

BÁO CÁO

**Rà soát và xin chấp thuận chủ trương nội dung điều chỉnh
cục bộ Quy hoạch chung xây dựng xã Thạch Mỹ và xã Phù Lưu,
giai đoạn 2021-2030, tỷ lệ 1/5000**

I. CĂN CỨ PHÁP LÝ

- 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;
- Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn số 47/2024/QH15 ngày 26/11/2024;
- Căn cứ Nghị định số 178/2025/NĐ-CP ngày 01/7/2025 của Chính phủ ban hành Quy định chi tiết một số điều của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn; Nghị định số 35/2023/NĐ-CP ngày 20/6/2023 của Chính phủ về việc Sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định thuộc lĩnh vực quản lý nhà nước của Bộ Xây dựng; Nghị định 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;
- Căn cứ Thông tư của Bộ Xây dựng: số 01/2021/TT-BXD ngày 19/5/2021 về việc ban hành “Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng”; Thông tư số 16/2025/TT-BXD ngày 30/6/2025 quy định Quy định chi tiết một số điều của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn; Thông tư số 17/2025/TT-BXD ngày 30/6/2025 Ban hành định mức, phương pháp lập và quản lý chi phí cho hoạt động quy hoạch đô thị và nông thôn;
- Căn cứ Thông tư số 04/2025/TT-BNV ngày 07/5/2025 của Bộ Nội Vụ Quy định mức lương của chuyên gia tư vấn trong nước làm cơ sở cho việc xác định giá gói thầu.
- Căn cứ Thông tư số 35/2023/TT-BTC ngày 31/5/2023 của Bộ Tài chính Quy định mức thu, chế độ thu, nộp, quản lý và sử dụng phí thẩm định các đồ án quy hoạch;
- Căn cứ Quyết định số 2396/QĐ-UBND ngày 02/6/2023 của UBND huyện Lộc Hà về việc phê duyệt đồ án và ban hành Quy định quản lý theo đồ án Quy hoạch chung xây dựng xã Thạch Mỹ, giai đoạn 2021-2030 (tỷ lệ 1/5000);
- Căn cứ Quyết định số 678/QĐ-UBND ngày 23/02/2023 của UBND huyện Lộc Hà 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);
- Căn cứ Quyết định số 61/2025/QĐ-UBND ngày 24/9/2025 của UBND

tỉnh Hà Tĩnh về việc Quy định về trình tự, thủ tục lập, thẩm định, phê duyệt, công bố điều chỉnh cục bộ quy hoạch đối với các quy hoạch thuộc thẩm quyền phê duyệt của UBND tỉnh do Ủy ban nhân dân cấp xã tổ chức lập.

- Căn cứ Văn bản số 3771/SXD-QHKT₉ ngày 30/7/2025 của Sở Xây dựng ngày 30/7/2025 về việc hướng dẫn một số nội dung trong công tác lập, thẩm định, phê duyệt quy hoạch đô thị và nông thôn trên địa bàn tỉnh Hà Tĩnh.

II. LÝ DO VÀ SỰ CẦN THIẾT

Quy hoạch chung xây dựng xã Thạch Mỹ, giai đoạn 2021-2030, tỷ lệ 1/5000 và Quy hoạch chung xây dựng xã Phù Lưu, giai đoạn 2021-2030, tỷ lệ 1/5000 được UBND huyện Lộc Hà phê duyệt tại Quyết định số 2396/QĐ-UBND ngày 02/6/2023 và số 678/QĐ-UBND ngày 23/02/2023. Theo đó, xã Mai Phụ đã triển khai đầu tư xây dựng, quản lý quy hoạch, quản lý hoạt động xây dựng trên địa bàn theo Quy hoạch đã được duyệt; triển khai lập các quy hoạch chi tiết dựa trên Quy hoạch đảm bảo sự thống nhất, xuyên suốt; đáp ứng được nhu cầu phát triển kinh tế - xã hội của địa phương.

Hiện nay, xã Mai Phụ, tỉnh Hà Tĩnh đang triển khai thực hiện Xây dựng và phát triển thành xã có quy mô phù hợp, hạ tầng đồng bộ, từng bước hiện đại, thông minh. Tuy vậy, quá trình thực hiện đã rà soát với Quy hoạch được phê duyệt, UBND xã Mai Phụ nhận thấy một số nội dung chưa phù hợp với điều kiện thực tế hiện nay như: chức năng, quy mô, vị trí của một số quy hoạch sử dụng đất, công trình chưa phù hợp, nếu triển khai sẽ gây lãng phí về nguồn lực và ảnh hưởng đến tính khả thi thực hiện dự án...

Để có cơ sở triển khai xây dựng các dự án, cũng như đảm bảo sự thống nhất trong công tác quản lý quy hoạch, nâng cao chất lượng quy hoạch, tháo gỡ những vướng mắc trong công tác xây dựng trên địa bàn thì việc thực hiện điều chỉnh cục bộ “*Quy hoạch chung xây dựng xã Thạch Mỹ, giai đoạn 2021-2030, tỷ lệ 1/5000 và Quy hoạch chung xây dựng xã Phù Lưu, giai đoạn 2021-2030, tỷ lệ 1/5000*” là hết sức cần thiết.

III. NỘI DUNG RÀ SOÁT CẦN ĐIỀU CHỈNH CỤC BỘ

Thực hiện chính quyền 02 cấp kể từ ngày 01/7/2025, sau khi rà soát lại nhu cầu và định hướng phát triển kinh tế - xã hội của xã trong những năm tiếp theo, phòng Kinh tế kính đề nghị Ủy ban nhân dân xã cho phép điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chung xây dựng xã Thạch Mỹ, giai đoạn 2021-2030, tỷ lệ 1/5000 và Quy hoạch chung xây dựng xã Phù Lưu, giai đoạn 2021-2030, tỷ lệ 1/5000, cụ thể như sau:

1. Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chung xây dựng xã Phù Lưu, giai đoạn 2021-2030, tỷ lệ 1/5000:

1.1. Điều chỉnh cục bộ đất tại thôn Thái Hòa

- Điều chỉnh khoảng 15,4ha từ đất trồng trọt khác và đất chuyên trồng lúa nước thành đất dự trữ phát triển.

- Lý do điều chỉnh: Điều chỉnh đất tại khu vực này để có quỹ đất phát triển

khu hỗ trợ sản xuất cho xã (*kết hợp với khu đất gần kề tại xã Thạch Mỹ cũ*). Phù hợp với định hướng phát triển của xã Mai Phụ mới.

1.2. Điều chỉnh cục bộ đất tại thôn Thanh Mỹ (phía Tây Bắc trường PTTH Nguyễn Văn Trỗi)

- Điều chỉnh khoảng 2,6ha từ đất xây dựng các chức năng khác thành đất ở nông thôn.

- Lý do điều chỉnh: xây dựng khu dân cư đồng bộ về hạ tầng kỹ thuật như giao thông, điện, cấp thoát nước, viễn thông, chiếu sáng và hạ tầng xã hội, hình thành các khu ở hiện đại, văn minh. Ngoài ra, việc phát triển các khu dân cư mới cũng góp phần nâng cao giá trị bất động sản, tạo nguồn thu ngân sách từ đất. Phù hợp với định hướng phát triển của xã Mai Phụ mới.

1.3. Điều chỉnh cục bộ đất tại thôn Thanh Mỹ (phía Đông Nam trường PTTH Nguyễn Văn Trỗi)

- Điều chỉnh khoảng 1,08ha từ đất chuyên trồng lúa thành đất xây dựng các chức năng khác.

- Lý do điều chỉnh: kết hợp với khu đất quy hoạch xây dựng các chức năng khác kết nối với tuyến đường ĐH 112 để trở thành một khu thương mại dịch vụ có quy mô nhằm kêu gọi đầu tư để phát triển kinh tế xã hội cho địa phương.

1.4. Điều chỉnh cục bộ đất tại thôn Đông Châu (vùng Đồng Con – Đồng Châu)

- Điều chỉnh khoảng 0,55ha từ dự trữ phát triển khác thành đất ở nông thôn.

- Lý do điều chỉnh: kết hợp với quỹ đất ở hiện trạng dọc tuyến đường ĐH 112 để xây dựng khu dân cư đồng bộ về hạ tầng kỹ thuật như giao thông, điện, cấp thoát nước, viễn thông, chiếu sáng và hạ tầng xã hội, hình thành các khu ở hiện đại, văn minh. Ngoài ra, việc phát triển các khu dân cư mới cũng góp phần nâng cao giá trị bất động sản, tạo nguồn thu ngân sách từ đất. Phù hợp với định hướng phát triển của xã Mai Phụ mới.

1.5. Điều chỉnh cục bộ đất tại thôn Đông Châu (vùng Đồng Bụt, Đồng Chuyên Vụ - Đồng Châu)

- Điều chỉnh khoảng 1,6ha từ dự trữ phát triển khác thành đất ở nông thôn.

- Lý do điều chỉnh: kết hợp với quỹ đất ở hiện trạng dọc tuyến đường ĐH 112 để xây dựng khu dân cư đồng bộ về hạ tầng kỹ thuật như giao thông, điện, cấp thoát nước, viễn thông, chiếu sáng và hạ tầng xã hội, hình thành các khu ở hiện đại, văn minh. Ngoài ra, việc phát triển các khu dân cư mới cũng góp phần nâng cao giá trị bất động sản, tạo nguồn thu ngân sách từ đất. Phù hợp với định hướng phát triển của xã Mai Phụ mới.

1.6. Điều chỉnh tuyến đường liên thôn LT02 thành tuyến liên xã LX02A (kéo dài tuyến đường LX02).

- Chiều dài tuyến: 2,42km;;

- Quy mô tuyến đường đã quy hoạch: nền đường 9,0m, mặt đường 6,0m, lề đường 2x1,5m; điều chỉnh thành nền đường 10,0m, mặt đường 7,0m, lề đường 2x1,5m; hành lang giao thông chuyển từ 2x5,0m lên 2x10,0m.

- Điểm đầu tuyến tại Trần Quốc Dấu (đê), điểm cuối tuyến tại ĐH 112

- Lý do điều chỉnh: Điều chỉnh quy mô tuyến đường thành tuyến đường liên xã nhằm tạo sự kết nối cho khu vực phía Bắc và khu vực phía Nam của xã Mai Phụ, phù hợp với định hướng phát triển của xã.

1.7. Điều chỉnh mặt cắt đường giao thông liên thôn, trục thôn.

- Điều chỉnh bề rộng tuyến đường từ 17,0m lên 17,5m gồm lòng đường 5,5m, lề đường 2x1,0m, hành lang giao thông 2x5,0m.

- Lý do điều chỉnh: Sau khi thực hiện Nghị quyết số 1665/NQ-UBTVQH15 sắp xếp các ĐVHC cấp xã của tỉnh Hà Tĩnh năm 2025, xã Mai Phụ được thành lập trên việc sáp nhập 4 xã (xã Mai Phụ, xã Thạch Châu, xã Thạch Mỹ, xã Phù Lưu của huyện Thạch Hà), sau khi sáp nhập cần đồng bộ hạ tầng kỹ thuật để đầu tư xây dựng.

2. Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chung xây dựng xã Thạch Mỹ, giai đoạn 2021-2030, tỷ lệ 1/5000:

2.1. Điều chỉnh cục bộ đất tại thôn Đại Yên

- Điều chỉnh khoảng 6,52ha từ đất trồng lúa nước thành đất ở nông thôn.

- Lý do điều chỉnh: kết hợp với quỹ đất ở dọc tuyến đường ĐH 112 để xây dựng khu dân cư đồng bộ về hạ tầng kỹ thuật như giao thông, điện, cấp thoát nước, viễn thông, chiếu sáng và hạ tầng xã hội, hình thành các khu ở hiện đại, văn minh. Ngoài ra, việc phát triển các khu dân cư mới cũng góp phần nâng cao giá trị bất động sản, tạo nguồn thu ngân sách từ đất. Phù hợp với định hướng phát triển của xã Mai Phụ mới.

2.2. Điều chỉnh cục bộ đất tại thôn Hữu Ninh

- Điều chỉnh khoảng 1,89ha từ đất trụ sở cơ quan – công trình sự nghiệp, đất công cộng, đất cây xanh công viên, thể dục thể thao thành đất an ninh.

- Lý do điều chỉnh: sau khi thực hiện chính quyền 2 cấp, hiện nay trụ sở UBND, đài tưởng niệm liệt sỹ, sân thể thao xã Thạch Mỹ (cũ) không còn nhu cầu sử dụng. Việc điều chỉnh sang đất an ninh (đất cho công an PCCC) để phục vụ cho công tác phòng cháy và chữa cháy tại địa phương sẽ giúp khai thác hiệu quả quỹ đất.

2.3. Điều chỉnh cục bộ đất tại thôn Tây Giang (tại khu vực Đồng Tiên)

- Điều chỉnh khoảng 34,0ha từ đất trồng lúa nước, đất nông nghiệp khác thành đất công nghiệp, TTCN và làng nghề và đất dự trữ phát triển.

- Lý do điều chỉnh: Hiện nay, trên địa bàn xã Mai Phụ chưa có khu vực hỗ trợ sản xuất để phục vụ cho các ngành nghề hỗ trợ nông nghiệp, vì vậy khi điều chỉnh thành đất công nghiệp, TTCN và làng nghề hết sức cần thiết. Mặt khác,

điều chỉnh đất tại khu vực này để có quỹ đất dự trữ cho khu hỗ trợ sản xuất cho xã (*kết hợp với khu đất gần kề tại xã Phù Lưu cũ*). Phù hợp với định hướng phát triển của xã Mai Phú mới.

2.4. Điều chỉnh cục bộ đất tại thôn Tây Giang (khu vực Đồng Sim)

- Điều chỉnh khoảng 2,2ha từ đất trồng lúa nước, đất nông nghiệp khác thành đất ở nông thôn.

- Lý do điều chỉnh: kết hợp với quỹ đất ở dọc tuyến đường mới để xây dựng khu dân cư đồng bộ về hạ tầng kỹ thuật như giao thông, điện, cấp thoát nước, viễn thông, chiếu sáng và hạ tầng xã hội, hình thành các khu ở hiện đại, văn minh. Ngoài ra, việc phát triển các khu dân cư mới cũng góp phần nâng cao giá trị bất động sản, tạo nguồn thu ngân sách từ đất. Phù hợp với định hướng phát triển của xã Mai Phú mới.

2.5. Điều chỉnh cục bộ đất tại thôn Tân Phú

- Điều chỉnh khoảng 2,5ha từ đất trồng lúa nước, đất nông nghiệp khác, đất xây dựng các chức năng khác thành đất ở nông thôn, đất cây xanh, thể dục thể thao.

- Lý do điều chỉnh: kết hợp với quỹ đất ở dọc tuyến đường mới để xây dựng khu dân cư đồng bộ về hạ tầng kỹ thuật như giao thông, điện, cấp thoát nước, viễn thông, chiếu sáng và hạ tầng xã hội, hình thành các khu ở hiện đại, văn minh. Ngoài ra, việc phát triển các khu dân cư mới cũng góp phần nâng cao giá trị bất động sản, tạo nguồn thu ngân sách từ đất. Phù hợp với định hướng phát triển của xã Mai Phú mới.

