

Số: 459/BC-QLĐT

TP. Lạng Sơn, ngày 14 tháng 11 năm 2024

BÁO CÁO

Kết quả thẩm định Điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết xây dựng phường Tam Thanh, thành phố Lạng Sơn, tỉnh Lạng Sơn, tỷ lệ 1/500

(Khu đất bệnh viện Đa Khoa cũ)

Kính gửi: UBND thành phố Lạng Sơn.

Thực hiện Công văn số 330/UBND-KT ngày 15/03/2024 của UBND tỉnh Lạng Sơn về việc điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết phường Tam Thanh, thành phố Lạng Sơn (Khu đất bệnh viện Đa khoa cũ).

Trên cơ sở ý kiến góp ý các phòng, ban, đơn vị liên quan, ý kiến thống nhất của Sở Xây dựng tại Công văn số 2310/SXD-QHKT&PTĐT ngày 02/10/2024 và Công văn số 1817/SXD-QHKT&PTĐT ngày 06/08/2024; Thông báo số 843/TB-HĐTĐ ngày 05/09/2024 của Hội đồng thẩm định quy hoạch thành phố Lạng Sơn. Biên bản làm việc ngày 29/10/2024 về Kiểm tra hiện trạng khu đất thực hiện dự án Bệnh viện TNH Lạng Sơn và Tờ trình số 811/TTr-TNH ngày 8/11/2024 của Công ty cổ phần bệnh viện TNH Lạng Sơn về việc thẩm định, phê duyệt điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết phường Tam Thanh, thành phố Lạng Sơn, tỷ lệ 1/500, Phòng Quản lý đô thị báo cáo UBND thành phố về Kết quả thẩm định hồ sơ Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết xây dựng phường Tam Thanh, thành phố Lạng Sơn, tỉnh Lạng Sơn, tỷ lệ 1/500 (khu đất Bệnh viện Đa khoa cũ) với các 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 07/CV-TNH ngày 18/07/2024 của Công ty cổ phần bệnh viện TNH Lạng Sơn về việc thẩm định, phê duyệt điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết phường Tam Thanh, thành phố Lạng Sơn (Khu đất bệnh viện Đa khoa cũ);

- Công văn số 0108/CV-TNHLS ngày 01/08/2024 của Công ty cổ phần bệnh viện TNH Lạng Sơn về việc báo cáo hiện trạng quản lý sử dụng khu đất BVĐK tỉnh cũ, đường Nhị Thanh, phường Tam Thanh, TP Lạng Sơn.

- Công văn số 158/CV-TNH ngày 15/08/2024 của Công ty cổ phần bệnh viện TNH Lạng Sơn về tiếp thu giải trình ý kiến nội dung Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết phường Tam Thanh, thành phố Lạng Sơn, tỷ lệ 1/500 (khu

đất Bệnh viện Đa khoa cũ) theo ý kiến các Sở ngành, phòng, ban, đơn vị liên quan;

- Tờ trình số 916/CV-TNH ngày 16/9/2024 của Công ty cổ phần bệnh viện TNH Lạng Sơn về việc thẩm định, phê duyệt điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết phường Tam Thanh, thành phố Lạng Sơn (Khu đất bệnh viện Đa khoa cũ);

- Báo cáo số 917/CV-TNH ngày 16/9/2024 của Công ty cổ phần bệnh viện TNH Lạng Sơn về tiếp thu giải trình các ý kiến Hội đồng thẩm định quy hoạch thành phố về Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết phường Tam Thanh, thành phố Lạng Sơn, tỷ lệ 1/500 (khu đất Bệnh viện Đa khoa cũ);

- Báo cáo số 69/BC-UBND ngày 06/5/2024 của Ủy ban nhân dân phường Tam Thanh về việc Lấy ý kiến cộng đồng dân cư đồ án Điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết phường Tam Thanh thành phố Lạng Sơn, tỷ lệ 1/500 (Khu đất bệnh viện Đa Khoa cũ) (kèm theo biên bản niêm yết, biên bản kết thúc niêm yết, biên bản làm việc).

- Báo cáo số 154/BC-UBND ngày 07/8/2024 về việc Báo cáo tổng hợp kết quả phiếu lấy ý kiến các tổ chức, cá nhân và cộng đồng dân cư, về nội dung điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết phường Tam Thanh, thành phố Lạng Sơn (khu đất Bệnh viện Đa khoa cũ);

- Tờ trình số 811/TTr-TNH ngày 8/11/2024 của Công ty cổ phần bệnh viện TNH Lạng Sơn về việc thẩm định, phê duyệt điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết phường Tam Thanh, thành phố Lạng Sơn.

- Báo cáo số 1114/BC-TNH ngày 14/11/2024 của Công ty cổ phần bệnh viện TNH Lạng Sơn về tiếp thu giải trình các ý kiến Hội đồng thẩm định quy hoạch thành phố về Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết phường Tam Thanh, thành phố Lạng Sơn, tỷ lệ 1/500 (khu đất Bệnh viện Đa khoa cũ).

- Hồ sơ đồ án quy hoạch bao gồm: Thuyết minh đồ án và bản vẽ do Công ty Cổ phần Tư vấn thiết kế và xây dựng An Nam lập.

- Dự thảo quyết định phê duyệt đồ án quy hoạch.

- Hồ sơ năng lực của Công ty Cổ phần Tư vấn thiết kế và xây dựng An Nam.

- Các văn bản, tài liệu có liên quan đến đồ án quy hoạch.

II. Các căn cứ pháp lý thực hiện:

- Luật Quy hoạch đô thị ngày 17/6/2009;

- Luật Xây dựng ngày 18 tháng 06 năm 2014; Luật Sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng 18 tháng 06 năm 2014;

- Luật Sửa đổi, bổ sung một số Điều của 37 Luật có liên quan đến quy hoạch;

- Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/04/2010 của Chính phủ về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị;

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

- Thông tư số 01/2021/TT-BXD ngày 19/5/2021 của Bộ xây dựng về việc Ban hành QCVN 01:2021/BXD quy chuẩn kỹ thuật quốc gia 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 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 06/2013/TT-BXD ngày 13/05/2013 của Bộ Xây dựng hướng dẫn về nội dung thiết kế đô thị; Thông tư 16/2013/TT-BXD ngày 16/10/2013 của Bộ Xây dựng về sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 06/2013/TT-BXD ngày 13/05/2013 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng hướng dẫn về nội dung Thiết kế đô thị;

- Thông tư số 10/2016/TT-BXD ngày 15/3/2016 của Bộ Xây dựng quy định về cấm mốc giới và quản lý mốc giới theo quy hoạch xây dựng;

- 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;

- 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 1187/QĐ-UBND ngày 05/8/2010 của UBND tỉnh Lạng Sơn về việc phê duyệt đồ án điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng thành phố Lạng Sơn đến năm 2025, tỷ lệ 1/10.000;

- 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 62/2017/QĐ-UBND ngày 15/12/2017 của UBND tỉnh Lạng Sơn ban hành quy chế quản lý quy hoạch, kiến trúc đô thị thành phố Lạng Sơn, tỉnh Lạng Sơn;

- Quyết định số 333/QĐ-UBND ngày 06/3/2015 của UBND tỉnh Lạng Sơn về Phê duyệt Quy hoạch chi tiết xây dựng 1/500 phường Tam Thanh, thành phố Lạng Sơn, tỉnh Lạng Sơn; Quyết định số 665/QĐ-UBND ngày 18/04/2020 của UBND tỉnh Lạng Sơn về Phê duyệt điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết phường Tam Thanh, thành phố Lạng Sơn, tỷ lệ 1/500;

