

Số: /QĐ-UBND

Mai Phụ, ngày tháng năm 2025

QUYẾT ĐỊNH

**Về việc phê duyệt Điều chỉnh nhiệm vụ quy hoạch chi tiết xây dựng
tỷ lệ 1/500 Khu nông nghiệp công nghệ cao Phù Lưu**

ỦY BAN NHÂN DÂN XÃ

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 16/6/2025;

Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn ngày 26/11/2024;

Căn cứ Nghị quyết số 1665/NQ-UBTVQH15 ngày 16/6/2025 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về việc sắp xếp các đơn vị hành chính cấp xã của tỉnh Hà Tĩnh năm 2025;

Căn cứ các Nghị định của Chính phủ: số 145/2025/NĐ-CP ngày 12/6/2025 quy định về phân định thẩm quyền của chính quyền địa phương 02 cấp, phân quyền, phân cấp trong lĩnh vực quy hoạch đô thị và nông thôn; số 178/2025/NĐ-CP ngày 01/7/2025 quy định chi tiết một số điều của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn;

Căn cứ Quyết định số 1363/QĐ-TTg ngày 08/11/2022 của Thủ tướng Chính phủ phê duyệt quy hoạch tỉnh Hà Tĩnh thời kỳ 2021 - 2030, tầm nhìn đến năm 2050;

Căn cứ các Thông tư của Bộ trưởng Bộ Xây dựng số 01/2021/TT-BXD ngày 15/5/2021 ban hành Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về quy hoạch xây dựng - QCVN 01:2021/BXD và số 16/TT-BXD ngày 30/6/2025 quy định chi tiết một số điều của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn;

Căn cứ Quyết định số 1216/QĐ-BXD ngày 05/8/2025 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng về việc đình chính Nghị định số 145/2025/NĐ-CP ngày 12/6/2025 của Chính phủ quy định về phân định thẩm quyền của chính quyền địa phương 02 cấp, phân quyền, phân cấp trong lĩnh vực quy hoạch đô thị và nông thôn, Nghị định số 178/2025/NĐ-CP ngày 01/7/2025 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn và Quyết định số 18/2025/QĐ-TTg ngày 28/6/2025 của Thủ tướng Chính phủ quy định về trình tự, thủ tục phê duyệt điều chỉnh cục bộ Quy hoạch đô thị và nông thôn được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh tổ chức lập.

Căn cứ các Quyết định của UBND tỉnh: Số 601/QĐ-UBND ngày 16/3/2022 về việc phê duyệt Quy hoạch sử dụng đất đến năm 2030 huyện Lộc Hà; số 1476/QĐ-UBND ngày 14/06/2024 về việc phê duyệt điều chỉnh quy hoạch xây dựng vùng huyện Lộc Hà đến năm 2035, tầm nhìn đến năm 2050; số 14/QĐ-UBND ngày

16/05/2022 chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư Dự án Khu nông nghiệp công nghệ cao Phù Lưu của Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh và Phát triển Thương mại Việt An; số 28/QĐ-UBND ngày 17/6/2025 chấp thuận điều chỉnh Chủ trương đầu tư đồng thời với chấp thuận nhà đầu tư Dự án Khu nông nghiệp công nghệ cao Phù Lưu tại xã Phù Lưu, huyện Thạch Hà (Chứng nhận lần đầu: ngày 16/05/2022, Điều chỉnh lần thứ nhất: ngày 17/6/2025);

Căn cứ các Quyết định của UBND huyện Lộc Hà: Số 678/QĐ-UBND ngày 23/02/2023 về việc phê duyệt đồ án và ban hành Quy định quản lý theo đồ án Quy hoạch chung xây dựng xã Phù Lưu, giai đoạn 2021-2030 (tỷ lệ 1/5000); số 6108/QĐ-UBND ngày 27/12/2024 về việc phê duyệt Nhiệm vụ quy hoạch chi tiết Khu nông nghiệp công nghệ cao Phù Lưu, tỷ lệ 1/500;

Theo đề nghị Phòng Kinh tế tại tờ Báo cáo thẩm định số 89/BCTĐ-KT₂ ngày 22 tháng 8 năm 2025.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt Điều chỉnh nhiệm vụ Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu nông nghiệp công nghệ cao Phù Lưu, với nội dung như sau:

1. Tên đồ án: Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu nông nghiệp công nghệ cao Phù Lưu.

2. Vị trí, ranh giới và quy mô lập điều chỉnh quy hoạch:

a) Vị trí, ranh giới: Khu vực nghiên cứu lập quy hoạch nằm trên địa bàn xã Mai Phụ (xã Phù Lưu, huyện Lộc Hà cũ), tỉnh Hà Tĩnh, có ranh giới tứ cận như sau:

+ Phía Bắc: giáp Khu đất nông nghiệp;

+ Phía Đông: giáp Khu đất nông nghiệp xã Mai Phụ;

+ Phía Tây: giáp Tuyến ĐH.71 (đường ĐH.113 cũ) đường Hồng Lộc - Phù Lưu.

+ Phía Nam: giáp Khu đất nông nghiệp xã Mai Phụ.

b) Quy mô, diện tích lập quy hoạch: Khoảng 7,71 ha;

(Diện tích lập quy hoạch chi tiết sẽ được chuẩn xác trong quá trình lập, thẩm định và phê duyệt đồ án Quy hoạch chi tiết).

3. Tính chất, mục tiêu:

a) Tính chất: Là Khu nông nghiệp công nghệ cao, triển khai các hoạt động nghiên cứu, sản xuất và chế biến nông sản tập trung, áp dụng công nghệ khoa học hiện đại.

b) Mục tiêu:

- Cụ thể hóa Quy hoạch chung xây dựng xã Phù Lưu (nay xã Mai Phụ), giai đoạn 2021-2030 (tỷ lệ 1/5000) đã được UBND huyện Lộc Hà phê duyệt tại Quyết định số 678/QĐ-UBND ngày 23/02/2023 và Điều chỉnh Quy hoạch xây dựng vùng

huyện Lộc Hà đến năm 2035, tầm nhìn đến năm 2050 đã được UBND tỉnh phê duyệt tại quyết định số 1476/QĐ-UBND ngày 14/06/2024.

- Tạo dựng Khu nông nghiệp công nghệ cao, triển khai các hoạt động nghiên cứu, sản xuất và chế biến nông sản tập trung, áp dụng công nghệ khoa học hiện đại tiên tiến; sản xuất nông nghiệp có năng suất, chất lượng, hiệu quả và sức cạnh tranh cao; đảm bảo môi trường sinh thái.

- Góp phần phát triển kinh tế - xã hội xã Mai Phụ cũng như tỉnh Hà Tĩnh.

- Làm cơ sở để lập dự án đầu tư, quản lý vùng sản xuất theo quy hoạch.

4. Các chỉ tiêu quy hoạch chủ yếu:

4.1. Chỉ tiêu sử dụng đất:

(Chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật chủ yếu áp dụng theo QCVN/01/2021-BXD)

4.2. Chỉ tiêu hạ tầng kỹ thuật:

Tt	Hạng mục	Đơn vị	Chỉ tiêu
I	Chỉ tiêu sử dụng đất		
1	Tầng cao tối đa	tầng	≤ 5
2	Mật độ xây dựng toàn khu	%	≤ 30
3	Hệ số sử dụng đất toàn khu	<i>lần</i>	≤ 1
II	Hạ tầng kỹ thuật		
1	Giao thông: Mặt cắt ngang	m	≥ 5
2	Hệ thống cấp nước		
	+ Công trình	l/m^2 sàn	2
	+ Vườn cây	$l/m^2.nđ$	3
3	Cấp điện		
	+ Công trình	w/m^2 sàn	30
	+ Chiếu sáng đường	kw/km	$7 \div 12$
4	Thoát nước	$l/ng/ngđ$	$\geq 80\%$ chỉ tiêu cấp nước
5	Chất thải rắn	$kg/người/ngđ$	1,3

(Chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật chủ yếu áp dụng theo QCVN/01/2021-BXD)

5. Các nội dung, yêu cầu nghiên cứu lập quy hoạch:

a) Xác định chỉ tiêu kinh tế - kỹ thuật và chức năng, chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch đối với từng lô đất;

b) Nguyên tắc tổ chức không gian, kiến trúc cảnh quan, yêu cầu về bảo tồn (nếu có) cho khu vực quy hoạch;

c) Bố trí công trình hạ tầng kỹ thuật, công trình hạ tầng xã hội, nhà ở, nhà ở xã hội (nếu có) phù hợp với nhu cầu sử dụng; yêu cầu về thiết kế đô thị;

d) Bố trí công trình công cộng ngầm, công trình giao thông ngầm (nếu có);

đ) Giải pháp về bảo vệ môi trường.

6. Nội dung, thành phần hồ sơ

Nội dung, thành phần hồ sơ Thực hiện theo quy định tại Điều 19 Thông tư số 16/2025/TT-BXD ngày 30/06/2025 của Bộ Xây dựng quy định về Quy định chi tiết một số điều của luật quy hoạch đô thị và nông thôn.

TT	Danh mục hồ sơ	Tỷ lệ
I	Phần bản vẽ	
1	Sơ đồ vị trí và giới hạn khu đất	1/2.000
2	Bản đồ hiện trạng sử dụng đất, kiến trúc cảnh quan và đánh giá đất xây dựng	1/500
3	Bản đồ hiện trạng hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật và bảo vệ môi trường	1/500
4	Bản đồ quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất	1/500
5	Sơ đồ tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan	1/500
6	Bản đồ chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng và hành lang bảo vệ các tuyến hạ tầng kỹ thuật	1/500
7	Các bản đồ quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật	1/500
8	Bản đồ tổng hợp đường dây, đường ống kỹ thuật	1/500
9	Các bản vẽ thiết kế đô thị	Tỷ lệ thích hợp
II	Phần văn bản	
1	Thuyết minh tổng hợp (Kèm theo bản vẽ thu nhỏ khổ A3)	quyển A4
2	Quy định quản lý theo quy hoạch đồ án chi tiết	quyển A4
3	Dự thảo tờ trình	khổ A4
III	Hồ sơ số hóa toàn bộ đồ án	USB

7. Tiến độ thực hiện: Không quá 06 tháng (tính từ ngày lựa chọn được tổ chức tư vấn lập quy hoạch đến khi trình cơ quan thẩm định quy hoạch); đồng thời đảm bảo tiến độ thực hiện dự án theo Quyết định Chấp thuận điều chỉnh Chủ trương đầu tư đồng thời với chấp thuận nhà đầu tư số 28/QĐ-UBND ngày 17/06/2025 của UBND tỉnh Hà Tĩnh.

8. Nguồn vốn: Vốn của doanh nghiệp.

9. Tổ chức thực hiện:

- Cơ quan phê duyệt quy hoạch: Ủy ban nhân dân xã Mai Phú.
- Cơ quan thẩm định: Phòng Kinh tế xã Mai Phú.
- Cơ quan tổ chức lập quy hoạch: Công ty TNHH Đầu tư kinh doanh và Phát triển thương mại Việt An.

Điều 2. Công ty TNHH Đầu tư kinh doanh và Phát triển thương mại Việt An (cơ quan tổ chức lập quy hoạch), phòng Kinh tế (cơ quan thẩm định, tham mưu) chịu trách nhiệm toàn diện trước pháp luật, UBND xã, Chủ tịch UBND xã và các cơ quan liên quan về nội dung, số liệu đề xuất, thẩm định tại các văn bản nêu trên, đảm bảo thực hiện đúng các quy định của pháp luật về quy hoạch xây dựng và các quy định pháp luật liên quan.

Điều 3. Giao trách nhiệm tổ chức thực hiện:

1. Công ty TNHH Đầu tư kinh doanh và Phát triển thương mại Việt An tổ chức khảo sát, lập, trình thẩm định, phê duyệt đồ án quy hoạch theo đúng quy định hiện hành.

2. Phòng Kinh tế chủ trì, phối hợp với các đơn vị liên quan đơn đốc, hướng dẫn, phối hợp với Công ty TNHH Đầu tư kinh doanh và Phát triển thương mại Việt An triển khai thực hiện các nội dung liên quan theo đúng quy định.

Điều 4. Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày ký ban hành và thay thế Quyết định số 6108/QĐ-UBND ngày 27/12/2024 của UBND huyện Lộc Hà về việc phê duyệt Nhiệm vụ quy hoạch chi tiết Khu nông nghiệp công nghệ cao Phù Lưu, tỷ lệ 1/500.

Chánh Văn phòng HĐND&UBND xã; Trưởng phòng Kinh tế; Giám đốc Công ty TNHH Đầu tư kinh doanh và Phát triển thương mại Việt An và Thủ trưởng các đơn vị, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:

- Như Điều 4;
- Chủ tịch, PCT UBND xã;
- Lưu: VT, KT.

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH**

Nguyễn Văn An