

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

BÁO CÁO

**ĐIỀU CHỈNH CỤC BỘ QUY HOẠCH CHUNG XÂY DỰNG
XÃ NHẬT TIẾN, HUYỆN HỮU LŨNG, TỈNH LẠNG SƠN
GIAI ĐOẠN 2021 – 2030**

Vân Nham – Năm 2026

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

BÁO CÁO

**ĐIỀU CHỈNH CỤC BỘ QUY HOẠCH CHUNG XÂY DỰNG
XÃ NHẬT TIẾN, HUYỆN HỮU LŨNG, TỈNH LẠNG SƠN
GIAI ĐOẠN 2021 - 2030**

CƠ QUAN PHÊ DUYỆT

CƠ QUAN THẨM ĐỊNH, TRÌNH
DUYỆT

CƠ QUAN TỔ CHỨC LẬP QUY HOẠCH

ĐƠN VỊ TƯ VẤN LẬP QUY HOẠCH

MỤC LỤC

MỤC LỤC	i
I. Lý do sự cần thiết, và mục tiêu điều chỉnh cục bộ quy hoạch	1
1.1. Lý do, sự cần thiết.....	1
1.2. Căn cứ pháp lý.....	2
1.3. Mục tiêu.....	3
II. Hiện trạng khu vực điều chỉnh chỉnh cục bộ quy hoạch	3
2.1. Hiện trạng sử dụng đất năm 2024 xã Nhật Tiến (trước khi sáp nhập).....	3
2.2. Phạm vi, quy mô khu vực điều chỉnh cục bộ quy hoạch	5
2.3. Hiện trạng khu vực điều chỉnh cục bộ quy hoạch.....	6
III. Nội dung điều chỉnh cục bộ quy hoạch	6
3.1. Điều chỉnh bổ sung đất giao thông thuộc Dự án Cầu Góc Hồng (Tân Minh-Tân Nhiên).....	6
3.2. Điều chỉnh bổ sung diện tích đất nông nghiệp khác cho dự án khu chăn nuôi tập trung.....	7
IV. Tính liên tục, đồng bộ của toàn bộ quy hoạch chung xã và hiệu quả kinh tế - xã hội của việc điều chỉnh cục bộ quy hoạch	8
4.1. Phân tích, làm rõ tính liên tục, đồng bộ của toàn bộ quy hoạch.....	8
4.2. Hiệu quả kinh tế - xã hội của việc điều chỉnh cục bộ quy hoạch	9
V. Xác định các chỉ tiêu kinh tế - kỹ thuật sau khi điều chỉnh cục bộ quy hoạch	10
5.1. Chỉ tiêu sử dụng đất sau điều chỉnh cục bộ quy hoạch.....	10
5.2. Chỉ tiêu kinh tế - kỹ thuật.....	11
5.3. Chỉ tiêu hạ tầng xã hội.....	11
5.4. Chỉ tiêu hạ tầng kỹ thuật	11
VI. Đánh giá tác động của việc điều chỉnh cục bộ đến việc triển khai thực hiện quy hoạch đã được phê duyệt	12
VII. Đề xuất biện pháp khắc phục các vấn đề mới nảy sinh do điều chỉnh cục bộ	13
VIII. Kết luận, kiến nghị	14
8.1. Kết luận	14
8.2. Kiến nghị.....	14
Phụ lục:	15

I. Lý do sự cần thiết, và mục tiêu điều chỉnh cục bộ quy hoạch

1.1. Lý do, sự cần thiết

Xã Vân Nham được thành lập theo 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 trên cơ sở sáp nhập toàn bộ diện tích tự nhiên và dân số của 02 xã Nhật Tiến và Vân Nham thuộc huyện Hữu Lũng cũ.

Trong quá trình triển khai thực hiện Quy hoạch chung xây dựng xã Nhật Tiến, huyện Hữu Lũng, tỉnh Lạng Sơn giai đoạn 2021-2030, phát sinh điều chỉnh phù hợp với nhu cầu sử dụng đất thực tế và yêu cầu triển khai các dự án, nhiệm vụ đã được cấp có thẩm quyền chấp thuận. Việc điều chỉnh quy hoạch là cần thiết nhằm bảo đảm tính thống nhất, đồng bộ giữa quy hoạch và quá trình tổ chức thực hiện trên địa bàn xã. Do vậy cần thiết phải điều chỉnh quy hoạch để phù hợp với định hướng đầu tư và yêu cầu triển khai ngay.

