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

BÁO CÁO ĐIỀU CHỈNH CỤC BỘ
Quy hoạch chung thị trấn Hữu Lũng, huyện Hữu Lũng,(cũ) tỉnh Lạng Sơn đến năm 2035, tỷ lệ 1/5.000.

(thuộc xã Hữu Lũng, tỉnh Lạng Sơn)

1. Tên đồ án: Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chung thị trấn Hữu Lũng, huyện Hữu Lũng,(cũ) tỉnh Lạng Sơn, đến năm 2035, tỷ lệ 1/5.000 (thuộc xã Hữu Lũng, tỉnh Lạng Sơn) .

2. Địa điểm: xã Hữu Lũng, tỉnh Lạng Sơn.

3. Căn cứ, lý do lập điều chỉnh cục bộ quy hoạch:

3.1. Các căn cứ:

- Luật Đất đai số 31/2024/QH15 ngày 18/01/2024;

- Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn số 47/2024/QH15 ngày 26/11/2024;

- Luật số 144/2025/QH15 của Quốc hội sửa đổi, bổ sung một số điều của luật quy hoạch đô thị và nông thôn;

- Nghị Quyết số 1672/NQ-UBTVQH 15 ngày 16/6/2025 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về việc sắp xếp các đơn vị hành chính cấp xã của tỉnh Lạng Sơn 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 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;

- Thông tư số 11/2021/TT-BXD ngày 31/8/2021 của Bộ Xây dựng Hướng dẫn một số nội dung xác định và quản lý chi phí đầu tư 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;

- 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; Nghị định số 349/2026/NĐ-CP ngày 09/9/2026 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung

một số điều của các Nghị định quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Luật Đấu thầu về lựa chọn nhà thầu;

- 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 Xây dựng quy định chi tiết một số điều của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn;

- Thông tư số 42/2025/TT-BXD ngày 09/12/2025 của Bộ Xây dựng về ban hành Sửa đổi 1:2025 QCVN 07:2023/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật;

- Quyết định 1216/QĐ-BXD ngày 05/8/2025 của Bộ Xây dựng Về việc đính chính Nghị định số 145/2025/NĐ-CP ngày 12/6/2025 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; và Quyết định số 18/2025/QĐ-TTg ngày 28/6/2025 của Thủ tướng Chính phủ quy định về trình tự, thủ tục phê duyệt điều chỉnh cục bộ Quy hoạch đô thị và nông thôn được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh tổ chức lập;

- 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;

- Công văn số 3609/SXD-QLXD ngày 03/10/2025 của Sở Xây dựng tỉnh Lạng Sơn về việc Hướng dẫn triển khai thực hiện các công trình, dự án do UBND xã làm chủ đầu tư sau khi sắp xếp chính quyền địa phương 02 cấp trên địa bàn các xã, phường trên địa bàn tỉnh;

- Công văn số 43/SXD-QHKT ngày 07/01/2026 của Sở Xây dựng về việc thực hiện 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 Ủy ban nhân dân tỉnh do Ủy ban nhân dân xã, phường lập;

- Nghị Quyết số 29/NQ-HĐND ngày 09/7/2026 của HĐND tỉnh Lạng Sơn Thông qua điều chỉnh Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Lạng Sơn giai đoạn 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2045;

- Quyết định số 41/2026/QĐ-UBND ngày 06/07/2026 của Ủy ban nhân dân tỉnh Lạng Sơn Quyết định 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 Ủy ban nhân dân tỉnh trên địa bàn tỉnh Lạng Sơn

- Quyết định số 236/QĐ-TTg ngày 19/03/2024 của Thủ tướng Chính phủ về việc phê duyệt Quy hoạch tỉnh Lạng Sơn thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050;

- Quyết định số 2415/QĐ-UBND ngày 10/11/2025 của UBND tỉnh Lạng Sơn về việc phân bổ chỉ tiêu sử dụng đất trong quy hoạch tỉnh Lạng Sơn thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050 cho cấp xã.

- Quyết định số 339/QĐ- UBND ngày 28/2/2026 của UBND tỉnh phê duyệt điều chỉnh Quy hoạch tỉnh Lạng Sơn thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050.

- Quyết định số 777/QĐ-UBND ngày 29/04/02026 của UBND tỉnh Lạng Sơn về việc Điều chỉnh phân bổ chỉ tiêu sử dụng đất trong điều chỉnh quy hoạch tỉnh Lạng Sơn thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050 cho cấp xã.

- Quyết định số 1556/QĐ-UBND ngày 13/8/2020 của UBND tỉnh Lạng Sơn về việc phê duyệt điều chỉnh Quy hoạch chung thị trấn Hữu Lũng, huyện Hữu Lũng,(cũ) tỉnh Lạng Sơn đến năm 2035, tỷ lệ 1/5.000 ;

- Quyết định số 1979/QĐ-UBND ngày 04/10/2021 của UBND tỉnh Lạng Sơn về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chung thị trấn Hữu Lũng, huyện Hữu Lũng,(cũ) tỉnh Lạng Sơn đến năm 2035, tỷ lệ 1/5.000 ;

- Quyết định số 320/QĐ-UBND ngày 08/02/2024 của UBND tỉnh Lạng Sơn về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chung thị trấn Hữu Lũng, huyện Hữu Lũng,(cũ) tỉnh Lạng Sơn đến năm 2035, tỷ lệ 1/5.000 ;

- Quyết định số 598/QĐ-UBND ngày 01/6/2026 của UBND xã Hữu Lũng điều chỉnh, bổ sung kế hoạch đầu tư công năm 2026;

4. Lý do và sự cần thiết của việc lập điều chỉnh cục bộ quy hoạch.

a) Lý do:

Sự thay đổi về phân cấp quản lý và vướng mắc trong thực tiễn: Khi thực hiện chính quyền địa phương 2 cấp, UBND xã Hữu Lũng được giao quyết định đầu tư đối với các dự án trên địa bàn theo phân cấp. Tuy nhiên, quá trình triển khai thực hiện các dự án đầu tư công gặp nhiều vướng mắc, khó khăn trong công tác giải phóng mặt bằng do đồ án quy hoạch hiện hành chưa cập nhật kịp thời những biến động của thực tế.

Biến động dân cư và sự quá tải của hạ tầng xã hội: Sự gia tăng dân số cùng với việc sáp nhập các khu dân cư (thôn, bản) dẫn đến mạng lưới công trình hạ tầng xã hội hiện hữu (đặc biệt là hệ thống trường học, thiết chế văn hóa, trạm y tế...) không còn đáp ứng đủ nhu cầu, bộc lộ sự thiếu hụt về quỹ đất để mở rộng và chuẩn hóa cơ sở vật chất.

Sự kém hiệu quả của một số quỹ đất hiện trạng: Một số khu vực được quy hoạch là đất dịch vụ công cộng, thương mại trước đây hoặc các quỹ đất nông nghiệp, đất y

tế dôi dư đan xen hiện đang khai thác kém hiệu quả, không còn phù hợp với nhu cầu phát triển và định hướng không gian hiện tại của địa phương.

b) Sự cần thiết:

- Giải quyết nhu cầu cấp thiết về hạ tầng xã hội và dân sinh: Việc điều chỉnh là thực sự cần thiết nhằm rà soát, cập nhật các chức năng sử dụng đất, qua đó gom tụ và tạo quỹ đất đủ lớn để đầu tư xây dựng đồng bộ hệ thống trường học các cấp và các công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng phụ trợ. Điều này giúp địa phương hoàn thiện các tiêu chí về giáo dục, môi trường, đáp ứng nguyện vọng chính đáng của nhân dân.

- Khai thác hiệu quả tài nguyên đất và tạo nguồn lực phát triển: Rất cần thiết phải chuyển đổi chức năng các quỹ đất dịch vụ, công cộng cũ hoạt động kém hiệu quả sang đất ở đô thị nhằm tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất. Giải pháp này vừa đáp ứng nhu cầu phát triển dân cư đô thị, tránh lãng phí tài nguyên, vừa tạo nguồn thu quan trọng cho ngân sách để tái đầu tư vào các công trình hạ tầng cấp thiết khác.

- Phù hợp với định hướng phát triển dài hạn: Trong tương lai theo Quy hoạch tỉnh Lạng Sơn, xã Hữu Lũng sẽ lên đô thị loại III, định hướng hình thành phường mới và trở thành cực tăng trưởng động lực phía Nam của tỉnh. Việc điều chỉnh quy hoạch hiện tại là bước chuẩn bị không gian tất yếu để đón đầu xu thế phát triển này, đảm bảo tính kết nối, đồng bộ giữa các khu vực mà không làm phá vỡ cấu trúc không gian chung.

- Tạo cơ sở pháp lý vững chắc: Việc điều chỉnh cục bộ là cơ sở pháp lý quan trọng để hoàn thiện công tác quản lý sử dụng đất, lập các quy hoạch chi tiết, triển khai các dự án đầu tư xây dựng công và thu hút đầu tư ngoài ngân sách theo đúng quy định của pháp luật hiện hành.

4. Quan điểm, Mục tiêu điều chỉnh cục bộ

4.1. Quan điểm

Tính thống nhất và đồng bộ: Việc điều chỉnh cục bộ quy hoạch phải bảo đảm sự phù hợp, thống nhất và đồng bộ với định hướng Chiến lược phát triển kinh tế - xã hội của tỉnh Lạng Sơn; phù hợp với Quy hoạch tỉnh Lạng Sơn thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050 và định hướng phát triển Hữu Lũng trở thành đô thị loại III trong tương lai.

