

Số: /SXD-QHKT
V/v hướng dẫn thực hiện điều
chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết dự
án Khu dân cư Trung tâm thị trấn
Hữu Lũng

Lạng Sơn, ngày tháng 3 năm 2026

Kính gửi:

- UBND xã Hữu Lũng;
- Liên danh Công ty Cổ phần tư vấn thiết kế đầu tư và xây dựng SDN và Công ty Cổ phần Licogi13.

Thực hiện Văn bản số 1537/VP-BTCD ngày 06/3/2026 của UBND tỉnh về việc xem xét Báo cáo số 59/BC-UBND ngày 10/02/2026 của UBND xã Hữu Lũng. Trên cơ sở nội dung báo cáo của UBND xã Hữu Lũng và kết quả các cuộc họp rà soát, đánh giá tổng thể việc triển khai dự án Khu dân cư Trung tâm thị trấn Hữu Lũng, Sở Xây dựng có ý kiến hướng dẫn như sau:

1. Nội dung rà soát thực hiện điều chỉnh cục bộ quy hoạch

- UBND xã Hữu Lũng phối hợp với Nhà đầu tư thực hiện rà soát phương án điều chỉnh do Nhà đầu tư đề xuất tại cuộc họp ngày 26/01/2026 và ngày 06/02/2026, trong đó nghiên cứu phương án điều chỉnh giảm quy mô mặt cắt một số tuyến đường nội bộ; xem xét phạm vi các khu vực vướng mắc đề đề xuất điều chỉnh ranh giới dự án (nếu cần thiết), nhằm hạn chế số hộ gia đình phải di dời, bảo đảm phù hợp điều kiện thực tế triển khai dự án.

- Phương án điều chỉnh phải đảm bảo phù hợp quy hoạch cấp trên (quy hoạch chung thị trấn Hữu Lũng, tỉnh Lạng Sơn đến năm 2035 được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 1556/QĐ-UBND ngày 13/8/2020 và các hồ sơ điều chỉnh cục bộ có liên quan). Trong trường hợp phương án điều chỉnh không đảm bảo sự phù hợp với quy hoạch cấp trên. UBND xã thực hiện điều chỉnh cục bộ quy hoạch chung trước khi thực hiện lập, điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết của dự án.

- Việc điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết phải bảo đảm bố trí đủ quỹ đất tái định cư, quỹ đất ở để bồi thường bằng đất khác với loại đất bị thu hồi theo quy định của Luật Đất đai năm 2024 và các văn bản hướng dẫn thi hành.

2. Trách nhiệm lập, thẩm định, phê duyệt hồ sơ điều chỉnh cục bộ quy hoạch

- Cơ quan lập điều chỉnh cục bộ quy hoạch: Chủ đầu tư được giao thực hiện dự án khu dân cư Trung tâm thị trấn Hữu Lũng lập hồ sơ điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết (theo quy định tại khoản 8¹ Điều 17 Luật Quy hoạch đô thị và

¹ 8. Nhà đầu tư theo quy định của pháp luật về đầu tư và pháp luật có liên quan đã được lựa chọn để thực hiện dự án đầu tư tổ chức lập nhiệm vụ quy hoạch, quy hoạch phân khu chức năng, quy hoạch chi tiết tại khu vực đã được xác định để thực hiện dự án đầu tư.

nông thôn năm 2024) trình UBND cấp xã nơi có dự án cần điều chỉnh quy hoạch.

- Cơ quan thẩm định điều chỉnh quy hoạch: Phòng Kinh tế thuộc UBND xã Hữu Lũng thẩm định hồ sơ điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết (theo quy định tại điểm c² khoản 1 Điều 5 Nghị định số 145/2025/NĐ-CP ngày 12/6/2025 của Chính phủ).

- Cơ quan phê duyệt điều chỉnh quy hoạch: UBND xã Hữu Lũng thực hiện phê duyệt điều chỉnh quy hoạch (theo quy định tại điểm c³, khoản 1 Điều 6 Nghị định 145/2025/NĐ-CP ngày 12/6/2025 của Chính phủ).

3. Quy trình thực hiện điều chỉnh quy hoạch

Về trình tự điều chỉnh quy hoạch đô thị và nông thôn: thực hiện quy trình đầy đủ theo quy định tại khoản 2, Điều 47 Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn năm 2024 hoặc có thể tham khảo quy trình điều chỉnh theo Quyết định số 75/2025/QĐ-UBND ngày 24/9/2025 của UBND tỉnh về việc ban hành Quy định trình tự, thủ tục lập, thẩm định, phê duyệt, công bố điều chỉnh quy hoạch đối với quy hoạch đô thị và nông thôn thuộc thẩm quyền phê duyệt của Ủy ban nhân dân tỉnh do Ủy ban nhân dân xã, phường lập trên địa bàn tỉnh Lạng Sơn.

- Sau khi phê duyệt hồ sơ điều chỉnh quy hoạch chi tiết: thực hiện công bố công khai nội dung hồ sơ điều chỉnh quy hoạch theo quy định; cập nhật các nội dung điều chỉnh quy hoạch chi tiết vào các đồ án quy hoạch có liên quan theo quy định. UBND các xã, phường gửi 01 bộ Hồ sơ kèm theo Quyết định phê duyệt điều chỉnh quy hoạch (file bản giấy + file mềm) về Sở Xây dựng để quản lý, lưu trữ hồ sơ quy hoạch theo quy định.

Trên đây là nội dung hướng dẫn thực hiện điều chỉnh quy dự án khu dân cư Trung tâm thị trấn Hữu Lũng của Sở Xây dựng, đề nghị UBND xã Hữu Lũng và Nhà đầu tư tổ chức triển khai thực hiện./.

**KT. GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC**

Nơi nhận:

- Như trên;
- Lãnh đạo Sở;
- Lưu: VT, QHKT (TTNN)

Nguyễn Duy Đông

² c) Trách nhiệm của Ủy ban nhân dân cấp huyện quy định tại khoản 3 Điều 48 Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn về tổ chức thẩm định điều chỉnh quy hoạch đô thị và nông thôn do Ủy ban nhân dân cấp xã thực hiện.

³ c) Thẩm quyền của Ủy ban nhân dân cấp huyện về phê duyệt điều chỉnh quy hoạch đô thị và nông thôn quy định tại khoản 3 Điều 48 Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn do Ủy ban nhân dân cấp xã thực hiện.