UBND TỈNH LẠNG SƠN
HỘI KIẾN TRÚC SƯ
*
Số: 195 - CV/HKTS
V/v : Ý kiến thẩm định Nhiệm vụ lập QHC xa Châu Sơn

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

Lạng Sơn, Ngày tháng 06 năm 2026

BÁO CÁO Ý KIẾN THẨM ĐỊNH NHIỆM VỤ
QHC xây dựng xã Châu Sơn, tỉnh Lạng Sơn, đến năm 2045, tỉ lệ 1/10.000

Kính gửi: Sở xây dựng Tỉnh Lạng sơn

Thực hiên công văn số : 2494/SXD-QHKT ngày 18/06/2026 của Sở Xây dựng Lạng Sơn về lấy ý kiến thẩm định **Nhiệm vụ lập QHC xây dựng xã Châu Sơn, tỉnh Lạng Sơn, đến năm 2045, tỉ lệ 1/10.000**

Hội Kiến trúc sư Lạng Sơn có ý kiến như sau :

Hồ sơ thẩm định: Thuyết minh (60 tr), Bản vẽ: file bản vẽ

Hồ sơ cơ bản đáp ứng các quy định *(Thông tư số: 16/2025/TT-BXD ngày 30/06/2025 quy định về hồ sơ quy hoạch xây dưng)*

I. Sự cần thiết lập nhiệm vụ quy hoạch chung xã Châu Sơn

1. Sự phù hợp với các văn bản quy phạm pháp luật và chủ trương của Tỉnh và nhà nước : Bổ xung các văn bản pháp luật

- Nghị định số : 34 /NDD-CP ngày 22/1/2026 Quy định chi tiết một số điều thực hiện Luật quy hoạch đô thị và nông thôn
- NĐ 18 - VBHN ngày 24/3/2026 của Bộ Xây dựng Quy định chi tiết một số diều Luật đô thị và nông thôn

2. Căn cứ liên quan và chủ trương của tỉnh

- Tỉnh đã có chủ trương rà soát và có kế hoạch lập QHC xây dựng các xã sau khi sát nhập, thực hiện theo cơ chế hành chính 2 cấp
- Bổ xung Báo cáo đánh giá kết quả thực hiện các đồ án Quy hoạch xây dựng Nông thôn mới trên địa bàn lập QHC xã Châu Sơn (tr21.22)

3. Hiện trạng

- Bổ xung số liệu hiện trạng tỉ lệ tăng dân số trung bình hàng năm (2025)
- Bổ xung đánh giá về cơ cấu các ngành kinh tế của xã (nông, lâm nghiệp - công nghiệp , xây dựng và thương mại dịch vụ)
- Một số số liệu chính về thu, chi ngân sách và đầu tư xây dựng năm 2025
- Tình hình quản lý cơ sở vật chất hạ tầng xã hội sau sát nhập

4. Mức độ sử dụng dữ liệu quy hoạch

5. Kết luận:

Nội dung lập nhiệm vụ Quy hoạch chung xã Châu Sơn phù hợp với các quy định pháp luật

II- Sự phù hợp nội dung lập QHC với quy chuẩn và quy định hiện hành

1. **Quan điểm và mục tiêu quy hoạch chung** (góp ý)

Quan điểm : Tư vấn cần tập trung nghiên cứu các nội dung

Xã Châu Sơn là đơn vị hành chính cấp xã, trực thuộc tỉnh Lạng Sơn (bao gồm: Xã Bắc Lãng, Đồng Thắng, Cường Lợi, Châu Sơn (cũ) và thôn Khe Luồng xã Kiên Mộc), có hệ thống hạ tầng khung nông thôn định hướng phát triển đáp ứng yêu cầu phát triển trục kinh tế phía Đông của tỉnh trong phát triển KT-XH của xã và của Tỉnh giai đoạn phát triển đến năm 2030 tầm nhìn 2045