- Công văn số 668/SXD-QHKT&PTĐT ngày 26/4/2022 của Sở Xây dựng hướng dẫn vận hành và cập nhật cơ sở dữ liệu quy hoạch dùng chung tỉnh Lạng Sơn;

- Báo cáo số 64/BC-SXD ngày 28/02/2024 của Sở Xây Dựng về việc báo cáo kết quả xem xét đề nghị điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết phường Tam Thanh, thành phố Lạng Sơn, tỷ lệ 1/500 (khu đất Bệnh viện Đa khoa cũ);

- Công văn số 330/UBND-KT ngày 15/03/2024 của UBND tỉnh Lạng Sơn về việc điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết phường Tam Thanh, thành phố Lạng Sơn (Khu đất bệnh viện Đa khoa cũ);

- Công văn số 587/SXD-QHKT&PTĐT ngày 27/03/2024 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 Tam Thanh, thành phố Lạng Sơn, tỷ lệ 1/500;

- Công văn số 1758/STNMT-QLĐĐ ngày 04/07/2024 của Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Lạng Sơn về việc xác định ranh giới và bổ sung mốc giới khu đất Bệnh viện Đa Khoa (cũ);

- Tờ trình số 07/TTr-TNH ngày 18/07/2024 của Công ty cổ phần bệnh viện TNH Lạng Sơn về việc Thẩm định, phê duyệt Điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết phường Tam Thanh thành phố Lạng Sơn, tỷ lệ 1/500 (Khu đất bệnh viện Đa Khoa cũ);

- Công văn số 0108/CV-TNHLS ngày 01/08/2024 của Công ty cổ phần bệnh viện TNH Lạng Sơn về việc báo cáo hiện trạng quản lý sử dụng khu đất BVĐK tỉnh cũ, đường Nhị Thanh, phường Tam Thanh, TP Lạng Sơn.

- Công văn số 158/CV-TNH ngày 15/08/2024 của Công ty cổ phần bệnh viện TNH Lạng Sơn về tiếp thu, giải trình nội dung đề án Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết phường Tam Thanh, thành phố Lạng Sơn, tỷ lệ 1/500 (khu đất Bệnh viện Đa khoa cũ).

- Công Văn số 917/CV-TNH ngày 16/9/2024 của Công ty cổ phần bệnh viện TNH Lạng Sơn về tiếp thu, giải trình các ý kiến Hội đồng thẩm định quy hoạch thành phố về Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết phường Tam Thanh, thành phố Lạng Sơn, tỷ lệ 1/500 (khu đất Bệnh viện Đa khoa cũ).

- Tờ trình số 916/TTr-TNH ngày 16/9/2024 của Công ty cổ phần bệnh viện TNH Lạng Sơn về việc Thẩm định, phê duyệt Điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết phường Tam Thanh thành phố Lạng Sơn, tỷ lệ 1/500 (Khu đất bệnh viện Đa Khoa cũ).

- Công văn số 2592/UBND-QLĐT ngày 30/9/2024 của UBND thành phố Lạng Sơn và công văn số 387/QLĐT ngày 01/10/2024 của Phòng Quản Lý Đô Thị thành phố Lạng Sơn).

- Biên bản làm việc ngày 29/10/2024 về Kiểm tra hiện trạng khu đất thực hiện dự án Bệnh viện TNH Lạng Sơn;

- Tờ trình số 811/TTr-TNH ngày 8/11/2024 của Công ty cổ phần bệnh viện TNH Lạng Sơn về việc thẩm định, phê duyệt điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết phường Tam Thanh, thành phố Lạng Sơn, tỷ lệ 1/500

- Báo cáo số 1114/BC-TNH ngày 14/11/2024 của Công ty cổ phần bệnh viện TNH Lạng Sơn về tiếp thu giải trình các ý kiến Hội đồng thẩm định quy hoạch thành phố về Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết phường Tam Thanh, thành phố Lạng Sơn, tỷ lệ 1/500 (khu đất Bệnh viện Đa khoa cũ).

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

- Cấp phê duyệt: UBND thành phố Lạng Sơn.
- Cơ quan cho ý kiến thống nhất: Sở Xây dựng tỉnh Lạng Sơn.
- Cơ quan quan tổ chức lập điều chỉnh quy hoạch: Công ty cổ phần bệnh viện TNH Lạng Sơn.
- Cơ quan thẩm định: Phòng Quản lý đô thị thành phố.
- Đơn vị tư vấn: Công ty Cổ phần Tư vấn thiết kế và xây dựng An Nam.

Phần thứ hai

TÓM TẮT NỘI DUNG THẨM ĐỊNH

I. Thông tin chung

1. Tên đồ án: Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết xây dựng phường Tam Thanh thành phố Lạng Sơn, tỉnh Lạng Sơn, tỷ lệ 1/500 (Khu đất bệnh viện Đa Khoa cũ).

2. Sự cần thiết, mục tiêu lập quy hoạch

2.1. Sự cần thiết lập quy hoạch:

Theo quy hoạch chi tiết tại Quyết định số 333/QĐ-UBND ngày 06/3/2015 của UBND tỉnh Lạng Sơn về Phê duyệt Quy hoạch chi tiết xây dựng 1/500 phường Tam Thanh, thành phố Lạng Sơn, tỉnh Lạng Sơn, Quyết định số 665/QĐ-UBND ngày 18/04/2015 của UBND tỉnh Lạng Sơn về Phê duyệt điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết xây dựng phường Tam Thanh, thành phố Lạng Sơn, tỷ lệ 1/500 thì khu đất Y Tế.01 có tổng diện tích 29.734m² mật độ xây dựng là 40% hệ số sử dụng đất 2 lần chiều cao tầng là 2-5 tầng.

Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DG 779143 của công ty cổ phần bệnh viện TNH Lạng Sơn diện tích khu đất của công ty cổ phần bệnh viện TNH Lạng Sơn là 9.363,46 m² (trong đó có 85,2 m² đất thuộc chỉ giới đường đỏ đường Bến Bắc) thuộc một phần của ô đất Y Tế.01:

Sau khi có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất công ty cổ phần bệnh viện TNH Lạng Sơn đã nghiên cứu đưa ra phương án và nhận thấy với các chỉ tiêu kỹ thuật đã được phê duyệt tại các Đồ án Quy hoạch chi tiết Quy mô của bệnh viện sẽ tương ứng với bệnh viện 250 giường bệnh.

Sau khi nghiên cứu nhu cầu khám chữa bệnh tại địa phương và phương án đầu tư kinh doanh của Chủ đầu tư và mong muốn xây dựng một bệnh viện có quy mô lớn và hiện đại, đồng bộ. Chúng tôi đề xuất xây dựng một bệnh viện có quy mô tương ứng với bệnh viện 310 giường bệnh.

Do vậy, để tạo điều kiện cho công tác quản lý và sử dụng đất đai hợp lý, tạo điều kiện cho nhu cầu đầu tư xây dựng của nhà đầu tư nên việc điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết phường Tam Thanh, thành phố Lạng Sơn, tỷ lệ 1/500 Khu đất bệnh viện Đa Khoa cũ là cần thiết và cấp bách.

2.2. Mục tiêu của lập quy hoạch:

- Điều chỉnh chỉ tiêu sử dụng đất, sắp xếp lại diện tích lô đất phù hợp với thực tế và nhu cầu sử dụng.

