

QUYẾT ĐỊNH

Phê duyệt đồ án Quy hoạch chi tiết Dự án Tổ hợp kinh tế nông nghiệp hữu cơ tuần hoàn, sinh thái 4F Quế Lâm, tỉ lệ 1/500

ỦY BAN NHÂN DÂN XÃ CẨM XUYỀN

Căn cứ Luật Tổ chức Chính quyền địa phương ngày 16/6/2025;

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 các Nghị định số 178/2025/NĐ-CP ngày 01/7/2025 về quy định chi tiết một số điều của Luật quy hoạch đô thị và nông thôn; số 34/2026/NĐ-CP sửa đổi, bổ sung một số điều của nghị định số 178/2025/nđ-cp ngày 01 tháng 7 năm 2025 của chính phủ quy định chi tiết một số điều của luật quy hoạch đô thị và nông thôn; 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 Xây dựng: số 16/2025/TT-BXD ngày 30/6/2025 về 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 về Ban hành định mức, phương pháp lập và quản lý chi phí cho hoạt động quy hoạch đô thị và nông thôn; số 43/2025/TT-BXD ngày 09/12/2025 về Sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 16/2025/TT-BXD ngày 30/6/2025 về quy định chi tiết một số điều của Luật quy hoạch đô thị và nông thôn; Số 24/2026/TT-BXD ngày 20/05/2026 về sửa đổi, bổ sung một số điều của các thông tư để phân cấp, cắt giảm, đơn giản hóa thủ tục hành chính trong lĩnh vực đăng kiểm, đường bộ, đường sắt, quy hoạch đô thị và nông thôn thuộc phạm vi quản lý của bộ xây dựng;

Căn cứ Quyết định số 4421/QĐ-UBND ngày 29/8/2022 của UBND huyện Cẩm Xuyên về việc phê duyệt Điều chỉnh Quy hoạch chung xây dựng xã Cẩm Quan, huyện Cẩm Xuyên, tỉnh Hà Tĩnh giai đoạn 2021-2030, tỷ lệ 1/5.000; Quyết định số 839/QĐ-UBND ngày 05/5/2026 của UBND xã Cẩm Xuyên về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ Đồ án điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng thị trấn Cẩm Xuyên và vùng phụ cận đến năm 2035, tỷ lệ 1/5.000 và Đồ án điều chỉnh Quy hoạch chung xây dựng xã Cẩm Quan, huyện Cẩm Xuyên, tỉnh Hà Tĩnh giai đoạn 2021-2030 (Tỷ lệ 1/5.000);

Căn cứ Quyết định số 19/QĐ-UBND của UBND tỉnh về việc chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư Dự án tổ hợp kinh tế nông nghiệp hữu cơ tuần hoàn, sinh thái 4F Quế Lâm tại xã Cẩm Xuyên (Chấp thuận lần đầu: ngày 29 tháng 05 năm 2026);

Căn cứ Quyết định số 1215/QĐ-UBND ngày 25/6/2026 của UBND xã Cẩm Xuyên về việc phê duyệt Nhiệm vụ Quy hoạch chi tiết dự án Tổ hợp kinh tế nông nghiệp hữu cơ tuần hoàn, sinh thái 4F Quế Lâm, tỷ lệ 1/500 của Công ty TNHH MTV nông nghiệp organic Quế Lâm Lam Hồng;

Theo đề nghị tại Tờ trình số 18/TTr-QLLH ngày 25/6/2026 của Công ty TNHH MTV nông nghiệp organic Quế Lâm Lam Hồng về việc thẩm định, phê duyệt Quy hoạch chi tiết Dự án Tổ hợp kinh tế nông nghiệp hữu cơ tuần hoàn, sinh thái 4F Quế Lâm, tỷ lệ 1/500 và đề nghị của phòng Kinh tế tại Báo cáo thẩm định số 563/BC-KT ngày 10/7/2026.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt đồ án Quy hoạch chi tiết Dự án Tổ hợp kinh tế nông nghiệp hữu cơ tuần hoàn, sinh thái 4F Quế Lâm, tỷ lệ 1/500 với các nội dung chủ yếu như sau:

1. Phạm vi, quy mô và thời hạn lập quy hoạch

- Phạm vi quy hoạch: Khu vực nghiên cứu lập Quy hoạch thuộc địa giới hành chính thuộc thôn Thiện Nộ, xã Cẩm Xuyên, tỉnh Hà Tĩnh.

- Quy mô diện tích: 466.991,8 m²

- Ranh giới:

+ Phía Tây Bắc: giáp đường giao thông hiện trạng;

+ Phía Tây Nam: giáp hành lang đường điện 500kv;

+ Phía Đông Bắc: giáp đất sản xuất, đất xã Cẩm Hưng;

+ Phía Đông Nam: giáp hành lang đường điện 500kv;

- Thời hạn quy hoạch: 50 năm kể từ ngày được Nhà nước quyết định giao đất, cho thuê đất.

2. Quan điểm, mục tiêu quy hoạch

2.1. Quan điểm quy hoạch

Cụ thể hóa các định hướng phát triển kinh tế - xã hội, quy hoạch xây dựng và quy hoạch sử dụng đất của địa phương; bảo đảm phù hợp với Quy hoạch chung xã Cẩm Quan cũ (nay là xã Cẩm Xuyên) và các quy hoạch, kế hoạch có liên quan đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt.

Phát triển khu tổ hợp nông nghiệp hữu cơ theo mô hình kinh tế tuần hoàn 4F (Farm - Food - Feed - Fertilizer), ứng dụng công nghệ cao, hình thành chuỗi giá trị khép kín từ sản xuất, chế biến, tiêu thụ đến tái sử dụng phụ phẩm, góp phần nâng cao giá trị gia tăng trong sản xuất nông nghiệp.

Khai thác hiệu quả tiềm năng đất đai, điều kiện tự nhiên của khu vực; sử dụng tiết kiệm, hợp lý tài nguyên; bảo đảm hài hòa giữa phát triển kinh tế với bảo vệ môi trường và phát triển bền vững.

Tổ chức không gian kiến trúc, cảnh quan, hạ tầng kỹ thuật đồng bộ, hiện đại; bảo đảm các yêu cầu về an toàn môi trường, phòng chống thiên tai, phòng cháy chữa cháy, an toàn sinh học trong chăn nuôi và sản xuất nông nghiệp.

Xây dựng mô hình sản xuất nông nghiệp hữu cơ kiểu mẫu, gắn với nghiên cứu, đào tạo, trình diễn và chuyển giao tiến bộ khoa học kỹ thuật, góp phần thúc đẩy chuyển đổi nền nông nghiệp theo hướng xanh, tuần hoàn và thích ứng với biến đổi khí hậu.

2.2. Mục tiêu quy hoạch

Quy hoạch, tổ chức không gian các khu chức năng sản xuất, chế biến, chăn nuôi, trồng trọt, hành chính - dịch vụ và hạ tầng kỹ thuật theo mô hình nông nghiệp hữu cơ tuần hoàn, sinh thái 4F đồng bộ, hiện đại.

Làm cơ sở pháp lý để quản lý xây dựng, đầu tư xây dựng các hạng mục công trình, triển khai dự án theo đúng quy định của pháp luật về quy hoạch, đất đai, xây dựng và bảo vệ môi trường.

Hình thành trung tâm sản xuất, chế biến nông nghiệp hữu cơ công nghệ cao, tạo ra các sản phẩm nông nghiệp an toàn, chất lượng cao, có khả năng cạnh tranh trên thị trường trong nước và xuất khẩu.

Xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật đồng bộ, đáp ứng yêu cầu hoạt động sản xuất, kinh doanh; bảo đảm cấp điện, cấp nước, giao thông, thoát nước và xử lý chất thải theo quy định.

Tạo việc làm ổn định cho lao động địa phương, nâng cao thu nhập cho người dân; thúc đẩy chuyển dịch cơ cấu kinh tế nông nghiệp, phát triển các ngành công nghiệp chế biến và dịch vụ hỗ trợ nông nghiệp.

Bảo đảm các yêu cầu về bảo vệ môi trường, sử dụng hiệu quả tài nguyên, giảm phát thải, tăng cường tái chế và tái sử dụng phụ phẩm nông nghiệp theo nguyên tắc kinh tế tuần hoàn.

Từng bước xây dựng khu tổ hợp trở thành điểm nghiên cứu, trình diễn, đào tạo và chuyển giao công nghệ trong lĩnh vực nông nghiệp hữu cơ, nông nghiệp tuần hoàn và nông nghiệp công nghệ cao của tỉnh Hà Tĩnh và khu vực Bắc Trung Bộ.

3. Tính chất, chức năng, vai trò

- Là khu tổ hợp kinh tế nông nghiệp hữu cơ tuần hoàn, sinh thái ứng dụng công nghệ cao theo mô hình 4F (Farm - Food - Feed - Fertilizer), thực hiện chuỗi giá trị khép kín từ sản xuất, chế biến, tái sử dụng phụ phẩm đến tiêu thụ sản phẩm nông nghiệp.

- Là khu sản xuất nông nghiệp tập trung kết hợp công nghiệp chế biến nông sản, sản xuất phân bón hữu cơ, thức ăn chăn nuôi, chế phẩm vi sinh, góp phần nâng cao giá trị gia tăng của ngành nông nghiệp và phát triển kinh tế tuần hoàn.

- Là trung tâm nghiên cứu, ứng dụng, trình diễn và chuyển giao khoa học, công nghệ trong lĩnh vực nông nghiệp hữu cơ, nông nghiệp tuần hoàn và nông nghiệp công nghệ cao; phục vụ đào tạo, tham quan, học tập và nhân rộng các mô hình sản xuất nông nghiệp bền vững.

- Là khu vực được đầu tư đồng bộ hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng môi trường, bảo đảm các yêu cầu về bảo vệ môi trường, sử dụng tiết kiệm tài nguyên, thích ứng với biến đổi khí hậu và phát triển theo hướng xanh, bền vững.

- Là dự án động lực phát triển kinh tế nông nghiệp của địa phương, góp phần tạo việc làm, tăng thu nhập cho người dân, thúc đẩy chuyển dịch cơ cấu kinh tế nông nghiệp và thực hiện các mục tiêu phát triển kinh tế - xã hội của xã Cẩm Xuyên và tỉnh Hà Tĩnh.

4. Các chỉ tiêu dự báo phát triển và các chỉ tiêu quy hoạch

- Quy mô dân số: khoảng 160 người.
- Quy mô công suất dự án
 - + Nhà máy sản xuất dinh dưỡng cây trồng: 150.000 tấn/năm.
 - + Nhà máy sản xuất vi sinh, chế biến thảo dược : 50.000 tấn/năm.
 - + Nhà máy chế biến lúa gạo: 100.000 tấn/năm.
 - + Nhà máy sản xuất dinh dưỡng vật nuôi: 50.000 tấn/năm.
 - + Nhà máy sản xuất than viên nén thảo mộc: 10.000 tấn/năm.
 - + Trang trại ruồi lính đen: 400 tấn nhộng khô/năm.
 - + Chăn nuôi: 500 lợn nái, 20 lợn đực giống, 4.000 lợn thịt; khoảng 1.000 con bò; 45.000 gà đẻ, 40.000 gà thịt; 20.000 vịt.
- Chỉ tiêu quy hoạch xây dựng
 - + Diện tích quy hoạch: 466.991,8 m².
 - + Tổng diện tích xây dựng: 102.678,9 m².
 - + Tổng diện tích sàn: 104.749,8 m².
 - + Mật độ xây dựng: 22,0%.
 - + Hệ số sử dụng đất: 0,22 lần.
 - + Tầng cao: 01– 02 tầng.

5. Các nội dung chính của quy hoạch

5.1. Cơ cấu sử dụng đất

Ký hiệu	Tên hạng mục	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)	Tầng cao	Diện tích sàn (m ²)
I	Đất xây dựng công trình	102.678,9	21,99		104.749,8
1	Văn Phòng	2.070,9	0,44	2	4.141,8
2	Nhà máy sản xuất thực ăn chăn nuôi	15.000,0	3,21	1	15.000,0
3	Nhà máy sản xuất men vi sinh, thảo dược, thảo mộc	7.500,0	1,61	1	7.500,0
4	Nhà máy sản xuất dinh dưỡng cây trồng	15.000,0	3,21	1	15.000,0
5	Nhà máy sản xuất dinh dưỡng lúa gạo	15.000,0	3,21	1	15.000,0
6	Nhà máy sản xuất đệm lót, viên nén đốt lò	15.000,0	3,21	1	15.000,0
7	Nhà lưu trú công nhân	720,0	0,15	1	720,0
8	Khu nuôi ruồi lính đen và chế biến	7.068,0	1,51	1	7.068,0
9	Chuồng nuôi lợn	9.000,0	1,93	1	9.000,0
10	Chuồng nuôi bò	6.000,0	1,28	1	6.000,0
11	Nhà lưu trú	720,0	0,15	1	720,0
12	Chuồng nuôi gà	4.800,0	1,03	1	4.800,0
13	Chuồng nuôi vịt	4.800,0	1,03	1	4.800,0
II	Các hạng mục khác	364.312,9	78,0		
14A	Hồ điều hòa	28.283,6	6,1		
14B	Hồ điều hòa	1.467,8	0,3		
15	Vườn cây ăn trái	148.139,0	31,7		
16	Vườn ươm	51.801,4	11,1		
17	Khu trồng chuối và trồng cỏ	87.006,1	18,6		
18	Bãi tập kết nguyên liệu hữu cơ	4.500,0	1,0		
19	Hồ nuôi vịt	850,0	0,2		
20	Hố lắng	1.700,0	0,4		
21	Sân đường nội bộ	40.505,0	8,7		
22	Bãi tập rác thải hữu cơ	30,0	0,0		
	Tổng	466.991,8	100		104.749,8

5.3. Quy hoạch hạ tầng kỹ thuật:

a. Giao thông:

- Hệ thống đường giao thông trong khu vực quy hoạch là các tuyến đường trục chính bê tông nhựa nóng có bề rộng mặt đường 15m, trục đường giao thông nội bộ có bề rộng 3m phục vụ công tác sản xuất kinh doanh.

- Đất giao thông: Diện tích 40.505 m² tương ứng tỉ lệ 8,7%.

b. *Cấp điện*: Nguồn điện được đấu nối từ lưới điện hiện có phía Tây Bắc dự án, thông qua các 02 trạm biến áp và mạng lưới cấp điện nội bộ để phân phối đến các công trình.

c. Cấp nước:

- Mạng lưới cấp nước sinh hoạt: Mạng lưới ống cấp nước HDPE-D50 được bố trí dọc các tuyến giao thông nội bộ và kết nối đến các công trình trong khu vực. Hệ thống gồm 06 giếng khoan được bố trí phù hợp với điều kiện địa hình và nhu cầu sử dụng nước của từng khu chức năng

- Nguồn nước để tưới cây, chăn nuôi được lấy từ khu vực các hồ chứa nước trong dự án.

e. Thoát nước và chất thải:

- Tỷ lệ 100% nước thải được xử lý đảm bảo quy định trước xả ra môi trường. Thiết kế hệ thống thoát nước thải và nước mưa riêng biệt.

- Nước mưa thu gom: 100% trên toàn bộ diện tích dự án bằng hệ thống mương hở.

- Chất thải rắn, chất thải sinh hoạt và chất thải phát sinh trong quá trình hoạt động được thu gom, phân loại tại nguồn và vận chuyển đến nơi xử lý theo quy định hiện hành về bảo vệ môi trường.

Điều 2. Tổ chức thực hiện

1. Công ty Cổ phần Tập đoàn Quế Lâm (Chủ đầu tư) có trách nhiệm:

- Tổ chức công bố công khai đồ án quy hoạch theo quy định của pháp luật.

- Phối hợp với các cơ quan có liên quan triển khai thực hiện quy hoạch; lập, trình cấp có thẩm quyền thẩm định, phê duyệt các thủ tục tiếp theo về đầu tư, đất đai, môi trường, phòng cháy chữa cháy, xây dựng và các thủ tục pháp lý khác theo quy định hiện hành. Thực hiện đầu tư xây dựng theo đúng quy hoạch được phê duyệt; mọi điều chỉnh quy hoạch (nếu có) phải được cấp có thẩm quyền xem xét, chấp thuận theo quy định của pháp luật.

- Chịu trách nhiệm toàn diện trước pháp luật về tính chính xác, tính hợp pháp, tính trung thực và sự phù hợp của toàn bộ hồ sơ, tài liệu, số liệu, bản vẽ, ranh giới, diện tích, hiện trạng, các chỉ tiêu quy hoạch và các nội dung khác trong hồ sơ trình thẩm định, phê duyệt quy hoạch. Trường hợp phát hiện hồ sơ, tài liệu có sai sót, không đúng quy định hoặc không đúng thực tế dẫn đến phải điều chỉnh quy hoạch, phát sinh khiếu nại, tranh chấp hoặc thiệt hại, Chủ đầu tư

Phan Thanh Nghi

PHỤ LỤC
DANH MỤC CÁC BẢN VẼ ĐƯỢC PHÊ DUYỆT

(Kèm theo Quyết định số /QĐ-UBND ngày /7/2026 của UBND xã Cẩm Xuyên)

- (QH-01) Bản đồ sơ đồ vị trí, phạm vi ranh giới khu đất (tỷ lệ 1/2000).
- (QH-02) Bản đồ hiện trạng sử dụng đất, kiến trúc cảnh quan (tỷ lệ 1/500).
- (QH-03) Bản đồ hiện trạng hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật và bảo vệ môi trường, (tỷ lệ 1/500).
- (QH-04) Bản đồ quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất (tỷ lệ 1/500).
- (QH-05) Sơ đồ tổ chức không gian, kiến trúc, cảnh quan (tỷ lệ 1/500).
- (QH-06) Bản đồ quy hoạch giao thông (tỷ lệ 1/500).
- (QH-07) Bản đồ quy hoạch chuẩn bị kỹ thuật, thoát nước mưa (tỷ lệ 1/500).
- (QH-08) Bản đồ quy hoạch cấp điện, điện chiếu sáng (tỷ lệ 1/500).
- (QH-09) Bản đồ quy hoạch cấp nước (tỷ lệ 1/500).
- (QH-10) Bản đồ quy hoạch thoát nước và xử lý chất thải (tỷ lệ 1/500).
- (QH-11) Bản đồ quy hoạch tổng hợp đường dây, đường ống kỹ thuật (tỷ lệ 1/500).

ỦY BAN NHÂN DÂN XÃ CẨM XUYỀN