Cụ thể, Cầu Gốc Hồng (Tân Minh - Tân Nhiên) thuộc khu Tân Minh - Tân Nhiên, xã Vân Nham là vùng có dân cư tập trung và sản lượng cây ăn quả lớn như Táo, Bưởi, Na,... Tuy nhiên, việc đi lại và vận chuyển nông sản hiện nay phụ thuộc hoàn toàn vào đường tràn qua sông Thương được xây dựng từ năm 1967 hiện tại có bề rộng nhỏ, thường xuyên bị ngập vào mùa mưa, tiềm ẩn nguy cơ mất an toàn giao thông và gây gián đoạn lưu thông hàng hóa, đặc biệt trong mùa thu hoạch. Tình trạng trên làm hạn chế khả năng kết nối giao thông giữa hai bờ sông, ảnh hưởng trực tiếp đến phát triển sản xuất, tiêu thụ nông sản và đời sống nhân dân. Vì vậy, việc đầu tư xây dựng cầu Gốc Hồng (Tân Minh - Tân Nhiên) là cần thiết và cấp bách, nhằm bảo đảm giao thông an toàn, thông suốt quanh năm, từng bước hoàn thiện hạ tầng giao thông khu vực, thúc đẩy phát triển kinh tế - xã hội và bảo đảm an ninh, trật tự trên địa bàn.

Bên cạnh đó, Dự án khu chăn nuôi tập trung được xem như một yếu tố quan trọng trong việc phát triển nông nghiệp hiện đại, giúp tối ưu hóa quy trình sản xuất và nâng cao năng suất, việc tập trung các hoạt động chăn nuôi vào một khu vực nhất định không chỉ giúp quản lý dễ dàng hơn mà còn giảm thiểu tác động tiêu cực đến môi trường.

Từ những cơ sở trên, việc lập Điều chỉnh cục bộ quy hoạch chung xây dựng xã Nhật Tiến, huyện Hữu Lũng, tỉnh Lạng Sơn giai đoạn 2021-2030 là cần thiết, nhằm khai thác hiệu quả quỹ đất, tạo điều kiện thuận lợi cho đầu tư xây dựng, thúc đẩy phát triển kinh tế – xã hội địa phương, đồng thời đảm bảo phù hợp với các quy định pháp luật hiện hành.

1.2. Căn cứ pháp lý

- Luật Tổ chức chính quyền địa phương số 72/2025/QH15, ngày 16/6/2025;
- Luật Quy hoạch số 35/2018/QH14 ngày 20/11/2018 về sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 Luật có liên quan đến quy hoạch;
- Luật Xây dựng số 50/2014/QH13 ngày 18/6/2014;
- Luật Quy hoạch Đô thị và Nông thôn ngày 26/11/2024; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn ngày 11/12/2025;
- 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;
- Quyết định số 513/QĐ-TTg ngày 02/5/2012 của Thủ tướng Chính phủ về việc phê duyệt dự án “Hoàn thiện, hiện đại hóa hồ sơ, bản đồ địa giới hành chính và xây dựng cơ sở dữ liệu về địa giới hành chính”;
- 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 16/2025/TT-BXD, ngày 30/6/2025, của Bộ Xây dựng về việc 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 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 trưởng Bộ Xây dựng quy định chi tiết một số điều của Luật quy hoạch đô thị và nông thôn;

- Quyết định số 75/2025/QĐ-UBND ngày 24/9/2025 của UBND tỉnh Lạng Sơn về 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 trên địa bàn tỉnh Lạng Sơn;

- Quyết định số 5855/QĐ-UBND ngày 01/12/2023 của UBND huyện Hữu Lũng phê duyệt đồ án Quy hoạch chung xây dựng xã Nhật Tiến, huyện Hữu Lũng, tỉnh Lạng Sơn giai đoạn 2021-2030;

- Căn cứ nhu cầu thực tế tại địa phương.

1.3. Mục tiêu

Mục tiêu điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chung xây dựng xã Nhật Tiến, huyện Hữu Lũng, tỉnh Lạng Sơn giai đoạn 2021-2030 nhằm:

- Rà soát, bổ sung, cập nhật, điều chỉnh ranh giới và vị trí một số công trình, dự án cho phù hợp với điều kiện thực tế triển khai.

- Việc điều chỉnh bảo đảm tính kế thừa, không làm thay đổi định hướng phát triển chung của quy hoạch đã được phê duyệt; đồng thời nâng cao hiệu quả quản lý không gian, sử dụng đất, đáp ứng yêu cầu đầu tư xây dựng, phát triển kinh tế - xã hội, quốc phòng - an ninh và bảo vệ môi trường của địa phương trong giai đoạn tới.

- Tạo cơ sở pháp lý cho việc lập dự án đầu tư xây dựng theo quy định pháp luật.

