

Số: 63 /TTr-UBND

Tuấn Sơn, ngày 29 tháng 7 năm 2026

TỜ TRÌNH
Thẩm định Nhiệm vụ Quy hoạch chung xã Tuấn Sơn,
tỉnh Lạng Sơn đến năm 2045, tỷ lệ 1/10.000

Kính gửi: Sở Xây dựng tỉnh Lạng Sơn.

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 16/06/2025;

Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn ngày 26/11/2024; Sửa đổi bổ sung bởi Luật 144/2025/QH15 ngày 11/12/2025;

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; sửa đổi bổ sung bởi Nghị định số 34/2026/NĐ-CP ngày 22/01/2026;

Căn cứ Thông tư số 16/2025/TT-BXD ngày 30/06/2025 của Bộ Xây dựng quy định chi tiết một số điều của Luật quy hoạch đô thị và nông thôn; Sửa đổi, bổ sung bởi Thông tư số 43/2025/TT-BXD ngày 09/12/2025;

Căn cứ 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;

Căn cứ Thông tư số 01/2021/TT-BXD ngày 19/05/2021 của Bộ Xây dựng ban hành QCVN 01:2021/BXD "Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về Quy hoạch chi tiết xây dựng";

Căn cứ Quyết định số 236/QĐ-TTg ngày 19/3/2024 của Thủ tướng Chính phủ phê duyệt Quy hoạch tỉnh Lạng Sơn thời kỳ 2021 -2030, tầm nhìn đến năm 2050;

Căn cứ 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;

Căn cứ Công văn số 1924/UBND-KTCN ngày 03/9/2025 của UBND tỉnh Lạng Sơn về việc tổ chức lập quy hoạch chung các xã, phường trên địa bàn tỉnh Lạng Sơn;

Căn cứ Công văn số 2400/SXD-QHKT ngày 16/7/2025 của Sở Xây dựng về việc hướng dẫn Hướng dẫn quy trình thực hiện lập, thẩm định, phê duyệt Quy hoạch chung xã trên địa bàn tỉnh;

Căn cứ Quyết định số 1006/QĐ-UBND ngày 01/12/2025 của UBND xã Tuấn Sơn về việc phê duyệt Dự toán chi phí lập nhiệm vụ quy hoạch chung xây dựng xã Tuấn Sơn, tỉnh Lạng Sơn, tỷ lệ 1/10.000.

Căn cứ Văn bản số 2515/SXD-QHKT ngày 19/6/2026 của Sở xây dựng ngày 19/6/2026 về việc đề nghị tiếp thu giải trình các ý kiến góp ý đối với Nhiệm vụ và dự toán quy hoạch chung xã Tuấn Sơn, tỉnh Lạng Sơn đến năm 2045;

Căn cứ Báo cáo số 328/BC-UBND ngày 17/7/2026 của UBND xã Tuấn Sơn về việc tiếp thu giải trình các ý kiến góp ý đối với Nhiệm vụ và dự toán quy hoạch chung xã Tuấn Sơn, tỉnh Lạng Sơn đến năm 2045;

Ủy ban nhân dân xã Tuấn Sơn đã tổ chức lập Nhiệm vụ Quy hoạch chung xã Tuấn Sơn, tỉnh Lạng Sơn đến năm 2045, tỷ lệ 1/10.000 theo quy định. Để có cơ sở triển khai các bước tiếp theo, Ủy ban nhân dân xã Tuấn Sơn kính đề nghị Sở Xây dựng tỉnh Lạng Sơn xem xét thẩm định Nhiệm vụ quy hoạch Quy hoạch chung xã Tuấn Sơn, tỉnh Lạng Sơn đến năm 2045, tỷ lệ 1/10.000 với những nội dung chính như sau:

1. Phạm vi, quy mô và thời hạn lập quy hoạch

- Xã Tuấn Sơn, tỉnh Lạng Sơn nằm ở khu vực phía Nam tỉnh Lạng Sơn, tiếp giáp với phía Bắc của tỉnh Bắc Ninh. Đây là cửa ngõ giao thương quan trọng, với lợi thế rất lớn từ hệ thống hạ tầng giao thông đường bộ (QL.1; cao tốc Hà Nội - Lạng Sơn) và đường sắt quốc gia, tạo điều kiện thuận lợi để phát triển kinh tế, du lịch, công nghiệp, thúc đẩy lưu thông và mở rộng hợp tác liên vùng. Ranh giới được xác định như sau:

- + Phía Bắc giáp xã Vân Nham và xã Hữu Lũng, tỉnh Lạng Sơn;
- + Phía Nam giáp xã Bảo Đài, tỉnh Bắc Ninh.
- + Phía Đông giáp xã Đông Phú, tỉnh Bắc Ninh.
- + Phía Tây giáp xã Bồ Hạ và xã Kép, tỉnh Bắc Ninh.
- Quy mô diện tích khu vực lập quy hoạch: 111,31 km².
- + Quy mô dân số hiện trạng khoảng 20.611 người.
- + Quy mô dân số quy hoạch đến năm 2035 khoảng: 26.000 người.
- + Quy mô dân số quy hoạch đến năm 2045 khoảng: 33.000 người.
- Thời hạn lập quy hoạch: 20 năm.