Tính thực tiễn và khả thi: Điều chỉnh trên cơ sở đánh giá đúng hiện trạng quỹ đất, dự báo nhu cầu phát triển dân số và yêu cầu cấp thiết về việc hoàn thiện hệ thống giáo dục, hạ tầng công cộng trên địa bàn. Đảm bảo tính khả thi trong việc huy động các nguồn lực đầu tư (đặc biệt từ nguồn thu đấu giá quyền sử dụng đất) và khả năng triển khai thực hiện dự án trong thực tế.

Tính chiến lược về phát triển xã hội: Ưu tiên quỹ đất cho các công trình hạ tầng xã hội (hệ thống trường học các cấp, nhà chờ nghĩa trang), tạo động lực nâng cao chất

lượng giáo dục, đảm bảo an sinh xã hội và phát triển đô thị bền vững trên cơ sở sử dụng hiệu quả tài nguyên đất đai.

Tính khoa học và công khai: Phương án điều chỉnh đảm bảo tính khoa học, khách quan, minh bạch; hài hòa lợi ích giữa Nhà nước và cộng đồng dân cư; tuân thủ nghiêm ngặt các tiêu chuẩn, quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng (QCVN 01:2021/BXD).

Tạo lập cơ sở pháp lý: Thiết lập hành lang pháp lý vững chắc để quản lý quy hoạch, làm tiền đề cho công tác lập, thẩm định quy hoạch chi tiết, triển khai các dự án đầu tư công (xây dựng trường học, nhà chờ nghĩa trang) và tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất theo đúng quy định pháp luật.

4.2. Mục tiêu

Đáp ứng yêu cầu nhiệm vụ: Cụ thể hóa định hướng quy hoạch mạng lưới giáo dục và hạ tầng dân sinh, đảm bảo tạo ra quỹ đất tập trung, đủ quy mô để xây dựng các cơ sở giáo dục đạt chuẩn quốc gia (Trường PTDTNT THCS&THPT, Trường THCS, Trường Tiểu học, Trường Mầm non), phục vụ tốt nhất nhu cầu học tập trên địa bàn.

Hoàn thiện hạ tầng đô thị: Điều chỉnh linh hoạt các loại đất đan xen, đất hiện trạng khai thác kém hiệu quả sang đất giáo dục và đất dịch vụ công cộng thương mại (nhà chờ nghĩa trang, bãi đỗ xe) nhằm tối ưu hóa công năng sử dụng đất, phù hợp với xu thế phát triển và nâng cao chất lượng sống cho khu vực dân cư.

Khai thác hiệu quả nguồn lực đất đai: Chuyển đổi các quỹ đất dịch vụ thương mại cũ (rạp chiếu bóng) và quỹ đất dôi dư sang chức năng đất ở đô thị nhằm tổ chức đấu giá. Mục tiêu là chống lãng phí tài nguyên, đồng thời tạo lập nguồn thu ngân sách quan trọng để tái đầu tư vào hạ tầng kỹ thuật đô thị.

Quản lý quy hoạch chặt chẽ: Làm cơ sở để điều chỉnh các chỉ tiêu sử dụng đất, cập nhật vào hệ thống bản đồ quy hoạch chung và làm căn cứ để các cơ quan chức năng tiến hành các thủ tục về đất đai, giao đất, đấu giá đất, cấp phép xây dựng và quản lý dự án đầu tư theo đúng quy định hiện hành.

5. Tính chất, chức năng, vai trò:

Về tính chất: Khu vực lập điều chỉnh cục bộ quy hoạch thuộc địa giới hành chính xã Hữu Lũng (tương lai định hướng phát triển thành phường thuộc đô thị loại III). Các khu vực điều chỉnh mang tính chất là các hạt nhân cung cấp tiện ích đô thị, bao gồm cụm công trình giáo dục trọng điểm, công trình dịch vụ công cộng thiết yếu và các khu dân cư đô thị mới.

Về chức năng: Khu vực điều chỉnh quy hoạch được xác định chức năng chính là quỹ đất phát triển hạ tầng xã hội và đất ở đô thị. Đây là không gian phục vụ việc xây dựng hệ thống trường học liên cấp đồng bộ, công trình hạ tầng phụ trợ (nhà chờ nghĩa

trang, bãi đỗ xe) phục vụ dân sinh, đồng thời cung cấp quỹ đất ở thông qua đấu giá nhằm đáp ứng nhu cầu gia tăng dân số cơ học và tự nhiên của khu vực.

- Về vai trò:

Vai trò đối với đời sống kinh tế - xã hội: Đóng vai trò hạt nhân trong việc nâng cao dân trí, chất lượng đào tạo và đáp ứng các tiện ích sinh hoạt, tâm linh thiết yếu cho người dân. Đồng thời, các khu đất ở đấu giá sẽ đóng vai trò khơi thông nguồn lực tài chính, thúc đẩy kinh tế địa phương phát triển.

Vai trò trong quy hoạch phát triển đô thị: Góp phần từng bước hoàn thiện khung kết cấu hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội; nâng cao chất lượng các tiêu chí đô thị. Tạo điểm nhấn về không gian kiến trúc cảnh quan đồng bộ, hỗ trợ đắc lực cho lộ trình đưa Hữu Lũng trở thành cực tăng trưởng động lực phía Nam của tỉnh theo định hướng quy hoạch chung đến năm 2035.

6. Đánh giá hiện trạng khu vực điều chỉnh:

6.1. Vị trí địa lý và giới hạn quy hoạch:

Toàn bộ giới hạn và các vị trí thực hiện điều chỉnh cục bộ nằm trong giới hạn ranh giới và vị trí của thị trấn Hữu Lũng (cũ) đã được phê duyệt theo Quyết định số 320/QĐ-UBND ngày 08/02/2024 của UBND tỉnh Lạng Sơn về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chung thị trấn Hữu Lũng, huyện Hữu Lũng,(cũ) tỉnh Lạng Sơn đến năm 2035, tỷ lệ 1/5.000 ;

Vị trí điều chỉnh số 01: Phạm vi điều chỉnh cục bộ quy hoạch nằm về phía Đông - Bắc ranh giới Quy hoạch chung thị trấn Hữu Lũng (cũ); thuộc thôn Tân Mỹ 2 ; nay là thôn Tân Mỹ, xã Hữu Lũng;

Ranh giới khu đất lập điều chỉnh cục bộ **ĐC-01** được giới hạn bởi các phía:

- Phía Đông giáp đường giao thông (tuyến đường Chi Lăng kéo dài nối từ khu trung tâm thị trấn đến ranh giới phía Đông-Bắc thị trấn Hữu Lũng) và khu quy hoạch đất nghĩa trang Hữu Lũng;

- Các phía còn lại bao gồm phía Tây, phía Bắc, phía Nam giáp quy hoạch đất ở đô thị.

Tổng quy mô diện tích điều chỉnh tại vị trí điều chỉnh số 01 là khoảng 900,17m^2.

Vị trí điều chỉnh số 02: Phạm vi điều chỉnh cục bộ quy hoạch nằm về phía Bắc ranh giới Quy hoạch chung thị trấn Hữu Lũng (cũ); thuộc thôn Tân Mỹ 1; nay là thôn Tân Mỹ, xã Hữu Lũng;

Lô đất **ĐC-02,** có tên trên sơ đồ QH sử dụng đất trước điều chỉnh là CC.03; Có chức năng là đất công cộng để xây dựng rạp chiếu bóng trên bản đồ QH sử dụng đất trước điều chỉnh; Có các phía:

- Phía Bắc giáp đường giao thông (tuyến đường Chi Lăng kéo dài);

- Phía Đông giáp quy hoạch đường giao thông;

- Các phía Tây và phía Nam giáp quy hoạch đất ở đô thị;

Tổng quy mô diện tích điều chỉnh tại vị trí điều chỉnh số 02 là khoảng 2.105,84m^2.

Vị trí điều chỉnh số 03: Phạm vi điều chỉnh cục bộ quy hoạch nằm về phía Bắc ranh giới Quy hoạch chung thị trấn Hữu Lũng (cũ); Gồm 3 lô đất thực hiện điều chỉnh

Ranh giới các khu đất lập điều chỉnh cục bộ được giới hạn như sau:

Lô đất **ĐC-TH.09,** có tên trên sơ đồ QH sử dụng đất trước điều chỉnh TH.09: bao gồm đất trường học (trường DTNT PTTH&THCS Hữu Lũng) và 1 số diện tích đất quy hoạch đất ở; hiện thuộc thôn Na Đâu; Có các phía:

- Phía Đông, phía Nam và phía Tây-Nam giáp đất quy hoạch đất cây xanh ven sông Thương (sông Trung);

- Các phía Bắc, phía Tây và phía Tây-Bắc giáp quy hoạch đất ở đô thị;

Quy mô diện tích điều chỉnh của lô đất ĐC-TH.09 là khoảng 13.299,36 m^2.

Lô đất **ĐC-03;** Có chức năng là đất trung tâm y tế; hiện thuộc thôn An Ninh; Có các phía:

- Phía Đông giáp quy hoạch đất công cộng (Hiện trạng là đất bưu điện xã Hữu Lũng).

