



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 QUANG MINH, 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 QUANG MINH, 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.....	6
1.3. Căn cứ thực tiễn.....	6
1.4. Tình hình triển khai quy hoạch chung xã đã được phê duyệt.....	7
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	8
2.2.1. Hiện trạng đất đai.....	8
2.2.2. Hiện trạng Hạ tầng Kỹ thuật.....	8
III. NỘI DUNG ĐIỀU CHỈNH CỤ THỂ.....	9
3.1. Điều chỉnh mô hình và cấu trúc trung tâm hành chính xã.....	9
3.1.1. Nguyên tắc điều chỉnh	9
3.1.2. Tính liên tục của quy hoạch điều chỉnh	9
3.1.3. Tính Đồng Bộ	10
3.2. Điều chỉnh sử dụng đất.....	10
3.3. Hiệu quả và lợi ích của phương án điều chỉnh.....	11
3.4. Điều chỉnh hạ tầng kỹ thuật.	12
3.5. Tổ chức không gian	12
3.6. Phân tích tác động	13
3.7. Biện pháp xử lý các vấn đề phát sinh.....	13
3.8. Lộ trình thực hiện.....	14
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, phạm vi quản lý, quy mô dân số và nhu cầu phục vụ của hệ thống công trình hành chính, an ninh, giáo dục và công cộng đã có nhiều thay đổi. Một số chức năng sử dụng đất trong Quy hoạch chung xây dựng xã Quang Minh, huyện Gia Lộc đến năm 2030 không còn phù hợp với tổ chức bộ máy, hiện trạng sử dụng và yêu cầu phát triển của địa phương. Vì vậy, cần rà soát, sắp xếp lại một số khu đất để nâng cao hiệu quả quản lý và khai thác quỹ đất hiện có.

Đối với khu vực trung tâm xã Quang Minh cũ, quỹ đất dành cho lực lượng Công an xã theo quy hoạch trước đây chưa đáp ứng yêu cầu hoạt động của đơn vị hành chính mới. Địa bàn quản lý rộng hơn, dân số tăng và khối lượng công việc lớn hơn đòi hỏi trụ sở phải có không gian phù hợp cho làm việc, trực ban, tiếp công dân, bố trí phương tiện và tổ chức lực lượng. Khu vực này có vị trí thuận lợi, hạ tầng tiếp cận tương đối hoàn chỉnh, phù hợp để tổ chức trụ sở Công an xã theo hướng tập trung, đồng bộ và đáp ứng yêu cầu cơ động, phối hợp xử lý tình huống trên địa bàn.

Tại khu vực tiếp giáp cơ sở giáo dục và khu dân cư hiện hữu, ranh giới chức năng sử dụng đất còn có điểm chưa phù hợp với hiện trạng quản lý. Nội dung điều chỉnh nhằm xử lý phần đất xen kẽ, hoàn thiện hình thể ô đất và bảo đảm sự thống nhất giữa hồ sơ quy hoạch, hồ sơ địa chính và quá trình sử dụng thực tế, đồng thời không ảnh hưởng đến hoạt động và khả năng phát triển của công trình giáo dục.

Đối với khu chợ cũ, chức năng thương mại truyền thống không còn phù hợp với nhu cầu tổ chức không gian và phương thức phục vụ dân cư hiện nay. Trong khi đó, vị trí khu đất thuận lợi, nằm trong khu vực dân cư và đã có điều kiện kết nối hạ tầng. Chuyển sang chức năng công cộng sẽ tạo quỹ đất để bố trí các công trình phục vụ cộng đồng theo nhu cầu thực tế, đồng thời hạn chế tình trạng đất bỏ trống, sử dụng manh mún hoặc phát sinh hoạt động không phù hợp với quy hoạch.