2. Quan điểm, mục tiêu của quy hoạch

a. Quan điểm

Phát huy tiềm năng, lợi thế về sản xuất nông – lâm nghiệp gắn với đặc trưng vùng miền; khuyến khích phát triển công nghiệp, tiểu thủ công nghiệp, chế

biển nông lâm sản nhằm nâng cao giá trị sản phẩm và thúc đẩy thương mại, dịch vụ địa phương;

Bảo vệ và sử dụng hiệu quả tài nguyên rừng; phát triển du lịch sinh thái, du lịch cộng đồng gắn với gìn giữ bản sắc văn hóa dân tộc và cảnh quan tự nhiên, hướng tới phát triển kinh tế bền vững.

Quy hoạch đồng bộ hệ thống hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội; ưu tiên nâng cấp hạ tầng giao thông, cấp điện, cấp thoát nước, thông tin liên lạc và nghiên cứu phát triển các nguồn năng lượng tái tạo phù hợp với điều kiện tự nhiên của địa phương;

Đẩy mạnh thực hiện các chương trình, mục tiêu Quốc gia về xây dựng nông thôn mới và phương hướng xây dựng nông thôn trong thời kỳ mới giúp ổn định đời sống và nâng cao chất lượng đời sống nhân dân;

Xác định các khu vực phát triển không gian trung tâm xã và khu vực điểm dân cư phù hợp với địa giới hành chính mới trong bối cảnh thực hiện chính quyền 2 cấp. Tận dụng tối đa quỹ đất cho phát triển không gian công cộng trường học, trạm y tế, công viên, nhà văn hóa... phục vụ nhu cầu sinh hoạt cho người dân.

b. Mục tiêu

Nhằm định hướng phát triển không gian, kinh tế - xã hội, hạ tầng và môi trường của đơn vị hành chính xã mới sau sáp nhập một cách thống nhất, hiệu quả và bền vững, đảm bảo phù hợp với Quy hoạch tỉnh;

Trên cơ sở định hướng phát triển kinh tế - xã hội gắn với quá trình hiện đại hóa nông thôn về sản xuất nông nghiệp, tiểu thủ công nghiệp, phát triển dịch vụ, du lịch, xác định các chỉ tiêu phát triển chung và cụ thể cho từng lĩnh vực của toàn xã, gìn giữ phát huy bản sắc văn hóa tập quán của địa phương, bảo vệ môi trường sinh thái... nhằm đảm bảo tính khả thi và phát triển bền vững, nâng cao chất lượng cuộc sống của người dân nông thôn, tiến tới thu hẹp khoảng cách với cuộc sống đô thị;

Nâng cấp cơ sở hạ tầng kỹ thuật (giao thông, cấp điện, cấp nước...); xây dựng, cải tạo công trình; chỉnh trang làng xóm, cảnh quan;

Làm cơ sở cho việc quản lý, phát triển, đầu tư xây dựng trên địa bàn toàn xã mới sau sáp nhập và là cơ sở để các cơ quan, chính quyền địa phương tổ chức quản lý, kiểm soát phát triển theo quy hoạch được duyệt và quy định của pháp luật.

3. Tính chất

Là cửa ngõ phía Nam tỉnh Lạng Sơn, giữ vai trò kết nối vùng; định hướng phát triển công nghiệp – tiểu thủ công nghiệp gắn với nông – lâm nghiệp, dịch vụ và du lịch sinh thái, tạo nền tảng cho phát triển kinh tế đa ngành, bền vững.

4. Sơ bộ dự báo phát triển

4.1. Dự báo dân số và lao động

Số người trong độ tuổi lao động xã Tuấn Sơn hiện tại 2025 khoảng 19.783 người, chiếm 96% tổng dân số xã. Dự báo quy mô lao động xã như sau:

Dự báo quy mô lao động xã Tuấn Sơn đến năm 2045

Năm	2025	2035	2045
Số dân (người)	20.611	26.000	33.000
Lao động (người)	19.783	24.180	29.700
Tỷ lệ lao động (%)	96	93%	90%

4.2. Các chỉ tiêu về đất đai và hạ tầng kỹ thuật¹

Quy hoạch chung xã cơ bản tuân thủ theo các chỉ tiêu tuân thủ thông tư 01/2021/TT-BXD ngày 19/5/2021 và vận dụng thông tư 46/2026/TT-BXD ngày 30/6/2026 Ban hành quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng và các tiêu chuẩn khác có liên quan.

Bảng chỉ tiêu chính trong đơn vị ở nông thôn

STT	Loại đất	Bình quân (m ² /người)
1	Đất nhà ở nông thôn	≥ 25
2	Đất cây xanh sử dụng công cộng	≥ 2
3	Đất dịch vụ công cộng	≥ 2

Bảng quy mô tối thiểu đất dịch vụ công cộng cấp khu vực tại nông thôn

STT	Loại đất	Chỉ tiêu (m ² /người)
1	Trường THPT	0,6
2	Y tế	0,2
3	Văn hóa – thể thao	1
4	Dịch vụ công cộng khác	0,2

Bảng đất dịch vụ công cộng cấp đơn vị ở tại nông thôn tối thiểu

¹ Chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật vận dụng theo QCVN01:2026/BXD ngày 30/6/2026 có hiệu lực từ ngày 01/01/2027. Dân số, chỉ tiêu các kinh tế kỹ thuật được xác định cụ thể trong quá trình lập đồ án.

STT	Loại đất	Chỉ tiêu sử dụng đất tối thiểu
1	Trường. điểm trường mầm non	0,6 m ² /người
2	Trường. điểm trường tiểu học	0,65 m ² /người
3	Trường trung học cơ sở	0,55 m ² /người
4	Trạm y tế xã	- 1 trạm/ xã - Không có vườn thuốc 500 m ² /trạm - Có vườn thuốc 1000 m ² /trạm
5	Văn hóa – thể thao thể thao	
	Nhà văn hóa	1000 m ² / công trình
	Phòng truyền thông	200 m ² / công trình
	Thư viện	200 m ² / công trình
	Hội trường	100 chỗ/ công trình
	Cụm công trình văn hóa- thể thao	5000 m ² / công trình
6	Dịch vụ công cộng khác	
	Chợ	1 chợ/ xã ; 1500 m ² / chợ
	Cửa hàng dịch vụ trung tâm	3000 m ² / công trình
	Điểm phục vụ bưu chính, viễn thông	1 điểm/ xã ; 150 m ² / điểm

Bảng tổng hợp chỉ tiêu hạ tầng kỹ thuật

TT	Hạng mục	Các chỉ tiêu
I. Khu vực chăn nuôi, sản xuất và phục vụ sản xuất nông nghiệp		
1	Khu vực chăn nuôi, phục vụ sản xuất	- Khoảng cách an toàn môi trường: $\geq 200\text{m}$
2	Kho phân hoá học và thuốc trừ sâu	- Khoảng cách an toàn môi trường: $\geq 100\text{m}$
II. Hệ thống hạ tầng kỹ thuật		
3	Điểm tập kết rác thải	Khoảng cách an toàn môi trường: $\geq 25\text{m}$
4	Nghĩa trang	- Khoảng cách an toàn môi trường: $\geq 1.000\text{m}$ - Diện tích đất các nghĩa trang tập trung: $\geq 0,04\text{ha}/1.000$ người

5	Đường từ huyện xuống xã, đường liên xã, đường từ xã đến thôn xóm; liên thôn, bản	- Chiều rộng phần xe chạy dành cho cơ giới: $\geq 3,5\text{m/làn xe}$ - Chiều rộng lề gia cố: $\geq 1,5\text{m}$ - Chiều rộng mặt cắt ngang rộng: $\geq 6,5\text{ m}$
6	Đường nối điểm dân cư thôn, bản	- Mặt đường: $\geq 4,0\text{m}$
7	Giao thông chính nội đồng	- Mặt đường: $\geq 2,0\text{m}$
8	Cấp nước	- Chỉ tiêu cấp nước sinh hoạt: ≥ 60 lít/người/ ngày đêm - Chỉ tiêu cấp nước công cộng: ≥ 40 lít/người/ ngày đêm - Chỉ tiêu cấp nước cho sản xuất tiểu thủ công nghiệp: $\geq 8\%$ lượng nước cấp cho sinh hoạt
9	Thoát nước thải	- Có hệ thống thoát nước thu gom được tối thiểu 60% lượng nước cấp
10	Cấp điện	- Phụ tải điện phục vụ sinh hoạt điểm dân cư nông thôn $\geq 150\text{W/người}$ - Chỉ tiêu cấp điện cho công trình công cộng tối thiểu là 15% điện sinh hoạt - Chiếu sáng công cộng: tỷ lệ đường khu vực trung tâm xã được chiếu sáng $\geq 50\%$

5. Các yêu cầu cần nghiên cứu đối với các nội dung quy hoạch

5.1. Các yêu cầu về điều tra khảo sát, thu thập tài liệu, số liệu hiện trạng

5.1.1. Phân tích, đánh giá đặc điểm điều kiện tự nhiên

- Phân tích, đánh giá đặc điểm điều kiện tự nhiên xã Tuấn Sơn; địa hình, khí hậu, thủy văn, thổ nhưỡng và các điều kiện tự nhiên khác. Xác định khả năng khai thác sử dụng tài nguyên thiên nhiên.

