

Số: 173/QĐ-UBND

Cao Lộc, ngày 26 tháng 3 năm 2026

QUYẾT ĐỊNH

**Phê duyệt Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chung xây dựng xã Lộc Yên,
huyện Cao Lộc, tỉnh Lạng Sơn, giai đoạn 2021-2030, tỷ lệ 1/10.000
(trước sắp xếp ĐVHC)**

Mã số thông tin quy hoạch:.....

ỦY BAN NHÂN DÂN XÃ CAO LỘC

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương số 72/2025/QH15 ngày 16/6/2025;

Căn cứ Luật Đất đai số 31/2024/QH15 ngày 18/01/2024; Luật Quy hoạch số 112/2025/QH15 ngày 10/12/2025;

Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn số 47/2024/QH15 ngày 26/11/2024; 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 tháng 7 năm 2025 của Chính phủ 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 về 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;

Căn cứ Nghị định số 145/2025/NĐ-CP ngày 12/6/2025 của Chính phủ quy định về phân định thẩm quyền của chính địa phương 2 cấp, phân quyền, phân cấp trong lĩnh vực quy hoạch đô thị và nông thôn; Nghị định 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;

Căn cứ Thông tư số 01/2021/TT-BXD ngày 19/5/2021 của Bộ Xây dựng về ban hành QCVN 01:2021/BXD quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Quy hoạch xây dựng; 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;

Căn cứ Công văn số 4408 /BGDĐT-KHTC ngày 29/7/2025 của Bộ Giáo dục và Đào tạo Về việc đề xuất danh mục xây dựng trường phổ thông dân tộc nội trú liên cấp tiểu học - trung học cơ sở tại các xã biên giới đất liền;

Căn cứ Công văn số 1690 /UBND-KVVX ngày 06/8/2025 của UBND tỉnh Lạng Sơn Về việc đề xuất danh mục xây dựng trường PT nội trú liên cấp tiểu học - trung học cơ sở tại các xã biên giới đất liền;

Căn cứ Thông báo số 7175-TB/VPTU ngày 13/8/2025 của Tỉnh Ủy Lạng Sơn Kết luận của Ban Thường vụ Tỉnh Ủy về tờ trình số 166a-TTr/ĐU, ngày 07/8/2025 của Đảng ủy Ủy ban nhân dân dân tỉnh;

Căn cứ Công văn số 2902/SXD-QHKT ngày 18/8/2025 của Sở Xây dựng tỉnh Lạng Sơn Về việc hướng dẫn thực hiện lập, thẩm định, phê duyệt điều chỉnh cục bộ các đồ án quy hoạch;

Căn cứ Quyết định số 2647/QĐ-UBND ngày 30/08/2024 của UBND huyện Cao Lộc về việc phê duyệt đồ án Quy hoạch chung xây dựng xã Lộc Yên, huyện Cao Lộc, tỉnh Lạng Sơn giai đoạn 2021-2030, tỷ lệ 1/10.000;

Căn cứ Công văn số 1099/VP-KTCN ngày 08/02/2026 của Văn phòng UBND tỉnh chỉ đạo về việc quy hoạch bố trí quỹ đất đầu tư xây dựng trụ sở làm việc Công an cấp xã trên địa bàn tỉnh

Căn cứ Công văn số 204/CV-NLT ngày 02/10/2025 của Nông Lâm trường 196 – Đoàn 338 về việc đề nghị bố trí một điểm đất để đơn vị tự đầu tư xây dựng cơ bản cho Đội sản xuất trên địa bàn xã.

Căn cứ Công văn số 2007/VP-KTCN ngày 20/3/2026 của Văn phòng UBND tỉnh Lạng Sơn V/v xây dựng trụ sở làm việc, thao trường, bãi tập cho Ban Chỉ huy quân sự cấp xã. Giao Bộ Chỉ huy Quân sự tỉnh chủ trì, phối hợp với UBND các xã rà soát nhu cầu sử dụng đất quốc phòng, cập nhật vào quy hoạch đô thị và nông thôn, làm cơ sở thực hiện quản lý đất đai

Căn cứ Quyết định số 452/QĐ-UBND ngày 02/10/2025 của UBND xã Cao Lộc Về việc giao chỉ tiêu kế hoạch phát triển Kinh tế - Xã hội và dự toán ngân sách nhà nước năm 2026;