- Phía Tây giáp quy hoạch đất ở đô thị;

- Phía Nam giáp đất đường giao thông – tuyến đường Bắc Sơn;

- Phía Bắc giáp đất bờ sông Thương (sông Trung);

Quy mô diện tích điều chỉnh của lô đất ĐC-03 là khoảng 169 m^2.

Lô đất **ĐC-TH.17;** Có chức năng là đất trường mầm non (trường mầm non Lâm Trường) và 1 phần diện tích đất quy hoạch đất ở đô thị phục vụ mở rộng quy mô đất xây dựng trường mầm non Hữu Lũng; hiện thuộc thôn An Ninh; Có các phía:

- Phía Bắc và Đông- Bắc giáp quy hoạch đất ở đô thị;

- Phía Đông giáp đường giao thông bê tông (đường Chu Văn An);

- Các phía còn lại gồm phía Đông –Nam, Tây- Nam và phía Tây giáp quy hoạch đất ở đô thị.

Quy mô diện tích điều chỉnh của lô đất ĐC-TH.17 là khoảng 6.505,4m^2.

Tổng quy mô diện tích điều chỉnh tại vị trí điều chỉnh số 03 là khoảng 19.973,2 m^2;

Vị trí điều chỉnh số 04: Phạm vi điều chỉnh cục bộ quy hoạch nằm về phía Tây ranh giới Quy hoạch chung thị trấn Hữu Lũng (cũ); hiện thuộc thôn Tân Lập;

Lô đất **ĐC-TH.03,** Có chức năng là đất trường học: đất QH trường Tiểu học và đất hiện trạng trường THCS Hữu Lũng cộng một phần diện tích đất quy hoạch đất ở đô thị phục vụ mở rộng quy mô đất xây dựng trường THCS Hữu Lũng; Có các phía:

- Phía Đông và phía Nam giáp quy hoạch đường giao thông;

- Phía Bắc giáp quy hoạch đất ở đô thị;

- Phía Tây giáp quy hoạch đất nông nghiệp và đất ở đô thị dọc đường giao thông xã;

Tổng quy mô diện tích điều chỉnh tại vị trí điều chỉnh số 04 lô đất mới ĐC-TH.03 là khoảng 24.532,63m^2.

Vị trí điều chỉnh số 05: Phạm vi điều chỉnh cục bộ quy hoạch nằm về phía Tây-Nam ranh giới Quy hoạch chung thị trấn Hữu Lũng (cũ); (thuộc ranh giới thị trấn mở rộng thuộc xã Sơn Hà cũ); hiện thuộc thôn Dốc Mới;

Lô đất **ĐC-TH.16,** Có chức năng là đất quy hoạch đất sản xuất nông nghiệp và đất ở đô thị; Có các phía:

- Bao quanh là đất quy hoạch đất ở đô thị;

- Phía Tây- Bắc là đất quy hoạch đất đường giao thông xã;

- Phía Nam và Đông-Nam giáp đất đường giao thông xã (đường Xương Giang kéo dài);

Tổng quy mô diện tích điều chỉnh tại vị trí điều chỉnh số 05; lô đất mới ĐC-TH.16 là khoảng 17.594,75m^2.

6.2. Quy mô lập điều chỉnh quy hoạch:

- Tổng quy mô diện tích lập điều chỉnh quy hoạch: là 65.106,5 m^2 tương đương khoảng **6,51 ha**;

- Dân số dự báo giữ nguyên nội dung quy hoạch chung xã Hữu Lũng đã được phê duyệt theo 1556/QĐ-UBND ngày 13/8/2020 của UBND tỉnh Lạng Sơn về việc phê duyệt điều chỉnh Quy hoạch chung thị trấn Hữu Lũng, huyện Hữu Lũng,(cũ) tỉnh Lạng Sơn đến năm 2035, tỷ lệ 1/5.000;

6.3. Đánh giá hiện trạng khu vực điều chỉnh:

Nhìn chung, hiện trạng sử dụng đất và công trình kiến trúc tại 05 vị trí đề xuất điều chỉnh mang những đặc thù riêng, phản ánh đúng những bất cập cần tháo gỡ trong quá trình quản lý và phát triển không gian đô thị. Cụ thể như sau:

Về hiện trạng các công trình kiến trúc hiện hữu (tại các khu vực giữ nguyên chức năng cơ bản): Tại các dự án đã được quy hoạch, trên đất hiện đã có các công trình xây dựng (như các cơ sở giáo dục, y tế hiện trạng) đang hoạt động và sử dụng theo đúng chức năng quy hoạch đã được duyệt. Tuy nhiên, quy mô và diện tích

khuôn viên hiện tại không còn đáp ứng đủ tiêu chuẩn thiết kế hiện hành cũng như nhu cầu sử dụng ngày càng tăng của địa phương.

Về hiện trạng tại các vị trí dự kiến chuyển đổi chức năng: Tại những khu vực dự kiến chuyển đổi mục đích sử dụng đất (như khu vực đất công cộng rạp chiếu bóng cũ sang đất ở đấu giá...), các công trình kiến trúc trên đất hiện đã xuống cấp trầm trọng, công năng sử dụng lỗi thời và hoạt động kém hiệu quả. Những công trình này không còn phù hợp để tiếp tục duy trì sử dụng, gây lãng phí quỹ đất đô thị tại khu vực.

Về hiện trạng tại các khu vực dự kiến điều chỉnh mở rộng: Đối với các phần diện tích đất được đề xuất điều chỉnh để mở rộng quy mô (để xây dựng mới các trường học hoặc nhà chờ nghĩa trang), hiện trạng chủ yếu là đất sản xuất nông nghiệp xen kẹt. Trên các phần diện tích đất mở rộng này hiện chưa có các công trình kiến trúc xây dựng kiên cố (chủ yếu là canh tác nông nghiệp hoặc đất trống). Đặc điểm này là một thuận lợi rất lớn, giúp giảm thiểu khối lượng di dời, tháo dỡ, tạo điều kiện thuận lợi cho công tác đền bù, giải phóng mặt bằng và tiết kiệm chi phí đầu tư xây dựng hạ tầng sau khi điều chỉnh quy hoạch.

Đánh giá chung: Hiện trạng sử dụng đất tại các khu vực lập điều chỉnh cục bộ đang đặt ra yêu cầu cấp thiết phải sắp xếp lại không gian. Việc tháo dỡ các công trình đã xuống cấp không còn giá trị sử dụng và tận dụng các quỹ đất nông nghiệp chưa có công trình kiên cố để mở rộng không gian cho các thiết chế giáo dục, công cộng là giải pháp hợp lý, bám sát thực tiễn, đảm bảo tính khả thi cao khi triển khai các dự án đầu tư xây dựng trong thời gian tới.

07. Nội dung điều chỉnh cục bộ Quy hoạch:

a) Điều chỉnh nội dung Quy hoạch sử dụng đất và nội dung bảng cân bằng sử dụng đất:

Căn cứ vào nhu cầu thực tế và định hướng phát triển không gian đô thị, nội dung quy hoạch sử dụng đất được điều chỉnh cục bộ tại 05 khu vực, dẫn đến sự thay đổi tương ứng trong bảng cân bằng sử dụng đất toàn khu. Cụ thể các nội dung điều chỉnh như sau:

a.1) Điều chỉnh chức năng sử dụng đất tại 05 khu vực:

- Tại vị trí điều chỉnh số 01 (Quy mô 900,17 m²): Điều chỉnh toàn bộ 900,17 m² từ chức năng quy hoạch là Đất ở đô thị sang chức năng quy hoạch Đất dịch vụ công cộng thương mại. Mục đích sử dụng đất sau điều chỉnh là để xây dựng nhà chờ nghĩa trang và bãi đỗ xe.

- Tại vị trí điều chỉnh số 02 (Quy mô 2.105,84 m²): Điều chỉnh toàn bộ 2.105,84 m² từ chức năng quy hoạch là Đất dịch vụ công cộng, thương mại (hiện trạng là rạp chiếu bóng) sang chức năng quy hoạch Đất ở đô thị. Mục đích sử dụng đất sau điều chỉnh là đất đấu giá quyền sử dụng đất (đất ở).

- Tại vị trí điều chỉnh số 03 (Tổng quy mô 18.454,7 m²): Tổ chức, sắp xếp lại cơ cấu sử dụng đất trong cụm khu vực. Trước điều chỉnh, khu vực này bao gồm: Đất trường học (TH.09) diện tích 11.780,9 m², Đất trung tâm y tế diện tích 169 m², Đất mầm non (TH.17) diện tích 4.317,9 m² và Đất ở đô thị diện tích 2.186,9 m². Sau điều chỉnh, tổng quy mô 18.454,7 m² này được cơ cấu lại thành 03 chức năng chính gồm: Đất trường học (để xây dựng trường PTDTNT THCS&THPT Hữu Lũng), Đất ở đô thị (đất đấu giá) và Đất mầm non (xây dựng trường mầm non Hữu Lũng).

- Tại vị trí điều chỉnh số 04 (Tổng quy mô 24.532,6 m²): Trước điều chỉnh, khu vực gồm Đất trường học (TH.03, TH.16) diện tích 24.217,3 m² và Đất ở đô thị diện tích 315,3 m². Sau điều chỉnh, toàn bộ 24.532,6 m² được chuyển đổi thống nhất sang chức năng Đất trường học nhằm tạo quỹ đất để xây dựng Trường THCS Hữu Lũng.

- Tại vị trí điều chỉnh số 05 (Tổng quy mô 17.594,8 m²): Trước điều chỉnh, khu vực bao gồm Đất ở đô thị diện tích 15.099,39 m² và Đất sản xuất nông nghiệp diện tích 2.495,36 m² (tổng là 17.594,75 m²). Sau điều chỉnh, toàn bộ quỹ đất được chuyển đổi sang chức năng Đất trường học nhằm mục đích xây dựng Trường Tiểu học Hữu Lũng với quy mô 17.594,8 m².

a.2) Nội dung điều chỉnh bảng cân bằng sử dụng đất:

- Việc điều chỉnh chức năng sử dụng đất tại 05 vị trí nêu trên (với tổng diện tích bị ảnh hưởng và xem xét điều chỉnh là 63.588,06 m² ~ 6,36 ha) sẽ làm biến động các chỉ tiêu trong Bảng cân bằng sử dụng đất của Quy hoạch chung thị trấn Hữu Lũng đến năm 2035 đã được phê duyệt. Cụ thể chiều hướng biến động trong cơ cấu sử dụng đất như sau:

- Đất giáo dục (trường học các cấp, mầm non): Được điều chỉnh tăng diện tích đáng kể thông qua việc thu hồi và chuyển đổi một phần diện tích đất ở đô thị, đất trung tâm y tế và đất sản xuất nông nghiệp tại các khu vực 03, 04 và 05. Việc tăng quỹ đất này nhằm đảm bảo tiêu chuẩn thiết kế trường học chuẩn quốc gia hiện hành.

- Đất ở đô thị: Có sự biến động về cả vị trí và diện tích. Diện tích đất ở đô thị giảm tại các khu vực 01, 04, 05 và một phần khu vực 03 do nhường không gian cho hạ tầng công cộng và giáo dục; tuy nhiên được bù đắp một phần nhờ việc chuyển đổi chức năng từ đất dịch vụ công cộng thương mại tại khu vực 02 và cấu trúc lại tại khu 03 để phục vụ công tác đấu giá đất ở.

- Đất dịch vụ công cộng thương mại: Giảm tại khu vực 02 (chuyển đổi rạp chiếu bóng cũ) nhưng được tăng thêm tại khu vực 01 (bố trí mới nhà chờ nghĩa trang và bãi đỗ xe).

- Đất y tế và đất nông nghiệp: Giảm diện tích do đã chuyển đổi 169 m² đất trung tâm y tế tại khu 03 và 2.495,36 m² đất sản xuất nông nghiệp tại khu 05 sang chức năng giáo dục.

- Sự biến động này đã được tính toán kỹ lưỡng, bảo đảm các chỉ tiêu sử dụng đất về hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội bình quân toàn đô thị sau khi điều chỉnh vẫn đáp ứng đầy đủ yêu cầu của Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Quy hoạch xây dựng (QCVN 01:2021/BXD) và không làm quá tải hệ thống hạ tầng chung của khu vực.

Tổng hợp nội dung điều chỉnh quy hoạch- phụ lục 01kèm theo

b) Nội dung Quy hoạch hạ tầng kỹ thuật đối với từng khu vực điều chỉnh:

Nội dung Quy hoạch hạ tầng kỹ thuật đối với từng khu vực điều chỉnh không thay đổi so với các nội dung về quy hoạch hạ tầng kỹ thuật đã phê duyệt trong Quy hoạch chung thị trấn Hữu Lũng (nay thuộc xã Hữu Lũng) đến năm 2035 theo Quyết định số 1556/QĐ-UBND ngày 13/08/2020 và Quyết định phê duyệt Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chung thị trấn Hữu Lũng , tỉnh Lạng Sơn, đến năm 2035, tỷ lệ 1/5.000 số 320/QĐ-UBND ngày 08/02/2024 của UBND tỉnh Lạng Sơn.

c) Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật đạt được trước và sau ĐCCB; Bảng so sánh các chỉ tiêu quy hoạch sử dụng đất toàn xã trước và sau ĐCCB;

(Phụ lục 02, 03 kèm theo)

d) Đánh giá Chỉ tiêu quy hoạch và Yêu cầu kết nối đồng bộ:

- *Về chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc và hạ tầng xã hội:*

Quy mô dân số: Việc điều chỉnh cục bộ không làm thay đổi quy mô dân số dự báo của toàn thị trấn theo Quy hoạch chung đã được phê duyệt.

Chỉ tiêu sử dụng đất: Việc mở rộng và chuyển đổi chức năng sang đất giáo dục tại các khu vực 03, 04, 05 giúp địa phương nâng cao chỉ tiêu đất giáo dục bình quân, đảm bảo diện tích đất/học sinh đạt chuẩn theo quy định của Bộ Giáo dục và Đào tạo cũng như Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Quy hoạch xây dựng (QCVN 01:2021/BXD). Việc bổ sung đất dịch vụ công cộng tại khu 01 giải quyết tình trạng thiếu hụt hạ tầng thiết yếu (bãi đỗ xe, nhà chờ), nâng cao chất lượng phục vụ dân sinh.

Chỉ tiêu hạ tầng kỹ thuật: Do quy mô dân số không đổi, việc chuyển đổi một số quỹ đất sang đất ở đô thị (tại khu 02 và khu 03) để đấu giá không làm phát sinh áp lực quá tải lên hệ thống hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội chung của toàn đô thị. Nhìn chung, các chỉ tiêu quy hoạch cốt lõi của đồ án Quy hoạch chung tỷ lệ 1/5.000 vẫn được đảm bảo và tuân thủ chặt chẽ.

- *Về yêu cầu kết nối đồng bộ hạ tầng kỹ thuật và cảnh quan:*

Hệ thống giao thông: Yêu cầu các dự án đầu tư xây dựng công trình (trường học, nhà chờ nghĩa trang, khu dân cư mới) khi triển khai lập quy hoạch chi tiết 1/500 hoặc lập dự án đầu tư phải thiết kế các tuyến đường nội bộ đấu nối đồng bộ, an toàn với mạng lưới giao thông đối ngoại hiện hữu (như tuyến đường Chi Lăng kéo dài, đường Bắc Sơn, các tuyến đường liên xã, liên thôn). Cần bố trí bãi đỗ xe nội bộ đảm

bảo diện tích quy định, tránh gây ùn tắc giao thông tại các khu vực cổng trường học và khu vực công cộng.

San nền và thoát nước: Giải pháp san nền phải bám sát cao độ khống chế của quy hoạch chung, đảm bảo thoát nước mặt tự nhiên, không gây ngập úng cục bộ cho các khu dân cư hiện trạng lân cận. Hệ thống thoát nước thải tại các cơ sở trường học và khu đất ở mới phải được xử lý cục bộ đạt tiêu chuẩn trước khi đấu nối vào hệ thống thoát nước chung của khu vực.

Cấp nước, cấp điện và thông tin liên lạc: Các hạng mục này cần được thiết kế tính toán kỹ lưỡng công suất để đấu nối trực tiếp vào các tuyến ống, tuyến cáp và trạm biến áp trục chính hiện có của thị trấn, đảm bảo cung cấp liên tục, ổn định cho hoạt động giảng dạy, sinh hoạt cộng đồng và khu dân cư mới.

Kiến trúc cảnh quan và thiết kế đô thị: Các công trình giáo dục, công cộng và khu nhà ở hình thành trong tương lai cần có hình thức kiến trúc hiện đại, hài hòa với cảnh quan chung, phù hợp với định hướng phát triển không gian kiến trúc của một phường thuộc đô thị loại III. Đảm bảo khoảng lùi công trình, tỷ lệ cây xanh cảnh quan và tuân thủ nghiêm ngặt các quy định về hành lang an toàn giao thông, an toàn lưới điện và hành lang bảo vệ nguồn nước (đặc biệt là khu vực giáp sông Thương (sông Trung)). Đảm bảo các yêu cầu về phòng cháy chữa cháy và cứu nạn cứu hộ (PCCC & CNCH) theo quy định hiện hành.

10. Phân tích, làm rõ tính liên tục, đồng bộ của toàn bộ quy hoạch và hiệu quả kinh tế - xã hội của việc điều chỉnh cục bộ quy hoạch:

a) Tính liên tục và đồng bộ của quy hoạch:

- Tính kế thừa và phát triển liên tục của các đồ án quy hoạch:

Phương án điều chỉnh cục bộ bảo đảm tôn trọng, kế thừa trọn vẹn khung định hướng phát triển không gian, tính chất đô thị và hệ thống hạ tầng khung đã được xác định tại đồ án Quy hoạch chung thị trấn Hữu Lũng đến năm 2035 (tỷ lệ 1/5.000) được UBND tỉnh Lạng Sơn phê duyệt tại Quyết định số 1556/QĐ-UBND ngày 13/8/2020, cũng như các lần điều chỉnh cục bộ trước đây tại Quyết định số 1979/QĐ-UBND ngày 04/10/2021 và Quyết định số 320/QĐ-UBND ngày 08/02/2024.

Việc điều chỉnh không làm thay đổi ranh giới phát triển chung, giữ nguyên tổng quy mô diện tích lập điều chỉnh (63.588,06 m² ~ 6,36 ha) và không làm biến động chỉ tiêu dân số dự báo toàn khu vực theo quy hoạch đã duyệt. Các điều chỉnh chỉ diễn ra ở cấp độ cục bộ nhằm giải quyết triệt để các bất cập phát sinh giữa quy hoạch và thực tiễn triển khai dự án đầu tư.

- Tính đồng bộ về hạ tầng xã hội và quy hoạch ngành:

Trong lĩnh vực giáo dục: Việc gom tụ, mở rộng quy mô các lô đất TH.09, TH.17, TH.03 và TH.16 tại các khu vực 03, 04, 05 để đầu tư đồng bộ hệ thống trường học từ Mầm non đến THPT (Trường Mầm non Hữu Lũng, Trường THCS Hữu Lũng,

Trường Tiểu học Hữu Lũng và Trường PTDTNT THCS & THPT Hữu Lũng) đảm bảo tính kết nối, đồng bộ trong mạng lưới hạ tầng giáo dục trên địa bàn. Việc nâng diện tích đất trường học đáp ứng đầy đủ tiêu chuẩn về diện tích/học sinh theo Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Quy hoạch xây dựng (QCVN 01:2021/BXD), giúp các trường đạt chuẩn quốc gia về cơ sở vật chất.

Trong lĩnh vực công cộng - dịch vụ dân sinh: Việc chuyển đổi 900,17 m² đất ở tại khu vực 01 sang đất dịch vụ công cộng thương mại để xây dựng nhà chờ nghĩa trang và bãi đỗ xe tạo nên sự đồng bộ hoàn chỉnh cho khu vực hạ tầng tâm linh, đáp ứng yêu cầu vệ sinh môi trường và văn minh đô thị.

- Tính đồng bộ về kết nối hạ tầng kỹ thuật:

Các vị trí điều chỉnh điều chỉnh đều được nghiên cứu đảm bảo khả năng đấu nối giao thông thuận lợi, an toàn với các tuyến đường trục chính hiện hữu và quy hoạch (như tuyến đường Chi Lăng kéo dài, đường Bắc Sơn, các tuyến đường liên xã, liên thôn).

Hệ thống cấp nước, cấp điện, thoát nước mưa, thoát nước thải và thông tin liên lạc tại các khu đất sau điều chỉnh hoàn toàn thống nhất và đấu nối trực tiếp vào mạng lưới hạ tầng kỹ thuật chung của thị trấn, không gây hiện tượng nghẽn mạng lưới hay quá tải cục bộ.

- Tính thống nhất với quy hoạch cấp trên và định hướng tương lai:

Phương án điều chỉnh hoàn toàn phù hợp với định hướng Quy hoạch tỉnh Lạng Sơn thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050 (đã được điều chỉnh theo Quyết định số 339/QĐ-UBND và Quyết định số 777/QĐ-UBND năm 2026 của UBND tỉnh).

Đảm bảo bước đệm không gian vững chắc cho lộ trình đưa xã Hữu Lũng phát triển lên đô thị loại III, hướng tới thành lập phường mới, giữ vững vai trò là cực tăng trưởng động lực phía Nam của tỉnh Lạng Sơn.

b) Hiệu quả Kinh tế - Xã hội của việc điều chỉnh cục bộ:

Việc điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chung thị trấn Hữu Lũng (thuộc địa giới xã Hữu Lũng) mang lại hiệu quả to lớn và thiết thực trên cả hai phương diện Kinh tế và Xã hội, cụ thể như sau:

- Hiệu quả về mặt Xã hội:

Nâng cao chất lượng giáo dục và an sinh xã hội: Việc dành trọn quỹ đất đủ lớn tại các khu vực 03, 04, 05 để xây dựng đồng bộ 04 dự án trường học (Trường Mầm non Hữu Lũng, Trường Tiểu học Hữu Lũng, Trường THCS Hữu Lũng và Trường PTDTNT THCS & THPT Hữu Lũng) giải quyết triệt để tình trạng thiếu hụt quỹ đất và sự quá tải của hệ thống giáo dục hiện trạng. Điều này giúp hệ thống trường lớp đáp ứng các tiêu chuẩn quốc gia về cơ sở vật chất, nâng cao chất lượng dạy và học, đáp ứng trực tiếp nhu cầu học tập chính đáng của con em nhân dân trên địa bàn sau khi sáp nhập.

Hoàn thiện thiết chế hạ tầng phụ trợ dân sinh: Việc bổ sung 900,17 m² đất dịch vụ công cộng thương mại tại khu vực 01 để làm nhà chờ nghĩa trang và bãi đỗ xe giải quyết được nhu cầu thực tế về hạ tầng tâm linh, góp phần đảm bảo vệ sinh môi trường, văn minh đô thị và giữ gìn trật tự an toàn giao thông tại khu vực.

Nâng cao chất lượng môi trường sống: Việc quy hoạch đồng bộ hạ tầng kỹ thuật đi kèm các khu công cộng và khu dân cư mới giúp cải thiện môi trường sống, nâng cao chỉ tiêu tiện ích đô thị bình quân trên đầu người cho nhân dân xã Hữu Lũng.

- Hiệu quả về mặt Kinh tế:

Tối ưu hóa và khai thác triệt để tài nguyên đất đai: Giải quyết triệt để tình trạng lãng phí đất đai đối với các quỹ đất hoạt động kém hiệu quả hoặc công trình đã xuống cấp nghiêm trọng (như khu vực rạp chiếu bóng cũ tại khu vực 02), cũng như sắp xếp lại các quỹ đất đan xen, dôi dư tại khu vực 03. Chuyển đổi các khu đất này sang mục đích đất ở đô thị phục vụ công tác đấu giá là giải pháp quy hoạch mang lại hiệu quả kinh tế cao.

Tạo nguồn thu ngân sách để tái đầu tư hạ tầng: Việc đấu giá quyền sử dụng đất tại khu vực 02 và một phần khu vực 03 sẽ tạo ra nguồn thu đáng kể cho ngân sách địa phương. Nguồn lực tài chính này giúp chính quyền có thêm kinh phí tái đầu tư xây dựng các công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội trọng điểm trên địa bàn xã Hữu Lũng.

Tiết kiệm chi phí đầu tư và giải phóng mặt bằng: Do phần diện tích mở rộng cho các công trình giáo dục chủ yếu trưng dụng quỹ đất nông nghiệp xen kẹt chưa có công trình kiên cố (tại khu vực 05), việc này giúp giảm tối đa chi phí bồi thường, hỗ trợ tái định cư, nâng cao tính khả thi và đẩy nhanh tiến độ triển khai thực hiện các dự án đầu tư công.

- Hiệu quả về công tác Quản lý và Phát triển Đô thị:

Tạo lập cơ sở pháp lý hoàn chỉnh để các cơ quan quản lý nhà nước triển khai công tác thu hồi đất, giao đất, cho thuê đất, cấp phép xây dựng và lập các đồ án quy hoạch chi tiết 1/500 theo quy định.

Đóng góp quan trọng vào tiến trình đô thị hóa, tạo khung phát triển không gian chuẩn mực, hiện đại, đón đầu mục tiêu nâng cấp xã Hữu Lũng lên đô thị loại III và hình thành phường mới theo định hướng Quy hoạch tỉnh Lạng Sơn.

11. 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 chung thị trấn Hữu Lũng (thuộc địa giới xã Hữu Lũng) với quy mô khoảng 63.588,06 m² (6,36 ha) được đánh giá là có tác động tích cực, không làm ảnh hưởng tiêu cực hay làm đảo lộn định hướng chung của đồ án quy hoạch đã được phê duyệt. Cụ thể các tác động được phân tích như sau:

- Tác động đến cấu trúc không gian và định hướng phát triển đô thị:

Việc điều chỉnh hoàn toàn không làm thay đổi ranh giới, tính chất, chức năng chính và các giải pháp tổ chức không gian định hướng của đồ án Quy hoạch chung.

Các khu vực điều chỉnh nằm rải rác tại 05 vị trí cụ thể, mang tính chất sắp xếp lại cục bộ công năng sử dụng đất nội bộ nhằm phù hợp với hiện trạng khai thác và nhu cầu phát triển mới. Cấu trúc tổng thể của đô thị Hữu Lũng vẫn đảm bảo tính thống nhất, liên tục và không bị phá vỡ.

- Tác động đến các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc và hạ tầng xã hội:

Về chỉ tiêu dân số: Không làm phát sinh tăng dân số dự báo toàn khu vực, do đó không gây áp lực phụ tải quá mức lên hạ tầng toàn đô thị.

Về hạ tầng xã hội: Việc tăng diện tích đất giáo dục tại các khu vực 03, 04, 05 (để mở rộng, hoàn thiện các trường Mầm non, Tiểu học, THCS và PTDTNT THCS & THPT) giúp nâng cao chỉ tiêu diện tích đất giáo dục/học sinh, trực tiếp giải quyết sự thiếu hụt cơ sở vật chất, đáp ứng Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Quy hoạch xây dựng (QCVN 01:2021/BXD). Việc bổ sung đất dịch vụ công cộng tại khu vực 01 giải quyết nhu cầu thiết yếu về nhà chờ nghĩa trang và bãi đỗ xe, giúp hoàn thiện chất lượng hạ tầng xã hội cho nhân dân địa phương.

- Tác động đến mạng lưới hạ tầng kỹ thuật và môi trường:

Phương án điều chỉnh vẫn tuân thủ hoàn toàn theo khung hạ tầng kỹ thuật đã được duyệt (về cao độ san nền, các trục giao thông chính, nguồn cấp điện, cấp nước và hướng thoát nước chính).

Việc chuyển đổi chức năng đất không làm gia tăng lượng nước thải, rác thải đột biến hay gây quá tải cho các tuyến hạ tầng kỹ thuật chung. Ngược lại, việc bố trí bổ sung bãi đỗ xe và quy hoạch đồng bộ hạ tầng phụ trợ khu nghĩa trang (khu vực 01) giúp giảm ùn tắc giao thông cục bộ và cải thiện cảnh quan, vệ sinh môi trường khu vực.

- Tác động đến kế hoạch đầu tư công và công tác giải phóng mặt bằng:

Tạo thuận lợi cho giải phóng mặt bằng: Do phần diện tích mở rộng cho các trường học chủ yếu trưng dụng đất sản xuất nông nghiệp chưa có công trình kiên cố (khu vực 05), công tác giải phóng mặt bằng sẽ giảm thiểu được bồi thường giải tỏa nhà ở, giúp triển khai dự án nhanh chóng và tiết kiệm chi phí đầu tư công.

Đẩy nhanh tiến độ các dự án trọng điểm: Giúp tháo gỡ triệt để các vướng mắc về thủ tục quy hoạch cho các dự án đầu tư công (nhất là cụm công trình giáo dục), tạo điều kiện cho UBND xã Hữu Lũng sớm hoàn thiện thủ tục giao đất, cấp phép xây dựng và giải ngân vốn đầu tư công theo kế hoạch.

Tạo động lực tài chính: Việc chuyển đổi các khu đất hoạt động kém hiệu quả (như rạp chiếu bóng cũ tại khu vực 02) sang đất ở đô thị phục vụ đấu giá tạo nguồn thu ngân sách quan trọng để tái đầu tư đồng bộ cho hệ thống hạ tầng toàn xã.

- Tác động đến công tác quản lý nhà nước về quy hoạch và đất đai:

Khắc phục triệt để sự bất cập, chồng chéo giữa bản đồ quy hoạch cũ và hiện trạng sử dụng đất thực tế phát sinh sau khi sắp xếp đơn vị hành chính và thực hiện chính quyền địa phương 02 cấp.

Tạo hành lang pháp lý chuẩn xác, minh bạch để chính quyền địa phương và các cơ quan chuyên môn tiến hành các bước tiếp theo như: lập quy hoạch chi tiết 1/500, cập nhật kế hoạch sử dụng đất hằng năm, thực hiện công tác giao đất, đấu giá đất và quản lý trật tự xây dựng theo đúng pháp luật.

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

Việc điều chỉnh cục bộ quy hoạch tại 05 khu vực nhằm đáp ứng các nhu cầu phát triển cấp thiết của địa phương, tuy nhiên quá trình chuyển đổi chức năng sử dụng đất và mở rộng quy mô dự án có thể phát sinh một số vấn đề quản lý và kỹ thuật đô thị. Để đảm bảo tính khả thi, sự đồng bộ và phát triển bền vững, các biện pháp khắc phục được đề xuất cụ thể như sau:

- Biện pháp giải quyết nguy cơ ùn tắc và mất an toàn giao thông tại các khu vực trường học (Khu vực 03, 04, 05):

Vấn đề nảy sinh: Việc mở rộng và tập trung các cơ sở giáo dục quy mô lớn (Trường PTDTNT THCS&THPT, Trường Mầm non, Trường THCS và Trường Tiểu học Hữu Lũng) có nguy cơ gây ùn tắc giao thông cục bộ vào các giờ cao điểm đưa đón học sinh.

Biện pháp khắc phục: Trong bước lập Quy hoạch chi tiết 1/500 và dự án đầu tư xây dựng, yêu cầu bắt buộc phải bố trí khoảng lùi công trình đủ rộng kết hợp vịnh dừng đón trả học sinh nội bộ bên trong ranh giới đất trường học. Bố trí cổng trường đấu nối ra các tuyến đường có lộ giới đảm bảo an toàn, tránh đấu nối trực tiếp ra các nút giao thông trọng điểm; bố trí hệ thống biển báo, gờ giảm tốc, vạch kẻ đường dành cho người đi bộ và lực lượng hướng dẫn giao thông giờ cao điểm.

- Biện pháp bảo vệ môi trường và cảnh quan tại khu vực nhà chờ nghĩa trang (Khu vực 01):

Vấn đề nảy sinh: Việc chuyển đổi 900,17 m² đất ở sang đất dịch vụ công cộng thương mại để làm nhà chờ nghĩa trang và bãi đỗ xe nếu không quản lý tốt có thể ảnh hưởng đến tâm lý dân cư lân cận và mỹ quan đô thị.

Biện pháp khắc phục: Thiết kế dải cây xanh cách ly có chiều rộng phù hợp quanh ranh giới khu đất để tạo khoảng đệm cảnh quan và giảm thiểu tác động tầm nhìn. Quy định hình thức kiến trúc nhà chờ hài hòa, trang nhã; bố trí hệ thống thu gom chất thải rắn, thoát nước riêng biệt và công trình vệ sinh công cộng đạt chuẩn, đảm bảo vệ sinh môi trường tuyệt đối.

- Biện pháp kiểm soát áp lực hạ tầng kỹ thuật tại các khu đất ở đấu giá (Khu vực 02 và Khu vực 03):

Vấn đề nảy sinh: Việc chuyển đổi rạp chiếu bóng cũ (Khu vực 02) và quỹ đất dôi dư (Khu vực 03) sang đất ở đô thị sẽ làm gia tăng mật độ xây dựng và nhu cầu đấu nối cấp điện, cấp nước, thoát nước.

Biện pháp khắc phục: Bắt buộc hoàn thiện hạ tầng kỹ thuật khung (đường giao thông, cấp điện, cấp thoát nước, chiếu sáng, thông tin liên lạc) đạt chuẩn trước khi tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất. Các chỉ tiêu về tầng cao tối đa, mật độ xây dựng và khoảng lùi công trình đối với các lô đất ở đấu giá phải được quy định cụ thể trong Quy chế quản lý kiến trúc đô thị để tránh phát triển tự phát.

- Biện pháp đảm bảo công tác giải phóng mặt bằng và hài hòa lợi ích người dân:

Vấn đề nảy sinh: Mặc dù các vị trí mở rộng ưu tiên thu hồi đất sản xuất nông nghiệp chưa có công trình kiên cố (Khu vực 05), quá trình bồi thường, thu hồi đất vẫn có thể phát sinh khiếu nại nếu công tác tuyên truyền không chu đáo.

Biện pháp khắc phục: Thực hiện công khai, minh bạch đồ án điều chỉnh quy hoạch ngay sau khi được cấp có thẩm quyền phê duyệt. Tổ chức tham vấn ý kiến cộng đồng dân cư theo đúng quy định của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn năm 2024; áp dụng đầy đủ, linh hoạt các chính sách bồi thường, hỗ trợ, tái định cư và đào tạo chuyển đổi nghề theo quy định của Luật Đất đai năm 2024, bảo đảm quyền lợi chính đáng cho các hộ dân bị ảnh hưởng.

- Biện pháp tăng cường công tác quản lý quy hoạch và trật tự xây dựng:

Vấn đề nảy sinh: Trừ ranh giới điều chỉnh cục bộ tại 05 vị trí, các khu vực lân cận có thể bị ảnh hưởng bởi tâm lý đầu cơ đất đai hoặc xây dựng sai quy hoạch.

Biện pháp khắc phục: UBND xã Hữu Lũng chủ trì phối hợp với các cơ quan chuyên môn công bố công khai mốc giới điều chỉnh quy hoạch trên bản đồ và ngoài thực địa. Tăng cường kiểm tra, giám sát trật tự xây dựng, xử lý nghiêm các trường hợp xây dựng trái phép, đón đầu quy hoạch hoặc sử dụng đất sai mục đích sau khi điều chỉnh.

14. Lộ trình, tiến độ thực hiện theo điều chỉnh quy hoạch cục bộ sau khi được cấp có thẩm quyền quyết định:

Sau khi đồ án Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chung thị trấn Hữu Lũng, huyện Hữu Lũng,(cũ) tỉnh Lạng Sơn đến năm 2035, tỷ lệ 1/5.000 (thuộc xã Hữu Lũng) được UBND tỉnh Lạng Sơn ban hành Quyết định phê duyệt, lộ trình và tiến độ tổ chức thực hiện được cụ thể hóa theo các giai đoạn sau:

- Giai đoạn 1: Công bố công khai quy hoạch và bàn giao hồ sơ (Tháng 01 - Tháng 02):

Công bố quy hoạch: UBND xã Hữu Lũng chủ trì, phối hợp với các cơ quan liên quan tổ chức công bố công khai nội dung điều chỉnh cục bộ quy hoạch (bao gồm bản vẽ sơ đồ và thuyết minh) trên các phương tiện thông tin đại chúng, niêm yết tại trụ sở UBND xã và các nhà văn hóa thôn liên quan theo quy định của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn.

Số hóa và bàn giao hồ sơ: Cập nhật toàn bộ dữ liệu điều chỉnh vào hệ thống cơ sở dữ liệu quy hoạch chung; tiến hành bàn giao hồ sơ điều chỉnh cho các cơ quan quản lý nhà nước về quy hoạch, đất đai, xây dựng để làm căn cứ quản lý trật tự xây dựng và triển khai các bước tiếp theo.

- Giai đoạn 2: Lập quy hoạch chi tiết, cập nhật kế hoạch sử dụng đất và chuẩn bị đầu tư (Tháng 02 - Tháng 06):

Lập quy hoạch chi tiết: Tổ chức lập, thẩm định và phê duyệt đồ án Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 (hoặc Tổng mặt bằng) đối với các cụm công trình giáo dục (Trường PTDTNT THCS & THPT, Trường Mầm non, Trường THCS và Trường Tiểu học Hữu Lũng), khu vực nhà chờ nghĩa trang và bãi đỗ xe (Khu 01) và các khu đất ở đấu giá (Khu 02, Khu 03).

Cập nhật quy hoạch/kế hoạch sử dụng đất: Cập nhật danh mục các khu đất chuyển mục đích, thu hồi đất vào Kế hoạch sử dụng đất hằng năm cấp huyện/xã trình UBND tỉnh phê duyệt.

Lập dự án đầu tư: Lập Báo cáo nghiên cứu khả thi, thiết kế bản vẽ thi công và tổng dự toán cho các dự án đầu tư công (xây dựng 04 trường học và công trình hạ tầng phụ trợ khu nghĩa trang).

- Giai đoạn 3: Bồi thường, giải phóng mặt bằng và giao đất/cho thuê đất (Tháng 06 - Tháng 12):

Thực hiện công tác kiểm đếm, lập và phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, giải phóng mặt bằng đối với các phần diện tích thu hồi (đặc biệt là diện tích đất sản xuất nông nghiệp tại Khu vực 05 và các phần đất dôi dư liên quan tại Khu vực 03, 04).

Ban hành Quyết định thu hồi đất, giao đất cho Chủ đầu tư các dự án trường học và hạ tầng công cộng.

Hoàn thiện hạ tầng kỹ thuật đệm và giao quỹ đất ở đô thị sạch (tại Khu vực 02 - rạp chiếu bóng cũ và Khu vực 03) cho đơn vị chức năng để lập phương án đấu giá quyền sử dụng đất.

- Giai đoạn 4: Thi công xây dựng, tổ chức đấu giá đất và bàn giao đưa vào sử dụng (Từ năm 2027 - năm 2028):

Tổ chức đấu giá đất: Tổ chức đấu giá công khai quyền sử dụng đất đối với quỹ đất ở đô thị tại Khu vực 02 và Khu vực 03 nhằm nộp ngân sách nhà nước, tạo nguồn vốn tái đầu tư hạ tầng.

Thi công công trình: Khởi công và tiến hành xây dựng đồng bộ các công trình trường học (PTDTNT THCS&THPT, THCS, Tiểu học, Mầm non), công trình nhà chờ nghĩa trang, bãi đỗ xe và hệ thống hạ tầng kỹ thuật đấu nối.

Nghệm thu và vận hành: Tổ chức nghiệm thu bàn giao, đưa các công trình giáo dục và dịch vụ công cộng vào vận hành khai thác, đáp ứng nhu cầu học tập và sinh hoạt dân sinh của nhân dân xã Hữu Lũng theo đúng tiến độ kế hoạch đầu tư công giai đoạn 2026–2030.

12. Các nội dung khác tại Quyết định số 1556/QĐ-UBND ngày 13/08/2020 phê duyệt Quy hoạch chung thị trấn Hữu Lũng (nay thuộc xã Hữu Lũng) đến năm 2035 và Quyết định phê duyệt Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chung thị trấn Hữu Lũng , tỉnh Lạng Sơn, đến năm 2035, tỷ lệ 1/5.000 số 320/QĐ-UBND ngày 08/02/2024 của UBND tỉnh Lạng Sơn; Không thay đổi.

13. Thành phần hồ sơ điều chỉnh cục bộ:

a) Thành phần nội dung và quy cách hồ sơ được thực hiện theo:

Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn số 47/2024/QH15;

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 Quy định chi tiết một số điều của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn

b) Thành phần hồ sơ điều chỉnh cục bộ quy hoạch bao gồm:

TT	Tên bản vẽ	Quy cách bản vẽ (06 bộ)	
		Hồ sơ màu	Hồ sơ đen trắng
I	**Phần bản vẽ**		
1	Sơ đồ Ranh giới vị trí khu đất điều chỉnh cục bộ,		Tỷ lệ thích hợp
2	Sơ đồ QH SDĐ trước điều chỉnh		Tỷ lệ 1/5.000
3	Sơ đồ QH SDĐ sau điều chỉnh		Tỷ lệ 1/5.000
II	**Phần văn bản**		06 bộ
1 2	- Báo cáo Thuyết minh tổng hợp, - Tờ trình, các văn bản pháp lý có liên quan - Dự thảo Quyết đinh phê duyệt QHĐC CB		1

14. Tổ chức:

- Cơ quan phê duyệt : UBND xã Hữu Lũng;

- Tổ chức thẩm định : Hội đồng thẩm định quy hoạch xã - Phòng Kinh tế;
- Tổ chức lập quy hoạch: Phòng Kinh tế, UBND xã Hữu Lũng;
- Đơn vị tư vấn thực hiện: Công ty cổ phần tư vấn xây dựng Lạng Sơn.

15. Lộ trình và tiến độ thực hiện:

- Trình và thẩm định điều chỉnh cục bộ quy hoạch : Quý III năm 2026.
- Phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch : Quý III năm 2026.
- Công bố điều chỉnh cục bộ quy hoạch : Quý III năm 2026.

16. Chi phí lập điều chỉnh cục bộ quy hoạch:

16.1. Chi phí lập điều chỉnh cục bộ quy hoạch là: 149.629.000 đ

Bằng chữ: Một trăm bốn mươi chín triệu, sáu trăm hai mươi chín nghìn đồng./.

(Dự toán chi tiết phụ lục 04 kèm theo)

16.2. Nguồn vốn: Vốn Ngân sách và các nguồn vốn hợp pháp khác;

17. Kết luận, kiến nghị:

17.1. Kết luận

Đồ án Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chung thị trấn Hữu Lũng, huyện Hữu Lũng,(cũ) tỉnh Lạng Sơn, đến năm 2035, tỷ lệ 1/5.000 (thuộc xã Hữu Lũng, tỉnh Lạng Sơn) được nghiên cứu lập trên cơ sở tuân thủ nghiêm ngặt các quy định pháp luật về quy hoạch đô thị và nông thôn, đất đai, đầu tư xây dựng hiện hành; hoàn toàn thống nhất với định hướng Quy hoạch tỉnh Lạng Sơn thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050 và giải quyết trực tiếp các đòi hỏi cấp thiết từ thực tiễn phát triển của địa phương.

Phương án điều chỉnh cục bộ tại 05 khu vực (với tổng quy mô diện tích 63.588,06 m²) đã giải quyết triệt để các bất cập trong quản lý và phát triển đô thị hiện nay:

Về hạ tầng giáo dục: Gom tụ, sắp xếp và mở rộng quỹ đất để đầu tư xây dựng đồng bộ 04 cơ sở giáo dục đạt chuẩn quốc gia (Trường PTDTNT THCS & THPT Hữu Lũng, Trường THCS Hữu Lũng, Trường Tiểu học Hữu Lũng và Trường Mầm non Hữu Lũng), đáp ứng trọn vẹn nhu cầu học tập chính đáng của con em nhân dân sau khi thực hiện sáp nhập.

Về hạ tầng dịch vụ công cộng: Bổ sung quỹ đất công cộng để xây dựng nhà chờ nghĩa trang kết hợp bãi đỗ xe (Khu vực 01), giải quyết nhu cầu hạ tầng phụ trợ tâm linh thiết yếu, đảm bảo an toàn giao thông, vệ sinh môi trường và văn minh đô thị.

Về hiệu quả sử dụng đất và nguồn lực kinh tế: Chuyển đổi công năng các khu đất công cộng xuống cấp, khai thác kém hiệu quả (như rạp chiếu bóng cũ tại Khu vực 02) cùng các quỹ đất dôi dư sang đất ở đô thị để tổ chức đấu giá; vừa chống lãng phí

tài nguyên đất đai, vừa tạo nguồn thu quan trọng cho ngân sách để tái đầu tư vào hệ thống hạ tầng kỹ thuật toàn xã.

Nội dung điều chỉnh bảo đảm tôn trọng khung định hướng phát triển không gian chung, giữ nguyên chỉ tiêu dân số dự báo toàn khu vực, không làm quá tải hệ thống hạ tầng kỹ thuật - xã hội và không làm phá vỡ cấu trúc đô thị đã duyệt.

Hồ sơ điều chỉnh cục bộ quy hoạch được lập đầy đủ theo đúng trình tự, thủ tục quy định, là căn cứ pháp lý quan trọng để UBND xã Hữu Lũng và các cơ quan chuyên môn tiến hành các bước tiếp theo: lập Quy hoạch chi tiết 1/500, cập nhật kế hoạch sử dụng đất, thực hiện công tác giải phóng mặt bằng, giao đất, cho thuê đất, đấu giá quyền sử dụng đất và triển khai các dự án đầu tư công theo quy định hiện hành.

17.2. Kiến nghị

Để sớm triển khai các dự án đầu tư xây dựng thuộc đồ án Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chung thị trấn Hữu Lũng (thuộc xã Hữu Lũng) đúng tiến độ và kế hoạch đề ra, đơn vị tư vấn kính đề nghị:

Sau khi quyết định phê duyệt điều chỉnh cục bộ được ban hành, đề nghị các cấp có thẩm quyền sớm cập nhật các thông số kỹ thuật mới vào hệ thống dữ liệu quy hoạch chung của tỉnh, tạo hành lang pháp lý thông suốt cho việc lập các đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 và Báo cáo nghiên cứu khả thi dự án.

