

Số: 345/QĐ-UBND

Mẫu Sơn, ngày 15 tháng 6 năm 2026

QUYẾT ĐỊNH

**Về việc phê duyệt Điều chỉnh cục bộ quy hoạch chung xây dựng
xã Yên Khoái, huyện Lộc Bình, tỉnh Lạng Sơn, giai đoạn 2021 – 2030,
tỷ lệ 1/5.000 thuộc xã Mẫu Sơn, tỉnh Lạng Sơn**

CHỦ TỊCH ỦY BAN NHÂN DÂN XÃ MẪU SƠN

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

Căn cứ Luật Đất đai ngày 18/01/2024;

Căn cứ 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;

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;

Căn cứ 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/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 19/05/2021 của Bộ Xây dựng ban hành quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Quy hoạch xây dựng;

Căn cứ Thông tư số 16/2025/TT-BXD ngày 30/06/2025 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng quy định chi tiết một số điều của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn;

Căn cứ Thông tư số 43/2025/TT-BXD ngày 09/12/2025 sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 16/2025/TT-BXD ngày 30/06/2025 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng quy định chi tiết một số điều của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn;

Căn cứ Quyết định số 339/QĐ-UBND ngày 28/2/2026 của UBND tỉnh phê duyệt điều chỉnh Quy hoạch tỉnh Lạng Sơn thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050;

Căn cứ Quyết định số 3647/QĐ-UBND ngày 08/11/2023 của UBND huyện Lộc Bình về việc phê duyệt Đồ án Quy hoạch chung xây dựng xã Yên Khoái, huyện Lộc Bình, tỉnh Lạng Sơn giai đoạn 2021-2030, tỷ lệ 1/5.000;

Căn cứ Quyết định số 430/QĐ-UBND ngày 14/10/2025 của UBND xã Mẫu Sơn về việc phê duyệt Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chung xây dựng xã Yên Khoái, huyện Lộc Bình, tỉnh Lạng Sơn giai đoạn 2021-2030, tỷ lệ 1/5.000;

Căn cứ Văn bản số 123/SXD-KHTC ngày 13/01/2026 của Sở Xây dựng tỉnh Lạng Sơn về việc đề nghị điều chỉnh, bổ sung dự án Nâng cấp đường ĐT.236 (Lộc Bình- Chi Ma) vào quy hoạch Chung xây dựng xã và Kế hoạch sử dụng đất giai đoạn 2026-2030;

Căn cứ Văn bản 2051/VP-KGVX ngày 22/3/2026 của Văn phòng UBND tỉnh Lạng Sơn về việc đề xuất nhu cầu đầu tư xây dựng trạm y tế trên địa bàn biên giới;

Căn cứ Công văn số 2243/SXD-QHKT ngày 04/06/2026 của Sở xây dựng tỉnh Lạng Sơn về việc tham gia ý kiến nội dung điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chung xây dựng xã Yên Khoái, huyện Lộc Bình, tỉnh Lạng Sơn giai đoạn 2021-2030.

Theo đề nghị của Trưởng phòng Kinh tế xã Mẫu Sơn tại Báo cáo thẩm định số 17/BC-KT ngày 12/6/2026.

QUYẾT ĐỊNH

Điều 1. Phê duyệt Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chung xây dựng xã Yên Khoái, huyện Lộc Bình, tỉnh Lạng Sơn giai đoạn 2021-2030, tỷ lệ 1/5.000 thuộc xã Mẫu Sơn, tỉnh Lạng Sơn.

1. Tên đồ án: Điều chỉnh cục bộ quy hoạch Quy hoạch chung xây dựng xã Yên Khoái, huyện Lộc Bình, tỉnh Lạng Sơn giai đoạn 2021-2030, tỷ lệ 1/5.000 thuộc xã Mẫu Sơn, tỉnh Lạng Sơn.

2. Cơ quan tổ chức lập điều chỉnh quy hoạch: Phòng Kinh tế xã Mẫu Sơn.

3. Đơn vị tư vấn lập điều chỉnh quy hoạch: Công ty Cổ phần Tư vấn xây dựng và quy hoạch đô thị.

4. Ranh giới và quy mô điều chỉnh cục bộ:

- Ranh giới điều chỉnh quy hoạch: Thực hiện Nghị quyết số 1672/NQ-UBTVQH15 sắp xếp các ĐVHC cấp xã của tỉnh Lạng Sơn năm 2025 sau khi sáp nhập phạm vi điều chỉnh cục bộ thuộc địa phận xã Mẫu Sơn, tỉnh Lạng Sơn. Ranh giới điều chỉnh cục bộ nằm phía Bắc của xã Mẫu Sơn (thuộc địa phận xã Yên Khoái cũ). Ranh giới được xác định cụ thể như sau:

- + Phía Bắc giáp xã Ba Sơn, Công Sơn và Trung Quốc;
- + Phía Nam giáp xã Na Dương;
- + Phía Tây giáp phường Kỳ Lừa và xã Lộc Bình;
- + Phía Đông giáp xã Khuất Xá.

- Quy mô nghiên cứu lập điều chỉnh cục bộ khoảng: 2.626,44 ha. Quy mô dân số quy hoạch toàn xã: đến năm 2030: 5.080 người.

5. Nội dung điều chỉnh quy hoạch, hạ tầng kỹ thuật

a) Nội dung điều chỉnh sử dụng đất

- Cập nhật đoạn tuyến giao thông đường tỉnh ĐT.236 (Lộc Bình- Chi Ma) kết nối từ đường QL1 đến cửa khẩu Chi Ma.
- Điều chỉnh chức năng đất ở mới, đất nông nghiệp phía Đông Bắc khu đất trường nội trú liên cấp xã thành đất công cộng làm trạm y tế xã (khu vực biên giới); quy mô 1,56 ha.
- Điều chỉnh đất nông nghiệp xệt kẹp Trường nội trú và trạm y tế mới thành đất ở mới; quy mô 0,18 ha.
- Điều chỉnh 2 ô đất nông nghiệp tiếp giáp ĐT.236 mới thành đất ở mới; quy mô 1,2 ha.
- Điều chỉnh ô đất xây dựng chức năng khác thành đất ở mới dọc theo tuyến đường ĐT.236 mới; quy mô 0,86 ha.
- Điều chỉnh khu đất xây dựng chức năng khác tại vị trí giao nhau đường ĐT.236 hiện trạng và ĐT.236 mới thành đất cây xanh thể dục thể thao, công viên; quy mô 1,70 ha.
- Điều chỉnh một phần đất lâm nghiệp, đất ở mới thành đất xây dựng chức năng khác; quy mô 1,29 ha.
- Điều chỉnh khu đất trồng lúa, đất trồng trọt khác tại vị trí trung tâm xã cũ làm đất ở phục vụ tái định cư; quy mô 4,89 ha.
- Các nội dung khác không điều chỉnh thuộc ranh giới điều chỉnh cục bộ giữ nguyên theo Quyết định phê duyệt số 3647/QĐ-UBND ngày 08/11/2023.

Bảng so sánh với các chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch trước và sau điều chỉnh

ST T	Mục đích sử dụng đất	Quy hoạch sử dụng đất theo QĐ 3647/QĐ- UBND 08/11/2024	Quy hoạch sử dụng đất theo QĐ 430/QĐ- UBND 14/10/2025 (1)	Quy hoạch sử dụng đất Điều chỉnh cục bộ (2)	Tăng (+)/ giảm (-) (3)=(2)-(1)
		DT (ha)	DT (ha)	DT (ha)	
		(1)	(2)	(3)=(2)- (1)	
A	Tổng diện tích tự nhiên	2.626,44	2.626,37	2.626,37	0,00
I	Đất nông nghiệp	2.197,11	2.196,36	2.179,80	-16,56
1	Đất sản xuất nông nghiệp	525,61	524,86	517,16	-7,70
1,1	Đất trồng lúa	264,81	264,47	260,35	-4,12
1,2	Đất trồng trọt khác	260,79	260,38	256,80	-3,58
2	Đất lâm nghiệp	1.569,42	1.569,42	1.560,79	-8,63
2,1	Đất rừng sản xuất	1.569,42	1.569,42	1.560,79	-8,63
3	Đất nuôi trồng thủy sản	11,19	11,19	10,96	-0,23
4	Đất nông nghiệp khác	90,89	90,89	90,89	0,00
II	Đất xây dựng	394,46	395,14	412,23	17,10

