

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

BÁO CÁO

ĐIỀU CHỈNH CỤC BỘ QUY HOẠCH CHUNG XÂY DỰNG
XÃ HẢI ĐÔNG, HUYỆN HẢI HẬU ĐẾN NĂM 2030

Hải Quang - Năm 2026

MỤC LỤC

MỤC LỤC	i
I. Lý do sự cần thiết, và mục tiêu điều chỉnh cục bộ quy hoạch	1
1.1. Lý do, sự cần thiết	1
1.2. Căn cứ pháp lý	2
1.3. Mục tiêu	3
II. Hiện trạng khu vực điều chỉnh chỉnh cục bộ quy hoạch	4
2.1. Phạm vi, quy mô khu vực điều chỉnh cục bộ quy hoạch	4
2.2. Hiện trạng khu vực điều chỉnh cục bộ quy hoạch	4
III. Nội dung điều chỉnh cục bộ quy hoạch	5
IV. Tính liên tục, đồng bộ của toàn bộ quy hoạch chung xã và hiệu quả kinh tế - xã hội của việc điều chỉnh cục bộ quy hoạch	7
4.1. Phân tích, làm rõ tính liên tục, đồng bộ của toàn bộ quy hoạch	7
4.2. Hiệu quả kinh tế - xã hội của việc điều chỉnh cục bộ quy hoạch	7
V. Xác định các chỉ tiêu kinh tế - kỹ thuật sau khi điều chỉnh cục bộ quy hoạch	8
5.1. Chỉ tiêu sử dụng đất sau điều chỉnh cục bộ quy hoạch	8
5.2. Chỉ tiêu kinh tế - kỹ thuật	8
5.3. Chỉ tiêu hạ tầng xã hội	9
5.4. Chỉ tiêu hạ tầng kỹ thuật	9
VI. Đánh giá tác động của việc điều chỉnh cục bộ đến việc triển khai thực hiện quy hoạch đã được phê duyệt	9
VII. Đề xuất biện pháp khắc phục các vấn đề mới nảy sinh do điều chỉnh cục bộ	10
VIII. Lộ trình, tiến độ thực hiện	11
IX. Kết luận, kiến nghị	12
9.1. Kết luận	12
9.2. Kiến nghị	13
Phụ lục:	14

I. Lý do sự cần thiết, và mục tiêu điều chỉnh cục bộ quy hoạch

1.1. Lý do, sự cần thiết

Căn cứ Nghị quyết số 1674/NQ-UBTVQH15 về việc sắp xếp các đơn vị hành chính cấp xã trên địa bàn tỉnh Ninh Bình năm 2025, xã Hải Quang được thành lập trên cơ sở sáp nhập toàn bộ diện tích tự nhiên, quy mô dân số của các xã Hải Đông, Hải Tây, Hải Quang (cũ) thuộc tỉnh Nam Định.

Theo Quyết định số 18/QĐ-TTg ngày 14/02/2026 của Thủ tướng Chính phủ phê duyệt Đề án "Xây dựng trụ sở làm việc Công an cấp xã đáp ứng yêu cầu, nhiệm vụ trong tình hình mới" và Công văn số 799/BCA-H01 ngày 05/3/2026 của Bộ Công an về triển khai thực hiện Đề án, việc đầu tư xây dựng trụ sở làm việc Công an cấp xã được xác định là nhiệm vụ trọng tâm nhằm bảo đảm cơ sở vật chất, điều kiện làm việc đáp ứng yêu cầu bảo đảm an ninh, trật tự trong tình hình mới. Theo đó, các địa phương ưu tiên sắp xếp, chuyển giao cơ sở nhà, đất dôi dư; bố trí quỹ đất phù hợp để xây dựng trụ sở Công an cấp xã, đồng thời chủ động cân đối nguồn lực đầu tư, phấn đấu đến năm 2030 (phấn đấu hoàn thành trước năm 2027) hoàn thành 100% trụ sở làm việc Công an cấp xã đáp ứng yêu cầu, nhiệm vụ theo mục tiêu của Đề án.

Tại tỉnh Ninh Bình, việc triển khai đề án này được xác định là nhiệm vụ trọng tâm nhằm nâng cao chất lượng hoạt động của lực lượng Công an cấp xã, bảo đảm cơ sở vật chất phục vụ công tác bảo vệ an ninh quốc gia, giữ gìn trật tự, an toàn xã hội và đáp ứng yêu cầu thực hiện mô hình chính quyền địa phương hai cấp. Theo đó, UBND tỉnh đã ban hành Văn bản số 1965/UBND-VP4 ngày 02/4/2026 về việc giới thiệu địa điểm, bố trí quỹ đất xây dựng trụ sở làm việc Công an cấp xã, làm cơ sở để các địa phương rà soát, bố trí quỹ đất và triển khai đầu tư xây dựng theo quy định.