Đơn vị tư vấn cam kết luôn sẵn sàng phối hợp cùng UBND xã Hữu Lũng và các cơ quan thẩm định để giải trình, bổ sung hồ sơ và điều chỉnh các chi tiết kỹ thuật (nếu có yêu cầu từ phía cơ quan quản lý), nhằm mục tiêu cao nhất là các dự án đầu tư công (hệ thống trường học, nhà chờ nghĩa trang) và quỹ đất đấu giá được phê duyệt, triển khai theo đúng tiến độ dự kiến.

Đề nghị UBND xã Hữu Lũng sớm triển khai các biện pháp quản lý quỹ đất tại các vị trí điều chỉnh (khu vực thôn Tân Mỹ, Tân Lập, Dốc Mới) ngay sau khi được phê duyệt, tránh tình trạng phát sinh các công trình tạm hoặc sử dụng sai mục đích làm ảnh hưởng đến tiến độ thực hiện dự án đầu tư sau này.

Nội dung Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chung thị trấn Hữu Lũng, huyện Hữu Lũng,(cũ) tỉnh Lạng Sơn đến năm 2035, tỷ lệ 1/5.000 (thuộc xã Hữu Lũng, tỉnh Lạng Sơn) được lập nhằm tạo cơ sở pháp lý cho việc quản lý quy hoạch, lập quy hoạch chi tiết, triển khai chủ trương đầu tư các dự án xây dựng trường học, hạ tầng dịch vụ công cộng và tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất. Kính đề nghị các cơ quan chuyên môn xem xét, thẩm định và trình cấp có thẩm quyền phê duyệt theo quy định./.

Đơn vị tư vấn lập quy hoạch

Công ty cổ phần tư vấn xây dựng Lạng Sơn

Phụ lục 01:Tổng hợp nội dung và quy mô điều chỉnh

Nội dung điều chỉnh cục bộ (Đơn vị tính: m^2)

TRƯỚC ĐIỀU CHỈNH CỤC BỘ						SAU ĐIỀU CHỈNH CỤC BỘ			
Khu vực điều chỉnh số 01	1	Đất ở đô thị		900,17	900,17	Đất dịch vụ công cộng thương mại	Xây dựng nhà chờ nghĩa trang+ bãi đỗ xe	900,17	Khu vực điều chỉnh số 01
Khu vực điều chỉnh số 02	1	Đất dịch vụ công cộng, thương mại (rạp chiếu bóng)		2105,84	2105,84	Đất ở đô thị	Đất đấu giá - đất ở	2105,84	Khu vực điều chỉnh số 02
Khu vực điều chỉnh số 03	1	Đất trường học	TH.09	11780,9	13299,36	Đất trường học	Xây dựng trường PTDTNT THCS&THPT Hữu Lũng	19973,2	Khu vực điều chỉnh số 03
		Đất ở đô thị		1518,46					
	2	Đất trung tâm y tế		169	169	Đất ở đô thị	Đất đấu giá - đất ở		
	3	Đất mầm non	TH.17	4317,9	6504,8	Đất mầm non	Xây dựng trường mầm non Hữu Lũng		
		Đất ở đô thị		2186,9					
Khu vực điều chỉnh số 04	1	Đất trường hoc	TH.03	24217,3	24532,6	Đất trường học	Xây dựng trường THCS Hữu Lũng	24532,6	Khu vực điều chỉnh số 04
			TH.16						
	2	Đất ở đô thị		315,3					
Khu vực điều chỉnh số 05	1	Đất ở đô thị		15099,39	17594,75	Đất trường học	Xây dựng trường Tiểu học Hữu Lũng	17594,8	Khu vực điều chỉnh số 05
	2	Đất sản xuất nông nghiệp		2495,36					
Tổng Quy mô								**65106,5**	

Phụ lục 02:Bảng so sánh cơ cấu sử dụng đất đến năm 2035 trước và sau điều chỉnh

BẢNG SO SÁNH CHỈ TIÊU SỬ DỤNG ĐẤT TRƯỚC VÀ SAU ĐIỀU CHỈNH CỤC BỘ								
Các loại đất		**Hiện trạng**			**Quyết định số 320/QĐ-UBND ngày 8/02/2024**	**Quy hoạch sau điều chỉnh cục bộ**	**Tăng/ Giảm (+/-)**	**Tỷ lệ**
					Năm 2035	**Năm 2035**		**100%**
		DT (ha)	m2/ng	%	DT(ha)	DT(ha)	DT(ha)	
	Đất xây dựng đô thị (I+II)	**261,36**	**179**	**100**	**564,1**	**564,35**		**36,74**
I	**Đất dân dụng**	**206,56**	**144,9**	**79**	**522,6**	**522,85**	**0,25**	**34,04**
1	Đất ở (Đất ở đô thị, ở làng xóm)	156,8	98	60	312,2	310,43	-1,77	20,21
2	Đất công trình công cộng	17,5	10,9	6,7	42,5	44,52	2,02	2,90
3	Đất cây xanh TDTT	1,92	1,2	0,7	37,3	37,3		2,43
4	Đất giao thông	30,34	19	11,6	130,6	130,6		8,50
II	**Đất ngoài dân dụng**	**54,8**	**34,3**	**21**	**41,5**	**41,5**	**0**	**2,70**
1	Đất sản xuất KD phi nông nghiệp	26,6	16,6	10,2	10,2	10,2		0,66
2	Đất giao thông đối ngoại (QL1A)	13,66	8,5	5,2	0	0		0,00
3	Đất cơ quan, công trình sự nghiệp	4,71	2,9	1,8	9,2	9,2		0,60
4	Đất đầu mối KT, nghĩa địa	8,27	5,2	3,2	12,4	12,4		0,81
5	Đất an ninh quốc phòng	1,56	1	0,6	9,7	9,7		0,63
III	**Đất khác**	**1.274,64**		**100**	**971,9**	**971,65**	**-0,25**	**63,26**
1	Đất nông - Lâm nghiệp	1.188,08		93,2	913,3	913,05	-0,25	59,44
2	Đất khác, mặt nước, đất chưa SD	86,56		6,8	58,6	58,6		3,82
	Tổng cộng (I+II+III)	**1.536,00**			**1.536,00**	**1.536,00**		**100,00**

Phụ lục 03:Các chỉ tiêu kinh tế - kỹ thuật đạt được trước và sau điều chỉnh:

STT	Tên lô đất sau ĐC	Chức năng	Quy mô (m^2)	Quy mô kv (m^2)	Vị trí điều chỉnh trên sơ đồ QHSDĐ sau ĐC
1	ĐC-01	Xây dựng nhà chờ nghĩa trang+ bãi đỗ xe	900,17	900,17	Khu vực điều chỉnh số 01
2	ĐC-02	Đất đấu giá - đất ở	2105,84	2105,84	Khu vực điều chỉnh số 02
3	ĐC-TH.09	Xây dựng trường PTDTNT THCS&THPT Hữu Lũng	13299,36	19973,2	Khu vực điều chỉnh số 03
4	ĐC-03	Đất đấu giá - đất ở	169		
5	ĐC-TH.17	Xây dựng trường mầm non Hữu Lũng	6504,8		
6	ĐC-TH.03	Xây dựng trường THCS Hữu Lũng	24532,6	24532,6	Khu vực điều chỉnh số 04
7	ĐC-TH.16	Xây dựng trường Tiểu học Hữu Lũng	17594,8	17594,8	Khu vực điều chỉnh số 05
8	Tổng Quy mô		**65106,5**	**65106,5**	

Phụ lục 04: Dự toán chi phí lập Quy hoạch điều chỉnh cục bộ:

STT	NỘI DUNG CHI PHÍ	KÝ HIỆU	CÁCH TÍNH	THÀNH TIỀN (đồng)	GHI CHÚ
1	Chi phí lập điều chỉnh cục bộ quy hoạch	G1	Dự toán chi tiết	120.147.342	Xem dự toán chi tiết
2	Chi phí thẩm định quy hoạch xây dựng (tỷ lệ x giá trị lập quy hoạch trước thuế)	G2	50 % x12,3 % x 111.247.538 đồng	6.841.724	TT 35/2023/TT-BTC ngày 31/5/2023
3	Chi phí quản lý nghiệp vụ lập quy hoạch xây dựng (tỷ lệ x giá trị lập quy hoạch trước thuế)	G3	10,60 % x 111.247.538 đồng	11.792.239	Bảng 8 - TT 17/2025/TT-BXD ngày 30/6/2025
4	Chi phí tổ chức lấy ý kiến cộng đồng dân cư có liên quan	G4	Theo bảng tính	5.000.000	
5	Chi phí công bố quy hoạch được duyệt	G5	Theo bảng tính	5.000.000	
6	Chi phí thẩm tra phê duyệt quyết toán	G6	0,57 % x 148.781.304 đồng	848.053	
	TỔNG DỰ TOÁN CHI PHÍ	**G**	**G1+G2+…+G6**	**149.629.153**	
	LÀM TRÒN:			**149.629.000**	
Bằng chữ: Một trăm linh hai triệu, hai trăm bảy mươi mốt nghìn đồng chẵn					