Các nội dung điều chỉnh chủ yếu là tổ chức lại chức năng sử dụng đất trong phạm vi quỹ đất xây dựng hiện có, không mở rộng ranh giới quy hoạch, không làm thay đổi tính chất, mục tiêu và định hướng phát triển chung của đồ án. Đây là cơ sở để địa phương quản lý đất đai, đầu tư xây dựng và khai thác hiệu quả các khu đất trung tâm, phù hợp với yêu cầu phát triển của xã Trường Tân trong giai đoạn mới.

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 2709/QĐ-UBND ngày 07/11/2022 của UBND huyện Gia Lộc về việc phê duyệt Quy hoạch chung xây dựng xã Quang Minh, 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 trung tâm xã Quang Minh cũ là nơi tập trung các công trình hành chính, thể dục thể thao và công cộng, có hệ thống giao thông tiếp cận thuận lợi, đồng thời cơ bản đáp ứng điều kiện đầu nối cấp điện, cấp nước, thoát nước và thông tin liên lạc. Đây là quỹ đất phù hợp để tổ chức trụ sở Công an xã Trường Tân theo hướng tập trung, đồng bộ, đáp ứng yêu cầu làm việc, trực ban, tiếp công dân, bố trí phương tiện và tổ chức lực lượng sau sắp xếp đơn vị hành chính.

Quỹ đất an ninh theo quy hoạch cũ có quy mô hạn chế, không còn phù hợp với phạm vi địa bàn, quy mô dân số và khối lượng nhiệm vụ của Công an xã Trường Tân. Do đó, cần sắp xếp lại một phần quỹ đất tại khu trung tâm xã cũ, tận dụng lợi thế về vị trí và hạ tầng hiện có, hạn chế đầu tư phân tán tại nhiều địa điểm.

Tại vị trí tiếp giáp giữa cơ sở giáo dục và khu dân cư hiện hữu, ranh giới sử dụng đất trên hồ sơ quy hoạch chưa hoàn toàn phù hợp với hiện trạng quản lý và hồ sơ địa chính. Nội dung điều chỉnh nhằm hoàn thiện hình thể ô đất, xử lý phần đất xen kẽ và bảo đảm tính thống nhất giữa quy hoạch với thực tế sử dụng, không ảnh hưởng đến quy mô, công năng và khả năng hoạt động của cơ sở giáo dục.

Đối với khu chợ cũ, chức năng thương mại không còn phù hợp với nhu cầu khai thác hiện nay. Khu đất nằm trong khu vực dân cư, có khả năng tiếp cận thuận lợi và đã được đầu tư hạ tầng cơ bản, phù hợp để chuyển sang chức năng công

cộng, ưu tiên phục vụ các hoạt động sinh hoạt cộng đồng và nhu cầu chung của người dân. Phương án này góp phần tránh để đất bỏ trống, sử dụng manh mún hoặc phát sinh hoạt động không phù hợp, đồng thời nâng cao hiệu quả khai thác quỹ đất tại khu vực trung tâm.

Các nội dung điều chỉnh được đề xuất trên cơ sở rà soát hiện trạng, đối chiếu bản đồ địa chính, nhu cầu sử dụng đất và yêu cầu quản lý của xã Trường Tân trong giai đoạn hiện nay.

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

Quy hoạch chung xây dựng xã Quang Minh được UBND huyện Gia Lộc phê duyệt tại Quyết định số 2709/QĐ-UBND ngày 07/11/2022. Các định hướng chủ yếu về tổ chức không gian, phát triển dân cư, giao thông, hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật vẫn còn phù hợp và tiếp tục được kế thừa.

Qua quá trình quản lý và tổ chức thực hiện, một số chức năng sử dụng đất tại khu vực trung tâm chưa còn phù hợp với mô hình tổ chức đơn vị hành chính mới, hiện trạng sử dụng đất và nhu cầu phục vụ dân cư. Hồ sơ điều chỉnh lần này chỉ tập trung tại 03 vị trí có yêu cầu cấp thiết về tổ chức lại quỹ đất an ninh, hoàn thiện ranh giới khu dân cư và chuyển đổi khu chợ cũ sang chức năng công cộng.