- Quản lý và sử dụng đất đai hợp lý, phát huy hiệu quả sử dụng quỹ đất trong đô thị, tôn trọng hiện trạng đã đầu tư xây dựng;

- Làm cơ sở pháp lý để quản lý đầu tư xây dựng theo quy định.

3. Vị trí địa điểm, phạm vi ranh giới, quy mô lập quy hoạch:

- Vị trí địa điểm: Thuộc phường Tam Thanh, thành phố Lạng Sơn, tỉnh Lạng Sơn.

- Phạm vi, ranh giới: Theo Quyết định số 333/QĐ-UBND ngày 06/3/2015 của UBND tỉnh Lạng Sơn về Phê duyệt Quy hoạch chi tiết xây dựng 1/500 phường Tam Thanh, thành phố Lạng Sơn, tỉnh Lạng Sơn lô đất điều chỉnh cục bộ quy hoạch là đất y tế (ký hiệu Y TẾ.01) có ranh giới cụ thể như sau:

+ Phía Đông và phía Bắc tiếp giáp chỉ giới đường Nhị Thanh;

+ Phía Tây chỉ giới đường giao thông theo quy hoạch;

+ Phía Nam tiếp giáp chỉ giới đường Bến Bắc.

- Quy mô lập quy hoạch:

+ Quy mô nghiên cứu: Khoảng **41.451,26 m²**.

+ Quy mô lập điều chỉnh quy hoạch chi tiết là: **29.734 m²**.

4. Nội dung điều chỉnh cục bộ quy hoạch:

4.1. Quy hoạch sử dụng đất:

Diện tích khu đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: 9.363,46 m² (trong đó có 85,2 m² đất thuộc chỉ giới đường đỏ đường Bến Bắc). Nội dung điều chỉnh:

- Điều chỉnh một phần diện tích khoảng 9.278,26m² lô đất y tế (ký hiệu Y T.01) thành đất y tế (ký hiệu Y T.01A):

+ Phần diện tích đất còn lại có diện tích 20.455,74 giữ nguyên ký hiệu là đất y tế (Y T.01) và giữ nguyên các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc về mật độ xây dựng 40%, tầng cao 2-5 tầng, hệ số sử dụng đất 2,0 lần quy hoạch đã được UBND tỉnh phê duyệt.

+ Diện tích khu đất y tế (ký hiệu Y T.01A) sau điều chỉnh khoảng: 9.278,26 m²; diện tích xây dựng khoảng: 3.710,0 m²; mật độ xây dựng: 40%; hệ số sử dụng đất: 3,6 lần (gồm 1 tầng hầm+ 9 tầng nổi, chiều cao công trình 40,7m); diện tích sàn xây dựng khoảng: 33.390 m².

- Quy mô khám chữa bệnh: Khoảng 310 giường.

(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. Sơ đồ tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan:

- Tổ chức lại không gian kiến trúc cảnh quan phù hợp với chức năng của công trình y tế.

- Đề xuất bố trí khối công trình tổ hợp nhà khám chữa bệnh và dịch vụ tổng hợp trong đó khu vực khám chữa bệnh được bố trí 9 tầng nổi nằm tại trung tâm của khu đất và tiếp giáp với đường Bến Bắc có tổng chiều cao công trình từ mặt đường đến mái là 40,7m tổng diện tích xây dựng khối Khám chữa bệnh khoảng 25.000m² sàn xây dựng. Khu vực dịch vụ tổng hợp tiếp giáp với đường Nhị Thanh tổng chiều cao khoảng 22m tổng diện tích xây dựng khoảng 3.000m² sàn. Bố trí 1 tầng hầm bao toàn bộ khối khám chữa bệnh, khối dịch vụ và một phần sân trong của công trình diện tích 5.350m². Các công trình hạ tầng kỹ thuật bao gồm Nhà chứa chất thải rắn – chất thải y tế diện tích 50m², nhà để máy phát diện tích 25m², nhà đại thể diện tích 50m², nhà khí y tế diện tích 25m² được bố trí tại góc phía bắc của công trình.

- Đề xuất bố trí 2 cổng tiếp cận vào bệnh viện tại đường Bến Bắc để thuận tiện cho việc khám chữa bệnh và giao thông tiếp cận vào công trình, bố trí một cổng tiếp cận tại đường Nhị Thanh tiếp cận cho các khối phụ trợ cũng như thoát nạn của công trình.

5. Quy hoạch mạng lưới hạ tầng kỹ thuật:

5.1. Quy hoạch giao thông:

- Theo quy hoạch đã được duyệt tại (Quyết định số 333/QĐ-UBND ngày 06/3/2015) các tuyến giao thông giáp với lô đất điều chỉnh cục bộ quy hoạch có tuyến đường Bến Bắc (ký hiệu mặt cắt 5-5) có bề rộng mặt đường 19,5m, tuyến đường Nhị Thanh (ký hiệu mặt cắt 7-7) có bề rộng 14m, trục đường phân khu (ký hiệu mặt cắt 8-8) có bề rộng mặt đường 12m, tuyến đường ngõ (ký hiệu mặt

cắt 10-10) có bề rộng mặt đường 9,75m . Vị trí đầu nối vào khu đất tại góc giao giữa tuyến đường Bến Bắc và đường Nhị Thanh. Vì vậy đề xuất điều chỉnh quy hoạch giao thông tại đồ án như sau:

- Giữ nguyên mặt cắt các tuyến đường Bến Bắc, đường Nhị Thanh theo quy hoạch đã được duyệt tại (tại các Quyết định số 333/QĐ-UBND ngày 06/3/2015). Đề xuất 2 vị trí đầu nối từ khu đất với tuyến đường Bến Bắc bao gồm 1 công chính và một công phụ; 1 vị trí đầu nối từ khu đất với tuyến đường Nhị Thanh là công phụ. các công được thiết kế trên cao độ từ 20 đến 30cm so với cao độ của các tuyến đường.

- Khoảng lùi công trình: Bố trí khối chức năng khám chữa bệnh 9 tầng nổi 1 tầng hầm chiều cao công trình 40,7m tại mặt tiếp giáp đường Bến Bắc có chiều rộng 19,5m, khối chức năng dịch vụ cao 4 tầng nổi 1 tầng hầm chiều cao 22m tiếp giáp với mặt đường Nhị Thanh có chiều rộng 14m.

5.2. Quy hoạch thoát nước:

- Quy hoạch thoát nước mưa: Giữ nguyên hệ thống thoát nước mưa theo quy hoạch đã được duyệt tại (Quyết định số 333/QĐ-UBND ngày 06/3/2015). Đề xuất 1 điểm đầu nối thoát nước mưa bằng tuyến ống tròn D400 với tuyến ống tròn D800 trên tuyến đường Bến Bắc thoát ra cửa sả vào sông Kỳ Cùng.

- Quy hoạch thoát nước bản: Giữ nguyên hệ thống thoát nước bản theo quy hoạch đã được duyệt tại (Quyết định số 333/QĐ-UBND ngày 06/3/2015). Nước bản của dự án sẽ được xử lý tập trung tại trạm xử lý nước thải 280m³ được đặt dưới tầng hầm của dự án, nước sau xử lý đạt cột A. Đề xuất 1 điểm đầu nối thoát nước bản sau xử lý bằng tuyến ống HDPE kết nối hệ thống thoát nước mưa trên tuyến đường Bến Bắc.

5.3. Quy hoạch cấp nước:

- Nhu cầu cấp nước công trình của dự án bệnh viện TNH Lạng Sơn là 167 m³/ng.đêm.

