UBND TỈNH LẠNG SƠN **SỞ XÂY DỰNG**	**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**
Số: 889 /BC-SXD	*Lạng Sơn, ngày 17 tháng 10 năm 2026*

BÁO CÁO
Thẩm định Nhiệm vụ và dự toán kinh phí lập Quy hoạch chung xã Châu Sơn, tỉnh Lạng Sơn đến năm 2045
(Thông qua HĐTĐ quy hoạch tỉnh)

Kính gửi: Hội đồng thẩm định quy hoạch tỉnh

Căn cứ Tờ trình số 61/TTr-UBND ngày 16/6/2026 của UBND xã Châu Sơn về việc thẩm định Nhiệm vụ Quy hoạch chung xã Châu Sơn, tỉnh Lạng Sơn đến năm 2045, tỷ lệ 1/10.000.

Thực hiện chức năng thẩm định quy định tại Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn năm 2024, ngày 18/6/2026, Sở Xây dựng có Văn bản số 2494/SXD-QHKT về việc lấy ý kiến thẩm định Nhiệm vụ Quy hoạch chung xã Châu 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, đơn vị liên quan, ngày 08/7/2026, Sở Xây dựng có Văn bản số 2856/SXD-QHKT về việc đề nghị tiếp thu, giải trình các ý kiến góp ý đối với Nhiệm vụ và Dự toán Quy hoạch chung xã Châu Sơn, tỉnh Lạng Sơn đến năm 2045. Ngày 27/7/2026, UBND xã Châu Sơn có Báo cáo số 1860/UBND-KT về việc tiếp thu, giải trình các ý kiến góp ý đối với Nhiệm vụ và Dự toán Quy hoạch chung xã Châu Sơn, tỉnh Lạng Sơn đến năm 2045.

Trên cơ sở Tờ trình số 61/TTr-UBND ngày 16/6/2026 của UBND xã Châu Sơn, Văn bản số 1860/UBND-KT ngày 27/7/2026 về việc tiếp thu, giải trình các ý kiến góp ý và hồ sơ Nhiệm vụ, dự toán kinh phí lập quy hoạch đã được chỉnh sửa, bổ sung, Sở Xây dựng báo cáo kết quả thẩm định Nhiệm vụ Quy hoạch chung xã Châu 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 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 43/2025/TT-BXD ngày 09/12/2025 và Thông tư số 24/2026/TT-BXD ngày 20/5/2026 sửa đổi, bổ sung một số nội dung có liên quan;

- 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;

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

- 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 24/2025/TT-BXD ngày 29/8/2025 của Bộ Xây dựng hướng dẫn một số thông tin chi tiết trong hệ thống thông tin, cơ sở dữ liệu quốc gia về hoạt động xây dựng;

- Thông tư số 39/2026/TT-BXD ngày 26/6/2026 của Bộ Xây dựng quy định về dữ liệu nhiệm vụ quy hoạch, quy hoạch đô thị và nông thôn trong hệ thống thông tin, cơ sở dữ liệu quốc gia về quy hoạch;

- 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 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 1410/QĐ-UBND ngày 15/08/2024 của Ủy ban nhân dân tỉnh Lạng Sơn phê duyệt điều chỉnh Quy hoạch xây dựng vùng huyện Đình Lập đến năm 2040, tầm nhìn đến năm 2050;

- Quyết định số 2799/QĐ-UBND ngày 17/10/2022 của Ủy ban nhân dân tỉnh Lạng Sơn phê duyệt Đồ án Quy hoạch chung xây dựng xã Châu Sơn, huyện Đình Lập, tỉnh Lạng Sơn giai đoạn 2021-2030;

- Quyết định số 2790/QĐ-UBND ngày 14/10/2022 của Ủy ban nhân dân tỉnh Lạng Sơn phê duyệt Đồ án Quy hoạch chung xây dựng xã Bắc Lãng, huyện Đình Lập, tỉnh Lạng Sơn giai đoạn 2021-2030;

- Quyết định số 1301/QĐ-UBND ngày 27/04/2023 của Ủy ban nhân dân tỉnh Lạng Sơn phê duyệt Đồ án Quy hoạch chung xây dựng xã Kiên Mộc, huyện Đình Lập, tỉnh Lạng Sơn giai đoạn 2021-2030;