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 quỹ đất phù hợp để xây dựng trụ sở Công an xã Trường Tân theo hướng tập trung, đồng bộ, đáp ứng yêu cầu làm việc, tiếp công dân, trực ban và tổ chức lực lượng.

- Sắp xếp lại các khu đất tại trung tâm xã Quang Minh cũ, khai thác hiệu quả vị trí, công trình và hệ thống hạ tầng kỹ thuật hiện có.

- Hoàn thiện ranh giới giữa đất giáo dục và khu dân cư, bảo đảm thống nhất với hiện trạng sử dụng đất và hồ sơ địa chính, không ảnh hưởng đến hoạt động của cơ sở giáo dục.

- Chuyển khu chợ cũ sang chức năng công cộng nhằm bổ sung không gian phục vụ cộng đồng, hạn chế đất bỏ trống và nâng cao hiệu quả sử dụng quỹ đất trong khu dân cư.

- Bảo đảm tính thống nhất giữa quy hoạch, quản lý đất đai, quản lý tài sản công và nhu cầu đầu tư xây dựng của địa phương.

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

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 Quang Minh trước đây, nay thuộc xã Trường Tân, thành phố Hải Phòng, cụ thể như sau:

Vị trí 1: Khu vực trung tâm xã Quang Minh cũ, có quy mô nghiên cứu khoảng 1,52 ha. Nội dung điều chỉnh là sắp xếp, hợp nhất quỹ đất sân vận động

trung tâm, trụ sở UBND xã và đất Công an xã theo quy hoạch để hình thành khu đất an ninh, bố trí trụ sở Công an xã Trường Tân. Phần diện tích còn lại trong phạm vi nghiên cứu tiếp tục giữ nguyên chức năng theo bản vẽ quy hoạch.

Vị trí 2: Khu đất có quy mô khoảng 0,02 ha, nằm tại ranh giới giữa cơ sở giáo dục và khu dân cư hiện hữu. Điều chỉnh từ đất xây dựng cơ sở giáo dục và đào tạo sang đất ở nhằm khớp nối ranh giới sử dụng đất, hoàn thiện hình thể ô đất và phù hợp với hiện trạng quản lý.

Vị trí 3: Khu chợ cũ có quy mô khoảng 0,27 ha, nằm trong khu dân cư thôn Minh Tân. Điều chỉnh từ đất thương mại, dịch vụ sang đất công cộng, định hướng bố trí công trình sinh hoạt cộng đồng và các chức năng phục vụ chung của người dân.

Các khu vực, chức năng sử dụng đất và hệ thống hạ tầng ngoài phạm vi 03 vị trí nêu trên tiếp tục thực hiện theo Quy hoạch chung xây dựng xã Quang Minh đã được phê duyệt.

2.2. Hiện trạng khu vực lập điều chỉnh cục bộ

2.2.1. Hiện trạng đất đai

Vị trí 1: Là khu vực trung tâm xã Quang Minh cũ, hiện có sân thể thao, trụ sở cơ quan và khu đất Công an xã theo quy hoạch. Khu vực nằm gần các tuyến giao thông chính, khu dân cư và hệ thống công trình công cộng, có điều kiện thuận lợi để tổ chức trụ sở Công an xã theo hướng tập trung, đồng bộ.

Vị trí 2: Là phần đất nhỏ nằm tại ranh giới khu đất giáo dục và khu dân cư. Quy mô điều chỉnh không ảnh hưởng đáng kể đến diện tích, công năng và khả năng hoạt động của cơ sở giáo dục; đồng thời giúp xử lý phần ranh giới chưa thống nhất giữa hồ sơ quy hoạch, bản đồ địa chính và hiện trạng sử dụng đất.

Vị trí 3: Là khu chợ cũ, hiện không còn đáp ứng đầy đủ nhu cầu tổ chức hoạt động thương mại theo chức năng đã được xác định trong quy hoạch. Khu đất nằm trong khu dân cư, có giao thông tiếp cận thuận lợi và phù hợp để chuyển sang bố trí công trình công cộng, phục vụ sinh hoạt chung của cộng đồng.