- Tổng khối tích bể nước ngầm dự trữ hệ thống chữa cháy: 351m³

- Theo (Quyết định số 333/QĐ-UBND ngày 06/3/2015) trên tuyến đường Bến Bắc có tuyến ống cấp nước hiện trạng là ống Gang D100 và một trụ chữa cháy tại góc giao giữa đường Bến Bắc và đường Nhị Thanh. Vì vậy đề xuất điều chỉnh hệ thống cấp nước tại đồ án như sau:

- + Giữ nguyên hệ thống các tuyến ống cấp nước theo quy hoạch đã được duyệt tại (Quyết định số 333/QĐ-UBND ngày 06/3/2015). Đề xuất 1 điểm đầu nối bằng tuyến ống HDPE D63 với tuyến ống gang D100 trên tuyến đường Bến Bắc vào dự án. Kết nối với hệ thống bể cấp nước PCCC và bể nước sinh hoạt của công trình.

- + Xây dựng bể nước sinh hoạt 167m³, bể nước chữa cháy ngoài nhà 351m³, thời gian phục hồi nước chữa cháy < 24h, đảm bảo theo quy định để phục vụ cho hệ thống PCCC của dự án.

- + Giữ nguyên hệ thống cấp nước chữa cháy trên các tuyến đường, vị trí trụ chữa cháy trên các tuyến giao thông theo quy hoạch.

5.4. Quy hoạch cấp điện:

- Hiện trạng nguồn điện của dự án được cấp từ trạm biến áp treo 320 KVA nằm trên vỉa hè đường Nhị Thanh phía Bắc của khu đất.

- Theo quy hoạch đã được duyệt tại (Quyết định số 333/QĐ-UBND ngày 06/3/2015) tiếp giáp khu đất Y Tế-01 có 2 trạm biến áp 250KVA và 1 trạm 320KVA nằm trên các tuyến đường Nhị Thanh và đường Bến Bắc.

- Theo quy hoạch đã được duyệt tại (Quyết định số 333/QĐ-UBND ngày 06/3/2015) trên tuyến đường Nhị Thanh khu vực phía Bắc Lô đất điều chỉnh quy hoạch có đường dây 22kv chạy qua. Vì vậy đề xuất điều chỉnh hệ thống cấp điện tại đồ án như sau:

- Theo tính toán nhu cầu cấp điện của dự án là 1.336.67 KVA. Vì vậy việc sử dụng các trạm biến áp theo quy hoạch đã được duyệt không đảm bảo công suất để cung cấp cho nhu cầu phát triển của dự án vì vậy Chủ đầu tư đề xuất giải pháp cấp điện cụ thể như sau.

- Giải pháp quy hoạch cấp điện: Giữ nguyên hệ thống mạng lưới cấp điện theo quy hoạch đã được duyệt tại (Quyết định số 333/QĐ-UBND ngày 06/3/2015).

- Chủ đầu tư đề xuất xây dựng một trạm biến áp mới cho dự án có công suất 2000 KVA đấu nối từ đường 22KV trên đường Nhị Thanh cấp vào trạm biến áp xây mới của dự án.

- Giải pháp quy hoạch hệ thống chiếu sáng: Giữ nguyên hệ thống mạng lưới điện chiếu sáng theo quy hoạch đã được duyệt tại (Quyết định số 333/QĐ-UBND ngày 06/3/2015).

- Hệ thống chiếu sáng của dự án được bố trí thiết kế riêng trong giai đoạn lập dự án.

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

6.1. Dự toán chi phí lập quy hoạch: 237.373.000 đồng, Trong đó:

- Chi phí tư vấn lập hồ sơ điều chỉnh cục bộ quy hoạch: 181.135.000 đồng;

- Chi phí lập hồ sơ theo hệ thống thông tin địa lý (GIS): 18.113.000 đồng;

- Thẩm định hồ sơ điều chỉnh cục bộ quy hoạch: 10.315.000 đồng;

- Chi phí quản lý nghiệp vụ quy hoạch: 17.778.000 đồng;

- Chi phí tổ chức lấy ý kiến cơ quan, tổ chức và dân cư: 5.000.000 đồng;

- Chi phí công bố hồ sơ điều chỉnh cục bộ quy hoạch: 5.032.000 đồng;

(Chi tiết Phụ lục số 02 kèm theo)

6.2. Nguồn vốn: Vốn của Công ty cổ phần bệnh viện TNH Lạng Sơn.

Phần thứ ba

II. KẾT QUẢ THẨM ĐỊNH

1. Chủ trương lập quy hoạch chi tiết:

Nội dung điều chỉnh cục bộ quy hoạch đã được Sở Xây dựng xem xét và có Báo cáo số 64/BC-SXD ngày 28/02/2024 của Sở Xây dựng về việc kết quả xem xét đề nghị điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết phường Tam Thanh, thành phố Lạng Sơn, tỷ lệ 1/500 (khu đất Bệnh viện Đa khoa cũ) và Báo cáo số

85/BC-STC ngày 11/3/2024 của Sở Tài chính về kết quả kiểm tra rà soát một phần diện tích khu đất Bệnh viện đa khoa tỉnh (cũ) đã bán đấu giá nằm trong chỉ giới đường đỏ trục đường Bến Bắc. UBND tỉnh đã đồng ý tại Công văn số 330/UBND-KT ngày 15/03/2024 của UBND tỉnh Lạng Sơn về việc đồng ý chủ trương điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết phường Tam Thanh, thành phố Lạng Sơn.

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

- Các căn cứ pháp lý để thực hiện đã được chủ đầu tư và đơn vị tư vấn áp dụng đúng và cập nhật đầy đủ để làm cơ sở lập Đồ án điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết phường Tam Thanh, thành phố Lạng Sơn, tỷ lệ 1/500 (Khu đất Bệnh viện Đa khoa cũ).

- Nội dung điều chỉnh cục bộ quy hoạch tuân thủ Khoản 2, Điều 37 và hồ sơ điều chỉnh cục bộ quy hoạch tuân thủ Điểm b, Khoản 3, Điều 37 của 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;

- Trình tự điều chỉnh cục bộ quy hoạch tuân thủ Điều 39 Luật Xây dựng 2014, được sửa đổi bởi Khoản 12, Điều 28 và khoản 10, Điều 29 Luật Sửa đổi, bổ sung một số Điều của 37 Luật có liên quan đến quy hoạch năm 2018.

- Hồ sơ bản vẽ và thuyết minh điều chỉnh cục bộ quy hoạch đã được Chủ đầu tư (Công ty cổ phần Bệnh viện TNH Lạng Sơn) và đơn vị tư vấn (Công ty Cổ phần Tư vấn thiết kế và xây dựng An Nam) chỉnh sửa, hoàn thiện theo Thông báo số 843/TB-HĐTĐ ngày 05/09/2024 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 Tam Thanh, thành phố Lạng Sơn, tỷ lệ 1/500 (Khu đất bệnh viện Đa Khoa cũ).

- Ngày 04/09/2024, UBND thành phố đã ban hành Quyết định số 116a/QĐ-XPHC về việc xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực hoạt động xây dựng. Các nội dung sai phép, không phép đã được UBND thành phố ban hành Quyết định số 116a/QĐ-XPHC ngày 04/09/2024 về xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực hoạt động xây dựng; Công ty cổ phần bệnh viện TNH Lạng Sơn đã nộp tiền vào ngân sách nhà nước tại mã hiệu TCS 0101/24 số 2240510.