Vị trí dự kiến xây dựng trụ sở làm việc Công an xã Hải Quang mới được lựa chọn tại xóm Tây Cát, là khu vực trung tâm của địa bàn sau khi sắp xếp đơn vị hành chính từ ba xã trước đây. Tuy nhiên, vị trí này hiện chưa được cập nhật trong Quy hoạch chung xây dựng và Quy hoạch sử dụng đất đã được phê duyệt. Vì vậy, việc lập điều chỉnh cục bộ Quy hoạch sử dụng đất, quy hoạch chung xây dựng xã Hải Quang đến năm 2030 là hết sức cần thiết, làm cơ sở hoàn thiện các thủ tục, quy trình đầu tư xây dựng trụ sở làm việc Công an xã Hải Quang mới, đáp ứng yêu cầu, nhiệm vụ trong tình hình mới.

Do vậy lập ***“Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chung xây dựng xã Hải Đông, huyện Hải Hậu đến năm 2030”*** là phù hợp và cần thiết.

1.2. Căn cứ pháp lý

- Luật Tổ chức chính quyền địa phương số 72/2025/QH15, ngày 16/6/2025;
- Luật Quy hoạch Đô thị và Nông thôn ngày 26/11/2024; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn ngày 11/12/2025;
- Nghị quyết số 1674/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 tỉnh Ninh Bình năm 2025;
- 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;
- Thông tư số 16/2025/TT-BXD, ngày 30/6/2025, của Bộ Xây dựng về việc quy định chi tiết một số điều của Luật quy hoạch đô thị và nông thôn;
- Thông tư số 17/2025/TT-BXD ngày 30/6/2025 của Bộ Xây dựng Ban hành định mức, phương pháp lập và quản lý chi phí cho hoạt động quy hoạch đô thị và nông thôn;
- Thông tư số 43/2025/TT-BXD ngày 09/12/2025 của Bộ Xây dựng sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 16/2025/TT-BXD ngày 30/6/2025 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng quy định chi tiết một số điều của Luật quy hoạch đô thị và nông thôn;
- Quyết định số 18/QĐ-TTg ngày 14/02/2026 của Thủ tướng Chính phủ về phê duyệt Đề án xây dựng trụ sở làm việc công an xã đáp ứng yêu cầu nhiệm vụ trong tình hình mới;
- Các Quyết định số 691/QĐ-UBND ngày 17/3/2025 của UBND tỉnh Nam Định về việc phê duyệt điều chỉnh Quy hoạch sử dụng đất đến năm 2030 huyện Hải Quang, tỉnh Nam Định; số 162/QĐ-UBND ngày 02/4/2025 của tỉnh Ninh Bình về việc phân bổ chỉ tiêu sử dụng đất;
- Quyết định số 12199/QĐ-UBND ngày 08/12/2022 của UBND huyện Hải Hậu về việc phê duyệt quy hoạch chung xây dựng xã Hải Đông, huyện Hải Hậu đến năm 2030;

- Văn bản số 221/CAT-PH10 ngày 21/01/2026 của Công an tỉnh Ninh Bình về việc bố trí địa điểm xây dựng Công an xã, phường thuộc Công an tỉnh Ninh Bình;

- Văn bản số 1965/UBND-VP4 ngày 02/4/2026 của UBND tỉnh Ninh Bình về việc giới thiệu địa điểm, bố trí quỹ đất xây dựng trụ sở làm việc Công an cấp xã;

- Nội dung làm việc, trao đổi đề xuất và thống nhất với công an xã Hải Quang về việc đề xuất bố trí quỹ đất, địa điểm, vị trí để thực hiện xây dựng trụ sở làm việc Công an xã;

- Các văn bản khác có liên quan.

1.3. Mục tiêu

Mục tiêu Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chung xây dựng xã Hải Đông, huyện Hải Hậu đến năm 2030 nhằm:

- Rà soát, bổ sung công trình, dự án cho phù hợp với điều kiện thực tế triển khai.