Bổ xung : Mục tiêu kế thừa các quyết định phê duyệt đồ án quy hoạch chung xây dựng nông thôn mới đã được UBND tỉnh phê duyệt còn hiệu lực thi hành, quản lý quy hoạch chung nông thôn mới hiệu lực hiệu quả . Sắp xếp phát huy hiệu quả sử dụng cơ sở vật chất sau sát nhập

-Chính sửa : nội dung đánh giá nội lực xã Châu Sơn ...**thành trạm trung chuyển logicstics** tr23 chưa phù hợp với định hướng Quy hoạch tỉnh Lạng Sơn khu vực xã không thuận lợi cho phát triển ngành này *(quy hoạch bến bãi, cảng cạn, khu công nghiệp, ...)*

2. Nhiệm vụ lập quy hoạch chung

1. Quy mô - Quy mô quy hoạch : 305.57 km2; dân số 5.948 người, mật độ 19 ng/km2, gồm 24 thôn

2. Cơ cấu kinh tế xã

Đáp ứng các yêu cầu định hướng phát triển KT-XH theo Quy hoạch tỉnh Lạng sơn, các đồ án QHC xây dựng. Phát huy tiềm năng và điều kiện KT-XH của xã

+ Định hướng chuyển dịch cơ cấu các ngành kinh tế của xã

+ Khu vực phát triển nông nghiệp và nông thôn:

+ Khu vực phát triển đô thị hóa (Trung tâm xã và điểm QH dân cư NTM)

3. Dự báo quy mô dân số

-Bổ xung dự báo dân số :Tư vấn sử dụng dự báo tỉ lệ tăng dân số trung bình giai đoạn 2030 tăng 3.1% chưa phù hợp với dự báo tăng dân sô trung bình hàng năm của tỉnh (cơ sở dự báo dân số giai đoạn 2030-2045 và dự báo quy hoạch sử dụng đất). Xã Châu Sơn có mật độ dân số thấp nhất so với khu vực

Góp ý : chỉnh sửa dự báo dân số tr29 nên lựa chọn tỉ lệ tăng dân số trung bình năm 2025 đạt 1%, năm 2030 đạt 1,26 % , phù hợp với định hướng Quy hoạch Vùng tỉnh Lạng Sơn mục tiêu phát triển dân số là 1,26% *(mục 2, khoản b, Quyết định số: 339/QĐ-TTg), cần điều chỉnh lại dự báo tr29*

4. Dự báo Quy hoạch sử dụng đất

Bổ xung Bảng Quy hoạch sử dụng đất đến năm 2030 tầm nhìn 2045 tr12 theo nội dung quy hoạch *(TT số: 16/2025/TT-BXD ngày 30/06/2025 quy định về hồ sơ QH, trong đó quy định chức năng sử dụng đất trong đồ án quy hoạch)*

Định hướng tăng cường quản lý quy hoạch sử dụng đất sau sát nhập hiệu quả

5. Dự báo áp dụng tiêu chuẩn, quy chuẩn quy hoạch và các quy định pháp luật.

-Bổ sung : dự kiến áp dụng tiêu chuẩn, quy chuẩn quy hoạch tr30 và các quy định pháp luật.

6. Mục tiêu và Định hướng phát triển

6.1 Định hướng chung

- Đánh giá kết quả thực hiện các đồ án quy hoạch , dự án đầu tư đã được phê duyệt trên địa bàn, xác định nội dung kế thừa và tiếp tục tổ chức thực hiện

- Giai đoạn 2026-2030
- Giai đoạn sau năm 2030

9. Nội dung nhiệm vụ lập QHC : phù hợp với quy định

Bổ xung thuyết minh đề xuất định hướng phát triển QHC xây dựng của xã Châu Sơn

III. Kiến nghị

Tư vấn chỉnh sửa, bổ xung các nội dung như đã góp ý , đảm bảo tiêu chuẩn , quy chuẩn quy hoạch xây dựng và các quy định hiện hành

Hội Kiến trúc sư tỉnh Lạng Sơn báo cáo Sở xây dựng xem xét .