- Quyết định số 1303/QĐ-UBND ngày 27/04/2023 của Ủy ban nhân dân tỉnh Lạng Sơn phê duyệt Đồ án Quy hoạch chung xây dựng xã Đồng Thắng, huyện Đình Lập, tỉnh Lạng Sơn giai đoạn 2021-2030;

- Quyết định số 1304/QĐ-UBND ngày 27/04/2023 của Ủy ban nhân dân tỉnh Lạng Sơn phê duyệt Đồ án Quy hoạch chung xây dựng xã Cường Lợi, huyện Đình Lập, tỉnh Lạng Sơn giai đoạn 2021-2030; Quyết định số 1830/QĐ-UBND ngày 25/06/2025 của Ủy ban nhân dân tỉnh Lạng Sơn phê duyệt Đồ án Điều chỉnh Quy hoạch chung xây dựng xã Cường Lợi, huyện Đình Lập, 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;

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

- Tờ trình số 61/TTr-UBND ngày 16/6/2026 của UBND xã Châu Sơn về việc thẩm định Nhiệm vụ Quy hoạch chung xã Châu Sơn, tỉnh Lạng Sơn đến năm 2045, tỷ lệ 1/10.000.

- Hồ sơ Nhiệm vụ Quy hoạch chung xã Châu 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 1860/UBND-KT ngày 27/7/2026 của UBND xã Châu Sơn về việc tiếp thu, giải trình các ý kiến góp ý đối với Nhiệm vụ và Dự toán Quy hoạch chung xã Châu 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 Châu 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 nhiệm vụ quy hoạch: Nhiệm vụ và dự toán kinh phí lập Quy hoạch chung xã Châu 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 Châu Sơn được thành lập trên cơ sở sáp nhập toàn bộ diện tích tự nhiên và quy mô dân số của các xã Bắc Lãng, Đồng Thắng, Cường Lợi, Châu Sơn (cũ) và thôn Khe Luồng của xã Kiên Mộc. Việc sáp nhập các đơn vị hành chính làm thay đổi phạm vi địa giới, quy mô diện tích và không gian phát triển của xã; trong khi các quy hoạch trước đây được lập theo địa giới hành chính cũ, chưa bảo đảm tính thống nhất về định hướng không gian, hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội và 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 Châu Sơn đến năm 2045 là yêu cầu nhằm cụ thể hóa chủ trương của tỉnh đối với các đơn vị hành chính sau sắp xếp, làm cơ sở quản lý quy hoạch, quản lý xây dựng, sử dụng đất và đầu tư phát triển hạ tầng. Xã Châu Sơn có địa hình miền núi, dân cư phân bố phân tán, có tiềm năng phát triển du lịch lịch sử - sinh thái, lâm nghiệp, nông nghiệp công nghệ cao và chăn nuôi tập trung; đồng thời có tuyến Quốc lộ 4B đi qua, tạo điều kiện thuận lợi cho kết nối và mở rộng không gian phát triển. Do đó, cần nghiên cứu, tổ chức không gian phát triển phù hợp với điều kiện tự nhiên, đặc điểm kinh tế - xã hội và định hướng phát triển của khu vực.

Như vậy, việc lập Quy hoạch chung xã Châu Sơn đến năm 2045 là cần thiết và cấp bách.

2.2. Mục tiêu

- Cụ thể hóa các định hướng của Quy hoạch tỉnh Lạng Sơn thời kỳ 2021–2030, tầm nhìn đến năm 2050 và Bộ tiêu chí quốc gia về nông thôn mới giai đoạn 2026–2030; định hướng xã Châu Sơn phát triển theo hướng nông thôn mới nâng cao, tiến tới nông thôn mới kiểu mẫu.

- 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 Cụm công nghiệp Bắc Lãng.

- Phát huy tiềm năng về cảnh quan thiên nhiên, văn hóa - lịch sử để phát triển du lịch sinh thái, du lịch văn hóa - lịch sử; bảo tồn và khai thác hợp lý các giá trị cảnh quan, 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 Châu Sơn, tỉnh Lạng Sơn.

