

QUYẾT ĐỊNH

**Phê duyệt thiết kế mặt bằng phân lô đất ở xen ghép
tại thôn Triều Sơn Trung, xã Hương Toàn thị xã Hương Trà**

ỦY BAN NHÂN DÂN THỊ XÃ

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19/6/2015; Luật số 47/2019/QH14 về sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Tổ chức Chính phủ số 76/2015/QH13 và Luật Tổ chức chính quyền địa phương số 77/2015/QH13;

Căn cứ Luật Xây dựng ngày 18/6/2014; Luật số 62/2020/QH14 sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng;

Căn cứ Luật Quy hoạch ngày 24/01/2017;

Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị 2009; Luật số 35/2008/QH 14 sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 Luật liên quan đến quy hoạch;

Căn cứ Nghị định 44/2015/NĐ-CP ngày 06/5/2015 của Chính phủ quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng;

Căn cứ Nghị định 37/2019/NĐ-CP ngày 07/5/2019 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Quy hoạch;

Căn cứ Thông tư số 12/2016/TT-BXD ngày 29/6/2016 của Bộ Xây dựng quy định về hồ sơ của nhiệm vụ và đồ án quy hoạch xây dựng vùng, quy hoạch đô thị và quy hoạch xây dựng khu chức năng đặc thù;

Căn cứ Quy chuẩn 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;

Căn cứ Quyết định số 73/2021/QĐ-UBND ngày 26/11/2021 của UBND tỉnh Thừa Thiên Huế về việc ban hành quy định phân công, phân cấp và ủy quyền công tác quản lý quy hoạch–kiến trúc xây dựng trên địa bàn tỉnh Thừa Thiên Huế;

Căn cứ Thông tư số 05/2017/TT-BNNPTNT ngày 01/3/2017 của Bộ Nông nghiệp và Phát triển nông thôn hướng dẫn một số nội dung thực hiện chương trình mục tiêu quốc gia xây dựng nông thôn mới giai đoạn 2016-2020;

Căn cứ Quyết định số 1072/QĐ-UBND ngày 25/9/2012 của UBND thị xã Hương Trà về việc phê duyệt về Quy hoạch xây dựng nông thôn mới xã Hương Toàn, thị xã Hương Trà, tỉnh Thừa Thiên Huế đến năm 2020;

Căn cứ 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;

Căn cứ Công văn số 1252/SXD-QHKT ngày 14/4/2022 của Sở Xây dựng về việc tham gia ý kiến về phương án tổng mặt bằng của dự án phân lô đất ở xen ghép tại thôn Triều Sơn Trung, xã Hương Toàn;

Căn cứ Tờ trình số 531/TTr-UBND ngày 12/8/2022 của UBND xã Hương Toàn về việc đề nghị thẩm định và phê duyệt bản vẽ thiết kế tổng mặt bằng phân lô đất ở xen ghép tại thôn Triều Sơn Trung, xã Hương Toàn, thị xã Hương Trà (kèm bản vẽ).

Xét đề nghị của Phòng Quản lý đô thị tại Báo cáo số 1315/BC-QLĐT ngày 21/9/2022 về kết quả thẩm định thiết kế mặt bằng phân lô đất ở xen ghép tại Triều Sơn Trung, xã Hương Toàn, thị xã Hương Trà.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1: Phê duyệt thiết kế tổng mặt bằng phân lô đất ở xen ghép tại thôn Triều Sơn Trung, xã Hương Toàn, thị xã Hương Trà, với những nội dung chủ yếu sau:

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. Chủ đầu tư: Ủy ban nhân dân xã Hương Toàn.

3. Đơn vị lập thiết kế: Chủ đầu tư tự tổ chức lập.

a. Vị trí: Thuộc các thửa đất số 14, 33, 34, 35, 43, tờ bản đồ số 41 (đo đạc 2010 chỉnh lý năm 2015) tại thôn Triều Sơn Trung, xã Hương Toàn, thị xã Hương Trà, tỉnh Thừa Thiên Huế, có phạm vi ranh giới 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.

b. Quy mô: Tổng diện tích khoảng 0,4ha.

c. Mục tiêu và sự cần thiết:

- Cụ thể hóa đồ án quy hoạch Nông thôn mới xã Hương Toàn, thị xã Hương Trà đã được UBND thị xã Hương Trà phê duyệt.

- 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.

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	1.277,62	31,7	Theo kết quả nội suy	≤ 16	1- 4
2	Đất giao thông, HTKT	2.749,25	68,3			
Tổng cộng		4.029,87	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 09 lô; có diện tích lô nhỏ nhất là 100,85m², lô lớn nhất có diện tích 176,98m²; 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 ≤16m; 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 (khoảng lùi xây dựng so với chỉ giới đường đỏ):

+ Các tuyến đường số 1, tuyến số 2, tuyến số 3: Lùi 3,0m.