2.6. Điều chỉnh mặt cắt đường giao thông liên thôn, trục thôn.

- Điều chỉnh bề rộng tuyến đường từ 16,0m lên 17,5m gồm lòng đường 5,5m, lề đường 2x1,0m, hành lang giao thông 2x5,0m.

- Lý do điều chỉnh: Sau khi thực hiện Nghị quyết số 1665/NQ-UBTVQH15 sắp xếp các ĐVHC cấp xã của tỉnh Hà Tĩnh năm 2025, xã Mai Phú được thành lập trên việc sáp nhập 4 xã (xã Mai Phú, xã Thạch Châu, xã Thạch Mỹ, xã Phù Lưu của huyện Thạch Hà), sau khi sáp nhập cần đồng bộ hạ tầng kỹ thuật để đầu tư xây dựng.

2.7. Điều chỉnh kéo dài tuyến đường từ thôn Phú Mỹ đến thôn Tây Giang tại vùng Đồng Tiệp (đường liên thôn, trục thôn).

- Chiều dài tuyến: 0,8km;

- Quy mô tuyến đường 17,5m gồm lòng đường 5,5m, lề đường 2x1,0m, hành lang giao thông 2x5,0m.

- Lý do điều chỉnh: kéo dài tuyến đường thành tuyến đường liên thôn, trục thôn nhằm tạo sự kết nối cho khu vực phía Đông và khu vực phía Tây của xã Thạch Mỹ cũ, phù hợp với định hướng phát triển của xã.

2.8. Điều chỉnh kéo dài tuyến đường từ thôn Tân Phú sang xã Thạch Châu cũ (đường liên thôn, trục thôn).

- Chiều dài tuyến: 0,25km;
- Quy mô tuyến đường 17,5m gồm lòng đường 5,5m, lề đường 2x1,0m, hành lang giao thông 2x5,0m.
- Lý do điều chỉnh: kéo dài tuyến đường thành tuyến đường liên thôn, trực thôn nhằm tạo sự kết nối cho khu vực xã Thạch Mỹ cũ và khu vực của xã Thạch Mỹ cũ, phù hợp với định hướng phát triển của xã.

2.9. Điều chỉnh bổ sung tuyến mương thủy lợi tại thôn Liên Giang (tuyến mương thủy lợi trên cống Cổ Ngựa).

- Chiều dài tuyến: 0,8km;
- Lý do điều chỉnh: kéo dài tuyến mương thủy lợi nhằm nâng cao khả năng tiêu thoát nước cho khu vực thôn Liên Giang.

IV. KIẾN NGHỊ

Trên cơ sở những nội dung cần điều chỉnh cục bộ trên, Tổ thực hiện các dự án đầu tư xây dựng công trình sử dụng vốn đầu tư công thuộc thẩm quyền quyết định đầu tư của Chủ tịch UBND xã kính đề nghị Ủy ban nhân dân xã chấp thuận chủ trương cho phép lập điều chỉnh cục bộ “Quy hoạch chung xây dựng xã Thạch Mỹ, giai đoạn 2021-2030, tỷ lệ 1/5000 và Quy hoạch chung xây dựng xã Phù Lưu, giai đoạn 2021-2030, tỷ lệ 1/5000” đã được phê duyệt với những nội dung trên.

Kính đề nghị Ủy ban nhân dân xã xem xét, quyết định./.

Nơi nhận:

- Ủy ban nhân dân;
- Chủ tịch, PCT UBND xã;
- Văn phòng HĐND&UBND xã;
- Lưu: VT, KT₂.

TỔ TRƯỞNG

Nguyễn Xuân Bắc
Phó Chủ tịch UBND xã