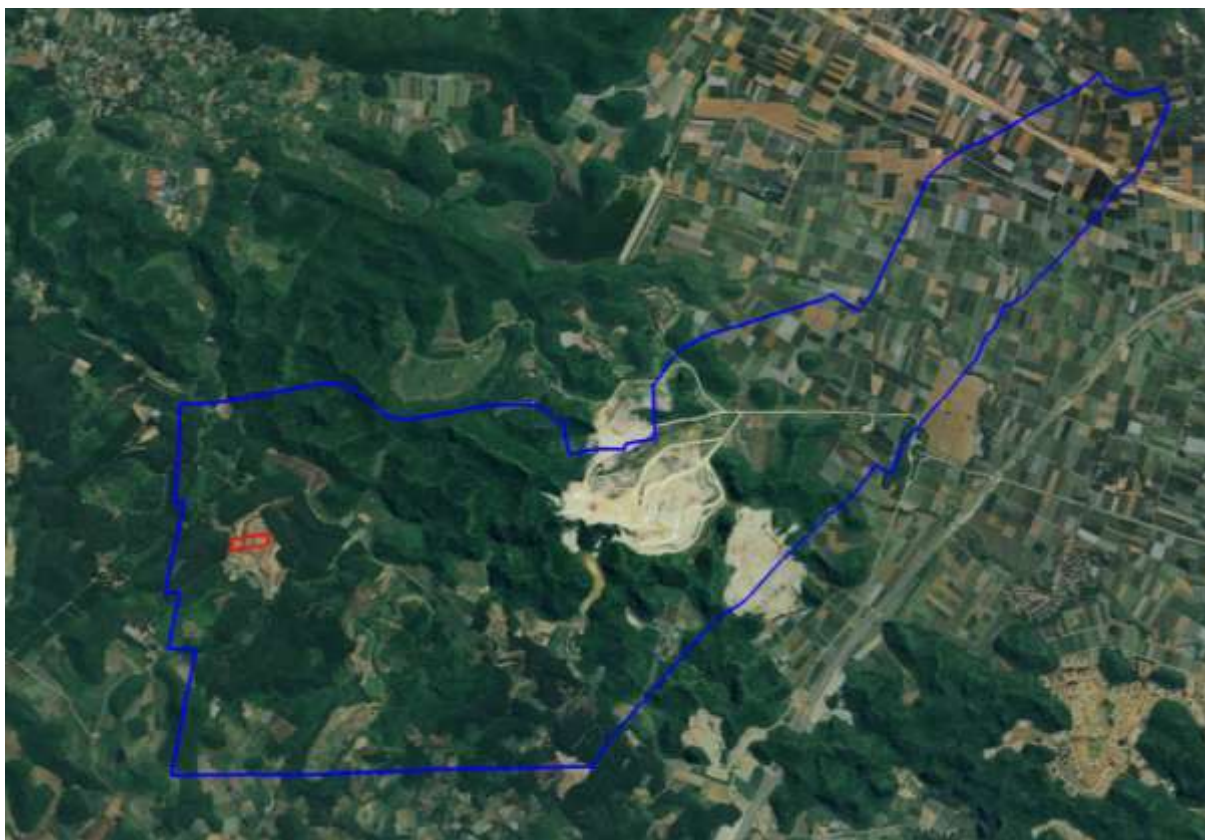
- Việc điều chỉnh bảo đảm tính kế thừa, không làm thay đổi định hướng phát triển chung của quy hoạch đã được phê duyệt; đồng thời nâng cao hiệu quả quản lý không gian, sử dụng đất, đáp ứng yêu cầu đầu tư xây dựng, phát triển kinh tế - xã hội, quốc phòng - an ninh và bảo vệ môi trường của địa phương trong giai đoạn tới.

- Tạo cơ sở pháp lý cho việc lập dự án đầu tư xây dựng theo quy định pháp luật.

II. Hiện trạng khu vực điều chỉnh chỉnh cục bộ quy hoạch

2.1. Phạm vi, quy mô khu vực điều chỉnh cục bộ quy hoạch

Khu vực lập Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chung xây dựng xã Hải Đông, huyện Hải Hậu đến năm 2030 nay là xã Hải Quang, tỉnh Ninh Bình. Vị trí, quy mô khu vực điều chỉnh như sau:



Hình: Ranh giới xã Hải Đông và vị trí công trình điều chỉnh

- Quy mô điều chỉnh quy hoạch khoảng 1,5 ha, cụ thể như sau:

STT	Công trình điều chỉnh/bổ sung	Quy mô diện tích (ha)	Địa điểm	Loại đất quy hoạch theo 12199/QĐ-UBND ngày 08/12/2022 của UBND huyện Hải Hậu
1	Xây dựng trụ sở làm việc Công an xã mới	1,5	xóm Tây Cát	Đất trồng lúa, đất công trình thủy lợi

2.2. Hiện trạng khu vực điều chỉnh cục bộ quy hoạch

- Hiện trạng sử dụng đất khu vực điều chỉnh điều chỉnh cục bộ chủ yếu là: Đất trồng lúa và đất công trình thủy lợi 1,5 ha;

- Hạ tầng kết nối: Trục giao thông đối ngoại chính của xã Hải Đông là tuyến đường tỉnh ĐT.488C và tuyến đường bộ ven biển đi qua địa bàn, tạo điều kiện kết nối với các khu vực trong tỉnh và vùng ven biển. Đây là các trục giao thông quan trọng góp phần thúc đẩy phát triển kinh tế biển, thương mại, dịch vụ và tăng cường khả năng liên kết vùng. Bên cạnh đó, hệ thống đường giao thông nội xã đã được đầu tư nâng cấp, bê tông hóa, đáp ứng tốt nhu cầu đi lại và vận chuyển hàng hóa của người dân.

- Khu vực điều chỉnh có vị trí thuận lợi trong việc kết nối, đồng bộ hạ tầng kỹ thuật (hệ thống giao thông, hệ thống cấp, thoát nước, hệ thống điện, ...), hạ tầng xã hội (văn hóa, y tế, giáo dục, ...).

