

Số: 428/BC-QLĐT

TP. Lạng Sơn, ngày 28 tháng 10 năm 2024

BÁO CÁO

Kết quả thẩm định Điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết xây dựng phường Hoàng Văn Thụ, thành phố Lạng Sơn, tỷ lệ 1/500 (Khu đất Đầu tư xây dựng Tổ hợp dịch vụ thương mại Lạng Sơn)

Kính gửi: UBND thành phố Lạng Sơn.

Thực hiện Văn bản số 896/UBND-KT ngày 04/07/2024 của UBND tỉnh Lạng Sơn về việc Chấp thuận chủ trương điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết phường Hoàng Văn Thụ (Khu đất đầu tư xây dựng tổ hợp dịch vụ thương mại Lạng Sơn); Văn bản số 1548/SXD-QHKT&PTĐ ngày 08/07/2024 của sở Xây dựng tỉnh Lạng Sơn về việc Hướng dẫn lập, thẩm định, phê duyệt hồ sơ Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết phường Hoàng Văn Thụ, thành phố Lạng Sơn, tỷ lệ 1/500 đối với Khu đất đầu tư xây dựng tổ hợp dịch vụ thương mại Lạng Sơn. Thông báo số 938/TB-HĐTĐ ngày 10/10/2024 về Kết luận của Hội đồng thẩm định quy hoạch của thành phố Lạng Sơn về nội dung Điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết xây dựng phường Hoàng Văn Thụ, thành phố Lạng Sơn, tỷ lệ 1/500 (Khu đất Đầu tư xây dựng Tổ hợp dịch vụ thương mại Lạng Sơn).

Trên cơ sở Tờ trình số 213/TTr-CPTMLS ngày 14/10/2024 của Công ty cổ phần thương mại Lạng Sơn về việc đề nghị thẩm định và phê duyệt nội dung Điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết phường Hoàng Văn Thụ, thành phố Lạng Sơn, tỉnh Lạng Sơn, tỷ lệ 1/500 (Khu đất Đầu tư xây dựng Tổ hợp dịch vụ thương mại Lạng Sơn); Báo cáo số 214/BC-CPTMLS ngày 14/10/2024 của Công ty cổ phần thương mại Lạng Sơn về việc tiếp thu, giải trình các ý kiến góp ý và kết luận của Hội đồng thẩm định quy hoạch thành phố Lạng Sơn nội dung Điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết phường Hoàng Văn Thụ, thành phố Lạng Sơn, tỷ lệ 1/500 (Khu đất Đầu tư xây dựng Tổ hợp dịch vụ thương mại Lạng Sơn); Hồ sơ điều chỉnh cục bộ quy hoạch chỉnh sửa theo thông báo kết luận của Hội đồng thẩm định quy hoạch thành phố. Sau khi xem xét hồ sơ, đối chiếu các nội dung đề nghị điều chỉnh cục bộ quy hoạch với quy hoạch đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt và các quy định có liên quan, Phòng Quản lý đô thị báo cáo Kết quả thẩm định Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết xây dựng phường Hoàng Văn Thụ, thành phố Lạng Sơn, tỉnh Lạng Sơn, tỷ lệ 1/500 (Khu đất Đầu tư xây dựng Tổ hợp dịch vụ thương mại Lạng Sơn) với những nội dung cụ thể như sau:

Phần thứ nhất

TÀI LIỆU THẨM ĐỊNH VÀ TỔ CHỨC THẨM ĐỊNH

I. Hồ sơ tài liệu thẩm định:

- Tờ trình số 200/TTr-CPTMLS ngày 23/8/2024 của Công ty cổ phần thương mại Lạng Sơn về việc đề nghị thẩm định và phê duyệt nội dung Điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết phường Hoàng Văn Thụ, thành phố Lạng Sơn, tỉnh Lạng Sơn, tỷ lệ 1/500 (Khu đất Đầu tư xây dựng Tổ hợp dịch vụ thương mại Lạng Sơn);

- Tờ trình số 209/TTr-CPTMLS ngày 20/9/2024 của Công ty cổ phần thương mại Lạng Sơn về việc đề nghị thẩm định và phê duyệt nội dung Điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết phường Hoàng Văn Thụ, thành phố Lạng Sơn, tỉnh Lạng Sơn, tỷ lệ 1/500 (Khu đất Đầu tư xây dựng Tổ hợp dịch vụ thương mại Lạng Sơn); Báo cáo số 208/BC-CTTMLS ngày 20/9/2024 của Công ty cổ phần thương mại Lạng Sơn về tổng hợp, tiếp thu, giải trình các ý kiến góp ý của các sở, ngành, cơ quan, tổ chức có liên quan về nội dung điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết phường Hoàng Văn Thụ, thành phố Lạng Sơn, tỷ lệ 1/500 (Khu đất đầu tư xây dựng tổ hợp dịch vụ thương mại Lạng Sơn).

- Tờ trình số 213/TTr-CPTMLS ngày 14/10/2024 của Công ty cổ phần thương mại Lạng Sơn về việc đề nghị thẩm định và phê duyệt nội dung Điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết phường Hoàng Văn Thụ, thành phố Lạng Sơn, tỉnh Lạng Sơn, tỷ lệ 1/500 (Khu đất Đầu tư xây dựng Tổ hợp dịch vụ thương mại Lạng Sơn); Báo cáo số 214 /BC-CPTMLS ngày 14/10/2024 của Tổng hợp tiếp thu, giải trình các ý kiến góp ý và kết luận của Hội đồng thẩm định quy hoạch thành phố Lạng Sơn nội dung Điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết phường Hoàng Văn Thụ, thành phố Lạng Sơn, tỷ lệ 1/500 (Khu đất Đầu tư xây dựng Tổ hợp dịch vụ thương mại Lạng Sơn).

- Hồ sơ điều chỉnh cục bộ quy hoạch.
- Dự thảo quyết định phê duyệt đồ án quy hoạch.
- Hồ sơ năng lực của Công ty Cổ phần xây dựng Bến Bắc (Đơn vị tư vấn lập điều chỉnh cục bộ quy hoạch).
- Các văn bản, tài liệu có liên quan đến nội dung điều chỉnh cục bộ quy hoạch.

II. Các cơ sở pháp lý thực hiện:

- Luật Quy hoạch đô thị ngày 17/6/2009;
- Luật Xây dựng ngày 18/6/2014; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng ngày 17/6/2020;
- Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 luật có liên quan đến quy hoạch ngày 20/11/2018;
- Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 của Chính phủ về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị;
- Nghị định số 72/2019/NĐ-CP ngày 30/8/2019 của Chính phủ về sửa đổi Nghị định số 37/2010/NĐ-CP về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị và Nghị định số 44/2015/NĐ-CP hướng dẫn về quy hoạch xây dựng;
- Thông tư số 04/2022/TT-BXD ngày 24/10/2022 của Bộ Xây dựng quy

định về hồ sơ của nhiệm vụ và hồ sơ đồ án quy hoạch xây dựng vùng liên huyện, quy hoạch xây dựng vùng huyện, quy hoạch đô thị, quy hoạch xây dựng khu chức năng và quy hoạch nông thôn;

- Thông tư số 15/2023/TT-BXD ngày 29/12/2023 của Bộ xây dựng Ban hành QCVN 07:2023/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật;

- Thông tư số 20/2019/TT-BXD ngày 31/12/2019 của Bộ Xây dựng về Hướng dẫn xác định, quản lý chi phí quy hoạch xây dựng và quy hoạch đô thị;

- Quyết định số 1055/QĐ-TTg ngày 08/7/2010 của Thủ tướng Chính phủ về việc phê duyệt Điều chỉnh Quy hoạch chung xây dựng Khu kinh tế cửa khẩu Đồng Đăng – Lạng Sơn, tỉnh Lạng Sơn đến năm 2030;

- Quyết định số 1187/QĐ-UBND ngày 05/8/2010 của UBND tỉnh Lạng Sơn về việc Phê duyệt Quy hoạch chung xây dựng thành phố Lạng Sơn đến năm 2025;

- Quyết định số 35/2016/QĐ-UBND ngày 16/8/2016 của UBND tỉnh Lạng Sơn ban hành quy định phân cấp sử dụng chung công trình hạ tầng kỹ thuật đô thị trên địa bàn tỉnh Lạng Sơn;

- Quyết định số 2706/QĐ-UBND ngày 25/12/2020 của UBND tỉnh Lạng Sơn về việc phê duyệt chương trình phát triển đô thị tỉnh Lạng Sơn giai đoạn 2020-2035;

- Quyết định số 457/QĐ-UBND ngày 22/3/2023 của UBND tỉnh Lạng Sơn về việc phê duyệt điều chỉnh Quy hoạch sử dụng đất đến năm 2030, kế hoạch sử dụng đất năm 2023 thành phố Lạng Sơn, tỉnh Lạng Sơn;

- Quyết định số 93/QĐ-UBND ngày 15/01/2024 của UBND tỉnh Lạng Sơn về việc phê duyệt Kế hoạch sử dụng đất năm 2024 thành phố Lạng Sơn, tỉnh Lạng Sơn;

- Quyết định số 103/QĐ-UBND ngày 19/01/2016 của UBND tỉnh Lạng Sơn Phê duyệt Quy hoạch chi tiết phường Hoàng Văn Thụ, thành phố Lạng Sơn, tỉnh Lạng Sơn, tỷ lệ 1/500;

- Quyết định số 2664/QĐ-UBND ngày 25/12/2019 của UBND tỉnh Lạng Sơn phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết phường Hoàng Văn Thụ, thành phố Lạng Sơn, tỉnh Lạng Sơn, tỷ lệ 1/500;

- Văn bản số 460/TC-QC ngày 19/12/2023 của Bộ tổng tham mưu - Cục tác chiến gửi chủ đầu tư là Công ty cổ phần Thương mại Lạng Sơn về việc chấp thuận độ cao tầng không xây dựng công trình;

- Văn bản số 896/UBND-KT ngày 04/07/2024 của UBND tỉnh Lạng Sơn về việc Chấp thuận chủ trương điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết phường Hoàng Văn Thụ (Khu đất đầu tư xây dựng tổ hợp dịch vụ thương mại Lạng Sơn);

- Văn bản số 1548/SXD-QHKT&PTĐ ngày 08/07/2024 của sở Xây dựng tỉnh Lạng Sơn về việc Hướng dẫn lập, thẩm định, phê duyệt hồ sơ Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết phường Hoàng Văn Thụ, thành phố Lạng Sơn, tỷ lệ 1/500 đối với Khu đất đầu tư xây dựng tổ hợp dịch vụ thương mại Lạng Sơn;

- Văn bản số 2574/UBND-QLĐT ngày 28/8/2024 của UBND thành phố về việc lấy ý kiến về nội dung Điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết phường Hoàng Văn Thụ, thành phố Lạng Sơn, tỷ lệ 1/500 (khu đất Đầu tư xây dựng Tổ hợp dịch vụ thương mại Lạng Sơn);

- Thông báo số 938/TB-HĐTĐ ngày 10/10/2024 về Kết luận của Hội đồng thẩm định quy hoạch của thành phố Lạng Sơn về nội dung Điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết xây dựng phường Hoàng Văn Thụ, thành phố Lạng Sơn, tỷ lệ 1/500 (Khu đất Đầu tư xây dựng Tổ hợp dịch vụ thương mại Lạng Sơn);

- Văn bản số 206/QLĐT ngày 17/9/2024 về việc Thông báo Kết quả thẩm định Điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết phường Hoàng Văn Thụ, thành phố Lạng Sơn, tỷ lệ 1/500 (khu đất Đầu tư xây dựng Tổ hợp dịch vụ thương mại Lạng Sơn).

- Các Công văn góp ý kiến bao gồm: số 145/TP ngày 26/9/2024 của Phòng Tư Pháp; số 206/QLĐT ngày 17/9/2024 của Phòng Quản lý đô thị; số 2529/STNMT-QLĐĐ của Sở Tài nguyên và Môi trường; số 194/KT ngày 12/9/2024 của Phòng Kinh tế thành phố; số 1824/PCLS-KT-TTBVPC ngày 13/9/2024 của Công ty Điện lực Lạng Sơn; số 481/BCH-TM ngày 12/9/2024 của Ban Chỉ huy quân sự thành phố; số 2095/SGTVT-KHTC ngày 11/9/2024 của Sở Giao thông vận tải; số 1905/SVHTT DL-VP ngày 10/9/2024 của Sở Văn hóa Thể thao và Du lịch; số 2111/SXD-QHKT&PTĐT ngày 10/9/2024 của Sở Xây dựng; số 2550/SKHĐT-THKTXH ngày 09/9/2024 của Sở Kế hoạch và Đầu tư; số 322/CTN ngày 10/9/2024 của Công ty cổ phần cấp thoát nước Lạng Sơn; số 1242/ĐAQH-PC07 ngày 19/9/2024 của Phòng Cảnh sát PCCC&CNCH; số 201/BC-CTCPTMLS ngày 04/9/2024 của Công ty cổ phần thương mại Lạng Sơn (các đơn vị chưa có ý kiến gồm: Phòng Tài nguyên và Môi trường, Tài chính và Kế hoạch và Công an thành phố).

- Báo cáo số 201/BC-CTCPTMLS ngày 04/9/2024 của Công ty cổ phần thương mại Lạng Sơn về hiện trạng quản lý, sử dụng khu đất lập điều chỉnh cục bộ quy hoạch thực hiện dự án đầu tư xây dựng tổ hợp dịch vụ thương mại Lạng Sơn;

- Biên ngày 31/7/2024 về cuộc họp lấy ý kiến cộng đồng dân cư, Biên bản niêm yết công khai ngày 31/7/2024; Biên bản kết thúc công khai ngày 30/8/2024.

