

Số: 292 /TTr-PKT/SDN

Hà Nội, ngày 05 tháng 4 năm 2026

TỜ TRÌNH

Phê duyệt Kế hoạch lập Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết Trung tâm thị trấn Hữu Lũng, huyện Hữu Lũng (nay là xã Hữu Lũng), tỷ lệ 1/500.

Kính gửi: Lãnh đạo công ty

Căn cứ 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;

Căn cứ Luật Đấu thầu số 22/2023/QH15 ngày 23/6/2023, được Sửa đổi, bổ sung tại Luật số 57/2024/QH15 ngày 29/11/2024; Luật số 90/2025/QH15 ngày 25/6/2025;

Căn cứ 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;

Căn cứ 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 của Chính phủ Sửa đổi, bổ sung một số điều của 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;

Căn cứ Nghị định số 214/2025/NĐ-CP ngày 04/8/2025 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Luật Đấu thầu về lựa chọn nhà thầu;

Căn cứ Thông tư số 01/2021/TT-BXD ngày 19/5/2021 của Bộ Xây dựng ban hành QCVN 01:2021/BXD quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng;

Căn cứ Quyết định số 3154/QĐ-UBND ngày 9/7/2015 của UBND huyện Hữu Lũng phê duyệt quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 trung tâm thị trấn Hữu Lũng, huyện Hữu Lũng, tỉnh Lạng Sơn;

Căn cứ Quyết định số 1533/QĐ-UBND ngày 27/5/2016 của UBND huyện Hữu Lũng phê duyệt điều chỉnh cục bộ đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 trung tâm thị trấn Hữu Lũng, huyện Hữu Lũng, tỉnh Lạng Sơn;

Căn cứ Quyết định số 75/2025/QĐ-UBND ngày 24/9/2025 của UBND tỉnh Lạng Sơn quy định trình tự, thủ tục lập, thẩm định, phê duyệt, công bố điều chỉnh cục bộ quy hoạch đối với quy hoạch đô thị và nông thôn thuộc thẩm quyền phê duyệt của UBND tỉnh do UBND xã, phường lập trên địa bàn tỉnh Lạng Sơn;

Theo quy định tại Khoản 5, Điều 4 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, trước khi lập nhiệm vụ quy hoạch và quy hoạch đô thị và nông thôn cơ quan tổ chức lập quy hoạch phải xây dựng kế hoạch, tiến độ cụ thể. Theo đó, Phòng Kỹ thuật kính Lãnh đạo công ty nội dung Kế hoạch lập Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết Trung tâm thị trấn Hữu Lũng, huyện Hữu Lũng (nay là xã Hữu Lũng), tỷ lệ 1/500, với các nội dung như sau:

1. Tên dự án: Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết Trung tâm thị trấn Hữu Lũng, huyện Hữu Lũng (nay là xã Hữu Lũng), tỷ lệ 1/500.

2. Cơ quan tổ chức lập quy hoạch: Công ty CP Tư vấn Thiết kế Đầu tư và Xây dựng SDN

3. Vị trí, phạm vi ranh giới, quy mô lập quy hoạch

3.1. Vị trí, phạm vi ranh giới: Khu vực nghiên cứu lập Quy hoạch thuộc địa giới hành chính xã Hữu Lũng, tỉnh Lạng Sơn, ranh giới được giới hạn như sau:

- Phía Đông giáp khu dân cư hiện trạng bờ sông Trung;
- Phía Tây giáp chi nhánh điện, UBND huyện, huyện Ủy và đường 19/8;
- Phía Nam giáp đường vào bệnh viện huyện;
- Phía Bắc giáp đường 1A cũ, Ngân hàng nông nghiệp.

3.2. Quy mô lập quy hoạch:

- Quy mô ban đầu: **40.080 m²**
- Quy mô sau điều chỉnh \approx **37.866 m²**.