II. Hiện trạng khu vực điều chỉnh chỉnh cục bộ quy hoạch

2.1. Hiện trạng sử dụng đất năm 2024 xã Nhật Tiến (trước khi sáp nhập)

Số liệu hiện trạng sử dụng đất năm 2024 xã Nhật Tiến (trước khi sáp nhập) được thu thập tổng hợp từ hồ sơ kiểm kê đất đai năm 2024 xã Nhật Tiến, huyện Hữu Lũng (cũ). Theo đó, tổng diện tích tự nhiên của xã tăng 23,18 ha do điều chỉnh địa giới hành chính xã theo Quyết định số 513/QĐ-TTg ngày 02/5/2012 của Thủ tướng Chính phủ về việc phê duyệt dự án “Hoàn thiện, hiện đại hóa hồ sơ,

bản đồ địa giới hành chính và xây dựng cơ sở dữ liệu về địa giới hành chính”; Công văn số 2168/BNNMT-QLĐĐ ngày 19/5/2025 của Bộ Nông nghiệp và Môi trường về thực hiện kiểm kê đất đai năm 2024. Hiện trạng sử dụng đất năm 2024 trên địa bàn xã như sau:

Bảng 01: Hiện trạng sử dụng đất bản 2024 xã Nhật Tiến

Số TT	Chỉ tiêu sử dụng đất	Hiện trạng SDD năm 2024	
		Diện tích (ha)	Cơ cấu (%)
(1)	(2)	(3)	(4)
	Tổng diện tích tự nhiên	1.988,56	100,00
1	Đất nông nghiệp	1.572,95	79,10
1.1	Đất sản xuất nông nghiệp	703,39	35,37
1.2	Đất lâm nghiệp	853,24	42,91
1.3	Đất nuôi trồng thủy sản	16,32	0,82
1.4	Đất làm muối		
1.5	Đất nông nghiệp khác		
2	Đất xây dựng	110,83	5,57
2.1	Đất ở	50,35	2,53
2.2	Đất công cộng	2,80	0,14
2.3	Đất cây xanh, thể dục, thể thao	1,20	0,06
2.4	Đất tôn giáo, danh lam thắng cảnh, di tích, đình đền	0,50	0,02
2.5	Đất công nghiệp, tiểu thủ công nghiệp và làng nghề	2,65	0,13
2.6	Đất khoáng sản và sản xuất vật liệu xây dựng	1,91	0,10
2.7	Đất xây dựng các chức năng khác	0,64	0,03
2.8	Đất hạ tầng kỹ thuật	43,28	2,18
2.8.1	Đất giao thông	41,60	2,09
2.8.2	Đất xử lý chất thải rắn		
2.8.3	Đất nghĩa trang, nghĩa địa	1,58	0,08
2.8.4	Đất hạ tầng kỹ thuật khác	0,09	0,00
2.9	Đất hạ tầng phục vụ sản xuất	7,40	0,37
2.10	Đất quốc phòng, an ninh	0,12	0,01

Số TT	Chỉ tiêu sử dụng đất	Hiện trạng SDD năm 2024	
		Diện tích (ha)	Cơ cấu (%)
3	Đất khác	304,77	15,33
3.1	Đất sông ngòi, kênh rạch, suối & mặt nước chuyên dùng	59,99	3,02
3.2	Đất chưa sử dụng	244,78	12,31

2.2. Phạm vi, quy mô khu vực điều chỉnh cục bộ quy hoạch

Khu vực lập Điều chỉnh cục bộ quy hoạch chung xây dựng xã Nhật Tiến, huyện Hữu Lũng, tỉnh Lạng Sơn giai đoạn 2021-2030 hiện nay thuộc địa bàn hành chính xã Vân Nham, tỉnh Lạng Sơn. Vị trí, quy mô khu vực điều chỉnh như sau:



- Quy mô điều chỉnh quy hoạch khoảng 30,37 ha.
- Vị trí khu vực điều chỉnh cục bộ:
 - + Dự án Cầu Góc Hồng (Tân Minh - Tân Nhiên) có quy mô 0,37 ha: Thuộc thôn Tân Minh và thôn Tân Nhiên, xã Nhật Tiến huyện Hữu Lũng, tỉnh Lạng Sơn (trước sáp nhập).
 - + Dự án khu chăn nuôi tập trung có quy mô 30,0 ha: Nằm tại thôn Tân Na, xã Nhật Tiến, huyện Hữu Lũng, tỉnh Lạng Sơn (trước sáp nhập).

2.3. Hiện trạng khu vực điều chỉnh cục bộ quy hoạch

- Hiện trạng sử dụng đất khu vực điều chỉnh điều chỉnh cục bộ như sau:
 - + Đất sản xuất nông nghiệp: 0,58 ha.
 - + Đất lâm nghiệp: 29,59 ha.
 - + Đất ở: 0,01 ha.
 - + Đất giao thông: 0,12 ha.
 - + Đất hạ tầng phục vụ sản xuất: 0,01 ha.
 - + Đất sông ngòi, kênh rạch, suối & mặt nước chuyên dùng: 0,06 ha.
- Hạ tầng kết nối: Có tuyến đường tỉnh ĐT.242 kết nối khu vực đồng thời các tuyến đường trục xã, trục thôn đảm bảo nhu cầu đi lại, vận chuyển của người dân.
- Về môi trường, khu vực điều chỉnh có điều kiện tự nhiên tương đối thuận lợi, thuận tiện cho việc đầu tư xây dựng hạ tầng.

Nhìn chung, khu vực lập điều chỉnh cục bộ có vị trí thuận lợi về giao thông, quỹ đất có thể khai thác để phù hợp yêu cầu thực hiện.

III. Nội dung điều chỉnh cục bộ quy hoạch

Nội dung Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chung xây dựng xã Nhật Tiến, huyện Hữu Lũng, tỉnh Lạng Sơn giai đoạn 2021-2030 gồm các nội dung sau:

3.1. Điều chỉnh bổ sung đất giao thông thuộc Dự án Cầu Góc Hồng (Tân Minh-Tân Nhiên)

- *Nội dung điều chỉnh:*
 - + Điều chỉnh bổ sung đất giao thông thuộc Dự án Cầu Góc Hồng (Tân Minh - Tân Nhiên) với diện tích 0,37 ha.

- Lý do điều chỉnh: Hiện nay Công trình có bề rộng nhỏ, thường xuyên bị ngập vào mùa mưa, tiềm ẩn nguy cơ mất an toàn giao thông và gây gián đoạn lưu thông hàng hóa, đặc biệt trong mùa thu hoạch. Tình trạng trên làm hạn chế khả năng kết nối giao thông giữa hai bờ sông, ảnh hưởng trực tiếp đến phát triển sản xuất, tiêu thụ nông sản và đời sống nhân dân.

- Mục tiêu của điều chỉnh: Nhằm bảo đảm giao thông an toàn, thông suốt quanh năm, từng bước hoàn thiện hạ tầng giao thông khu vực, thúc đẩy phát triển kinh tế - xã hội và bảo đảm an ninh, trật tự trên địa bàn.



3.2. Điều chỉnh bổ sung diện tích đất nông nghiệp khác cho dự án khu chăn nuôi tập trung

- Tổng diện tích bổ sung diện tích đất nông nghiệp khác cho dự án khu chăn nuôi tập trung là 30,0 ha. Diện tích này được lấy từ các loại đất: Đất sản xuất nông nghiệp, đất lâm nghiệp, đất ở, đất giao thông, đất hạ tầng phục vụ sản xuất. Việc bổ sung được thực hiện trên cơ sở rà soát quỹ đất hiện trạng, sử dụng đất tiết kiệm,

hiệu quả, không làm ảnh hưởng lớn đến cơ cấu sử dụng đất chung của địa phương, đồng thời đáp ứng yêu cầu phát triển kinh tế - xã hội trên địa bàn.

- Việc quy hoạch, bố trí quỹ đất cho dự án khu chăn nuôi tập trung được thực hiện theo hướng sử dụng đất tiết kiệm, hiệu quả, phù hợp điều kiện tự nhiên, địa hình và gắn với phát triển kinh tế - xã hội.



IV. Tính liên tục, đồng bộ của toàn bộ quy hoạch chung xã và hiệu quả kinh tế - xã hội của việc điều chỉnh cục bộ quy hoạch

4.1. Phân tích, làm rõ tính liên tục, đồng bộ của toàn bộ quy hoạch

Việc điều chỉnh cục bộ quy hoạch chung xã Nhật Tiến được thực hiện trong phạm vi hẹp. Nội dung điều chỉnh không làm thay đổi định hướng phát triển không gian tổng thể, cũng như không làm ảnh hưởng đến mạng lưới hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội đã được xác định trong đồ án Quy hoạch chung xây dựng xã Nhật Tiến, huyện Hữu Lũng, tỉnh Lạng Sơn giai đoạn 2021-2030.

Về tính liên tục, khu vực điều chỉnh vẫn được tổ chức trong tổng thể cấu trúc không gian của xã, đảm bảo kết nối hợp lý với các khu dân cư hiện hữu, công

trình công cộng và hệ thống hạ tầng kỹ thuật xung quanh. Hệ thống giao thông được giữ nguyên hướng tuyến chính, có thể kết nối thuận lợi với trục giao thông liên xã và đường trục trung tâm xã, không gây chia cắt không gian hay gián đoạn tổ chức sử dụng đất.

Về tính đồng bộ, việc bổ sung công trình, dự án quy hoạch được xác định trên cơ sở đồng bộ với các quy hoạch hạ tầng kỹ thuật khác như: cấp điện, cấp thoát nước, thông tin liên lạc, và hệ thống thoát nước mưa - nước thải của khu vực. Đồng thời, nội dung điều chỉnh cũng phù hợp với nhiệm vụ và giải pháp chủ yếu giai đoạn 2026-2030 tại Nghị quyết số 66/NQ-HĐND ngày 10/12/2025 của Hội đồng nhân dân tỉnh về kế hoạch phát triển kinh tế - xã hội 5 năm 2026-2030 tỉnh Lạng Sơn và phù hợp với tình hình phát triển kinh tế - xã hội của địa phương.