Ranh giới lập quy hoạch có giới hạn tứ cận như sau:

- Phía Bắc: Giáp các xã Đình Lập và Kiên Mộc, tỉnh Lạng Sơn.

- Phía Nam: Giáp các xã Kỳ Thượng, xã Ba Chẽ, tỉnh Quảng Ninh.

- Phía Đông: Giáp xã Điền Xá, tỉnh Quảng Ninh.

- Phía Tây: Giáp xã Thái Bình, tỉnh Lạng Sơn.

- Quy mô:

+ Quy mô nghiên cứu lập quy hoạch: khoảng 305,78 km^2.

- Quy mô dân số :

+ Hiện trạng năm 2025 khoảng 5.948 người.

+ Đến năm 2030: Khoảng 6.930 người.

+ Đến năm 2045: Khoảng 10.120 người.

- Thời hạn quy hoạch: đến năm 2045.

3.2. Tính chất:

- Là khu vực miền núi phía Đông Nam tỉnh Lạng Sơn, có vai trò kết nối tỉnh Lạng Sơn với tỉnh Quảng Ninh thông qua hành lang Quốc lộ 4B; là khu vực có tiềm năng phát triển kinh tế lâm nghiệp, nông nghiệp, chăn nuôi và cây dược liệu gắn với bảo vệ tài nguyên rừng, cảnh quan sinh thái.

- 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 thương mại, dịch vụ phục vụ sản xuất nông - lâm nghiệp và dân cư, gắn với kết nối liên tỉnh qua Quốc lộ 4B.

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, khu dân cư nông thôn, hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật, tài nguyên và môi trường.

+ Rà soát các quy hoạch, chương trình, dự án đã và đang triển khai; đánh giá tiềm năng, lợi thế, tồn tại, hạn chế và xác định các động lực phát triển của xã.

+ Xác định các khu vực hiện trạng đã phát triển theo tiêu chuẩn đô thị hoặc đã được quy hoạch theo tiêu chuẩn đô thị; đánh giá yêu cầu quản lý, phát triển đối với các khu vực này trong quy hoạch chung 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 yếu tố môi trường, thiên tai trong thời kỳ quy hoạch.

+ Xác định định hướng phát triển nông nghiệp, lâm nghiệp, công nghiệp - tiểu thủ công nghiệp, thương mại - dịch vụ và du lịch; bảo đảm an ninh lương thực, bảo vệ tài nguyên rừng 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 các khu dân cư nông thôn, khu vực sản xuất nông - lâm nghiệp, công nghiệp - tiểu thủ công nghiệp, thương mại - dịch vụ, du lịch và hệ thống trung tâm xã.

+ Xác định cơ cấu, quy mô sử dụng đất, các khu vực cần bảo tồn, không gian kiến trúc cảnh quan; bảo đảm phù hợp với điều kiện tự nhiên, định hướng phát triển 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 phát triển giao thông, chuẩn bị kỹ thuật, cấp nước, cấp điện, thông tin liên lạc, thoát nước, quản lý chất thải rắn, nghĩa trang và các công trình hạ tầng kỹ thuật khác; bảo đảm kết nối với hệ thống hạ tầng khu vực.

+ Đề xuất giải pháp bảo vệ môi trường, quản lý tài nguyên, phòng chống thiên tai, thích ứng biến đổi khí hậu; xác định các chương trình, dự án ưu tiên và 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 theo Thông tư số 16/2025/TT-BXD ngày 30/6/2025, 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.