Ranh giới các vị trí điều chỉnh được xác định trên cơ sở bản vẽ quy hoạch, bản đồ địa chính, hiện trạng sử dụng đất và kết quả đo đạc thực tế. Trường hợp có sai khác về diện tích hoặc ranh giới, cần được rà soát, chuẩn hóa trong quá trình lập hồ sơ và xác nhận theo thẩm quyền.

Quá trình triển khai các công trình cụ thể phải thực hiện đầy đủ thủ tục về đất đai, quản lý tài sản công, đầu tư xây dựng, phòng cháy, chữa cháy và các yêu cầu có liên quan; đồng thời bảo đảm quyền, lợi ích hợp pháp của tổ chức, cá nhân trong khu vực.

2.2.2. Hiện trạng Hạ tầng Kỹ thuật

- Giao thông: Các vị trí điều chỉnh đều tiếp cận với mạng lưới giao thông hiện hữu. Vị trí 1 nằm trong khu trung tâm xã, thuận lợi tổ chức công ra vào, đường nội bộ, sân bãi và luồng giao thông phục vụ hoạt động nghiệp vụ. Vị trí 2 kết nối trực tiếp với đường dân cư. Vị trí 3 có điều kiện tiếp cận thuận lợi cho người dân và phương tiện phục vụ công trình công cộng.

- Cấp điện, chiếu sáng và thông tin liên lạc: Hệ thống hiện có xung quanh cơ bản đáp ứng khả năng đấu nối. Khi đầu tư xây dựng cần rà soát phụ tải, công suất cấp điện, chiếu sáng, thông tin liên lạc và yêu cầu bảo đảm an ninh, an toàn; đồng thời có giải pháp bảo vệ hoặc di chuyển các tuyến kỹ thuật bị ảnh hưởng.

- Cấp nước và phòng cháy, chữa cháy: Các khu vực đều có khả năng kết nối với hệ thống cấp nước hiện hữu. Riêng trụ sở Công an xã cần bố trí nguồn nước, họng nước, bể dự trữ và hệ thống phòng cháy, chữa cháy phù hợp với quy mô, tính chất công trình. Vị trí 2 và vị trí 3 sử dụng hệ thống hạ tầng của khu dân cư, bổ sung thiết bị chữa cháy theo yêu cầu thiết kế.

- San nền, thoát nước và vệ sinh môi trường: Cao độ nền tại các vị trí phải khớp nối với khu vực xung quanh, không gây ngập úng hoặc cản trở dòng chảy hiện trạng. Nước mưa, nước thải và chất thải rắn phải được thu gom, xử lý hoặc vận chuyển theo quy định, bảo đảm vệ sinh môi trường và không ảnh hưởng đến khu dân cư lân cận.

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 cơ sở tổ chức lại quỹ đất xây dựng hiện có, ưu tiên các vị trí có điều kiện tiếp cận và đấu nối hạ tầng thuận lợi; đáp ứng nhu cầu bố trí trụ sở Công an xã, hoàn thiện ranh giới khu dân cư và bổ sung công trình công cộng phục vụ cộng đồng.

Các nội dung điều chỉnh phải bảo đảm sử dụng đất tiết kiệm, hiệu quả, phù hợp với hiện trạng quản lý và nhu cầu phát triển sau sắp xếp đơn vị hành chính; hạn chế ảnh hưởng đến các công trình, khu dân cư và hệ thống hạ tầng hiện hữu.

Phạm vi điều chỉnh chỉ giới hạn tại 03 vị trí đã xác định, không mở rộng ranh giới quy hoạch, không làm thay đổi cấu trúc không gian và định hướng phát triển chung của đồ án.

3.1.2. Tính liên tục của quy hoạch điều chỉnh

Hồ sơ điều chỉnh tiếp tục kế thừa các định hướng về tổ chức không gian, phân bố dân cư, hệ thống công trình công cộng và mạng lưới hạ tầng khung của Quy hoạch chung xây dựng xã Quang Minh đã được phê duyệt.