4. Nội dung kế hoạch

4.1. Mục tiêu lập quy hoạch:

- Thực hiện các thủ tục về quy hoạch kiến trúc theo quy định của Luật Quy hoạch đô thị và quy định pháp luật hiện hành về quy hoạch xây dựng.
- Làm cơ sở lập các dự án đầu tư xây dựng.
- Quy hoạch sử dụng đất, xác định các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc tại các ô đất của Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 trung tâm thị trấn Hữu Lũng, huyện Hữu Lũng, tỉnh Lạng Sơn đồng bộ, tuân thủ với định hướng Quy hoạch chung thị trấn Hữu Lũng, tỷ lệ 1/5000 được duyệt, đảm bảo Quy chuẩn xây dựng, phù hợp với chủ trương đầu tư dự án đã được Hội đồng nhân dân xã Hữu Lũng phê duyệt.
- Quy hoạch tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan các công trình trên ô đất phù hợp với chức năng, tính chất và mục đích sử dụng đất; đảm bảo các điều kiện về quy hoạch kiến trúc, hạ tầng kỹ thuật theo các quy hoạch có liên quan được duyệt.
- Là cơ sở pháp lý để Chủ đầu tư dự án triển khai thực hiện các bước tiếp theo của dự án theo quy trình, quy định và để các cơ quan chức năng có thẩm quyền kiểm soát, quản lý về quy hoạch kiến trúc theo quy hoạch được duyệt.

4.2. Lý do điều chỉnh:

Khu đất nghiên cứu lập điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 trung tâm thị trấn Hữu Lũng đã được phê duyệt QHCT tại quyết định số 1533/QĐ-UBND ngày 27/5/2016 của UBND huyện Hữu Lũng và triển khai đầu tư xây dựng. Tuy nhiên trong quá trình triển khai GPMB dự án gặp vướng mắc tại các khu vực đông dân cư, do đó Nhà đầu tư đã rà soát đánh giá tổng thể dự án và nhận thấy cần thiết phải điều chỉnh quy hoạch cho phù hợp và tình hình thực tế khu vực có kết nối phát triển trong quá trình đầu tư dự án cho các bước tiếp theo cụ thể như sau:

- Điều chỉnh ranh giới thực hiện dự án Khu dân cư trung tâm thị trấn Hữu Lũng căn cứ theo các khu vực dân cư phải bố trí nhiều ô tái định cư khi thu hồi đất.
- Điều chỉnh mặt cắt đường Ngõ xóm từ 6 mét xuống còn 3,5 mét nhằm giảm chi phí bồi thường một số hộ dân có nhà cao tầng và giảm quỹ đất phải bố trí tái định cư.
- Điều chỉnh diện tích các ô đất ở liền kề và đường giao thông tại các vị trí vướng mắc GPMB.

Do đó việc tiến hành lập điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 trung tâm thị trấn Hữu Lũng là rất cần thiết.

4.3. Phạm vi, nội dung công việc và sản phẩm:

a) Nội dung công việc:

- Lập dự toán chi phí điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết.
- Lựa chọn đơn vị tư vấn lập quy hoạch (theo quy định của pháp luật về đấu thầu).
- Thu thập bản đồ, tài liệu, số liệu có liên quan và lập hồ sơ quy hoạch (Hồ sơ quy hoạch theo quy định Thông tư số 16/2025/TT-BXD ngày 30/6/2025 của Bộ Xây dựng).
- Lấy ý kiến về quy hoạch của cơ quan quản lý nhà nước, tổ chức, chuyên gia và cộng đồng dân cư có liên quan.
- Tổng hợp, tiếp thu, giải trình các ý kiến tham gia; hoàn thiện hồ sơ quy hoạch.
- Thẩm định quy hoạch, trình phê duyệt quy hoạch.
- Phê duyệt quy hoạch.

b) Hồ sơ quy hoạch bao gồm:

- Thuyết minh.
- Bản vẽ.
- Tờ trình đề nghị thẩm định quy hoạch.
- Tờ trình đề nghị phê duyệt quy hoạch.
- Dự thảo Quyết định phê duyệt quy hoạch.

- Các văn bản, tài liệu liên quan.
- Hồ sơ điện tử thực hiện theo cơ sở dữ liệu quy hoạch đô thị và nông thôn (Theo phụ Lục II, Thông tư số 16/2025/TT-BXD ngày 30/6/2025 của Bộ Xây dựng).

4.4. Nguồn kinh phí lập quy hoạch:

Nguồn vốn doanh nghiệp

4.5. Tổ chức thực hiện:

- Cơ quan tổ chức lập quy hoạch: Công ty CP Tư vấn Thiết kế Đầu tư và Xây dựng SDN - Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết Trung tâm thị trấn Hữu Lũng, huyện Hữu Lũng (nay là xã Hữu Lũng), tỷ lệ 1/500.