- Tổng hợp đánh giá chung điều kiện tự nhiên của khu vực.

5.1.2. Đánh giá quỹ đất xây dựng

- Đánh giá điều kiện tự nhiên theo các mức độ: thuận lợi, ít thuận lợi và không thuận lợi đối với phát triển xây dựng; làm rõ khả năng khai thác, sử dụng đất và định hướng bố trí không gian phù hợp.

- Phân tích các yếu tố tự nhiên ảnh hưởng trực tiếp như địa hình, địa chất, thủy văn, khí hậu... nhằm xác định các khu vực hạn chế hoặc cần kiểm soát khi xây dựng.

- Nhận diện các yếu tố bất lợi đặc thù (ngập lụt, sạt lở, karst, địa chất yếu, vùng trũng, hành lang thoát lũ...) có thể tác động đến định hướng quy hoạch.

- Làm cơ sở đề xuất giải pháp phân vùng xây dựng, kiểm soát phát triển

và các biện pháp kỹ thuật nhằm giảm thiểu rủi ro, đảm bảo an toàn và phát triển bền vững.

5.1.3. Phân tích, đánh giá thực trạng phát triển kinh tế - xã hội

- Đánh giá thực trạng cơ cấu kinh tế; thực trạng phát triển các ngành công nghiệp, tiểu thủ công nghiệp, nông, lâm nghiệp, du lịch, thương mại dịch vụ... Thực trạng lao động. Các thế mạnh, tiềm năng và hạn chế trong phát triển kinh tế. Phân tích hiện trạng các ngành văn hóa - xã hội; Phân tích các yếu tố văn hóa xã hội liên quan.

- Đánh giá thực trạng phát triển kinh tế xã hội của xã trong các mặt như: thực trạng dân số, lao động, việc làm và đặc điểm dân cư; tỷ lệ hộ đói, nghèo; Các chỉ tiêu về kinh tế - xã hội khác: giáo dục, y tế, văn hóa.... Cần làm rõ những mặt đạt được và các mặt chưa đạt được và nguyên nhân tồn tại trong việc thực hiện.

- Đánh giá thực trạng phát triển kinh tế của xã như: tốc độ tăng trưởng kinh tế, giá trị sản xuất, sự chuyển dịch cơ cấu kinh tế. Đánh giá tổng quát các chỉ tiêu phát triển trong giai đoạn 05 năm gần nhất trên các lĩnh vực: nông nghiệp, Công nghiệp, tiểu thủ công nghiệp - xây dựng và thương mại dịch vụ.

5.1.4. Phân tích, đánh giá về hiện trạng sử dụng đất

- Đánh giá về cơ cấu sử dụng đất, biến động đất đai giai đoạn 2020-2025 và hiệu quả sử dụng đất đai trên địa bàn xã; tình hình quản lý đất đai, sử dụng đất đang tồn tại cần giải quyết.

5.1.5. Phân tích đánh giá hiện trạng quy hoạch, tổ chức không gian, kiến trúc cảnh quan

- Thực trạng xây dựng; kiến trúc các công trình công cộng và nhà ở, không gian và cảnh quan.

- Thực trạng quản lý xây dựng công trình trên địa bàn xã trước và sau sáp nhập. Các yếu tố về cảnh quan nổi bật có giá trị khai thác, bảo tồn, tôn tạo và phát triển.

- Đánh giá về tình hình văn hóa xã hội như: Thông tin, văn hoá, thể thao và du lịch, giáo dục, y tế, an ninh - quốc phòng, hệ thống chính trị ở xã.

- Đánh giá chung hiện trạng không gian kiến trúc, cảnh quan, các yếu tố nổi bật về cảnh quan cả về tích cực lẫn tiêu cực.

5.1.6. Phân tích, đánh giá hiện trạng hạ tầng kỹ thuật

a. Hiện trạng giao thông

- Phân tích, đánh giá hiện trạng hệ thống giao thông đường bộ, bao gồm giao thông đối ngoại và đối nội; làm rõ vai trò kết nối vùng, liên xã và khả năng tiếp cận các khu chức năng.

- Rà soát quy mô, cấp hạng kỹ thuật, mặt cắt, chất lượng khai thác của các tuyến đường; đánh giá năng lực thông hành, an toàn giao thông và các điểm ùn tắc, xuống cấp.

- Đánh giá hiện trạng tổ chức giao thông, khả năng kết nối giữa các khu dân cư, khu sản xuất và trung tâm dịch vụ.