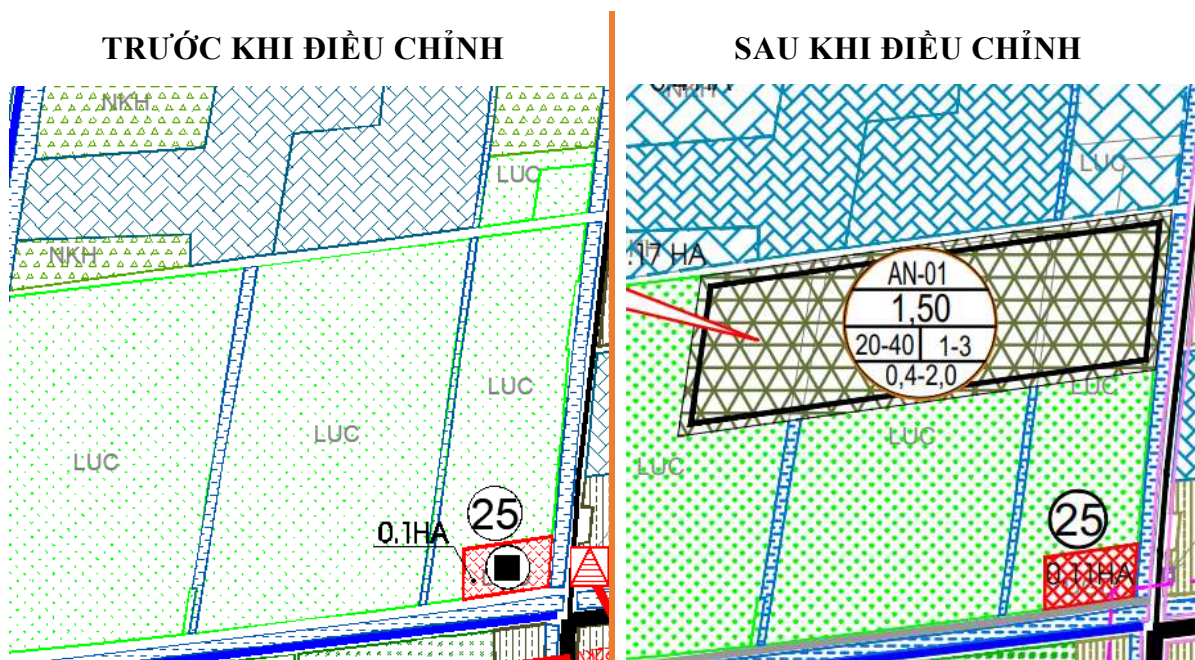
- Về môi trường, khu vực điều chỉnh có điều kiện tự nhiên tương đối thuận lợi, thuận tiện cho việc đầu tư xây dựng hạ tầng và công trình công cộng. Hạn chế phát triển tự phát, giảm áp lực lên tài nguyên và môi trường nhờ phân bố hợp lý không gian phát triển.

Nhìn chung, khu vực lập điều chỉnh cục bộ có vị trí thuận lợi về giao thông, quỹ đất có thể khai thác để phù hợp yêu cầu thực hiện.

III. Nội dung điều chỉnh cục bộ quy hoạch

Nội dung Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chung xây dựng xã Hải Đông, huyện Hải Hậu đến năm 2030 gồm các nội dung sau:

- Nội dung điều chỉnh: Xây dựng Trụ sở làm việc Công an xã mới.



- Quy mô điều chỉnh: 1,5 ha.

- Lý do bổ sung điều chỉnh: Trụ sở làm việc Công an xã hiện tại có quy mô nhỏ, chưa đảm bảo diện tích tối thiểu theo yêu cầu của Bộ công an. Đồng thời trong bối cảnh sau sát nhập 3 xã lực lượng, đội ngũ công an quy tập lớn, nhu cầu các phòng chức năng, khuôn viên rộng để thực hiện các mục tiêu phát triển kinh tế, đảm bảo an ninh trật tự ở cơ sở, đẩy nhanh dữ liệu số các thủ tục hành chính phục vụ nhân dân và lưu trữ các hồ sơ tài liệu ...

Ngoài ra, nhằm đáp ứng Trụ sở được thiết kế đồng bộ, hiện đại, ngoài chức năng làm việc còn là nơi sẵn sàng bố trí cho người dân tránh trú trong các tình huống thiên tai, khẩn cấp tại địa phương.

Để đảm bảo yêu cầu nhu cầu cấp bách, kịp thời các văn bản chỉ đạo cấp trên nhằm cập nhật, bổ sung và hoàn thiện định hướng phát triển hạ tầng kỹ thuật phù hợp với tình hình thực tiễn; bảo đảm sự thống nhất, đồng bộ với các quy hoạch cấp trên; đồng thời đáp ứng yêu cầu phát triển kinh tế - xã hội và phục vụ lợi ích cộng đồng, việc điều chỉnh cục bộ Quy hoạch sử dụng đất, quy hoạch chung xây dựng xã Hải Quang đến năm 2030 là cần thiết và phù hợp.

- Căn cứ pháp lý: Việc điều chỉnh cục bộ quy hoạch nhằm bố trí quỹ đất xây dựng trụ sở làm việc Công an xã Hải Quang được thực hiện trên cơ sở Quyết định số 18/QĐ-TTg ngày 14/02/2026 của Thủ tướng Chính phủ về phê duyệt Đề án xây dựng trụ sở làm việc công an xã đáp ứng yêu cầu nhiệm vụ trong tình hình mới; Quyết định số 162/QĐ-UBND ngày 02/4/2025 của UBND tỉnh Ninh Bình về việc phân bổ chỉ tiêu sử dụng đất; Văn bản số 221/CAT-PH10 ngày 21/01/2026 của Công an tỉnh Ninh Bình về việc bố trí địa điểm xây dựng Công an xã, phường thuộc Công an tỉnh Ninh Bình; Văn bản số 1965/UBND-VP4 ngày 02/4/2026 của UBND tỉnh Ninh Bình về việc giới thiệu địa điểm, bố trí quỹ đất xây dựng trụ sở làm việc Công an cấp xã. Đồng thời, phương án điều chỉnh được xây dựng trên cơ sở rà soát quy hoạch, quỹ đất hiện có, kết quả làm việc, trao đổi và thống nhất giữa UBND xã Hải Quang với Công an xã và các cơ quan chuyên môn về vị trí, địa điểm, quy mô sử dụng đất để xây dựng trụ sở làm việc Công an xã, bảo đảm phù hợp với định hướng phát triển không gian, sử dụng đất và đáp ứng yêu cầu thực hiện nhiệm vụ bảo đảm an ninh, trật tự trong tình hình mới.

IV. Tính liên tục, đồng bộ của toàn bộ quy hoạch chung xã và hiệu quả kinh tế - xã hội của việc điều chỉnh cục bộ quy hoạch

4.1. Phân tích, làm rõ tính liên tục, đồng bộ của toàn bộ quy hoạch

Việc điều chỉnh cục bộ đồ án quy hoạch chung xây dựng xã Hải Đông được thực hiện trong phạm vi hẹp. Nội dung điều chỉnh không làm thay đổi định hướng phát triển không gian tổng thể đã được xác định trong đồ án Quy hoạch chung xây dựng xã Hải Đông, huyện Hải Hậu đến năm 2030.

Về tính liên tục, khu vực điều chỉnh vẫn được tổ chức trong tổng thể cấu trúc không gian của xã, đảm bảo kết nối hợp lý với các khu dân cư hiện hữu, công trình công cộng và hệ thống hạ tầng kỹ thuật xung quanh. Hệ thống giao thông được giữ nguyên hướng tuyến chính, có thể kết nối thuận lợi với trục giao thông liên xã và đường trục trung tâm xã, không gây chia cắt không gian hay gián đoạn tổ chức sử dụng đất.

Về tính đồng bộ, việc bổ sung công trình, dự án quy hoạch được xác định trên cơ sở đồng bộ với các quy hoạch hạ tầng kỹ thuật khác như: cấp điện, cấp thoát nước, thông tin liên lạc, và hệ thống thoát nước mưa - nước thải của khu vực. Đồng thời, nội dung điều chỉnh cũng phù hợp với quy hoạch mạng lưới cơ sở giáo dục đào tạo và định hướng phát triển hạ tầng xã hội của tỉnh Ninh Bình.

Ngoài ra, các khu đất được điều chỉnh và bổ sung đều nằm trong phạm vi quản lý, khai thác phù hợp với chức năng sử dụng đất đã xác định trong quy hoạch chung, bảo đảm sự phân bố hợp lý về không gian, chức năng sử dụng đất và hạ tầng kỹ thuật, không gây xung đột với các khu dân cư và công trình hạ tầng xã hội hiện hữu.

Như vậy, nội dung điều chỉnh cục bộ đồ án quy hoạch chung xây dựng xã Hải Đông vẫn bảo đảm tính liên tục trong cấu trúc không gian, tính đồng bộ về tổ chức hạ tầng kỹ thuật và tính thống nhất với các định hướng phát triển kinh tế - xã hội của địa phương, đồng thời tạo điều kiện thuận lợi cho việc triển khai các dự án, đầu tư xây dựng công trình có ý nghĩa thiết thực đối với xã.

4.2. Hiệu quả kinh tế - xã hội của việc điều chỉnh cục bộ quy hoạch

Việc Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chung xây dựng xã Hải Đông, huyện Hải Hậu đến năm 2030 mang lại hiệu quả tích cực về kinh tế - xã hội, phù hợp với định hướng phát triển bền vững của địa phương, cụ thể như sau:

+ Hiệu quả kinh tế: Quy hoạch đã tạo hành lang pháp lý và định hướng đầu tư rõ ràng, giúp nâng cao hiệu quả sử dụng vốn đầu tư công và thu hút vốn xã hội hóa.

+ Hiệu quả xã hội: Góp phần ổn định đời sống dân cư, nâng cao nhận thức cộng đồng về sử dụng đất hợp lý, đảm bảo an sinh xã hội và giảm khoảng cách phát triển giữa các vùng.

+ Hiệu quả quản lý nhà nước: Giúp nâng cao hiệu quả quản lý nhà nước về đất đai, xây dựng, môi trường, quy hoạch phát triển và phân bổ nguồn lực.

V. Xác định các chỉ tiêu kinh tế - kỹ thuật sau khi điều chỉnh cục bộ quy hoạch

5.1. Chỉ tiêu sử dụng đất sau điều chỉnh cục bộ quy hoạch

a) Giai đoạn năm 2025

Chỉ tiêu sử dụng đất giai đoạn đến năm 2025 giữ nguyên theo Quyết định số 12199/QĐ-UBND ngày 08/12/2022 của UBND huyện Hải Hậu về việc phê duyệt quy hoạch chung xây dựng xã Hải Đông, huyện Hải Hậu đến năm 2030.

b) Giai đoạn đến năm 2030

Tổng diện tích tự nhiên xã Hải Đông đến năm 2030 là 896,05 ha, trong đó:

* Diện tích đất nông nghiệp là 620,06 ha giảm 1,22 ha so với quy hoạch chung xã đã được duyệt (621,28 ha). Trong đó:

- Diện tích đất trồng lúa là 260,9 ha giảm 1,22 ha so với quy hoạch chung xã đã được duyệt (262,12 ha).