Ngoài ra, các khu đất được điều chỉnh và bổ sung đều nằm trong phạm vi quản lý, khai thác phù hợp với chức năng sử dụng đất đã xác định trong quy hoạch chung, bảo đảm sự phân bố hợp lý về không gian, chức năng sử dụng đất và hạ tầng kỹ thuật, không gây xung đột với các khu dân cư và công trình hạ tầng xã hội hiện hữu.

Như vậy, nội dung điều chỉnh cục bộ quy hoạch chung xã Nhật Tiến vẫn bảo đảm tính liên tục trong cấu trúc không gian, tính đồng bộ về tổ chức hạ tầng kỹ thuật và tính thống nhất với các định hướng phát triển kinh tế - xã hội và quốc phòng - an ninh của địa phương, đồng thời tạo điều kiện thuận lợi cho việc triển khai các dự án, đầu tư xây dựng công trình có ý nghĩa thiết thực đối với khu vực biên giới.

4.2. Hiệu quả kinh tế - xã hội của việc điều chỉnh cục bộ quy hoạch

Việc Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chung xây dựng xã Nhật Tiến, huyện Hữu Lũng, tỉnh Lạng Sơn giai đoạn 2021-2030 mang lại hiệu quả tích cực về kinh tế - xã hội, phù hợp với định hướng phát triển bền vững của địa phương, cụ thể như sau:

- Dự án Cầu Gốc Hồng (Tân Minh-Tân Nhiên) sau khi hoàn thành sẽ tăng cường kết nối khu vực Tân Minh – Tân Nhiên với tuyến ĐT.242, góp phần hoàn thiện mạng lưới hạ tầng giao thông trong khu vực. Công trình bảo đảm giao thông

thông suốt quanh năm, khắc phục tình trạng ách tắc do ngập đường tràn vào mùa mưa lũ, nâng cao an toàn đi lại và hiệu quả vận chuyển nông sản. Việc đầu tư xây dựng cầu sẽ tạo điều kiện thúc đẩy phát triển sản xuất, nâng cao thu nhập cho người dân, cải thiện chất lượng đời sống, tăng khả năng tiếp cận các dịch vụ giáo dục, y tế và văn hóa. Đồng thời, dự án góp phần bảo đảm trật tự an toàn giao thông, nâng cao năng lực ứng phó thiên tai, tăng cường quốc phòng - an ninh và giữ vững ổn định chính trị, trật tự an toàn xã hội trên địa bàn.

- Góp phần ổn định dân cư, điều chỉnh ranh giới lòng hồ và bổ sung quỹ đất giúp giảm thiểu xung đột đất đai, đảm bảo quyền lợi của các hộ dân liên quan, đồng thời bảo vệ cảnh quan, nguồn nước và môi trường sống xung quanh..

- Thông qua việc bố trí đất cho dự án khu chăn nuôi tập trung góp phần hỗ trợ phát triển kinh tế của khu vực.

- Tạo tiền đề quan trọng cho việc thực hiện các mục tiêu phát triển xã hội bền vững, gắn phát triển kinh tế với bảo đảm an sinh xã hội trên địa bàn xã.

V. Xác định các chỉ tiêu kinh tế - kỹ thuật sau khi điều chỉnh cục bộ quy hoạch

5.1. Chỉ tiêu sử dụng đất sau điều chỉnh cục bộ quy hoạch

Tổng diện tích tự nhiên xã Nhật Tiến đến năm 2030 là 1.988,56 ha giảm 23,18 ha so với quy hoạch chung xã đã được duyệt tại Quyết định số 5855/QĐ-UBND ngày 01/12/2023 của UBND huyện Hữu Lũng.

* Diện tích đất nông nghiệp là 1.552,26 ha giảm 23,35 ha so với quy hoạch chung xã đã được duyệt (1.575,61 ha). Trong đó:

- Diện tích đất sản xuất nông nghiệp là 686,06 ha giảm 0,58 ha so với quy hoạch chung xã đã được duyệt (686,64 ha);

- Diện tích đất lâm nghiệp là 820,68 ha giảm 52,77 ha so với quy hoạch chung xã đã được duyệt (873,45 ha).

- Diện tích đất nông nghiệp khác là 30,00 ha tăng 30,00 ha so với quy hoạch chung xã đã được duyệt (0,00 ha).

* Diện tích đất xây dựng là 131,81 ha tăng 0,23 ha so với quy hoạch chung xã đã được duyệt (131,58 ha). Trong đó:

- Diện tích đất ở là 63,09 ha giảm 0,01 ha so với quy hoạch chung xã đã được duyệt (63,10 ha);

- Diện tích đất hạ tầng kỹ thuật là 44,78 ha tăng 0,25 ha so với quy hoạch chung xã đã được duyệt (44,53 ha). Trong đó:

+Diện tích đất giao thông là 41,80 ha tăng 0,25 ha so với quy hoạch chung xã đã được duyệt (41,55 ha);

- Diện tích đất hạ tầng phục vụ sản xuất là 7,35 ha giảm 0,01 ha so với quy hoạch chung xã đã được duyệt (7,36 ha).

