

Số: /BCTĐ-KTHT

Lạng Giang, ngày tháng 3 năm 2024

BÁO CÁO THẨM ĐỊNH

**Nhiệm vụ quy hoạch chi tiết xây dựng khu trung tâm thương mại và dịch vụ số 1,
thôn Nam Tiến 1, xã Xương Lâm (tỷ lệ 1/500)**

Kính gửi: UBND huyện Lạng Giang.

Căn cứ Luật Xây dựng ngày 18/6/2014; Luật ngày 28/6/2020 Sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật xây dựng; Luật sửa đổi bổ sung một số điều của 37 Luật có liên quan đến quy hoạch ngày 20/11/2018;

Căn cứ Nghị định số 72/2019/NĐ-CP ngày 30/8/2019 của Chính phủ về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị và Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06/05/2015 quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng; Căn cứ nghị định số 35/2023/NĐ-CP ngày 20/6/2023 về việc Sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định thuộc lĩnh vực quản lý nhà nước của Bộ Xây dựng;

Căn cứ các Thông tư của Bộ Xây dựng: Số Thông tư số 04/2022/TT-BXD ngày 24/10/2022 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; Số 20/2019/TT-BXD ngày 31/12/2019 hướng dẫn xác định, quản lý chi phí quy hoạch xây dựng và quy hoạch đô thị; Số 01/2021/TT-BXD ngày 19/5/2021 về việc ban hành quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng; Thông tư 06/2013/TT-BXD ngày 13/5/2013 hướng dẫn về nội dung thiết kế đô thị;

Căn cứ các Quyết định của UBND tỉnh Bắc Giang: Số 29/2021/QĐ-UBND ngày 04/01/2019 về việc ban hành quy định một số nội dung về quản lý hoạt động đầu tư và xây dựng trên địa bàn tỉnh Bắc Giang; Số 81/2021/QĐ-UBND ngày 31/12/2021 của UBND tỉnh Bắc Giang về việc Ban hành Quy định một số nội dung về quy hoạch xây dựng trên địa bàn tỉnh Bắc Giang; Căn cứ Quyết định số 940/QĐ-UBND ngày 25/08/2023 của UBND tỉnh Bắc Giang về việc phê duyệt điều chỉnh quy hoạch xây dựng vùng huyện Lạng Giang, tỉnh Bắc Giang đến năm 2040 (tỷ lệ 1/25.000); Căn cứ Quyết định số 2110/QĐ-UBND ngày 14/12/2023 của UBND huyện Lạng Giang về việc phê duyệt Quy hoạch chung xây dựng xã Xương Lâm, huyện Lạng Giang đến năm 2040, (tỷ lệ 1/5000);

Căn cứ Văn bản số 4962/UBND-XD ngày 06/10/2022 của UBND tỉnh Bắc Giang về việc thực hiện lập quy hoạch xây dựng trên địa bàn tỉnh;

Căn cứ Công văn số 773/SXD-QHKT ngày 15/3/2024 của Sở Xây dựng tỉnh Bắc Giang về việc tham gia ý kiến Nhiệm vụ quy hoạch chi tiết xây dựng khu trung tâm thương mại và dịch vụ số 1, thôn Nam Tiến 1, xã Xương Lâm, (tỷ lệ 1/500).

Sau khi xem xét, phòng Kinh tế và Hạ tầng báo cáo kết quả thẩm định Nhiệm vụ quy hoạch chi tiết xây dựng khu trung tâm thương mại và dịch vụ số 1, thôn Nam Tiến 1, xã Xương Lâm, (tỷ lệ 1/500) như sau:

1. Sự phù hợp của nhiệm vụ quy hoạch với yêu cầu phát triển kinh tế - xã hội, quốc phòng, an ninh và quy hoạch đô thị cấp trên

Nhiệm vụ chi tiết xây dựng khu trung tâm thương mại và dịch vụ số 1, thôn Nam Tiến 1, xã Xương Lâm, (tỷ lệ 1/500) phù hợp với yêu cầu phát triển kinh tế - xã hội, quốc phòng, an ninh; Phù hợp với quy hoạch xây dựng vùng huyện Lạng Giang, tỉnh Bắc Giang đến năm 2040 (tỷ lệ 1/25.000) đã được UBND tỉnh Bắc Giang phê duyệt tại Quyết định số 940/QĐ-UBND ngày 25/8/2023; Phù hợp với Quy hoạch chung xây dựng xã Xương Lâm, huyện Lạng Giang đã được UBND tỉnh Bắc Giang phê duyệt tại Quyết định số 2110/QĐ-UBND ngày 14/12/2023.

