

**ỦY BAN NHÂN DÂN
THỊ XÃ HƯƠNG TRÀ**

Số: 4389/UBND-QH

Về việc lấy ý kiến về phương án tổng
mặt bằng dự án phân lô đất ở xen ghép
tại thôn Triều Sơn Trung, xã Hương
Toàn, thị xã Hương Trà

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Hương Trà, ngày 30 tháng 11 năm 2021

Kính gửi: Sở Xây dựng tỉnh Thừa Thiên Huế.

Ủy ban nhân dân thị xã Hương Trà nhận được hồ sơ đề nghị thẩm định, phê duyệt thiết kế tổng mặt bằng phân lô đất ở xen ghép tại thôn Triều Sơn Trung, xã Hương Toàn, căn cứ theo quy định tại khoản 5, điều 3, Quyết định số 63/2016/QĐ-UBND ngày 21/9/2016 của UBND tỉnh, UBND thị xã tổ chức lấy ý kiến của Sở Xây dựng trước khi tiến hành phê duyệt với các nội dung cụ thể như sau:

I. Các cơ sở pháp lý, căn cứ

Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19/6/2015;

Luật Xây dựng số 50/2014/QH13 ngày 18/06/2014 và Luật số 62/2020/QH14;

Quyết định số 01/2019/QĐ-BXD của Bộ Xây dựng về việc ban hành “Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về Quy hoạch xây dựng”;

Quyết định số 63/2016/QĐ-UBND ngày 21/9/2016 của Ủy ban Nhân dân tỉnh Thừa Thiên Huế ban hành Quy định về phân công, phân cấp và ủy quyền công tác quản lý quy hoạch-kiến trúc xây dựng trên địa bàn tỉnh Thừa Thiên Huế;

Quyết định số 475/QĐ-UBND ngày 06 tháng 3 năm 2014 về việc phê duyệt Quy chế quản lý quy hoạch, kiến trúc đô thị trên địa bàn thị xã Hương Trà, tỉnh Thừa Thiên Huế;

Quyết định số 1072/QĐ-UBND ngày 25/9/2012 của UBND thị xã Hương Trà phê duyệt quy hoạch xây dựng nông thôn mới xã Hương Toàn, thị xã Hương Trà, đến năm 2020;

Công văn số 2979/UBND-QH ngày 11/9/2020 của UBND thị xã Hương Trà về việc thống nhất chủ trương quy hoạch đất ở xen ghép tại thôn Triều Sơn Trung, xã Hương Toàn;

Tờ trình đề nghị thẩm định, phê duyệt thiết kế tổng mặt bằng phân lô đất ở xen ghép của UBND xã Hương Toàn và đề xuất của Phòng Quản lý đô thị thị xã Hương Trà.

II. Nội dung phê duyệt Dự án

1. Tên dự án: Thiết kế tổng mặt bằng phân lô đất ở xen ghép tại thôn Triều Sơn Trung, xã Hương Toàn, thị xã Hương Trà.

2. Vị trí, phạm vi ranh giới và quy mô:

2.1. *Hiện trạng*: Là đất trồng lúa, đất thủy lợi và đất giao thông; tại thôn Triều Sơn Trung, xã Hương Toàn, thị xã Hương Trà. Phạm vi ranh giới được xác định như sau:

- Phía Bắc: Tiếp giáp đất giao thông (đường tỉnh 19).
- Phía Tây: Tiếp giáp đất giao thông (đường xóm hiện trạng) và nhà văn hóa thôn Triều Sơn Trung.
- Phía Nam: Tiếp giáp khu dân cư.
- Phía Đông: Tiếp giáp khu dân cư.

2.2. *Đối chiếu quy hoạch*

- Theo quy hoạch chung thành phố Huế đã được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt tại Quyết định 649/QĐ-TTg ngày 06/5/2014, khu đất nằm trong phạm vi quy hoạch đất ở và đất giao thông (phần mở rộng đường tỉnh 19).

- Theo Quy hoạch Nông thôn mới xã Hương Toàn đã được UBND thị xã phê duyệt tại Quyết định số 1072/QĐ-UBND ngày 25/9/2012, khu đất nằm trong phạm vi quy hoạch đất ở, đất giao thông và đất nhà văn hóa; tuy nhiên thực trạng liên kề khu đất đã có nhà văn hóa thôn Triều Sơn Trung.

