

**ỦY BAN NHÂN DÂN
XÃ KỲ HOA**

Số: 554/UBND-KT

V/v chấp thuận Quy hoạch tổng mặt
bằng tái định cư dự án đường sắt tốc
độ cao trên trục Bắc - Nam đoạn qua
địa bàn tỉnh Hà Tĩnh tại thôn Trường
Lạc, xã Kỳ Hoa, tỷ lệ 1/500

**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Kỳ Hoa, ngày 08 tháng 10 năm 2025

Kính gửi:

- Phòng Kinh tế;
- Tổ thực hiện dự án lập quy hoạch.

Xét đề nghị của Phòng Kinh tế tại Văn bản số 18/KT ngày 08/10/2025 về việc chấp thuận Quy hoạch tổng mặt bằng tái định cư tại thôn Trường Lạc, xã Kỳ Hoa, tỷ lệ 1/500; Tờ trình số 09/TTr-TTHDA ngày 07/10/2025 của Tổ thực hiện dự án lập quy hoạch về việc chấp thuận Quy hoạch tổng mặt bằng tái định cư Cửa Kho, thôn Trường Lạc phục vụ dự án đường sắt tốc độ cao trên trục Bắc - Nam đoạn qua địa bàn tỉnh Hà Tĩnh, tỷ lệ 1/500.

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 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 số 16/2025/TT-BXD ngày 30/6/2025 của Bộ Xây dựng 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 của Bộ Xây dựng Ban hành định mức, phương pháp lập và quản lý chi phí cho hoạt động quy hoạch đô thị và nông thôn; 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 172/2024/QH15 ngày 30/11/2024 của Quốc hội về chủ trương đầu tư Dự án đường sắt tốc độ cao trên trục Bắc - Nam;

Căn cứ Nghị quyết số 106/NQ-CP ngày 23/4/2025 của Chính phủ ban hành Kế hoạch triển khai Nghị quyết số 172/2024/QH15 ngày 30/11/2024 của Quốc hội về chủ trương đầu tư Dự án đường sắt tốc độ cao trên trục Bắc - Nam;

Căn cứ Kết luận của Thủ tướng Chính phủ Phạm Minh Chính - Trưởng Ban Chỉ đạo các công trình, dự án quan trọng quốc gia lĩnh vực đường sắt tại Thông báo số 157/TB-VPCP ngày 05/4/2025 và Thông báo số 213/TB-VPCP ngày 04/5/2025 của Văn phòng Chính phủ;

Căn cứ Quyết định số 1570/QĐ-UBND ngày 26/6/2025 của UBND tỉnh về việc ban hành Kế hoạch GPMB, phối hợp triển khai thực hiện dự án và khai thác quỹ đất vùng phụ cận các ga đường sắt Dự án đường sắt tốc độ cao trên trục Bắc - Nam đoạn qua địa bàn tỉnh Hà Tĩnh;

Căn cứ Văn bản số 5237/UBND-GT1 ngày 21/7/2025 của UBND tỉnh về việc khẩn trương tổ chức thực hiện công tác bồi thường, hỗ trợ, tái định cư Dự án đường sắt tốc độ cao trên trục Bắc - Nam đoạn qua địa bàn tỉnh;

Căn cứ Văn bản số 5859/UBND-GT1 ngày 07/8/2025 của UBND tỉnh về việc giao thực hiện nhiệm vụ bồi thường, hỗ trợ, tái định cư Dự án đường sắt tốc độ cao trên trục Bắc- Nam đoạn qua địa bàn tỉnh;

Căn cứ Văn bản số 3378/SXD-QHKT2 ngày 11/7/2025 của Sở Xây dựng về việc hướng dẫn một số nội dung đối với việc lập, thẩm định, phê duyệt nhiệm vụ quy hoạch, quy hoạch các khu tái định cư phục vụ GPMB Dự án đường sắt tốc độ cao trên trục Bắc - Nam;

Căn cứ Văn bản số 3771/SXD-QHKT9 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 273/QĐ-UBND ngày 11/8/2025 của UBND xã Kỳ Hoa về việc thành lập Tổ thực hiện dự án lập quy hoạch Tổng mặt bằng tái định cư tại các thôn Hoa Tiến, Trường Lạc và nghĩa trang tại thôn Trung Đức, xã Kỳ Hoa, tỷ lệ 1/500;

Căn cứ Quyết định số 336/QĐ-UBND ngày 28/8/2025 của UBND xã Kỳ Hoa về việc Phê duyệt nhiệm vụ, dự toán lập Quy hoạch tổng mặt bằng tái định cư dự án đường sắt tốc độ cao trên trục Bắc - Nam đoạn qua địa bàn tỉnh Hà Tĩnh tại thôn Trường Lạc, xã Kỳ Hoa, tỷ lệ 1/500.

Sau khi xem xét nội dung Ủy ban nhân dân xã Kỳ Hoa có ý kiến như sau:

Phần 1. Chấp thuận đề án Quy hoạch tổng mặt bằng tái định cư dự án đường sắt tốc độ cao trên trục Bắc - Nam đoạn qua địa bàn tỉnh Hà Tĩnh tại thôn Trường Lạc, xã Kỳ Hoa, tỷ lệ 1/500, với các nội dung sau:

1. Tên đề án: Quy hoạch tổng mặt bằng tái định cư dự án đường sắt tốc độ cao trên trục Bắc - Nam đoạn qua địa bàn tỉnh Hà Tĩnh tại thôn Trường Lạc, xã Kỳ Hoa, tỷ lệ 1/500.

2. Chủ đầu tư: Ủy ban nhân dân xã Kỳ Hoa.

3. Cơ quan tổ chức lập quy hoạch: Tổ thực hiện dự án lập quy hoạch Tổng mặt bằng tái định cư tại các thôn Hoa Tiến, Trường Lạc và nghĩa trang tại thôn Trung Đức, xã Kỳ Hoa, tỷ lệ 1/500.

4. Nhà thầu khảo sát, lập quy hoạch: Công ty cổ phần tư vấn xây dựng phát triển Miền Trung.

5. Vị trí, quy mô, ranh giới lập quy hoạch:

a) Vị trí: Khu đất thuộc thôn Trường Lạc, xã Kỳ Hoa, tỉnh Hà Tĩnh.

b) Quy mô diện tích: 49.336,00 m².

c) Phạm vi ranh giới:

- + Phía Đông: Giáp đất nông nghiệp;
- + Phía Tây: Giáp khu dân cư hiện hữu;
- + Phía Bắc: Giáp khu dân cư hiện hữu;
- + Phía Nam: Giáp khu dân cư hiện hữu;

6. Tính chất, mục tiêu quy hoạch:

a) Tính chất: Là điểm dân cư nông thôn mới, có hệ thống hạ tầng kỹ thuật đồng bộ, phù hợp với định hướng quy hoạch chung xã Kỳ Hoa.

b) Mục tiêu:

- Cụ thể hóa Quy hoạch chung xây dựng xã Kỳ Hoa giai đoạn đến năm 2030;
- Quy hoạch khu vực đất ở và các khu chức năng khác phục vụ tái định cư cho các hộ dân ảnh hưởng bởi Dự án Đường sắt tốc độ cao trên trục Bắc - Nam, đoạn qua xã Kỳ Hoa, tỉnh Hà Tĩnh;
- Xây dựng khu dân cư nông thôn mới có hệ thống hạ tầng đồng bộ, kiến trúc phù hợp gắn kết với các khu dân cư khác trong xã.
- Xác định chức năng sử dụng đất, các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc cụ thể cho từng ô đất, đề xuất giải pháp tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan và hệ thống hạ tầng kỹ thuật phù hợp với Quy hoạch chung xây dựng xã Kỳ Hoa, Quy chuẩn Xây dựng Việt Nam, Tiêu chuẩn thiết kế chuyên ngành và các quy định hiện hành có liên quan, đảm bảo gắn kết, hài hòa với các khu vực lân cận.
- Làm cơ sở pháp lý cho công tác quản lý đất đai, quản lý xây dựng và lập dự án đầu tư, sử dụng hợp lý các nguồn lực.

7. Quy hoạch sử dụng đất:

Bảng tổng hợp quy hoạch sử dụng đất

TT	Ký hiệu	Loại đất	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)
1	OM	Đất ở phân lô	26.766,00	54,25
2	DVH	Đất Nhà văn hóa	4.308,10	8,73
3	GT	Đất giao thông	14.333,80	29,06
4	CX	Đất cây xanh công cộng	2.224,50	4,51
5	HTKT	Đất hạ tầng kỹ thuật	621,60	1,26
6	TL	Đất mương thoát nước phía sau	1.082,00	2,19
		Tổng cộng	49.336,0	100,00

Bảng tổng hợp cơ cấu sử dụng đất ở dân cư nông thôn

Stt	Ký hiệu	Chức năng sử dụng	Diện tích	Mật độ tối đa	Tầng cao	Hệ số sử dụng đất	Số lô
			(m ²)	(%)	(tầng)	(lần)	(lô)
I	ONT	Đất ở dân cư nông thôn	26.766,00				96
1	ONT1	Đất ở dân cư nông thôn 01	825,60	65	1÷5	0,65-3,25	3
2	ONT2	Đất ở dân cư nông thôn 02	820,00	65	1÷5	0,65-3,25	3
3	ONT3	Đất ở dân cư nông thôn 03	1.932,00	65	1÷5	0,65-3,25	7
4	ONT4	Đất ở dân cư nông thôn 04	3.832,00	65	1÷5	0,65-3,25	14
5	ONT5	Đất ở dân cư nông thôn 05	6.132,00	65	1÷5	0,65-3,25	22
6	ONT6	Đất ở dân cư nông thôn 06	3.066,00	65	1÷5	0,65-3,25	11
7	ONT7	Đất ở dân cư nông thôn 07	1.977,50	65	1÷5	0,65-3,25	7
8	ONT8	Đất ở dân cư nông thôn 08	5.083,80	65	1÷5	0,65-3,25	18
9	ONT9	Đất ở dân cư nông thôn 09	3.097,10	65	1÷5	0,65-3,25	11

(Chi tiết tổng hợp các lô đất, hệ thống hạ tầng kỹ thuật theo bản vẽ đính kèm)

8. Quy hoạch phân lô đất ở:

Căn cứ vào quy chuẩn về quy hoạch xây dựng và các quy định hiện hành, dựa vào hiện trạng, thực tế phân lô đất ở như sau:

- Tổng số lô đất ở: **96** lô
- Tổng diện tích phân lô đất ở: **26.766,0 m²**.
- Mật độ xây dựng tối đa 65%, hệ số sử dụng đất 0,65-3,25.

9. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật:

a) Quy hoạch hệ thống giao thông.

- Thiết kế quy hoạch giao thông trong khu vực đảm bảo thuận tiện giữa các khu chức năng và kết nối với bên ngoài, đảm bảo mỹ quan và các tiêu chuẩn về kinh tế, kỹ thuật.

b) Quy mô thiết kế:

TT	Tên mặt cắt	Quy mô mặt cắt ngang (m)			Chiều dài
		Mặt đường	Via hè	Nền đường	(m)
1	Mặt cắt 1-1	6,0	2x3,0	12,0	976,50
2	Mặt cắt 2-2	6,0	3,0+4,0	13,0	228,50
Tổng					1.205,00

10. Hạ tầng kỹ thuật khác:

a) Thoát nước:

- Thoát nước trong khu vực gồm nước mặt, nước sinh hoạt.
- Nước mưa được thu gom bằng hệ thống rãnh thoát nước bố trí dọc tuyến đường.
- Đối với nước sinh hoạt phải xử lý qua bể tự hoại rồi mới thu gom vào rãnh thoát nước được bố trí sau các lô đất rồi dẫn về trạm xử lý nước thải, nước thải

sinh hoạt sau khi xử lý sẽ thoát nước về phía hạ lưu hoặc đầu nối vào mạng lưới thoát nước hiện hữu.

- Công qua đường: Sử dụng công có khả năng chịu lực theo quy định.

Bảng tổng hợp khối lượng thoát nước

TT	Hạng mục	Đơn vị	Khối lượng
1	Rãnh thoát nước mặt đường	m	2.229,00
2	Rãnh thoát nước phía sau	m	1.082,00
3	Cống qua đường	cái	13,00
4	Trạm xử lý nước sinh hoạt	trạm	1,00
5	Khu lưu trữ rác tạm thời	khu	1,00

b) Cấp điện:

- Xây dựng đường dây điện sinh hoạt chạy nối kết nối từ trạm biến áp về khu vực quy hoạch khu dân cư.

- Xây dựng hệ thống đường điện sinh hoạt kết hợp chiếu sáng 0,4 kV chạy nối cung cấp điện trong khu dân cư.

- Nguồn cấp điện cho khu quy hoạch: Di dời đường dây 35kV và xây dựng trạm biến áp mới theo biên bản làm việc với Đội quản lý Điện lực khu vực Kỳ Anh

- Công ty Điện lực Hà Tĩnh ngày 17/9/2025.

Bảng tổng hợp khối lượng cấp điện

TT	Hạng mục	Đơn vị	Khối lượng
1	Đường dây điện sinh hoạt 0,4 kV	m	1.987,50
2	Đường dây điện chiếu sáng	m	1.026,50
3	Đường dây trung thế 35 kV	m	673,50
4	Trạm biến áp	trạm	1,00

c) Cấp nước:

+ Khu vực quy hoạch chưa có đường ống cấp nước sạch. Đối với nguồn nước trong dự án được thiết kế chõ đầu nối vào mạng lưới cấp nước sạch dọc theo đường trục xã.

+ Dựa vào công suất, nhu cầu dùng nước từng khu vực và tính toán thủy lực mạng lưới, chọn tiết diện cho từng đoạn ống, đảm bảo các chỉ tiêu kinh tế, kỹ thuật: đảm bảo phân phối nước liên tục, đủ lưu lượng, đủ áp lực đến hộ tiêu thụ nước.

Bảng tổng hợp đường ống cấp nước

Stt	Hạng mục	Đơn vị	Khối lượng
1	Xây dựng đường ống cấp nước	m	1.800,00

Phần 2: Giao Tổ thực hiện dự án lập Quy hoạch tổng mặt bằng tái định cư tại các thôn Hoa Tiến, Trường Lạc và nghĩa trang tại thôn Trung Đức, xã Kỳ Hoa, tỷ lệ 1/500, chủ trì phối hợp với phòng Kinh tế, thôn trưởng thôn Trường Lạc, tổ chức công bố, công khai Quy hoạch và thực hiện cắm mốc ranh giới theo quy hoạch được chấp thuận, thực hiện quản lý quy hoạch, quản lý đất đai theo đúng quy định hiện hành; tổ chức tuyên truyền vận động các cơ quan, đơn vị và nhân dân trên địa bàn tham gia quản lý, thực hiện quy hoạch.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Lưu: VT, KT.

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH**

Võ Tá Cường