Căn cứ Quyết định số 452/QĐ-UBND ngày 02/10/2025 của UBND xã Cao Lộc phê duyệt đề cương và khái toán chi phí lập Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chung xây dựng xã Lộc Yên, huyện Cao Lộc, tỉnh Lạng Sơn giai đoạn 2021-2030, tỷ lệ 1/10.000 (trước sắp xếp ĐVHC);

Xét đề nghị của Trưởng phòng Kinh tế xã tại Tờ trình số 269/TTr-PKT ngày 26/3/2026 về việc Đề nghị phê duyệt nội dung Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chung xây dựng xã Lộc Yên, huyện Cao Lộc, tỉnh Lạng Sơn, giai đoạn 2021-2030, tỷ lệ 1/10.000 (trước sắp xếp ĐVHC) và Báo cáo kết quả thẩm định số 268/BC-KT ngày 26/3/2026 của Phòng Kinh tế xã Cao Lộc.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chung xây dựng xã Lộc Yên, huyện Cao Lộc, tỉnh Lạng Sơn giai đoạn 2021-2030, tỷ lệ 1/10.000 (trước sắp xếp ĐVHC). Với những nội dung chính như sau:

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

- **Phạm vi:** Nằm trong ranh giới địa giới hành chính xã Lộc Yên cũ (nay thuộc xã Cao Lộc). Các khu vực điều chỉnh tập trung tại thôn Bản Héc, thôn Bản Dọn, thôn Bản Giếng.

- **Quy mô tổng thể:** Diện tích nghiên cứu điều chỉnh là 27,92 ha. Trong đó, điều chỉnh chức năng sử dụng đất đối với 10 lô đất công cộng, giáo dục, y tế, an ninh quốc phòng và bổ sung mạng lưới giao thông hạ tầng kỹ thuật.

- **Thời hạn quy hoạch:** Cập nhật theo kỳ quy hoạch chung đã phê duyệt, giai đoạn 2021-2030.

2. Quan điểm, mục tiêu quy hoạch

- **Quan điểm:** Việc điều chỉnh đảm bảo tính kế thừa, không làm xáo trộn các định hướng lớn của đồ án quy hoạch chung đã phê duyệt; ưu tiên quỹ đất cho hạ tầng xã hội, an ninh quốc phòng và các dự án đầu tư công trọng điểm vì lợi ích quốc gia và cộng đồng.

- Mục tiêu:

+ Hiện thực hóa chủ trương xây dựng hệ thống trường phổ thông dân tộc nội trú liên cấp tại xã biên giới để nâng cao chất lượng giáo dục vùng sâu vùng xa.

+ Mở rộng quy mô và nâng cấp toàn diện cơ sở vật chất Trường Mầm non Lộc Yên nhằm đảm bảo môi trường giáo dục an toàn, hiện đại, đáp ứng tốt nhất nhu cầu nuôi dưỡng, chăm sóc và giáo dục trẻ em trên địa bàn xã trong giai đoạn mới.

+ Đầu tư xây dựng trụ sở Trạm y tế xã ở vị trí mới (thông qua việc hoán đổi công năng quỹ đất trường TH&THCS bán trú Lộc Yên) nhằm đảm bảo diện tích quy chuẩn theo quy định của Bộ Y tế. Tạo điều kiện thuận lợi về giao thông để nhân dân dễ dàng tiếp cận các dịch vụ y tế, qua đó nâng cao chất lượng khám chữa bệnh, phòng chống dịch bệnh và chăm sóc sức khỏe ban đầu cho cộng đồng.

+ Bố trí hợp lý vị trí trụ sở Công an xã, Ban chỉ huy Quân sự xã và Đội sản xuất 196 (Đoàn 338) theo yêu cầu nhiệm vụ quốc phòng an ninh trong tình hình mới.

+ Xây dựng trụ sở mới của xã Cao Lộc (sau sáp nhập) đảm bảo tập trung, đồng bộ, tạo điều kiện thuận lợi cho nhân dân thực hiện giao dịch hành chính công.

+ Hoàn thiện mạng lưới giao thông, kết nối các thôn bản bị chia cắt sau khi thực hiện chính quyền địa phương 2 cấp, xác định khu trung tâm xã Cao Lộc.

