

**ỦY BAN NHÂN DÂN
XÃ LÙNG PHÌNH**

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

Số: /UBND-PKT

Lùng Phình, ngày tháng 8 năm 2026

Về việc xin ý kiến điều chỉnh cục
bộ Quy hoạch chi tiết xây dựng
1/500 các điểm dân cư nông thôn
xã Lùng Thần, huyện Si Ma Cai

Kính gửi: Thường trực Đảng ủy xã Lùng Phình

Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn ngày 26/11/2024;

Căn cứ 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 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 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;

Căn cứ 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;

Căn cứ Thông tư 43/2025/TT-BXD ngày 09/12/2025 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 16/TT-BXD ngày 30/6/2025;

Căn cứ Quyết định số 1321/QĐ-UBND ngày 28/12/2023 của UBND huyện Si Ma Cai về việc phê duyệt Quy hoạch chi tiết xây dựng 1/500 các điểm dân cư nông thôn xã Lùng Thần, huyện Si Ma Cai và quy định quản lý theo đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng 1/500 các điểm dân cư nông thôn xã Lùng Thần, huyện Si Ma Cai.

UBND xã kính trình Thường trực Đảng ủy xã xem xét, cho ý kiến điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu dân cư thôn Lữ Thần với các nội dung cụ thể như sau:

I. SỰ CẦN THIẾT VÀ MỤC ĐÍCH ĐIỀU CHỈNH

1. Sự cần thiết

Đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng 1/500 các điểm dân cư nông thôn xã Lùng Thần, huyện Si Ma Cai đã được duyệt. Tuy nhiên, qua rà soát thực tế tại phân khu quy hoạch, vị trí 02 lô đất ở (ký hiệu: Lô số 06 và 07 thuộc ONT3) có kích thước chiều ngang (mặt tiền mỗi lô) rộng 15m, tổng diện tích từng lô lớn 300m², dẫn đến tổng giá trị tài sản đầu giá cao, khó tiếp cận thị trường và chưa phù hợp với khả năng tài chính của đại đa số người dân đăng ký tham gia đầu giá tại địa phương.

Nhằm khai thác hiệu quả tài nguyên đất đai, tăng khả năng thanh khoản và tối ưu hóa nguồn thu cho ngân sách nhà nước, việc điều chỉnh kích thước chiều

ngang để tách 02 lô đất hiện hữu thành 03 lô đất là hết sức cần thiết và mang tính khả thi cao.

2. Mục đích

Tạo thêm sản phẩm đất ở (tăng từ 02 lô lên thành 03 lô đất), đáp ứng nhu cầu giao dịch đất ở thực tế của người dân tại địa bàn.

Tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất thu ngân sách phục vụ các mục tiêu đầu tư xây dựng hạ tầng nông thôn mới và các công trình an sinh xã hội trên địa bàn xã Lũng Phình năm 2026.

II. NỘI DUNG ĐỀ XUẤT ĐIỀU CHỈNH CỤC BỘ

Phòng Kinh tế đề xuất phương án điều chỉnh kỹ thuật chi tiết như sau:

1. Nguyên tắc điều chỉnh:

Giữ nguyên: Cao độ nền mặt bằng, chiều sâu các lô đất, hệ thống giao thông, hành lang kỹ thuật, đấu nối điện, nước đã phê duyệt.

Thay đổi: Điều chỉnh kích thước chiều ngang (mặt tiền) của 02 lô đất cũ số 06 và 07 thuộc ONT3, mục 1.2. Đất ở nông thôn mới thuộc Bảng thống kê sử dụng đất để phân chia thành 03 lô đất mới.

(Có sơ họa điều chỉnh lô đất kèm theo)

2. Cam kết: Việc điều chỉnh cục bộ nêu trên không làm ảnh hưởng hay phá vỡ hạ tầng kỹ thuật chung, giữ nguyên cao độ và chiều sâu nên không phát sinh chi phí đào đắp hạ tầng, tuân thủ đúng quy định về điều chỉnh cục bộ quy hoạch tại Luật Xây dựng số 135/2025/QH15.

III. ĐÁNH GIÁ TÁC ĐỘNG VÀ HIỆU QUẢ

1. Hiệu quả kinh tế: Việc tách thành 03 lô giúp kích thước mặt tiền cân đối hơn, mức giá khởi điểm mỗi lô vừa sức hơn với khả năng tài chính của người dân, gia tăng số lượng người tham gia đấu giá.

2. Tính khả thi thi công: Hoàn toàn giữ nguyên cao độ mặt bằng và chiều sâu nên không làm tăng chi phí xây dựng, không làm chậm tiến độ đưa quỹ đất ra đấu giá.

