

**ỦY BAN NHÂN DÂN
THỊ XÃ HƯƠNG TRÀ**
Số: 2284/TB-UBND

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc
Hương Trà, ngày 25 tháng 8 năm 2023

THÔNG BÁO

V/v chấp thuận phương án sơ đồ mặt bằng phân lô
tại thửa đất số 218, tờ bản đồ số 4, thôn An Thuận, xã Hương Toàn, thị xã Hương Trà,
tỉnh Thừa Thiên Huế.

Ủy ban nhân dân thị xã Hương Trà nhận được Báo cáo số 1220/BC-QLĐT ngày 14/8/2023 của Phòng Quản lý đô thị về việc kết quả thẩm định phương án sơ đồ mặt bằng phân lô của ông **Nguyễn Đình Cừ** tại thửa đất số 218, tờ bản đồ số 4, thuộc thôn An Thuận, xã Hương Toàn, thị xã Hương Trà; sau khi xem xét, Ủy ban nhân dân thị xã có ý kiến như sau:

1. Chấp thuận phương án sơ đồ mặt bằng phân lô tại thửa đất số 218, tờ bản đồ số 4, thuộc thôn An Thuận, xã Hương Toàn, thị xã Hương Trà do ông **Nguyễn Đình Cừ** là chủ sử dụng đất theo nội dung Báo cáo số 1220/BC-QLĐT ngày 14/8/2023 của Phòng Quản lý đô thị (kèm theo Bản vẽ phương án mặt bằng phân lô tách thửa).

2. Giao trách nhiệm Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã chủ trì phối hợp với UBND xã Hương Toàn và các cơ quan liên quan thực hiện các nội dung sau:

- Quản lý việc phân lô, tách thửa đảm bảo theo đúng quy định.
- Kiểm tra việc đầu tư hệ thống hạ tầng, giao thông theo phương án đã được thống nhất.
- Tổ chức bàn giao phân diện tích đất giao thông, hệ thống hạ tầng theo phương án sơ đồ mặt bằng phân lô của ông **Nguyễn Đình Cừ** cho địa phương quản lý.

Ủy ban nhân dân thị xã thông báo để các cơ quan, đơn vị liên quan biết và tiếp tục giải quyết hồ sơ theo quy định./

Nơi nhận:

- Như trên;
- CT & các PCT UBND thị xã;
- Các phòng: QLĐT; TNMT;
- CN VPDK ĐĐT thị xã Hương Trà;
- UBND xã Hương Toàn;
- CVP+CVKT;
- Lưu: VT.

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH**



Nguyễn Duy Hùng

BÁO CÁO

Kết quả chấp thuận phương án sơ đồ mặt bằng phân lô đồng thời của ông **Nguyễn Đình Cừ** tại thửa đất số 218, tờ bản đồ số 4, thôn An Thuận, xã Hương Toàn, thị xã Hương Trà, tỉnh Thừa Thiên Huế

Kính gửi: UBND thị xã Hương Trà

Ngày 04/8/2023, Phòng Quản lý đô thị tiếp nhận hồ sơ đề nghị thẩm định phê duyệt bản vẽ sơ đồ mặt bằng phân lô đất ở đối với ông **Nguyễn Đình Cừ** tại thửa đất số 218, tờ bản đồ số 4, thôn An Thuận, xã Hương Toàn, thị xã Hương Trà theo đề nghị tại Công văn số 3021/CNVPĐK ngày 04/8/2023 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã Hương Trà; về vấn đề này, sau khi kiểm tra, rà soát các quy định liên quan; Phòng Quản lý đô thị báo cáo kết quả cụ thể như sau:

I. Bản vẽ sơ đồ mặt bằng, phương án kiến trúc và giải pháp hạ tầng kỹ thuật

1. Sơ đồ mặt bằng sử dụng đất:

Tổ chức phân chia theo chức năng sử dụng chính cho khu ở; bố trí lối đi chung rộng 4,0m đầu nối vào trục đường hiện trạng phía Đông Bắc thửa đất có lộ giới trung bình là 4,70m. Cụ thể như sau:

Tổng hợp cơ cấu sử dụng đất

TT	Loại đất	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)	Mật độ XD (%)	Chiều cao (m)	Tầng cao
1	Đất ở phân lô	1274,9	83,8	Theo kết quả nội suy	≤ 12	1- 3
2	Đất giao thông	245,6	16,2	Các thông số cụ thể theo phê duyệt của cấp có thẩm quyền		
Tổng cộng		1520,5	100,0			

2. Phương án kiến trúc, cảnh quan:

Trên cơ sở vị trí địa lý, điều kiện tự nhiên, môi trường cảnh quan và kinh tế xã hội, phương án thiết kế là phân lô đất ở liền kề; mục đích phân lô là tách thửa theo nội dung đơn đề nghị đo đạc mở đường để tách thửa ngày 26/6/2023 do ông **Nguyễn Đình Cừ** lập gồm 08 lô, lô nhỏ nhất có diện tích 115,8m²; lô lớn nhất có diện tích 640,5m²; 01 lô tách phù hợp theo quy định tại Khoản 3 và 4, Điều 7 của



Quyết định 49/2021/QĐ-UBND của UBND tỉnh Thừa Thiên Huế với diện tích $S=30,2m^2$; 01 lô là đất giao thông (lối đi chung, diện tích $245,6m^2$). Các lô đất trên phù hợp quy định về hạn mức đất ở đối với khu vực nông thôn và quy chuẩn quy hoạch xây dựng hiện hành.

- Hình thức kiến trúc phù hợp với cảnh quan khu vực, đáp ứng nhu cầu sinh hoạt; hạn chế sử dụng mẫu nhà mái bằng, khuyến khích lợp mái ngói.

- Cốt nền nhà (± 0.00): So với cốt của tim mặt đường hiện trạng là $+0,60m$.

- Chiều cao: Chiều cao nhà $\leq 12m$; số tầng 1-3 tầng; tầng 1: $3,9m-4,2m$ so với cốt nền nhà; tầng 2 cao từ $3,6m-3,9m$; tầng 3 cao từ $3,3m-3,6m$.

- Chỉ giới đường đỏ: Đường đi chung nối vào đường hiện trạng phía Đông Bắc thửa đất: Cách tim đường $2,00m$.

- Chỉ giới xây dựng (độ lùi so với chỉ giới đường đỏ): Lùi $\geq 2,5m$.

- Mật độ xây dựng thuần tối đa của lô đất xây dựng nhà ở riêng lẻ được quy định trong các Bảng 2.8 của QCVN 01:2021/BXD “Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về Quy hoạch xây dựng” ban hành kèm theo Thông tư 01/2021/TT-BXD ngày 19/5/2021 của Bộ Xây dựng, kết quả nội suy cụ thể như sau:

+ Lô 242-1, diện tích $120,4m^2$ là $65,9\%$;

+ Lô 242-2, diện tích $120,8m^2$ là $65,8\%$;

+ Lô 242-3, diện tích $122,7m^2$ là $65,5\%$;

+ Lô 242-4, diện tích $124,5m^2$ là $65,1\%$;

+ Lô 242-5, diện tích $115,8m^2$ là $66,8\%$;

+ Lô 242-7, diện tích $640,5m^2$ là $47,2\%$;

3. Giải pháp đầu tư hạ tầng kỹ thuật và đấu nối hạ tầng kỹ thuật:

3.1. Về giao thông:

Yêu cầu đầu tư đường đảm bảo độ chặt K95 trở lên, đúc bê tông mác 200 dày $\geq 16cm$ theo QCVN 07-4:2016/BXD: Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia “Các công trình hạ tầng kỹ thuật - Công trình giao thông”. Về mặt cắt đường $B=4,00m=0,00m+4,00m+0,00m$; trong đó:

- Phần mặt đường: $4,0m$.

- Phần lề đường: $0,0m \times 2$.