3. Tính chất, chức năng, vai trò

- Là đồ án điều chỉnh cục bộ cấp quản lý nhà nước nhằm giải quyết các bất cập phát sinh sau khi sắp xếp đơn vị hành chính.

- Xác lập cơ sở pháp lý để lập dự án đầu tư xây dựng, thu hồi đất và quản lý xây dựng theo quy hoạch.

- Đóng vai trò trung tâm dịch vụ, hành chính, văn hóa - giáo dục của khu vực xã Cao Lộc mới.

4. Các chỉ tiêu dự báo phát triển và các chỉ tiêu quy hoạch

- **Dân số:** Giữ nguyên quy mô dự báo dân số theo đồ án đã duyệt. Tập trung vào việc điều chỉnh phân bố dân cư quanh trụ sở mới.

- Chỉ tiêu kỹ thuật hạ tầng:

+ Cấp công trình giao thông: Đường giao thông nông thôn cấp V miền núi.

Nền đường rộng: 7,0m; Mặt đường rộng: 3,5m - 5,5m; Hành lang an toàn: 15m.

- + Mật độ xây dựng tối đa các khu công cộng: 40% - 60%.
- + Tầng cao tối đa: 05 tầng.
- + Hệ số sử dụng đất tối đa: 2,5 lần.

5. Nội dung chính của điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất Việc điều chỉnh được thực hiện trên 10 lô đất mục tiêu (Ký hiệu từ ĐC-01 đến ĐC-10) với tổng diện tích 27,92 ha:

- Khu vực trung tâm hành chính - giáo dục (Thôn Bản Héc):

+ Lô ĐC-06 (3,197 ha): Điều chỉnh từ đất nông nghiệp sang đất công cộng để xây dựng Trụ sở làm việc của Đảng ủy, HĐND, UBND xã Cao Lộc mới và các tổ chức đoàn thể.

+ Lô ĐC-08 (6,49 ha): Chuyển đổi sang đất giáo dục để xây dựng Trường phổ thông dân tộc nội trú liên cấp Tiểu học & THCS.

- Khu vực Quốc phòng - An ninh:

+ Lô ĐC-03 (1,929 ha): Bố trí đất cho Ban chỉ huy Quân sự xã Cao Lộc.

+ Lô ĐC-04 (2,039 ha): Bố trí đất cho Trụ sở Công an xã.

+ Lô ĐC-05 (1,607 ha): Chuyển đổi từ đất lâm nghiệp sang đất công cộng để xây dựng Trụ sở Đội sản xuất 196 thuộc Đoàn Kinh tế Quốc phòng 338.

- Khu vực Thương mại - Dịch vụ:

Lô ĐC-7: Chuyển đổi một phần quỹ đất nông nghiệp gần trục đường ĐT.241B sang đất thương mại dịch vụ để xây dựng Chợ nông sản xã, phục vụ giao thương cho khu vực phía Bắc xã.

- Khu Vực Y tế:

Lô ĐC-01 (8.160 m²): Điều chỉnh chuyển đổi từ đất giáo dục sang đất y tế để xây dựng Trạm y tế xã quy mô chuẩn, thiết kế hiện đại, đáp ứng nhu cầu khám chữa bệnh.

- Khu vực giáo dục

Lô ĐC-02 (2.322 m²): Điều chỉnh chuyển đổi đất y tế, trụ sở cơ quan cũ sang đất giáo dục để mở rộng khuôn viên Trường Mầm non Lộc Yên, bổ sung không gian vui chơi ngoài trời và các phòng chức năng đạt chuẩn.

6. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật

- Giao thông: Bổ sung 02 tuyến trục xã quan trọng kết nối các khu dân cư đến trung tâm xã theo chính quyền địa phương 2 cấp:

+ Tuyến số 01: Kết nối từ Thôn Bản Héc đi Nà Làng (dài 3,2 km). Cải thiện hạ tầng phục vụ sản xuất lâm nghiệp và vận chuyển hàng hóa biên giới.

+ Tuyến số 02: Tuyến Nà Sla - Lục Ngoãng (dài 2,7 km), đóng vai trò kết nối trung tâm xã mới với các thôn đặc biệt khó khăn.

