

UBND TỈNH HÀ TĨNH
BAN QUẢN LÝ KHU KINH TẾ
TỈNH HÀ TĨNH

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

Số: 2553 /KKT-QHXD

Hà Tĩnh, ngày 22 tháng 10 năm 2026

V/v chấp thuận quy hoạch Tổng mặt
bằng tỷ lệ 1/500 dự án Nhà máy chế
biến thủy sản Song Thành tại Khu công
nghiệp Gia Lách, xã Nghi Xuân

Kính gửi: Công ty TNHH chế biến thủy sản Song Thành.

Ban Quản lý Khu kinh tế tỉnh Hà Tĩnh nhận được Tờ trình số 08/TT-DA ngày 25/9/2026 của Công ty TNHH chế biến thủy sản Song Thành (Chủ đầu tư) về việc chấp thuận quy hoạch Tổng mặt bằng tỷ lệ 1/500 dự án Nhà máy chế biến thủy sản Song Thành, tại Khu Công nghiệp Gia Lách, xã Nghi Xuân, tỉnh Hà Tĩnh, nộp trực tuyến trên Hệ thống thông tin giải quyết thủ tục hành chính Bộ Xây dựng, ngày nộp 28/9/2026, mã số hồ sơ: H27.19-260928-170111 qua Bộ phận tiếp nhận, trả kết quả và các hồ sơ liên quan kèm theo¹.

Căn cứ Luật Xây dựng số 135/2025/QH15 ngày 10/12/2025;

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 Nghị định số 178/2025/NĐ-CP ngày 01/7/2025 của Chính phủ về quy định chi tiết một số điều của Luật quy hoạch đô thị và nông thôn;

Căn cứ các Thông tư của Bộ Xây dựng: Số 01/2021/TT-BXD ngày 19/5/2021 về ban hành QCVN 01:2021/BXD quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Quy hoạch 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

¹ Ngày 29/9/2026, Ban Quản lý Khu kinh tế tỉnh có Văn bản số 2282/KKT-QHXD gửi các sở, ngành, địa phương xin ý kiến góp ý hồ sơ dự án. Các đơn vị đã có văn bản góp ý gửi về Ban, gồm: Sở Công Thương tại Văn bản số 2958/SCT-QLCN ngày 06/10/2026; Sở Nông nghiệp và Môi trường tại Văn bản số 8246/SNNMT-QLĐĐ ngày 06/10/2026; Sở Xây dựng tại Văn bản số 5978/SXD-QHKT₈ ngày 06/10/2026; Trung tâm Xúc tiến đầu tư và Cung ứng dịch vụ Khu kinh tế tỉnh Hà Tĩnh tại Văn bản số 112/XTĐTCTCƯDVKKT-HTDV ngày 02/10/2026; UBND xã Nghi Xuân tại Văn bản số 4321/UBND-KT ngày 02/10/2026. Ngày 07/10/2026, Ban Quản lý Khu kinh tế tỉnh đã có Văn bản số 2385/KKT-QHXD về việc đề nghị Chủ đầu tư tiếp thu, giải trình và hoàn thiện hồ sơ dự theo ý kiến các sở, ngành, địa phương. Ngày 19/10/2026 Chủ đầu tư có Văn bản số 04/Cty về việc tiếp thu, giải trình và đề nghị chấp thuận Quy hoạch gửi Ban Quản lý.

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;

Căn cứ Quyết định số 486/QĐ-UBND ngày 24/02/2023 của UBND tỉnh về Ban hành Quy định chức năng, nhiệm vụ, quyền hạn và cơ cấu tổ chức của Ban Quản lý Khu kinh tế tỉnh Hà Tĩnh;

Căn cứ Quyết định số 62/2025/QĐ-UBND ngày 24/09/2025 của UBND tỉnh Hà Tĩnh quy định một số nội dung về quản lý quy hoạch xây dựng, quản lý kiến trúc, cấp giấy phép xây dựng và quản lý trật tự xây dựng trên địa bàn tỉnh Hà Tĩnh;

Căn cứ Quyết định số 3418/QĐ-UBND ngày 23/12/2023 của UBND tỉnh về việc phê duyệt đồ án điều chỉnh Quy hoạch phân khu xây dựng Khu công nghiệp Gia Lách, tỷ lệ 1/2.000;

Căn cứ Quyết định số 110/QĐ-KKT ngày 28/5/2026 của Ban Quản lý Khu kinh tế tỉnh Hà Tĩnh về việc chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư dự án Nhà máy chế biến thủy sản Song Thành;

Theo đề nghị của phòng Quản lý quy hoạch xây dựng ngày 20/10/2026,

Sau khi nghiên cứu hồ sơ, căn cứ các quy định của pháp luật liên quan và ý kiến của các Sở, ngành, địa phương, giải trình của Chủ đầu tư, Ban Quản lý Khu kinh tế tỉnh Hà Tĩnh chấp thuận Quy hoạch Tổng mặt bằng tỷ lệ 1/500 dự án Nhà máy chế biến thủy sản Song Thành, tại Khu Công nghiệp Gia Lách, xã Nghi Xuân, tỉnh Hà Tĩnh, với các nội dung sau:

I. NỘI DUNG CHẤP THUẬN QUY HOẠCH TỔNG MẶT BẰNG

1. Tên quy hoạch: Quy hoạch Tổng mặt bằng tỷ lệ 1/500 dự án Nhà máy chế biến thủy sản Song Thành.

2. Mã số thông tin quy hoạch: **422641008711**.

3. Chủ đầu tư: Công ty TNHH chế biến thủy sản Song Thành.

4. Đơn vị tư vấn khảo sát, lập quy hoạch: Công ty Cổ phần tư vấn và xây dựng Hà Tĩnh.

5. Vị trí, quy mô và phạm vi ranh giới lập quy hoạch (Bản vẽ QH-01: Sơ đồ vị trí, phạm vi ranh giới khu đất):

a. Vị trí: Lô đất số CN-29, thuộc quy hoạch điều chỉnh phân khu xây dựng Khu công nghiệp Gia Lách tại xã Nghi Xuân, tỉnh Hà Tĩnh.

b. Quy mô: Diện tích quy hoạch 18.534,4m².

c. Phạm vi, ranh giới quy hoạch:

+ Phía Bắc: Giáp đường khu công nghiệp rộng 25,5m;

+ Phía Tây: Giáp lô đất CN-28;

+ Phía Nam: Giáp lô đất CN-34;

+ Phía Đông: Giáp lô đất CN-30, CN-31.

6. Nội dung quy hoạch xây dựng (Bản vẽ QH-02: Tổng mặt bằng, phương án kiến trúc công trình):

a. Diện tích khu đất và chỉ tiêu quy hoạch:

- Diện tích khu đất quy hoạch được giới hạn bởi đường nối các điểm (A, B, C, D), diện tích 18.534,4m².

- Chỉ tiêu sử dụng đất:

+ Mật độ xây dựng: 45,55%;

+ Tầng cao: 1-2 tầng;

+ Hệ số sử dụng: 0,48 lần;

+ Tỷ lệ cây xanh: 20,39%.

b. Cơ cấu sử dụng đất:

- *Bảng tổng hợp cơ cấu sử dụng đất:*

STT	Chức năng sử dụng đất	Diện tích (m ²)	Tầng cao (tầng)	Tỷ lệ (%)
1	Đất xây dựng công trình	8.441,7	1-2	45,55
2	Đất hạ tầng kỹ thuật khác	194,3		1,05
3	Đất sân đường nội bộ	6.119,1		33,01
4	Đất cây xanh, thảm cỏ	3.779,3		20,39
	Tổng	18.534,4		100

- *Bảng tổng hợp diện tích chiếm đất các công trình xây dựng và cây xanh:*

STT	Hạng mục	Diện tích (m ²)	Tầng cao	Diện tích sàn (m ²)
I	Đất xây dựng công trình	8.441,7		8.870,0
1	Cổng chính			
2	Nhà bảo vệ	16,0	1	16,0
3	Nhà văn phòng, hội trường kết hợp nhà ăn	347,0	2	694,0
4	Gara xe ô tô	108,0	1	108,0
5	Gara xe 2 bánh	95,4	1	95,4
6	Nhà nghỉ CBCNV	238,5	1	238,5
7	Văn phòng xưởng, kho vật tư bao bì	198,0	1	198,0
8	Nhà hệ thống máy - HT điện điều khiển và máy phát điện	233,0	1	233,0
9	Văn phòng kho, vệ sinh CC và bảo hộ lao động	81,3	2	162,6

10	Xưởng chế biến	2.700,0	1	2.700,0
11	Kho lạnh - kho đệm	3.240,0	1	3.240,0
12	Nhà sản xuất đá lạnh và tiếp nhận nguyên liệu	156,0	1	156,0
13	Kho tập kết CTR - trạm bơm nước thải	21,0	1	21,0
14	Hệ thống mái che	1.007,5	1	1.007,5
II	Đất hạ tầng kỹ thuật khác	194,3		
15	Bể nước SX, PCCC, nhà trạm bơm	74,3		
16	Khu vực trạm biến áp	16,0		
17	Bể xử lý nước thải và nhà điều khiển	104,0		
III	Đất cây xanh, thảm cỏ	3.779,3		
18	Cây xanh, thảm cỏ	3.779,3		
IV	Đất sân đường nội bộ	6.119,1		
19	Sân nội bộ	1.745,0		
20	Vịnh tránh xe và bãi đậu xe PCCC	120,0		
21	Đường giao thông nội bộ	4.254,1		
	Tổng cộng	18.534,4		

(Có kèm theo Bản vẽ Quy hoạch Tổng mặt bằng tỷ lệ 1/500 dự án Nhà máy chế biến thủy sản Song Thành, tại Khu Công nghiệp Gia Lách, xã Nghi Xuân, tỉnh Hà Tĩnh đã được Ban Quản lý Khu kinh tế tỉnh Hà Tĩnh ký chấp thuận)

7. Quy hoạch Hệ thống hạ tầng kỹ thuật (Bản vẽ QH-03: Hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật):

a. Quy hoạch giao thông:

- Đường nội bộ nhà máy: Thiết kế lòng đường rộng 5,5m, 12m và bố trí 03 điểm tránh xe PCCC đảm bảo công tác PCCC cho toàn khu quy hoạch

- Hệ thống các mốc đường thiết kế cắm theo tim tuyến của các trục đường tại các ngã giao nhau trong bản đồ quy hoạch giao thông và cắm mốc đường đo tỷ lệ 1/500. Toạ độ X và Y của các mốc thiết kế được tính toán trên lưới toạ độ của bản đồ đo đạc tỷ lệ 1/500 theo hệ toạ độ Quốc gia.

b. San nền: Cao độ san nền tuân thủ theo Khu công nghiệp Gia Lách, độ dốc theo hướng Nam về phía Bắc của khu đất.

c. Cấp nước:

- Nước cấp sinh hoạt cho khu vực lấy từ nguồn cấp nước Khu công nghiệp đã được quy hoạch dọc theo tuyến đường nội bộ KCN nằm ở phía Tây Bắc của dự án. Chủ đầu tư phối hợp với Công ty Cổ phần cấp nước Hà Tĩnh - Chi nhánh

Hồng Lĩnh để thực hiện đấu nối vào đường ống D250 chạy dọc theo tuyến đường Quốc lộ 8B nằm phía trước dự án. Nước cấp tưới cây, rửa đường và dùng trong quá trình sản xuất lấy từ hồ nước điều hòa của dự án. Đường ống cấp nước sinh hoạt, tưới cây và rửa đường dùng ống HDPE DN50.

- Nước cấp cho hệ thống phòng cháy chữa cháy (PCCC) bơm từ bể chứa nước PCCC và sinh hoạt (số 15).

d. Cấp điện:

- Nguồn điện: Lấy từ đường dây 35KV (ĐZ 379E18.11) chạy phía Tây Bắc dọc theo ranh giới dự án, đấu nối với trạm biến áp của dự án (số 16).

- Phương án cấp điện: Xây dựng trạm biến áp 350kVA phía Tây Bắc khu đất để cấp điện cho khu điều hành, khu vực nhà xưởng và hệ thống cấp điện chiếu sáng của dự án.

e. Thoát nước:

- Nước mặt thu gom bằng hệ thống ống cống BTLT D300 xây dựng dọc tuyến đường nội bộ của lô đất và đấu nối vào hệ thống thu gom nước mặt của Khu công nghiệp.

- Thoát nước thải: Nước thải từ các khu vực phát sinh được thu gom xử lý tại khu xử lý nước thải (số 17) trước khi thoát ra hệ thống thoát nước thải của Khu công nghiệp.

g. Thu gom, xử lý rác thải:

- Rác thải sinh hoạt tập kết tại các vị trí thùng rác có nắp đậy, theo định kỳ được đơn vị thu gom xử lý.

- Rác thải nguy hại lưu giữ tại khu vực (số 13), khi đủ số lượng và phân loại, rác sẽ được thu gom, xử lý.

h. Hệ thống phòng cháy chữa cháy: Nước phục vụ phòng cháy chữa cháy bơm từ hồ nước (số 15) 74,3m³.

II. ĐỀ NGHỊ

Sau khi hồ sơ Quy hoạch Tổng mặt bằng tỷ lệ 1/500 dự án được chấp thuận, Công ty TNHH chế biến thủy sản Song Thành (Chủ đầu tư) có trách nhiệm:

- Tổ chức công bố, công khai quy hoạch theo đúng quy định; hoàn thành các hồ sơ, thủ tục, triển khai các công việc tiếp theo đúng quy định hiện hành.

- Trong quá trình lập hồ sơ thiết kế xây dựng cho dự án, đề nghị Chủ đầu tư thực hiện đúng hồ sơ Quy hoạch được chấp thuận và làm việc với các đơn vị liên quan để thống nhất thỏa thuận đấu nối (nếu có) của dự án², bảo đảm phù hợp với hệ thống hạ tầng kỹ thuật Khu Công nghiệp Gia Lách.

- Thực hiện các thủ tục theo quy định đối với các công trình hiện trạng trên

² Đấu nối giao thông; đấu nối tuyến đường ống cấp nước; thỏa thuận điểm đấu nối cấp điện; đấu nối vào Hệ thống thu gom xử lý nước thải tập trung Khu công nghiệp.

khu đất (nếu có) bảo đảm phù hợp với Quy hoạch được chấp thuận và các quy định pháp luật có liên quan; đồng thời, tuân thủ đầy đủ quy định của pháp luật về quy hoạch, xây dựng, đất đai, phòng cháy chữa cháy và bảo vệ môi trường trước khi triển khai xây dựng các hạng mục công trình của dự án.

Trên đây là Văn bản chấp thuận Quy hoạch Tổng mặt bằng tỷ lệ 1/500 dự án Nhà máy chế biến thủy sản Song Thành tại Khu công nghiệp Gia Lách, xã Nghi Xuân. Đề nghị Công ty TNHH chế biến thủy sản Song Thành nghiên cứu triển khai thực hiện, đảm bảo theo các quy định hiện hành./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Trưởng ban;
- Các Phó Trưởng ban;
- Các phòng: QLĐT, TNMT;
- Trung tâm XTĐT;
- Chánh, Phó Văn phòng;
- UBND xã Nghi Xuân;
- Lưu: VT, QHXD.