3.1. Đấu nối hạ tầng kỹ thuật:

Trên cơ sở hạ tầng kỹ thuật gồm điện, nước, thông tin liên lạc hiện có chạy dọc đường hiện trạng phía Đông Bắc khu đất; sau khi được phân thửa, tách thửa việc đấu nối đảm bảo các yêu cầu sau:

a, Cấp nước:

Đấu nối từ hệ thống hiện trạng phù hợp yêu cầu kỹ thuật đến ranh giới thửa đất, không ảnh hưởng các sở hữu liền kề sau khi tách thửa.

b, Thoát nước:

- Đầu tư hệ thống thoát nước mặt, đảm bảo yêu cầu thoát nước tự nhiên, không ảnh hưởng các sở hữu liền kề sau khi tách thửa.

- Về giải pháp thoát nước sinh hoạt, Chủ sử dụng đất chủ động bố trí hệ thống tự thấm; tổ chức xử lý nước thải và vệ sinh môi trường đảm bảo chất lượng theo quy định hiện hành trước khi thải vào hệ thống chung và môi trường tự nhiên. Việc thoát nước mặt cần bố trí hệ thống thoát nước định hướng thoát ra lỏi đi lỏi đi chung để đầu nổi khi có hệ thống thoát nước chung.

c, Cấp điện, thông tin liên lạc:

Đầu nổi từ hệ thống hiện trạng đến ranh giới thửa đất đảm bảo yêu cầu kỹ thuật, không ảnh hưởng các sở hữu liền kề sau khi tách thửa.

(Có bản vẽ phân lô, tách thửa kèm theo)

II. Sự phù hợp với quy hoạch:

- Quy hoạch chung xây dựng:

+ Đất làng xóm theo Điều chỉnh Quy hoạch chung thành phố Huế đã được Thủ Tướng Chính Phủ phê duyệt tại Quyết định 649/QĐ-TTg ngày 06/05/2014; Bản vẽ QH11 – Bản đồ Quy hoạch sử dụng đất và phân khu chức năng giai đoạn 2030;

+ Đất ở tại nông thôn theo Quy hoạch Nông thôn mới xã Hương Toàn đã được UBND thị xã Hương Trà phê duyệt tại Quyết định 1072/QĐ-UBND ngày 25/9/2012; Bản vẽ QH02 – Sơ đồ định hướng phát triển không gian tổng thể toàn xã và quy hoạch xây dựng và Bản vẽ QH03 – Sơ đồ định hướng phát triển mạng lưới giao thông – thoát nước.

- **Quy hoạch sử dụng đất:** Đất ở theo Quy hoạch sử dụng đất thị xã điều chỉnh đến năm 2020 và Quy hoạch sử dụng đất giai đoạn 2021-2030 tầm nhìn đến năm 2050 thị xã Hương Trà đã được phê duyệt tại Quyết định số 709/QĐ-UBND ngày 03/4/2023 của UBND tỉnh Thừa Thiên Huế.

III. Kết luận và kiến nghị:

Hiện trạng thửa đất nằm trong khu dân cư hiện hữu, ổn định. Phương án phân lô, tách thửa theo đề nghị của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thị xã Hương Trà đính kèm công văn số 3021/CNVPĐK ngày 04/8/2023 là phù hợp quy định về hạn mức đất ở; các thửa đất được hình thành theo phương án phân thửa đảm bảo diện tích đất ở tối thiểu (sau khi trừ chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng) theo quy định về điều kiện tách thửa được hướng dẫn tại Quyết định 49/2021/QĐ-UBND ngày 25/8/2021 của UBND tỉnh Thừa Thiên Huế.

Lộ giới đường đi chung $B=4,00m=0,00m+4,0m+0,00m$ được hình thành sau khi tách thửa đảm bảo chiều rộng tối thiểu theo tiêu chuẩn thiết kế đường giao thông nông thôn tại TCVN 10380:2014 "Đường giao thông nông thôn - Yêu cầu thiết kế".

Các thửa đất hình thành sau khi phân lô, tách thửa đảm bảo quy định quản lý kiến trúc - quy hoạch trên địa bàn thị xã Hương Trà; QCVN 01:2021/BXD "Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Quy hoạch xây dựng" ban hành kèm theo Thông tư 01/2021/TT-BXD ngày 19/5/2021 của Bộ Xây dựng và quy định về diện tích lô đất tối thiểu của khu đất xây dựng theo quy định tại khoản 4, điều 1 của Quyết định số 34/2020/QĐ-UBND ngày 28/5/2020 của UBND tỉnh về sửa đổi, bổ sung một số



điều của Quyết định số 65/2017/QĐ-UBND ngày 15/8/2017 của Ủy ban nhân dân tỉnh Ban hành Quy định một số nội dung về cấp giấy phép xây dựng trên địa bàn tỉnh Thừa Thiên Huế.

Phương án sơ đồ mặt bằng phân lô có quy mô nhỏ, theo đề nghị của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thị xã Hương Trà là phù hợp quy định hiện hành; sau khi được thống nhất sơ đồ mặt bằng phân lô, ông **Nguyễn Đình Cừ** là chủ sử dụng đất cần phải tiến hành công khai việc phân lô, tách thửa theo phương án được thống nhất đảm bảo theo quy định hiện hành và thực hiện việc đầu tư hạ tầng theo khoản 3, mục I của Công văn này.

Từ những lý do trên, Phòng Quản lý đô thị đề xuất UBND thị xã xem xét, thống nhất phương án sơ đồ mặt bằng phân lô nêu trên.

Phòng Quản lý đô thị đề nghị UBND thị xã xem xét, quyết định. / *huu*

Nơi nhận:

- Như trên;
- CNVPĐK đất đai thị xã;
- UBND xã Hương Toàn;
- Lưu.

TRƯỞNG PHÒNG



Trần Văn Tú

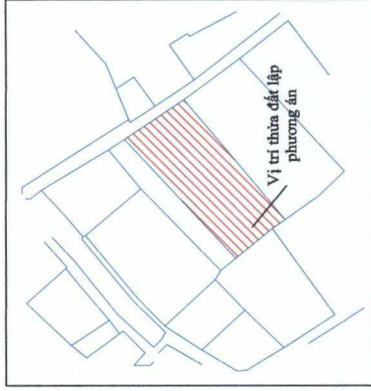
BẢN VẼ MẶT BẰNG PHƯƠNG ÁN PHÂN LÔ TÁCH THỪA ĐẤT Ở

CHỦ SỬ DỤNG ĐẤT: NGUYỄN ĐÌNH CỬ

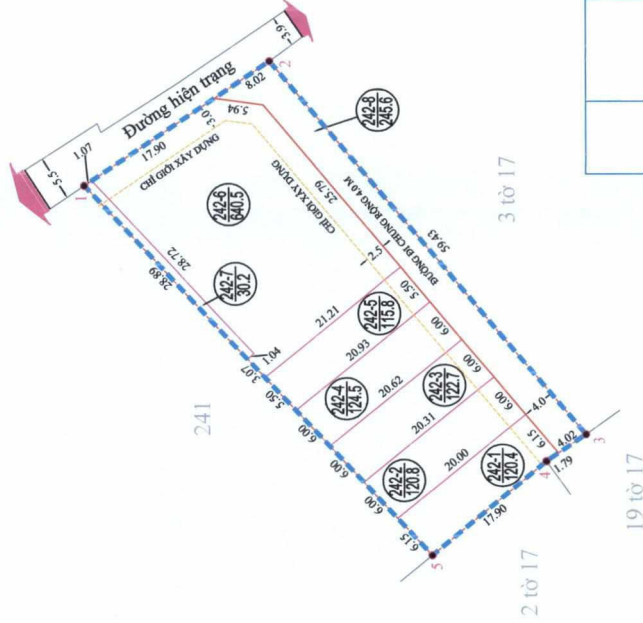
THỪA ĐẤT SỐ 242, TỜ BẢN ĐỒ SỐ 4, DIỆN TÍCH 1520.5 M²

