

Số: /TB-HĐTĐ

Mai Phụ, ngày tháng năm 2025

THÔNG BÁO THẨM ĐỊNH

Quy hoạch và ban hành quy định quản lý quy hoạch theo quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu nông nghiệp công nghệ cao Phù Lưu

Kính gửi: Ủy ban nhân dân xã.

Ngày 09/9/2025, Hội đồng thẩm định nhiệm vụ quy hoạch, quy hoạch đô thị và nông thôn thuộc thẩm quyền phê duyệt của Ủy ban nhân dân xã nhận được Tờ trình số 0909.01/2025/TTr-VA của Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh và Phát triển Thương mại Việt An về việc đề nghị thẩm định, phê duyệt Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu nông nghiệp công nghệ cao Phù Lưu.

Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn số 47/2024/QH15 ngày 26/11/2024;

Căn cứ Nghị quyết số 1665/NQ-UBTVQH15 ngày 16/6/2025 của UBTVQH 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 Xây dựng: số 01/2021/TT-BXD ngày 19/05/2021 Ban hành Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về quy hoạch xây dựng - QCVN 01:2021/BXD; số 16/TT-BXD ngày 30/06/2025 Quy định chi tiết một số điều của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn;

Căn cứ các Quyết định của UBND tỉnh: Số 601/QĐ-UBND ngày 16/03/2022 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 17/06/2025 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 17/06/2025);

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;

Căn cứ Quyết định số 658/QĐ-UBND ngày 27/08/2025 của UBND xã Mai Phụ 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.

Công văn số 5675/SXD-QHKT₉ ngày 28/10/2025 của sở Xây Dựng về việc ý kiến về quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu nông nghiệp công nghệ cao Phù Lưu.

Sau khi nghe báo cáo của đơn vị tư vấn lập quy hoạch, Công ty TNHH đầu tư KD và phát triển thương mại Việt An, các quy định của pháp luật có liên quan, Hội đồng thẩm định quy hoạch báo cáo kết quả thẩm định Đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu nông nghiệp công nghệ cao Phù Lưu như sau:

PHẦN 1: THÔNG TIN CHUNG VỀ QUY HOẠCH

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

2. Cơ quan tổ chức lập quy hoạch: Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh và Phát triển Thương mại Việt An.

3. Đơn vị tư vấn lập quy hoạch: Công ty cổ phần R&D Quy hoạch.

4. Thành phần hồ sơ: (Có hồ sơ kèm theo)

PHẦN 2: NỘI DUNG QUY HOẠCH

1. Vị trí, ranh giới, quy mô quy hoạch

a) Vị trí: Khu vực lập quy hoạch thuộc xã Mai Phụ, tỉnh Hà Tĩnh

b) Phạm vi ranh giới:

- Phía Bắc: giáp Khu đất nông nghiệp.
- Phía Đông: giáp Khu đất nông nghiệp.
- Phía Tây: giáp Tuyến ĐH.71 đường Hồng Lộc - Phù Lưu.
- Phía Nam: giáp Khu đất nông nghiệp.

c) Quy mô:

Diện tích lập quy hoạch khoảng: 77.105,15 m² (7,71ha).

Diện tích khu đất nghiên cứu hoàn trả và đấu nối: 2.727,58m² (0,27ha).

2. Mục tiêu lập quy hoạch

- Cụ thể hóa Quy hoạch chung xây dựng xã Phù Lưu (nay là 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.

3. 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.

4. Quy hoạch sử dụng đất (Có Bảng tổng hợp sử dụng đất kèm theo)

5. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật:

5.1 Quy hoạch hệ thống giao thông

Cao độ không chế mạng lưới giao thông và chỉ giới xây dựng theo bản vẽ quy hoạch.

5.2. Chuẩn bị kỹ thuật

a) San nền: Cao độ san nền từ 2,8m ÷ 3,2m đảm bảo khớp nối cao độ hiện trạng các tuyến đường giao thông hiện trạng. Độ dốc san nền đảm bảo thoát nước tự chảy I=0,004.

b) Thoát nước mưa

Hệ thống thoát nước mưa là hệ thống thoát nước riêng hoàn toàn với hệ thống thoát nước thải, thiết kế đảm bảo thoát nước triệt để trên nguyên tắc tự chảy.

5.3. Cấp nước:

Tổng nhu cầu cấp nước 310,59 m³/ngày. Nguồn nước dự kiến lấy từ đường ống hiện trạng nằm trên đường ĐH.113, nguồn nước từ nhà máy nước Cu Lây, xã Thuận Thiện.

5.4. Thoát nước thải và vệ sinh môi trường

Tổng nhu cầu thải nước là $18,93 \text{ m}^3/\text{ngày}$.

Hệ thống thoát nước thải thiết kế riêng với hệ thống thoát nước mưa. Các tuyến cống thoát nước thải sẽ được bố trí trên hè có đường kính D200mm, kết cấu bằng công BTCT ly tâm đúc sẵn, đối với tuyến ống nước thải có áp dùng ống HPDE.

Nước thải được xử lý tại trạm xử lý nước thải công suất $20\text{m}^3/\text{ng.đ}$, đặt tại vị trí cây xanh; nước thải được xử lý đạt cột A theo QCVN 40-2011/BTNMT trước khi được đưa ra hệ thống thoát nước mưa để thải ra môi trường (sông Trù).

Chất thải rắn phát sinh trong khu vực được thu gom, tập kết và vận chuyển về khu xử lý chất thải chung của xã.

5.5. Cấp điện, chiếu sáng:

Tổng phụ tải của dự án : 237,73 kVA

Lưới điện trung thế: Hạ ngầm tuyến cáp ngầm 10kV cấp điện cho các trạm biến áp trong ranh giới thiết kế. Điểm đấu nối điện 10kV sẽ được thỏa thuận với cơ quan quản lý chuyên ngành trong giai đoạn lập dự án đầu tư. Tuyến điện xây mới vào khu nghiên cứu thiết kế dự kiến sử dụng cáp ngầm 10kV – XLPE/PVC/PVC/Cu 70mm^2 làm tuyến đường trục.

5.6 Hạ tầng viễn thông thụ động

Tổng số thuê bao: 24 thuê bao.

5.7. Giải pháp bảo vệ môi trường

Đánh giá, dự báo tác động đến môi trường. Đề xuất các biện pháp giảm thiểu thiên tai, ô nhiễm đến môi trường nước, không khí, kiểm soát ô nhiễm do chất thải rắn,...trong khu vực quy hoạch.

PHẦN 4: KẾT QUẢ THẨM ĐỊNH

1. Việc tuân thủ trình tự, thủ tục lập quy hoạch đô thị và nông thôn

Hồ sơ Quy hoạch và ban hành quy định quản lý quy hoạch theo quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu nông nghiệp công nghệ cao Phù Lưu được lập đảm bảo đúng quy định của pháp luật.

2. Về việc đáp ứng các điều kiện của tổ chức lập quy hoạch chi tiết:

Đơn vị tư vấn lập đồ án điều chỉnh và các cá nhân thiết kế quy hoạch đủ điều kiện năng lực theo quy định:

3. Căn cứ lập quy hoạch đô thị và nông thôn bảo đảm đúng quy định của pháp luật:

- Kết quả lấy ý kiến tại khu dân cư 18/18 đồng ý sau khi được tiếp thu, giải trình một số thắc mắc như tạo công ăn việc làm cho nhân dân, thỏa thuận hộ trợ

phải phù hợp để nhân dân có điều kiện sống tốt hơn, các hệ thống mương phải hoàn trả để nhân dân sản xuất tại các vùng khác. Kèm biên bản lấy ý kiến của cơ quan, tổ chức và đại diện cộng đồng dân cư liên quan.

- Các thành viên hội đồng đã nhất trí 8/8 đồng ý thông qua sau khi có ý kiến giải trình bằng văn bản theo đề xuất của các thành viên trong hội đồng.

Đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu nông nghiệp công nghệ cao Phù Lưu thể hiện đúng quy chuẩn, tiêu chuẩn, quy định hiện hành, đảm bảo đủ điều kiện phê duyệt.

Kính đề nghị UBND xã xem xét, quyết định ./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Lưu: VT, HĐTD, KT.

**TM. HỘI ĐỒNG
CHỦ TỊCH**

**PHÓ CHỦ TỊCH UBND XÃ
Nguyễn Xuân Bắc**