

Số: 844 /BC-SXD

Lạng Sơn, ngày 02 tháng 10 năm 2026

BÁO CÁO

Thẩm định nhiệm vụ và dự toán kinh phí lập Quy hoạch chung xã Tuấn Sơn, tỉnh Lạng Sơn đến năm 2045 (Thông qua HDTĐ quy hoạch tỉnh)

Kính gửi: Hội đồng thẩm định quy hoạch tỉnh

Căn cứ Tờ trình số 63/TTr-UBND ngày 29/7/2026 của UBND xã Tuấn Sơn về việc thẩm định Nhiệm vụ Quy hoạch chung xã Tuấn Sơn, tỉnh Lạng Sơn đến năm 2045, tỷ lệ 1/10.000; Báo cáo số 328/BC-UBND ngày 17/7/2026 của UBND xã Tuấn Sơn về việc giải trình ý kiến về nội dung Nhiệm vụ và Dự toán Quy hoạch chung xã Tuấn Sơn, tỉnh Lạng Sơn đến năm 2045 và hồ sơ đã được chỉnh sửa, hoàn thiện theo ý kiến của các cơ quan, đơn vị liên quan.

Sở Xây dựng báo cáo nội dung thẩm định Nhiệm vụ Quy hoạch chung xã Tuấn Sơn, tỉnh Lạng Sơn đến năm 2045, tỷ lệ 1/10.000 với các nội dung như sau:

I. CĂN CỨ THẨM ĐỊNH

1. Các căn cứ pháp lý

- Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn số 47/2024/QH15 ngày 26/11/2024; Luật số 144/2025/QH15 ngày 11/12/2025 sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn;
- Luật Đất đai số 31/2024/QH15 ngày 18/01/2024;
- Nghị quyết 1672/NQ-UBTVQH15 ngày 16/6/2025 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về việc sắp xếp các đơn vị hành chính cấp xã của tỉnh 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;
- 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;

- 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 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 35/2023/TT-BTC ngày 31/5/2023 của Bộ trưởng Bộ Tài chính quy định mức thu, chế độ thu, nộp, quản lý và sử dụng phí thẩm định các đồ án quy hoạch;

- Thông tư số 16/2025/TT-BXD ngày 30/6/2025 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng quy định chi tiết một số điều của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn, được sửa đổi, bổ sung bởi Thông tư số 43/2025/TT-BXD ngày 09/12/2025 và Thông tư số 24/2026/TT-BXD ngày 20/5/2026;

- Thông tư số 39/2026/TT-BXD ngày 26/6/2026 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng hướng dẫn một số nội dung chi tiết trong Hệ thống thông tin, Cơ sở dữ liệu quốc gia về hoạt động xây dựng;

- Văn bản hợp nhất số 59/VBHN-BXD ngày 02/7/2026 của Bộ Xây dựng hợp nhất Thông tư quy định chi tiết một số điều của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn;

- 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;

- Quyết định số 369/QĐ-TTg ngày 04/5/2024 của Thủ tướng Chính phủ phê duyệt Quy hoạch vùng trung du và miền núi phía Bắc thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050; Quyết định số 610/QĐ-TTg ngày 04/4/2026 của Thủ tướng Chính phủ phê duyệt điều chỉnh Quy hoạch vùng Trung du và miền núi phía Bắc thời kỳ 2021 - 2030, tầm nhìn đến năm 2050.

- Quyết định số 927/QĐ-UBND ngày 01/6/2022 của UBND tỉnh Lạng Sơn về phân bổ chỉ tiêu sử dụng đất trong Quy hoạch tỉnh Lạng Sơn thời kỳ 2021–2030, tầm nhìn đến năm 2050;

- Quyết định số 339/QĐ-UBND ngày 28/2/2026 của Ủy ban nhân dân tỉnh Lạng Sơn phê duyệt Điều chỉnh quy hoạch tỉnh Lạng Sơn thời kỳ 2021 - 2030, tầm nhìn đến năm 2050;

- Quyết định số 1847/QĐ-UBND ngày 20/08/2025 của UBND tỉnh Lạng Sơn về việc phê duyệt QHC khu công nghiệp, đô thị dịch vụ Hữu Lũng, tỉnh Lạng Sơn đến năm 2045, tỷ lệ 1/5.000;