- Báo cáo số 211/BC-UBND ngày 30/8/2024 của UBND phường Hoàng Văn Thụ về việc tổng hợp ý kiến cơ quan, tổ chức, cá nhân và đại diện cộng đồng dân cư đối với hồ sơ điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết phường Hoàng Văn Thụ, thành phố Lạng Sơn, tỷ lệ 1/500;

- Báo cáo số 208/BC-CTTMLS ngày 20/9/2024 của Công ty cổ phần thương mại Lạng Sơn về tổng hợp, tiếp thu, giải trình các ý kiến góp ý của các sở, ngành, cơ quan, tổ chức có liên quan về nội dung điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết phường Hoàng Văn Thụ, thành phố Lạng Sơn, tỷ lệ 1/500 (Khu đất đầu tư xây dựng tổ hợp dịch vụ thương mại Lạng Sơn);

- Báo cáo số 214/BC-CPTMLS ngày 14/10/2024 của Tổng hợp tiếp thu, giải trình các ý kiến góp ý và kết luận của Hội đồng thẩm định quy hoạch thành phố Lạng Sơn nội dung Điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết phường Hoàng Văn Thụ, thành phố Lạng Sơn, tỷ lệ 1/500 (Khu đất Đầu tư xây dựng Tổ hợp dịch vụ thương mại Lạng Sơn).

III. Cơ quan tổ chức lập, thẩm định, phê duyệt:

1. Cơ quan phê duyệt: UBND thành phố Lạng Sơn.
2. Cơ quan cho ý kiến thống nhất: Sở Xây dựng tỉnh Lạng Sơn.
3. Cơ quan tổ chức thẩm định: Phòng Quản lý đô thị thành phố Lạng Sơn.
4. Đơn vị tổ chức lập điều chỉnh cục bộ quy hoạch: Công ty cổ phần thương mại Lạng Sơn.
5. Đơn vị tư vấn lập quy hoạch: Công ty Cổ phần xây dựng Bên Bắc.

phần thứ hai

TÓM TẮT NỘI DUNG TRÌNH THẨM ĐỊNH

1. Tên đồ án, vị trí địa điểm, phạm vi ranh giới, quy mô lập điều chỉnh cục bộ quy hoạch:

- Tên đồ án: Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết phường Hoàng Văn Thụ, thành phố Lạng Sơn, tỷ lệ 1/500 (Khu đất Đầu tư xây dựng Tổ hợp dịch vụ thương mại Lạng Sơn);

- Vị trí địa điểm: Quyết định số 2664/QĐ-UBND ngày 25/12/2019 của UBND tỉnh Lạng Sơn phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết phường Hoàng Văn Thụ, thành phố Lạng Sơn, tỉnh Lạng Sơn, tỷ lệ 1/500, khu đất có ranh giới như sau:

- + Phía Đông tiếp giáp đất ở hỗn hợp (lô đất O-HH-39);
- + Phía Tây tiếp giáp đất giao thông (đường Trần Đăng Ninh);
- + Phía Nam tiếp giáp đất giao thông (đường Bắc Kỳ Lừa);
- + Phía Bắc tiếp giáp đất giao thông (đường Minh Khai);

- Quy mô diện tích lập điều chỉnh cục bộ quy hoạch: Khoảng **1.627m²** (được giữ nguyên theo Quyết định số 103/QĐ-UBND ngày 19/01/2016 của UBND tỉnh Lạng Sơn về việc Phê duyệt quy hoạch chi tiết phường Hoàng Văn Thụ, thành phố Lạng Sơn, tỷ lệ 1/500).

2. Lý do, sự cần thiết:

Khu đất đề nghị điều chỉnh cục bộ quy hoạch của Công ty cổ phần thương mại Lạng Sơn (Khách sạn Kỳ Lừa cũ) nằm tại vị trí trung tâm của phường Hoàng Văn Thụ, trên tuyến giao thông chính liên kết giữa các phường xã trên địa bàn thành phố, là nơi giao cắt và có nhiều tuyến phố chính quan trọng (đường Trần Đăng Ninh, Phố Kỳ Lừa, đường Minh Khai). Các tuyến phố trên chủ yếu phát triển các chức năng thương mại, dịch vụ mạnh, vị trí nằm tiếp giáp Chợ Đêm Kỳ Lừa, giáp Phố đi bộ Kỳ Lừa, phía Tây khu đất là ranh giới giáp phường Tam

Thanh với góc nhìn ra hồ Phai Loạn, trung tâm tiệc cưới New Century, bãi đỗ xe thành phố... Vị trí khu đất nghiên cứu được đánh giá là một trong những vị trí đắc địa tạo điểm nhấn, điểm nhìn đặc địa trên địa bàn phường Hoàng Văn Thụ nói riêng và thành phố Lạng Sơn nói chung. Tuy nhiên, các công trình hiện trạng đã xây dựng từ lâu, hiện đã xuống cấp, không còn giá trị về mặt thẩm mỹ.

Năm 2024, trên cơ sở nghiên cứu xây dựng một dự án phù hợp với Chương trình phát triển đô thị tỉnh Lạng Sơn giai đoạn 2020-2035 đã được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 2706/QĐ-UBND ngày 25/12/2020; Quyết định số 457/QĐ-UBND ngày 22/03/2023 của UBND tỉnh Lạng Sơn Phê duyệt Điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất đến năm 2030, Kế hoạch sử dụng đất năm 2023 thành phố Lạng Sơn, tỉnh Lạng Sơn; Quyết định số 236/QĐ-TTg ngày 19/03/2024 của Thủ tướng Chính phủ Quyết định Phê duyệt Quy hoạch tỉnh Lạng Sơn thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050; Chủ đầu tư đề xuất xây dựng một dự án phù hợp hơn với các định hướng quy hoạch mới của tỉnh, của thành phố với các mục tiêu đầy mạnh phát triển ngành du lịch và tiếp tục hoàn thiện các tiêu chí xây dựng thành phố Lạng Sơn là đô thị loại II, đồng thời tăng hiệu quả sử dụng quỹ đất đô thị, cũng như góp phần thay đổi kiến trúc cảnh quan đô thị

Các nội dung quy hoạch đã được phê duyệt đối với khu đất CC-39.1 đã được phê duyệt trong nội dung Quy hoạch chi tiết phường Hoàng Văn Thụ với Quyết định số 103/QĐ-UBND ngày 19/01/2016 của UBND tỉnh Lạng Sơn chưa đáp ứng được yêu cầu về phát triển kinh tế - xã hội định hướng xây dựng thành phố Lạng Sơn, chưa phát huy được hiệu quả khai thác sử dụng quỹ đất đô thị, công trình Khách sạn Kỳ Lừa đã xây dựng từ lâu hiện nay đã xuống cấp, không còn giá trị về mặt thẩm mỹ. Để nâng cao hệ số sử dụng đất, đáp ứng được nhu cầu đầu tư, tạo điểm nhấn về không gian kiến trúc, cảnh quan đô thị việc Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết phường Hoàng Văn Thụ, thành phố Lạng Sơn, tỷ lệ 1/500 là cần thiết.

3. Mục tiêu:

- Làm cơ sở pháp lý để Chủ đầu tư lập dự án đầu tư, tiến hành đầu tư xây dựng dự án.

- Xây dựng mới đồng bộ về hạ tầng kỹ thuật tạo điểm nhấn đô thị, khai thác triệt để tiềm năng đất đai, kinh doanh thương mại phù hợp với mục tiêu đẩy mạnh và phát triển ngành du lịch, dịch vụ trên địa bàn thành phố nói riêng và của tỉnh Lạng Sơn nói chung.

- Là cơ sở để cơ quan quản lý nhà nước quản lý việc xây dựng, quản lý quỹ đất đai.

4. Nội dung điều chỉnh cục bộ quy hoạch:

Căn cứ lập điều chỉnh cục bộ quy hoạch là Quyết định số 103/QĐ-UBND ngày 19/01/2016 của UBND tỉnh Lạng Sơn phê duyệt Quy hoạch chi tiết phường Hoàng Văn Thụ, thành phố Lạng Sơn, tỉnh Lạng Sơn, tỷ lệ 1/500 và Quyết định số 2664/QĐ-UBND ngày 25/12/2019 của UBND tỉnh Lạng Sơn phê duyệt điều

chính cục bộ Quy hoạch chi tiết phường Hoàng Văn Thụ, thành phố Lạng Sơn, tỉnh Lạng Sơn, tỷ lệ 1/500, Công ty đề nghị điều chỉnh:

4.1. Điều chỉnh chỉ tiêu quy hoạch sử dụng đất:

a) *Trước điều chỉnh* : Nội dung các chỉ tiêu sử dụng đất của lô đất CC-39.1, theo Quyết định số 103/QĐ-UBND ngày 19/01/2016 của UBND tỉnh Lạng Sơn (Quyết định phê duyệt Quy hoạch chi tiết phường Hoàng Văn Thụ năm 2016) cụ thể như sau:

- Tên công trình: Ký hiệu CC-39.1; (19). Khách sạn Kỳ Lừa.
- Diện tích: 1.627 m².
- Số tầng cao: (07-11) tầng (chưa kể 01 tầng hầm).
- Mật độ xây dựng từ 40-80%;
- Hệ số sử dụng đất: (2,8-9,6) lần.

b) *Sau điều chỉnh*: Các chỉ tiêu quy hoạch ô đất ký hiệu CC-39.1 thay đổi như sau:

- Tên công trình: Ký hiệu CC-39.1; (19). Tổ hợp dịch vụ thương mại Lạng Sơn.
- Diện tích: 1.627 m².
- Số tầng cao: (07-18) tầng (chưa kể 01 tầng hầm).
- Mật độ xây dựng: 40-80%.
- Hệ số sử dụng đất: (2,8-12,6) lần.

(Bảng so sánh các chỉ tiêu sử dụng đất trước và sau điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết tại Phụ lục 01 kèm theo)

4.2. Điều chỉnh cục bộ sơ đồ kiến trúc cảnh quan:

a) *Trước điều chỉnh*: Theo 103/QĐ-UBND ngày 19/01/2016 của UBND tỉnh Lạng Sơn phê duyệt Quy hoạch chi tiết phường Hoàng Văn Thụ, thành phố Lạng Sơn, tỉnh Lạng Sơn, tỷ lệ 1/500 quy hoạch 02 khối nhà:

- Công trình cao tầng tại phía Tây giáp đường Trần Đăng Ninh (tầng cao tối đa 12 tầng):
- Khối nhà thấp tầng phía Đông giáp khu ở hỗn hợp (tầng cao tối đa 3 tầng).
- Sân trung tâm giữa 2 tòa nhà.

b) *Sau điều chỉnh*: Đầu tư xây dựng 01 khối nhà tầng cao tối đa 18 tầng (chưa kể 01 tầng hầm), chiều cao công trình tối đa khoảng 72m.

- Tên công trình: Tổ hợp dịch vụ thương mại Lạng Sơn (ký hiệu số 19).
- Hình thức xây dựng: 1 khối nhà cao tối đa 18 tầng (chưa kể 01 tầng hầm), bao gồm:
 - + Khối chân đế - tầng cao tối đa 5 tầng (chưa kể tầng hầm), mật độ xây dựng tối đa 80%; Khoảng lùi như sau: 0m đối với phía đường Trần Đăng Ninh và

khu ở hỗn hợp phía Đông; 4m đối với phía tiếp giáp đường Minh Khai và đường Bắc Kỳ Lừa.

+ Khối tháp: Từ tầng 6 trở lên với mật độ xây dựng tối đa 60%; Khoảng lùi như sau: 6m đối với phía đường Trần Đăng Ninh, đường Minh Khai và đường Bắc Kỳ Lừa; 0m đối với phía tiếp giáp khu đất ở hỗn hợp phía Đông.

4.3. Nội dung điều chỉnh cục bộ quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật đô thị:

a) Quy hoạch giao thông, bãi đỗ xe:

- Giao thông: Giữ nguyên theo Quyết định số 103/QĐ-UBND ngày 19/01/2016 của UBND tỉnh Lạng Sơn Quyết định phê duyệt QH chi tiết phường Hoàng Văn Thụ và Quyết định số 2664/QĐ-UBND ngày 25/12/2019 Quyết định điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết phường Hoàng Văn Thụ, cụ thể:

+ Phía Tây khu đất điều chỉnh giáp Đường Trần Đăng Ninh có nền đường rộng 23,25m; Mặt cắt quy hoạch đường (6+11,25+6)m. Tên: Tuyến số 5, chi tiết mặt cắt 4-4.

+ Phía Bắc khu đất điều chỉnh giáp Đường Minh Khai có nền đường rộng 17m; Mặt cắt quy hoạch đường (3+11+3)m. Tên: Tuyến số 12, chi tiết mặt cắt 9-9.

+ Phía Nam khu đất điều chỉnh giáp Đường Bắc Kỳ Lừa có nền đường rộng 9m; Mặt cắt quy hoạch đường (3+6+0)m. Tên: Tuyến số 59, chi tiết mặt cắt 21A-21A.

+ Phía Đông khu đất điều chỉnh giáp khu ở hỗn hợp: không có đường giao thông.

- Giải pháp đỗ xe: Tổng diện tích đỗ xe theo tính toán **khoảng 1.760m²**, trong đó:

+ Tầng hầm dự kiến khoảng 960m².

+ Tầng 3 dự kiến khoảng 800m² (bằng hệ thống đỗ xe thông minh theo quy chuẩn Việt Nam).

Bên cạnh đó sử dụng bãi đỗ xe lân cận có bán kính phục vụ đảm bảo: bao gồm bãi đỗ xe chợ Kỳ Lừa cách dự án 10m, bãi đỗ xe thành phố (bãi đỗ xe hồ Phai Loạn) phía Tây dự án (cách dự án 50m).

b) Quy hoạch chuẩn bị kỹ thuật:

- Quy hoạch san nền: Lựa chọn cao độ nền xây dựng, giải pháp san nền tuân thủ theo nội dung đồ án quy hoạch chi tiết phường Hoàng Văn Thụ đã được UBND tỉnh phê duyệt.

c) Quy hoạch thoát nước mưa: tuân thủ theo nội dung đồ án quy hoạch chi tiết phường Hoàng Văn Thụ đã được UBND tỉnh phê duyệt.