* Diện tích đất xây dựng là 230,29 ha tăng 1,22 ha so với quy hoạch chung xã đã được duyệt (229,07 ha).

- Diện tích đất hạ tầng phục vụ sản xuất là 98,96 ha giảm 0,28 ha so với quy hoạch chung xã đã được duyệt (99,24 ha).

- Diện tích đất quốc phòng, an ninh là 2,37 ha tăng 1,5 ha so với quy hoạch chung đã được duyệt (0,87 ha).

* Các chỉ tiêu sử dụng đất còn lại giữ nguyên theo quy hoạch chung xã đã được duyệt.

(chi tiết tại phụ lục kèm theo Báo cáo)

5.2. Chỉ tiêu kinh tế - kỹ thuật

Các nội dung không điều chỉnh giữ nguyên theo Quyết định số 12199/QĐ-UBND ngày 08/12/2022 của UBND huyện Hải Hậu về việc phê duyệt quy hoạch chung xây dựng xã Hải Đông, huyện Hải Hậu đến năm 2030.

5.3. Chỉ tiêu hạ tầng xã hội

- Trong quy hoạch hạ tầng xã hội, đối với định hướng bố trí các công trình an ninh, bổ sung quỹ đất xây dựng Trụ sở làm việc Công an xã mới với quy mô diện tích 1,5 ha bảo đảm đáp ứng yêu cầu về cơ sở vật chất, phục vụ thực hiện nhiệm vụ bảo đảm an ninh, trật tự trong tình hình mới. Chỉ tiêu quy hoạch của lô đất gồm: mật độ xây dựng tối đa 40%, hệ số sử dụng đất tối đa 1,6 lần, tầng cao công trình tối đa 04 tầng, chiều cao công trình tối đa 20 m; khoảng lùi xây dựng, chỉ giới xây dựng và chỉ giới đường đỏ thực hiện theo quy định của quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng và hồ sơ quy hoạch được duyệt.

- Các chỉ tiêu khác về hạ tầng xã hội giữ nguyên theo Quyết định số 12199/QĐ-UBND ngày 08/12/2022 của UBND huyện Hải Hậu về việc phê duyệt quy hoạch chung xây dựng xã Hải Đông, huyện Hải Hậu đến năm 2030.

5.4. Chỉ tiêu hạ tầng kỹ thuật

Giữ nguyên các chỉ tiêu hạ tầng kỹ thuật đã được phê duyệt tại Quyết định số 12199/QĐ-UBND ngày 08/12/2022 của UBND huyện Hải Hậu về việc phê duyệt quy hoạch chung xây dựng xã Hải Đông, huyện Hải Hậu đến năm 2030.

VI. Đánh giá tác động của việc điều chỉnh cục bộ đến việc triển khai thực hiện quy hoạch đã được phê duyệt

Việc điều chỉnh cục bộ quy hoạch không làm thay đổi tính chất, định hướng phát triển chung, cơ cấu không gian và các mục tiêu phát triển của quy hoạch đã được phê duyệt.

Nội dung điều chỉnh bảo đảm phù hợp với chủ trương, ý kiến chỉ đạo của tỉnh, phù hợp với nhu cầu, định hướng phát triển của địa phương.

Sau điều chỉnh, các chỉ tiêu cơ bản về định hướng phát triển không gian, tổ chức hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội của xã vẫn được đảm bảo; không gây ảnh hưởng đến các dự án, công trình đã và đang triển khai theo quy hoạch được duyệt. Ngược lại, việc điều chỉnh tạo cơ sở pháp lý thuận lợi hơn cho công tác quản lý đất đai, đầu tư xây dựng và triển khai các dự án phục vụ dân sinh, góp phần nâng cao hiệu quả thực hiện quy hoạch và đáp ứng yêu cầu phát triển kinh tế - xã hội của địa phương trong giai đoạn tới.

Nhìn chung, việc điều chỉnh cục bộ quy hoạch có tác động tích cực, bảo đảm tính khả thi, tính đồng bộ và nâng cao hiệu quả tổ chức thực hiện quy hoạch đã được phê duyệt.

VII. Đề xuất biện pháp khắc phục các vấn đề mới nảy sinh do điều chỉnh cục bộ

Trong quá trình điều chỉnh cục bộ quy hoạch, một số vấn đề phát sinh mới có thể ảnh hưởng đến việc triển khai thực hiện quy hoạch hoặc đến đời sống dân cư trong khu vực. Để đảm bảo quy hoạch được thực hiện đồng bộ, hiệu quả và bền vững, cần đề xuất các biện pháp khắc phục cụ thể như sau:

- Về sử dụng đất và giải phóng mặt bằng:

- + Rà soát lại hiện trạng sử dụng đất trong khu vực điều chỉnh để đảm bảo khai thác tối đa điều kiện tự nhiên, lưu ý khả năng ứng phó thiên tai (sạt lở đất, bão, lũ,...), biến đổi khí hậu (nắng, gió, nhiệt độ,...); bảo đảm hạ tầng kỹ thuật có liên quan (điện, nước sạch, nước thải, giao thông, viễn thông...).