3.6. Dự toán kinh phí

Tổng chi phí lập quy hoạch : **1.948.684.000,0 đồng**

Trong đó:

- Chi phí khảo sát địa hình : 1.263.102.365,0đ

- Chi phí lập nhiệm vụ quy hoạch : 37.013.000,0đ
- Chi phí lập đồ án quy hoạch : 364.917.096,0đ
- Chi phí thẩm định đồ án : 37.522.216,0đ
- Chi phí quản lý nghiệp vụ : 33.020.547,0đ
- Chi phí lập HSQH theo GIS : 36.491.710,0đ
- Chi phí lập HSMT, HSDT : 10.057.436,0đ
- Chi phí lấy ý kiến : 30.017.000,0đ
- Chi phí công bố QH : 32.270.000,0đ
- Chi phí khác : 104.272.171,0đ

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

III. KẾT QUẢ THẨM ĐỊNH

1. Về quá trình thẩm định

- Ngày 16/6/2026, Sở Xây dựng nhận được Tờ trình số 61/TTr-UBND của UBND xã Châu Sơn về việc thẩm định Nhiệm vụ Quy hoạch chung xã Châu 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 18/6/2026, ban hành Văn bản số 2494/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 Châu 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 08/7/2026, Sở Xây dựng ban hành Văn bản số 2856/SXD-QHKT gửi UBND xã Châu 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 Châu Sơn, tỉnh Lạng Sơn đến năm 2045.

- Ngày 27/7/2026, Sở Xây dựng nhận được Báo cáo số 1860/UBND-KT của UBND xã Châu Sơn về việc tiếp thu, giải trình các ý kiến góp ý đối với Nhiệm vụ và Dự toán Quy hoạch chung xã Châu Sơn, tỉnh Lạng Sơn đến năm 2045.

- Đến nay, hồ sơ Nhiệm vụ và Dự toán Quy hoạch chung xã Châu Sơn đã được chỉnh sửa, tiếp thu 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. Qua kiểm tra, còn một số nội dung cần tiếp tục hoàn thiện, được nêu tại **mục 3** dưới đây.

2. Quá trình lấy ý kiến và tiếp thu, giải trình của UBND xã Châu 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 18/6/2026, Sở Xây dựng ban hành Văn bản số 2494/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 Châu 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 08/7/2026, Sở Xây dựng ban hành Văn bản số 2856/SXD-QHKT gửi UBND xã Châu 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 Châu Sơn, tỉnh Lạng Sơn đến năm 2045. Ngày 27/7/2026, UBND xã Châu Sơn có Báo cáo số 1860/UBND-KT về việc tiếp thu, giải trình các ý kiến góp ý đối với Nhiệm vụ và Dự toán Quy hoạch chung xã Châu Sơn, tỉnh Lạng Sơn đến năm 2045. Trên cơ sở Báo cáo tiếp thu, giải trình và hồ sơ đã được chỉnh sửa, bổ sung, Sở Xây dựng kiểm tra, đánh giá việc tiếp thu, giải trình và nội dung hồ sơ chỉnh sửa để thực hiện thẩm định theo quy định.

3. Đánh giá của Sở Xây dựng về Nhiệm vụ Quy hoạch chung xã Châu 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 Nhiệm vụ và dự toán kinh phí lập Quy hoạch chung xã Châu Sơn, tỉnh Lạng Sơn đến năm 2045, tỷ lệ 1/10.000 được thực hiện 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 Ủy ban nhân dân xã Châu Sơn tổ chức lập, gửi thẩm định theo quy định; thành phần hồ sơ cơ bản đáp ứng yêu cầu theo quy định tại Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn 2024, Nghị định 178/2025/NĐ-CP và theo Thông tư số 16/2025/TT-BXD ngày 30/6/2025, 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..

- Đơn vị tư vấn, chủ nhiệm đồ án và các cá nhân tham gia lập quy hoạch có đủ năng lực và điều kiện hành nghề thiết kế (các cá nhân có đầy đủ chứng chỉ theo từng bộ môn tham gia thiết kế) theo quy định hiện hành;

- Thời gian lấy ý kiến của cơ quan quản lý nhà nước, tổ chức, chuyên gia đã đảm bảo theo Điều 36 Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn năm 2024.

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

Trong quá trình thẩm định, trên cơ sở các ý kiến góp ý của các sở, ngành, cơ quan, đơn vị liên quan, UBND xã Châu Sơn và đơn vị tư vấn lập quy hoạch đã nghiên cứu tiếp thu, giải trình và chỉnh sửa, bổ sung các nội dung của Nhiệm vụ quy hoạch tại Báo cáo số 1860/UBND-KT ngày 27/7/2026; các ý kiến góp ý trước Hội nghị thẩm định, nhiều nội dung về căn cứ pháp lý, phạm vi, tính chất, chỉ tiêu, yêu cầu nghiên cứu và dự toán kinh phí đã được rà soát, chỉnh sửa.

Tuy nhiên, hồ sơ kèm theo Báo cáo số 1860/UBND-KT ngày 27/7/2026 vẫn còn một số nội dung cần tiếp tục hoàn thiện, gồm:

- Về số liệu hiện trạng:

+ Đề nghị rà soát, cập nhật số liệu mới nhất và các biến động đến thời điểm hoàn thiện hồ sơ. Thống nhất số liệu giữa thuyết minh, bảng biểu, nhất là tổng diện tích tự nhiên, hiện trạng sử dụng đất, đất giáo dục, y tế, lâm nghiệp, dân số và cơ cấu lao động.

+ Phần vị trí, quy mô thuyết minh ghi diện tích khoảng 305,78 km² (tương đương 30.578 ha); phần hiện trạng sử dụng đất ghi 30.587 ha, trong khi tổng ba nhóm đất 28.441,56 + 374,45 + 1.770,75 = 30.586,76 ha. Cần thống nhất theo

nguồn dữ liệu chính thức, ranh giới địa giới hành chính mới và đồng bộ toàn bộ thuyết minh, bảng biểu, bản vẽ.

+ Thuyết minh ghi tổng diện tích 04 trạm y tế khoảng 0,53 ha, nhưng bảng hiện trạng ghi đất y tế 0,74 ha; bảng thống kê từng điểm trường cộng sơ bộ khoảng 4,56 ha, trong khi bảng sử dụng đất ghi đất giáo dục 8,47 ha. Cần đối chiếu nguồn, phạm vi thống kê, tránh tính trùng hoặc thiếu các cơ sở; kiểm tra lại tỷ lệ đất lâm nghiệp và tỷ lệ che phủ rừng.

- Dự báo dân số, lao động và chỉ tiêu: dự báo 5.948 người năm 2025, 6.930 người năm 2030, 10.120 người năm 2045; thuyết minh đã đưa ra phương pháp và tỷ lệ tăng dân số, nhưng chưa thuyết minh đầy đủ thành phần tăng tự nhiên, tăng cơ học, khả năng thu hút lao động, quy mô đất ở và nhu cầu hạ tầng theo giai đoạn. Đề nghị bổ sung luận cứ và phân biệt chỉ tiêu bắt buộc theo quy chuẩn với chỉ tiêu định hướng nghiên cứu.

- Về định hướng phát triển: Đề nghị rà soát, bổ sung, cụ thể hóa các định hướng tại Điều chỉnh Quy hoạch tỉnh được phê duyệt tại Quyết định số 339/QĐ-UBND ngày 28/02/2026; đánh giá sơ bộ tác động và làm rõ các yêu cầu nghiên cứu đối với xã Châu Sơn trong Nhiệm vụ quy hoạch.

- Về dự toán khảo sát, bản đồ: làm rõ nhu cầu, phạm vi, phương pháp khảo sát, yêu cầu độ chính xác, kế thừa dữ liệu nền hiện có; bổ sung báo giá, tài liệu chứng minh việc mua và xử lý ảnh vệ tinh, tránh trùng lặp khối lượng và kinh phí.

- Về kế hoạch, tiến độ: Đề nghị rà soát, cập nhật các mốc thời gian lập, thẩm định, phê duyệt nhiệm vụ quy hoạch phù hợp với tình hình thực tế;

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 bao quát các yêu cầu quy định tại Điều 21 Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn năm 2024 và các văn bản sửa đổi, bổ sung, cụ thể:

+ Lý do, sự cần thiết; xác định vị trí, luận cứ phạm vi và quy mô diện tích lập quy hoạch chung.

+ Xác định 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 và hiện trạng của khu vực lập quy hoạch chung.

+ Sơ bộ xác định các định hướng của quy hoạch cấp trên, quy hoạch có tính chất kỹ thuật, chuyên ngành tác động đến khu vực lập quy hoạch và những vấn đề chính cần giải quyết.