3. Sự phù hợp với các cấp độ quy hoạch:

3.1. Quy hoạch chung xây dựng:

- Theo Quyết định số 1187/QĐ-UBND ngày 05/8/2010 của UBND tỉnh Lạng Sơn về việc phê duyệt Điều chỉnh Quy hoạch chung xây dựng thành phố

Lạng Sơn đến năm 2025 khu đất được quy hoạch là đất công trình công cộng (Bệnh viện đa khoa tỉnh, ký hiệu 05).

- Tại Công văn số 587/SXD-QHKT&PTĐT về việc hướng dẫn lập, thẩm định, phê duyệt hồ sơ điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết phường Tam Thanh, thành phố Lạng Sơn, tỷ lệ 1/500, Sở Xây dựng chỉ hướng dẫn lập, thẩm định, phê duyệt hồ sơ điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết phường Tam Thanh, thành phố Lạng Sơn, tỷ lệ 1/500; không hướng dẫn điều chỉnh cục bộ quy hoạch chung hay triển khai quy hoạch phân khu trước khi lập điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết xây dựng phường Tam Thanh.

3.2. Quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất:

Theo Quyết định số 457/QĐ-UBND ngày 22/03/2023 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 khu đất Bệnh viện Đa khoa cũ được quy hoạch là đất Y tế (DYT). Như vậy khu đất điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết xây dựng phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất của thành phố đã được UBND tỉnh phê duyệt.

4. Sự đảm bảo về an toàn về phòng cháy, chữa cháy:

- Ngày 02/8/2023, Phòng cảnh sát PCCC&CNCH – Công an tỉnh Lạng Sơn đã có Công văn số 1001/PC07 về việc tham gia ý kiến nội dung điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết phường Tam Thanh, thành phố Lạng Sơn (khu đất Bệnh viện Đa khoa cũ) theo đó có nêu nội dung đề nghị của Chủ đầu tư đã được Phòng cảnh sát PCCC&CNCH – Công an tỉnh Lạng Sơn góp ý kiến tại Công văn số 17/ĐAQH-PC07 ngày 14/05/2024, trích dẫn nội dung cho ý kiến:

“1. Đồng ý với việc điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết phường Tam Thanh, thành phố Lạng Sơn, tỷ lệ 1/500 (khu đất Bệnh viện đa khoa cũ).

2. Trong giai đoạn thiết kế tiếp theo, đề nghị Công ty cổ phần Bệnh viện TNH Lạng Sơn và đơn vị tư vấn thiết kế chi tiết các giải pháp PCCC cho công trình bảo đảm theo quy định tại Điều 11 Nghị định số 136/2020/NĐ-CP ngày 24/11/2020 của Chính phủ, trong đó lưu ý thực hiện một số nội dung sau:

2.1. Thiết kế Gara ô tô tại tầng hầm của Nhà bệnh viện là không bảo đảm theo quy định tại Điều 2.1.5 QCVN 13:2018.

2.2. Có biện pháp phân chia khoang cháy tại nhà bệnh viện 10 tầng, trong đó lưu ý diện tích khoang cháy của tầng hầm, tầng nhà bệnh viện (Nhà nội trú của bệnh viện có chiều cao đến 3 tầng cần được chia thành các phân khoang cháy với diện tích không quá 1 000 m² bằng các vách ngăn cháy loại 1. Nhà nội trú có chiều cao hơn 3 tầng và nhà nội trú có cấp nguy hiểm cháy kết cấu S1 cần được chia thành các phân khoang cháy với diện tích không quá 800 m² bằng các vách ngăn cháy loại 1) quy định tại Phụ lục H, QCVN 06:2022/BXD.

2.3. Thiết kế các hệ thống báo cháy, chữa cháy, hệ thống tăng áp, hút khói, thang máy chữa cháy, đường, lối thoát nạn, giải pháp ngăn cháy, chống cháy lan... cần tuân thủ theo các quy chuẩn, tiêu chuẩn hiện hành.”

- Tại cuộc họp Hội đồng thẩm định ngày 22/08/2024, Ông: Nguyễn Thành Đạt (Đội trưởng đội tham mưu phòng PC07 -Phòng Cảnh sát Phòng cháy chữa cháy và Cứu nạn cứu hộ - Công an tỉnh Lạng Sơn) có ý kiến về việc “Không thiết kế Gara ô tô, xe máy tại tầng hầm của nhà bệnh viện” và “Nhà bệnh viện cho phép xây dựng đến 9 tầng và chiều cao 28m, Nếu xây dựng quá 9 tầng và chiều cao quá 28m thì phải đảm bảo theo quy chuẩn 06 của Bộ Xây Dựng” và “Xây dựng sai với Hồ sơ thiết kế đã được phòng Cảnh sát PCCC và CNCH công an tỉnh Thẩm duyệt về phòng cháy chữa cháy, trình Xây dựng nhưng chưa được thẩm duyệt về PCCC theo quy định”.

- Công ty cổ phần bệnh viện TNH Lạng Sơn đã có giải trình chỉnh sửa, tiếp thu tại Báo cáo số 917/CV-TNH ngày 16/9/2024 về việc tiếp thu, giải trình các ý kiến Hội đồng thẩm định quy hoạch thành phố về điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết xây dựng phường Tam Thanh thành phố Lạng Sơn, tỷ lệ 1/500 (Khu đất bệnh viện Đa Khoa cũ) và đã chỉnh sửa hồ sơ xuống còn 9 tầng nổi 01 tầng hầm.

- Ngày 14/11/2024, Phòng cảnh sát PCCC&CNCH – Công an tỉnh Lạng Sơn đã có Công văn số 1548/PC07 về việc tham gia ý kiến nội dung điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết phường Tam Thanh, thành phố Lạng Sơn, tỷ lệ 1/500 lần 2 (khu đất Bệnh viện Đa khoa cũ) theo đó có nêu nội dung yêu cầu đối với chủ đầu tư tầng hầm của bệnh viện không được bố trí để sử dụng làm gara ô tô bảo đảm quy định theo Điều 2.1.5 QCVN13:2008.

5. Về an ninh, quốc phòng:

- Ngày 02/8/2024, Công an thành phố có Văn bản số 1515/CATP-AN về việc góp ý kiến điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết phường Tam Thanh thành phố Lạng Sơn, tỷ lệ 1/500 (Khu đất bệnh viện Đa Khoa cũ), theo đó có đánh giá chưa phát hiện ảnh hưởng về an ninh, trật tự trên địa bàn.

- Ngày 02/8/2024, Ban Chỉ huy quân sự thành phố đã có Văn bản số 481/BCH-TM về việc góp ý kiến điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết phường Tam Thanh thành phố Lạng Sơn, tỷ lệ 1/500 (Khu đất bệnh viện Đa Khoa cũ), theo đó có đánh giá nội dung điều chỉnh cục bộ quy hoạch không ảnh hưởng đến công tác quốc phòng, quy hoạch thể trận phòng thủ của thành phố.

