

Số: /BC-TDA

Mai Phụ, ngày tháng năm 2025

BÁO CÁO

**Rà soát và xin chấp thuận chủ trương nội dung điều chỉnh
cục bộ Quy hoạch chung xây dựng xã Mai Phụ cũ,
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 các Thông tư của Bộ Trưởng 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”; 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; 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 004/2025/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 2284/QĐ-UBND ngày 30/5/2023 của UBND huyện Lộc Hà về việc phê duyệt Quy hoạch chung xây dựng xã Mai Phụ, 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 Mai Phụ cũ, giai đoạn 2021-2030, tỷ lệ 1/5000 được UBND huyện Lộc Hà (cũ) phê duyệt tại Quyết định số 2284/QĐ-UBND ngày 30/5/2023. 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 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 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 Mai Phụ cũ, giai đoạn 2021-2030, tỷ lệ 1/5000*” là hết sức cần thiết.

III. NỘI DUNG RÀ SOÁT CẦN ĐIỀU CHỈNH CỤC BỘ

Đồ án Quy hoạch chung xây dựng xã Mai Phụ cũ, giai đoạn 2021-2030, tỷ lệ 1/5000 được UBND huyện Lộc Hà phê duyệt tại Quyết định số 2284/QĐ-UBND ngày 30/5/2023. 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 Mai Phụ cũ, giai đoạn 2021-2030, cụ thể như sau:

1. Điều chỉnh cục bộ đất tại thôn Đồng Sơn:

- Điều chỉnh khoảng 6,5ha từ đất trồng trọt khác thành đất ở.

- 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 Phú mới.

2. Điều chỉnh cục bộ đất tại thôn Đồng Sơn:

- Điều chỉnh khoảng 2.3ha từ đất trồng trọt khác thành đất ở.

- 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 Phú mới.

3. Điều chỉnh cục bộ đất tại thôn Đồng Sơn:

- Điều chỉnh khoảng 0,56ha từ đất ở thành đất dự trữ phát triển.

- Lý do điều chỉnh: Phù hợp với định hướng sát nhập thôn (sẽ dự trữ làm đất văn hóa, đất cây xanh, thể dục thể thao,... phục vụ cộng đồng).

4. Điều chỉnh cục bộ đất tại thôn Hợp Tiến

- Điều chỉnh khoảng 0,5ha từ đất quy hoạch xây dựng trụ sở Công an xã, đất trụ sở Quân sự xã (đất chưa bàn giao) thành đất ở.

- Lý do điều chỉnh: Do thực hiện chính quyền địa phương 02 cấp nên hiện nay không còn nhu cầu bố trí thêm quỹ đất cho trụ sở Công an xã, trụ sở Quân sự xã. 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.

5. Điều chỉnh cục bộ đất tại thôn Đông Thắng

- Điều chỉnh khoảng 0,58ha từ đất trồng trọt khác, đất ở thành đất dự trữ phát triển.

- Lý do điều chỉnh: Phù hợp với định hướng sát nhập thôn (sẽ dự trữ làm đất văn hóa, đất cây xanh, thể dục thể thao,... phục vụ cộng đồng).

6. Điều chỉnh cục bộ đất rừng tại thôn Đông Vĩnh, bổ sung công qua đê Tả Ngành.

- Bổ sung cống qua đê Tả Nghèn.
- Điều chỉnh khoảng 0,6ha từ đất rừng thành đất thủy lợi kết nối với cống qua đê Tả Nghèn.
- Lý do điều chỉnh: Thực hiện văn bản số 6652/UBND-NL ngày 05/9/2025 của UBND tỉnh Hà Tĩnh về việc hỗ trợ UBND xã Mai Phụ triển khai đầu tư xây dựng công trình: Cống qua đê Tả Nghèn và hệ thống cấp nước phục vụ nuôi trồng thủy sản kết hợp tiêu thoát lũ.

7. Điều chỉnh cục bộ đất tại thôn Mai Lâm

- Điều chỉnh khoảng 0,03ha từ đất ở hiện trạng thành đất tôn giáo, danh lam thắng cảnh, di tích, đình đền.
- Lý do điều chỉnh: Điều chỉnh đất phía trước khu vực cổng Đền thờ Vua Mai thành đất tôn giáo, danh lam thắng cảnh, di tích, đình đền; không để đất ở hiện trạng chắn trước cổng đền, tạo không gian văn hóa tâm linh, trang nghiêm.

8. 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 1,0m, 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.

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 Mai Phụ cũ, 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

