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

BÁO CÁO ĐIỀU CHỈNH CỤC BỘ
Quy hoạch chung xây dựng xã Gia Lộc, huyện Chi Lăng, tỉnh Lạng Sơn, giai đoạn 2021-2030 (trước sắp xếp ĐVHC)

1. Tên đồ án: Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chung xây dựng xã Gia Lộc, huyện Chi Lăng, tỉnh Lạng Sơn giai đoạn 2021-2030 (trước sắp xếp ĐVHC).

2. Địa điểm: thôn Làng Giang, xã Gia Lộc, huyện Chi Lăng, tỉnh Lạng Sơn Lăng (nay là thôn Gia Lộc, xã Bằng Mạc), tỉnh Lạng Sơn.

3. Căn cứ, lý do lập điều chỉnh cục bộ quy hoạch:

3.1. Các căn cứ chính:

- Luật Đất đai số 31/2024/QH15 ngày 18/01/2024;

- 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;

- Luật số 144/2025/QH15 của Quốc hội sửa đổi, bổ sung một số điều của luật quy hoạch đô thị và nông thôn;

- Nghị Quyết số 1672/NQ-UBTVQH 15 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;

- 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 11/2021/TT-BXD ngày 31/8/2021 của Bộ Xây dựng Hướng dẫn một số nội dung xác định và quản lý chi phí đầu tư xây dựng;

- Thông tư số 004 /2025/TT-BNV ngày 07/5/2025 của Bộ Nội vụ Quy định mức lương của chuyên gia tư vấn trong nước làm cơ sở cho việc xác định giá gói thầu;

- 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 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 Xây dựng 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;

- Quyết định số 75/2025/QĐ-UBND ngày 24/09/2025 của UBND tỉnh Lạng Sơn, Quyết định phê duyệt 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 263/QĐ-UBND ngày 07/02/2026 của UBND tỉnh Lạng Sơn Ban hành danh mục Quyết định của UBND tỉnh Lạng Sơn quy định chi tiết các Luật, Nghị quyết được Quốc hội khóa XV thông qua tại kỳ họp thứ 10;

- Quyết định số: 1334/QĐ-UBND ngày 06/07/2021 của UBND tỉnh Lạng Sơn về việc phê duyệt kế hoạch sử dụng đất đến 2030 huyện Chi Lăng, tỉnh Lạng Sơn;

- Quyết định số 4984 /QĐ-UBND ngày 20/12/2022 của UBND huyện Chi Lăng phê duyệt đồ án Điều chỉnh Quy hoạch chung xây dựng xã Gia Lộc, huyện Chi Lăng, tỉnh Lạng Sơn giai đoạn 2021-2030;

- Quyết định số 18/QĐ-TTg ngày 14/02/2026 của Thủ tướng Chính phủ về việc phê duyệt Đề án xây dựng Trụ sở làm việc Công an cấp xã đáp ứng yêu cầu, nhiệm vụ trong tình hình mới;

- Kế hoạch số 147 /KH-BCA-H01 ngày 05/3/2026 của Bộ Công an về triển khai thực hiện Đề án xây dựng Trụ sở làm việc Công an cấp xã đáp ứng yêu cầu, nhiệm vụ trong tình hình mới;

- Công văn số 799 /BCA-H01 ngày 05/3/2026 của Bộ Công an về việc triển khai Đề án xây dựng Trụ sở làm việc Công an cấp xã đáp ứng yêu cầu, nhiệm vụ trong tình hình mới;

- Công văn số 230 /UBND-KT ngày 25/5/2026 của UBND xã Bằng Mạc Về việc Rà soát lựa chọn đất quy hoạch đất xây dựng trụ sở làm việc Công an xã.

3.2. Lý do lập điều chỉnh cục bộ quy hoạch chung xây dựng.

- Thực hiện Quyết định số 18/QĐ-TTg ngày 14/02/2026 của Thủ tướng Chính phủ về việc phê duyệt Đề án xây dựng Trụ sở làm việc Công an cấp xã; Kế hoạch số 147 /KH-BCA-H01 ngày 05/3/2026 của Bộ Công an về triển khai thực hiện Đề án xây dựng Trụ sở làm việc Công an cấp xã; Công văn số 799 /BCA-H01 ngày

05/3/2026 của Bộ Công an về việc triển khai Đề án xây dựng Trụ sở làm việc Công an cấp xã đáp ứng yêu cầu, nhiệm vụ trong tình hình mới;

- Xã Bằng Mạc được sáp nhập nguyên trạng 4 đơn vị hành chính gồm: xã Thượng Cường, xã Bằng Hữu, xã Gia Lộc và xã Bằng Mạc, hiện nay trụ sở làm việc Công an xã đang làm việc theo quy mô đơn vị *(trước sáp nhập đơn vị hành chính tỉnh)* quy mô công trình và đất xây dựng nhỏ hẹp không còn phù hợp với yêu cầu, nhiệm vụ trong tình hình mới sau sáp nhập đơn vị hành chính.

- Ngày 24/5/2026 Công an tỉnh Lạng Sơn tổ chức buổi làm việc với Đảng ủy, UBND xã xem xét quy hoạch vị trí đất xây dựng trụ sở làm việc Công an xã. Đảng ủy, UBND xã đã giới thiệu địa điểm đầu tư xây dựng trụ sở Công an xã tại thôn Làng Giang xã Gia Lộc. Đồ án điều chỉnh Quy hoạch chung xây dựng xã Gia Lộc được phê duyệt tại Quyết định số 4984 /QĐ-UBND ngày 20/12/2022 của UBND huyện Chi Lăng địa điểm dự kiến xây dựng trụ sở làm việc Công an xã được quy hoạch là đất ở dọc tuyến QL279, đường xã và đất trồng trọt khác. Việc điều chỉnh cục bộ quy hoạch chung xây dựng xã là cần thiết đảm bảo theo quy định của Luật Quy hoạch, tạo điều kiện thuận lợi cho việc lập Dự án đầu tư xây dựng công trình.

4. Mục tiêu điều chỉnh cục bộ:

- Thực hiện Quyết định số 18/QĐ-TTg ngày 14/02/2026 của Thủ tướng Chính phủ về việc phê duyệt Đề án xây dựng Trụ sở làm việc Công an cấp xã đáp ứng yêu cầu, nhiệm vụ trong tình hình mới; Kế hoạch số 147 /KH-BCA-H01 ngày 05/3/2026 của Bộ Công an về triển khai thực hiện Đề án xây dựng Trụ sở làm việc Công an cấp xã đáp ứng yêu cầu, nhiệm vụ trong tình hình mới; Công văn số 799 /BCA-H01 ngày 05/3/2026 của Bộ Công an về việc triển khai Đề án xây dựng Trụ sở làm việc Công an cấp xã đáp ứng yêu cầu, nhiệm vụ trong tình hình mới;

- Khu đất đảm bảo quy mô đầu tư xây dựng Trụ sở làm việc Công an cấp xã theo Đề án được phê duyệt tại Quyết định số 18/QĐ-TTg ngày 14/02/2026 của Thủ tướng Chính phủ;

- Tạo cơ sở pháp lý cho việc lập dự án đầu tư xây dựng, làm căn cứ chỉ đạo và quản lý quy hoạch xây dựng trên địa bàn xã theo pháp luật.

5. Hướng Điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng.

- Hướng lập Điều chỉnh cục bộ quy hoạch chung xây dựng xã trên cơ sở định hướng đồ án Điều chỉnh Quy hoạch chung xây dựng xã Gia Lộc, huyện Chi Lăng giai đoạn 2021-2030 được phê duyệt tại Quyết định số 4984/QĐ-UBND ngày 20/12/2022 của UBND huyện Chi Lăng.

- Điều chỉnh đất ở (theo quy hoạch); đất trồng trọt khác trong ranh giới sang đất an ninh quốc phòng đảm bảo quy mô đầu tư xây dựng trụ sở làm việc Công an xã đáp ứng yêu cầu, nhiệm vụ trong tình hình mới.

6. Vị trí, ranh giới quy mô khu vực điều chỉnh:

- Vị trí và ranh giới quy hoạch: Khu đất dự kiến xây dựng trụ sở làm việc Công an xã Bằng Mạc tại thôn Làng Giang xã Gia Lộc, huyện Chi Lăng (nay là thôn Gia Lộc, xã Bằng Mạc), tỉnh Lạng Sơn, địa điểm tại khu đất ở (theo quy hoạch) và đất trồng trọt khác, giáp hành lang QL279 và đường xã được giới hạn như sau:

+ Phía Đông giáp núi đá, đất trồng trọt khác

+ Phía Tây giáp hành lang QL279

+ Phía Nam giáp đất ở (theo quy hoạch) và đất trồng trọt khác

+ Phía Bắc giáp đất ở (theo quy hoạch) và đất trồng trọt khác

- Quy mô diện tích khoảng 1,08 ha (theo ranh giới xã cấp).

7. Báo cáo rà soát Quy hoạch chung xã.

7.1. Rà soát quy hoạch chung xây dựng xã giai đoạn 2021-2030:

- Trên cơ sở Quy hoạch chung xây dựng xã Gia Lộc, huyện Chi Lăng, tỉnh Lạng Sơn giai đoạn 2021-2030 đã được UBND huyện phê duyệt tại Quyết định số số 4984 /QĐ-UBND ngày 20/12/2022, điều chỉnh một phần diện tích đất ở dọc tuyến QL279, đường xã và đất trồng trọt khác trong ranh giới sang đất an ninh quốc phòng đảm bảo quy mô xây dựng trụ sở Công an xã.

- Về Phạm vi nghiên cứu, ranh giới đồ án, quy mô lập đồ án, tính chất, định hướng phát triển không gian được phê duyệt tại Quyết định số 4984 /QĐ-UBND ngày 20/12/2022 của UBND huyện không thay đổi.

7.2. Rà soát các đồ án, dự án trên địa bàn xã:

Do mới sáp nhập đơn vị hành chính tỉnh theo Nghị Quyết số 1672/NQ-UBTVQH 15 ngày 16/6/2025 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội nên trên địa bàn xã hiện chưa có các đồ án và dự án nào giáp với địa điểm dự kiến xây dựng trụ sở làm việc Công an xã.

**** Nhận xét đánh giá:***

- Về phân khu chức năng: cơ bản tuân thủ chức năng toàn khu theo quy hoạch chung đã được phê duyệt. Các điều chỉnh chính xác hoá về ranh giới lập quy hoạch.

- Về cấu trúc không gian: so với Quy hoạch chung đã được phê duyệt, đề xuất xây dựng trụ sở làm việc Công an xã cơ bản giữ nguyên cấu trúc không gian, các chỉ tiêu KTKT.

- Về quản lý: Dự án đang trong giai đoạn triển khai, phù hợp với định hướng Quy hoạch tỉnh Lạng Sơn thời kỳ 2021-2030 và tầm nhìn đến năm 2050.

7.3. Xác định các nội dung cần nghiên cứu điều chỉnh cục bộ:

- Quan điểm: Điều chỉnh sử dụng đất nhằm tạo điều kiện thuận lợi cho việc triển khai dự án đầu tư xây dựng dựng trụ sở làm việc Công an xã đáp ứng yêu cầu, nhiệm vụ trong tình hình mới song không làm thay đổi cấu trúc, định hướng của đồ án Quy hoạch chung đã được phê duyệt.

- Điều chỉnh một phần diện tích đất ở dọc tuyến QL279, đường xã và đất trồng trọt khác trong ranh giới sang đất an ninh quốc phòng phục vụ cho các thủ tục về đất đai và lập dự án đầu tư xây dựng công trình.

