

**ỦY BAN NHÂN DÂN
THỊ XÃ HƯƠNG TRÀ**

Số:186/QĐ-UBND

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

Hương Trà, ngày 21 tháng 3 năm 2018

QUYẾT ĐỊNH

**Phê duyệt quy hoạch phân lô đất ở tại
thôn Địa Linh, xã Hương Vinh, thị xã Hương Trà**

ỦY BAN NHÂN DÂN THỊ XÃ

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19 tháng 6 năm 2015;

Căn cứ Luật xây dựng số 50/2014/QH13 ngày 18/6/2014;

Căn cứ Quyết định số 04/2008/QĐ-BXD ngày 03/04/2008 của Bộ Xây dựng về việc ban hành “Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về Quy hoạch xây dựng”;

Căn cứ TCVN 9411: 2012 Tiêu chuẩn thiết kế nhà ở liên kế;

Căn cứ Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06/05/2015 của Chính phủ Quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng;

Căn cứ 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;

Căn cứ Quyết định số 475/QĐ-UBND ngày 06/3/2014 của UBND tỉnh Thừa Thiên Huế 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;

Căn cứ Quyết định số 1071/QĐ-UBND ngày 25/09/2012 của UBND thị xã Hương Trà về việc phê duyệt Quy hoạch xây dựng nông thôn mới xã Hương Vinh, thị xã Hương Trà đến năm 2020;

Xét công văn số 1143/UBND-QLĐT ngày 22/7/2016 UBND thị xã Hương Trà về việc đồng ý chủ trương lập quy hoạch tổng mặt bằng phân lô đất ở tại thôn Địa Linh và thôn Triều Sơn Nam, xã Hương Vinh;

Xét Tờ trình số 22/TTr-PTQĐ ngày 9/3/2018 của Trung tâm Phát triển quỹ đất thị xã Hương Trà về việc đề nghị thẩm định, phê duyệt quy hoạch phân lô đất ở tại thôn Địa Linh, xã Hương Vinh, thị xã Hương Trà (kèm bản vẽ);

Xét đề nghị của Trưởng phòng Quản lý Đô thị tại Báo cáo số 149/BC-QLĐT ngày 14/3/2018 về kết quả thẩm định quy hoạch phân lô đất ở tại thôn Địa Linh, xã Hương Vinh, thị xã Hương Trà,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt Quy hoạch tổng mặt bằng phân lô đất ở tại thôn Địa Linh, xã Hương Vinh, thị xã Hương Trà với những nội dung chủ yếu sau:

1. Tên đồ án: Quy hoạch tổng mặt bằng phân lô đất ở tại thôn Địa Linh, xã Hương Vinh, thị xã Hương Trà.

2. Chủ đầu tư: Trung tâm Phát triển quỹ đất thị xã Hương Trà.

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

4. Phạm vi, ranh giới và quy mô:

a. Phạm vi: Khu vực quy hoạch phân lô đất ở thuộc thôn Địa Linh, xã Hương Vinh, thị xã Hương Trà, tỉnh Thừa Thiên Huế có vị trí như sau:

- + Phía Bắc: Giáp trường trung học cơ sở Hương Vinh;
- + Phía Nam: Giáp đường bê tông 5m;
- + Phía Đông: Giáp đất dân cư hiện trạng;
- + Phía Tây: Giáp đất nghĩa địa.

b. Quy mô: Có diện tích 501,5m².

c. Mục tiêu và sự cần thiết: Bố trí giao đất ở có thu tiền sử dụng đất cho các hộ chính sách và hộ nghèo trên địa bàn xã.

5. Phương án quy hoạch:

a. Hiện trạng sử dụng đất: Đất mặt nước chuyên dùng và đất bằng chưa sử dụng.

b. Phương án mặt bằng tổng thể và kiến trúc cảnh quan: Trên cơ sở vị trí địa lý, điều kiện tự nhiên, tình hình kinh tế xã hội và hiện trạng ranh giới các thửa đất để tiến hành phân lô, cụ thể như sau:

- Phân lô theo phương án đất ở liền kề có vườn. Tổng số lô đất ở của khu vực quy hoạch là 04 lô, lô có diện tích nhỏ nhất là 109,7m², lô có diện tích lớn nhất là 151,8m²; phù hợp hạn mức đất ở và quy chuẩn quy hoạch xây dựng hiện hành.

- Nhà trong khu quy hoạch có hình thức kiến trúc và màu sắc hài hoà, phù hợp với sắc thái, sinh hoạt địa phương; hạn chế sử dụng nhà mái bằng, khuyến khích lợp mái ngói.

- Phương án tổ chức mặt bằng tổng thể thống nhất về kiến trúc cảnh quan cũng như đồng bộ về hạ tầng được kết nối hiện có.

c. Các thông số kỹ thuật khống chế đối với công trình xây dựng:

- Chỉ giới đường đỏ: Đường giao thông nhóm nhà ở lộ giới 5m (1m – 3m – 1m).

- Chỉ giới xây dựng: Lùi 2,5m so với chỉ giới đường đỏ.

- Cốt nền nhà (± 0,00): Cao hơn 0,60m so với tim mặt đường hiện trạng.

- Số tầng nhà từ 1-4 tầng, chiều cao ≤ 14m (chưa tính mái nhà). Tầng 1 cao 3,9m-4,2m so với cốt nền nhà; tầng 2 cao 3,3m-3,6m; từ tầng 3 cao 3,0m-3,3m (đồng bộ trên cùng tuyến đường).

- Mật độ xây dựng nội suy theo bảng dưới đây:

Bảng mật độ xây dựng thuận tối đa của lô đất xây dựng nhà ở liền kề và nhà ở riêng lẻ

Diện tích lô đất (m ²)	75	100	200	300	500	≥1.000
Mật độ xây dựng tối đa (%)	90	80	70	60	50	40

- Các bộ phận của nhà được phép vượt quá chỉ giới xây dựng: Bậc thềm, vệt đất xe, bậc cửa, gờ chỉ, cánh cửa, ô văng mái đua, mái đón, móng nhà được phép

vượt quá chỉ giới xây dựng. Riêng ban công được nhô quá chỉ giới xây dựng 0,5m và không được che chắn tạo thành buồng hay lô gia.

- Các bộ phận công trình được phép vượt quá lộ giới: Ống thoát nước đứng, bậu cửa, gờ, chỉ, bộ phận trang trí mặt ngoài được vượt không quá 0,2m.

- Phần ngầm dưới mặt đất: Mọi bộ phận kết cấu ngầm dưới đất của công trình không được vượt quá chỉ giới đường đỏ.

- Quan hệ với các công trình bên cạnh:

+ Không được phép mở cửa đi, cửa sổ, cửa thông gió nếu tường nhà xây sát với ranh giới lô đất hoặc ranh giới nền nhà thuộc quyền sử dụng của người khác. Chỉ được phép mở cửa đi, cửa sổ, lỗ thông hơi nếu tường xây cách ranh giới lô đất, ranh giới nền nhà bên cạnh từ 2,0m trở lên;

+ Trường hợp khu đất liền kề chưa có công trình được xây dựng hoặc là công trình thấp tầng thì được phép mở các loại cửa thông gió hoặc cửa kính cố định lấy ánh sáng. Cạnh dưới của các loại cửa này phải cách mặt sàn tối thiểu là 2,0m. Tất cả các cửa này phải chấp nhận che kín không được sử dụng khi công trình liền kề được xây dựng có khoảng cách < 2m (trừ trường hợp giữa hai hộ có thỏa thuận);

+ Không bộ phận nào của ngôi nhà kể cả thiết bị, đường ống, phần ngầm dưới đất được vượt quá ranh giới đất sử dụng;

+ Không được xả nước thải, nước mưa, khí bụi, khí thải sinh hoạt sang nhà bên cạnh hoặc làm ảnh hưởng cộng đồng;

+ Ngăn cách ranh giới giữa hai nhà khuyến khích có hàng rào thông thoáng cao bằng hàng rào mặt tiền; phần móng tường rào có thể xây đặc và cao tối đa là 0,6m;

+ Khi xây dựng công nhà ở liền kề cần tuân theo các quy định sau: Mỗi một nhà ở liền kề chỉ được phép mở một cổng chính. Việc mở thêm các cổng phụ, lối thoát nạn phải căn cứ vào yêu cầu cụ thể của công trình và được các cấp thẩm quyền xem xét, quyết định;

+ Cánh cổng không được phép mở ra ngoài chỉ giới đường đỏ, ranh giới ngõ/hẻm hoặc ranh giới đất thuộc quyền sử dụng của người khác. Mép ngoài của trụ cổng không được vi phạm vào chỉ giới đường đỏ.

Tổng hợp cơ cấu sử dụng đất

TT	Loại đất	Diện tích (m²)	Tỷ lệ (%)	Mật độ XD thuần (%)	Chiều cao (m)	Tầng cao
	Đất ở phân lô	501,5	100	74,82%-79,03%	≤ 14	1- 4

d. Định hướng hạ tầng kỹ thuật:

- Chuẩn bị kỹ thuật: San nền phù hợp với cao độ của khu vực hiện trạng, đảm bảo yêu cầu thoát nước mặt chung cho cả khu vực liền kề.

- Cấp nước, cấp điện: Đầu nối với hệ thống hiện trạng của khu vực đang sử dụng.

- Thoát nước mặt: Hướng thoát chính của khu vực vị trí quy hoạch ra công hiện trạng theo các tuyến đường quy hoạch chính; xây dựng hệ thống thoát đảm bảo tiêu chuẩn, quy chuẩn hiện hành.

- Thoát nước thải và vệ sinh môi trường đô thị: Tổ chức xử lý đảm bảo theo quy định hiện hành.

- Thông tin liên lạc: Ngành viễn thông đáp ứng theo nhu cầu hợp lý.

đ. Các yêu cầu khác thực hiện theo Quyết định số 1271/QĐ-UBND ngày 13/6/2017 của UBND tỉnh Thừa Thiên Huế ban hành Quy định quản lý xây dựng theo đồ án Điều chỉnh Quy hoạch chung thành phố Huế đến năm 2030 và tầm nhìn đến năm 2050.

Điều 2. Trên cơ sở quy hoạch phân lô được duyệt, Trung tâm Phát triển quỹ đất 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.

- Bàn giao mốc giới cho UBND xã Hương Vinh để tổ chức quản lý xây dựng theo quy hoạch và phù hợp quy định.

- Tổ chức lập hồ sơ đấu giá quyền sử dụng đất phù hợp, hiệu quả.

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 Vinh; Trưởng các phòng: 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 VT.

TM.ỦY BAN NHÂN DÂN

CHỦ TỊCH

Đã ký

Nguyễn Xuân Ty