UBND xã kính trình Thường trực Đảng ủy xã xem xét cho ý kiến thống nhất về chủ trương điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết xây dựng 1/500 các điểm dân cư nông thôn xã Lũng Thẩn, huyện Si Ma Cai (điều chỉnh kích thước chiều ngang từ 02 lô thành 03 lô đất) như các nội dung trên để phòng làm cơ sở triển khai các bước tiếp theo theo quy định./.

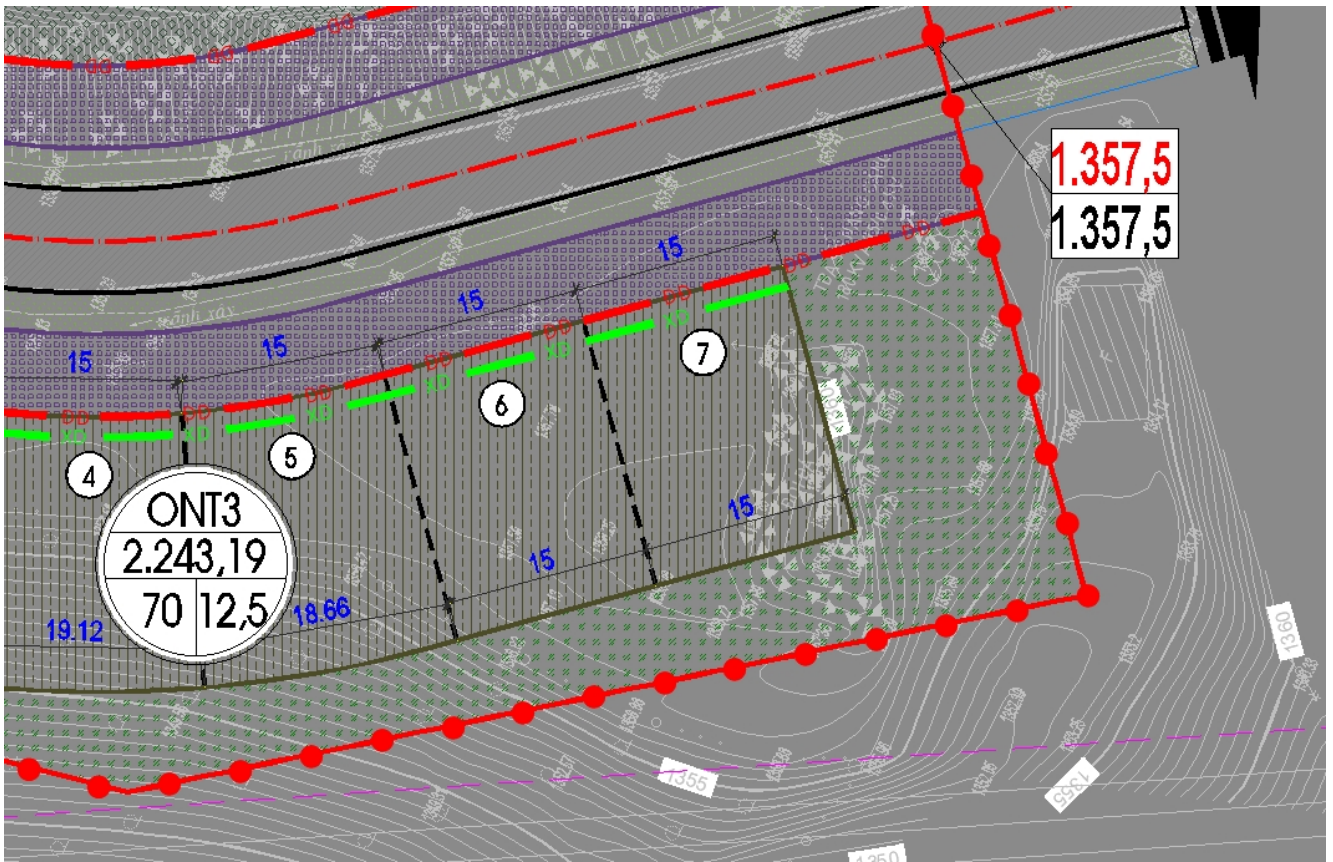
Nơi nhận:

- Như trên;
- Lưu VT, KT.

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

Hà Đức Thành

**SƠ HỌA ĐIỀU CHỈNH CỤC BỘ QUY HOẠCH CHI TIẾT
THEO QUY HOẠCH ĐÃ PHÊ DUYỆT**



ĐỀ NGHỊ ĐIỀU CHỈNH QUY HOẠCH