ĐỊA ĐIỂM: THÔN AN THUẬN, XÃ HƯƠNG TOÀN, THỊ XÃ HƯƠNG TRÀ

SƠ ĐỒ VỊ TRÍ THỪA ĐẤT LẬP PHƯƠNG ÁN



Vị trí thửa đất lập phương án

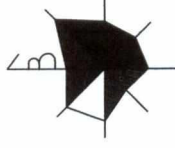


STT	KÍ HIỆU	TỔNG DIỆN TÍCH (m ²)	TRONG ĐÓ	
			ĐẤT Ở (m ²)	ĐẤT TRỒNG CÂY LAU NĂM (m ²)
1	242-1	120.4	100.0	20.4
2	242-2	120.8	100.0	20.8
3	242-3	122.7	100.0	22.7
4	242-4	124.5	100.0	24.5
5	242-5	115.8	100.0	15.8
6	242-6	30.2	1.0	29.2
7	242-7	640.5	199.0	441.5
8	242-8	245.6	0.0	245.6

- Tổng diện tích thửa đất: 1520.5 m².
- Tổng số lô phân thửa: 08 thửa, trong đó:
 - + 01 thửa bố trí đường đi chung: 242-8
 - + 07 thửa đất ở, từ thửa số 242-1 đến 242-7.
- + Thửa đất số 242-7 chỉ được phép tách thửa khi thực hiện đồng thời với việc hợp thửa vào thửa đất số 241 để tạo thành thửa đất mới.
- Chi giới xây dựng (lùi so với chi giới đường đỏ):
 - + Đường đi chung: Lùi 2.5m
 - + Đường phía Đông Bắc: Lùi 3.0m

Kí hiệu:

STT	Ký hiệu phân loại
1	Ranh giới khu đất
2	Chi giới đường đỏ hiện trạng
3	Ranh giới lô đất
4	Chi giới xây dựng
5	Ranh giới hiện trạng
6	242-2 ← Số thửa tự lô đất
	120.8 ← Diện tích lô đất



CƠ QUAN CHẤP THUẬN PHƯƠNG ÁN
PHÂN LÔ TÁCH THỪA:
UBND THỊ XÃ HƯƠNG TRÀ
CHỦ TỊCH



CƠ QUAN THẨM ĐỊNH
PHƯƠNG ÁN PHÂN LÔ TÁCH THỪA:
PHÒNG QUẢN LÝ ĐÔ THỊ
TRƯỞNG PHÒNG



Kèm theo công văn số: 1220 ngày 14 tháng 8 năm 2023 của Phòng Quản lý đô thị

CƠ QUAN LẬP PHƯƠNG ÁN THEO
NHU CẦU CỦA CÁ NHÂN/TỔ CHỨC:
CHI NHÁNH MPĐD THỊ XÃ HƯƠNG TRÀ
GIÁM ĐỐC



Kèm theo công văn số: 802/L ngày 07 tháng 8 năm 2023 của CNVPĐD thị xã Hương Trà

CÁ NHÂN/TỔ CHỨC ĐỀ NGHỊ
LẬP PHƯƠNG ÁN PHÂN LÔ TÁCH THỪA:
Nguyễn Đình Cường

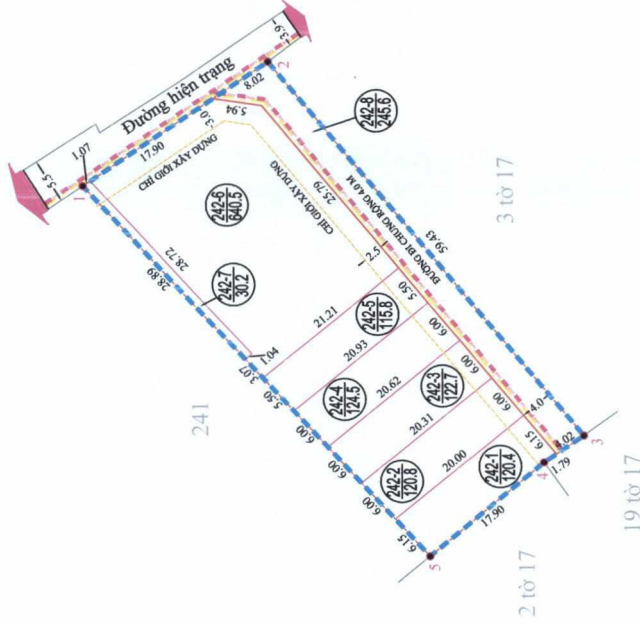
BẢN VẼ MẶT BẰNG PHƯƠNG ÁN PHÂN LÔ TÁCH THỬA ĐẤT Ở

CHỦ SỬ DỤNG ĐẤT: NGUYỄN ĐÌNH CỬ

THỬA ĐẤT SỐ 242, TỜ BẢN ĐỒ SỐ 4, DIỆN TÍCH 1520.5 M²

ĐỊA ĐIỂM: THÔN AN THUẬN, XÃ HƯƠNG TOÀN, THỊ XÃ HƯƠNG TRÀ

STT	X(m)	Y(m)
1	1828036.90	557085.77
2	1828014.50	557100.84
3	1827976.37	557055.26
4	1827981.18	557052.00
5	1827995.00	557040.61
1	1828036.90	557085.77

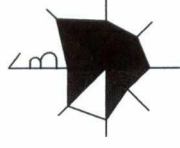


Ghi chú:

- Cấp điện, cấp nước, thông tin liên lạc được đấu nối từ hệ thống cấp điện, cấp nước chung chạy dọc đường phía Đông Bắc khu đất. Việc đấu nối phù hợp quy định hiện hành và hoàn trả mặt bằng đảm bảo nguyên trạng.
- Đối với hệ thống thoát nước sinh hoạt Chủ sử dụng đất cam kết tổ chức xử lý bằng hệ thống tự thấm. Về thoát nước mặt chủ động bố trí hệ thống thoát nước định hướng thoát ra đường phía Đông Bắc khu đất để đấu nối khi có hệ thống thoát nước chung.

Kí hiệu:

STT	Ký hiệu phân loại
1	Ranh giới khu đất
2	Chỉ giới đường đô hiện trạng
3	Ranh giới lô đất
4	Chỉ giới xây dựng
5	Ranh giới hiện trạng
6	Đường ống cấp nước
7	Đường cấp điện, thông tin



CƠ QUAN CHẤP THUẬN PHƯƠNG ÁN
PHÂN LÔ TÁCH THỬA:
UBND THỊ XÃ HƯƠNG TRÀ
CHỦ TỊCH



Nguyễn Duy Hùng
Kèm theo công văn số: 2284 ngày 25 tháng 8 năm 2023 của UBND thị xã Hương Trà

CƠ QUAN THẨM ĐỊNH
PHƯƠNG ÁN PHÂN LÔ TÁCH THỬA:
PHÒNG QUẢN LÝ ĐÔ THỊ
TRƯỞNG PHÒNG



Trần Văn Bội
Kèm theo công văn số: 1220 ngày 14 tháng 8 năm 2023 của Phòng Quản lý đô thị

CƠ QUAN LẬP PHƯƠNG ÁN THEO
NHU CẦU CỦA CÁ NHÂN/TỔ CHỨC:
CHI NHÁNH PHÂN THỊ XÃ HƯƠNG TRÀ
GIÁM ĐỐC



Nguyễn Đình Thịnh
Kèm theo công văn số: 3021 ngày 07 tháng 8 năm 2023 của CNVPĐDD thị xã Hương Trà

CÁ NHÂN/TỔ CHỨC ĐỀ NGHỊ
LẬP PHƯƠNG ÁN PHÂN LÔ TÁCH THỬA:
Nguyễn Đình Thịnh

Nguyễn Đình Thịnh