- Đơn vị thực hiện: Phòng kỹ thuật công ty CP Tư vấn Thiết kế Đầu tư và Xây dựng SDN.

- Cơ quan thẩm định: Phòng Kinh tế xã Hữu Lũng.

- Cơ quan phê duyệt: UBND xã Hữu Lũng.

4.6. Thời gian thực hiện:

- Lập, thẩm định quy hoạch: Quý II, III /2026.

- Phê duyệt, công bố công khai nội dung quy hoạch: Quý IV/2026.

4.7. Tiến độ thực hiện:

Các bước	Nội dung thực hiện	Thời gian thực hiện (ngày) (tháng)	Thời gian hoàn thành (tháng/năm)	Đơn vị thực hiện	Đơn vị phối hợp thực hiện
I - Tổ chức lập điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết					
Bước 1	Lập, phê duyệt dự toán chi phí điều chỉnh cục bộ	03 (ngày)	07/4/2026	Công ty CP Tư vấn Thiết kế Đầu tư và Xây dựng SDN lập;	Phòng Kỹ thuật công ty
Bước 2	Lập, phê duyệt kế hoạch lựa chọn nhà thầu	03 (ngày)	10/4/2026	Công ty CP Tư vấn Thiết kế Đầu tư và Xây dựng SDN lập;	Phòng Kỹ thuật công ty
Bước 3	Tổ chức lựa chọn đơn vị tư vấn lập quy hoạch (theo quy định của Luật đấu thầu)	03 (ngày)	13/04/2026	Công ty CP Tư vấn Thiết kế Đầu tư và Xây dựng SDN lập;	Phòng Kỹ thuật công ty

Bước 4	Lập hồ sơ quy hoạch	35 (ngày)	18/5/2026	Tư vấn lập quy hoạch	Phòng kinh tế xã
Bước 5	Lấy ý kiến của cơ quan quản lý nhà nước, tổ chức và chuyên gia	15 (ngày)	19/5-3/6/2026	Công ty CP Tư vấn Thiết kế Đầu tư và Xây dựng SDN lập;	Phòng Kinh tế xã; Tư vấn lập quy hoạch
	Lấy ý kiến của cộng đồng dân cư có liên quan	20-30 (ngày)	19/5-7/6/2026	Phòng kinh tế Xã Hữu Lũng	Tư vấn lập quy hoạch
	Tổng hợp, tiếp thu, giải trình và hoàn thiện hồ sơ quy hoạch	05 (ngày)	12/6/2026	Công ty CP Tư vấn Thiết kế Đầu tư và Xây dựng SDN lập;	Phòng Kinh tế xã; Tư vấn lập quy hoạch
II – Thẩm định điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết					
Bước 1	Lấy ý kiến các sở, ngành, đơn vị có liên quan	15 (ngày)	28/6/2026	Phòng Kinh tế xã	UBND xã Hữu Lũng
Bước 2	Họp Hội đồng thẩm định quy hoạch, cho ý kiến	05 (ngày)	03/7/2026	Hội đồng thẩm định	UBND xã Hữu Lũng
Bước 3	Tiếp thu, hoàn thiện hồ sơ quy hoạch	05 (ngày)	08/7/2026	Công ty CP Tư vấn Thiết kế Đầu tư và Xây dựng SDN	Phòng Kỹ thuật
Bước 4	Báo cáo thẩm định	05 (ngày)	13/7/2026	Phòng Kinh tế xã	
III –Phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết					
Bước 1	Trình, Phê duyệt quy hoạch	05 ngày	18/7/2026	Phòng Kinh tế xã trình	
IV – Công bố nội dung điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết					
Bước 1	Công bố công khai	15 ngày	03/8/2026	UBND xã Hữu Lũng	Phòng Kinh tế

Để có cơ sở triển khai các bước tiếp theo, Phòng Kỹ thuật kính đề nghị Lãnh đạo Công ty SDN xem xét, ban hành Kế hoạch lập Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết Trung tâm thị trấn Hữu Lũng, huyện Hữu Lũng (nay là xã Hữu Lũng), tỷ lệ 1/500.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Lưu: VT.

TRƯỞNG PHÒNG KỸ THUẬT



Nguyễn Minh Đức