+ Dự kiến quy mô dân số, lao động, nhu cầu sử dụng đất và các chỉ tiêu cơ bản về hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật đối với khu vực lập quy hoạch chung.

+ Xác định yêu cầu đối với công tác điều tra, khảo sát, thu thập tài liệu, số liệu, phân tích, đánh giá hiện trạng và xây dựng cơ sở dữ liệu phục vụ lập quy hoạch.

+ Xác định các yêu cầu nghiên cứu về tổ chức không gian, sử dụng đất, phát triển hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật, bảo vệ môi trường và giải pháp thực hiện quy hoạch.

+ Xác định danh mục bản vẽ, thuyết minh, phụ lục kèm theo; số lượng, quy cách sản phẩm hồ sơ quy hoạch chung; dự kiến kinh phí, kế hoạch và tiến độ lập quy hoạch.

+ Xác định yêu cầu về nội dung, hình thức, đối tượng và kế hoạch lấy ý kiến về quy hoạch.

- Về thành phần hồ sơ nhiệm vụ quy hoạch chung: Hồ sơ có thuyết minh nhiệm vụ và bản vẽ kèm theo thể hiện vị trí, phạm vi, ranh giới và quy mô diện tích lập quy hoạch. Cần tiếp tục rà soát, hoàn thiện thành phần, nội dung, quy cách hồ sơ và hồ sơ điện tử theo Thông tư số 16/2025/TT-BXD ngày 30/6/2025 của Bộ Xây dựng, 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.

- Nhiệm vụ quy hoạch chung cơ bản phù hợp với Quy hoạch tỉnh Lạng Sơn thời kỳ 2021–2030, tầm nhìn đến năm 2050 và các quy hoạch có liên quan. Các nội dung cần tiếp tục cụ thể hóa, bổ sung yêu cầu nghiên cứu được nêu tại điểm b trên đây.

- Về dự toán chi phí lập quy hoạch: Hồ sơ đã viện dẫn Thông tư số 17/2025/TT-BXD ngày 30/6/2025 của Bộ Xây dựng và các quy định có liên quan để xác định các khoản mục chi phí. Tuy nhiên, cần hoàn thiện cơ sở xác định giá trị dự toán, nhất là chi phí khảo sát, lập bản đồ địa hình, theo yêu cầu tại điểm b trên đây trước khi trình phê duyệt.

4. Kết luận và kiến nghị

Nhiệm vụ Quy hoạch chung xã Châu Sơn, tỉnh Lạng Sơn đến năm 2045, tỷ lệ 1/10.000 có căn cứ pháp lý, phù hợp chủ trương của Ủy ban nhân dân tỉnh và cơ bản bao quát các yêu cầu nghiên cứu theo Điều 21 Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn.

Hồ sơ cơ bản đủ điều kiện 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 làm rõ các nội dung nêu tại mục III.3 của Báo cáo; thống nhất số liệu, thời hạn và các giai đoạn quy hoạch; cụ thể hóa các định hướng tại Điều chỉnh Quy hoạch tỉnh được phê duyệt tại Quyết định số 339/QĐ-UBND ngày 28/02/2026; cập nhật đồng bộ thuyết minh, bảng biểu, bản vẽ và tiến độ thực hiện.

Đối với dự toán khảo sát, lập bản đồ địa hình, đề nghị kiểm tra yêu cầu kỹ thuật, phạm vi, khối lượng, định mức, đơn giá và báo giá, nhất là các khoản mua, xử lý ảnh vệ tinh và khảo sát bổ sung. Trường hợp cần thiết, tổ chức thẩm tra dự toán, bổ sung chi phí thực hiện theo quy định, bảo đảm không trùng lặp với các khoản chi phí đã tính.

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

(Gửi kèm theo hồ sơ Nhiệm vụ và dự toán Quy hoạch chung xã Châu 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 HĐTĐ;
- Các Sở: NV; DT&TG;
- Lãnh đạo Sở;
- Lưu: VT, QHKT(LTC).

KT. GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC

CỘNG HÒA X.H.C.N VIỆT NAM
SỞ XÂY DỰNG
TỈNH LẠNG SƠN

Nguyễn Duy Đông