

Số: /BC-KT&HT

Cẩm Xuyên, ngày tháng năm 2023

BÁO CÁO

Thẩm định Quy hoạch phân lô đất ở dân cư tại các thôn: Trung Đông, Phúc Trung, Phong Hầu, xã Nam Phúc Thăng, huyện Cẩm Xuyên.

Căn cứ Luật Xây dựng số 50/2014/QH13 ngày 18/6/2014; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng số 62/2020/QH14 ngày 17/6/2020; Luật Quy hoạch số 21/2017/QH14 ngày 24/11/2017; Luật Đất đai ngày 29/11/2013;

Căn cứ Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06/05/2015 của Chính phủ ban hành về quy hoạch xây dựng; Nghị định 37/2019/NĐ-CP ngày 07/5/2019 của Chính phủ về Quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Quy hoạch;

Căn cứ Thông tư 04/2022/TT-BXD ngày 24/10/2022 của Bộ Xây dựng quy định về hồ sơ nhiệm vụ và hồ sơ đồ án quy hoạch xây dựng vùng liên huyện, quy hoạch xây dựng vùng huyện, quy hoạch đô thị, quy hoạch xây dựng khu chức năng và quy hoạch nông thôn; Thông tư số 01/2021/TT-BXD ngày 19/5/2021 của Bộ Xây dựng về việc ban hành “Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng”;

Căn cứ Quyết định số 19/2019/QĐ-UBND ngày 19/4/2019 của UBND tỉnh Hà Tĩnh ban hành quy định một số nội dung về quản lý quy hoạch xây dựng trên địa bàn tỉnh và Quyết định số 05/2020/QĐ-UBND ngày 20/2/2020 của UBND tỉnh về việc sửa đổi, bổ sung một số nội dung tại QĐ số 19/2019/QĐ-UBND;

Căn cứ Quyết định số 4482/QĐ-UBND ngày 07/8/2020 của UBND huyện Cẩm Xuyên về việc phê duyệt đồ án điều chỉnh Quy hoạch chung xây dựng xã Nam Phúc Thăng, huyện Cẩm Xuyên, giai đoạn 2020-2030, tỷ lệ 1/5.000;

Theo đề nghị của UBND xã Nam Phúc Thăng tại Tờ trình số 502/TTr-UBND ngày 29/9/2023 về việc đề nghị thẩm định, phê duyệt Quy hoạch phân lô đất ở dân cư tại các thôn: Trung Đông, Phúc Trung, Phong Hầu, xã Nam Phúc Thăng, huyện Cẩm Xuyên;

Sau khi xem xét phòng Kinh tế & Hạ tầng báo cáo kết quả như sau:

1. Tên đồ án quy hoạch: Quy hoạch phân lô đất ở dân cư tại các thôn: Trung Đông, Phúc Trung, Phong Hầu, xã Nam Phúc Thăng, huyện Cẩm Xuyên, tỉnh Hà Tĩnh.

2. Chủ đầu tư: Ủy ban nhân dân xã Nam Phúc Thăng.

3. Đơn vị khảo sát, tư vấn lập quy hoạch: Công ty Cổ phần Hà Trí Việt.

4. Vị trí, quy mô diện tích, phạm vi ranh giới quy hoạch:

4.1. Vùng gần nhà văn hóa cũ, thôn Trung Đông:

- Diện tích quy hoạch: 587,5m², bố trí 02 lô đất.

- Phạm vi ranh giới:

- + Phía Bắc: Giáp đất ở dân cư;
- + Phía Nam: Giáp đất ở dân cư;
- + Phía Tây: Giáp đường QH 15m;
- + Phía Đông: Giáp đất ở dân cư.

4.2. Vùng gần nhà bà Thủy, thôn Phúc Trung (điều chỉnh):

- Diện tích quy hoạch: 3.369,63m², điều chỉnh 04 lô đất.
- Phạm vi ranh giới:
 - + Phía Bắc: Giáp đường QH 16m;
 - + Phía Nam: Giáp đất ở dân cư;
 - + Phía Tây: Giáp đất nông nghiệp;
 - + Phía Đông: Giáp đất ở quy hoạch.

4.3. Vùng Đồng đất mạ, thôn Phúc Trung (điều chỉnh):

- Diện tích quy hoạch: 4.693,65m², điều chỉnh 10 lô đất.
- Phạm vi ranh giới:
 - + Phía Bắc: Giáp đường QH 16m;
 - + Phía Nam: Giáp đất ở dân cư;
 - + Phía Tây: Giáp đường QH 12m;
 - + Phía Đông: Giáp đất ở dân cư.

4.4. Vùng gần nhà ông Nhâm, thôn Phong Hầu:

- Diện tích quy hoạch: 7.880,03m², bố trí 23 lô đất.
- Phạm vi ranh giới:
 - + Phía Bắc: Giáp đất nông nghiệp;
 - + Phía Nam: Giáp đất ở dân cư;
 - + Phía Tây: Giáp đất Thị trấn Cẩm Xuyên;
 - + Phía Đông: Giáp đất nông nghiệp.

5. Tính chất:

Là khu đất nằm ở các thôn: Trung Đông, Phúc Trung, Phong Hầu, xã Nam Phúc Thăng, phù hợp với quy hoạch chung xây dựng xã Nam Phúc Thăng, giai đoạn 2021-2030 đã được duyệt, với mục đích cấp đất hoặc sử dụng đấu giá đất.

6. Bố cục quy hoạch kiến trúc.

Cơ cấu quy hoạch:

- Nguyên tắc tổ chức cơ cấu quy hoạch:
 - + Các lô đất dân cư được bố trí có ít nhất một mặt tiếp giáp với đường.
 - + Hệ thống đường GT QH: là mạng lưới đường có lộ giới 10-29m.
 - + Hệ thống hạ tầng kỹ thuật được quy hoạch theo trục đường giao thông.
- Phương án cơ cấu quy hoạch:
 - + Toàn bộ các khu đất chủ yếu bố trí các lô đất dân cư.
 - + Mật độ xây dựng đảm bảo $\leq 70\%$.

+ Định hướng tổ chức không gian kiến trúc: Đảm bảo cho toàn khu đất có kiến trúc thống nhất hài hoà.

7. Cơ cấu sử dụng đất và chỉ tiêu quy hoạch:

TT	Vị trí	Diện tích (m ²)	Tầng cao	MĐXD tối đa (%)	Hệ số SĐĐ tối đa (lần)	Số lô
I	Vùng gần nhà văn hóa cũ, thôn Trung Đông	587,5				
1	Đất ở chia lô	587,5	1-4	60	2,5	02
II	Vùng gần nhà bà Thủy, thôn Phúc Trung (điều chỉnh)	3.369,63				
1	Đất ở chia lô	2.193,5	1-4	60-65	2,5	08
	Đất ở đã cấp	1.191,6				
2	Đất giao thông, hạ tầng kỹ thuật	1.176,13				
III	Vùng Đồng đất mạ, thôn Phúc Trung (điều chỉnh)	4.693,65				
1	Đất ở chia lô	3.706,4	1-4	65-70	2,8-3,0	16
	Đất ở đã cấp	1.461,2				
2	Đất giao thông, hạ tầng kỹ thuật	987,25				
IV	Vùng gần nhà ông Nhâm, thôn Phong Hầu	7.880,03				
1	Đất ở chia lô	5.376,1	1-4	65-70	2,8-3,0	23
2	Đất giao thông, hạ tầng kỹ thuật	2.503,93				

8. Mạng lưới hạ tầng kỹ thuật:

8.1. Quy hoạch giao thông:

- Hệ thống đường giao thông nội bộ có lộ giới 10-15m; nền đường 5,5-7,0m; hành lang 2,75x2-5x2m.

- Kết cấu mặt đường: Mặt đường có kết cấu nhựa hoặc bê tông. Độ dốc ngang 2%-4%.

8.2. Quy hoạch cấp nước:

- Hiện tại vùng quy hoạch đang sử dụng nước từ nguồn nước tự nhiên.

- QH các tuyến ống cấp nước chạy dọc theo các trục đường giao thông đối ngoại và nội bộ để đầu nối vào các lô đất khi có nhu cầu sử dụng nước sạch.

8.3. Quy hoạch thoát nước:

- Hệ thống thoát nước mưa: nước mưa thoát trực tiếp ra hệ thống thoát nước chung của xã.

- Hệ thống thoát nước thải sinh hoạt:

Hình thức thoát nước: nước thải tại các khu vệ sinh phải được xử lý sơ bộ bằng bể tự hoại đúng các tiêu chuẩn kỹ thuật quy định mới được xả vào hệ thống thoát nước chung của thị trấn.

8.4. Quy hoạch cấp điện:

- Nguồn điện được lấy từ các trạm hạ thế cung cấp cho các thôn: Trung Đông, Phúc Trung, Phong Hầu, xã Nam Phúc Thăng, huyện Cẩm Xuyên;

- Tuyến đường dây: Trên cơ sở các tuyến đường dây hiện có chạy dọc theo các tuyến đường qua các tổ dân phố, các tuyến đường dây QH theo dạng tuyến nổi.

9. Kết luận và kiến nghị:

Bản vẽ Quy hoạch phân lô đất ở dân cư tại các thôn: Trung Đông, Phúc Trung, Phong Hầu, xã Nam Phúc Thăng, huyện Cẩm Xuyên, tỉnh Hà Tĩnh thể hiện đúng theo quy phạm, tiêu chuẩn.

Đề nghị UBND huyện phê duyệt để có cơ sở cắm mốc quy hoạch, xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật và đấu giá đất ở trên địa bàn xã Nam Phúc Thăng (có dự thảo Quyết định kèm theo)/.

Nơi nhận:

- UBND huyện;
- UBND xã Nam Phúc Thăng;
- Lưu: P.KT&HT.

TRƯỞNG PHÒNG

Trần Ngọc Quang