- Hướng thoát: ra hồ Phai Loạn và ra sông Kỳ Cùng;

- Hệ thống thoát nước: Thiết kế hệ thống đi riêng giữa thoát nước mưa và thoát nước thải.

c. Quy hoạch cấp nước:

- Giữ nguyên theo quy hoạch chi tiết đã phê duyệt về: nguồn nước, mạng lưới đường ống theo mạng lưới đường và hệ thống họng cứu hỏa.

- Điểm cấp nước vẫn giữ nguyên theo nội dung Quyết định phê duyệt QHCT phường Hoàng Văn Thụ với dự án cũ 12 tầng.

- Lưu lượng cấp nước của công trình tăng lên 18,75(m³/ngđ). Phương án cấp nước cho công trình là nước từ mạng lưới cấp nước ngoài nhà cấp vào bể nước sạch (dùng cho cấp nước sinh hoạt và phòng cháy chữa cháy) rồi dùng máy bơm cấp nước lên téc nước trên mái, sau đó nước được cấp đến các đối tượng dùng nước nhờ áp lực chênh cao. Lưu lượng nước cấp tăng lên 18,75(m³/ngđ), công trình thiết kế bể nước thể tích 460m³ (trong đó thể tích bể nước cho PCCC là 396m³ theo tính toán ở mục “Cấp nước chữa cháy”) để điều hòa nhu cầu dùng nước, nguồn nước từ mạng lưới cấp nước bên ngoài cấp liên tục cho bể nước.

- Đường ống cấp nước cho công trình theo quy hoạch là đường ống D50 trục đường Thân Công Tài và đường ống D40 trục đường Minh Khai. Dự kiến đường cấp nước lấy từ ống D50 trục đường Thân Công Tài (qua khảo sát tại thời điểm năm 2024 đường ống từ D50 đã được tăng kích thước đường ống lên D63).

e. Quy hoạch cấp điện:

- Công suất tính toán cho dự án tổ hợp dịch vụ thương mại Lạng Sơn tăng 187,737 KW so với trước điều chỉnh. Tuy nhiên theo quy hoạch đã được duyệt chưa có trạm biến áp cho lô đất CC-39.1 vì vậy cần bổ sung trạm biến áp cho dự án.

- Sau tính toán, bổ sung trạm biến áp 1.600KVA - 22/0,4KV để cấp điện (dự kiến trạm biến áp đặt trong công trình). Nguồn cấp điện cho TBA được lấy từ đường trục 22kV dọc đường Minh Khai. Nguồn điện cung cấp cho toàn bộ khu vực là trạm 110/35/22kV Lạng Sơn công suất 2x25MVA, nguồn cấp điện cho TBA được lấy từ lộ 474E13.2 sau trạm biến áp 110kV Lạng Sơn công suất 2x40.000 kVA.

f. Quy hoạch thoát nước thải và vệ sinh môi trường:

- Phương án thoát nước thải cho công trình là nước thải được thu gom rồi dẫn đến bể xử lý nước thải của công trình rồi sau đó bơm dẫn nước thải vào hố ga thoát nước thải chung của thành phố trên đường Trần Trăng Ninh. Lưu lượng thoát nước của công trình tăng lên 18,75(m³/ngđ) sẽ ảnh hưởng đến công suất trạm xử lý nước thải và sẽ thực hiện tính toán ở các bước tiếp theo.

- Chất thải rắn: + CTR sẽ được phân loại tại nguồn thải được thu gom theo tiêu chuẩn 3R nhằm giảm thiểu, tái chế, tái sử dụng chất thải rắn. Trong khu vực thiết kế, CTR chủ yếu là CTR sinh hoạt, gồm 2 loại: CTR vô cơ và CTR hữu cơ. CTR vô cơ (như vỏ chai, thủy tinh, kim loại, ni lông, giấy...) sẽ tận thu để sử dụng lại hoặc tái chế. CTR hữu cơ (như rau, vỏ hoa quả, các thức ăn thừa thải ra từ các dịch vụ, nhà hàng, khách sạn, khu dân cư...) sẽ được thu gom riêng để sản xuất phân vi sinh tại khu xử lý chất thải rắn của thành phố.

g. Cấp nước chữa cháy:

- Lưu lượng nước cấp cho hệ thống chữa cháy ngoài nhà được tra trong bảng 8 – QCVN 06:2022, thiết kế đủ lượng nước tính cho 01 đám cháy xảy ra, với lưu lượng cần cung cấp 35l/s, trong điều kiện liên tục trong 3 giờ.

- Mạng lưới cấp nước chữa cháy được tính toán đi chung với đường ống của mạng lưới cấp nước sinh hoạt và được giữ nguyên các nội dung theo Quy hoạch chi tiết phường Hoàng Văn Thụ đã được phê duyệt.

- Do công trình có chiều cao điều chỉnh hiện tại là 18 tầng (chưa kể tầng hầm) do đó cần xây dựng trạm bơm tăng áp cục bộ phục vụ các giải pháp phòng, chữa cháy cho công trình, bể nước chữa cháy đặt ngầm tại công trình, Trạm bơm tăng áp có vị trí và công suất tính toán cụ thể trong bước thiết kế bản vẽ thi công.

- Trụ cứu hỏa được bố trí trên các đoạn ống có đường kính ≥ 100 mm. Khoảng cách giữa các họng cứu hỏa 150 m. Đặt tại các ngã 3,4,5...vv. Tiện cho xe đi lại lấy nước khi có cháy xảy ra. Ngoài ra trong các trường hợp khẩn cấp thì nguồn nước chữa cháy có thể bơm từ nước hồ Phai Loạn với khoảng cách khoảng 50m tới công trình.

- Vị trí công trình có 3 mặt giáp đường giao thông đảm bảo đảm bảo đường cho các xe chữa cháy, thiết kế công trình đảm bảo tối thiểu 2 lối thoát hiểm.

h. Quy hoạch thông tin liên lạc: Giữ nguyên theo quy hoạch chi tiết đã phê duyệt về: Nguồn mạng, mạng ngoại vi, mạng di động, mạng Internet.

5. Dự toán chi phí, nguồn vốn lập điều chỉnh cục bộ quy hoạch:

- Dự toán chi phí lập điều chỉnh cục bộ: **191.518.000,0 đồng.**

(Chi tiết Phụ lục 01 kèm theo)

- Nguồn vốn: Công ty cổ phần thương mại Lạng Sơn.

6. Tiến độ thực hiện: Phê duyệt, công bố công khai quý IV/2024.

Phần thứ ba

KẾT QUẢ THẨM ĐỊNH

1. Đánh giá, nhận xét về sự tuân thủ theo các quy định pháp luật

- Các căn cứ pháp lý để lập điều chỉnh cục bộ quy hoạch đã được đơn vị tư vấn và chủ đầu tư áp dụng đúng và cập nhật đầy đủ để làm cơ sở để lập điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết xây dựng phường Hoàng Văn Thụ, thành phố Lạng Sơn, tỷ lệ 1/500.

