

Số: 17/BCTĐ-KTHT

Lạng Giang, ngày 05 tháng 4 năm 2024

## **BÁO CÁO THẨM ĐỊNH**

### **Đồ án điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết xây dựng Khu đô thị Tân Luận số 2, thị trấn Vôi, huyện Lạng Giang (tỷ lệ 1/500)**

Kính gửi: UBND huyện Lạng Giang

Căn cứ Luật Quy hoạch ngày 24/11/2017; Luật Quy hoạch đô thị số 30/2009/QH12 ngày 17/6/2009; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 Luật có liên quan đến quy hoạch số 35/2018/QH14 ngày 20/11/2018;

Căn cứ các Nghị định của Chính phủ: Số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị; số 44/2015/NĐ-CP ngày 06/5/2015 quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng; số 72/2019/NĐ-CP ngày 30/8/2019 sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị và Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06/5/2015 quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng; 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 04/2022/TT-BXD ngày 24/10/2022 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; Số 01/2021/TT-BXD ngày 19/5/2021 về việc ban hành quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng;

Căn cứ các Quyết định của UBND tỉnh Bắc Giang: Số 29/2021/QĐ-UBND ngày 13/7/2021 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 về việc ban hành Quy định một số nội dung về quy hoạch xây dựng trên địa bàn tỉnh Bắc Giang; Số 230/QĐ-UBND ngày 11/4/2018 về việc phê duyệt điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng thị trấn Vôi, huyện Lạng Giang, tỉnh Bắc Giang đến năm 2035 (tỷ lệ 1/5.000); Số 419/QĐ-UBND ngày 24/4/2023 về việc Phê duyệt chỉnh cục bộ Quy hoạch chung xây dựng thị trấn Vôi, huyện Lạng Giang đến năm 2035 (tỷ lệ 1/5.000);

Căn cứ các Công văn của UBND tỉnh Bắc Giang: Số 3833/QĐ-UBND ngày 27/8/2020 về việc thực hiện quy hoạch các khu đô thị trên địa bàn tỉnh; Số 4962/UBND-XD ngày 06/10/2022 về việc thực hiện lập quy hoạch xây dựng trên địa bàn tỉnh;

Căn cứ Quyết định số 2267/QĐ-UBND ngày 05/10/2021 của UBND huyện Lạng Giang về việc phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng Khu đô thị Tân Luận số 2, thị trấn Vôi, huyện Lạng Giang (tỷ lệ 1/500);

Căn cứ Công văn số 140/SXD-QHKT ngày 12/01/2024 của Sở Xây dựng về việc tham gia ý kiến đóng góp đồ án điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết xây dựng Khu đô thị Tân Luận số 2, thị trấn Vôi, huyện Lạng Giang (tỷ lệ 1/500).

Sau khi xem xét hồ sơ điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu đô thị Tân Luận số 2, thị trấn Vôi, huyện Lạng Giang (tỷ lệ 1/500). Phòng Kinh tế và Hạ tầng báo cáo kết quả thẩm định điều chỉnh cục bộ quy hoạch với những nội dung chính như sau:

### **1. Lý do điều chỉnh cục bộ quy hoạch.**

Quy hoạch chung thị trấn Vôi huyện Lạng Giang đến năm 2035 (tỷ lệ 1/5.000) được UBND tỉnh Bắc Giang phê duyệt điều chỉnh cục bộ tại Quyết định số 419/QĐ-UBND ngày 24/4/2023, trên cơ sở đó tuyến đường Vôi – Mỹ Thái có bề rộng mặt cắt đường được điều chỉnh tăng từ 36,0m lên 50,0m. Do đó việc định hình kiến trúc không gian cửa ngõ phía Tây Nam thị trấn Vôi cần được nghiên cứu điều chỉnh để tận dụng triệt để những lợi thế giao thông do việc điều chỉnh trên mang lại.

Đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu đô thị Tân Luận số 2, thị trấn Vôi, huyện Lạng Giang (tỷ lệ 1/500) được UBND huyện Lạng Giang phê duyệt tại Quyết định số 2267/QĐ-UBND ngày 05/10/2021. Căn cứ định hướng của việc điều chỉnh cục bộ quy hoạch chung thị trấn Vôi, UBND huyện nhận thấy cần điều chỉnh các lô đất ở, đường giao thông sang đất thương mại - dịch vụ và tăng không gian, chiều cao tầng nhằm nâng cao hiệu quả sử dụng đất tạo cảnh quan, công trình điểm nhấn khai thác tối đa vị trí cửa ngõ phía Tây Nam thị trấn Vôi với đường kết nối với đường vành đai 5 thủ đô;

Nội dung dự kiến điều chỉnh trên cơ bản không làm thay đổi tính chất, định hướng phát triển chung của đô thị; tính chất, chức năng, quy mô và các giải pháp quy hoạch chính của khu vực lập quy hoạch chi tiết xây dựng Khu đô thị Tân Luận số 2, thị trấn Vôi, huyện Lạng Giang; bảo đảm không làm quá tải hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội của khu vực dự kiến điều chỉnh cục bộ quy hoạch. Do đó, việc thực hiện điều chỉnh cục bộ quy hoạch là cần thiết.

