

Số: /BC-SXD

Lạng Sơn, ngày tháng 6 năm 2023

BÁO CÁO

Kết quả xem xét đề nghị của Công ty TNHH BT Lộc Bình về điều chỉnh Quy hoạch chi tiết dự án Cầu Lộc Bình số 1, Đường giao thông và Khu tái định cư xã Lục Thôn, huyện Lộc Bình, tỉnh Lạng Sơn

Kính gửi: Ủy ban nhân dân tỉnh Lạng Sơn

Thực hiện Công văn số 2298/VP-KT ngày 22/5/2023 của Văn phòng UBND tỉnh Lạng Sơn về đề nghị của Công ty TNHH BT Lộc Bình về điều chỉnh Quy hoạch chi tiết dự án Cầu Lộc Bình số 1, Đường giao thông và Khu tái định cư xã Lục Thôn, huyện Lộc Bình, tỉnh Lạng Sơn, theo đó có nội dung trích dẫn: “*Giao Sở Xây dựng chủ trì, phối hợp với UBND huyện Lộc Bình và các cơ quan liên quan kiểm tra, xem xét đề nghị của nhà đầu tư về điều chỉnh quy hoạch chi tiết dự án Cầu Lộc Bình số 1, Đường giao thông và Khu tái định cư xã Lục Thôn, huyện Lộc Bình, tỉnh Lạng Sơn tại Công văn trên; báo cáo, đề xuất UBND tỉnh trước ngày 05/6/2023*”.

Xem xét nội dung Văn bản số 175/CV-BTLB ngày 16/5/2023 của Công ty CP xây dựng Xuân Quang về việc xin chủ trương điều chỉnh quy hoạch chi tiết dự án: Cầu Lộc Bình số 1, đường giao thông và khu tái định cư xã Lục Thôn, huyện Lộc Bình, tỉnh Lạng Sơn; theo đó, ngày 26/5/2023 Sở Xây dựng đã tổ chức cuộc họp mời các cơ quan Sở ngành: KH&ĐT, TC, TN&MT, GTVT; Ban quản lý dự án đầu tư xây dựng công trình tỉnh Lạng Sơn; Ủy ban nhân dân huyện Lộc Bình và Công ty CP xây dựng Xuân Quang xem xét đánh giá về nội dung chủ trương điều chỉnh Quy hoạch chi tiết của Công ty CP xây dựng Xuân Quang.

Trên cơ sở kết quả rà soát, tổng hợp ý kiến góp ý của các cơ quan, đối chiếu các quy định hiện hành, Sở Xây dựng báo cáo UBND tỉnh với các nội dung như sau:

I. Tóm tắt thông tin chính về Quy hoạch chi tiết và Dự án BT

1. Tóm tắt thông tin chính về Quy hoạch chi tiết của dự án cầu Lộc Bình số 1, đường giao thông và Khu tái định cư xã Lục Thôn, huyện Lộc Bình, tỉnh Lạng Sơn

Ngày 16/11/2018, UBND huyện Lộc Bình phê duyệt Quy hoạch chi tiết xây dựng dự án: Cầu Lộc Bình số 1, đường giao thông và Khu tái định cư xã Lục Thôn, huyện Lộc Bình, tỉnh Lạng Sơn, tỷ lệ 1/500 tại Quyết định số 6699/QĐ-UBND với quy mô lập quy hoạch khoảng 59,84ha; quy mô dân số khu vực lập quy hoạch: Dự báo quy mô dân số khoảng 11.000 người;

Ngày 31/12/2020, UBND huyện đã thực hiện ký kết Hợp đồng thực hiện

dự án theo hình thức đối tác công tư (PPP), hình thức hợp đồng BT số 01/2020/HĐBT/LB-XQ với Công ty cổ phần xây dựng Xuân Quang và công ty TNHH BT Lộc Bình (gọi tắt là Nhà đầu tư) về việc thực hiện dự án Cầu Lộc Bình số 1, Đường giao thông và Khu tái định cư xã Lục Thôn, huyện Lộc Bình, tỉnh Lạng Sơn. Trong quá trình nghiên cứu về Dự án, nhà đầu tư nhận thấy nội dung đề án quy hoạch chi tiết Cầu Lộc Bình số 1, Đường giao thông và Khu tái định cư xã Lục Thôn, huyện Lộc Bình, tỉnh Lạng Sơn, tỷ lệ 1/500 được UBND huyện Lộc Bình phê duyệt tại Quyết định 6699/QĐ-UBND ngày 16/11/2018 còn có một số điểm bất cập:

- Tại thời điểm phê duyệt đề án quy hoạch các nội dung được áp dụng theo Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về quy hoạch xây dựng “QCVN: 01/2008/BXD” Ban hành theo Quyết định số 04/2008/QĐ-BXD ngày 03/4/2008 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng, đến nay Quy chuẩn này đã hết hiệu lực và được thay thế bằng Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về Quy hoạch xây dựng QCVN 01:2019/BXD (có hiệu lực thi hành kể từ ngày 01/7/2020);

- Về nội dung đề án quy hoạch chi tiết đã được duyệt năm 2018 theo quy định tại khoản 1, Điều 46 Luật Quy hoạch đô thị năm 2009 có quy định: “*Thời hạn rà soát định kỳ đối với quy hoạch chung, quy hoạch phân khu là 5 năm, quy hoạch chi tiết là 3 năm, kể từ ngày quy hoạch đô thị được phê duyệt*”, đến nay đã đến thời hạn cần phải rà soát nội dung đề án quy hoạch chi tiết theo quy định.

Ngày 30/6/2021, UBND huyện Lộc bình đã việc phê duyệt Đề án điều chỉnh Quy hoạch chi tiết xây dựng dự án: Cầu Lộc Bình số 1, đường giao thông và Khu tái định cư xã Lục Thôn, huyện Lộc Bình, tỉnh Lạng Sơn, tỷ lệ 1/500 tại Quyết định số 1879/QĐ-UBND với quy mô lập điều chỉnh quy hoạch: 57,9ha; quy mô dân số: Khoảng 6.000 - 10.000 người.

2. Thông tin chính về Dự án BT

- Dự án: Cầu Lộc Bình số 1, đường giao thông và khu tái định cư xã Lục Thôn, huyện Lộc Bình, tỉnh Lạng Sơn theo hình thức đối tác công tư, loại hợp đồng Xây dựng – Chuyên giao (BT) đã được UBND tỉnh phê duyệt đề xuất dự án tại Quyết định số 1064/QĐ-UBND ngày 08/6/2018, theo đó dự án được quản lý theo hình thức đối tác công tư, loại hợp đồng Xây dựng - Chuyên giao (BT); việc quản lý dự án theo đúng nội dung hợp đồng số 01/2020/HĐBT/LB-XQ ngày 31/12/2020 đã được ký kết giữa Ủy ban nhân dân huyện Lộc Bình (nay là Ban Quản lý dự án đầu tư xây dựng tỉnh Lạng Sơn - Cơ quan nhà nước được ủy quyền) và Công ty cổ phần xây dựng Xuân Quang (Nhà đầu tư) - Công ty TNHH BT Lộc Bình (Doanh nghiệp dự án); Dự án được nhà đầu tư sử dụng vốn chủ sở hữu và vốn vay thương mại, vốn huy động khác để thực hiện toàn bộ dự án. Nhà nước không góp vốn, không hỗ trợ vốn để thực hiện dự án.

II. Các nội dung đề xuất của Công ty CP xây dựng Xuân Quang

1. Nội dung đề nghị điều chỉnh Quy hoạch chi tiết

- Điều chỉnh quy hoạch theo Thông báo kết luận số 407/TB-UBND ngày 21/7/2022:

+ Điều chỉnh ranh giới, quy mô khu vực tái định cư; bổ sung quỹ đất tái định cư và đưa khu vực đất tái định cư ra tiếp giáp với trục đường lớn bên trái phía cầu Lộ Bình số 2 đi vào dự án;

+ Chuyển lô đất dịch vụ đầu cầu Lộ Bình số 2 về đất thể dục thể thao, phục vụ người dân trong khu vực tái định cư;

- Điều chỉnh quy hoạch theo văn bản số 5741/VP-KT ngày 8/12/2022 để đảm bảo các chi tiêu theo Quy chuẩn 01:2021/BXD và tối ưu quy hoạch của dự án:

+ Bổ sung diện tích các hạng mục hạ tầng kỹ thuật của dự án BT: Kè bảo vệ bờ, kè bảo vệ hai đầu cầu Lộ Bình số 1, taluy khu tái định cư và khu vực cải tạo nắn dòng suối phía sau khu tái định cư (cải suối số 1);

+ Bổ sung đất công viên văn hóa lễ hội nằm ở vị trí giữa, trung tâm của dự án;

+ Mở rộng vị trí nút giao thông QL4B đảm bảo an toàn giao thông;

+ Mở rộng ranh giới dự án ra sát mép sông Kỳ Cùng;

+ Một phần đất bỏ ra khỏi ranh giới quy hoạch: Đất miếu, phần mộ họ Hoàng, quảng trường sông, ...

+ Tối ưu hóa cơ cấu sử dụng đất (đất ở, đất thương mại dịch vụ, đất công cộng, đất cây xanh, đất bãi đỗ xe, đất giao thông,) hạ tầng kỹ thuật và kết nối giao thông trong dự án.

2. Lý do điều chỉnh

- Bổ sung diện tích các hạng mục hạ tầng kỹ thuật của dự án BT: Kè bảo vệ bờ, kè bảo vệ hai đầu cầu Lộ Bình số 1, taluy khu tái định cư và khu vực cải tạo nắn dòng suối phía sau khu tái định cư (cải suối số 1): Việc bổ sung do diện tích phần BT trong đồ án quy hoạch chi tiết được phê duyệt chưa khớp với diện tích dự án BT thực tế đã thực hiện; các hạng mục xây dựng dựng này đã được phê duyệt trong báo cáo nghiên cứu khả thi, thiết kế bản vẽ thi công và chi phí xây dựng đã bao gồm trong Hợp đồng BT;

- Điều chỉnh phạm vi, quy mô khu vực tái định cư: Chuyển đổi phần đất liền kề (thuộc dự án đối ứng) tiếp giáp với trục đường lớn bên trái phía cầu Lộ Bình số 2 đi vào dự án thành quỹ đất tái định cư (thuộc dự án BT) theo nội dung chỉ đạo của UBND tỉnh tại Thông báo kết luận số 407/TB-UBND ngày 21/7/2022; giúp tăng quỹ đất tái định cư (tăng diện tích dự án BT) và đưa khu tái định cư được tiếp giáp trực tiếp với tuyến đường lớn nhằm tạo điều kiện thuận lợi trong quá trình triển khai kết nối hạ tầng và dẫn đường thi công, đồng thời tạo ra vị trí đất có giá trị thương mại cao cho người dân, tạo điều kiện thuận lợi cho công tác giải phóng mặt bằng;

- Khắc phục nhược điểm của đồ án đã được duyệt:

+ Nhiều khu vực ở không tiếp cận được không gian cây xanh, chưa tận dụng được cảnh quan thiên nhiên sông Kỳ Cùng gắn trực tiếp tới không gian đô thị để phát triển.

+ San phẳng nền địa hình với khối lượng san gạt rất lớn, tác động lớn vào tự nhiên, không khai thác các điểm nhìn cao độ, thiếu các không gian mở (quảng trường, không gian xanh rộng lớn...); nhiều đường giao thông ngắn, hạn chế liên thông và kết nối, chưa đa dạng các loại hình nhà ở, nhiều quỹ đất không nằm trong ranh giới dự án chạy dọc bờ sông Kỳ Cùng ảnh hưởng trực tiếp tới mỹ quan chung của đô thị và gây khó khăn trong công tác quản lý.

- Bổ sung quỹ đất thương mại dịch vụ (mở rộng ranh giới sát mép sông Kỳ Cùng): Các khu đất không nằm trong dự án chạy dọc bờ sông Kỳ Cùng chưa có dự án đầu tư xây dựng cải tạo cảnh quan ven sông, gây mất thẩm mỹ chung đô thị và không thuận lợi công tác quản lý. Việc đề xuất chức năng lấy đất chủ yếu xây dựng vườn hoa cây xanh gắn với hoạt động thể dục thể thao và khai thác các dịch vụ công cộng hạn chế can thiệp xây dựng vào thiên nhiên, quản lý hành lang bảo vệ an toàn ven sông thuận lợi.

- Bổ sung đất công viên văn hóa lễ hội nằm ở vị trí giữa, trung tâm của dự án: Đây là phần đất công viên nằm ngoài ranh giới quy hoạch chi tiết, tuy nhiên, phần diện tích đất nằm chính giữa dự án cũng cần thiết bổ sung vào đồ án Quy hoạch chi tiết, nhằm có sự gắn kết với đô thị, đồng bộ trong công tác quản lý.

- Mở rộng vị trí nút giao thông QL4B đảm bảo an toàn giao thông trong quá trình khai thác sử dụng.

III. Kết quả rà soát, xem xét các nội dung đề xuất

1. Tổng hợp ý kiến tại cuộc họp ngày 26/5/2023

Trên cơ sở ý kiến các thành phần tham dự tại cuộc họp ngày 26/5/2023, nhận thấy sự cần thiết của việc điều chỉnh dự án, các ngành đều nhất trí về nội dung phương án đề xuất điều chỉnh, tăng quy mô quy hoạch từ 57,97ha lên 74,63ha (tăng 16,66ha) nhằm đảm bảo đồng bộ quỹ đất, phát huy kiến trúc cảnh quan và bảo vệ môi trường bờ sông, tăng hiệu quả kinh tế của dự án, các thành phần tham dự thống nhất như sau:

- Việc tăng về diện tích lập quy hoạch chi tiết sẽ phải điều chỉnh tổng thể Quy hoạch chi tiết của dự án đầu tư để đáp ứng theo quy định pháp luật hiện hành;

- Việc điều chỉnh về diện tích nằm ngoài ranh giới dự án đầu tư cần xem xét về các chỉ tiêu sử dụng đất trong dự án trước khi điều chỉnh quy hoạch chi tiết;

- Về Quy hoạch sử dụng đất: Trong trường hợp được cấp có thẩm quyền đồng ý về chủ trương điều chỉnh quy hoạch chi tiết, thì cần phải rà soát về chỉ tiêu quy hoạch sử dụng đất đảm bảo đồng bộ với các quy hoạch chuyên ngành;

- Việc đề xuất điều chỉnh quy mô quy hoạch chi tiết sẽ dẫn đến phải điều chỉnh chủ trương đầu tư của dự án, việc thay đổi về chủ trương dự án BT, theo đó Sở Kế hoạch và Đầu tư cần hướng dẫn nhà đầu tư điều chỉnh, nhằm bảo việc thực hiện dự án phù hợp với quy định của pháp luật;

- Về quy trình tổ chức thực hiện: Thực hiện lập hồ sơ điều chỉnh tổng thể Quy hoạch chi tiết song song với việc lập điều chỉnh chủ trương đối với dự án BT.

