

V/v hướng dẫn lập, thẩm định, phê
duyet phương án tổng mặt bằng dự
án đầu tư trên địa bàn thị xã
Hương Trà

Kính gửi:

- Ủy ban nhân dân các xã, phường;
- Ban Quản lý dự án đầu tư xây dựng khu vực thị xã

Thực hiện Công văn số 2057/SXD-QHKT ngày 07/6/2022 của Sở Xây dựng Thừa Thiên Huế về việc hướng dẫn một số nội dung về lập phương án tổng mặt bằng dự án đầu tư trên địa bàn tỉnh Thừa Thiên Huế, phòng Quản lý đô thị ban hành văn bản hướng dẫn cụ thể như sau:

I. Về thành phần hồ sơ bản vẽ: Thực hiện theo Công văn số 620/SXD-QHKT bao gồm:

1. Thành phần hồ sơ:

- Văn bản đề nghị thỏa thuận phương án Tổng mặt bằng quy hoạch.
 - Các văn bản về chấp thuận chủ trương đầu tư của cấp có thẩm quyền;
- Các văn bản pháp lý có liên quan.

Trong đó:

+ Văn bản thống nhất chủ trương của UBND thị xã Hương Trà trước khi giao cho UBND các phường, xã hoặc Ban Đầu tư và Xây dựng khu vực thị xã Hương Trà có liên quan.

+ Trường hợp quy hoạch tổng mặt bằng lập trên đất mà chủ đầu tư chưa có các giấy tờ chứng minh quyền sử dụng đất cần có văn bản thỏa thuận địa điểm (có sơ đồ kèm theo), thông tin quy hoạch của cơ quan có thẩm quyền liên quan đến khu đất.

+ Trường hợp quy hoạch tổng mặt bằng lập trên khu đất mà chủ đầu tư đã có các giấy tờ chứng minh quyền sử dụng đất cần có văn bản thông tin quy hoạch của phòng Quản lý đô thị thị xã Hương Trà và giấy tờ chứng minh quyền sử dụng đất liên quan.

- Thuyết minh phương án quy hoạch tổng mặt bằng.
- Hồ sơ pháp nhân của tổ chức tư vấn, chứng chỉ hành nghề của các cá nhân đảm nhận chức danh chủ nhiệm, chủ trì thiết kế.

2. Các bản vẽ (Thể hiện trên nền bản đồ khảo sát địa hình hệ tọa độ Quốc gia VN-2000 nhằm phục vụ việc cập nhật dữ liệu GIS):

+ Sơ đồ vị trí và giới hạn khu đất, tỷ lệ 1/2.000 hoặc 1/5.000 (Định vị trên bản đồ Quy hoạch chung, quy hoạch phân khu hoặc quy hoạch nông thôn mới có liên quan).

+ Bản đồ hiện trạng kiến trúc cảnh quan và hệ thống hạ tầng kỹ thuật, tỷ lệ 1/500.

+ Bản vẽ quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất, tỷ lệ 1/500.

+ Bản vẽ quy hoạch tổng mặt bằng phân lô, tỷ lệ 1/500.

+ Bản vẽ chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng và hành lang bảo vệ các tuyến hạ tầng kỹ thuật tỷ lệ 1/500.

+ Bản vẽ quy hoạch giao thông, cấp điện, san nền, tỷ lệ 1/500.

+ Bản vẽ quy hoạch cấp nước, thoát nước, tỷ lệ 1/500.

+ Phương án thiết kế kiến trúc của các công trình hoặc từng hạng mục công trình, gồm các mặt bằng, mặt đứng, mặt cắt, phối cảnh từng công trình tỷ lệ 1/100 - 1/200 (Nếu có).

+ Về tổ chức không gian kiến trúc, cảnh quan: Cần ban hành Quy định quản lý xây dựng theo đồ án về chiều cao công trình, hàng rào, màu sắc, vật liệu và hình thức kiến trúc chủ đạo của các công trình và các vật thể kiến trúc khác.

+ Đối với công trình kỹ thuật chuyên ngành: Nhà máy xử lý nước thải, nhà máy cấp nước, trạm biến áp có cấp điện áp $\geq 110\text{KV}$, bến xe buýt, đường sắt đô thị... cần có bản vẽ mặt bằng dây chuyền công nghệ có chấp thuận của cơ quan chuyên ngành.

3. Số lượng hồ sơ: 02 (bộ), bản vẽ phương án Tổng mặt bằng quy hoạch thể hiện trên khổ giấy A2 và in màu.

II. Về phương án quy hoạch tổng mặt bằng các dự án nhà ở (phân lô bán đấu giá hoặc tái định cư), đề nghị thực hiện một số nội dung như sau:

-Về bản vẽ quy hoạch mặt bằng phân lô:

+ Thực hiện theo Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia QCVN 01:2021/BXD được ban hành kèm Thông tư số 01/2021/TT-BXD, tại điểm 2.6.1.1 khoản 2 quy định: “*Trường hợp trong cùng một lô đất có các dãy nhà nếu được quy hoạch cách nhau, khoảng các giữa cạnh mặt sau của dãy nhà liền kề phải đảm bảo $\geq 4\text{m}$* ”;

Tại điểm 2.6.6 khoản 2 quy định: “*Chiều dài tối đa của lô đất xây dựng dãy nhà ở liền kề có hai mặt tiếp giáp với các tuyến đường từ cấp đường chính khu vực trở xuống là 60m* ”.

+ Đối với các dự án liên quan đến việc bố trí tái định cư, cần nghiên cứu kỹ quy định về diện tích lô đất tái định cư (theo Quyết định số 36/2021/QĐ-UBND

ngày 21/6/2021 về việc ban hành Quy định về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất trên địa bàn tỉnh Thừa Thiên Huế) để có phương án bố trí lô phù hợp, hạn chế điều chỉnh nhiều lần.

- Bản vẽ quy hoạch giao thông:

+ Theo điểm 2.9.3.2 khoản 2 quy chuẩn nêu trên, quy định: “ *Bán kính đường cong bó vỉa tại các vị trí giao nhau của đường phố tối thiểu phải đảm bảo; tại quảng trường giao thông và đường phố cấp đô thị $\geq 15m$; đường phố cấp khu vực $\geq 12m$; đường phố cấp nội bộ $\geq 8m$ ”.*

+ Các ngôi nhà ở góc đường phải được cắt vát theo quy định trong Bảng 1, mục 5.3 tiêu chuẩn quốc gia TCVN 9411:2012 về Nhà ở liên kế- Tiêu chuẩn thiết kế.

- Về tổ chức không gian kiến trúc, cảnh quan: Hồ sơ tổng mặt bằng cần có quy định về chiều cao công trình, hàng rào, màu sắc, vật liệu và hình thức kiến trúc chủ đạo của các công trình và các vật thể kiến trúc khác để tổ chức quản lý đồng bộ.

III. Về thỏa thuận (phê duyệt), điều chỉnh tổng mặt bằng:

- Chủ đầu tư phải lấy ý kiến thống nhất của Sở xây dựng về tổng mặt bằng trước khi phê duyệt dự án đầu tư (Quyết định số 73/2021/QĐ-UBND ngày 26/11/2021);

- UBND các xã, phường phải lấy ý kiến dân cư và tổ chức cá nhân có liên quan đối với khu dự án nhà ở nếu điều chỉnh tổng mặt bằng có khả năng ảnh hưởng đến quyền lợi của các tổ chức, cá nhân có liên quan. Riêng đối với các dự án đấu giá quyền sử dụng đất, hạn chế tối đa việc điều chỉnh quy hoạch hoặc bản vẽ tổng mặt bằng sau khi trúng đấu giá.

Trên đây là nội dung văn bản hướng dẫn của Phòng Quản lý đô thị. Đề nghị UBND các xã, phường và Ban Quản lý dự án đầu tư xây dựng khu vực thị xã nghiên cứu, triển khai thực hiện./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- UBND thị xã (b/c);
- Phòng TNMT;
- Chi nhánh VPĐKĐĐ;
- Trung tâm PTQĐ;
- Lưu VT.

TRƯỞNG PHÒNG

Nguyễn Ngọc Linh