- Khảo sát, đánh giá hệ thống đầu mối giao thông như bến bãi vận tải hàng hóa, hành khách và các điểm trung chuyển; quy mô, vị trí, mức độ đáp ứng nhu cầu.

b. Hiện trạng cao độ nền và thoát nước mặt

- Phân tích và đánh giá hiện trạng các nền địa hình khác nhau như: khu vực có địa hình bằng phẳng và khu vực đồi núi, hiện trạng thoát nước mặt tại các khu trũng, khu vực trung tâm thị trấn, khu vực ven sông suối.

- Phân tích & đánh giá hệ thống thủy lợi có liên quan: sông suối, kênh mương, hệ thống trạm bơm tưới, tiêu, đập thủy lợi...

c. Hiện trạng cấp nước

- Khảo sát, đánh giá hiện trạng hệ thống cấp nước sạch trên địa bàn, bao gồm nguồn cấp, công suất, phạm vi phục vụ và mức độ đáp ứng nhu cầu sử dụng nước sinh hoạt và sản xuất.

- Phân tích hiện trạng khai thác, sử dụng các nguồn nước (nước mặt, nước ngầm), chất lượng nước và tính bền vững của nguồn cấp.

- Đánh giá mạng lưới cấp nước, tỷ lệ bao phủ, áp lực cấp nước, tình trạng thất thoát và các khu vực chưa được cấp nước ổn định.

- Đánh giá hiện trạng hệ thống cấp nước chữa cháy, khả năng đáp ứng yêu cầu phòng cháy chữa cháy; xác định các tồn tại, hạn chế làm cơ sở đề xuất giải pháp nâng cấp, hoàn thiện hệ thống.

d. Hiện trạng thoát nước thải

- Phân tích, đánh giá hiện trạng hệ thống thoát nước thải sinh hoạt và sản xuất; làm rõ quy mô, phạm vi phục vụ và mức độ đáp ứng nhu cầu thoát nước của khu vực.

- Rà soát mạng lưới thu gom, các tuyến cống thoát nước, hướng thoát và khả năng tiêu thoát; đánh giá mức độ đồng bộ, tình trạng kỹ thuật và các điểm ùn tắc, quá tải cục bộ.

- Đánh giá hiện trạng các công trình xử lý nước thải (trạm xử lý tập trung, phân tán nếu có), công suất, hiệu quả xử lý và mức độ đáp ứng tiêu chuẩn môi trường.

- Xác định các tồn tại, hạn chế như thiếu hệ thống thu gom, xả thải trực tiếp ra môi trường, công suất xử lý chưa đạt yêu cầu... làm cơ sở đề xuất giải pháp cải tạo, nâng cấp và hoàn thiện hệ thống.

e. Hiện trạng cấp năng lượng và chiếu sáng

- Đánh giá hiện trạng hệ thống cấp điện, bao gồm nguồn cấp, công suất và khả năng đáp ứng nhu cầu sử dụng điện hiện tại và tương lai.

- Phân tích mạng lưới cấp điện (trung thế, hạ thế), phạm vi cấp điện, vị trí các trạm biến áp; đánh giá mức độ bao phủ, an toàn và tổn thất điện năng.

- Xác định các tồn tại, hạn chế như quá tải cục bộ, lưới điện xuống cấp hoặc chưa đáp ứng yêu cầu phát triển.

f. Hiện trạng thông tin liên lạc

- Đánh giá, phân tích hiện trạng hệ thống thông tin liên lạc trên địa bàn, bao gồm hạ tầng viễn thông, mạng internet, truyền dẫn và các dịch vụ liên quan.
- Rà soát mạng lưới cáp (cáp quang, cáp đồng), trạm thu phát sóng, phạm vi phủ sóng và chất lượng dịch vụ; đánh giá mức độ đáp ứng nhu cầu thông tin liên lạc của người dân và các hoạt động kinh tế - xã hội.
- Xác định các tồn tại, hạn chế như vùng phủ sóng yếu, hạ tầng chưa đồng bộ, mỹ quan chưa đảm bảo... làm cơ sở đề xuất giải pháp nâng cấp, hiện đại hóa hệ thống

g. Hiện trạng nghĩa trang và xử lý chất thải rắn

- Đánh giá hiện trạng phân bố nghĩa trang, quy mô sử dụng và quỹ đất dành cho mai táng; mức độ đáp ứng nhu cầu, khoảng cách ly vệ sinh môi trường và ảnh hưởng đến khu dân cư.
- Rà soát hiện trạng quản lý, hình thức táng (hung táng, cát táng, hỏa táng nếu có) và xu hướng sử dụng đất nghĩa trang.
- Đánh giá công tác thu gom, vận chuyển rác thải sinh hoạt và sản xuất; phạm vi phục vụ, tần suất thu gom và mức độ bao phủ.
- Phân tích hiện trạng các điểm tập kết, trung chuyển và xử lý chất thải rắn; công nghệ xử lý, công suất và các tồn tại về môi trường, làm cơ sở đề xuất giải pháp quản lý và quy hoạch phù hợp.

h. Hiện trạng môi trường

- Đánh giá thực trạng môi trường trên địa bàn thị trấn, đặc biệt là tác động của sự ô nhiễm môi trường xung quanh đến chất lượng môi trường sống của người dân quanh khu vực.
- Chỉ ra những vấn đề về môi trường và những khu vực dễ bị tác động, những khuyến cáo về tình hình ô nhiễm, suy thoái môi trường; xác định các nội dung bảo vệ môi trường mà quy hoạch cần giải quyết.

