

TỜ TRÌNH

Về việc trình thẩm định quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất phân lô đất ở dân cư tại các thôn Quý Hòa, Minh Lạc, Yên Quý, Bình Thọ, Yên Mỹ, Bắc Hòa và Yên Giang, xã Yên Hòa, huyện Cẩm Xuyên

Căn cứ Luật Tổ chức quyền địa phương ngày 19/6/2015;

Căn cứ Luật Xây dựng số 50/2014/QH13 ngày 18/06/2014;

Căn cứ Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06/5/2015 của Chính phủ quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng;

Căn cứ Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng số QCVN 01:2018/BXD ban hành theo Quyết định số 04/2008/QĐ-BXD ngày 03/4/2008 của Bộ Xây dựng;

Căn cứ Quyết định số 18/2012/QĐ-UBND ngày 08/5/2012; Quyết định số 28/2013/QĐ-UBND ngày 22/7/2013 của Ủy ban nhân dân tỉnh về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Quyết định số 18/2012/QĐ-UBND quy định một số nội dung về quản lý quy hoạch xây dựng trên địa bàn tỉnh;

Căn cứ Quyết định số 40/QĐ-UBND ngày 13/9/2015 của Ủy ban nhân dân tỉnh ban hành Quy định trình tự, thủ tục đầu tư các dự án có sử dụng đất trên địa bàn tỉnh;

Chủ đầu tư kính trình Ủy ban nhân dân huyện Cẩm Xuyên quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất phân lô đất ở dân cư tại các thôn Quý Hòa, Minh Lạc, Yên Quý, Bình Thọ, Yên Mỹ, Bắc Hòa và Yên Giang, xã Yên Hòa, huyện Cẩm Xuyên thẩm định và phê duyệt với những nội dung chủ yếu sau đây:

I. Vị trí quy hoạch:

Các khu vực quy hoạch gồm có 15 vị trí, phân bố tại các thôn Quý Hòa, Minh Lạc, Yên Quý, Bình Thọ, Yên Mỹ, Bắc Hòa và Yên Giang, xã Yên Hòa, huyện Cẩm Xuyên.

A. Quy mô: Tổng diện tích quy hoạch:	39.421,20	m²
- Khu đất 1 vùng gần Trạm Y tế, thôn Quý Hòa:	7.709,90	m ²
- Khu đất 2 vùng gần nhà Anh Huân, thôn Minh Lạc:	2.978,20	m ²
- Khu đất 3 vùng gần nhà Anh Huân, thôn Minh Lạc:	1.027,60	m ²
- Khu đất 4 vùng gần nhà Anh Quang, thôn Yên Quý:	1.321,20	m ²
- Khu đất 5 vùng gần nhà Ông Thanh, thôn Yên Quý:	1.367,70	m ²
- Khu đất 6 vùng gần nhà Bà Tĩnh, thôn Yên Quý:	642,00	m ²
- Khu đất 7 vùng gần nhà Ông Nhâm, thôn Bình Thọ:	501,20	m ²
- Khu đất 8 vùng gần nhà Anh Thạch, thôn Yên Mỹ:	1.877,00	m ²

- Khu đất 9 vùng gần nhà Anh Hoài, thôn Yên Quý:	1.543,50	m ²
- Khu đất 10 vùng Trại Lợn, thôn Bắc Hòa:	5.672,80	m ²
- Khu đất 11 vùng gần nhà Ông Ty, thôn Yên Mỹ:	5.205,00	m ²
- Khu đất 12 vùng gần nhà Anh Lượng, thôn Yên Giang:	6.596,30	m ²
- Khu đất 13 vùng gần nhà Anh Hương, thôn Bình Thọ:	1.427,80	m ²
- Khu đất 14 vùng gần nhà Anh Cát, thôn Minh Lạc:	844,00	m ²
- Khu đất 15 vùng gần nhà Anh Thỏa, thôn Bình Thọ:	707,00	m ²

B. Tính chất, mục tiêu quy hoạch:

- Hình thành khu vực dân cư có quy mô tập trung và mô hình hiện đại với từng khu vực dân cư mới và là không gian chuyển tiếp giữa các khu dân cư mới và cũ theo định hướng phát triển nông thôn mới.