Nội dung cập nhật chủ yếu là sắp xếp lại chức năng sử dụng đất trong phạm vi các khu đất hiện có, gồm: tổ chức khu trụ sở Công an xã tại trung tâm xã cũ; hoàn thiện ranh giới đất ở tại khu dân cư; chuyển đổi khu chợ cũ sang chức năng công cộng.

Tổng diện tích tự nhiên và tổng diện tích đất xây dựng của đồ án được giữ nguyên. Các loại đất tăng, giảm được cân đối nội bộ, không hình thành khu chức năng mới làm thay đổi tính chất hoặc mục tiêu của quy hoạch chung.

3.1.3. Tính Đồng Bộ

Khu trụ sở Công an xã phải được xác định ranh giới quản lý rõ ràng, có hệ thống cổng, đường nội bộ, sân bãi, khu vực tiếp dân và luồng giao thông nghiệp vụ phù hợp với yêu cầu bảo đảm an ninh, trật tự. Hạ tầng cấp điện, cấp nước, thoát nước, thông tin liên lạc và phòng cháy, chữa cháy phải được đầu nối đồng bộ với khu trung tâm xã.

Tại vị trí điều chỉnh sang đất ở, ranh giới ô đất cần được xác định phù hợp với mạng lưới giao thông, hình thể khu dân cư và hiện trạng quản lý; không gây ảnh hưởng đến công trình, hành lang hạ tầng và khả năng tiếp cận của các khu đất liền kề.

Khu chợ cũ sau khi chuyển sang đất công cộng phải được tổ chức hài hòa với khu dân cư, bảo đảm giao thông tiếp cận, chỗ đỗ xe, cây xanh, cảnh quan và các điều kiện hạ tầng thiết yếu. Chức năng công trình cụ thể được xác định ở bước lập dự án trên cơ sở nhu cầu thực tế của địa phương.

Ranh giới và chức năng sử dụng đất sau điều chỉnh phải thống nhất giữa bản vẽ quy hoạch, bản đồ địa chính, hiện trạng sử dụng đất và cơ sở dữ liệu đất đai. Các chỉ tiêu kiến trúc, mật độ xây dựng, tầng cao, khoảng lùi và phòng cháy, chữa cháy được xác định cụ thể khi lập dự án đầu tư theo quy chuẩn, tiêu chuẩn hiện hành.

3.2. Điều chỉnh sử dụng đất

Điều chỉnh sử dụng đất được thực hiện trong phạm vi 03 vị trí, không làm thay đổi tổng diện tích tự nhiên 398,05 ha và tổng diện tích đất xây dựng 216,17 ha của đồ án.

3.2.1. Điều chỉnh tại Vị trí 1

Sắp xếp lại quỹ đất tại khu trung tâm xã Quang Minh cũ để hình thành khu đất an ninh tập trung, bố trí trụ sở Công an xã Trường Tân.

Sau điều chỉnh, diện tích đất an ninh được xác định là 1,38 ha, trên cơ sở quỹ đất an ninh hiện có và một phần các loại đất liền kề trong phạm vi nghiên cứu. Phần diện tích còn lại tiếp tục thực hiện theo chức năng thể hiện trên bản vẽ quy hoạch điều chỉnh.

3.2.2. Điều chỉnh tại Vị trí 2

Cập nhật một phần diện tích tại ranh giới khu dân cư sang đất ở nhằm hoàn thiện hình thể ô đất, khớp nối với hiện trạng sử dụng và hồ sơ quản lý địa chính.

Ranh giới, diện tích cụ thể phải được xác định theo kết quả đo đạc thực tế và hồ sơ địa chính được cơ quan có thẩm quyền xác nhận trước khi thực hiện các thủ tục đất đai.

3.2.3. Điều chỉnh tại Vị trí 3

Chuyển 0,27 ha đất thương mại, dịch vụ tại khu chợ cũ sang đất công cộng – đất sinh hoạt cộng đồng.

