UBND XÃ KỲ XUÂN **PHÒNG KINH TẾ**	**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**
Số: 20/TBTĐ-KT	*Kỳ Xuân, ngày 29 tháng 10 năm 2026*

V/v Thông báo thẩm định Đồ án điều chỉnh quy hoạch mặt bằng sử dụng đất Hệ thống trang trại chăn nuôi tổng hợp và kết hợp mô hình cá - lúa tại xã Kỳ Xuân, tỷ lệ 1/500

Kính gửi: - Ủy ban nhân dân xã Kỳ Xuân;

- Hợp tác xã chăn nuôi và dịch vụ tổng hợp Thu Hằng;

Phòng Kinh tế nhận được Tờ trình số 18/TTr-TH ngày 07/10/2026 của Hợp tác xã chăn nuôi và dịch vụ tổng hợp Thu Hằng về việc xin chấp thuận Đồ án điều chỉnh quy hoạch mặt bằng sử dụng đất Hệ thống trang trại chăn nuôi tổng hợp và kết hợp mô hình cá - lúa tại xã Kỳ Xuân, tỉnh Hà Tĩnh của Hợp tác xã chăn nuôi và dịch vụ tổng hợp Thu Hằng; tỷ lệ 1/500, kèm theo hồ sơ đồ án do Công ty TNHH Tư vấn đầu tư và Thương mại HB lập.

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; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn số 144/2025/QH15 ngày 11/12/2025;

Căn cứ 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; Nghị định số 34/2026/NĐ-CP của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 178/2025/NĐ-CP; 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;

Căn cứ các Thông tư của Bộ Xây dựng: số 16/2025/TT-BXD ngày 30/6/2025 quy định chi tiết một số điều của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn; số 43/2025/TT-BXD ngày 09/12/2025 sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 16/2025/TT-BXD; số 24/2026/TT-BXD ngày 20/5/2026 sửa đổi, bổ sung một số điều của các thông tư để phân cấp, cắt giảm, đơn giản hóa thủ tục hành chính thuộc phạm vi quản lý của Bộ Xây dựng; 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 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 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 Văn bản số 3771/SXD-QHKT ngày 30/7/2025 của Sở Xây dựng 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;

Căn cứ Quyết định số 04/QĐ-UBND ngày 17/02/2022 của UBND tỉnh Hà Tĩnh về việc chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư Dự án Hệ thống trang trại chăn nuôi tổng hợp và kết hợp mô hình cá - lúa trên địa bàn xã Kỳ Phong, huyện Kỳ Anh của Hợp tác xã chăn nuôi và dịch vụ tổng hợp Thu Hằng;

Căn cứ Quyết định số 1469/QĐ-UBND ngày 19/7/2022 của UBND tỉnh Hà Tĩnh về việc phê duyệt Quy hoạch mặt bằng sử dụng đất Hệ thống trang trại chăn nuôi tổng hợp và kết hợp mô hình cá - lúa trên địa bàn xã Kỳ Phong, huyện Kỳ Anh của Hợp tác xã chăn nuôi và dịch vụ tổng hợp Thu Hằng; tỷ lệ 1/500.

Sau khi xem xét hồ sơ, Phòng Kinh tế báo cáo UBND xã Kỳ Xuân kết quả thẩm định như sau:

1. Tên đồ án: Điều chỉnh quy hoạch mặt bằng sử dụng đất Hệ thống trang trại chăn nuôi tổng hợp và kết hợp mô hình cá - lúa tại xã Kỳ Xuân, tỉnh Hà Tĩnh của Hợp tác xã chăn nuôi và dịch vụ tổng hợp Thu Hằng; tỷ lệ 1/500.

2. Cơ quan tổ chức lập quy hoạch: Hợp tác xã chăn nuôi và dịch vụ tổng hợp Thu Hằng.

3. Chủ đầu tư: Hợp tác xã chăn nuôi và dịch vụ tổng hợp Thu Hằng.

4. Đơn vị khảo sát, tư vấn lập quy hoạch: Công ty TNHH Tư vấn đầu tư và Thương mại HB; chủ trì thiết kế: ông Phạm Hữu Hiếu, chứng chỉ hành nghề hoạt động xây dựng số BXD-00138406.

5. Vị trí, quy mô diện tích, phạm vi ranh giới quy hoạch:

- Vị trí quy hoạch: vùng Đồng Trọt Hóp và Cồn Đá Nằm, xã Kỳ Xuân, tỉnh Hà Tĩnh (trước sắp xếp đơn vị hành chính thuộc xã Kỳ Phong, huyện Kỳ Anh);

- Quy mô diện tích quy hoạch: 49.591 m² (giữ nguyên theo quy hoạch đã được phê duyệt), gồm 02 khu đất;

- Ranh giới khu đất:

+ Khu I (diện tích 3.090 m², giới hạn bởi các điểm N-O-P-Q-R-S-T): phía Bắc, phía Nam, phía Tây giáp đất sản xuất nông nghiệp; phía Đông giáp đường hiện trạng (quy hoạch rộng 8m);

+ Khu II (diện tích 46.501 m², giới hạn bởi các điểm A-B-C-D-E-F-G-H-K-L-M): phía Bắc giáp đất sản xuất nông nghiệp; phía Nam giáp đất nông nghiệp và đường hiện trạng (quy hoạch rộng 8m); phía Đông giáp đất lâm nghiệp; phía Tây giáp đường hiện trạng (quy hoạch rộng 8m).

- Điều chỉnh tọa độ mốc A (Khu II) từ X = 2012828,63; Y = 567519,91 thành X = 2012824,90; Y = 567506,58 (Hệ tọa độ VN-2000). Mốc A mới nằm trên đường thẳng nối hai mốc M - B nên không làm thay đổi diện tích khu đất.

6. Tính chất, mục tiêu quy hoạch:

a) Tính chất:

Là khu vực đất được UBND tỉnh Hà Tĩnh chấp thuận chủ trương đầu tư tại Quyết định số 04/QĐ-UBND ngày 17/02/2022 và phê duyệt quy hoạch mặt bằng sử dụng đất tỷ lệ 1/500 tại Quyết định số 1469/QĐ-UBND ngày 19/7/2022; tính chất là khu trang trại chăn nuôi gà tập trung theo hướng an toàn sinh học, kết hợp mô hình cá - lúa và trồng cây ăn quả. Việc điều chỉnh không làm thay đổi phạm vi, ranh giới, tổng diện tích và tính chất của dự án.

b) Mục tiêu:

- Điều chỉnh bố cục, công năng một số hạng mục công trình cho phù hợp với quy trình chăn nuôi gà an toàn sinh học, yêu cầu cách ly phòng chống dịch bệnh và nhu cầu vận hành thực tế của trang trại;

- Tổ chức lại không gian sử dụng đất hợp lý, hiệu quả; bố trí đồng bộ hệ thống hạ tầng kỹ thuật, khu xử lý chất thải, cây xanh cách ly;

- Cập nhật địa danh hành chính theo Nghị quyết số 1665/NQ-UBTVQH15; làm cơ sở pháp lý để quản lý quy hoạch, triển khai đầu tư xây dựng và thực hiện các thủ tục tiếp theo của dự án theo đúng quy định của pháp luật.

7. Nội dung quy hoạch

7.1. Nội dung điều chỉnh quy hoạch: Điều chỉnh công năng, quy mô một số hạng mục công trình, cơ cấu sử dụng đất và cập nhật địa danh hành chính, cụ thể:

- Chuyển 02 nhà nuôi gà thương phẩm tại Khu I thành chuồng cách ly 6A, 6B: Khu I tách biệt với khu chăn nuôi chính (Khu II), phù hợp bố trí cách ly đàn gà mới nhập, gà nghi bệnh theo yêu cầu an toàn dịch bệnh;

- Hợp khối kho dụng cụ, nhà ăn ca, nhà kho thành nhà ăn ca kết hợp kho dụng cụ; không bố trí 03 nhà bảo vệ riêng lẻ, xây dựng nhà sát khuẩn tại lối vào để kiểm soát người, phương tiện ra vào trang trại;

- Điều chỉnh tăng diện tích nhà nghỉ công nhân, kho cám phù hợp nhu cầu lao động và dự trữ thức ăn thực tế; bố trí lại sân đường, cây xanh, khu xử lý chất thải tương ứng;

- Cập nhật địa danh xã Kỳ Phong, huyện Kỳ Anh thành xã Kỳ Xuân theo Nghị quyết số 1665/NQ-UBTVQH15 ngày 16/6/2025 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội; điều chỉnh tọa độ mốc A, diện tích khu đất không thay đổi.

Bảng so sánh các hạng mục công trình trước và sau điều chỉnh

TT	Theo quy hoạch đã duyệt	DTXD (m^2)	Sau điều chỉnh	DTXD (m^2)	Tăng (+)/ giảm (-) (m^2)
1	Nhà bảo vệ (3 nhà)	27,0	Không bố trí (chuyển chức năng kiểm soát về nhà sát khuẩn)	-	-27,0
2	Khu vực sát khuẩn	-	Nhà sát khuẩn	20,0	+20,0
3	Kho dụng cụ; nhà ăn ca; nhà kho	285,0	Nhà ăn ca kết hợp kho dụng cụ	210,0	-75,0
4	Nhà nuôi gà đẻ (6 nhà)	9.000,0	Nhà nuôi gà (6 nhà)	9.000,0	0,0
5	Nhà văn phòng điều hành (2 tầng)	120,0	Nhà văn phòng điều hành (2 tầng)	120,0	0,0
6	Nhà nghỉ công nhân	135,0	Nhà nghỉ công nhân (5A, 5B)	162,0	+27,0
7	Nhà nuôi gà thương phẩm (2 nhà)	1.200,0	Chuồng cách ly (6A, 6B)	1.404,0	+204,0
8	Kho cám (2 nhà)	93,6	Kho cám (2 nhà)	116,8	+23,2
Tổng diện tích xây dựng		**10.860,6**		**11.032,8**	**+172,2**

7.2. Bố cục quy hoạch sau điều chỉnh

- Khu chăn nuôi chính (Khu II - phía Tây Nam): 06 nhà nuôi gà, mỗi nhà kích thước 95m x 15m, đặt song song, khoảng cách giữa các dãy chuồng 5,0m, hướng dãy chuồng Đông - Tây;

- Khu cá - lúa (Khu II - phía Bắc): 04 ô ruộng trồng lúa kết hợp nuôi cá, phân cách bởi các tuyến đường nội bộ rộng 5,0m;

- Khu điều hành, phụ trợ (Khu II - phía Đông): nhà văn phòng điều hành, nhà nghỉ công nhân (5A, 5B), nhà ăn ca kết hợp kho dụng cụ, kho cám, sân chơi thể thao, khu trồng cây xanh ăn quả;

- Khu xử lý chất thải (Khu II - phía Nam, cuối hướng gió): khu xử lý phân, khu xử lý chất thải, nước thải, khu chôn lấp, khu lưu giữ chất thải rắn sinh hoạt và hồ điều hòa;

- Khu chuồng cách ly (Khu I): 02 chuồng cách ly 6A, 6B bố trí tách biệt, có lối ra vào riêng từ tuyến đường hiện trạng;

- Nhà sát khuẩn bố trí tại lối vào khu chăn nuôi, kiểm soát toàn bộ người và phương tiện ra vào trang trại.

7.3. Cơ cấu sử dụng đất sau điều chỉnh

TT	Loại đất	Diện tích (m^2)	Tầng cao	Tỷ lệ (%)	Diện tích sàn (m^2)
I	**Đất xây dựng công trình**	**11.032,8**		**22,2**	**11.152,8**
1	Nhà sát khuẩn	20,0	1	0,04	20,0
2	Nhà ăn ca kết hợp kho dụng cụ	210,0	1	0,4	210,0

TT	Loại đất	Diện tích (m²)	Tầng cao	Tỷ lệ (%)	Diện tích sàn (m²)
3	Nhà nuôi gà (6 nhà)	9.000,0	1	18,1	9.000,0
4	Nhà văn phòng điều hành	120,0	2	0,2	240,0
5	Nhà nghỉ công nhân (5A, 5B)	162,0	1	0,3	162,0
6	Chuồng cách ly (6A, 6B)	1.404,0	1	2,8	1.404,0
7	Kho cám (2 nhà)	116,8	1	0,2	116,8
II	**Đất cây xanh**	**22.397,1**		**45,2**	
8	Khu đất trồng lúa + nuôi cá	13.239,7		26,7	
9	Khu vực trồng cây xanh ăn quả	9.157,4		18,5	
III	**Đất sân đường nội bộ**	**14.566,1**		**29,4**	
10	Sân nội bộ	8.196,8		16,5	
11	Đường giao thông nội bộ	6.045,3		12,2	
12	Sân chơi thể thao	324,0		0,7	
IV	**Đất khác**	**1.595,0**		**3,2**	
13	Khu lưu giữ chất thải rắn sinh hoạt	50,0		0,1	
14	Khu chôn lấp	200,0		0,4	
15	Khu xử lý phân	200,0		0,4	
16	Khu xử lý chất thải, nước thải	150,0		0,3	
17	Hồ điều hòa	995,0		2,0	
Tổng cộng		**49.591,0**		**100,0**	**11.152,8**

7.4. Chỉ tiêu quy hoạch điều chỉnh

TT	Chỉ tiêu	Đơn vị	Theo QH đã duyệt	Sau điều chỉnh	Tăng (+)/ giảm (-)
1	Tổng diện tích khu đất	m²	49.591,0	49.591,0	0,0
2	Diện tích xây dựng công trình	m²	10.860,6	11.032,8	+172,2
3	Tổng diện tích sàn xây dựng	m²	10.980,6	11.152,8	+172,2
4	Mật độ xây dựng	%	21,9	22,2	+0,3
5	Hệ số sử dụng đất	lần	0,22	0,22	Không đổi
6	Tầng cao	tầng	1 - 2	1 - 2	Không đổi

8. Kết luận:

- Đồ án điều chỉnh quy hoạch mặt bằng sử dụng đất Hệ thống trang trại chăn nuôi tổng hợp và kết hợp mô hình cá - lúa tại xã Kỳ Xuân, tỉnh Hà Tĩnh của Hợp tác xã chăn nuôi và dịch vụ tổng hợp Thu Hằng; tỷ lệ 1/500 được lập trên cơ sở quy hoạch đã được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 1469/QĐ-UBND ngày 19/7/2022, phù hợp với chủ trương đầu tư được chấp thuận tại Quyết định số 04/QĐ-UBND ngày 17/02/2022, nhu cầu thực tế triển khai dự án và các quy định hiện hành.

- Hồ sơ quy hoạch được thực hiện bởi đơn vị tư vấn có đủ điều kiện năng lực hoạt động xây dựng; cá nhân chủ trì lập đồ án có chứng chỉ hành nghề phù hợp theo

quy định của pháp luật. Thành phần hồ sơ gồm thuyết minh và các bản vẽ điều chỉnh tỷ lệ 1/500 (tổng mặt bằng sử dụng đất, tổng mặt bằng - phương án kiến trúc, giao thông, cấp nước, thoát nước).

- Nội dung điều chỉnh không làm thay đổi phạm vi, ranh giới, tổng diện tích và tính chất sử dụng đất của dự án; các chỉ tiêu sau điều chỉnh (mật độ xây dựng 22,2%, hệ số sử dụng đất 0,22 lần, tầng cao 01 - 02 tầng) bảo đảm yêu cầu của QCVN 01:2021/BXD; bảo đảm yêu cầu về an toàn sinh học, phòng chống dịch bệnh, hạ tầng kỹ thuật và vệ sinh môi trường.

- Kính đề nghị UBND xã Kỳ Xuân xem xét, phê duyệt Đồ án điều chỉnh quy hoạch mặt bằng sử dụng đất Hệ thống trang trại chăn nuôi tổng hợp và kết hợp mô hình cá - lúa tại xã Kỳ Xuân, tỉnh Hà Tĩnh của Hợp tác xã chăn nuôi và dịch vụ tổng hợp Thu Hằng; tỷ lệ 1/500 để làm cơ sở cho Chủ đầu tư triển khai các bước tiếp theo theo đúng quy định của pháp luật./.

Nơi nhận:
- Như trên;
- HTX CN và DV tổng hợp Thu Hằng;
- Lưu: KT.

PHÓ TRƯỞNG PHÒNG

Hồ Đắc Chiến