- Thành phần hồ sơ và thành phần hồ sơ điều chỉnh cục bộ quy hoạch tuân thủ Điều 37 Thông tư số 04/2022/TT-BXD ngày 24/10/2022 của Bộ Xây dựng quy định về hồ sơ nhiệm vụ và hồ sơ đồ án quy hoạch xây dựng vùng liên huyện, quy hoạch xây dựng vùng huyện, quy hoạch đô thị, quy hoạch xây dựng khu chức năng và quy hoạch nông thôn.

- Dự toán chi phí lập quy hoạch áp dụng theo Thông tư số 20/2019/TT-BXD ngày 31/12/2019 của Bộ Xây dựng về Hướng dẫn xác định, quản lý chi phí quy hoạch xây dựng và quy hoạch đô thị; điểm b, Khoản 3, Điều 4 Thông tư

35/2023/TT-BTC ngày 31/5/2023 của Bộ Tài chính quy định mức thu, chế độ thu, nộp, quản lý và sử dụng phí thẩm định các đồ án quy hoạch.

- Các chỉ tiêu mật độ, hệ số sử dụng đất đảm bảo phù hợp Bảng 2.10. Mật độ xây dựng thuần tối đa của lô đất thương mại dịch vụ và lô đất sử dụng hỗn hợp cao tầng theo diện tích lô đất và chiều cao công trình tại Thông tư số 01/2021/TT-BXD ngày 19/5/2021 của Bộ Xây dựng *ban hành quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Quy hoạch xây dựng* QCVN 01:2021/BXD và đảm bảo quy định tại Khoản 1 Điều 52 Luật Quy hoạch đô thị năm 2009 được sửa đổi bởi khoản 11, điều 29 Luật Sửa đổi, bổ sung một số Điều của 37 Luật có liên quan đến quy hoạch năm 2018. Đồng thời, phù hợp với tầng cao công trình điểm nhấn quy định tại Thuyết minh (trang 106 và trang 110) Điều chỉnh Quy hoạch chung xây dựng thành phố Lạng Sơn đến năm 2025 tại Quyết định số 1187/QĐ-UBND ngày 05/8/2010.

- Chủ đầu tư (Công ty cổ phần thương mại Lạng Sơn) và đơn vị vấn (Công ty Cổ phần xây dựng Bến Bắc) đã có Báo cáo số 208/BC-CTMLS ngày 20/8/2024 của Công ty cổ phần thương mại Lạng Sơn về tổng hợp, tiếp thu, giải trình các ý kiến góp ý của các sở, ngành, cơ quan, tổ chức có liên quan về nội dung điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết phường Hoàng Văn Thụ, thành phố Lạng Sơn, tỷ lệ 1/500 (Khu đất đầu tư xây dựng tổ hợp dịch vụ thương mại Lạng Sơn) và Báo cáo số 214/BC-CPTMLS ngày 14/10/2024 của Công ty cổ phần thương mại Lạng Sơn về việc tiếp thu, giải trình các ý kiến góp ý và kết luận của Hội đồng thẩm định quy hoạch thành phố Lạng Sơn nội dung Điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết phường Hoàng Văn Thụ, thành phố Lạng Sơn, tỷ lệ 1/500 (Khu đất Đầu tư xây dựng Tổ hợp dịch vụ thương mại Lạng Sơn)

- Đối với quy hoạch chung: Theo Quyết định số 1187/QĐ-UBND ngày 05/08/2010 của UBND tỉnh Lạng Sơn về phê duyệt Điều chỉnh Quy hoạch chung xây dựng thành phố Lạng Sơn đến năm 2025, khu đất Công ty cổ phần thương mại Lạng Sơn đề nghị điều chỉnh cục bộ quy hoạch được quy hoạch là đất công cộng.

- Đối với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất (theo Công văn số 2529/STNMT-QLĐĐ của Sở Tài nguyên và Môi trường): khu đất Công ty đề nghị điều chỉnh quy hoạch chi tiết dự án với bản đồ điều chỉnh Quy hoạch sử dụng đất đến năm 2030 và Kế hoạch sử dụng đất năm 2024 thành phố Lạng Sơn được UBND tỉnh Lạng Sơn phê duyệt tại Quyết định số 457/QĐ-UBND ngày 22/3/2023 và Quyết định số 93/QĐ-UBND ngày 15/01/2024, cho thấy vị trí khu đất có diện tích khoảng 1.630m² được biểu thị là Đất thương mại dịch vụ (TMD) theo đúng hiện trạng. Như vậy phạm vi ranh giới, vị trí khu đất Công ty đề nghị điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết phường Hoàng Văn Thụ, thành phố Lạng Sơn, tỷ lệ 1/500 (khu đất đầu tư xây dựng Tổ hợp dịch vụ thương mại Lạng Sơn) phù hợp với hiện trạng và quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất của thành phố Lạng Sơn đã được phê duyệt với mục đích đất thương mại dịch vụ. Việc điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết khu đất theo đề nghị của Công ty với mục đích để xây dựng Tổ hợp dịch vụ thương mại Lạng Sơn theo hiện trạng không làm thay đổi chỉ tiêu sử dụng đất đối với nhóm Đất thương mại dịch vụ trên địa bàn thành phố Lạng Sơn đã được UBND tỉnh phân bổ chỉ tiêu sử dụng đất tại Quyết định số 927/QĐ-

UBND ngày 01/6/2022.

2. Chủ trương lập quy hoạch chi tiết:

Hồ sơ điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết phường Hoàng Văn Thụ thành phố Lạng Sơn, tỷ lệ 1/500 (khu đất Đầu tư xây dựng Tổ hợp dịch vụ thương mại Lạng Sơn) với các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc: Mật độ xây dựng (40-80)%; tầng cao (7-18) tầng (Chưa kể 01 tầng hầm); hệ số sử dụng đất tối đa (2,8-12,6) lần đã Sở Xây dựng Báo cáo số 183/BC-SXD ngày 27/5/2024; số 239/BC-SXD ngày 17/6/2024 và số 256/BC-SXD ngày 28/6/2024 của Sở Xây dựng về việc kết quả xem xét đề nghị điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết phường Hoàng Văn Thụ thành phố Lạng Sơn, tỷ lệ 1/500 (khu đất Đầu tư xây dựng Tổ hợp dịch vụ thương mại Lạng Sơn) và được UBND tỉnh đồng ý chủ trương tại văn bản số 896/UBND-KT ngày 04/7/2024.