Văn bản số 2331/BCH-TM ngày 02/10/2024 của Bộ Chỉ huy quân sự tỉnh về việc góp ý kiến điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết phường Tam Thanh thành phố Lạng Sơn, tỷ lệ 1/500 (Khu đất bệnh viện Đa Khoa cũ), theo đó nhất trí với nội dung điều chỉnh cục bộ quy hoạch và có đánh giá: “*Khu đất không nằm trong quy hoạch đất quốc phòng; không thuộc địa hình ưu tiên cho nhiệm vụ phòng thủ và bảo vệ tổ quốc theo Quyết định số 2256/QĐ-BQP ngày 30/5/2023 của Bộ trưởng Bộ Quốc phòng về việc phê duyệt Bản đồ xác định các khu quân sự và địa hình ưu tiên cho nhiệm vụ quốc phòng để tích hợp vào quy hoạch tỉnh thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050.*”

6. Về việc tổ chức lấy ý kiến cộng đồng dân cư:

- Ngày 04/04/2024, UBND phường Tam Thanh đã phối hợp với Công ty cổ phần bệnh viện TNH Lạng Sơn (Cơ quan tổ chức lập Quy hoạch) và Công ty cổ phần tư vấn thiết kế và xây dựng An Nam (Đơn vị tư vấn lập điều chỉnh cục bộ quy hoạch) tổ chức 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 Tam Thanh, thành phố Lạng Sơn (khu đất Bệnh viện Đa khoa cũ) tại Nhà văn hóa khối 10, phường Tam Thanh, thành phố Lạng Sơn, tỉnh Lạng Sơn. Sau Hội nghị, UBND phường Tam Thanh thực hiện niêm yết công khai hồ sơ quy hoạch tại Trụ sở UBND phường Tam Thanh và Nhà văn hóa khối 10, phường Tam Thanh để tiếp tục lấy ý kiến các tổ chức cá nhân và Cộng đồng dân cư theo quy định (30 ngày).

- Ngày 05/04/2024, UBND phường Tam Thanh đã có Thông báo số 39/TB-UBND và biên bản bắt đầu niêm yết công khai về việc lấy ý kiến các tổ chức, cá nhân và cộng đồng dân cư, về nội dung điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết phường Tam Thanh, thành phố Lạng Sơn (khu đất Bệnh viện Đa khoa cũ).

- Ngày 06/05/2024, UBND phường Tam Thanh đã ban hành Báo cáo số 69/BC-UBND về việc lấy ý kiến cộng đồng dân cư đồ án điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết phường Tam Thanh, thành phố Lạng Sơn (khu đất bệnh viện Đa Khoa cũ) tỷ lệ 1/500. Đủ 30 ngày niêm yết công khai UBND phường Tam Thanh đã có Báo cáo số 154/BC-UBND ngày 07/8/2024 về việc Báo cáo tổng hợp kết quả phiếu lấy ý kiến các tổ chức, cá nhân và cộng đồng dân cư, về nội dung điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết phường Tam Thanh, thành phố Lạng Sơn (khu đất Bệnh viện Đa khoa cũ), theo đó kết quả lấy ý kiến 35/35 phiếu đều nhất trí với nội dung điều chỉnh cục bộ quy hoạch.

7. Ý kiến các phòng, ban, đơn vị liên quan, thành viên hội đồng thẩm định, sở chuyên ngành:

- Ngày 26/07/2024, UBND thành phố đã có Văn bản số 2188/UBND-QLĐT lấy ý kiến nội dung Điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết phường Tam Thanh thành phố Lạng Sơn, tỷ lệ 1/500 (Khu đất bệnh viện Đa Khoa cũ). Kết thúc thời gian lấy ý kiến theo quy định, Phòng Quản lý đô thị nhận được 18/19 ý kiến góp ý của các sở ngành, phòng, ban chuyên môn và các đơn vị có liên quan.

- Ngày 15/08/2024, Công ty cổ phần bệnh viện TNH Lạng Sơn đã có Công văn số 158/CV-TNH về tiếp thu giải trình ý kiến nội dung Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết phường Tam Thanh, thành phố Lạng Sơn, tỷ lệ 1/500 (khu đất Bệnh viện Đa khoa cũ) theo ý kiến các Sở ngành, phòng, ban, đơn vị liên quan.

- Ngày 21/08/2024, Hội đồng thẩm định quy hoạch thành phố Lạng Sơn đã tổ chức họp thẩm định Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết phường Tam

Thanh, thành phố Lạng Sơn, tỷ lệ 1/500 (khu đất Bệnh viện Đa khoa cũ) và ban hành Thông báo số 843/TB-HĐTĐ ngày 05/09/2024 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 Tam Thanh, thành phố Lạng Sơn, tỷ lệ 1/500 (Khu đất bệnh viện Đa Khoa cũ). Hồ sơ Điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết xây dựng phường Tam Thanh, thành phố Lạng Sơn, tỷ lệ 1/500 (Khu đất bệnh viện Đa Khoa cũ) đã được đơn vị tư vấn là Công ty Cổ phần Tư vấn thiết kế và xây dựng An Nam và Công ty cổ phần bệnh viện TNH Lạng Sơn chỉnh sửa, hoàn thiện tại Báo cáo số 917/CV-TNH ngày 16/9/2024.

- Ngày 30/09/2024, UBND thành phố Lạng Sơn có Công văn số 2952/UBND-QLĐT về việc lấy ý kiến nội dung Điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết phường Tam Thanh thành phố Lạng Sơn, tỷ lệ 1/500 lần 2 (Khu đất bệnh viện Đa Khoa cũ) và Công văn số 387/QLĐT ngày 01/10/2024 của Phòng Quản Lý Đô Thị thành phố Lạng Sơn. Kết thúc thời gian lấy ý kiến theo quy định, Phòng Quản lý đô thị nhận được 07/08 ý kiến góp ý của các sở ngành, phòng, ban chuyên môn và các đơn vị có liên quan (gồm: số 2310/SXD-QHKT&PTĐT ngày 02/10/2024 của Sở Xây dựng; số 2820/SKHĐT-THKTXH ngày 04/10/2024 của Sở Kế hoạch và Đầu tư; số 2331/BCH-TM ngày 02/10/2024 của Bộ Chỉ huy quân sự tỉnh Lạng Sơn; số 2714/STNMT-QLĐĐ ngày 02/10/2024 của Sở Tài nguyên và Môi trường; số 460/TNMT ngày 03/10/2024 của Phòng Tài nguyên và Môi trường; số 344/CV-CTN ngày 03/10/2024 của Công ty cổ phần cấp thoát nước Lạng Sơn số 1548/PC07 ngày 14/11/2024 Phòng cảnh sát PCCC&CNCH – Công an tỉnh Lạng Sơn. Các văn bản tham gia góp ý kiến cơ bản đều nhất trí với nội dung đồng ý với nội dung Điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết phường Tam Thanh thành phố Lạng Sơn, tỷ lệ 1/500. Công ty cổ phần bệnh viện TNH Lạng Sơn đã có Báo cáo số 1114/BC-TNH ngày 14/11/2024 về tiếp thu giải trình các ý góp ý.

8. Hồ sơ năng lực của đơn vị tư vấn:

Đơn vị tư vấn lập quy hoạch là Công ty Cổ phần Tư vấn thiết kế và xây dựng An Nam 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 cụ thể:

- Công ty Cổ phần Tư vấn thiết kế và xây dựng An Nam được cấp Chứng chỉ năng lực hoạt động số HAN-00046138 do Sở Xây dựng Hà Nội cấp ngày 19/08/2022 ban hành kèm theo Quyết định số 1108/QĐ-SXD ngày 21/09/2020, và Quyết định số 506/QĐ-SXD ngày 17/08/2022 của Sở Xây dựng Hà Nội, có giá trị đến ngày 17/08/2032. Phạm vi hoạt động xây dựng: Lập quy hoạch hạng II.

- Ông Nguyễn Toàn Thắng - Chủ nhiệm đồ án, Chủ trì thiết kế quy hoạch, có chứng chỉ hành nghề hoạt động xây dựng số LCA-00102745 do Sở Xây dựng

Hà Nội cấp ngày 09/09/2020 và thời hạn đến 09/09/2025. Lĩnh vực hành nghề: Thiết kế quy hoạch xây dựng hạng II.

- Ông Ngô Tấn Thành – Chủ trì thiết kế quy hoạch giao thông, có chứng chỉ hành nghề hoạt động số HAD-00094929 do Sở xây dựng tỉnh Hải Dương cấp ngày 09/07/2020 và thời hạn đến 08/07/2025. Lĩnh vực hành nghề: Thiết kế xây dựng công trình hạ tầng kỹ thuật hạng II.

- Ông Nguyễn Danh Tiên - Chủ trì thiết kế quy hoạch cấp thoát nước, có chứng chỉ hành nghề hoạt động số HAD-00097034 do Sở Xây dựng Hải Dương cấp ngày 23/07/2020 và thời hạn đến 22/07/2025. Lĩnh vực hành nghề: Thiết kế xây dựng công trình hạ tầng kỹ thuật hạng II.

- Ông Nguyễn Cao Cường - Chủ trì thiết kế quy hoạch cấp điện, có chứng chỉ hành nghề hoạt động số HNT-00103502 do Hiệp hội các nhà thầu xây dựng Việt Nam cấp ngày 22/09/2020 và thời hạn đến 22/09/2025. Lĩnh vực hành nghề: Thiết kế điện công trình (đường dây và trạm biến áp) hạng II.

III. Kết luận, kiến nghị

- Hồ sơ Điều chỉnh cục bộ Điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết phường Tam Thanh thành phố Lạng Sơn, tỷ lệ 1/500 (Khu đất bệnh viện Đa Khoa cũ) được lập cơ bản đảm bảo tuân thủ theo các quy định hiện hành.

- Đơn vị tư vấn là Công ty Cổ phần Tư vấn thiết kế và xây dựng An Nam có chứng chỉ năng lực hoạt động xây dựng và chứng chỉ hành nghề theo quy định.

- Cơ quan tổ chức lập Quy hoạch (Công ty cổ phần bệnh viện TNH Lạng Sơn) đã chủ trì, phối hợp với UBND phường Hoàng Văn Thụ và đơn vị liên quan tổ chức lấy ý kiến các tổ chức, cá nhân và cộng đồng dân cư liên quan theo quy định.

- Khu đất lập điều chỉnh cục bộ quy hoạch xây dựng để thực hiện dự án đầu tư xây dựng bệnh viện TNH Lạng Sơn phù hợp với Quy hoạch sử dụng đất đến năm 2030, kế hoạch sử dụng đất năm 2023 thành phố Lạng Sơn, tỉnh Lạng Sơn đã được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 457/QĐ-UBND ngày 22/03/2023. Hồ sơ điều chỉnh cục bộ quy hoạch đã được xin ý kiến các phòng, ban chuyên môn thuộc UBND thành phố và ý kiến thống nhất Sở Xây dựng và Hội đồng thẩm định quy hoạch của thành phố thông qua theo quy định.

- Các nội dung góp ý kiến đã được cơ quan tổ chức lập Quy hoạch (Công ty cổ phần bệnh viện TNH Lạng Sơn) và đơn vị tư vấn (Công ty Cổ phần Tư vấn thiết kế và xây dựng An Nam) tiếp thu, chỉnh sửa, bổ sung theo quy định.

- Theo kết quả đối chiếu hiện trạng ngày 29/10/2024, Chủ đầu tư đã thi công xây dựng toàn bộ diện tích tầng hầm Nhà khám chữa bệnh và Nhà dịch vụ trên cùng một khối kết cấu bê tông cốt thép cột dầm sàn từ tầng hầm lên đến hết sàn tầng 5, đã đổ bê tông cốt thép 06 cột sảnh đón trước Nhà khám chữa bệnh (sảnh đón chưa có mái che) với tổng diện tích là 3.898 m²/9.278,26 m² thì mật độ xây dựng là 43%. Như vậy, mật độ xây dựng tại hiện trường vượt so với mật độ đề xuất là tối đa 40% tại hồ sơ đề nghị Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết phường Tam Thanh thành phố Lạng Sơn, tỷ lệ 1/500 (Khu đất bệnh viện Đa Khoa cũ) tại Tờ trình số 916/TTr-TNH ngày 16/9/2024. Tại Tờ trình số 811/TTr-TNH ngày 8/11/2024 Công ty cổ phần bệnh viện TNH Lạng Sơn cam

kết sẽ phá dỡ toàn bộ các hạng mục công trình đã thi công xây dựng không phù hợp với nội dung đề xuất điều chỉnh cục bộ quy hoạch đợt này và thực hiện đầu tư xây dựng đúng theo quy hoạch được cấp có thẩm quyền phê duyệt, đảm bảo các chỉ tiêu về độ xây dựng không vượt quá 40%, tầng cao không quá 9 tầng (không kể tầng hầm), hệ số sử dụng đất tối đa 3,6 lần, chiều cao công trình tối đa 40,7m.

(Gửi kèm theo hồ sơ Điều chỉnh cục bộ Điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết xây dựng phường Tam Thanh, thành phố Lạng Sơn, tỉnh Lạng Sơn, tỷ lệ 1/500 (Khu đất bệnh viện Đa Khoa cũ); Dự thảo Quyết định phê duyệt và các tài liệu có liên quan)

Phòng Quản lý đô thị kính trình UBND thành phố xem xét, quyết định phê duyệt Điều chỉnh cục bộ Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết xây dựng phường Tam Thanh, thành phố Lạng Sơn, tỉnh Lạng Sơn, tỷ lệ 1/500 (Khu đất bệnh viện Đa Khoa cũ)/.

Nơi nhận:

- Như kính gửi;
- Sở Xây dựng (b/c);
- Lãnh đạo UBND thành phố;
- 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;
- Công ty CP bệnh viện TNH Lạng Sơn;
- Điện lực tỉnh Lạng Sơn;
- Công ty CP cấp thoát nước Lạng Sơn;
- UBND phường Tam Thanh;
- Lưu: VT, KT.

**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 459/BC-QLĐT ngày 14/11/2024 Phòng Quản lý đô thị thành phố)

Quy hoạch trước điều chỉnh QĐ số 333/QĐ-UBND ngày 06/3/2015 và QĐ 665/QĐ-UBND ngày 18/04/2020								Quy hoạch sau điều chỉnh đợt này							
TT	Ký hiệu	Chức năng	Diện tích(m ²)	MĐXD (%)	Tầng cao (tầng)	HSS ĐĐ (lần)	Quy mô(m ²)	TT	Ký hiệu	Chức năng	Diện tích(m ²)	MĐXD (%)	Tầng cao (tầng)	HSS ĐĐ (lần)	Quy mô dt sàn (m ²)
I		Đất y tế	29.734,00					I		Đất y tế	29.734,00				
1	Y tế. 01	Bệnh viện Sản nhi	29.734,00	40	2 đến 5	2,0	30.000	1	Y tế. 01	Trung tâm kiểm soát bệnh tật tỉnh	20.455,74	40	2 đến 5	2,0	20.456
								2	Y tế. 01A	Bệnh viện TNH Lạng Sơn	9.278,26	40	9 tầng nổi+ 1 hầm	3,6	33.390
II		Đất giao thông đô thị	11.717,26					II		Đất giao thông đô thị	11.717,26				
1		Đất giao thông nội thị	11.717,26					1		Đất giao thông nội thị	11.717,26				
Tổng			41.451,26					Tổng			41.451,26				