1	Đất ở	103,42	102,39	106,18	3,79
1,1	<i>Đất ở tại nông thôn</i>	<i>103,42</i>	<i>102,39</i>	<i>106,18</i>	<i>3,79</i>
2	Đất công cộng	3,40	10,20	11,76	1,56
3	Đất cây xanh, thể dục thể thao	19,68	19,48	21,17	1,69
3,1	<i>Đất cây xanh, thể dục thể thao</i>	<i>3,40</i>	<i>3,40</i>	<i>3,40</i>	<i>0,00</i>
3,2	<i>Đất cây xanh, vườn hoa công viên thể dục thể thao</i>	<i>8,07</i>	<i>8,07</i>	<i>7,97</i>	<i>-0,10</i>
3,3	<i>Đất cây xanh cách ly và cảnh quan</i>	<i>8,21</i>	<i>8,01</i>	<i>9,81</i>	<i>1,80</i>
4	Đất tôn giáo, danh lam thắng cảnh, di tích, đình đền	6,00	6,00	6,00	0,00
5	Đất khoáng sản và sản xuất vật liệu xây dựng	8,54	3,65	3,65	0,00
6	Đất công nghiệp, tiểu thủ công nghiệp và làng nghề	18,17	18,17	18,17	0,00
7	Đất xây dựng các chức năng khác	41,39	41,39	40,35	-1,04
8	Đất hạ tầng kỹ thuật	113,70	113,70	124,79	11,09
8,1	<i>Đất giao thông</i>	<i>106,12</i>	<i>106,12</i>	<i>117,21</i>	<i>11,09</i>
8,2	<i>Đất xử lý chất thải rắn</i>	<i>1,00</i>	<i>1,00</i>	<i>1,00</i>	<i>0,00</i>
8,3	<i>Đất nghĩa trang, nghĩa địa</i>	<i>0,51</i>	<i>0,51</i>	<i>0,51</i>	<i>0,00</i>
8,4	<i>Đất hạ tầng kỹ thuật khác</i>	<i>6,07</i>	<i>6,07</i>	<i>6,07</i>	<i>0,00</i>
9	Đất Quốc phòng, an ninh	80,16	80,16	80,16	0,00
III	Đất khác	34,87	34,87	34,33	-0,54
1	Đất sông ngòi, kênh rạch, suối và mặt nước chuyên dụng	34,87	34,87	34,33	-0,54
2	Đất chưa sử dụng	0,00	0,00	0,00	0,00

Bảng sử dụng đất quy hoạch sau điều chỉnh quy hoạch

STT	Mục đích sử dụng đất	Quy hoạch sử dụng đất Điều chỉnh cục bộ		
		DT (ha)	m2/ng	%
A	Tổng diện tích tự nhiên	2.626,37		
I	Đất nông nghiệp	2.179,80	4.290,95	100,00
1	Đất sản xuất nông nghiệp	517,16	1.018,03	23,72
1,1	<i>Đất trồng lúa</i>	<i>260,35</i>	<i>512,51</i>	<i>11,94</i>
1,2	<i>Đất trồng trọt khác</i>	<i>256,80</i>	<i>505,52</i>	<i>11,78</i>
2	Đất lâm nghiệp	1.560,79	3.072,42	71,60

2,1	<i>Đất rừng sản xuất</i>	1.560,79	3.072,42	71,60
3	Đất nuôi trồng thủy sản	10,96	21,58	0,50
4	Đất nông nghiệp khác	90,89	178,92	4,17
II	Đất xây dựng	412,23	811,48	100,00
1	Đất ở	106,18	209,02	25,76
1,1	<i>Đất ở tại nông thôn</i>	106,18	209,02	25,76
2	Đất công cộng	11,76	23,15	2,85
3	Đất cây xanh, thể dục thể thao	21,17	41,68	5,14
3,1	<i>Đất cây xanh, thể dục thể thao</i>	3,40	6,69	0,82
3,2	<i>Đất cây xanh, vườn hoa công viên thể dục thể thao</i>	7,97	15,68	1,93
3,3	<i>Đất cây xanh cách ly và cảnh quan</i>	9,81	19,31	2,38
4	Đất tôn giáo, danh lam thắng cảnh, di tích, đình đền	6,00	11,80	1,45
5	Đất khoáng sản và sản xuất vật liệu xây dựng	3,65	7,18	0,88
6	Đất công nghiệp, tiểu thủ công nghiệp và làng nghề	18,17	35,77	4,41
7	Đất xây dựng các chức năng khác	40,35	79,43	9,79
8	Đất hạ tầng kỹ thuật	124,79	245,65	30,27
8,1	<i>Đất giao thông</i>	117,21	230,73	28,43
8,2	<i>Đất xử lý chất thải rắn</i>	1,00	1,97	0,24
8,3	<i>Đất nghĩa trang, nghĩa địa</i>	0,51	1,00	0,12
8,4	<i>Đất hạ tầng kỹ thuật khác</i>	6,07	11,95	1,47
9	Đất Quốc phòng, an ninh	80,16	157,80	19,45
III	Đất khác	34,33	67,58	100,00
1	Đất sông ngòi, kênh rạch, suối và mặt nước chuyên dụng	34,33	67,58	100,00
2	Đất chưa sử dụng	0,00	0,00	0,00
B	Dân số	5.080 người		

b) Nội dung điều chỉnh quy hoạch hạ tầng kỹ thuật

- Cập nhật đoạn tuyến giao thông đường tỉnh ĐT.236 (Lộc Bình- Chi Ma) kết nối từ đường QL1 đến cửa khẩu Chi Ma. Lộ giới tuyến cụ thể như sau:

+ Đoạn tuyến đi qua khu dân cư tập chung có lộ giới là 33,5m gồm: Lòng đường 2 x 10,75m; giải phân cách giữa 3,0m; vỉa hè 2 x 4,5m. Khoảng lùi công trình đối với khu vực nhà dân tối thiểu 3m, đối với công trình công cộng, dịch vụ tối thiểu 6,0m.

+ Đoạn tuyến nằm ngoài khu dân cư lộ giới là 54,5m gồm: Lòng đường 2 x 10,75m; giải phân cách giữa 3,0m và hàng lang an toàn đường bộ 2 x 15m.

- Các nội dung hạ tầng kỹ thuật khác không điều chỉnh so với đồ án quy hoạch chung đã được phê duyệt. Vì vậy định hướng quy hoạch hạ tầng kỹ thuật giữ nguyên theo Đồ án quy hoạch chung xây dựng xã tại Quyết định số 3647/QĐ-UBND ngày 08/11/2024 của UBND huyện Lộc Bình.

6. Giải pháp định hướng phát triển không gian toàn xã

Giải pháp định hướng phát triển không gian toàn xã cơ bản giữ nguyên theo định hướng quy hoạch đã được duyệt tại Quyết định số 3647/QĐ-UBND ngày 08/11/2023 của UBND huyện Lộc Bình và Quyết định số 430/QĐ-UBND ngày 14/10/2025 của UBND xã Mẫu Sơn.

Điều 2. Tổ chức thực hiện: Phòng Kinh tế xã Mẫu Sơn có trách nhiệm phối hợp với các đơn vị liên quan tổ chức công bố công khai đồ án Điều chỉnh cục bộ quy hoạch chung xây dựng xã Yên Khoái, huyện Lộc Bình, tỉnh Lạng Sơn giai đoạn 2021-2030, tỷ lệ 1/5.000 thuộc xã Mẫu Sơn, tỉnh Lạng Sơn; chịu trách nhiệm về quản lý quy hoạch, kiến trúc và các quy định hiện hành của pháp luật.

Điều 3. Quyết định có hiệu lực kể từ ngày ký ban hành

Chánh Văn phòng HĐND & UBND xã; Trưởng phòng Kinh tế xã và các đơn vị có liên quan chịu trách nhiệm thực hiện quyết định này./.

Nơi nhận:

- Như Điều 3;
- Sở Xây dựng;
- Thường trực HĐND xã;
- CT, PCT UBND xã;
- Các phòng: KT, VH-XH;
- VP HĐND&UBND xã;
- Lưu: VT, KT_(NVT).

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
KT.CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH

Dương Trùng Minh