- Cấp điện: Nâng cấp trạm biến áp tại thôn Bản Héc để phục vụ khu hành chính và trường học nội trú. Xây dựng mới hệ thống chiếu sáng đèn LED dọc các tuyến đường mới.

- Cấp, thoát nước:

+ Sử dụng nguồn nước từ hệ thống cấp nước tập trung hiện có, và xây dựng bổ sung các công trình mới.

+ Xây dựng hệ thống thoát nước riêng cho khu vực y tế (có xử lý nước thải y tế đạt chuẩn trước khi xả ra môi trường). Hệ thống thoát nước mưa được tổ chức thoát vào các rãnh dọc đường và xả ra suối tự nhiên.

7. Biện pháp khắc phục và quản lý rủi ro

- Tổ chức các nút giao thông an toàn tại điểm giao cắt giữa tuyến đường mới và đường ĐT.241B.

- Đảm bảo cốt nền xây dựng không gây ngập úng cho các khu dân cư lân cận.

Điều 2. Tổ chức thực hiện

Giao phòng Kinh tế xã và các đơn vị có liên quan tổ chức Công bố công khai nội dung điều chỉnh cục bộ quy hoạch; tổ chức quản lý và thực hiện theo quy hoạch được duyệt; xây dựng kế hoạch lập các cấp độ quy hoạch dưới quy hoạch chung, các khu vực chức năng trong phạm vi quy hoạch.

Chủ trì phối hợp với các cơ quan liên quan cập nhật nội dung điều chỉnh cục bộ quy hoạch vào các đồ án quy hoạch xây dựng, quy hoạch sử dụng đất có liên quan.

Hiệu lực thi hành. Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày ký. Những nội dung khác tại Quyết định số 2647/QĐ-UBND ngày 30/08/2024 của UBND huyện Cao Lộc không thuộc phạm vi điều chỉnh cục bộ này vẫn giữ nguyên hiệu lực pháp lý.

Điều 3. Chánh Văn phòng HĐND và UBND xã; Trưởng các phòng Kinh tế, Văn hóa - Xã hội, các Trưởng thôn trên địa bàn xã và các tổ chức, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:

- Như Điều 3;
- các Sở Xây dựng, Tài chính;
- Công an tỉnh;
- Đảng ủy xã, TT HĐND xã;
- CT, các PCT UBND xã;
- các phòng đơn vị;
- Lưu: VT.

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH**

Hứa Anh Tuấn

Phụ lục 01: Bảng so sánh cơ cấu sử dụng đất toàn xã đến năm 2030 trước và sau điều chỉnh:

(Đơn vị tính:ha)

(Kèm theo Quyết định số 173/QĐ-UBND ngày 26/3/2026 của UBND xã Cao Lộc)

STT	TÊN LOẠI ĐẤT	Hiện trạng năm 2022 (ha)	Quy hoạch đến năm 2030 TRƯỚC điều chỉnh (ha)	Tỷ lệ (%)	Quy hoạch sử dụng đất SAU điều chỉnh (ha)	Tăng/Giảm (ha)	Tỷ lệ (%)
TỔNG		3078,63	3078,63	100	3078,63		100,00
I	ĐẤT NÔNG NGHIỆP	2942,73	2890,47	93,89	2868,52	-21,95	93,18
1.1	Đất sản xuất Nông nghiệp	906,74	861,10	27,97	844,87	-16,23	27,44
1.2	Đất Lâm nghiệp	2029,15	2022,53	65,70	2016,95	-5,58	65,51
1.3	Đất nuôi trồng thủy sản	6,84	6,84	0,22	6,70	-0,14	0,22
1.4	Đất làm muối	0,00	0,00	0,00	0,00		0,00
1.5	Đất nông nghiệp khác	0,00	0,00	0,00	0,00		0,00
II	ĐẤT XÂY DỰNG	93,35	145,86	4,74	167,90	22,04	5,45
2.1	Đất ở	33,60	54,63	1,77	54,45	-0,18	1,77
2.2	Công trình công cộng	1,91	4,46	0,14	15,66	11,20	0,51
2.2.1	Công trình trụ sở	0,46	0,39	0,01	2,85	2,46	0,09
2.2.2	Công trình y tế	0,06	0,21	0,01	0,81	0,60	0,03
2.2.3	Công trình giáo dục	1,12	2,64	0,09	9,20	6,56	0,30
2.2.4	Công trình văn hóa	0,27	0,75	0,02	0,75		0,02
2.2.5	Công trình công thương mại dịch vụ	0,00	0,46	0,01	2,04	1,58	0,07
2.3	Cây xanh, TĐTT	0,00	1,59	0,05	1,59		0,05
2.4	Đất tôn giáo, danh lam thắng cảnh, di tích lịch sử	0,22	0,88	0,03	0,82	-0,06	0,03