2. Vị trí, ranh giới nghiên cứu

2.1. *Vị trí khu đất:* Khu vực lập quy hoạch thuộc địa phận xã Xương Lâm, huyện Lạng Giang, tỉnh Bắc Giang.

2.2. *Ranh giới nghiên cứu:*

- Phía Bắc: Giáp dân cư hiện trạng thôn Nam Tiến 1;
- Phía Nam: Giáp dân cư hiện trạng và rừng sản xuất thôn Nam Tiến 1;
- Phía Đông: Giáp đường tỉnh 293B;
- Phía Tây: Rừng sản xuất thôn Nam Tiến 1.

3. Quy mô nghiên cứu: Quy mô lập quy hoạch khoảng 1,1ha.

4. Tính chất, mục tiêu

4.1. *Tính chất:* Là khu thương mại dịch vụ tổng hợp, hoạt động đa chức năng cả về kinh doanh hàng hóa và kinh doanh các loại hình dịch vụ, phục vụ nhu cầu mua sắm, vui chơi giải trí của nhân dân trong khu vực và các xã lân cận.

4.2. *Mục tiêu:*

- Nhằm cụ thể hoá định hướng đồ án Quy hoạch chung xã Xương Lâm, và quy hoạch vùng huyện Lạng Giang ;
- Làm động lực thúc đẩy quá trình đô thị hóa địa phương và các vùng lân cận, giúp tăng trưởng kinh tế - xã hội trong khu vực;
- Xác định chức năng sử dụng đất, tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan, hạ tầng kỹ thuật trong khu vực nghiên cứu trên cơ sở xem xét lợi thế và hạn chế về địa lý của khu vực.

4.3 *Yêu cầu:*

- Rà soát, khớp nối các đồ án quy hoạch, dự án đầu tư có liên quan;
- Phân tích đánh giá điều kiện tự nhiên, hiện trạng và các quy định của quy hoạch chung có liên quan đến khu dân cư. Xác định cụ thể hóa phạm vi ranh giới, diện tích, quy mô đất đai, dân số và các chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch, hạ tầng

xã hội và hạ tầng kỹ thuật; các khu vực cần cải tạo, chỉnh trang và xây dựng mới phù hợp với Quy hoạch chung, các Quy hoạch chuyên ngành...và tuân thủ Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng, tiêu chuẩn thiết kế;

- Khớp nối các dự án trong khu vực, đồng bộ hệ thống hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật khu vực quy hoạch với các dự án liên quan và khu dân cư hiện hữu;

- Xây dựng quy định quản lý theo Quy hoạch chi tiết làm cơ sở pháp lý để các cấp Chính quyền địa phương quản lý đầu tư xây dựng theo quy hoạch.

5. Điều kiện của tổ chức tư vấn lập quy hoạch

Đơn vị tư vấn lập nhiệm vụ quy hoạch là Công ty TNHH kiến trúc và quy hoạch Đông Dương có pháp nhân, có đủ điều kiện năng lực theo quy định.

- Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số: 2400644316, đăng ký thay đổi lần 1 ngày 09/09/2014 của Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bắc Giang;

- Chứng chỉ năng lực hoạt động xây dựng số: BAG-00006190 chứng chỉ năng lực Hoạt động xây dựng do Sở xây dựng Bắc Giang cấp ngày 21/02/2023; Bổ sung lần 1 ngày 06/11/2018; Bổ sung lần 2 ngày 21/6/2019; trong đó lĩnh vực hoạt động về Lập quy hoạch xây dựng hạng II;

- Các cán bộ chủ nhiệm: Đinh Thanh Tùng, số chứng chỉ BAG-00065538 ngày 19/7/2019 do Sở Xây dựng tỉnh Bắc Giang cấp; lĩnh vực cấp: Lập thiết kế Quy hoạch xây dựng hạng II, thời hạn chứng chỉ 5 năm.

- Cán bộ chủ trì các bộ môn Kiến trúc: Trần Mạnh Tiệp, số chứng chỉ BAG-00065522 ngày 19/7/2019 do Sở Xây dựng tỉnh Bắc Giang cấp; lĩnh vực cấp: Lập thiết kế Quy hoạch xây dựng hạng III, thời hạn chứng chỉ 5 năm.

- Cán bộ chủ trì các bộ môn Giao thông, san nền, cấp điện, cấp nước bao gồm:

+ Bùi Thanh Quang, số chứng chỉ BXD-00113317 ngày 10/11/2021 do Bộ xây dựng cấp; lĩnh vực cấp: Thiết kế xây dựng công trình giao thông (đường bộ) hạng I, thời hạn chứng chỉ 5 năm.

+ Nguyễn Văn Giang, số chứng chỉ CTN-00008235 ngày 04/3/2020 do Hội cấp thoát nước Việt Nam cấp; lĩnh vực cấp: Thiết kế cấp - thoát nước công trình hạng II, thời hạn chứng chỉ 5 năm.

+ Nguyễn Văn Cảnh, số chứng chỉ HAP-00082327 ngày 09/01/2020 do Sở Xây dựng thành phố Hải Phòng cấp; lĩnh vực cấp: Thiết kế Cơ – Điện công trình hạng II, thời hạn chứng chỉ 5 năm.

6. Các chỉ tiêu kinh tế - kỹ thuật cơ bản

TT	Hạng mục	Đơn vị	Chỉ tiêu
I	Chỉ tiêu chính		
1	Đất công trình thương mại dịch vụ	%	≤ 50
2	Tầng cao xây dựng	Số tầng	3÷18
II	Chỉ tiêu hạ tầng kỹ thuật		
1	Giao thông nội bộ	m	≥ 3,5

TT	Hạng mục	Đơn vị	Chỉ tiêu
2	Bãi đỗ xe	m^2 sàn sử dụng/l chỗ	≥ 50
3	Hệ thống cấp nước		
	+ Công trình thương mại dịch vụ	l/m^2 sàn/ngđ	2
	+ Cây xanh	l/m^2 . ngđ	3
4	Cấp điện		
	+ Công trình thương mại dịch vụ	w/m^2 sàn	30
	+ Chiếu sáng đường	kw/km	7 - 12
5	Thoát nước thải	% tiêu chuẩn cấp nước	$\geq 80\%$
6	Vệ sinh môi trường	kg/người.ngđ	$\geq 0,9$

7. Các yêu cầu và nguyên tắc cơ bản của quy hoạch: Các yêu cầu nội dung nghiên cứu quy hoạch thực hiện theo các quy định tại Nghị định số 35/2023/NĐ-CP ngày 20/6/2023 của Chính phủ về việc Sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định thuộc lĩnh vực quản lý nhà nước của Bộ Xây dựng.

7.1. Nguyên tắc:

Tuân thủ Theo đồ án điều chỉnh Quy hoạch chung Quy hoạch chung xây dựng xã Xương Lâm, huyện Lạng Giang đến năm 2040, (tỷ lệ 1/5000) đã phê duyệt; các tiêu chuẩn, quy chuẩn và hiện trạng khu vực nghiên cứu;

Tuân thủ những quy định về bảo vệ hành lang an toàn của các công trình hạ tầng kỹ thuật đi qua khu vực;

Phân tích, đánh giá nhu cầu phù hợp cho khu vực.

7.2. Yêu cầu điều tra, khảo sát và thu thập tài liệu:

Phân tích đánh giá điều kiện tự nhiên về: Vị trí địa lý, địa hình, khí hậu, đặc điểm thủy văn, địa chất thủy văn, tài nguyên thiên nhiên...và ảnh hưởng tới phát triển đô thị trong tương lai.

Điều tra thu thập dữ liệu hiện trạng về kinh tế - xã hội, hạ tầng kỹ thuật khu vực nghiên cứu quy hoạch.

* Hiện trạng kinh tế - xã hội.

- Đánh giá vai trò, vị trí và mối quan hệ của khu vực nghiên cứu với khu trung tâm và khu vực giáp ranh.

- Đánh giá hiện trạng phát triển với các khu chức năng phụ cận có liên quan.

* Hiện trạng sử dụng đất.

- Phân tích đánh giá hiện trạng sử dụng đất.

* Hiện trạng hệ thống hạ tầng kỹ thuật.

- Hiện trạng giao thông: Phân tích đánh giá về hiện trạng mạng lưới giao thông đường bộ về cấp hạng đường, mật độ đường và mối quan hệ...;

- Hiện trạng chuẩn bị kỹ thuật: Phân tích đánh giá hệ thống hạ tầng kỹ thuật hiện trạng, khả năng thoát nước, hướng thoát nước v.v. Cao trình xây dựng tại khu vực, các khu chức năng khác.