* Diện tích đất khác là 304,49 ha giảm 0,06 ha so với quy hoạch chung xã đã được duyệt (304,55 ha). Trong đó, Đất sông ngòi, kênh rạch, suối & mặt nước chuyên dùng là 61,08 ha giảm 0,06 ha so với quy hoạch chung xã đã được duyệt (61,14 ha).

* Các chỉ tiêu sử dụng đất còn lại giữ nguyên theo quy hoạch chung xã đã được duyệt.

(Có bảng chi tiết chỉ tiêu sử dụng đất tại phần phụ lục kèm theo)

5.2. Chỉ tiêu kinh tế - kỹ thuật

Giữ nguyên các chỉ tiêu đã được phê duyệt tại Quyết định số 5855/QĐ-UBND ngày 01/12/2023 của UBND huyện Hữu Lũng phê duyệt Quy hoạch chung xây dựng xã Nhật Tiến, huyện Hữu Lũng, tỉnh Lạng Sơn giai đoạn 2021-2030.

5.3. Chỉ tiêu hạ tầng xã hội

Chỉ tiêu hạ tầng xã hội giữ nguyên theo đồ án Quy hoạch chung xây dựng xã Nhật Tiến, huyện Hữu Lũng, tỉnh Lạng Sơn giai đoạn 2021-2030 đã được phê duyệt tại Quyết định số 5855/QĐ-UBND ngày 01/12/2023 của UBND huyện Hữu Lũng.

5.4. Chỉ tiêu hạ tầng kỹ thuật

- Điều chỉnh bổ sung chỉ tiêu hạ tầng kỹ thuật xây dựng Cầu Góc Hồng (Tân Minh-Tân Nhiên).

Các hạng mục hạ tầng kỹ thuật theo Cầu xây dựng bằng BTCT DUỖ và BTCT; Tiêu chuẩn thiết kế cầu TCVN 11823-2017; Tải trọng thiết kế: HL93; Bề rộng cầu dự kiến: $B_c=0,5+8+0,5=9,0m$; Đường dẫn hai bên đầu cầu được thiết kế

theo tiêu chuẩn đường cấp IV miền núi, có tốc độ thiết kế 40Km/h (TCVN 4054–2005); Chiều rộng nền đường: $B_n=6,5+2 \times 0,5=7,5m$.

- Các chỉ tiêu khác: hệ thống giao thông đối ngoại và đối nội; hệ thống thủy lợi, thoát nước mưa; chiếu sáng, thông tin liên lạc; cấp nước, thoát nước thải, quản lý chất thải rắn vệ sinh môi trường và nghĩa trang giữ nguyên theo đồ án Quy hoạch chung xây dựng xã Nhật Tiên, huyện Hữu Lũng, tỉnh Lạng Sơn giai đoạn 2021-2030 đã được phê duyệt tại Quyết định số 5855/QĐ-UBND ngày 01/12/2023 của UBND huyện Hữu Lũng.

VI. 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 xây dựng xã được thực hiện trên cơ sở yêu cầu thực tế của địa phương. Đây là các nội dung có ý nghĩa quan trọng trong phát triển hạ tầng giao thông, kết hợp phát triển kinh tế phù hợp với định hướng phát triển kinh tế - xã hội của xã.

Nội dung điều chỉnh cục bộ tập trung vào việc bổ sung quỹ đất xây dựng Cầu Góc Hồng (Tân Minh-Tân Nhiên) và bổ sung đất cho khu chăn nuôi tập trung. Việc điều chỉnh nhằm cập nhật, cụ thể hóa vị trí, quy mô và chỉ tiêu sử dụng đất phù hợp với yêu cầu đầu tư thực tế, không làm thay đổi định hướng phát triển không gian tổng thể, cơ cấu sử dụng đất và tính chất chung của đồ án quy hoạch chung đã được phê duyệt.

Về tác động, việc điều chỉnh cục bộ có ý nghĩa tích cực và cần thiết đối với quá trình triển khai thực hiện quy hoạch đã được phê duyệt, cụ thể:

- Bảo đảm tính đồng bộ, liên tục của quy hoạch: Các nội dung điều chỉnh được thực hiện trên cơ sở tuân thủ cấu trúc không gian và phân khu chức năng đã xác định trong quy hoạch chung; cầu Góc Hồng bố trí phù hợp, kết nối hợp lý với hệ thống hạ tầng kỹ thuật hiện có, không gây chia cắt không gian hay ảnh hưởng đến khu dân cư và các khu chức năng khác của xã.

- Tăng cường tính khả thi và hiệu quả thực hiện quy hoạch: nội dung điều chỉnh giúp tháo gỡ vướng mắc trong quá trình triển khai các dự án, bảo đảm sự phù hợp giữa quy hoạch xây dựng, quy hoạch sử dụng đất và yêu cầu đầu tư thực

tế, qua đó nâng cao hiệu quả quản lý và tổ chức thực hiện quy hoạch.

- Thúc đẩy phát triển kinh tế - xã hội của xã, góp phần phát triển hạ tầng giao thông, tăng nguồn thu ngân sách địa phương;

- Tác động tích cực đến việc huy động nguồn lực và thu hút đầu tư: việc cập nhật, điều chỉnh cục bộ quy hoạch phù hợp với chủ trương tạo cơ sở pháp lý rõ ràng cho việc bố trí vốn, phê duyệt dự án và triển khai thi công, đồng thời giúp địa phương tận dụng hiệu quả quỹ đất, tránh chồng chéo, trùng lặp giữa các quy hoạch.

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

Trong quá trình điều chỉnh cục bộ quy hoạch, một số vấn đề phát sinh mới có thể ảnh hưởng đến việc triển khai thực hiện quy hoạch hoặc đến đời sống dân cư trong khu vực. Để đảm bảo quy hoạch được thực hiện đồng bộ, hiệu quả và bền vững, cần đề xuất các biện pháp khắc phục cụ thể như sau:

- Về sử dụng đất và giải phóng mặt bằng:

- + rà soát lại hiện trạng sử dụng đất trong khu vực điều chỉnh để đảm bảo khai thác tối đa điều kiện tự nhiên, bảo đảm hạ tầng kỹ thuật có liên quan (điện, nước sạch, nước thải, giao thông, viễn thông...).

- + Xây dựng phương án thu hồi, bồi thường, công khai minh bạch, bảo đảm quyền lợi hợp pháp của người dân bị ảnh hưởng.

- Về hạ tầng kỹ thuật - hạ tầng xã hội liên quan:

- + Bổ sung, hoàn thiện hệ thống giao thông kết nối thuận lợi với khu vực xung quanh; đảm bảo an toàn giao thông cho người dân.

- + Kiểm tra, nâng cấp mạng lưới cấp điện, cấp nước, thoát nước, thông tin liên lạc và hệ thống phòng cháy chữa cháy, đảm bảo đáp ứng yêu cầu vận hành của công trình sau khi hoàn thành.

- Về môi trường và cảnh quan:

- + Tổ chức đánh giá tác động môi trường trong quá trình lập, thẩm định và triển khai dự án; có biện pháp xử lý nước thải, rác thải nhằm hạn chế ảnh hưởng đến khu dân cư.

- + Tăng cường trồng cây xanh, cải tạo cảnh quan, phù hợp với đặc thù khí

hậu và địa hình của khu vực.

- Về tổ chức quản lý và phối hợp thực hiện:

+ Giao cho UBND xã phối hợp với các Sở, Ngành lập kế hoạch triển khai cụ thể, đồng thời rà soát điều chỉnh các quy hoạch liên quan để đảm bảo tính thống nhất.

+ Phối hợp chặt chẽ với các cơ quan quản lý để bảo đảm công trình được triển khai đúng tiến độ, phù hợp với định hướng phát triển địa phương.

+ Tăng cường công tác thông tin, tuyên truyền để người dân hiểu rõ mục tiêu, ý nghĩa của việc điều chỉnh, tạo sự đồng thuận và ủng hộ trong quá trình triển khai.

- Về nguồn lực đầu tư và cơ chế hỗ trợ:

+ Đề xuất cơ chế ưu tiên bố trí vốn đầu tư công trung hạn giai đoạn 2026-2030 để sớm triển khai dự án, đồng thời khuyến khích xã hội hóa một số hạng mục phù hợp.

VIII. Kết luận, kiến nghị

8.1. Kết luận

Đồ án Điều chỉnh cục bộ quy hoạch chung xây dựng xã Nhật Tiến, huyện Hữu Lũng, tỉnh Lạng Sơn giai đoạn 2021-2030 đã được thực hiện trên cơ sở nghiên cứu tài liệu, số liệu thu thập, kết hợp với khảo sát hiện trạng và đánh giá chi tiết những yếu tố liên quan.

Đồ án điều chỉnh cục bộ về cơ bản tuân thủ các định hướng phát triển của quy hoạch chung xây dựng xã Nhật Tiến, huyện Hữu Lũng, tỉnh Lạng Sơn giai đoạn 2021-2030 phê duyệt tại Quyết định số 5855/QĐ-UBND ngày 01/12/2023 của UBND huyện Hữu Lũng. Các nội dung đề xuất điều chỉnh cục bộ nhằm bảo vệ và tăng giá trị sử dụng của đất đai, phù hợp với điều kiện hiện trạng phát triển và kinh tế xã hội của địa phương, các định hướng mới của tỉnh Lạng Sơn, góp phần hiện thực hóa quy hoạch chung đã được phê duyệt; tổ chức hệ thống cơ sở hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật phù hợp với đặc trưng địa hình, dân cư, kích bản phát triển kinh tế.

8.2. Kiến nghị

Phòng Kinh tế xã Vân Nham kính đề nghị UBND xã Vân Nham xem xét phê duyệt nội dung Đồ án Điều chỉnh cục bộ quy hoạch chung xây dựng xã Nhật Tiến, huyện Hữu Lũng, tỉnh Lạng Sơn giai đoạn 2021-2030.

Phụ lục:

Chỉ tiêu sử dụng đất trong phương án Điều chỉnh cục bộ quy hoạch chung xây dựng xã Nhật Tiến, huyện Hữu Lũng, tỉnh Lạng Sơn giai đoạn 2021 – 2030

Số TT	Chỉ tiêu sử dụng đất	Hiện trạng sử dụng đất năm 2024		Theo quyết định số 5855/QĐ-UBND ngày 01/12/2023		Phương án điều chỉnh cục bộ		So sánh chỉ tiêu năm 2030 tăng (+); giảm (-)
				Năm 2030		Năm 2030		
		Diện tích (ha)	Cơ cấu (%)	Diện tích (ha)	Cơ cấu (%)	Diện tích (ha)	Cơ cấu (%)	
(1)	(2)	(3)	(4)					
	Tổng diện tích tự nhiên	1.988,56	100,00	2.011,74	100,00	1.988,56	100,00	-23,18
1	Đất nông nghiệp	1.572,95	79,10	1.575,61	78,32	1.552,26	78,06	-23,35
1.1	Đất sản xuất nông nghiệp	703,39	35,37	686,64	34,13	686,06	34,50	-0,58
1.2	Đất lâm nghiệp	853,24	42,91	873,45	43,42	820,68	41,27	-52,77
1.3	Đất nuôi trồng thủy sản	16,32	0,82	15,52	0,77	15,52	0,78	
1.4	Đất làm muối							
1.5	Đất nông nghiệp khác					30,00	1,51	30,00
2	Đất xây dựng	110,83	5,57	131,58	6,54	131,81	6,63	0,23
2.1	Đất ở	50,35	2,53	63,10	3,14	63,09	3,17	-0,01
2.2	Đất công cộng	2,80	0,14	3,22	0,16	3,22	0,16	
2.3	Đất cây xanh, thể dục, thể thao	1,20	0,06	2,38	0,12	2,38	0,12	
2.4	Đất tôn giáo, danh lam thắng cảnh, di tích, đình đền	0,50	0,02	0,49	0,02	0,49	0,02	
2.5	Đất công nghiệp, tiểu thủ công nghiệp và làng nghề	2,65	0,13	3,15	0,16	3,15	0,16	

Số TT	Chỉ tiêu sử dụng đất	Hiện trạng sử dụng đất năm 2024		Theo quyết định số 5855/QĐ-UBND ngày 01/12/2023		Phương án điều chỉnh cục bộ		So sánh chỉ tiêu năm 2030 tăng (+); giảm (-)
				Năm 2030		Năm 2030		
		Diện tích (ha)	Cơ cấu (%)	Diện tích (ha)	Cơ cấu (%)	Diện tích (ha)	Cơ cấu (%)	
2.6	Đất khoáng sản và sản xuất vật liệu xây dựng	1,91	0,10	6,33	0,31	6,33	0,32	
2.7	Đất xây dựng các chức năng khác	0,64	0,03	0,88	0,04	0,88	0,04	
2.8	Đất hạ tầng kỹ thuật	43,28	2,18	44,53	2,21	44,78	2,25	0,25
2.8.1	<i>Đất giao thông</i>	<i>41,60</i>	<i>2,09</i>	<i>41,55</i>	<i>2,07</i>	<i>41,80</i>	<i>2,10</i>	0,25
2.8.2	<i>Đất xử lý chất thải rắn</i>							
2.8.3	<i>Đất nghĩa trang, nghĩa địa</i>	<i>1,58</i>	<i>0,08</i>	<i>2,93</i>	<i>0,15</i>	<i>2,93</i>	<i>0,15</i>	
2.8.4	<i>Đất hạ tầng kỹ thuật khác</i>	<i>0,09</i>	<i>0,00</i>	<i>0,05</i>	<i>0,00</i>	<i>0,05</i>	<i>0,00</i>	
2.9	Đất hạ tầng phục vụ sản xuất	7,40	0,37	7,36	0,37	7,35	0,37	-0,01
2.10	Đất quốc phòng, an ninh	0,12	0,01	0,14	0,01	0,14	0,01	
3	Đất khác	304,77	15,33	304,55	15,14	304,49	15,31	-0,06
3.1	Đất sông ngòi, kênh rạch, suối & mặt nước chuyên dùng	59,99	3,02	61,14	3,04	61,08	3,07	-0,06
3.2	Đất chưa sử dụng	244,78	12,31	243,41	12,10	243,41	12,24	

BẢN VẼ KÈM THEO