3. Ý kiến cộng đồng dân cư

- Ngày 31/07/2024, UBND phường Hoàng Văn Thụ đã chủ trì Hội nghị lấy ý kiến các tổ chức, cá nhân, cộng đồng dân cư về nội dung điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết phường Hoàng Văn Thụ, thành phố Lạng Sơn, tỷ lệ 1/500 (khu đất Đầu tư xây dựng Tổ hợp dịch vụ thương mại Lạng Sơn) đã được tổ chức tại Trụ sở UBND phường Hoàng Văn Thụ. Sau Hội nghị, UBND phường Hoàng Văn Thụ đã phối hợp với Chủ đầu tư và đơn vị tư vấn lập điều chỉnh cục bộ quy hoạch thực hiện niêm yết công khai hồ sơ quy hoạch tại Trụ sở UBND phường Hoàng Văn Thụ để tiếp tục lấy ý kiến các tổ chức cá nhân và Cộng đồng dân cư theo quy định (30 ngày) thể hiện tại Biên bản niêm yết công khai ngày 31/07/2024 (cùng ngày tổ chức Hội nghị).

- Ngày 30/8/2024, UBND phường Hoàng Văn Thụ đã có Báo cáo số 211/BC-UBND về việc tổng hợp ý kiến cơ quan, tổ chức, cá nhân và đại diện cộng đồng dân cư đối với hồ sơ điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết phường Hoàng Văn Thụ, thành phố Lạng Sơn, tỷ lệ 1/500 (có Biên bản kết thúc ngày 30/8/2024 kèm theo).

4. Ý kiến các phòng, ban, đơn vị liên quan, sở chuyên ngành và thành viên Hội đồng thẩm định quy hoạch thành phố:

- Ngày 28/8/2024, UBND thành phố có Công văn số 2574/UBND-QLĐT về việc lấy ý kiến về nội dung Điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết phường Hoàng Văn Thụ, thành phố Lạng Sơn, tỷ lệ 1/500 (khu đất Đầu tư xây dựng Tổ hợp dịch vụ thương mại Lạng Sơn). Tính đến thời điểm hiện tại đã có các đơn vị tham gia ý kiến: số 145/TP ngày 26/9/2024 của Phòng Tư Pháp; số 206/QLĐT ngày 17/9/2024 của Phòng Quản lý đô thị; số 2529/STNMT-QLĐĐ của Sở Tài nguyên và Môi trường; số 194/KT ngày 12/9/2024 của Phòng Kinh tế thành phố; số 1824/PCLS-KT-TTBVPC ngày 13/9/2024 của Công ty Điện lực Lạng Sơn; số 481/BCH-TM ngày 12/9/2024 của Ban Chỉ huy quân sự thành phố; số 2095/SGTVT-KHTC ngày 11/9/2024 của Sở Giao thông vận tải; số 1905/SVHTT DL-VP ngày 10/9/2024 của Sở Văn hóa Thể thao và Du lịch; số 2111/SXD-QHKT&PTĐT ngày 10/9/2024 của Sở Xây dựng; số 2550/SKHĐT-THKTXH

ngày 09/9/2024 của Sở Kế hoạch và Đầu tư; số 322/CTN ngày 10/9/2024 của Công ty cổ phần cấp thoát nước Lạng Sơn; số 1242/ĐAQH-PC07 ngày 19/9/2024 của Phòng Cảnh sát PCCC&CNCH; số 201/BC-CTCPTMLS ngày 04/9/2024 của Công ty cổ phần thương mại Lạng Sơn (các đơn vị chưa có ý kiến gồm: Phòng Tài nguyên và Môi trường, Tài chính và Kế hoạch và Công an thành phố).

- Thông báo số 938/TB-HĐTĐ ngày 10/10/2024 về Kết luận của Hội đồng thẩm định quy hoạch của thành phố Lạng Sơn về nội dung Điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết xây dựng phường Hoàng Văn Thụ, thành phố Lạng Sơn, tỷ lệ 1/500 (Khu đất Đầu tư xây dựng Tổ hợp dịch vụ thương mại Lạng Sơn).

- Chủ đầu tư đã tiếp thu, giải trình các ý kiến góp ý theo quy định tại khoản 2, Điều 31 Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 của Chính Phủ quy định về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị tại Báo cáo số 208/BC-CPTMLS ngày 20/9/2024 và Báo cáo số 214/BC-CPTMLS ngày 14/10/2024 của Tổng hợp tiếp thu, giải trình các ý kiến góp ý và kết luận của Hội đồng thẩm định quy hoạch thành phố Lạng Sơn nội dung Điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết phường Hoàng Văn Thụ, thành phố Lạng Sơn, tỷ lệ 1/500 (Khu đất Đầu tư xây dựng Tổ hợp dịch vụ thương mại Lạng Sơn).

5. Hồ sơ năng lực của đơn vị tư vấn:

Công ty Cổ phần xây dựng Bến Bắc (Đơn vị tư vấn lập điều chỉnh cục bộ quy hoạch) có đủ năng lực, chứng chỉ hành nghề và các điều kiện theo quy định tại Điều 150, Luật Xây dựng năm 2014; Các cá nhân đứng chủ nhiệm, chủ trì, thiết kế có đủ năng lực, chứng chỉ hành nghề theo quy định tại Điều 69 và Điều 92 Nghị định số 15/2021/NĐ-CP ngày 03/3/2021 của Chính phủ quy định chi tiết một số nội dung về quản lý dự án đầu tư xây dựng

6. Độ cao tĩnh không và yêu cầu phòng cháy, chữa cháy:

- Ngày 12/12/2023, Công ty cổ phần thương mại Lạng Sơn đã có Công văn số 290/CV-CTCPTMLS về việc đề nghị chấp thuận độ cao tĩnh không xây dựng công trình “Tổ hợp dịch vụ thương mại Lạng Sơn”. Ngày 14/12/2023, Cục tác chiến có Công văn số 460/CTC về việc chấp thuận độ cao tĩnh không xây dựng công trình, trích dẫn: “1. Về quản lý vùng trời, quản lý bay và quản lý chương ngại vật hàng không: Đồng ý chấp thuận độ cao tĩnh không xây dựng công trình “Tổ hợp dịch vụ thương mại Lạng Sơn” tại địa chỉ nêu trên có chiều cao 72 (bảy mươi hai) mét trên cốt tự nhiên tại khu vực xây dựng công trình là 261 (hai trăm sáu mươi một) mét so với mực nước biển trung bình; Trung tâm công trình có tọa độ $21^{\circ}51'32.95''N$ $106^{\circ}45'23.19''E$ ”.

- Ngày 19/9/2024, Phòng Cảnh sát PCCC&CNCH–Công an tỉnh Lạng Sơn có Công văn số 1242/ĐA-QH-PC07 về việc tham gia ý kiến về nội dung Điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết phường Hoàng Văn Thụ, thành phố Lạng Sơn, tỷ lệ 1/500 (khu đất Đầu tư xây dựng Tổ hợp dịch vụ thương mại Lạng Sơn), theo đó đồng ý với Điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết phường Hoàng Văn Thụ, thành phố Lạng Sơn, tỷ lệ 1/500 (khu đất Đầu tư xây dựng Tổ hợp dịch vụ thương mại Lạng Sơn).

7. Kết luận, kiến nghị:

Hồ sơ đồ Điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết phường Hoàng Văn Thụ, thành phố Lạng Sơn, tỷ lệ 1/500 (khu đất Đầu tư xây dựng Tổ hợp dịch vụ thương mại Lạng Sơn) được lập cơ bản đảm bảo tuân thủ theo các quy định hiện hành, pháp luật về quy hoạch; Trình tự tiến hành điều chỉnh cục bộ quy hoạch đảm bảo theo quy định tại Điều 51 Luật Quy hoạch đô thị ngày 17/6/2009, Khoản 10 và Khoản 11 Điều 29 Luật sửa đổi 37 Luật có liên quan đến quy hoạch 2018; Thành phần hồ sơ và thành phần hồ sơ điều chỉnh cục bộ quy hoạch tuân thủ Điều 37 Thông tư số 04/2022/TT-BXD ngày 24/10/2022 của Bộ Xây dựng quy định về hồ sơ nhiệm vụ và hồ sơ đồ án quy hoạch xây dựng vùng liên huyện, quy hoạch xây dựng vùng huyện, quy hoạch đô thị, quy hoạch xây dựng khu chức năng và quy hoạch nông thôn. Hồ sơ đồ án quy hoạch đã được cơ quan tổ chức lập quy hoạch và tư vấn thiết kế quy hoạch tiếp thu và chỉnh sửa, hoàn thiện hồ sơ. Đơn vị tư vấn lập điều chỉnh cục bộ quy hoạch đủ điều kiện năng lực hành nghề theo quy định.

- Mật độ xây dựng từ 40-80% được giữ nguyên theo Quyết định số 103/QĐ-UBND ngày 19/01/2016 của UBND tỉnh Lạng Sơn Phê duyệt Quy hoạch chi tiết phường Hoàng Văn Thụ, thành phố Lạng Sơn, tỉnh Lạng Sơn, tỷ lệ 1/500 và Quyết định số 2664/QĐ-UBND ngày 25/12/2019 của UBND tỉnh Lạng Sơn phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết phường Hoàng Văn Thụ, thành phố Lạng Sơn, tỉnh Lạng Sơn, tỷ lệ 1/500.

(Gửi kèm theo hồ sơ đồ án điều chỉnh cục bộ quy hoạch, dự thảo quyết định phê duyệt và các tài liệu liên quan).

Trên đây là kết quả thẩm định Điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết phường Hoàng Văn Thụ, thành phố Lạng Sơn, tỷ lệ 1/500 (khu đất Đầu tư xây dựng Tổ hợp dịch vụ thương mại Lạng Sơn), Phòng Quản lý đô thị kính trình UBND thành phố xem xét, quyết định việc phê duyệt./.

Nơi nhận:

- Như kính gửi;
- Sở Xây dựng (b/c);
- Lãnh đạo UBND thành phố (b/c);
- Các Thành viên HĐTĐ (QĐ số 707/QĐ-UBND ngày 22/3/2024 của UBND thành phố);
- Các phòng: TN&MT, TC-KH, KT, VH, TP;
- Phòng Cảnh sát PCCC&CHCN- Công an tỉnh LS;
- Công ty cổ phần thương mại Lạng Sơn;
- Điện lực tỉnh Lạng Sơn;
- Công ty CP cấp thoát nước Lạng Sơn;
- UBND phường Hoàng Văn Thụ;
- Lưu: VT.

**KT.TRƯỞNG PHÒNG
PHÓ TRƯỞNG PHÒNG**

Lương Thị Thơm

PHỤ LỤC 01

Bảng so sánh các chỉ tiêu trước và sau điều chỉnh cục bộ quy hoạch

Kèm theo Báo cáo số: 428/BC-QLĐT ngày 28/10/2024 của Phòng Quản lý đô thị thành phố Lạng Sơn)

Quyết định số 103/QĐ-UBND ngày 19/01/2016 và Quyết định số 2664/QĐ-UBND ngày 25/12/2019					Điều chỉnh cục bộ đợt này				
Tên lô đất, ký hiệu	Diện tích (m ²)	Mật độ (%)	Tầng cao (tầng)	Hệ số SĐĐ (lần)	Tên lô đất, ký hiệu	Diện tích (m ²)	Mật độ (%)	Tầng cao (tầng)	Hệ số SĐĐ (lần)
Đất dịch vụ công cộng CC-39.1 (khách sạn Kỳ Lừa)	1.627	40÷80	7÷12	2,8÷9,6	Tổ hợp DVTM Lạng Sơn CC-39.1	1.627	40÷80	7÷18	2,8÷12,6

PHỤ LỤC 02

Dự toán chi phí lập Điều chỉnh cục bộ QH chi tiết xây dựng phường Hoàng Văn Thụ, thành phố Lạng Sơn, tỷ lệ 1/500
(Kèm theo Báo cáo số: 428/BC-QLĐT ngày 28/10/2024 của Phòng Quản lý đô thị thành phố Lạng Sơn)

STT	Khoản mục chi phí	Cách tính	Giá trị (đồng)	Diễn giải
I	Chi phí lập ĐC CB QH chi tiết (Cqh)	$C_{cg}+C_{ql}+C_k+TN+VAT$	156.528.504	
1	Chi phí chuyên gia (Ccg)	(biểu 01)	87.400.000	
2	Chi phí quản lý (Cql)	$45\% \times C_{cg}$	39.330.000	Chi phí tiền lương, duy trì hoạt động cho bộ phận quản lý
3	Chi phí khác (Ck)	$C_{tb}+C_{hh}$	10.000.000	
3.1	Chi phí khấu hao thiết bị (Ctb)		10.000.000	Máy tính, in, phô tô...
4	Thu nhập chịu thuế tính trước (TN)	$6\%(C_{cg}+C_{ql}+C_k)$	8.203.800	
5	Thuế giá trị gia tăng (VAT)	$8\%(C_{cg}+C_{ql}+C_k+TN)$	11.594.704	
II	Chi phí thẩm định, chi khác		34.989.486	
1	Thẩm định quy hoạch	$12,3\%(C_{qh}/1,08)*50\%$	9.626.503	
2	Quản lý nghiệp vụ quy hoạch	$10,6\%(C_{qh}/1,08)$	15.362.983	
3	Chi phí công bố quy hoạch	$3\%(C_{qh}/1,08)$	5.000.000	Tối thiểu 5,000,000 đồng
4	Chi phí lấy ý kiến	$2\%(C_{qh}/1,08)$	5.000.000	Tối thiểu 5,000,000 đồng
III	Tổng kinh phí lập quy hoạch (I+II)		191.517.990	
	Làm tròn		191.518.000	

(biểu 01)

STT	Danh sách chuyên gia	Lương tháng (đồng/tháng)	Thời gian (tháng)	Thành tiền (đồng)
1	KTS Chủ nhiệm đồ án	29.900.000	1,00	29.900.000
2	KTS Thiết kế	25.000.000	1,10	27.500.000
3	KS hạ tầng (Giao thông, điện, nước)	20.000.000	1,50	30.000.000
	Cộng			87.400.000