- Quyết định số 4435/QĐ-UBND ngày 24/9/2021 của Ủy ban nhân dân huyện Hữu Lũng phê duyệt Đồ án Quy hoạch chung xây dựng xã Hòa Thắng, huyện Hữu Lũng, tỉnh Lạng Sơn giai đoạn 2021-2030;

- Quyết định số 174/QĐ-UBND ngày 18/01/2023 của Ủy ban nhân dân huyện Hữu Lũng phê duyệt Đồ án Quy hoạch chung xây dựng xã Minh Sơn, huyện Hữu Lũng, tỉnh Lạng Sơn giai đoạn 2021-2030;

- Quyết định số 6234/QĐ-UBND ngày 26/12/2023 của Ủy ban nhân dân huyện Hữu Lũng phê duyệt Đồ án Quy hoạch chung xây dựng xã Minh Hòa, huyện Hữu Lũng, tỉnh Lạng Sơn giai đoạn 2021-2030;

- Quyết định số 2415/QĐ-UBND ngày 10/11/2025, được điều chỉnh tại Quyết định số 777/QĐ-UBND ngày 29/4/2026 của UBND tỉnh về điều chỉnh phân bổ chỉ tiêu sử dụng đất theo Điều chỉnh Quy hoạch tỉnh Lạng Sơn thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050 cho cấp xã;

- Quyết định 302/QĐ-UBND ngày 05/02/2025 của UBND tỉnh Lạng Sơn về việc phê duyệt và công bố danh mục kiểm kê di tích trên địa bàn tỉnh Lạng Sơn;

- Văn bản số 1924/UBND-KTCN ngày 03/9/2025 của UBND tỉnh Lạng Sơn và Văn bản số 8743/VP-KTCN ngày 08/11/2025 của Văn phòng UBND tỉnh Lạng Sơn về việc tổ chức lập quy hoạch chung các xã, phường trên địa bàn tỉnh Lạng Sơn;

- Các quy hoạch, chương trình, kế hoạch và văn bản pháp luật khác có liên quan.

2. Hồ sơ trình phê duyệt

- Tờ trình số 63/TTr-UBND ngày 29/7/2026 của UBND xã Tuấn Sơn về việc thẩm định Nhiệm vụ Quy hoạch chung xã Tuấn Sơn, tỉnh Lạng Sơn đến năm 2045, tỷ lệ 1/10.000.

- Hồ sơ Nhiệm vụ Quy hoạch chung xã Tuấn Sơn, tỉnh Lạng Sơn đến năm 2045, tỷ lệ 1/10.000 gồm: Thuyết minh; hệ thống bản vẽ; hồ sơ năng lực của tổ chức tư vấn và các cá nhân tham gia lập quy hoạch.

- Báo cáo số 328/BC-UBND ngày 17/7/2026 của UBND xã Tuấn Sơn về việc giải trình ý kiến về nội dung Nhiệm vụ và Dự toán Quy hoạch chung xã Tuấn Sơn, tỉnh Lạng Sơn đến năm 2045.

- Các văn bản pháp lý có liên quan.

3. Cơ quan lập, thẩm định, phê duyệt

1. Cơ quan tổ chức lập Nhiệm vụ quy hoạch: UBND xã Tuấn Sơn.

2. Cơ quan thẩm định: Sở Xây dựng Lạng Sơn.

3. Cơ quan phê duyệt: UBND tỉnh Lạng Sơn.

II. NỘI DUNG THẨM ĐỊNH

1. Tên dự án: Nhiệm vụ và dự toán kinh phí lập Quy hoạch chung xã Tuấn Sơn, tỉnh Lạng Sơn đến năm 2045, tỷ lệ 1/10.000.

2. Sự cần thiết, mục tiêu lập quy hoạch

2.1. Sự cần thiết lập quy hoạch

- Thực hiện Nghị quyết số 1672/NQ-UBTVQH15 ngày 16/6/2025 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về việc sắp xếp các đơn vị hành chính cấp xã của tỉnh Lạng Sơn năm 2025, xã Tuấn Sơn được thành lập trên cơ sở sáp nhập toàn bộ diện tích tự nhiên và quy mô dân số của các xã Hòa Thắng, Minh Hòa và Minh Sơn. Sau sắp xếp, xã có diện tích tự nhiên 111,31km², dân số khoảng 20.611 người. Việc sắp xếp đơn vị hành chính làm thay đổi phạm vi, quy mô và yêu cầu quản lý, phát triển; các quy hoạch trước đây được lập theo địa giới hành chính cũ, chưa bảo đảm tính thống nhất về định hướng tổ chức không gian, hệ thống hạ tầng và quản lý sử dụng đất trên toàn địa bàn. Vì vậy, cần thiết phải lập quy hoạch chung thống nhất cho địa giới hành chính mới.

- Thực hiện Văn bản số 8743/VP-KTCN ngày 08/11/2025 của Văn phòng UBND tỉnh Lạng Sơn về việc tổ chức thực hiện lập quy hoạch chung các xã, phường trên địa bàn tỉnh, việc lập Quy hoạch chung xã Tuấn Sơn đến năm 2045 là yêu cầu nhằm cụ thể hóa chủ trương của cấp có thẩm quyền sau sắp xếp, làm cơ sở quản lý quy hoạch, xây dựng, sử dụng đất và đầu tư phát triển hạ tầng; đồng thời định hướng khai thác hợp lý tiềm năng, lợi thế của địa phương, đáp ứng yêu cầu phát triển kinh tế - xã hội trong giai đoạn mới.

Như vậy, việc lập Quy hoạch chung xã Tuấn Sơn đến năm 2045 là cần thiết, phù hợp với yêu cầu quản lý và định hướng phát triển của xã sau sắp xếp đơn vị hành chính.

2.2. Mục tiêu

- Cụ thể hóa Quy hoạch tỉnh Lạng Sơn thời kỳ 2021–2030, tầm nhìn đến năm 2050 và nội dung điều chỉnh được phê duyệt tại Quyết định số 339/QĐ-UBND ngày 28/02/2026; định hướng phát triển xã đáp ứng yêu cầu xây dựng nông thôn mới theo các tiêu chí áp dụng trong từng giai đoạn.

- Phát huy tiềm năng, lợi thế của địa phương, phát triển đa dạng các ngành kinh tế, trong đó chú trọng công nghiệp - tiểu thủ công nghiệp, gắn với định hướng phát triển công nghiệp-dịch vụ.

- Phát huy tiềm năng cảnh quan thiên nhiên và văn hóa địa phương để phát triển du lịch; bảo tồn, khai thác hợp lý các giá trị cảnh quan và bản sắc địa phương.

- Khai thác hợp lý tiềm năng năng lượng tái tạo theo định hướng quy hoạch tỉnh; bảo vệ môi trường, sử dụng hiệu quả tài nguyên và hướng tới phát triển bền vững.

- Làm cơ sở đầu tư phát triển hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội, triển khai các chương trình, dự án phát triển kinh tế - xã hội và phục vụ công tác quản lý quy hoạch, đất đai, xây dựng trên địa bàn.

3. Nội dung nhiệm vụ lập quy hoạch

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

Phạm vi lập quy hoạch chung bao gồm toàn bộ diện tích tự nhiên xã Tuấn Sơn, tỉnh Lạng Sơn.

Ranh giới lập quy hoạch có giới hạn tứ cận 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 Bó Hạ và xã Kép, tỉnh Bắc Ninh.
- Quy mô lập quy hoạch khoảng: 111,31 km² (11.130,83ha).
- Quy mô dân số :
 - + Quy mô dân số hiện trạng năm 2025: 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: đến năm 2045.

3.2. 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.

- Là khu vực phát triển dân cư nông thôn, gắn với nâng cao chất lượng hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội và xây dựng nông thôn mới theo hướng bền vững.

- Là khu vực có giá trị về cảnh quan sinh thái, văn hóa và bản sắc dân tộc vùng Đông Bắc, có tiềm năng phát triển du lịch sinh thái, du lịch trải nghiệm và du lịch cộng đồng.

- Là khu vực có tiềm năng phát triển công nghiệp, dịch vụ, đồng thời có vai trò kết nối, giao lưu kinh tế trên tuyến liên tỉnh Lạng Sơn - Bắc Ninh.

3.3. Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật chủ yếu của đồ án:

Áp dụng chỉ tiêu kinh tế - kỹ thuật theo QCVN 01:2021-BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng (nghiên cứu vận dụng theo QCVN 01:2026 BXD: Quy chuẩn về Quy hoạch đô thị và nông thôn từ ngày 01/01/2027).

3.4. Nhiệm vụ quy hoạch

- Phân tích, đánh giá hiện trạng và các yếu tố phát triển:

+ Đánh giá điều kiện tự nhiên, kinh tế - xã hội, dân số, lao động, hiện trạng sử dụng đất, dân cư, kiến trúc cảnh quan, hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật, tài nguyên và môi trường.

+ Đánh giá quỹ đất xây dựng; rà soát các quy hoạch, chương trình, dự án đã và đang triển khai; phân tích mối liên hệ vùng, tiềm năng, lợi thế, tồn tại, hạn chế và xác định các động lực phát triển của xã.

- Dự báo và định hướng phát triển:

+ Dự báo phát triển dân số, lao động, kinh tế, nhu cầu sử dụng đất và các yêu cầu phát triển trong thời kỳ quy hoạch.

+ Xác định định hướng phát triển nông - lâm nghiệp, công nghiệp - tiểu thủ công nghiệp, thương mại - dịch vụ và du lịch; bảo vệ tài nguyên, cảnh quan và phát triển bền vững.

- Định hướng tổ chức không gian và sử dụng đất:

+ Xác định cấu trúc không gian tổng thể; định hướng phát triển khu trung tâm xã, các khu dân cư, khu vực sản xuất nông - lâm nghiệp, công nghiệp - tiểu thủ công nghiệp, thương mại - dịch vụ, du lịch và các khu chức năng khác.

+ Xác định cơ cấu, quy mô sử dụng đất; các khu vực cần bảo tồn, hạn chế phát triển; định hướng kiến trúc, cảnh quan phù hợp với điều kiện tự nhiên và các quy hoạch cấp trên.

- Định hướng phát triển hạ tầng kỹ thuật, bảo vệ môi trường và thực hiện quy hoạch:

+ Định hướng hệ thống giao thông, chuẩn bị kỹ thuật, cấp nước, cấp điện, thông tin liên lạc, thoát nước, xử lý chất thải, nghĩa trang và các công trình hạ tầng kỹ thuật khác; bảo đảm kết nối với hệ thống hạ tầng khu vực.

+ Đề xuất các giải pháp bảo vệ môi trường, quản lý tài nguyên, phòng chống thiên tai, thích ứng biến đổi khí hậu và các giải pháp tổ chức thực hiện quy hoạch.

- Danh mục và phân kỳ đầu tư:

Xác định các chương trình, dự án ưu tiên đầu tư; phân kỳ thực hiện, khái toán nhu cầu vốn, nguồn lực và đề xuất yêu cầu quản lý thực hiện theo đồ án.

3.5. Nội dung và hồ sơ thiết kế: Theo quy định tại Văn bản hợp nhất số 59/VBHN-BXD ngày 02/7/2026 của Bộ Xây dựng quy định chi tiết một số điều của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn.

3.6. Dự toán kinh phí

Tổng chi phí lập quy hoạch : **1.344.367.000,0 đồng**

Trong đó:

- Chi phí khảo sát địa hình	:	555.363.815,0đ
- Chi phí lập nhiệm vụ quy hoạch	:	48.072.000,0đ
- Chi phí lập đồ án quy hoạch	:	526.974.000,0đ
- Chi phí thẩm định đồ án	:	47.840.113,0đ

- Chi phí quản lý nghiệp vụ	:	43.291.727,0đ
- Chi phí lập HSQH theo GIS	:	52.697.400,0đ
- Chi phí lấy ý kiến	:	11.965.600,0đ
- Chi phí công bố QH	:	14.364.000,0đ
- Chi phí khác	:	43.798.212,0đ

- Nguồn vốn: Ngân sách nhà nước, các nguồn vốn hợp pháp khác.

III. KẾT QUẢ THẨM ĐỊNH

1. Về quá trình thẩm định

- Ngày 19/5/2026, Sở Xây dựng nhận được Tờ trình số 34/TTr-UBND của UBND xã Tuấn Sơn về việc thẩm định Nhiệm vụ Quy hoạch chung xã Tuấn Sơn, tỉnh Lạng Sơn đến năm 2045, tỷ lệ 1/10.000.

- Sau khi tiếp nhận hồ sơ, Sở Xây dựng đã kiểm tra thành phần hồ sơ theo quy định; ngày 20/5/2026 ban hành Văn bản số 1988/SXD-QHKT gửi các sở, ban, ngành và các cơ quan liên quan về việc lấy ý kiến thẩm định Nhiệm vụ Quy hoạch chung xã Tuấn Sơn, tỉnh Lạng Sơn đến năm 2045, tỷ lệ 1/10.000.

- Trên cơ sở ý kiến của các thành viên Hội đồng thẩm định quy hoạch và các cơ quan liên quan, ngày 19/6/2026, Sở Xây dựng ban hành Văn bản số 2515/SXD-QHKT gửi UBND xã Tuấn Sơn 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.

- Ngày 17/7/2026, UBND xã Tuấn Sơn có Báo cáo số 328/BC-UBND 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.

- Ngày 29/7/2026, Sở Xây dựng nhận được Tờ trình số 63/TTr-UBND của UBND xã Tuấn Sơn về việc thẩm định Nhiệm vụ Quy hoạch chung xã Tuấn Sơn, tỉnh Lạng Sơn đến năm 2045, tỷ lệ 1/10.000.

- Đến nay, hồ sơ Nhiệm vụ và Dự toán Quy hoạch chung xã Tuấn Sơn đã được chỉnh sửa, hoàn thiện trên cơ sở tiếp thu, giải trình ý kiến của các thành viên Hội đồng thẩm định và các cơ quan, đơn vị liên quan.

2. Quá trình lấy ý kiến và tiếp thu, giải trình của UBND xã Tuấn Sơn trong quá trình thẩm định Nhiệm vụ quy hoạch

- Thực hiện chức năng thẩm định theo quy định của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn năm 2024, ngày 20/5/2026, Sở Xây dựng ban hành Văn bản số 1988/SXD-QHKT gửi các sở, ban, ngành và các cơ quan liên quan về việc lấy ý kiến thẩm định Nhiệm vụ Quy hoạch chung xã Tuấn Sơn, tỉnh Lạng Sơn đến năm 2045, tỷ lệ 1/10.000. Trên cơ sở ý kiến của các thành viên Hội đồng thẩm định quy hoạch và các cơ quan liên quan, ngày 19/6/2026, Sở Xây dựng ban hành Văn bản số 2515/SXD-QHKT gửi UBND xã Tuấn Sơn 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.

- Ngày 17/7/2026, UBND xã Tuấn Sơn có Báo cáo số 328/BC-UBND về việc tiếp thu, giải trình các ý kiến góp ý. Trên cơ sở Báo cáo tiếp thu, giải trình và hồ sơ đã được chỉnh sửa, hoàn thiện, Sở Xây dựng tổng hợp, rà soát, phối hợp chỉnh sửa và thực hiện thẩm định theo quy định.

3. Đánh giá của Sở Xây dựng về Nhiệm vụ Quy hoạch chung xã Tuấn Sơn, tỉnh Lạng Sơn đến năm 2045, tỷ lệ 1/10.000.

a) Đánh giá về trình tự, thủ tục và thành phần hồ sơ:

- Trình tự, thủ tục lập, thẩm định Nhiệm vụ và dự toán kinh phí lập Quy hoạch chung xã Tuấn Sơn, tỉnh Lạng Sơn đến năm 2045, tỷ lệ 1/10.000 cơ bản phù hợp với quy định của pháp luật về quy hoạch đô thị và nông thôn.

- Hồ sơ Nhiệm vụ và dự toán kinh phí lập quy hoạch do UBND xã Tuấn Sơn tổ chức lập, trình thẩm định theo quy định; thành phần hồ sơ cơ bản đáp ứng yêu cầu theo Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn năm 2024, Nghị định số 178/2025/NĐ-CP và Văn bản hợp nhất số 59/VBHN-BXD ngày 02/7/2026 của Bộ Xây dựng.

- Đơn vị tư vấn, chủ nhiệm đồ án và các cá nhân tham gia lập quy hoạch có đủ điều kiện năng lực, chứng chỉ hành nghề phù hợp theo quy định.

- Việc lấy ý kiến các cơ quan quản lý nhà nước, tổ chức, chuyên gia được thực hiện theo quy định tại Điều 36 Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn năm 2024.

b) Đánh giá về việc tiếp thu, giải trình của UBND xã Tuấn Sơn trong quá trình thẩm định Nhiệm vụ và dự toán kinh phí lập quy hoạch:

- Trong quá trình thẩm định, trên cơ sở ý kiến góp ý của các sở, ngành, cơ quan, đơn vị liên quan, UBND xã Tuấn Sơn và đơn vị tư vấn đã nghiên cứu tiếp thu, giải trình, chỉnh sửa, bổ sung hồ sơ tại Báo cáo số 328/BC-UBND ngày 17/7/2026. Hồ sơ đã bổ sung một số căn cứ pháp lý, cập nhật quy mô diện tích, yêu cầu nghiên cứu và dự toán. Phụ lục giải trình khảo sát đã nêu phương án sử dụng ảnh vệ tinh, quy đổi khối lượng thành lập bản đồ và điều chỉnh giá trị.

- Tuy nhiên, hồ sơ kèm theo Báo cáo số 328/BC-UBND ngày 17/7/2026 vẫn còn một số nội dung cần tiếp tục hoàn thiện, gồm:

+ Dân số, lao động: Bổ sung, làm rõ cơ sở dự báo quy mô dân số, lao động đến năm 2035, 2045 và cơ sở xác định các chỉ tiêu kinh tế - kỹ thuật áp dụng. Đồng thời rà soát về chỉ tiêu quy hoạch giữa thuyết minh và dự thảo quyết định.

+ Về dự toán hạng mục khảo sát: Làm rõ sự cần thiết, mục đích và hiệu quả của việc thu thập, xử lý dữ liệu ảnh vệ tinh phục vụ lập quy hoạch; đồng thời bổ sung cơ sở xác định đơn giá của đơn vị cung cấp dịch vụ.

+ Số liệu đất đai: Rà soát phần hiện trạng kinh tế của thuyết minh nêu đất nông nghiệp 10.134,23ha, đất lâm nghiệp 5.585,62ha; bảng hiện trạng sử dụng đất lại ghi tương ứng 10.066,87 ha và 6.039,42 ha.

c) Đánh giá về các yêu cầu nghiên cứu đối với các nội dung quy hoạch

- Nội dung Nhiệm vụ Quy hoạch chung cơ bản đáp ứng các yêu cầu theo quy định tại Điều 21 Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn năm 2024, gồm:

+ Lý do, sự cần thiết lập quy hoạch; vị trí, phạm vi, quy mô diện tích lập quy hoạch.

+ Mục tiêu, tính chất, vai trò và định hướng phát triển của khu vực lập quy hoạch; yêu cầu cụ thể hóa các định hướng của quy hoạch cấp trên và các quy hoạch có liên quan.

+ Khái quát đặc điểm tự nhiên, hiện trạng khu vực lập quy hoạch; xác định các vấn đề chính cần giải quyết trong quy hoạch.

+ Dự báo quy mô dân số, lao động, nhu cầu sử dụng đất và yêu cầu về hệ thống hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật.

+ Yêu cầu về điều tra, khảo sát, thu thập tài liệu, số liệu, phân tích, đánh giá hiện trạng; yêu cầu đối với các nội dung nghiên cứu của đồ án quy hoạch chung.

+ Danh mục bản vẽ, thuyết minh, phụ lục kèm theo; số lượng, quy cách sản phẩm hồ sơ; dự toán kinh phí, kế hoạch và tiến độ thực hiện.

+ Yêu cầu về nội dung, hình thức, đối tượng và kế hoạch lấy ý kiến về nhiệm vụ quy hoạch chung.

- Thành phần hồ sơ Nhiệm vụ quy hoạch chung gồm thuyết minh nhiệm vụ và các bản vẽ kèm theo, cơ bản đáp ứng yêu cầu theo Văn bản hợp nhất số 59/VBHN-BXD ngày 02/7/2026 của Bộ Xây dựng quy định chi tiết một số điều của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn.

- Các nội dung, yêu cầu nghiên cứu cơ bản phù hợp với định hướng Quy hoạch tỉnh Lạng Sơn thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050 và các quy hoạch, định hướng phát triển có liên quan; các định hướng, yêu cầu nghiên cứu cơ bản đáp ứng yêu cầu làm cơ sở triển khai lập đồ án Quy hoạch chung xã Tuấn Sơn đến năm 2045.

- Về dự toán chi phí lập quy hoạch: Việc lập dự toán cơ bản tuân thủ quy định tại Thông tư số 17/2025/TT-BXD ngày 30/6/2025 của Bộ Xây dựng; cơ cấu các khoản mục chi phí cơ bản phù hợp. Tuy nhiên, cần tiếp tục rà soát, làm rõ chi phí khảo sát và chi phí thu thập, xử lý dữ liệu ảnh vệ tinh theo ý kiến tại mục b nêu trên.

4. Kết luận và xin ý kiến Hội đồng thẩm định quy hoạch

4.1. Kết luận

- Nhiệm vụ Quy hoạch chung xã Tuấn Sơn đến năm 2045 có cơ sở về sự cần thiết và mục tiêu lập quy hoạch. Tuy nhiên, hồ sơ còn các nội dung chưa thống nhất về dân số, lao động, hiện trạng đất đai, chỉ tiêu, sản phẩm bản đồ và cơ sở dự toán; cần hoàn thiện, bổ sung trước khi kết luận đủ điều kiện trình UBND tỉnh phê duyệt.

- Hồ sơ cơ bản đủ điều kiện để tổ chức họp Hội đồng thẩm định quy hoạch đô thị và nông thôn của tỉnh. Tuy nhiên, đề nghị cơ quan tổ chức lập quy hoạch và đơn vị tư vấn tiếp tục làm rõ cơ sở dự báo quy mô dân số, lao động và cơ sở xác định các chỉ tiêu kinh tế - kỹ thuật; rà soát, hoàn thiện dự toán kinh phí khảo sát, trong đó làm rõ sự cần thiết, mục đích và hiệu quả của việc thu thập, xử lý dữ liệu ảnh vệ tinh, bổ sung các tài liệu làm cơ sở xác định và kiểm tra dự toán.

4.2. Nội dung xin ý kiến

- Đề nghị Hội đồng thẩm định xem xét hồ sơ, tập trung cho ý kiến đối với các nội dung tại mục III.4; UBND xã Tuấn Sơn và đơn vị tư vấn chịu trách nhiệm rà soát, thống nhất dữ liệu, bổ sung tài liệu chứng minh và giải trình đầy đủ các ý kiến còn khác nhau.

- Về khảo sát, lập bản đồ địa hình: đề nghị Sở Nông nghiệp và Môi trường tham gia ý kiến chuyên ngành về phương án kỹ thuật, dữ liệu nền, phạm vi cập nhật, khối lượng, định mức và yêu cầu kiểm tra, nghiệm thu. Việc giao cơ quan thẩm định, phê duyệt dự toán khảo sát và tổ chức kiểm tra, nghiệm thu sản phẩm phải căn cứ quy định áp dụng và phân công của cấp có thẩm quyền; không xác định thẩm quyền này chỉ từ việc dự toán viện dẫn Thông tư số 70/2025/TT-BNNMT.

Kính đề nghị Hội đồng thẩm định xem xét, cho ý kiến và tổ chức họp hội đồng thẩm định./.

(Gửi kèm theo hồ sơ Nhiệm vụ và dự toán Quy hoạch chung xã Tuấn Sơn, tỉnh Lạng Sơn đến năm 2045, tỷ lệ 1/10.000 và các tài liệu có liên quan)

Nơi nhận:

- Như kính gửi;
- Các thành viên HĐTD;
- Các Sở: NV; DT&TG;
- Lãnh đạo Sở;
- Lưu: VT, QHKT_(LTC).

**KT. GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC**



Nguyễn Duy Đông