8. Nội dung điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chung xây dựng xã:

a) Vị trí địa điểm: Tại khu đất ở (theo quy hoạch) giáp QL279, đường xã và đất trồng trọt khác thôn Làng Giang xã Gia Lộc, huyện Chi Lăng (nay là thôn Gia Lộc, xã Bằng Mạc), tỉnh Lạng Sơn.

b) Lý do điều chỉnh:

- Điều chỉnh chức năng sử dụng đất đảm bảo quy mô phục vụ cho việc đầu tư xây dựng trụ sở làm việc Công an xã.

c) quy mô:

- Quy mô nghiên cứu: 2,0 ha
- Quy mô điều chỉnh: 1,08 ha

d) Nội dung điều chỉnh sử dụng đất:

- Điều chỉnh 0,64 ha đất ở (theo quy hoạch) sang đất an ninh quốc phòng.
- Điều chỉnh 0,4 ha đất trồng trọt khác sang đất an ninh quốc phòng.

BẢNG SO SÁNH SỬ DỤNG ĐẤT TRƯỚC VÀ SAU ĐIỀU CHỈNH CỤC BỘ

Theo quy hoạch đã được phê duyệt				**Sau điều chỉnh quy hoạch**		Tăng (+) Giảm (-)
STT	Chức năng sử dụng đất	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)	Diện tích (ha)
1	Đất an ninh quốc phòng			1,04	95,4	+1,04
2	Đất ở mới (theo QH)	0,64	59,3	0		-0,64
3	Đất trồng trọt khác	0,40	36,6	0		-1,40
6	Đất hành lang QL279	0,04	4,2	0.04	4,6	+0,04
	Cộng	1,08	100,0	1,08	100,0	

(Kèm theo bản vẽ Sơ đồ vị trí điều chỉnh cục bộ; Bản đồ quy hoạch sử dụng đất, trước điều chỉnh và sau khi điều chỉnh).

9. Đánh giá sự phù hợp của quy hoạch xây dựng so với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất của huyện đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt, những tác động của việc điều chỉnh cục bộ đến việc triển khai thực hiện quy hoạch đã được phê duyệt.

- Sự phù hợp: quy hoạch xây dựng và quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất của huyện được lập trên bản đồ số hệ tọa độ quốc gia VN 2.000, đảm bảo tính thống nhất, đồng bộ giữa các đồ án quy hoạch, đồ án điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chung xây dựng được phê duyệt sẽ được cập nhật vào quy hoạch chung xã sau sáp nhập, Quy hoạch sử dụng đất của xã trong kỳ tới.

- Tác động của việc điều chỉnh cục bộ đến việc triển khai thực hiện quy hoạch; tạo điều kiện pháp lý cho việc lập dự án đầu tư xây dựng trụ sở làm việc Công an xã Bằng Mạc, tỉnh Lạng Sơn đáp ứng yêu cầu, nhiệm vụ trong tình hình mới;

10. Các nội dung khác tại Quyết định số 4984 /QĐ-UBND ngày 20/12/2022 của UBND huyện Chi Lăng không thay đổi.

11. Tiến độ thực hiện:

- Thực hiện lập Điều chỉnh cục bộ tháng 7 năm 2026.
- Thẩm định, phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch tháng 10 năm 2026
- Công bố công khai đồ án quy hoạch theo quy định.

12. Kết luận, kiến nghị:

Trên đây là toàn bộ nội dung đồ án Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chung xây dựng xã Gia Lộc, huyện Chi Lăng, tỉnh Lạng Sơn giai đoạn 2021-2030 (trước sắp xếp ĐVHC). Để có cơ sở pháp lý cho việc quản lý quy hoạch, lập dự án đầu tư xây dựng trụ sở làm việc Công an xã Bằng Mạc. Đề nghị Phòng Kinh tế xã xem xét, thẩm định, trình UBND xã phê duyệt theo quy định./.