2.3. *Quy mô*: Khoảng 0,4ha.

3. Mục tiêu, tính chất và sự cần thiết của khu vực lập quy hoạch:

- Cụ thể hóa đề án quy hoạch Nông thôn mới xã Hương Toàn, thị xã Hương Trà đã được UBND thị xã Hương Trà phê duyệt; đồng thời cập nhật, điều chỉnh vị trí khu đất nhà văn hóa phù hợp với thực tế hiện có.

- Chính trang khu đất hiện trạng phù hợp theo quy hoạch đã được phê duyệt; đồng thời tạo nguồn thu từ nguồn tiền sử dụng đất trên địa bàn để tái đầu tư hạ tầng nâng cao chất lượng cuộc sống của khu ở hiện trạng.

4. Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật chủ yếu:

- Cơ cấu sử dụng đất: Tỷ lệ đất ở 33,0%; đất giao thông, hạ tầng kỹ thuật 64,4% (tỷ lệ đất giao thông tương đối lớn, lý do khu đất có phần diện tích nằm trong phạm vi lộ giới mở rộng đường tỉnh 19).

- Chỉ tiêu sử dụng đất: Đất ở $\geq 25m^2$ /người; đất giao thông kết hợp hạ tầng kỹ thuật $\geq 15m^2$ /người;

- Mật độ xây dựng thuần tối đa từng lô đất ở nội suy theo bảng 2.8 của Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về quy hoạch xây dựng QCVN 01/2019/BXD.

- Hệ số sử dụng đất: $1,5 \div 2,5$ lần, tối đa 4 lần.

- Chiều cao, số tầng: Nhà ở liên kế cao tối đa 16m; ≤ 4 tầng.

- Hệ thống hạ tầng kỹ thuật:

+ Chuẩn bị kỹ thuật: San nền đảm bảo thoát nước mặt và cao độ chung khu vực.

+ Giao thông: Giao thông chính của khu vực là trục đường tỉnh 19 hiện trạng phía Bắc khu đất; đồng thời cải tạo, nâng cấp các trục đường xóm hiện trạng đã đầu nối vào đường tỉnh 19.

+ Điện áp đầu nối, phân phối đạt tiêu chuẩn sử dụng năng lượng điện từ ngắn hạn đến dài hạn (110-450kWh/người); phụ tải tính toán từ 55-150Kw/1000 người. Chiều sáng đường phố tuân thủ các chỉ số tương ứng theo quy định tại bảng 1 và bảng 2 của Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia QCVN 07:2016/BXD.

+ Cấp nước đảm bảo $Q=100 \text{ l/người.ngày.đêm} \div 150 \text{ l/người.ngày.đêm}$.

+ Tiêu chuẩn thu gom nước thải sinh hoạt đảm bảo $\geq 80\%$ tiêu chuẩn cấp nước sinh hoạt; theo điều kiện thực tiễn để xác định hệ thống thoát nước cho phù hợp. Trước khi xả nước thải vào hệ thống chung phải xử lý đảm bảo các quy định hiện hành về môi trường. Hệ thống thoát nước mặt phải đảm bảo không ứ đọng, gây ngập úng. Chất thải rắn được thu gom, tập kết đảm bảo yêu cầu quản lý.

- Các yêu cầu quản lý khác thực hiện theo Quy chế quản lý quy hoạch, kiến trúc đô thị trên địa bàn thị xã và các quy định hiện hành.

5. Bản vẽ tổng mặt bằng, phương án kiến trúc và giải pháp hạ tầng kỹ thuật:

5.1. Tổng mặt bằng sử dụng đất

Trong tổng thể của khu vực lập quy hoạch khoảng 0,4ha; tổ chức phân chia theo chức năng sử dụng chính cho khu ở, theo hướng cạnh mặt tiền của khu đất tiếp cận với trục đường tỉnh 19 và các trục đường xóm hiện trạng. Cụ thể như sau:

Tổng hợp cơ cấu sử dụng đất

TT	Loại đất	Diện tích (m²)	Tỷ lệ (%)	Mật độ XD (%)	Chiều cao (m)	Tầng cao
1	Đất ở phân lô	1.330,1	33,0	Theo kết quả nội suy	≤ 16	1- 4
2	Đất giao thông, HTKT	2.592,7	64,4			
3	Đất dự trữ	104,0	2,6			
Tổng cộng		4.026,9	100			

5.2. Phương án kiến trúc

- 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 có sân vườn; gồm có 11 lô; có diện tích lô nhỏ nhất là 100,9m², lô lớn nhất có diện tích 171,9m²; phù hợp quy định về hạn mức đất ở 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 (± 0.000): So với cốt của tim mặt đường tỉnh 19 là +0,6m.