Phụ lục 02**Dự toán chi phí Lập Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch quy hoạch chi tiết xây dựng phường Tam Thanh, thành phố Lạng Sơn, tỷ lệ 1/500 (Khu đất bệnh viện Đa Khoa cũ)**

(Kèm theo Báo cáo số 459/BC-QLĐT ngày 14/11/2024 Phòng Quản lý đô thị thành phố)

I. Căn cứ pháp lý:

- Nghị định số 44/2023/NĐ-CP ngày 30/06/2023 của Chính phủ quy định chính sách giảm thuế giá trị gia tăng theo Nghị quyết số 101/2023/QH15 ngày 24 tháng 6 năm 2023 của Quốc hội.
- Căn cứ Thông tư số 11/2021/TT-BXD ngày 31/8/2021 của của bộ xây dựng về hướng dẫn một số nội dung xác định và quản lý chi phí đầu tư xây dựng;
- Căn cứ Thông tư số 97/2010/TT-BTC ngày 06/7/2010 của Bộ Tài chính Quy định chế độ công tác phí, chế độ chi tổ chức các cuộc hội nghị đối với các cơ quan nhà nước và đơn vị sự nghiệp công lập;
- Căn cứ Lương chuyên gia xác định theo Thông tư số 11/2021/TT-BXD ngày 31/8/2021 của của bộ xây dựng về hướng dẫn một số nội dung xác định và quản lý chi phí đầu tư xây dựng;
- Căn cứ Thông tư số 45/2013/TT-BTC ngày 25/4/2013 của Bộ Tài chính Hướng dẫn chế độ quản lý, sử dụng và trích khấu hao tài sản cố định;
- Căn cứ Phụ lục số 2 Thông tư số 20/2019/TT-BXD ngày 31/12/2019 của Bộ Xây dựng Hướng dẫn xác định, quản lý chi phí quy hoạch xây dựng và quy hoạch đô thị.
- Căn cứ Thông tư số 35/2023/TT-BXD 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;
- Chi phí mua tài liệu, bản đồ, văn phòng phẩm, chi phí khác... tính trên cơ sở thực tế có chứng từ hợp pháp.

II. Yêu cầu số lượng chuyên gia đối với công việc tư vấn:

1. Kiến trúc sư (KTS) Chủ nhiệm đồ án trực tiếp theo dõi chỉ đạo, điều hành và định hướng trong suốt quá trình thực hiện lập đồ án quy hoạch, dự kiến thời gian lập quy hoạch chi tiết trong thời gian 12 ngày kể từ khi Hợp đồng tư vấn lập quy hoạch chi tiết được ký kết.

2. Kiến trúc sư, kỹ sư chủ trì; số lượng chuyên gia 04; thời gian làm việc 12 ngày bao gồm các phần việc: lập bản đồ trước điều chỉnh sử dụng đất, đánh giá đất xây dựng, lập bản đồ quy hoạch sử dụng đất, lập Sơ đồ tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan, lập bản đồ quy hoạch giao thông, lập bản đồ quy hoạch hệ thống các công trình hạ tầng kỹ thuật, soạn thảo thuyết minh tóm tắt, thuyết minh tổng hợp, tờ trình, các văn bản liên quan.

3. Kiến trúc sư kỹ sư thể hiện; số lượng chuyên gia 04; thời gian làm việc 10 ngày bao gồm các phần việc: lập bản đồ trước điều chỉnh sử dụng đất, đánh giá đất xây dựng, lập bản đồ quy hoạch sử dụng đất, lập Sơ đồ tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan, lập bản đồ quy hoạch giao thông, lập bản đồ quy hoạch hệ thống các công trình hạ tầng kỹ thuật, soạn thảo thuyết minh tóm tắt, thuyết minh tổng hợp, tờ trình, các văn bản liên quan.

Ghi chú: Thời gian lập đề án điều chỉnh cục bộ quy hoạch không tính thời gian lấy ý kiến cơ quan, tổ chức cá nhân và cộng đồng dân cư trình thẩm định và phê duyệt.

III. Lương chuyên gia tham gia dự án tư vấn Điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết

Bảng 1. Lương chuyên gia tham gia điều chỉnh cục bộ quy hoạch:

STT	Chức danh chuyên gia	Chuyên ngành, vị trí đảm nhiệm	Loại hình chuyên gia	Số lượng chuyên gia	Số công lao động (ngày)	Lương chuyên gia (đồng/ngày)	Chi phí lương chuyên gia (đồng)
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)=(5)*(6)*(7)
1	Kiến trúc sư	Chủ nhiệm đề án	Nhóm 1	1	12	1.500.000	18.000.000
2	Kiến trúc sư	Chủ trì thiết kế quy hoạch	Nhóm 1	1	12	1.500.000	18.000.000
3	Kiến trúc sư	riêng khai thiết kế quy hoạch	Nhóm 3	1	10	770.000	7.700.000
4	Kỹ sư	Chủ trì quy hoạch Giao thông	Nhóm 2	1	12	1.150.000	13.800.000
5	Kỹ sư	Chủ trì quy hoạch Cấp thoát nước	Nhóm 2	1	12	1.150.000	13.800.000
6	Kỹ sư	Chủ trì quy hoạch Cấp năng lượng, chiếu sáng và hạ tầng viễn thông	Nhóm 2	1	12	1.150.000	13.800.000
7	Kỹ sư	Thiết kế quy hoạch hạ tầng kỹ thuật	Nhóm 3	3	10	770.000	7.700.000
	Tổng cộng						92.800.000

Bảng 2. Bảng tính chi phí lập điều chỉnh cục bộ quy hoạch:

TT	Khoản mục chi phí	Diễn giải	Giá trị (đồng)	Ghi chú
I	Chi phí lập quy hoạch	Cqh+VAT	181.134.835	I
1	Chi phí lập quy hoạch điều chỉnh quy hoạch trước thuế (Cqh)	Ccg+Cql+Ck+TN	167.717.440	Cqh
a	Chi phí chuyên gia (Ccg)	Bảng 1	92.800.000	Ccg
b	Chi phí quản lý (Cql)	55%*Ccg	51.040.000	Cql
c	Chi phí khác (Ck)	Chi phí thiết bị, hội nghị tạm tính 10%*(Ccg+Cql)	14.384.000	Ck
d	Thu nhập chịu thuế tính trước (TN)	6%*(Ccg+Cql+Ck)	9.493.440	TN
2	Thuế giá trị gia tăng (VAT)	8%*(Ccg+Cql+Ck+TN)	13.417.395	VAT
II	Chi phí lập hồ sơ Gis	10%*Cqh+VAT	18.113.484	II
III	Chi phí thẩm định khác	Ctd+Cnv+Ccd+Ccb	38.124.194	III
1	Thẩm định điều chỉnh cục bộ quy hoạch	12,3%*Cqh*50%	10.314.623	Ctd
2	Quản lý nghiệp vụ quy hoạch	10,6%*Cqh	17.778.049	Cnv
3	Lấy ý kiến cộng đồng dân cư	Mức tối thiểu tại Khoản 4 điều 7 thông tư 20/2019/TT-BXD	5.000.000	Ccd
4	Công bố quy hoạch	3%*Cqh	5.031.523	Ccb
	Tổng cộng	I+II+III	237.372.513	
	Làm tròn		237.373.000	