

Số: 703/BC-KT&HT

Cẩm Xuyên, ngày 31 tháng 10 năm 2022

## **BÁO CÁO**

### **Thẩm định Điều chỉnh Quy hoạch phân lô đất ở dân cư tại vùng Hoang Dừa, thôn Mỹ Thành, xã Cẩm Thạch, huyện Cẩm Xuyên.**

*Căn cứ Luật Xây dựng ngày 18/6/2014; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng ngày 17/6/2020 ; Luật Quy hoạch ngày 24/11/2017; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 Luật có liên quan đến quy hoạch ngày 20/11/2018;*

*Căn cứ Luật Đất đai số 45/2013/QH13 ngày 29/ 11/2013;*

*Căn cứ Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06 tháng 5 năm 2015 quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng; Nghị định số 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 số 02/2017/TT-BXD ngày 01 tháng 3 năm 2017 của Bộ Xây Dựng Quy định về hướng dẫn về quy hoạch xây dựng nông thôn; Thông tư số 01/2021/TT-BXD ngày 19/5/2021 của Bộ Xây dựng về 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 ban hành quy định một số nội dung về quản lý quy hoạch và cấp phép xây dựng trên địa bàn tỉnh Hà Tĩnh; Quyết định số 05/2020/QĐ-UBND ngày 20/02/2020 của UBND tỉnh Hà Tĩnh Sửa đổi, bổ sung một số điều của Quyết định số 19/2019/QĐ-UBND ngày 19/4/2019;*

*Căn cứ Quyết định số 4262/QĐ-UBND ngày 19/8/2022 của UBND huyện Cẩm Xuyên về việc phê duyệt Điều chỉnh Quy hoạch chung xây dựng xã Cẩm Thạch, huyện Cẩm Xuyên, giai đoạn 2021-2030;*

*Theo đề nghị của UBND xã Cẩm Thạch tại Tờ trình số 507/TTr-UBND ngày 14/10/2022 về việc đề nghị thẩm định, phê duyệt Điều chỉnh Quy hoạch phân lô đất ở dân cư vùng Hoang Dừa, thôn Mỹ Thành, xã Cẩm Thạch, huyện Cẩm Xuyên (tỷ lệ 1/500);*

Sau khi thẩm định phòng Kinh tế & Hạ tầng báo cáo kết quả như sau:

**1. Tên đồ án quy hoạch:** Điều chỉnh Quy hoạch phân lô đất ở dân cư tại vùng Hoang Dừa, thôn Mỹ Thành, xã Cẩm Thạch, huyện Cẩm Xuyên.

**2. Chủ đầu tư:** UBND xã Cẩm Thạch.

**3. Đơn vị lập quy hoạch:** Công ty TNHH TMDV và XD Thành Đạt.

#### **4. Vị trí, quy mô diện tích, phạm vi ranh giới QH sau điều chỉnh:**

- Vị trí: vùng Hoang Dứa, thôn Mỹ Thành, xã Cẩm Thạch, huyện Cẩm Xuyên;

- Quy mô diện tích: 13.053,8m<sup>2</sup>. Phạm vi ranh giới như sau:

- + Phía Đông Bắc giáp đất sản xuất nông nghiệp;
- + Phía Tây Bắc giáp đất dân cư;
- + Phía Đông Nam giáp sản xuất nông nghiệp;
- + Phía Tây Nam giáp đường quy hoạch 29m.

**5. Tính chất:** Là khu đất quy hoạch đất ở phù hợp quy hoạch chung xây dựng xã Cẩm Thạch và Quy hoạch sử dụng đất đã được phê duyệt.

**6. Lý do điều chỉnh:** Diện tích, kích thước các lô đất không phù hợp với hiện trạng hạ tầng đã được xây dựng và quy mô tuyến đường phía Tây Nam trong QHC xây dựng xã Cẩm Thạch đã được UBND huyện phê duyệt.

#### **7. Nội dung điều chỉnh:**

- Điều chỉnh tuyến đường trục xã phía Tây Nam từ 15m lên 29m;  
- Điều chỉnh quy mô các tuyến đường phía Tây Bắc, Đông Nam và Đông Bắc;

- Điều chỉnh kích thước, diện tích các lô.

#### **8. Bố cục quy hoạch sau điều chỉnh:**

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 10m-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.

#### **9. Chỉ tiêu quy hoạch sau điều chỉnh:**

- Tổng diện tích điều chỉnh: 13.053,8m<sup>2</sup>;
- Tổng diện tích đất chia lô: 8.859,2m<sup>2</sup>;
- Tổng diện tích đất giao thông, HTKT: 4.194,6m<sup>2</sup>;
- Mật độ xây dựng tối đa: 70%;
- Hệ số sử dụng đất tối đa: 2,8 lần;
- Tầng cao: 1-4 tầng.

#### **10. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật:**

##### **8.1. Quy hoạch giao thông:**

- Hệ thống đường giao thông nội bộ có lộ giới 10m; nền đường 6,5m (mặt 5,0m; lề 0,75m); hành lang 2x1,75m.

- Kết cấu mặt đường: Mặt đường có kết cấu nhựa hoặc bê tông. Độ dốc ngang 1,5%-2%.

#### 8.2. Quy hoạch cấp nước:

- Nguồn nước: đầu nối với mạng lưới cấp nước của Nhà máy nước Cẩm Thạch.

- QH các tuyến cấp nước cho các khu vực chủ yếu chạy dọc theo các trục đường giao thông đối ngoại và nội bộ.

#### 8.3. Quy hoạch thoát nước:

- Hệ thống thoát nước mưa: nước mưa thoát trực tiếp ra hệ thống thoát nước của khu vực.

- Hệ thống thoát nước thải sinh hoạt: Mương thoát nước được quy hoạch sau các lô đất;

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 vùng quy hoạch và thoát vào quy hoạch của thị trấn.

#### 8.4. Quy hoạch cấp điện:

- Nguồn điện được lấy từ các trạm hạ thế cung cấp cho thôn Mỹ Thành, Cẩm Thạch;

- Tuyến đường dây: Trên cơ sở các tuyến đường dây hiện có chạy dọc theo các tuyến đường trục thôn, các tuyến đường dây QH theo dạng tuyến nổi.

### 11. Kết luận và kiến nghị:

Bản vẽ Điều chỉnh Quy hoạch phân lô đất ở dân cư tại vùng Hoang Dứa, thôn Mỹ Thành, xã Cẩm Thạch (tỷ lệ 1/500) của UBND Cẩm Thạch thể hiện đúng theo quy chuẩn, quy phạm, tiêu chuẩn quy định quy hoạch hiện hành.

Trên đây là báo cáo của Phòng Kinh tế & Hạ tầng về Điều chỉnh Quy hoạch phân lô đất ở dân cư tại vùng Hoang Dứa, thôn Mỹ Thành, xã Cẩm Thạch (tỷ lệ 1/500) của UBND Cẩm Thạch, kính đề nghị UBND huyện xem xét, quyết định để chủ đầu tư triển khai các bước tiếp theo (*có dự thảo Quyết định kèm theo*)./.

#### Nơi nhận:

- UBND huyện;
- UBND Cẩm Thạch;
- Lưu: P.KT&HT.

**TRƯỞNG PHÒNG**

**Trần Ngọc Quang**