Nội dung điều chỉnh nhằm khai thác hiệu quả khu đất chợ không còn nhu cầu sử dụng theo chức năng cũ, đồng thời bổ sung quỹ đất phục vụ các hoạt động chung của cộng đồng dân cư.

3.2.3. Cân đối cơ cấu sử dụng đất

Đất trụ sở cơ quan giảm từ 0,54 ha xuống 0,09 ha; đất xây dựng cơ sở thể dục thể thao giảm từ 3,17 ha xuống 2,46 ha; đất an ninh tăng từ 0,22 ha lên 1,38 ha.

Đất ở tăng từ 74,55 ha lên 74,57 ha; đất xây dựng cơ sở giáo dục và đào tạo giảm từ 2,87 ha xuống 2,85 ha. Tổng diện tích đất xây dựng không thay đổi.

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

Bảng: Tổng hợp điều chỉnh sử dụng đất

Dạng: Tổng hợp diện chính 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		398,05	100	0	398,05	100
I	Đất nông nghiệp	181,88	45,69	0	181,88	45,69
II	Đất xây dựng	216,17	54,31	0,00	216,17	54,31
1	Đất ở	74,55	18,73	0,33	74,88	18,81
2	Đất công cộng	6,26	1,57	-0,18	6,08	1,53
2.1	Đất xây dựng trụ sở cơ quan	0,54	0,14	-0,45	0,09	0,02
2,2	Đất sinh hoạt cộng đồng	0,07	0,02	0,27	0,34	0,09
3	Đất cây xanh, thể dục thể thao	4,26	1,07	-0,85	3,41	0,86
3.1	Đất xây dựng cơ sở thể dục thể thao	3,17	0,80	-0,85	2,32	0,58
7	Đất xây dựng các chức năng khác	28,33	7,12	-0,27	28,06	7,05
7,1	Đất thương mại dịch vụ	26,33	6,61	-0,27	26,06	6,55
8	Đất hạ tầng kỹ thuật	74	18,59	-0,19	73,81	18,54
8.1	Đất giao thông	62,05	15,59	-0,19	61,86	15,54
10	Đất an ninh quốc phòng	0,22	0,06	1,16	1,38	0,35
10,1	Đất an ninh	0,22	0,06	1,16	1,38	0,35
III	Đất khác	0	0,00	0	0	0,00

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

Phương án điều chỉnh góp phần hoàn thiện hệ thống công trình hành chính, an ninh và công cộng của xã Trường Tân sau sắp xếp đơn vị hành chính. Trụ sở Công an xã được bố trí tại khu vực trung tâm, có điều kiện tiếp cận thuận lợi, phù hợp với yêu cầu làm việc, tiếp công dân, trực ban, quản lý phương tiện và tổ chức lực lượng.

Quỹ đất trụ sở, thể dục thể thao và hạ tầng liên quan được tổ chức lại theo hướng tập trung, hạn chế đầu tư phân tán, đồng thời tận dụng hệ thống giao thông và hạ tầng kỹ thuật đã có tại khu trung tâm xã Quang Minh cũ.

Nội dung điều chỉnh tại khu vực tiếp giáp cơ sở giáo dục và khu dân cư giúp hoàn thiện ranh giới sử dụng đất, khắc phục phần đất nhỏ lẻ, tạo thuận lợi cho quản lý đất đai và trật tự xây dựng mà không ảnh hưởng đến hoạt động của cơ sở giáo dục.

Khu chợ cũ được chuyển sang chức năng công cộng, tạo điều kiện bố trí công trình sinh hoạt cộng đồng và các tiện ích phục vụ người dân. Phương án này giúp tránh tình trạng đất bỏ trống, sử dụng manh mún hoặc phát sinh hoạt động không phù hợp, đồng thời nâng cao hiệu quả khai thác quỹ đất trong khu dân cư.

Các nội dung điều chỉnh được cân đối trong phạm vi đất xây dựng hiện có, không làm thay đổi cấu trúc phát triển chung và không hình thành khu dân cư mới độc lập.