- Tạo các khu vực đất ở dân cư mới theo tốc độ phát triển kinh tế - xã hội; Tạo nguồn thu từ cấp quyền sử dụng đất để đầu tư xây dựng hạ tầng đô thị.

- Giải quyết một phần nhu cầu về đất ở cho một bộ phận dân cư, giúp họ sớm ổn định cuộc sống, góp phần ổn định tình hình kinh tế - xã hội tại địa bàn xã.

- Tạo điều kiện để UBND xã thuận tiện trong quản lý và cấp phép xây dựng.

II. Nội dung quy hoạch đất ở chi tiết:

1. Khu vực vùng gần Trại Y tế, thôn Quý Hòa:

a. Về vị trí, giới hạn khu vực quy hoạch:

- Vùng gần Trại Y tế, thôn Quý Hòa:

- Quy mô diện tích quy hoạch: 7.709,90 m²;

- Ranh giới khu đất:

+ Phía Tây Bắc giáp đất ở dân cư, đất nông nghiệp;

+ Phía Đông Nam giáp đất ở dân cư, đất nông nghiệp;

+ Phía Đông Bắc giáp đất ở dân cư;

+ Phía Tây Nam giáp đất ở dân cư;

b. Chỉ tiêu quy hoạch:

- Tổng diện tích quy hoạch 7.709,90 m²; Trong đó:

+ Đất ở với tổng diện tích 4.758,80 m²;

+ Đất hạ tầng kỹ thuật 2.951,10 m²;

+ Mật độ xây dựng tối đa 65%.

+ Tầng cao xây dựng: 1-4 tầng.

2. Khu vực vùng gần nhà Anh Huân, thôn Minh Lạc:

a. Về vị trí, giới hạn khu vực quy hoạch:

- Vùng gần nhà Anh Huân, thôn Minh Lạc;

- Quy mô diện tích quy hoạch: 2.978,20 m²;

- Ranh giới khu đất:

+ Phía Đông Bắc giáp đất ở dân cư, đất UB xã;

- + Phía Tây Nam giáp đất ở dân cư;
- + Phía Đông Nam giáp đất ở dân cư;
- + Phía Tây Bắc giáp đất ở dân cư;

b. Chỉ tiêu quy hoạch

- Tổng diện tích quy hoạch 2.978,20 m². Trong đó:
- + Đất ở với tổng diện tích 2.446,90 m²;
- + Đất hạ tầng kỹ thuật 531,30 m²;
- + Mật độ xây dựng tối đa 65%.
- + Tầng cao xây dựng: 1-4 tầng.

3. Khu vực vùng gần nhà Anh Huân, thôn Minh Lạc:

a. Về vị trí, giới hạn khu vực quy hoạch:

- Vùng gần nhà Anh Huân, thôn Minh Lạc;
- Quy mô diện tích quy hoạch: 1.027,60 m²;
- Ranh giới khu đất:
- + Phía Tây Bắc giáp đất ở dân cư;
- + Phía Đông Nam giáp đường giao thông QH 29m;
- + Phía Đông Bắc giáp đất ở dân cư;
- + Phía Tây Nam giáp đất ở dân cư;

b. Chỉ tiêu quy hoạch

- Tổng diện tích quy hoạch 1.027,60 m². Trong đó:
- + Đất ở với tổng diện tích 547,80 m²;
- + Đất hạ tầng kỹ thuật 479,80 m²;
- + Mật độ xây dựng tối đa 65%.
- + Tầng cao xây dựng: 1-4 tầng

4. Khu vực vùng gần nhà Anh Quang, thôn Yên Quý:

a. Về vị trí, giới hạn khu vực quy hoạch:

- Vùng gần nhà Anh Quang, thôn Yên Quý;
- Quy mô diện tích quy hoạch: 1.321,20 m²;
- Ranh giới khu đất:
- + Phía Tây Bắc giáp đất ở dân cư;
- + Phía Đông Bắc giáp đất ở dân cư;
- + Phía Tây Nam giáp đất ở dân cư;
- + Phía Đông Nam giáp đất ở dân cư;

b. Chỉ tiêu quy hoạch

- Tổng diện tích quy hoạch 1.321,20 m²; Trong đó:
- + Đất ở với tổng diện tích 1.087,70 m²;
- + Đất hạ tầng kỹ thuật 233,50 m²;
- + Mật độ xây dựng tối đa 65%.

+ Tầng cao xây dựng: 1-4 tầng.

5. Khu vực vùng gần nhà Ông Thanh, thôn Yên Quý:

a. Về vị trí, giới hạn khu vực quy hoạch:

- Vùng gần nhà Ông Thanh, thôn Yên Quý;
- Quy mô diện tích quy hoạch: 1.367,70 m²;
- Ranh giới khu đất:

- + Phía Tây Bắc giáp đất ở dân cư;
- + Phía Đông Bắc giáp đất ở dân cư;
- + Phía Tây Nam giáp đất ở dân cư;
- + Phía Đông Nam giáp đất nông nghiệp;

b. Chỉ tiêu quy hoạch

- Tổng diện tích quy hoạch 1.367,70 m²; Trong đó:
- + Đất ở với tổng diện tích 846,50 m²;
- + Đất hạ tầng kỹ thuật 521,20 m²;
- + Mật độ xây dựng tối đa 65%.
- + Tầng cao xây dựng: 1-4 tầng.

6. Khu vực vùng gần nhà Bà Tĩnh, thôn Yên Quý:

a. Về vị trí, giới hạn khu vực quy hoạch:

- Vùng gần nhà Bà Tĩnh, thôn Yên Quý;
- Quy mô diện tích quy hoạch: 642,00 m²;
- Ranh giới khu đất:

- + Phía Đông Bắc giáp đất ở dân cư;
- + Phía Tây Bắc giáp đất ở dân cư;
- + Phía Đông Nam giáp đất ở dân cư;
- + Phía Tây Nam giáp đất nông nghiệp;

b. Chỉ tiêu quy hoạch

- Tổng diện tích quy hoạch 642,00 m²; Trong đó:
- + Đất ở với tổng diện tích 420,00 m²;
- + Đất hạ tầng kỹ thuật 222,00 m²;
- + Mật độ xây dựng tối đa 60%.
- + Tầng cao xây dựng: 1-4 tầng.

7. Khu vực vùng gần nhà Ông Nhâm, thôn Bình Thọ:

a. Về vị trí, giới hạn khu vực quy hoạch:

- Vùng gần nhà Ông Nhâm, thôn Bình Thọ;
- Quy mô diện tích quy hoạch: 501,20 m²;
- Ranh giới khu đất:

- + Phía Đông Bắc giáp đất ở dân cư;
- + Phía Tây Bắc giáp đất ở dân cư;

- + Phía Đông Nam giáp đất ở dân cư;
- + Phía Tây Nam giáp đất ở dân cư;

b. Chỉ tiêu quy hoạch

- Tổng diện tích quy hoạch 501,20 m²; Trong đó:
- + Đất ở với tổng diện tích 328,20 m²;
- + Đất hạ tầng kỹ thuật 173,00 m²;
- + Mật độ xây dựng tối đa 60%.
- + Tầng cao xây dựng: 1-4 tầng.