+ Đường Tỉnh 19: Trùng với chỉ giới đường đỏ (đồng bộ với Hạ tầng khu dân cư Triều Sơn Trung đã được đầu tư đấu giá thu cấp quyền sử dụng đất).

- 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”, cụ thể như sau:

Diện tích lô đất (m²/căn nhà)	≤ 90	100	200	300	500	≥ 1 000
Mật độ xây dựng tối đa (%)	100	90	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 21m.

- Các tuyến đường số 1, tuyến số 2, tuyến số 3: 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, việc quy hoạch phân lô theo phương án bố trí dãy lô hướng chính là hướng Đông Bắc, cạnh mặt tiền tiếp cận với trục đường Tỉnh 19 và các trục đường hiện trạng; hệ thống thoát nước mặt được định hướng bố trí dọc các trục đường và thoát vào cống hiện trạng băng qua đường Tỉnh 19 phía Tây khu phân lô; về hệ thống cấp nước hiện trạng đã có đường ống cấp nước chạy ngang qua khu đất. Việc đầu tư hạ tầng kỹ thuật chủ yếu như sau:

5.4.1. Giải pháp san nền:

San nền phù hợp với cao độ chung khu vực, đảm bảo thoát nước chung cho cả khu vực liền kề; cao độ san nền đồng bộ với Hạ tầng khu dân cư Triều Sơn Trung đã được phân lô đấu giá và đảm bảo tính kết nối với đường Tỉnh 19.

5.4.2. Giải pháp cấp điện:

Lắp dựng 08 trụ điện mới kết hợp điện chiếu sáng; đấu nối vào hệ thống điện hiện có băng qua khu đất. Vị trí trụ điện được bố trí trên vỉa hè, đảm bảo việc ra vào các lô đất.

5.4.3. Giải pháp cấp nước:

Đấu nối vào hệ thống hiện có của khu vực và lắp đặt thêm đường ống mới đảm bảo việc cấp nước đến từng lô đất theo phương án tổng mặt bằng phân lô.

5.4.4. Giải pháp thoát nước:

Bố trí hệ thống thoát nước dọc các trục đường được thu gom về hệ thống cửa xả phía Tây Bắc khu phân lô và thoát vào cống hiện trạng băng qua đường Tỉnh 19. Đối với nước thải phải được hộ gia đình xử lý đảm bảo trước khi thải vào mương thoát nước tiếp giáp các lô đất. Việc triển khai thực hiện đầu tư theo kế hoạch bố trí vốn, phân kỳ đầu tư của địa phương.

5.4.5. Giải pháp thông tin liên lạc, viễn thông:

Đấu nối vào hệ thống hiện có của khu vực. Việc đấu nối đảm bảo mỹ quan của khu vực.

5.4.6. Giải pháp đầu tư giao thông:

Đầu tư đảm bảo theo phương án được phê duyệt, đảm bảo việc kết nối với đường Tỉnh 19. Việc triển khai thực hiện đầu tư theo kế hoạch bố trí vốn, phân kỳ đầu tư của địa phương.

Chủ đầu tư phải thực hiện đầy đủ các thủ tục về đầu tư xây dựng, môi trường, đất đai, phòng cháy chữa cháy theo quy định hiện hành. Đối với việc triển khai thi công theo các giải pháp hạ tầng kỹ thuật nêu trên nếu nằm trong phạm vi đường Tỉnh 19 thì Chủ đầu tư phải lập hồ sơ xin phép của Sở Giao thông Vận tải theo quy định.

Điều 2. Trên cơ sở thiết kế phân lô được duyệt, UBND xã Hương Toàn phối hợp với các cơ quan liên quan tổ chức thực hiện các công việc sau:

- Tổ chức cắm mốc giới quy hoạch, mốc phân lô và công bố quy hoạch theo quy định hiện hành.

- Tổ chức quản lý xây dựng theo quy hoạch được duyệt và phù hợp quy định.

- Phối hợp với Trung tâm Phát triển quỹ đất và các cơ quan liên quan để tổ chức quản lý, sử dụng đất đảm bảo theo quy định hiện hành.

Điều 3. Quyết định này có hiệu lực thi hành kể từ ngày ký.

Điều 4. Chánh Văn phòng HĐND&UBND thị xã; Giám đốc Trung tâm Phát triển quỹ đất; Chủ tịch UBND xã Hương Toàn; Thủ Trưởng các cơ quan: Quản lý đô thị, Tài nguyên và Môi trường, Tài chính – Kế hoạch và các cơ quan, cá nhân, tổ chức liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:

- Như điều 4;
- TT. HĐND Thị xã;
- CT và các PCT UBND thị xã;
- Lưu CVKT, VT.

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH**