.8. Lộ trình và tiến độ thực hiện

Sau khi hồ sơ điều chỉnh cục bộ được phê duyệt, địa phương tổ chức công bố công khai tại trụ sở UBND xã Trường Tân và khu vực điều chỉnh; đồng thời cập nhật nội dung vào hồ sơ quản lý quy hoạch, đất đai và tài sản công.

Giai đoạn chuẩn bị gồm đo đạc, xác định ranh giới, kiểm kê tài sản, đánh giá chất lượng công trình và lập phương án sắp xếp tài sản công. Trên cơ sở đó, xác định hình thức cải tạo, quy mô đầu tư và kế hoạch khai thác công trình.

Giai đoạn thực hiện dự án tiến hành lập, thẩm định và phê duyệt hồ sơ đầu tư xây dựng; hoàn thành các thủ tục về đất đai, phòng cháy, chữa cháy, môi trường và đấu nối hạ tầng kỹ thuật trước khi thi công.

Sau khi hoàn thành, tổ chức nghiệm thu, bàn giao, cập nhật tài sản và đưa công trình vào sử dụng theo đúng chức năng. Phần trụ sở cơ quan còn lại tiếp tục được quản lý theo phương án sắp xếp đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt.

Các khu vực ngoài phạm vi điều chỉnh tiếp tục được quản lý theo đồ án hiện hành. Trường hợp phát sinh nhu cầu thay đổi tiếp theo phải được xem xét, thực hiện đúng trình tự và thẩm quyền theo quy định.

IV. KẾT LUẬN VÀ KIẾN NGHỊ

Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chung xây dựng xã Đức Xương tại khu trụ sở UBND xã cũ phù hợp với nhu cầu tổ chức lại quỹ đất và tài sản công sau sắp xếp đơn vị hành chính. Phương án vừa duy trì phần diện tích cần thiết cho chức năng cơ quan, vừa bổ sung cơ sở văn hóa phục vụ sinh hoạt cộng đồng tại khu vực trung tâm.

Nội dung điều chỉnh được thực hiện trong phạm vi quỹ đất công hiện có, không mở rộng ranh giới, không làm tăng tổng diện tích đất xây dựng và không làm thay đổi tính chất, mục tiêu, cấu trúc phát triển tổng thể của đồ án. Đồng thời, phương án tận dụng được công trình và hạ tầng sẵn có, hạn chế đầu tư dàn trải và nâng cao hiệu quả quản lý, sử dụng tài sản công.

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 quy hoạch, đất đai, tài sản công; lập dự án cải tạo nhà văn hóa và tổ chức đầu tư xây dựng theo quy định./.