- + Xây dựng phương án thu hồi, bồi thường, hỗ trợ, tái định cư hợp lý, công khai minh bạch, bảo đảm quyền lợi hợp pháp của người dân bị ảnh hưởng.

- Về hạ tầng kỹ thuật - hạ tầng xã hội liên quan:

- + Bổ sung, hoàn thiện hệ thống giao thông kết nối thuận lợi với khu vực xung quanh; đảm bảo an toàn giao thông cho người dân.

- + Kiểm tra, nâng cấp mạng lưới cấp điện, cấp nước, thoát nước, thông tin liên lạc và hệ thống phòng cháy chữa cháy, đảm bảo đáp ứng yêu cầu vận hành của công trình sau khi hoàn thành.

- + Phối hợp với các đơn vị liên quan để đồng bộ hóa quy hoạch cấp điện, cấp nước và hạ tầng kỹ thuật khác, tránh đầu tư chồng chéo hoặc lãng phí nguồn lực.

- Về môi trường và cảnh quan:

- + Tổ chức đánh giá tác động môi trường trong quá trình lập, thẩm định và triển khai dự án; có biện pháp xử lý nước thải, rác thải, tiếng ồn, bụi thi công nhằm hạn chế ảnh hưởng đến khu dân cư.

- + Tăng cường trồng cây xanh, cải tạo cảnh quan, phù hợp với đặc thù khí hậu và địa hình.

- Về tổ chức quản lý và phối hợp thực hiện:

- + Giao cho UBND xã phối hợp với các Sở, Ngành lập kế hoạch triển khai cụ thể, đồng thời rà soát điều chỉnh các quy hoạch liên quan để đảm bảo tính thống nhất.

+ Tăng cường công tác thông tin, tuyên truyền để người dân hiểu rõ mục tiêu, ý nghĩa của việc điều chỉnh, tạo sự đồng thuận và ủng hộ trong quá trình triển khai.

- Về nguồn lực đầu tư và cơ chế hỗ trợ:

+ Chủ động lồng ghép các nguồn vốn từ Chương trình mục tiêu quốc gia xây dựng nông thôn mới cũng như các nguồn hỗ trợ từ Trung ương cho các xã.

+ Đề xuất cơ chế ưu tiên bố trí vốn đầu tư công trung hạn giai đoạn 2026-2030 để sớm triển khai dự án, đồng thời khuyến khích xã hội hóa một số hạng mục phù hợp.

VIII. Lộ trình, tiến độ thực hiện

Căn cứ tính chất, mức độ ưu tiên đầu tư và khả năng tổ chức thực hiện, các nội dung điều chỉnh cục bộ đề án quy hoạch chung xây dựng xã Hải Đông dự kiến lộ trình thực hiện như sau:

a) Giai đoạn 1 - Công khai điều chỉnh cục bộ quy hoạch

- Thời gian: Trong vòng 15 ngày kể từ ngày ban hành Quyết định phê duyệt điều chỉnh.

- Nội dung chính: Công bố và cập nhật nội dung điều chỉnh vào hồ sơ quy hoạch. Công khai các nội dung điều chỉnh cục bộ tại trụ sở UBND xã, trung tâm văn hóa - thể thao và trên các phương tiện thông tin đại chúng.

- Mục tiêu: Đảm bảo minh bạch, dân chủ, đồng thuận trong quá trình thực hiện điều chỉnh quy hoạch.

b) Giai đoạn 2 - Chuẩn bị triển khai:

- Thời gian: Quý III năm 2026

- Nội dung chính:

+ Hoàn thiện hồ sơ kỹ thuật chi tiết cho các hạng mục điều chỉnh.

+ Lập dự toán, kế hoạch vốn và phương án đấu thầu, lựa chọn nhà thầu thi công hoặc quản lý đầu tư.

+ Kiểm tra, đánh giá tác động môi trường, an ninh trật tự, và khả năng giải phóng mặt bằng.

- Mục tiêu: Chuẩn bị đầy đủ điều kiện pháp lý, kỹ thuật và tài chính để triển khai các hạng mục điều chỉnh hiệu quả.

c) Giai đoạn 3 - Tổ chức thực hiện:

- Thời gian: Năm 2026-2027

- Nội dung chính:

+ Triển khai thi công các hạng mục theo quy hoạch đã điều chỉnh.

+ Giám sát tiến độ, chất lượng, đảm bảo tuân thủ các quy định về xây dựng, an toàn lao động và môi trường.

+ Điều phối quản lý đất đai, giải phóng mặt bằng, đảm bảo công trình hoàn thành đúng tiến độ.

- Mục tiêu: Hoàn thành thi công các hạng mục cơ bản, đảm bảo đồng bộ với quy hoạch chung và yêu cầu thực tiễn của địa phương.

d) Giai đoạn 4 - Hoàn thiện và đưa vào sử dụng:

- Thời gian: Giai đoạn 2027-2028

- Nội dung chính:

+ Nghiệm thu, bàn giao các công trình theo quy hoạch; đưa các khu chức năng vào sử dụng chính thức.