### **2. Điều kiện của tổ chức tư vấn lập quy hoạch**

- Đơn vị tư vấn lập quy hoạch là Công ty Cổ phần tư vấn và xây dựng E.D.C có pháp nhân, có đủ điều kiện năng lực theo quy định:

+ Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 2400482753 đăng ký lần đầu 21/08/2009, thay đổi lần 4 ngày 05/08/2014 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bắc Giang cấp;

+ Chứng chỉ năng lực hoạt động xây dựng số: BAG-00007958 do Sở Xây dựng tỉnh Bắc Giang cấp ngày 16/01/2021; trong đó lĩnh vực hoạt động về lập quy hoạch xây dựng hạng II;

+ Cán bộ chủ nhiệm: Nguyễn Thị Hương, số chứng chỉ BAG-00122305 ngày 29/9/2021 do Sở Xây dựng tỉnh Bắc Giang cấp; lĩnh vực cấp: Lập Quy hoạch xây dựng (kiến trúc) hạng III, thời hạn chứng chỉ 5 năm.

+ Cán bộ chủ trì các bộ môn Kiến trúc: Nguyễn Thị Hương, số chứng chỉ BAG-00122305 ngày 29/9/2021 do Sở Xây dựng tỉnh Bắc Giang cấp; lĩnh vực cấp: Lập Quy hoạch xây dựng (kiến trúc) 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:

+ Hoàng Đình Duy, số chứng chỉ BAG-00044375 ngày 29/9/2021 do Sở Xây dựng Bắc Giang cấp; lĩnh vực cấp: Thiết kế xây dựng công trình giao thông (đường bộ) hạng II, thời hạn chứng chỉ 5 năm.

+ Nguyễn Anh Tú, số chứng chỉ BAG-000104710 do Sở Xây dựng Bắc Giang cấp ngày 07/10/2020, lĩnh vực hành nghề: Thiết kế công trình cấp thoát nước trong công trình hạ tầng kỹ thuật, hạng II, thời hạn chứng chỉ 5 năm.

+ Vũ Tuấn Anh, số chứng chỉ QNI-00072857 do Sở Xây dựng Quảng Ninh cấp ngày 09/12/2019, lĩnh vực hành nghề: Thiết kế hạ tầng kỹ thuật hạng II, Thiết kế Cơ – Điện công trình hạng II, thời hạn chứng chỉ 5 năm.

### **3. Sự phù hợp của đồ án quy hoạch**

Đồ án điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu đô thị Tân Luận số 2, thị trấn Vôi, huyện Lạng Giang (tỷ lệ 1/500) phù hợp với quy hoạch cấp trên (Quy hoạch chung thị trấn Vôi, quy hoạch vùng huyện Lạng Giang); Đồ án quy hoạch phù hợp với tình hình phát triển kinh tế xã hội của thị trấn Vôi và huyện Lạng Giang, đáp ứng yêu cầu bảo vệ môi trường, phòng ngừa hiểm họa ảnh hưởng đến cộng đồng, cải thiện cảnh quan; khai thác và sử dụng hợp lý tài nguyên thiên nhiên, sử dụng tiết kiệm và hiệu quả đất đô thị nhằm tạo ra nguồn lực phát triển đô thị, tăng trưởng kinh tế, bảo đảm an sinh xã hội, quốc phòng, an ninh và phát triển bền vững; bảo đảm đồng bộ về không gian kiến trúc cảnh quan, hệ thống hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật; đáp ứng nhu cầu sinh hoạt cộng đồng, công trình công cộng trong khu dân cư và khu vực lân cận.

Đồ án điều chỉnh quy hoạch đã tuân thủ Quy chuẩn về quy hoạch xây dựng, quy hoạch đô thị và quy chuẩn các ngành; Đồ án sử dụng các tài liệu, số liệu về kinh tế - xã hội, đất đai, hạ tầng kỹ thuật của địa phương được UBND huyện Lạng Giang cung cấp.

### **4. Nội dung điều chỉnh cục bộ quy hoạch.**

#### *4.1. Điều chỉnh sử dụng đất.*

##### *a) Sử dụng đất.*

- Vị trí 1: Phạm vi điều chỉnh cục bộ quy hoạch có quy mô khoảng 1,53ha/9,60ha.

Điều chỉnh lô đất ở liền kề (kí hiệu LK-01, LK-02); đất giao thông; đất hạ tầng kỹ thuật sau nhà và lô đất thương mại kí hiệu TM sang đất thương mại - dịch

vụ (kí hiệu TM-01, TM-02, tầng cao từ 04 đến 12 tầng, MĐXD 50%) với lần lượt diện tích 6.298m<sup>2</sup> và diện tích 6.218m<sup>2</sup>.

+ *Lý do điều chỉnh*: Nhằm nâng cao hiệu quả sử dụng đất tạo cảnh quan, công trình điểm nhấn khai thác tối đa vị trí cửa ngõ phía Tây Nam thị trấn Vôi với đường kết nối với đường vành đai 5 thủ đô.

+ *Căn cứ chỉ tiêu tính toán diện tích bãi đỗ xe tại bảng 2.18, bảng 2.19 Quy chuẩn Quy hoạch xây dựng 01/2021/QCVN*: Khu trung tâm thương mại phải đảm bảo nhu cầu 100m<sup>2</sup> sàn/ chỗ đỗ xe và tối thiểu đạt 50% chỉ tiêu trên. Đối với 02 lô đất TM có tổng diện tích đất là 12.516m<sup>2</sup>, diện tích sàn là 75.096m<sup>2</sup> sàn. Đối chiếu với bảng số 2.18 thì 02 lô đất TM 01, TM02 phải bố trí ít nhất 02 tầng hầm làm bãi đỗ xe.

- Vị trí 2: Quy mô phạm vi điều chỉnh khoảng 1,6ha tại các lô đất ở từ LK-03 đến LK-08.

Điều chỉnh mật độ xây dựng các lô đất ở kí hiệu từ LK-03 đến LK-08. Cụ thể: Lô LK-03, LK-06 điều chỉnh mật độ xây dựng từ 90-100% thành 80-100%; Lô LK-04, LK-07, LK-08 điều chỉnh mật độ xây dựng từ 100% thành 80-94%; LK-05 điều chỉnh mật độ xây dựng từ 100% thành 76-94%.

*Lý do*: Để tăng giá trị, nâng cao hiệu quả sử dụng của lô đất ở cho người dân sử dụng đồng thời đảm bảo phù hợp với bảng 2.8, Quy chuẩn QCVN:01/2021/BXD của Bộ Xây dựng.

b) *Hạ tầng kỹ thuật*: Nội dung điều chỉnh làm quy mô dân số từ 1.000 người xuống 750 người, tăng diện tích sàn lô đất thương mại dịch vụ từ diện tích 43.502 m<sup>2</sup> lên diện tích 75.096m<sup>2</sup>, vì vậy công suất, thông số kỹ thuật về cấp thoát nước, cấp điện và thông tin liên lạc sẽ được tính toán điều chỉnh cụ thể như sau.

- Hệ thống cấp nước: Điều chỉnh công suất tiêu thụ nước đã được duyệt là 263m<sup>3</sup>/ngđ thành là 581,20m<sup>3</sup>/ngđ. Lý do: diện tích sàn sử dụng Thương mại tăng thêm lớn.

- Hệ thống xử lý nước thải: Điều chỉnh công suất trạm xử lý nước thải đã được duyệt là 500m<sup>3</sup>/ngđ thành công suất sau điều chỉnh là 840m<sup>3</sup>/ngđ. Lý do: diện tích sàn sử dụng Thương mại tăng thêm lớn đồng thời bể xử lý tính toán xử lý nguồn nước thải cho khu đô thị Tân Luận số 3.

- Hệ thống cấp điện: Điều chỉnh TBA TM công suất 2x630kVA thành 02 TBA công suất 2x560kVA phục vụ cho 02 lô đất TM lần lượt kí hiệu là TBA-01 và TBA-02. Điều chỉnh trạm biến áp comfact công suất 560kVA thành trạm biến áp kios (kí hiệu TBA-03) có công suất 2x560kVA, đồng thời bỏ trạm biến áp kios có công suất 2x560kVA. Lý do: diện tích sàn sử dụng Thương mại tăng thêm lớn.

- Hệ thống cấp thoát nước, thông tin liên lạc điều chỉnh theo hệ thống giao thông đã điều chỉnh.