2.5	Đất công nghiệp, tiêu thụ công nghiệp và làng nghề	0,00	0,13	0,00	0,13		0,00
2.6	Đất khoáng sản và sản xuất vật liệu xây dựng	0,00	0,00	0,00	0,00		0,00
2.7	Đất xây dựng các chức năng khác	0,00	1,11	0,04	1,11		0,04
2.8	Đất hạ tầng kỹ thuật	57,62	82,60	2,68	88,42	5,82	2,87
2.8.1	Đất giao thông	55,39	75,40	2,45	81,22	5,82	2,64
2.8.2	Đất xử lý chất thải rắn	0,00	2,75	0,09	2,75		0,09
2.8.3	Đất nghĩa trang, nghĩa địa	2,23	6,37	0,21	6,37		0,21
2.8.4	Đất hạ tầng kỹ thuật khác	0,00	0,00	0,00	0,00		0,00
2.9	Đất hạ tầng phục vụ an sinh	0,00	0,15	0,00	0,15		0,00
2.1	Đất quốc phòng an ninh	0,00	0,31	0,01	5,57	5,26	0,18
2.10.1	Quốc phòng	0,00	0,13	0,00	3,54	3,41	0,11
2.10.2	An Ninh	0,00	0,18	0,01	2,03	1,85	0,07
III	ĐẤT KHÁC	42,55	42,30	1,37	42,21	-0,09	1,37
3.1	Đất sông ngòi kênh rạch suối & mặt nước chuyên dùng	39,02	39,02	1,27	38,93	-0,09	1,26
3.2	Đất chưa sử dụng	3,53	3,28	0,11	3,28		0,11

Phụ lục 02: Các chỉ tiêu sử dụng đất đạt được sau điều chỉnh
(Kèm theo Quyết định số 173/QĐ-UBND ngày 26/3/2026 của UBND xã Cao Lộc)

STT	Tên lô đất	Loại đất sau điều chỉnh	Mục đích	Diện tích (m ²)	Mật độ xây dựng tối đa	Tầng cao	Ghi chú
1	DC-01	Đất công cộng	Chuyển đổi từ đất giáo dục sang đất y tế	8.160	40%	1-3	Điều chỉnh sau rà soát
2	DC-02	Đất công cộng	Chuyển đổi đất y tế, trụ sở cơ quan cũ sang đất giáo dục (xây dựng trường mầm non)	2.322	40%	3	Điều chỉnh sau rà soát
3	DC-03	Đất công cộng	Đất xây dựng BCHQS xã	19.290	40-60%	5	Điều chỉnh sau rà soát
4	DC-04	Đất công cộng	Đất xây dựng TS Công An xã	20.393	40-60%	5	Điều chỉnh sau rà soát
5	DC-05	Đất công cộng	Đất xây dựng Trụ sở Đoàn 338	16.070	40-60%	5	Điều chỉnh sau rà soát
6	DC-06	Đất công cộng	Đất XD khu cơ quan, nhà văn hóa...	31.970	40-60%	5	Điều chỉnh sau rà soát
7	DC-07	Đất thương mại	Đất xây dựng công trình thương mại	15.800	40-60%	5	Điều chỉnh sau rà soát
8	DC-08	Đất công cộng	Đất giáo dục - Trường nội trú liên cấp	64.900	40%	5	Điều chỉnh sau rà soát
9	DC-09	Đất giao thông	Đất XD đường giao thông xã tuyến 01-Bản Héc-Nà Làng	54.400			Điều chỉnh sau rà soát
10	DC-10	Đất giao thông	Đất XD đường giao thông xã tuyến 02-Nà Sla – Lục Ngoãng	45.900			Điều chỉnh sau rà soát
			Tổng diện tích chuyển đổi	279.159			