+ Đánh giá hiệu quả, tổ chức kiểm tra, bảo trì, vận hành các hạng mục để phát huy tối đa giá trị kinh tế - xã hội.

+ Rút kinh nghiệm, tổng hợp các vấn đề phát sinh để làm cơ sở điều chỉnh, bổ sung trong các giai đoạn quy hoạch tiếp theo.

- Mục tiêu: Đảm bảo các hạng mục được khai thác đúng chức năng, phát huy hiệu quả kinh tế - xã hội, bảo vệ môi trường và nâng cao chất lượng đời sống cộng đồng.

IX. Kết luận, kiến nghị

9.1. Kết luận

Đồ án Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chung xây dựng xã Hải Đông, huyện Hải Hậu đến năm 2030 đã được thực hiện trên cơ sở nghiên cứu tài liệu, số liệu thu thập, kết hợp với khảo sát hiện trạng và đánh giá chi tiết những yếu tố liên quan. Đồ án điều chỉnh cục bộ về cơ bản tuân thủ các định hướng phát triển của đồ án Quy hoạch chung xây dựng xã Hải Đông, huyện Hải Hậu đến năm 2030 phê duyệt tại Quyết định số 12199/QĐ-UBND ngày 08/12/2022 của UBND huyện Hải Hậu.

Việc điều chỉnh cục bộ quy hoạch là cơ sở pháp lý để triển khai đầu tư xây dựng các công trình trọng điểm trên địa bàn xã theo nhu cầu thực tế. Các nội dung điều chỉnh mang tính cấp thiết, đáp ứng yêu cầu phát triển kinh tế - xã hội.

9.2. Kiến nghị

Kính đề nghị UBND xã Hải Quang xem xét phê duyệt nội dung Đồ án Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chung xây dựng xã Hải Đông, huyện Hải Hậu đến năm 2030.

Phụ lục:

Chỉ tiêu sử dụng đất trong phương án Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chung xây dựng xã Hải Đông, huyện Hải Hậu đến năm 2030

STT	Mục đích sử dụng đất	Ký hiệu	Theo Quyết định số 12199/QĐ-UBND ngày 08/12/2022 của UBND huyện Hải Hậu		Phương án điều chỉnh cục bộ quy hoạch		Tăng (+); giảm (-) so với quy hoạch được duyệt
			Quy hoạch đến năm 2030 (ha)	Cơ cấu (%)	Quy hoạch đến năm 2030 (ha)	Cơ cấu (%)	
	TỔNG DIỆN TÍCH TỰ NHIÊN		896,05	100,00	896,05	100,00	
1	ĐẤT NÔNG NGHIỆP	NNP	621,28	69,3	620,06	69,19	-1,22
1.1	Đất trồng lúa	LUC	262,12		260,52		-1,22
1.2	Đất trồng trọt khác	BHK+CLN	86,62		86,62		
1.3	Đất rừng sản xuất	RSX					
1.4	Đất rừng phòng hộ	RPH	20,04		20,04		
1.5	Đất rừng đặc dụng	RDD					
1.6	Đất nuôi trồng thủy sản	NST	210,41		210,41		
1.7	Đất làm muối	LMU	35,06		35,06		
1.8	Đất nông nghiệp khác	NHK	7,03		7,03		
2	ĐẤT XÂY DỰNG		229,07	25,6	230,29	25,74	1,22
2.1	Đất ở	ONT	47,43		47,43		
2.2	Đất công cộng	DCC	4,17		4,17		
2.3	Đất cây xanh, thể dục thể thao	DTT	0,26		0,26		
2.4	Đất tôn giáo, danh lam thắng cảnh, di tích, đình, đền	TON+TIN	6,74		6,74		
2.5	Đất công nghiệp, TT công nghiệp và làng nghề	SKC	0,37		0,37		
2.6	Đất khoáng sản và sản xuất vật liệu xây dựng	SKS					

STT	Mục đích sử dụng đất	Ký hiệu	Theo Quyết định số 12199/QĐ-UBND ngày 08/12/2022 của UBND huyện Hải Hậu		Phương án điều chỉnh cục bộ quy hoạch		Tăng (+); giảm (-) so với quy hoạch được duyệt
			Quy hoạch đến năm 2030 (ha)	Cơ cấu (%)	Quy hoạch đến năm 2030 (ha)	Cơ cấu (%)	
2.7	Đất xây dựng các chức năng khác	TMD	0,28		0,28		
2.8	Đất hạ tầng kỹ thuật		69,71		69,71		
2.8.1	Đất giao thông	DGT	63,34		63,34		
2.8.2	Đất xử lý chất thải rắn	DRA	0,13		0,13		
2.8.3	Đất nghĩa trang, nghĩa địa	NTD	6,23		6,23		
2.8.4	Đất hạ tầng kỹ thuật khác		0,01		0,01		
2.9	Đất hạ tầng phục vụ sản xuất		99,24		98,96		-0,28
2.10	Đất quốc phòng, an ninh	CQP+CAN	0,87		2,37		1,5
3	Đất khác		45,7	5,1	45,7	5,1	
3.1	Đất sông ngòi, kênh rạch, suối và mặt nước chuyên dùng	MNC	12,24		12,24		
3.2	Đất chưa sử dụng	CSD	33,46		33,46		