#### **BẢNG QUY HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT TRƯỚC VÀ SAU ĐIỀU CHỈNH**

<b>STT</b>	<b>Chức năng SDD</b>	<b>Kí</b>	<b>Trước điều chỉnh</b>	<b>Sau điều chỉnh</b>	<b>Chênh</b>
------------	----------------------	-----------	-------------------------	-----------------------	--------------

		hiệu	Diện tích (m <sup>2</sup> )	Tỷ lệ (%)	Diện tích (m <sup>2</sup> )	Tỷ lệ (%)	lệch (+,-)
<b>I</b>	<b>Đất ở mới</b>		<b>23.904</b>	<b>24,89</b>	<b>19.102</b>	<b>19,89</b>	<b>-4.802</b>
1	Đất ở liền kề	LK	23.904	24,89	19.102	19,89	-4.802
<b>II</b>	<b>Đất công trình công cộng</b>		<b>11.882</b>	<b>12,37</b>	<b>20.370</b>	<b>21,21</b>	<b>8.488</b>
1	Đất nhà văn hóa	VH	1.567	1,63	1.567	1,63	0
2	Đất trường mầm non	MN	5.211	5,43	5.211	5,43	0
3	Đất thương mại - dịch vụ	TM	4.028	4,19	12.516	13,03	8.488
4	Đất y tế	YT	1.076	1,12	1.076	1,12	0
<b>III</b>	<b>Đất cây xanh, thể dục - thể thao</b>	<b>CX, TT</b>	<b>9.799</b>	<b>10,20</b>	<b>9.799</b>	<b>10,20</b>	<b>0</b>
<b>IV</b>	<b>Đất hạ tầng kỹ thuật</b>		<b>50.453</b>	<b>52,53</b>	<b>46.767</b>	<b>48,70</b>	<b>-3.686</b>
1	Đất giao thông	GT	43.665	45,47	40.627	42,30	-3.038
2	Đất bãi đỗ xe tĩnh	P	2.712	2,82	2.712	2,82	0
3	Đất kỹ thuật rãnh sau nhà	RSN	3.119	3,25	2.471	2,57	-648
4	Đất gas rác, trạm xử lý nước thải	KT	957	1,00	957	1,00	0
	<b>Tổng diện tích</b>		<b>96.038</b>	<b>100,00</b>	<b>96.038</b>	<b>100,00</b>	<b>0</b>

4.2. Các nội dung khác của đồ án: Giữ nguyên theo Quyết định số 2267/QĐ-UBND ngày 05/10/2021 của UBND huyện Lạng Giang.

## 5. Đánh giá hiệu quả đạt được sau khi điều chỉnh cục bộ.

5.1. Phân tích, làm rõ tính liên tục, đồng bộ của toàn bộ đồ án quy hoạch xây dựng và hiệu quả kinh tế - xã hội của việc điều chỉnh cục bộ quy hoạch: Sơ đồ tổ chức không gian đô thị mới cơ bản được giữ nguyên cấu trúc thiết kế theo Quyết định phê duyệt năm 2021. Việc điều chỉnh phạm vi nút giao nhằm tạo điều kiện thuận lợi cho các phương tiện lưu thông và đảm bảo tính đồng bộ, hiện đại cho tương lai. Với nội dung điều chỉnh cục bộ không ảnh hưởng không gian kiến trúc đô thị, không ảnh hưởng đến sự phát triển kinh tế - xã hội và phục vụ lợi ích cộng đồng. Do vậy, việc điều chỉnh phù hợp với quy định tại Điều 47 của Luật Quy hoạch đô thị số 30/2009/QH12 ngày 17/6/2009.

5.2. Đề xuất biện pháp khắc phục các vấn đề mới nảy sinh do điều chỉnh cục bộ quy hoạch: Nội dung điều chỉnh cục bộ quy hoạch để khu đô thị được đầu tư xây dựng theo hướng hiện đại, đồng bộ hạ tầng kỹ thuật, đáp ứng nhu cầu phát triển trong tương lai. Mặt khác, chỉ tiêu sử dụng đất cây xanh, đất công trình công

cộng đảm bảo theo tiêu chuẩn, quy chuẩn hiện hành và đảm bảo tính khả thi của dự án.

*5.3. Lộ trình, tiến độ thực hiện theo điều chỉnh cục bộ quy hoạch sau khi được cấp có thẩm quyền quyết định:* Dự án Khu đô thị Tân Luận số 2, thị trấn Vôi, huyện Lạng Giang (thuộc đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng Khu đô thị Tân Luận số 2, thị trấn Vôi, huyện Lạng Giang (tỷ lệ 1/500) đã được HĐND huyện Lạng Giang ra quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư. Do đó, sau khi đồ án điều chỉnh cục bộ được phê duyệt, trình tự thực hiện sẽ được cơ quan có thẩm quyền quyết định.

Trên đây là những nội dung chủ yếu của đồ án điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết xây dựng Khu đô thị Tân Luận số 2, thị trấn Vôi, huyện Lạng Giang (tỷ lệ 1/500). Phòng Kinh tế và Hạ tầng trình UBND huyện xem xét, phê duyệt làm cơ sở thực hiện các bước tiếp theo đúng quy định, trình tự hiện hành./.

***Nơi nhận:***

- Như Kính gửi;
- Lưu: VT, HS.

**KT. TRƯỞNG PHÒNG  
PHÓ TRƯỞNG PHÒNG**

**Mai Thế Sơn**