

## THÔNG BÁO

V/v chấp thuận bản vẽ sơ đồ mặt bằng phân lô  
đối với thửa đất số 401, tờ bản đồ số 43, tổ dân phố Thanh Tiên (TDP 11 cũ),  
phường Hương Xuân, thị xã Hương Trà, tỉnh Thừa Thiên Huế

Ủy ban nhân dân thị xã Hương Trà nhận được Báo cáo số 763/BC-QLĐT ngày 25 tháng 4 năm 2024 của phòng Quản lý đô thị về việc kết quả thẩm định bản vẽ sơ đồ mặt bằng phân lô của Bà **Nguyễn Thị Thới** đối với thửa đất số 401, tờ bản đồ số 43, tổ dân phố Thanh Tiên (TDP 11 cũ), phường Hương Xuân, thị xã Hương Trà; sau khi xem xét, Ủy ban nhân dân thị xã có ý kiến như sau:

1. Chấp thuận bản vẽ sơ đồ mặt bằng phân lô đối với thửa đất số 401, tờ bản đồ số 43, tổ dân phố Thanh Tiên (TDP 11 cũ), phường Hương Xuân, thị xã Hương Trà của Bà **Nguyễn Thị Thới** do Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thị xã lập.

2. Người sử dụng đất phải xây dựng hoàn chỉnh hệ thống hạ tầng kỹ thuật đảm bảo theo bản vẽ sơ đồ mặt bằng phân lô được thống nhất và các nội dung thẩm định tại Báo cáo số 763/BC-QLĐT ngày 25 tháng 4 năm 2024 của phòng Quản lý đô thị.

3. Giao trách nhiệm cho các cơ quan, đơn vị liên quan tổ chức thực hiện các nhiệm vụ sau:

a) Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thị xã:

- Thông báo cho người sử dụng đất thực hiện các nội dung tại Mục 2 của Thông báo này.

- Yêu cầu người sử dụng đất phải báo cáo thông tin về việc xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật (thời gian khởi công, thời gian hoàn thành,...) trước khi khởi công công trình và báo cáo hoàn thành việc xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật đến Phòng Quản lý đô thị để theo dõi, kiểm tra, giám sát chất lượng và nghiệm thu hoàn thành công trình xây dựng.

b) Phòng Quản lý đô thị chủ trì, phối hợp với các cơ quan liên quan và UBND phường Hương Xuân kiểm tra, nghiệm thu hoàn thành xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật theo quy định.

c) Phòng Tài nguyên và Môi trường, Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thị xã tham mưu hoặc tổ chức thực hiện các thủ tục thu hồi đất do người sử dụng đất tự nguyện trả lại đất, thủ tục tách thửa đất theo quy định.

d) UBND phường Hương Xuân: Theo dõi, kiểm tra điều kiện khởi công xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật và xử lý vi phạm theo quy định (nếu có).

Ủy ban nhân dân thị xã thông báo để các cơ quan, đơn vị liên quan biết và thực hiện./.

**Nơi nhận:**

- Như trên;
- CT và các PCT UBND thị xã;
- Các phòng: QLĐT; TNMT;
- CN VPĐK ĐĐ thị xã Hương Trà;
- UBND phường Hương Xuân;
- 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 bà **Nguyễn Thị Thới** tại thửa đất số 401 tờ bản đồ số 43, tổ dân phố Thanh Tiên (TDP 11 cũ), phường Hương Xuân, thị xã Hương Trà, tỉnh Thừa Thiên Huế

Kính gửi: UBND thị xã Hương Trà

Ngày 26/02/2024, 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 bà **Nguyễn Thị Thới** tại thửa đất số 401, tờ bản đồ số 43, tổ dân phố Thanh Tiên (TDP 11 cũ), phường Hương Xuân, thị xã Hương Trà theo đề nghị tại Công văn số 876/CNVPĐK ngày 26/02/2024 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. Cụ thể như sau:

#### Tổng hợp cơ cấu sử dụng đất

TT	Loại đất	Diện tích (m <sup>2</sup> )	Tỷ lệ (%)	Mật độ XD (%)	Chiều cao (m)	Tầng cao
1	Đất ở phân lô	1215,3	97,5	Theo kết quả nội suy	≤ 12	1- 3
2	Đất giao thông	31,8	2,5	Các thông số cụ thể theo phê duyệt của cấp có thẩm quyền		
<b>Tổng cộng</b>		<b>1247,1</b>	<b>100</b>			

#### 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 tách thửa ngày 10/01/2024 do bà **Nguyễn Thị Thới** lập gồm 03 lô, lô nhỏ nhất có diện tích 216,6m<sup>2</sup>; lô lớn nhất có diện tích 998,7m<sup>2</sup>; 01 lô là đất giao thông (lôi đi chung, diện tích 31,8m<sup>2</sup>). Các lô đất trên phù hợp quy định về hạn mức đất ở đối với khu vực đô thị 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 ( $\pm 0.00$ ): So với cốt của tim mặt đường hiện trạng là +0,60m.
- Chiều cao: Chiều cao nhà  $\leq 12$ m; 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 nổi vào đường hiện trạng giáp ranh giới phía Đông Bắc thửa đất cách tim đường 2,00m.
- Chỉ giới xây dựng (độ lùi so với chỉ giới đường đỏ): Lùi  $\geq 2,5$ m.
- 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 401-1, diện tích 998,7m<sup>2</sup> là 40,0%;
- + Lô 401-2, diện tích 216,6m<sup>2</sup> là 68,3%;

### **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  $\geq 16$ cm 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  $B = 4,00\text{m} = 0,00\text{m} + 4,00\text{m} + 0,00\text{m}$ ; trong đó:

- Phần mặt đường: 4,00m.
- Phần lề đường: 0,00m x 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 thửa 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 đấu nối khi có hệ thống thoát nước chung.

##### **c, Cấp điện, thông tin liên lạc:**

Đấu nối 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 đơn vị ở theo Quy hoạch chung đô thị Thừa Thiên Huế đến năm 2045, tầm nhìn đến 2065 đã được Thủ Tướng Chính Phủ phê duyệt tại Quyết định số 108/QĐ-TTg ngày 26/01/2024;

+ Đất nhóm nhà ở hiện trạng theo định hướng Quy hoạch phường Hương Xuân đang trình thẩm định;

- **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 sơ đồ mặt bằng phân lô theo đề nghị của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thị xã Hương Trà đính kèm công văn số 876/CNVPĐK ngày 26/02/2024 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 số 16/2024/QĐ-UBND ngày 29/3/2024 của UBND tỉnh Thừa Thiên Huế về Sửa đổi, bổ sung một số điều của Quy định về tách thửa đối với đất ở và đất nông nghiệp trên địa bàn tỉnh Thừa Thiên Huế kèm theo Quyết định 49/2021/QĐ-UBND ngày 25/8/2021 của UBND tỉnh Thừa Thiên Huế.

Lộ giới đường đi chung  $B=4,00m=0,0m+4,0m+0,0m$  được hình thành sau khi tách thửa đảm bảo chiều rộng tối thiểu theo tiêu chuẩn thiết kế đường giao thông đô thị tại TCVN 13592:2022 “Đường đô thị - 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.

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; bà **Nguyễn Thị Thới** 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./.

#### **Nơi nhận:**

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

**TRƯỞNG PHÒNG**