Nơi nhận:
- Hội đồng thẩm định QH tỉnh(b/c)
- Lãnh đạo Hội;
- Lưu VT.

T/M BAN CHẤP HÀNH
CHỦ TỊCH
(đã ký)

HỘI KIẾN TRÚC SƯ TỈNH LẠNG SƠN

Vũ Văn An

- Động lực phát triển của xã
- Định hướng chuyển dịch cơ cấu các ngành kinh tế của xã
- Xác định vị trí quy hoạch trung tâm xã Châu Sơn
- Rà soát sắp xếp hệ thống cơ sở vật chất sau sát nhập , quy hoạch và bố trí sử dụng hợp lý, hiệu quả và tiết kiệm
- Quản lý có hiệu lực, hiệu quả quy hoạch sử dụng đất
- Định hướng khu vực phát triển nông nghiệp và nông thôn
- Định hướng khu vực đô thi hóa
- Xác định các khu vực phát triển, khu vực bảo tồn và khu vực cấm xây dựng

6.2 Định hướng khu vực phát triển nông nghiệp và nông thôn

Bao gồm bao gồm: xã Bắc Lãng, Đồng Thắng, Cường Lợi, Châu Sơn *(QHC xây dựng nông thôn mới với nội dung kế thừa và điều chỉnh phù hợp với yêu cầu mới)*

- Phát triển kinh tế nông, lâm nghiệp theo hướng đáp ứng quy hoạch phát triển lâm nghiệp và nông nghiệp chất lượng cao, đáp ứng yêu cầu phát triển kinh tế xã hội và khu vực, tăng cường quản lý đất đai,

+ Định hướng phát triển kinh tế đồi rừng tập trung quy hoạch, quản lý và phát triển 27.411ha đất lâm nghiệp theo quy hoạch Tỉnh hiệu quả, đáp ứng vùng chuyên canh cây nguyên liệu và công nghiệp chế biến

+ Định hướng phát triển nông nghiệp tập trung xây dựng khu vực nông nghiệp sạch và bảo an ninh lương thực

- Xác định khu vực hạn chế , cấm xây dựng, bảo vệ cảnh quan, môi trường và phát triển bền vững
- Nâng cấp hệ thống HTXH (các xã sát nhập) đạt tiêu chí nông thôn mới
- Kết nối hệ thống HTKT khung đô thị và nông thôn (kết nối trung tâm xã và các xã sát nhập) chinh trang, nâng cấp đạt tiêu chí nông thôn mới theo từng giai đoạn

6.3 Định hướng khu vực đô thị hóa

- Xác định vị trí quy hoạch xây dựng trung tâm xã Châu Sơn. (*Tư vấn chưa đề xuất vị trí trung tâm xã)bổ xung phân tích ưu nhược điểm các trung tâm xã (cũ) đã được lập quy hoạch xây dựng*
- Định hướng đáp ứng các yêu cầu phát triển trung tâm xã và điểm dân cư nông thôn mới
- Các cơ sở Cụm CN và dịch vụ nông nghiệp theo các đồ án QHC nông thôn mới và dự án đã được UBND tỉnh phê duyệt.
- Bổ xung mục tiêu định hướng phát triển hệ thống hạ tầng khung của xã theo tiêu chí miền núi biên giới đều 8,15, Nghị quyết số : 111/2025/UBTVQH15), tăng cường liên kết vùng xã và tỉnh

7.Xây dựng kế hoạch phát triển nhà ở

+ Xây dựng Nhiệm vụ Chỉnh trang hệ thống thôn bản và khu dân cư mới : số thôn bản cần chỉnh trang, bảo tồn đáp ứng yêu cầu về nhà ở , bảo vệ cảnh quan môi trường và phát huy truyền thống bản sắc các dân tộc Lạng Sơn

8.Xây dựng kế hoạch đầu tư và phát triển phù hợp với chủ trương của tỉnh và nội lực của xã trong giai đoạn 2025- 2045.

Phân kỳ đầu tư theo giai đoạn