3.4. Điều chỉnh hạ tầng kỹ thuật.

Giao thông: Tại vị trí 1, tổ chức công chính, công nghiệp vụ, đường nội bộ, sân bãi và luồng phương tiện phù hợp với hoạt động của trụ sở Công an xã, bảo đảm kết nối nhanh với các tuyến đường chính và không gây xung đột với giao thông khu dân cư. Vị trí 2 tiếp cận từ mạng đường dân cư hiện hữu. Vị trí 3 cần bố trí lối vào, khoảng đón trả người và chỗ để xe phù hợp với công trình công cộng.

San nền và thoát nước: Cao độ nền tại các khu vực điều chỉnh phải khớp nối với địa hình và hệ thống thoát nước xung quanh, không gây ngập úng hoặc làm gián đoạn dòng chảy hiện trạng. Nước mưa và nước thải phải được thu gom riêng, đầu nối vào hệ thống chung theo quy định.

Cấp điện, cấp nước, chiếu sáng và thông tin liên lạc: Các công trình được đầu nối từ mạng lưới hạ tầng hiện hữu. Riêng trụ sở Công an xã cần rà soát nguồn điện dự phòng, hệ thống thông tin chuyên dùng và các yêu cầu bảo đảm an ninh. Công trình công cộng tại khu chợ cũ phải được tính toán phụ tải phù hợp với chức năng sử dụng cụ thể.

Vệ sinh môi trường và phòng cháy, chữa cháy: Quá trình đầu tư xây dựng phải có giải pháp kiểm soát bụi, tiếng ồn, nước thải và chất thải rắn. Hệ thống chữa cháy, lối tiếp cận xe chữa cháy, lối thoát nạn và khoảng trống an toàn được xác định theo quy mô, tính chất từng công trình.

3.5. Tổ chức không gian

Vị trí 1 được tổ chức thành khu trụ sở Công an xã tập trung, gồm khối làm việc, khu tiếp công dân, trực ban, sân nội bộ, bãi đỗ xe, cây xanh và các hạng mục phụ trợ. Hình thức kiến trúc cần bảo đảm tính trang nghiêm, đồng bộ và hài hòa với cảnh quan khu trung tâm xã.

Vị trí 2 được cập nhật vào khu dân cư hiện hữu, bảo đảm ranh giới lô đất rõ ràng, có khả năng tiếp cận giao thông và đầu nối hạ tầng thuận lợi; không làm ảnh hưởng đến hoạt động và không gian của cơ sở giáo dục liền kề.

Vị trí 3 được định hướng bố trí công trình công cộng phục vụ cộng đồng. Không gian cần có tính mở, thuận tiện tiếp cận, kết hợp sân, cây xanh, chỗ để xe và các tiện ích phục vụ hoạt động chung của người dân. Chức năng cụ thể được xác định tại bước lập dự án trên cơ sở nhu cầu thực tế của địa phương.

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 và mạng lưới hạ tầng khung.

3.6. Phân tích tác động

Về quy hoạch: Nội dung điều chỉnh chỉ tập trung tại 03 vị trí, 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: Cơ cấu đất được điều chỉnh trong nội bộ quỹ đất xây dựng, tập trung bổ sung đất an ninh, đất ở và đất công cộng; đồng thời giảm tương ứng các chức năng không còn phù hợp. Tổng diện tích tự nhiên và tổng diện tích đất xây dựng được giữ nguyên.

Về hạ tầng kỹ thuật: Các vị trí đều có khả năng kết nối với mạng lưới giao thông, cấp điện, cấp nước, thoát nước và thông tin liên lạc hiện có. Tác động chủ yếu mang tính cục bộ và có thể xử lý trong quá trình lập dự án.

Về xã hội và quản lý: Phương án góp phần nâng cao điều kiện bảo đảm an ninh, trật tự, bổ sung công trình phục vụ cộng đồng và hoàn thiện hồ sơ quản lý đất đai. Các ảnh hưởng về giao thông, bụi, tiếng ồn trong giai đoạn thi công có thể được kiểm soát bằng giải pháp tổ chức xây dựng phù hợp.

3.7. Biện pháp xử lý các vấn đề phát sinh

3.7.1. Về đất đai và tài sản công

Rà soát nguồn gốc đất, hiện trạng quản lý và tài sản gắn liền với đất tại khu trụ sở, sân thể thao và khu chợ cũ; lập phương án sắp xếp, điều chuyển, xử lý tài sản công và chuyển mục đích sử dụng đất theo đúng thẩm quyền.

Ranh giới vị trí 2 phải được đo đạc chính xác, bảo đảm không ảnh hưởng đến công trình và quỹ đất còn lại của cơ sở giáo dục.

3.7.2. Về khớp nối hạ tầng kỹ thuật

Khảo sát đầy đủ các tuyến điện, cấp nước, thoát nước và thông tin liên lạc trong phạm vi điều chỉnh; có phương án bảo vệ hoặc di chuyển khi bị ảnh hưởng bởi công trình xây dựng.

Các điểm đầu nối giao thông, cổng ra vào, sân bãi và luồng phương tiện phải được tổ chức phù hợp, không gây ùn tắc hoặc mất an toàn. Cao độ san nền và hệ thống thoát nước phải được tính toán đồng bộ với khu vực xung quanh.

Tại vị trí 3, cần bố trí giao thông tiếp cận, chỗ để xe, thu gom chất thải và các giải pháp hạn chế ảnh hưởng đến khu dân cư liền kề.

3.7.3. Về quản lý thực hiện

Công bố công khai hồ sơ điều chỉnh, tổ chức cắm mốc và cập nhật đồng bộ vào hồ sơ quy hoạch, hồ sơ địa chính, cơ sở dữ liệu đất đai và hồ sơ quản lý tài sản công.

Dự án trụ sở Công an xã phải tuân thủ yêu cầu chuyên ngành, bảo đảm an ninh, an toàn, phòng cháy, chữa cháy và hiệu quả đầu tư.

Chức năng công trình công cộng tại khu chợ cũ cần được xác định trên cơ sở nhu cầu thực tế, tránh bố trí các hoạt động gây quá tải hạ tầng hoặc ảnh hưởng đến khu dân cư.

3.8. Lộ trình thực hiện

Sau khi hồ sơ điều chỉnh cục bộ được phê duyệt, tổ chức công bố công khai, cập nhật vào cơ sở dữ liệu quy hoạch và đất đai, đồng thời đo đạc, cắm mốc ranh giới tại 03 vị trí.

Ưu tiên hoàn thiện thủ tục đất đai, tài sản công và lập dự án đầu tư trụ sở Công an xã; phối hợp với cơ quan chuyên ngành để xác định các yêu cầu về an ninh, phòng cháy, chữa cháy và hạ tầng kỹ thuật.

Tại vị trí 2, thực hiện chỉnh lý hồ sơ địa chính và quản lý xây dựng theo chức năng đất ở sau khi hoàn thành các thủ tục có liên quan.

Đối với khu chợ cũ, địa phương cần xác định nhu cầu sử dụng công trình công cộng, lập phương án đầu tư và tổ chức khai thác phù hợp với khả năng cân đối nguồn lực.

IV. KẾT LUẬN VÀ KIẾN NGHỊ

Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chung xây dựng xã Quang Minh tại 03 vị trí là cần thiết, phù hợp với yêu cầu bố trí trụ sở Công an xã Trường Tân, hoàn thiện ranh giới sử dụng đất và bổ sung quỹ đất công cộng phục vụ cộng đồng sau sắp xếp đơn vị hành chính.

Phương án điều chỉnh được thực hiện trong phạm vi quỹ đất xây dựng hiện có, không làm thay đổi tổng diện tích tự nhiên, tổng diện tích đất xây dựng, tính chất và định hướng phát triển tổng thể của đồ án.

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 và triển khai các dự án đầu tư theo quy định./.