5.1.7. Đánh giá về các dự án có liên quan

- Đánh giá tình hình các dự án đã và đang triển khai, các dự án, đồ án chuẩn bị triển khai. Rà soát các quy hoạch để cập nhật và khớp nối.
- Đánh giá sự phù hợp các giải pháp kỹ thuật của khu vực quy hoạch đối với các quy định tại Luật Phòng, chống thiên tai; Luật Thủy lợi; Luật Lâm nghiệp.
- Các phân tích đánh giá này được tổng hợp và đánh giá theo SWOT (thế mạnh, điểm yếu, cơ hội, thách thức).

5.1.8. Yêu cầu về phân tích mối liên hệ vùng

- Xác định vai trò, vị thế của xã Tuấn Sơn trong bối cảnh mới với nội hàm tỉnh Lạng Sơn (các trung tâm xã mới, trung tâm đô thị mới của tỉnh), mối quan hệ trong các xã tỉnh Bắc Ninh, tỉnh Thái Nguyên.
- Phân tích các cơ hội phát triển, động lực phát triển từ mối quan hệ vùng.

5.2. Yêu cầu về định hướng tổ chức các không gian chức năng

- Định hướng khu trung tâm xã được định hướng phát triển theo mô hình

trung tâm tổng hợp, là hạt nhân hành chính - chính trị, văn hóa, thương mại - dịch vụ và đầu mối cung cấp các dịch vụ công của toàn xã. Trên cơ sở khai thác hiệu quả quỹ đất và hạ tầng hiện có, từng bước đầu tư hoàn thiện khu hành chính, quảng trường, trung tâm văn hóa - thể thao, y tế, giáo dục, thương mại - dịch vụ và các công trình công cộng.

- Định hướng tổ chức hệ thống trung tâm tập trung dân cư, khu dân cư mới và cải tạo bản làng. Xác định quy mô dân số, tính chất, nhu cầu đất ở cho từng khu dân cư mới và thôn, bản;

- Định hướng tổ chức hệ thống công trình công cộng, dịch vụ, hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật.... Xác định vị trí, quy mô, định hướng kiến trúc cho các công trình công cộng, HTXH, dịch vụ cấp xã, thôn, bản;

- Định hướng tổ chức không gian quy hoạch kiến trúc khu dân cư mới và các thôn, bản cũ. Xác định các chỉ tiêu quy hoạch, định hướng kiến trúc cho từng loại hình ở phù hợp với đặc điểm của địa phương;

- Định hướng tổ chức các khu vực sản xuất Công nghiệp, tiểu thủ công nghiệp tập trung, khu vực sản xuất và phục vụ sản xuất nông nghiệp- lâm nghiệp. Các khu vực thương mại dịch vụ là đầu mối hỗ trợ sản xuất phát triển kinh tế nông thôn như chợ đầu mối, điểm tập kết vận tải, kho bãi chứa nông sản, điểm dừng chân giới thiệu sản phẩm....Tùy theo điều kiện thực tế của từng địa phương, khu chức năng dịch vụ hỗ trợ phát triển kinh tế nông thôn có thể được xác lập tại vị trí tập trung hoặc phân tán,

- Định hướng tổ chức các khu chức năng khác trên địa bàn xã: khoanh vùng xác định các khu du lịch, điểm du lịch.... lồng ghép với các quy hoạch đô thị chức năng đặc thù.

- Định hướng các khu vực hạn chế phát triển, cấm khai thác trên địa bàn xã: các khu vực di tích được công nhận, khu vực có yếu tố cảnh quan đặc biệt, khu rừng phòng hộ, rừng đầu nguồn, rừng đặc dụng.

5.3. Yêu cầu về tổ chức mạng lưới các công trình hạ tầng kỹ thuật:

- Định hướng quy hoạch xây dựng hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật, các công trình đầu mối hạ tầng kỹ thuật trong phạm vi xã. Xác định khung hạ tầng phục vụ sản xuất như: đường nội đồng, kênh mương thủy lợi;

- Xác định vị trí, quy mô cho các công trình hạ tầng kỹ thuật gồm: đường trục xã, đường liên thôn, đường trục thôn, cấp điện, cấp thoát nước, xử lý chất thải và nghĩa địa.

- Đề xuất các giải pháp về bảo vệ môi trường, ứng phó biến đổi khí hậu. Thiết lập các khu vực bảo vệ, phục hồi môi trường do tác động của hoạt động đầu tư xây dựng công trình; yêu cầu về quản lý chất thải, kiểm soát ô nhiễm trong quá trình đầu tư xây dựng theo quy hoạch; các giải pháp tận dụng nguồn năng lượng tái tạo dựa trên điều kiện tự nhiên của địa phương (nếu có).

6. Các yêu cầu về Hồ sơ, sản phẩm quy hoạch:

6.1. Quy định về thể hiện hồ sơ

a. Đối với hồ sơ lấy ý kiến:

- Hồ sơ lấy ý kiến cộng đồng gồm báo cáo tóm tắt; các bản vẽ theo quy định, đáp ứng yêu cầu về việc lấy ý kiến được xác định trong nhiệm vụ quy hoạch;

- Hồ sơ lấy ý kiến cơ quan, tổ chức gồm hồ sơ bản giấy (thuyết minh, bản vẽ tỷ lệ thích hợp, các văn bản pháp lý liên quan) và hồ sơ điện tử quy định tại điểm a, điểm b khoản 2 Điều 2 Thông tư 16/2025-TT-BXD.

b. Đối với hồ sơ trình thẩm định:

- Tờ trình đề nghị thẩm định nhiệm vụ quy hoạch, quy hoạch đô thị và nông thôn;

- Hồ sơ bản giấy thể hiện nội dung và thành phần hồ sơ nhiệm vụ quy hoạch, quy hoạch đô thị và nông thôn bảo đảm theo quy định tại Chương II, Chương III của Thông tư 16/2025-TT-BXD;

- Hồ sơ điện tử theo quy định tại khoản 2 Điều 2 Thông tư 16/2025-TT-BXD.

c. Hồ sơ trình phê duyệt

- Tờ trình đề nghị phê duyệt nhiệm vụ quy hoạch, quy hoạch đô thị và nông thôn;

- Hồ sơ bản giấy thể hiện nội dung và thành phần hồ sơ nhiệm vụ quy hoạch, quy hoạch đô thị và nông thôn bảo đảm theo quy định tại Chương II, Chương III của Thông tư 16/2025-TT-BXD;

- Báo cáo thẩm định nhiệm vụ quy hoạch, quy hoạch đô thị và nông thôn.

- Hồ sơ điện tử theo quy định tại khoản 2 Điều 2 Thông tư 16/2025-TT-BXD

- Số lượng hồ sơ để đóng dấu xác nhận 07 bộ hồ sơ.

6.2. Thành phần và nội dung hồ sơ bản vẽ

Nội dung hồ sơ bản vẽ được thực hiện theo quy định tại Điều 4 Thông tư số 16/2025-TT-BXD ngày 30/06/2025 bao gồm các thành phần sau:

Danh mục bản vẽ hồ sơ quy hoạch chung xã

TT	Tên sản phẩm	Ký hiệu bản vẽ	Tỷ lệ bản vẽ
I	Phần bản vẽ		
1	- Sơ đồ vị trí và liên hệ vùng	QH – 01	Theo tỷ lệ thích hợp
2	- Bản đồ hiện trạng: Điều kiện tự nhiên, hiện trạng phân bố dân cư và sử dụng đất trong phạm vi quy hoạch; hiện trạng hệ thống hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật.	QH – 02	1/10.000
3	- Bản đồ định hướng phát triển không gian	QH – 03	1/10.000

TT	Tên sản phẩm	Ký hiệu bản vẽ	Tỷ lệ bản vẽ
4	- Bản đồ sử dụng đất quy hoạch theo các giai đoạn	QH – 04	1/10.000
5	- Bản đồ định hướng hạ tầng kỹ thuật. Bao gồm Cao độ nền, giao thông, hệ thống điện, cấp nước, cung cấp năng lượng, thoát nước và xử lý nước thải, quản lý chất thải rắn và nghĩa trang, hạ tầng viễn thông thụ động.	QH – 05	1/10.000
II	Phần thuyết minh và phụ lục		
1	- Thuyết minh tổng hợp kèm theo các phụ lục tính toán, hướng dẫn thiết kế và minh họa; - Bản vẽ A3 thu nhỏ; - Các văn bản, tài liệu liên quan: Quyết định phê duyệt quy hoạch chung trước đó (nếu có); Quyết định phê duyệt các quy hoạch và các dự án đang triển khai có tác động đến phạm vi lập quy hoạch; Văn bản chỉ đạo, điều hành của cấp có thẩm quyền về việc tổ chức lập quy hoạch chung; Văn bản khác có liên quan.		
2	-Tờ trình đề nghị phê duyệt nhiệm vụ quy hoạch chung xã - Dự thảo Quyết định phê duyệt nhiệm vụ quy hoạch chung xã		
3	USB lưu trữ toàn bộ nội dung thuyết minh và bản vẽ.		

7. Các quy định về lấy ý kiến:

Tuân thủ theo Điều 36 và 37 của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn, trong đó:

7.1. Quy định đối với nhiệm vụ quy hoạch:

- Cơ quan tổ chức lập quy hoạch: UBND xã Tuấn Sơn có trách nhiệm lấy ý kiến trong quá trình lập nhiệm vụ quy hoạch.
- Cơ quan thẩm định nhiệm vụ quy hoạch: Sở xây dựng tỉnh Lạng Sơn có trách nhiệm lấy ý kiến trong quá trình thẩm định nhiệm vụ quy hoạch.
- Đối tượng lấy ý kiến gồm các cơ quan quản lý nhà nước có liên quan.
- Nội dung lấy ý kiến gồm thuyết minh, bản vẽ tỷ lệ thích hợp, các văn bản pháp lý liên quan và hồ sơ điện tử quy định tại điểm a, điểm b khoản 2 Điều

2 Thông tư 16/2025-TT-BXD; TT43/2024/TT-BXD.

- Hình thức lấy ý kiến: Thực hiện theo hình thức gửi hồ sơ để đối tượng lấy ý kiến nghiên cứu, có ý kiến bằng văn bản. Các cơ quan được yêu cầu có trách nhiệm cho ý kiến bằng văn bản trong thời hạn 07 ngày làm việc kể từ ngày nhận được đầy đủ hồ sơ theo quy định.

7.2. Quy định đối với đồ án quy hoạch:

- Cơ quan tổ chức lập quy hoạch: UBND xã Tuấn Sơn có trách nhiệm lấy ý kiến trong quá trình lập Đồ án quy hoạch;

- Cơ quan thẩm định Đồ án quy hoạch: Sở xây dựng tỉnh Lạng Sơn có trách nhiệm lấy ý kiến trong quá trình thẩm định Đồ án quy hoạch;

- Đối tượng lấy ý kiến: Cơ quan quản lý nhà nước, tổ chức, chuyên gia và cộng đồng dân cư có liên quan

- Hình thức lấy ý kiến:

- Đối với cơ quan quản lý nhà nước, tổ chức và chuyên gia có liên quan: được thực hiện theo hình thức gửi hồ sơ để đối tượng lấy ý kiến nghiên cứu, có ý kiến bằng văn bản. Các cơ quan, tổ chức và chuyên gia được yêu cầu cho ý kiến bằng văn bản. Thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận đầy đủ hồ sơ theo quy định;

- Đối với cộng đồng dân cư có liên quan: Thực hiện bằng một, một số hoặc các hình thức như gửi hồ sơ, tài liệu lấy ý kiến bằng văn bản, niêm yết, trưng bày tại nơi công cộng. Thời hạn lấy ý kiến ít nhất 20 ngày và không quá 30 ngày kể từ ngày công khai nội dung ý kiến.

8. Kế hoạch và tiến độ thực hiện

8.1. Trình tự thực hiện:

Trình tự lập, thẩm định, phê duyệt nhiệm vụ và đồ án quy hoạch quy hoạch chung xã tuân thủ theo Mục 2 và 3 Nghị định 178/2025/NĐ-CP ngày 01/07/2025 của Chính phủ về Quy định chi tiết một số điều của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn.

8.2. Tổ chức thực hiện:

- Cơ quan phê duyệt Nhiệm vụ và Đồ án: UBND tỉnh Lạng Sơn;
- Cơ quan thẩm định: Sở Xây dựng tỉnh Lạng Sơn;
- Cơ quan tổ chức lập nhiệm vụ: UBND xã Tuấn Sơn;
- Đơn vị tư vấn lập quy hoạch: Theo quy định hiện hành.

8.3. Tiến độ thực hiện:

Thời gian lập nhiệm vụ, đồ án quy hoạch chung: Theo khoản 1, điều 4 Nghị định 178/2025/NĐ-CP ngày 01/ 07/ 2025.

9. Kiến nghị

Nhiệm vụ Quy hoạch chung xã Tuấn Sơn, tỉnh Lạng Sơn, tỷ lệ 1/10.000, đến năm 2045 được lập, tuân thủ theo đúng các văn bản quy phạm pháp luật của Nhà nước. Nhiệm vụ được phê duyệt là cơ sở lập Đồ án quy hoạch chung xã, lập

quy hoạch chi tiết điểm dân cư nông thôn gồm trung tâm xã, khu dân cư, khu chức năng khác trên địa bàn xã và quản lý.

(Có hồ sơ Nhiệm vụ quy hoạch và các văn bản kèm theo)

UBND xã Tuấn Sơn kính đề nghị Sở Xây dựng tỉnh Lạng Sơn thẩm định làm căn cứ thực hiện các bước tiếp theo.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Thường trực Đảng uỷ xã (b/c);
- CT, PCT UBND xã;
- Lưu: VT, KT_(NVQ).

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH



Hoàng Minh Phúc