- Hiện trạng cấp nước: Phân tích đánh giá về nguồn cung cấp nước; các công trình đầu mối thuộc hệ thống cấp nước phục vụ sản xuất, sinh hoạt. Đánh giá thực trạng cung cấp nước, tỷ lệ hộ dân dùng nước sạch...

- Hiện trạng cung cấp năng lượng: Phân tích đánh giá nguồn cung cấp điện, hệ thống cấp điện; Hiện trạng nguồn và mạng lưới cấp điện;

- Hiện trạng thoát nước thải, xử lý CTR: Phân tích đánh giá về hệ thống thoát nước thải và các công trình xử lý hiện trạng.

- Đánh giá hiện trạng môi trường: Phân tích đánh giá các nguồn và loại hình gây ô nhiễm; Phạm vi ảnh hưởng và mức độ gây ô nhiễm.

* Rà soát các chương trình, dự án đầu tư có liên quan.

7.3. Yêu cầu về tổ chức quy hoạch không gian:

- Xác định tính chất, mục tiêu, động lực phát triển của khu vực;

- Lựa chọn các chỉ tiêu đất đai, kinh tế - kỹ thuật (cấp nước, cấp điện, thoát nước...) phù hợp với tính chất khu vực và yêu cầu phát triển;

- Xác định quy mô các khu chức năng: công trình dịch vụ, khuôn viên cây xanh và bãi đỗ xe.

- Xác định chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch về mật độ xây dựng, hệ số sử dụng đất, tầng cao công trình đối với từng lô đất; khoảng lùi công trình đối với các trục đường, vị trí;

- Xác định nguyên tắc, yêu cầu tổ chức không gian, kiến trúc, cảnh quan;

- Thuận tiện cho sử dụng, đảm bảo các tiêu chuẩn về mật độ xây dựng, cây xanh thể dục thể thao, giao thông.

7.4. Yêu cầu về quy hoạch sử dụng đất:

- Bảng dự kiến cơ cấu quỹ đất xây dựng theo phương án chọn;

- Giải pháp phân bố quỹ đất và cơ cấu tổ chức không gian theo chức năng;

- Các chỉ tiêu kinh tế - kỹ thuật đối với lô đất: Diện tích, quy mô công trình, hệ số sử dụng đất, tầng cao, mật độ xây dựng;

- Các yêu cầu về kiến trúc, xây dựng hạ tầng kỹ thuật, vệ sinh môi trường, quản lý xây dựng đối với tính chất công trình kiến trúc;

7.5. Yêu cầu về quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật và môi trường:

- Chuẩn bị kỹ thuật: Đánh giá về địa hình, địa chất, xác định khu vực cấm xây dựng, hạn chế xây dựng; xác định lưu vực và phân lưu vực tiêu thoát nước chính; hướng thoát nước, vị trí, quy mô các công trình tiêu thoát nước; xác định cốt xây dựng đối với từng lô đất.

- Giao thông: Xác định mạng lưới giao thông, mặt cắt, chỉ giới đường đỏ và chỉ giới xây dựng; xác định và cụ thể hoá quy hoạch chung về vị trí, quy mô bãi đỗ xe (trên cao, trên mặt đất và ngầm); hào và tuynel kỹ thuật.

- Cấp nước: Xác định nhu cầu và nguồn cấp nước; mạng lưới đường ống cấp nước và các thông số kỹ thuật chi tiết.

- Cấp điện: Xác định nhu cầu sử dụng và nguồn cung cấp năng lượng; vị trí, quy mô các trạm điện phân phối; mạng lưới đường dây trung thế và hệ thống chiếu sáng đô thị; hệ thống thông tin liên lạc.

- Thoát nước thải quản lý chất thải rắn: Xác định tổng lượng nước thải và rác thải; mạng lưới thoát nước; vị trí, quy mô các công trình xử lý nước thải, chất thải.

- Xác định nhu cầu và mạng lưới thông tin liên lạc;

- Xác định hệ thống các công trình ngầm (nếu có);

- Nghiên cứu đầu nổi hạ tầng kỹ thuật khu vực lập quy hoạch với khu vực xung quanh.