8. Khu vực vùng gần nhà Anh Thạch, thôn Yên Mỹ:

a. Về vị trí, giới hạn khu vực quy hoạch:

- Vùng gần nhà Anh Thạch, thôn Yên Mỹ;
- Quy mô diện tích quy hoạch: 1.877,00 m²;
- Ranh giới khu đất:
- + Phía Đông Bắc giáp đất ở dân cư;
- + Phía Tây Bắc giáp đất ở dân cư;
- + Phía Đông Nam giáp đất ở dân cư;
- + Phía Tây Nam giáp đất ở dân cư;

b. Chỉ tiêu quy hoạch

- Tổng diện tích quy hoạch 1.877,00 m²; Trong đó:
- + Đất ở với tổng diện tích 888,50 m²;
- + Đất hạ tầng kỹ thuật 988,50 m²;
- + Mật độ xây dựng tối đa 60%.
- + Tầng cao xây dựng: 1-4 tầng.

9. Khu vực vùng gần nhà Anh Hoài, thôn Yên Quý:

a. Về vị trí, giới hạn khu vực quy hoạch:

- Vùng gần nhà Anh Hoài, thôn Yên Quý;
- Quy mô diện tích quy hoạch: 1.543,50 m²;
- Ranh giới khu đất:
- + Phía Đông Bắc giáp đất ở dân cư;
- + Phía Đông Nam giáp đất ở dân cư;
- + Phía Tây Bắc giáp đất ở dân cư;
- + Phía Tây Nam giáp đất ở dân cư

b. Chỉ tiêu quy hoạch

- Tổng diện tích quy hoạch 1.543,50 m²; Trong đó:
- + Đất ở với tổng diện tích 600,00 m²;
- + Đất hạ tầng kỹ thuật 943,50 m²;
- + Mật độ xây dựng tối đa 65%.
- + Tầng cao xây dựng: 1-4 tầng.

10. Khu vực vùng Trại Lợn, thôn Bắc Hòa:

a. Về vị trí, giới hạn khu vực quy hoạch:

- Vùng Trại Lợn, thôn Bắc Hòa;
- Quy mô diện tích quy hoạch: 5.672,80 m²;
- Ranh giới khu đất:
 - + Phía Đông Bắc giáp đất UBND xã;
 - + Phía Tây Nam giáp đất UBND xã;
 - + Phía Đông Nam giáp đất hồ nuôi tôm;
 - + Phía Tây Bắc giáp đất trang trại chăn nuôi;

b. Chỉ tiêu quy hoạch

- Tổng diện tích quy hoạch 5.672,80 m²; Trong đó:
 - + Đất ở với tổng diện tích 3.640,00 m²;
 - + Đất hạ tầng kỹ thuật 2.032,80 m²;
 - + Mật độ xây dựng tối đa 65%.
 - + Tầng cao xây dựng: 1-4 tầng.

11. Khu vực vùng gần nhà Ông Ty, thôn Yên Mỹ:

a. Về vị trí, giới hạn khu vực quy hoạch:

- Vùng gần nhà Ông Ty, thôn Yên Mỹ;
- Quy mô diện tích quy hoạch: 5.205,00 m²;
- Ranh giới khu đất:
 - + Phía Đông Bắc giáp đất đã phân lô;
 - + Phía Tây Nam giáp đất nông nghiệp;
 - + Phía Đông Nam giáp đất ở dân cư;
 - + Phía Tây Bắc giáp đất nông nghiệp;

b. Chỉ tiêu quy hoạch

- Tổng diện tích quy hoạch 5.205,00 m²; Trong đó:
 - + Đất ở với tổng diện tích 3.755,20 m²;
 - + Đất hạ tầng kỹ thuật 1.449,80 m²;
 - + Mật độ xây dựng tối đa 65%.
 - + Tầng cao xây dựng: 1-4 tầng.

12. Khu vực vùng gần nhà anh Lượng, thôn Yên Giang:

a. Về vị trí, giới hạn khu vực quy hoạch:

- Vùng gần nhà anh Lượng, thôn Yên Giang;
- Quy mô diện tích quy hoạch: 6.596,30 m²;
- Ranh giới khu đất:
 - + Phía Tây Bắc giáp đất nông nghiệp;
 - + Phía Đông Nam giáp xã Nam Phúc Thăng;
 - + Phía Đông Bắc giáp đất ở dân cư;

+ Phía Tây Nam giáp đất nông nghiệp;

b. Chỉ tiêu quy hoạch

- Tổng diện tích quy hoạch 6.596,30 m²; Trong đó:

+ Đất ở với tổng diện tích 4.314,70 m²;

+ Đất hạ tầng kỹ thuật 2.281,60 m²;

+ Mật độ xây dựng tối đa 65%.

+ Tầng cao xây dựng: 1-4 tầng.

13. Khu vực vùng gần nhà Anh Hương, thôn Bình Thọ:

a. Về vị trí, giới hạn khu vực quy hoạch:

- Vùng gần nhà Anh Hương, thôn Bình Thọ;

- Quy mô diện tích quy hoạch: 1.427,80 m²;

- Ranh giới khu đất:

+ Phía Tây Bắc giáp đất ở dân cư;

+ Phía Đông Nam giáp đất ở dân cư;

+ Phía Đông Bắc giáp đất ở dân cư;

+ Phía Tây Nam giáp đất ở dân cư;

b. Chỉ tiêu quy hoạch

- Tổng diện tích quy hoạch 1.427,80 m²; Trong đó:

+ Đất ở với tổng diện tích 722,10 m²;

+ Đất hạ tầng kỹ thuật 705,70 m²;

+ Mật độ xây dựng tối đa 65%.

+ Tầng cao xây dựng: 1-4 tầng.

14. Khu vực vùng gần nhà Anh Cát, thôn Minh Lạc:

a. Về vị trí, giới hạn khu vực quy hoạch:

- Vùng gần nhà Anh Cát, thôn Minh Lạc;

- Quy mô diện tích quy hoạch: 844,00 m²;

- Ranh giới khu đất:

+ Phía Đông Bắc giáp đất ở dân cư;

+ Phía Tây Bắc giáp đất ở dân cư;

+ Phía Đông Nam giáp đất ở dân cư;

+ Phía Tây Nam giáp đất ở dân cư;

b. Chỉ tiêu quy hoạch

- Tổng diện tích quy hoạch 844,00 m²; Trong đó:

+ Đất ở với tổng diện tích 488,50 m²;

+ Đất hạ tầng kỹ thuật 355,50 m²;

+ Mật độ xây dựng tối đa 70%.

+ Tầng cao xây dựng: 1-4 tầng.

15. Khu vực vùng gần nhà Anh Thỏa, thôn Bình Thọ:

a. Về vị trí, giới hạn khu vực quy hoạch:

- Vùng gần nhà Anh Thỏa, thôn Bình Thọ;
- Quy mô diện tích quy hoạch: 707,00 m²;
- Ranh giới khu đất:
 - + Phía Đông Bắc giáp đất nông nghiệp;
 - + Phía Tây Nam giáp đường trục xã;
 - + Phía Đông Nam giáp đất ở dân cư;
 - + Phía Tây Bắc giáp đất ở dân cư;

b. Chỉ tiêu quy hoạch

- Tổng diện tích quy hoạch 707,00 m²; Trong đó:
 - + Đất ở với tổng diện tích 517,40 m²;
 - + Đất hạ tầng kỹ thuật 189,60 m²;
 - + Mật độ xây dựng tối đa 65%.
 - + Tầng cao xây dựng: 1-4 tầng.

Chủ đầu tư kính đề nghị Ủy ban nhân dân huyện Cẩm Xuyên thẩm định và phê duyệt quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất phân lô đất ở tại các thôn Quý Hòa, Minh Lạc, Yên Quý, Bình Thọ, Yên Mỹ, Bắc Hòa và Yên Giang, xã Yên Hòa, huyện Cẩm Xuyên để có cơ sở triển khai các bước tiếp theo./.

Nơi nhận:

- Phòng Kinh tế và Hạ tầng;
- Phòng Tài nguyên và Môi trường;
- TT Đảng ủy, HĐND xã;
- CT, PCT UBND huyện;
- Lưu: VT, ĐC.

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN XÃ
CHỦ TỊCH**

Trần Đình Cúc