2. Ý kiến của Sở Xây dựng

Dự án cầu Lộc Bình số 1, đường giao thông và khu tái định cư xã Lục Thôn, huyện Lộc Bình, tỉnh Lạng Sơn được hình thành nhằm cụ thể hóa định hướng Quy hoạch chung của thị trấn Lộc Bình, góp phần làm tăng các tiêu chí về phát triển đô thị theo định hướng giai đoạn 2031-2035 huyện Lộc Bình sẽ hình thành 01 đô thị loại IV là trung tâm, động lực phát triển gồm các đô thị Lộc Bình, Na Dương, Chi Ma. Với nội dung đề nghị của Công ty CP xây dựng Xuân Quang là điều chỉnh Quy hoạch chi tiết mở rộng tăng quy mô dự án đầu tư từ 57,97ha lên 74,63ha là cần thiết, việc tăng quy mô của đồ án quy hoạch chi tiết sẽ dẫn đến phải điều chỉnh tổng thể Quy hoạch chi tiết của dự án đầu tư. Đồ án quy hoạch chi tiết 1/500 Dự án cầu Lộc Bình số 1, đường giao thông và khu tái định cư xã Lục Thôn, huyện Lộc Bình, tỉnh Lạng Sơn thuộc thẩm quyền phê duyệt của UBND huyện Lộc Bình. Tuy nhiên, Dự án Cầu Lộc Bình số 1, đường giao thông và khu tái định cư xã Lục Thôn, huyện Lộc Bình, tỉnh Lạng Sơn được thực hiện theo hình thức đối tác công tư (PPP), loại hợp đồng xây dựng - chuyển giao (BT) được ký Hợp đồng số 01/2020/HĐBT/LB-XQ ngày 31/12/2020 giữa Ủy ban nhân dân huyện Lộc Bình (nay là Ban Quản lý dự án đầu tư xây dựng tỉnh Lạng Sơn - Cơ quan nhà nước được ủy quyền) và Công ty cổ phần xây dựng Xuân Quang (Nhà đầu tư) - Công ty TNHH BT Lộc Bình (Doanh nghiệp dự án). Theo đó, ngày 01/01/2021 Luật Đầu tư theo phương thức đối tác công tư số 64/2020/QH14 đã có hiệu lực và các dự án BT sẽ phải dừng thực hiện theo qui định. Căn cứ, theo quy định tại điểm c, khoản 5, Điều 101 Luật Đầu tư theo phương thức đối tác công tư số 64/2020/QH14 có quy định chuyển tiếp: *“Dự án đã ký kết hợp đồng trước ngày Luật này có hiệu lực thì hành thì tiếp tục thực hiện việc triển khai thực hiện dự án, thanh toán theo quy định của hợp đồng BT đã ký kết và quy định của pháp luật tại thời điểm ký kết hợp đồng”*. Như vậy, việc thực hiện dự án cầu Lộc Bình số 1, đường giao thông và khu tái định cư xã Lục Thôn, huyện Lộc Bình, tỉnh Lạng Sơn theo Hợp đồng BT đã được ký kết là đảm bảo theo Nghị định số 63/2018/NĐ-CP ngày 04/5/2018; Nghị định số 69/2019/NĐ-CP ngày 15/8/2019 của Chính phủ và các văn bản pháp luật có liên quan. Nhà đầu tư được phép điều chỉnh quy hoạch theo Nghị định số 63/2018/NĐ-CP. Đối chiếu nội dung Hợp đồng số 01/2020/HĐBT/LB-XQ ngày 31/12/2020 và các nội dung đề xuất điều chỉnh mở rộng phạm vi ranh giới quy hoạch chi tiết dự án đầu tư của Nhà đầu tư với Luật Đầu tư theo phương thức đối tác công tư, nhận thấy không có quy định về việc mở rộng đối với các dự án BT. Do vậy, nhằm đảm bảo thực hiện dự án đúng quy định của pháp luật, cần thiết phải có chủ trương điều chỉnh dự án của UBND tỉnh mới thực hiện điều chỉnh tổng thể Quy hoạch chi tiết đối với dự án đầu tư. Cần thực hiện việc lập hồ sơ điều chỉnh quy hoạch chi tiết song song hai nội dung Điều chỉnh chủ trương dự án và lập quy hoạch chi tiết, nhằm đảm bảo đồng bộ về tính thống nhất, tiết kiệm thời gian triển khai thực hiện dự án đầu tư.

IV. Kiến nghị

Từ kết quả rà soát, đánh giá nhận xét tại các mục II, III nêu trên, Sở Xây dựng kiến nghị UBND tỉnh:

- Đồng ý về chủ trương nội dung điều chỉnh tổng thể Quy hoạch chi tiết đối với dự án Cầu Lộc Bình số 1, Đường giao thông và Khu tái định cư xã Lục Thôn, huyện Lộc Bình, tỉnh Lạng Sơn tỷ lệ 1/500 theo đề nghị của Công ty CP xây dựng Xuân Quang;

- Giao Sở Kế hoạch và Đầu tư chủ trì tham mưu hướng dẫn chủ đầu tư thực hiện điều chỉnh về chủ trương dự án Cầu Lộc Bình số 1, Đường giao thông và Khu tái định cư xã Lục Thôn, huyện Lộc Bình, tỉnh Lạng Sơn.

Sở Xây dựng trân trọng báo cáo UBND tỉnh xem xét, chỉ đạo./.

Nơi nhận:

- Như kính gửi;
- Các Sở: TN&MT, KH&ĐT, TC;
- Ban QLDA ĐTXDCT tỉnh LS;
- UBND huyện Lộc Bình;
- Lãnh đạo Sở;
- Lưu: VT, QHKT&PTĐT.

**KT. GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC**

Nguyễn Duy Đông