7.6. Đánh giá môi trường chiến lược:

Đánh giá hiện trạng môi trường về điều kiện địa hình; tự nhiên; chất thải rắn, nước thải, tiếng ồn; các vấn đề xã hội, văn hoá, cảnh quan thiên nhiên;

Phân tích, dự báo những tác động tích cực và tiêu cực ảnh hưởng đến môi trường; đề xuất hệ thống các tiêu chí bảo vệ môi trường để đưa ra các giải pháp quy hoạch không gian và hạ tầng kỹ thuật tối ưu cho khu vực quy hoạch;

Đề ra các giải pháp giảm thiểu, khắc phục tác động đối với đô thị, cảnh quan thiên nhiên; không khí, tiếng ồn khi triển khai thực hiện quy hoạch;

Lập báo cáo đánh giá môi trường chiến lược và đề xuất giải pháp quản lý, giảm thiểu tác nhân gây ô nhiễm môi trường.

7.7. Quy định quản lý theo đồ án quy hoạch chi tiết: Nội dung theo quy định tại Khoản 3, Điều 35 Luật Quy hoạch đô thị.

8. Các hạng mục cần đầu tư xây dựng

- Xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật: Đường giao thông, cấp điện, cấp thoát nước...

- Khu nhà hàng, khách sạn;

- Khu đất kiot;

- Công trình phụ trợ;

- Khu cây xanh.

9. Thành phần, nội dung hồ sơ và kinh phí thực hiện

9.1. Thành phần và nội dung hồ sơ: Thành phần nội dung hồ sơ đồ án tuân thủ quy định tại Thông tư số 04/2022/TT-BXD ngày 24/10/2022 của Bộ Xây dựng về việc 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 06/2013/TT-BXD ngày 13/5/2013 của Bộ Xây dựng hướng dẫn về nội dung thiết kế đô thị.

9.2. Kinh phí, nguồn vốn thực hiện:

- Nội dung dự toán chi phí lập quy hoạch phù hợp với quy định hiện hành của nhà nước. Tổng dự toán kinh phí **302.665.000 đồng** (*Ba trăm linh hai triệu, sáu trăm sáu mươi năm nghìn đồng*), trong đó:

- Chi phí trực tiếp (G_{qh}):	209.714.000 đ
+ Chi phí lập nhiệm vụ quy hoạch (G _{lqh}):	22.658.000 đ
+ Chi phí lập đồ án quy hoạch (G _{lqh}):	160.704.000 đ
+ Chi phí khảo sát địa hình:	26.352.000 đ
- Chi phí khác (G_{ck}):	45.711.000 đ
+ Chi phí thẩm định nhiệm vụ quy hoạch:	4.196.000 đ
+ Chi phí thẩm định đồ án quy hoạch:	18.302.000 đ
+ Chi phí quản lý đồ án quy hoạch:	15.773.000 đ
+ Chi phí công bố quy hoạch:	4.464.000 đ
+ Chi phí lấy ý kiến cộng đồng:	2.976.000 đ
- Chi phí lập hồ sơ QH theo hệ thống thông tin địa lý (GIS):	16.070.000 đ
- Chi phí cắm mốc QHCT:	29.461.000 đ
- Chi phí thẩm tra phê duyệt quyết toán:	1.709.000 đ

9.3. *Nguồn vốn:* Vốn ngân sách huyện và các nguồn vốn khác.

10. Kế hoạch, tổ chức thực hiện

10.1. *Tiến độ thực hiện quy hoạch tổng mặt bằng:* Tối đa 04 tháng (không kể thời gian xin ý kiến các cơ quan, tổ chức, cá nhân, cộng đồng dân cư có liên quan và thời gian trình duyệt).

10.2. *Tổ chức thực hiện:*

- Cơ quan tổ chức lập quy hoạch: UBND huyện huyện Lạng Giang;
- Cơ quan thẩm định: Phòng Kinh tế và Hạ tầng huyện Lạng Giang;
- Cơ quan phê duyệt nhiệm vụ và đồ án quy hoạch: UBND huyện Lạng Giang.

11. Kết luận: Trên đây là nội dung thẩm định Nhiệm vụ quy hoạch chi tiết xây dựng khu trung tâm thương mại và dịch vụ số 1, thôn Nam Tiến 1, xã Xương Lâm (tỷ lệ 1/500), phòng Kinh tế và Hạ tầng kính đề nghị UBND huyện Lạng Giang xem xét, phê duyệt nhiệm vụ trên để có cơ sở thực hiện bước tiếp theo./.

Nơi nhận:

- Như kính gửi;
- Lưu: VT, HS.

**KT. TRƯỞNG PHÒNG
PHÓ TRƯỞNG PHÒNG**

Mai Thế Sơn