- Chiều cao: Chiều cao nhà $\leq 16\text{m}$; số tầng 1-4 tầng; tầng 1: 3,9m-4,2m so với cốt nền nhà; các tầng còn lại cao từ 3,3m-3,6m.
- Chỉ giới xây dựng (khoản lùi xây dựng so với chỉ giới đường đỏ):
 - + Đường tỉnh 19: Trùng với chỉ giới đường đỏ (đồng bộ với khu dân cư Triều Sơn Trung đã đấu giá).
 - + Các trục đường quy hoạch 11,5m: Lùi 3,0m.
 - + Mương thoát nước: Lùi $\geq 1,0\text{m}$ so với mép mương cùng phía.
- 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 01:2019/BXD “Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Quy hoạch xây dựng”, cụ thể như sau:

Diện tích lô đất (m ² /căn nhà)	<90	100	200	300	500	≥ 1000
Mật độ xây dựng tối đa (%)	100	80	70	60	50	40
* Hệ số sử dụng đất không vượt quá 7 lần.						

* Đối với các lô đất không nằm trong các Bảng 2.8 được phép nội suy giữa 2 giá trị gần nhất.

5.3 Chỉ giới đường đỏ:

- Đường tỉnh 19: Cách tim đường 21,0m.
- Đường xóm đầu nối vào trục đường tỉnh 19: Cách tim đường 5,75m.

5.4. Giải pháp hạ tầng kỹ thuật:

Trên cơ sở hạ tầng kỹ thuật hiện có tương đối thuận lợi cho việc bố trí khu ở, mặt khác, hiện trạng khu đất liền kề với khu dân cư Triều Sơn Trung đã được đầu tư hạ tầng, tổ chức đấu giá năm 2018.

Việc thiết kế phân lô theo phương án bố trí dãy lô hướng chính là hướng Đông Bắc; tổ chức san nền khu đất hiện trạng dọc đường tỉnh 19 đồng bộ với hạ tầng khu dân cư Triều Sơn Trung đã được đấu giá; cạnh mặt tiền của các lô đất tiếp cận với đường tỉnh 19 và các trục đường xóm hiện trạng; hệ thống thoát nước mặt được định hướng bố trí dọc đường tỉnh 19 và dọc các trục đường xóm, thoát vào cống xả hiện có phía Tây khu đất; về hệ thống cấp nước hiện trạng đã có đường ống cấp nước chạy ngang qua khu đất.

5.4.1. Giải pháp cấp điện

Lắp dựng, bố trí cột điện chiếu sáng dọc đường tỉnh 19 và trục đường xóm, vị trí trụ điện bố trí tại ranh giới các lô đất, không ảnh hưởng đến việc ra vào thửa đất.

5.4.2. Giải pháp cấp nước: Đầu nối vào hệ thống hiện trạng đã có chạy ngang qua khu đất.

5.4.2. Giải pháp thông tin liên lạc, viễn thông

Đầu nối vào hệ thống hiện có của khu vực.

(Có bản vẽ kèm theo)

Trên đây là các nội dung liên quan đến việc tổ chức lấy ý kiến về phương án tổng mặt bằng khu quy hoạch đất ở xen ghép tại thôn Triều Sơn Trung, xã Hương Toàn, kính đề nghị Sở Xây dựng quan tâm, xem xét, cho ý kiến đề UBND thị xã phê duyệt đảm bảo theo quy định./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- CT và các PCT UBND thị xã;
- Các phòng: QLĐT; TNMT; TC-KH;
- Trung tâm PTQĐ thị xã;
- UBND xã Hương Toàn;
- Lưu VT.

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH**