

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: 2435 /KKT-QHXD

Hà Tĩnh, ngày 12 tháng 10 năm 2026

V/v chấp thuận điều chỉnh Quy hoạch  
Tổng mặt bằng dự án Gia công cơ khí  
và cho thuê nhà xưởng Đức Anh.

Kính gửi: Công ty TNHH Dịch vụ xây dựng và thương mại Đức Anh.

Ban Quản lý Khu kinh tế tỉnh Hà Tĩnh nhận được hồ sơ kèm theo Tờ trình số 16/T.Tr-ĐA ngày 21/9/2026 của Công ty TNHH Dịch vụ xây dựng và thương mại Đức Anh về việc thẩm định và phê duyệt quy hoạch tổng mặt bằng dự án Gia công cơ khí và cho thuê nhà xưởng Đức Anh, tỷ lệ 1/500 tại Khu CN Vũng Áng I, phường Vũng Áng, tỉnh Hà Tĩnh (Giấy tiếp nhận hồ sơ và hẹn trả kết quả, mã số hồ sơ: H27.19-260922-170432 của Bộ phận tiếp nhận, trả kết quả và các hồ sơ liên quan).

Căn cứ Luật Xây dựng năm 2025;

Căn cứ Luật quy hoạch đô thị và nông thôn ngày 26/11/2024; Luật số 144/2025/QH15 ngày 11/12/2025 sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật quy hoạch đô thị và nông thôn ngày 26/11/2024;

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 ngày 22/01/2026 của Chính phủ 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; Nghị định số 35/2022/NĐ-CP ngày 28/5/2022 của Chính phủ Quy định về quản lý Khu công nghiệp và Khu kinh tế;

Căn cứ Thông tư số 16/2025/TT-BXD ngày 30/6/2025 của Bộ Xây dựng Quy định chi tiết một số điều của Luật quy hoạch đô thị và nông thôn; Thông tư số 43/2025/TT-BXD ngày 09/12/2025 của Bộ Xây dựng về sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 16/2025/TT-BXD ngày 30/6/2025 của Bộ Xây dựng Quy định chi tiết một số điều của Luật quy hoạch đô thị và nông thôn;

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

Căn cứ Quyết định số 1487/QĐ-TTg ngày 05/8/2026 của Thủ tướng Chính phủ về việc phê duyệt Điều chỉnh Quy hoạch chung Khu kinh tế Vũng Áng, tỉnh Hà Tĩnh đến năm 2050;

Căn cứ Quyết định số 486/QĐ-UBND ngày 24/02/2026 của UBND tỉnh 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 3361/QĐ-UBND ngày 11/10/2019 của UBND tỉnh về việc phê duyệt Đồ án quy hoạch phân khu xây dựng Khu công nghiệp đa ngành - Khu kinh tế Vũng Áng, tỉnh Hà Tĩnh, Tỷ lệ 1/2000; Quyết định số 409/QĐ-UBND ngày 05/02/2026 của UBND tỉnh về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ đồ án Quy hoạch phân khu xây

*dựng Khu công nghiệp đa ngành - Khu kinh tế Vũng Áng, tỉnh Hà Tĩnh, tỷ lệ 1/2.000;*

*Căn cứ Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư số 1646327063 do Ban quản lý Khu kinh tế tỉnh Hà Tĩnh cấp lần đầu ngày 22/4/2024, chứng nhận thay đổi lần thứ 01 ngày 20/8/2026 dự án Gia công cơ khí và cho thuê nhà xưởng Đức Anh;*

*Căn cứ ý kiến của các đơn vị: Sở Công thương tại Văn bản số 2914/SCT-QLCN ngày 02/10/2026, Sở Nông nghiệp và Môi trường tại Văn bản số 8132/SNNMT-QLĐĐ ngày 02/10/2026 (gửi kèm theo Văn bản số 7320/SNNMT-MT ngày 08/9/2026), Phòng Cảnh sát PCCC và CNCH-Công an tỉnh Hà Tĩnh tại Văn bản số 78/PCCC ngày 28/9/2026 và Trung tâm xúc tiến đầu tư và cung ứng dịch vụ Khu kinh tế tỉnh tại Văn bản số 110/XTĐT-CUDVKKT-HTDV ngày 28/9/2026, ý kiến phòng chuyên môn của Ban;*

*Căn cứ Văn bản số 15/GT-ĐA ngày 08/10/2026 của Công ty TNHH Dịch vụ xây dựng và thương mại Đức Anh về việc giải trình các nội dung góp ý quy hoạch tổng mặt bằng, tỷ lệ 1/500 Dự án gia công cơ khí và cho thuê nhà xưởng Đức Anh;*

Sau khi nghiên cứu hồ sơ, căn cứ các quy định của pháp luật liên quan, Ban quản lý Khu kinh tế tỉnh Hà Tĩnh có ý kiến như sau:

**I. Chấp thuận điều chỉnh Quy hoạch tổng mặt bằng dự án Gia công cơ khí và cho thuê nhà xưởng Đức Anh, tỷ lệ 1/500, với các nội dung chính như sau:**

1. Tên quy hoạch: Điều chỉnh Quy hoạch tổng mặt bằng dự án Gia công cơ khí và cho thuê nhà xưởng Đức Anh, tỷ lệ 1/500;

2. Mã thông tin quy hoạch: **422641293059;**

3. Cơ quan tổ chức lập quy hoạch: Công ty TNHH Dịch vụ xây dựng và thương mại Đức Anh;

4. Nhà thầu khảo sát, lập quy hoạch: Công ty TNHH Sáng Lập;

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

- Vị trí: Khu Công nghiệp Vũng Áng I, Phường Vũng Áng, tỉnh Hà Tĩnh.

- Quy mô: Diện tích quy hoạch 9.460 m<sup>2</sup>.

- Phạm vi, ranh giới quy hoạch: Được giới hạn bởi đường nối các điểm A, B, C, D.

+ Phía Bắc giáp: Đường quy hoạch rộng 60 m (đường Hà Huy tập);

+ Phía Nam giáp: Khu đất dự án Nhà máy sản xuất đá Thạch Anh nhân tạo của Công ty TNHH Sản xuất đá Thạch Anh Vũng Áng;

+ Phía Đông giáp: Trạm xử lý nước thải tập trung Khu công nghiệp Vũng Áng I;

+ Phía Tây giáp: Khu đất dự án Nhà máy sản xuất đá Thạch Anh nhân tạo của Công ty TNHH Sản xuất đá Thạch Anh Vũng Áng.

6. Tính chất, mục tiêu quy hoạch:

a. Tính chất: Quy hoạch tổng mặt bằng, tỷ lệ 1/500 phục vụ triển khai Dự án gia công cơ khí và cho thuê nhà xưởng Đức Anh.

b. Mục tiêu: Cụ thể hóa mục tiêu, quy mô dự án được Ban quản lý Khu kinh tế tỉnh Hà Tĩnh cấp Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư số 1646327063 chứng nhận thay đổi lần thứ 01 ngày 20/8/2026; làm cơ sở lập dự án đầu tư xây dựng, quản lý xây dựng theo quy hoạch được duyệt.

7. Cơ cấu sử dụng đất (*Bản vẽ QH-02: Tổng mặt bằng phương án kiến trúc công trình*):

a. Bảng tổng hợp cơ cấu sử dụng đất:

| STT | Chức năng sử dụng đất   | Diện tích (m <sup>2</sup> ) | Tầng cao (tầng) | Tỷ lệ (%)     |
|-----|-------------------------|-----------------------------|-----------------|---------------|
| I   | Đất xây dựng công trình | 4.941,0                     | 1               | 52,23         |
| II  | Đất hạ tầng kỹ thuật    | 2.533,0                     |                 | 26,78         |
| III | Đất cây xanh            | 1.986,0                     |                 | 20,99         |
|     | <b>Tổng</b>             | <b>9.460,0</b>              |                 | <b>100,00</b> |

b. Bảng tổng hợp chi tiết diện tích chiếm đất các hạng mục công trình xây dựng, hạ tầng kỹ thuật và cây xanh:

| Ký hiệu   | Tên hạng mục công trình                                     | Diện tích chiếm đất (m <sup>2</sup> ) | Tỷ lệ chiếm đất (%) | Tầng cao | Diện tích sàn (m <sup>2</sup> ) | Ghi chú |
|-----------|-------------------------------------------------------------|---------------------------------------|---------------------|----------|---------------------------------|---------|
| <b>I</b>  | <b>Đất xây dựng công trình</b>                              | <b>4.941,0</b>                        | <b>52,23</b>        |          | <b>4.941,0</b>                  |         |
|           | Cổng ra vào                                                 |                                       |                     |          |                                 |         |
| 1         | Nhà trực bảo vệ                                             | 25,0                                  | 0,26                | 1,0      | 25,0                            |         |
| 2         | Nhà xưởng gia công cơ khí                                   | 1.680,0                               | 17,76               | 1,0      | 1.680,0                         |         |
| 3         | Nhà xưởng cho thuê kết hợp nhà điều hành                    | 3.024,0                               | 31,97               | 1,0      | 3.024,0                         |         |
| 4         | Nhà để xe                                                   | 200,0                                 | 2,11                | 1,0      | 200,0                           |         |
| 5         | Nhà chứa rác                                                | 12,0                                  | 0,13                | 1,0      | 12,0                            |         |
| <b>II</b> | <b>Đất hạ tầng kỹ thuật</b>                                 | <b>2.533,0</b>                        | <b>26,78</b>        |          |                                 |         |
| 6         | Bể nước ngầm PCCC (300 m <sup>3</sup> ) và trạm bơm trên bể | 60,0                                  | 0,63                |          |                                 |         |
| 7         | Trạm biến áp                                                | 10,0                                  | 0,11                |          |                                 |         |
| 8         | Trạm xử lý nước thải                                        | 50,0                                  | 0,53                |          |                                 |         |
| 9         | Bãi đỗ xe, sân đường nội bộ                                 | 2.413,0                               | 25,51               |          |                                 |         |

| Ký hiệu | Tên hạng mục công trình | Diện tích chiếm đất (m <sup>2</sup> ) | Tỷ lệ chiếm đất (%) | Tầng cao | Diện tích sàn (m <sup>2</sup> ) | Ghi chú |
|---------|-------------------------|---------------------------------------|---------------------|----------|---------------------------------|---------|
| III     | Đất cây xanh            | 1.986,0                               | 20,99               |          |                                 |         |
| 10      | Cây xanh thâm cỏ        | 1.986,0                               | 20,99               |          |                                 |         |
|         | <b>Tổng</b>             | <b>9.460,0</b>                        | <b>100,0</b>        |          |                                 |         |

c. Chỉ tiêu quy hoạch:

- Diện tích xây dựng: 4.941,0 m<sup>2</sup>.
- Mật độ xây dựng: 52,23 %
- Tỷ lệ cây xanh: 20,99 %.
- Hệ số sử dụng: 0,52 lần.
- Tầng cao: 01 tầng.

8. Quy hoạch Hệ thống hạ tầng kỹ thuật (*Bản vẽ QH-03: Hệ thống hạ tầng kỹ thuật*):

a. San nền: Hiện trạng toàn bộ diện tích khu đất lập quy hoạch đã được san nền, đảm bảo phù hợp với cao độ khống chế xây dựng theo quy hoạch phân khu xây dựng Khu công nghiệp đa ngành - Khu kinh tế Vũng Áng, tỉnh Hà Tĩnh được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt.

b. Giao thông:

- Dự án tổ chức 01 lối tiếp cận kết nối với hệ thống đường giao thông tại Khu công nghiệp đa ngành (đường Hà Huy Tập) đảm bảo phù hợp quy hoạch chung Khu kinh tế Vũng Áng, tỉnh Hà Tĩnh được phê duyệt.

- Hệ thống giao thông trong dự án đáp ứng nhu cầu vận tải hàng hoá và đảm bảo khả năng liên hệ nhanh chóng, an toàn trong nhà máy; tuân thủ tiêu chuẩn về PCCC.

- Chỉ tiêu kỹ thuật hệ thống giao thông:

- + Bề rộng một làn xe tính toán: 3,5m đến 4,5m.
- + Độ dốc ngang mặt đường: Để đảm bảo cho việc thoát nước được nhanh chóng, độ dốc ngang mặt đường thiết kế 2%, độ dốc ngang vỉa hè 1,5%;
- + Độ dốc dọc đường thiết kế  $0,3\% \leq i \leq 2\%$ . Có thể thiết kế  $i=0$  nhưng phải áp dụng biện pháp kỹ thuật đảm bảo thoát nước mặt đường;

c. Cấp nước:

- Nguồn nước: Nước cấp cho dự án cấp từ nguồn cấp nước khu công nghiệp dẫn vào bể chứa nước ngầm, từ đó bơm lên hệ thống kết nước đặt trên mái nhà và tự chảy đến các hạng mục theo nhu cầu.

- *Mạng lưới cấp nước*: Mạng lưới cấp nước phân phối thiết kế mạng rẽ nhánh và mạng mạch vòng kết hợp. Đường ống cấp nước phân phối lấy nước từ

mạng lưới cấp nước cấp 1 (trong đó: cấp nước sinh hoạt và sản xuất D100; cấp nước cứu hỏa D110 kết nối các trụ nước cứu hỏa ngoài trời và các thiết bị PCCC khác theo quy định).

d. Thoát nước mưa: Hệ thống thoát nước mưa: Thoát riêng với nước bẩn, hoạt động theo chế độ tự chảy theo hướng dốc cao độ san nền. Cống thoát đường kính D320, đầu nối với hệ thống thoát nước mưa D=1750 của KCN Vũng Áng I. Hệ thống thoát nước mưa được thu gom bởi 09 hố ga kích thước 1mx1m (hiện trạng cơ bản đã được xây dựng hoàn chỉnh).

e. Thoát nước thải:

- Khu vực quy hoạch sử dụng hệ thống thoát nước thải riêng.

+ Tất cả nguồn phát sinh nước thải sinh hoạt đều phải có bể tự hoại ba ngăn hợp quy cách. Nước thải sau khi được xử lý sơ bộ qua bể tự hoại sẽ thu vào hệ thống cống thoát nước thải sau đó thoát về bể xử lý nước thải của Dự án. Hệ thống đường ống thoát nước thải sinh hoạt có đường kính D300.

+ Hệ thống thoát nước thải sản xuất bố trí quanh các nhà xưởng sản xuất, và đầu nối vào bể xử lý nước thải của Dự án. Hệ thống đường ống thoát nước thải sản xuất có đường kính D320.

- *Phương án xử lý*: Nước thải dẫn về Bể chứa nước tiền xử lý đặt tại khu vực phía Bắc của Dự án, sau đó được dẫn vào công trình xử lý nước thải nội bộ của dự án. Phương án xử lý nước thải thực hiện theo hồ sơ môi trường của dự án được cấp có thẩm quyền phê duyệt. Nước thải sau khi được xử lý phải đáp ứng yêu cầu theo quy định và đạt cột B QCVN 40:2011/BTNMT, Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về nước thải công nghiệp, trước khi đầu nối vào hệ thống thu gom, xử lý nước thải tập trung của Khu công nghiệp.

g. Thu gom, xử lý rác thải:

- Chất thải rắn sinh hoạt: Phân loại tại nguồn thành các loại chất thải có thể tái chế được như: giấy, bì carton, bao bì nylon, chai nhựa...để bán phế liệu. Đối với các loại thức ăn thừa từ nhà ăn được công nhân tận dụng để làm thức ăn chăn nuôi. Đối với các loại chất thải sinh hoạt không tận dụng được sẽ thu gom bằng các thùng chứa rác có nắp đậy và ký hợp đồng với đơn vị có đầy đủ chức năng thu gom và xử lý.

- Chất thải rắn công nghiệp thông thường: các loại chất thải phát sinh trong quy trình sản xuất như vật liệu dư thừa, không đạt tiêu chuẩn sẽ được thu gom và tái chế.

- Chất thải rắn nguy hại: các loại chất thải rắn nguy hại như giẻ lau dính dầu, giẻ lau dính hóa chất, thùng phuy, can nhựa chứa dầu, chứa hóa chất, bóng đèn huỳnh quang, mực, pin thải....được thu gom và lưu chứa trong kho chứa chất thải nguy hại theo đúng quy định. Ký hợp đồng, định kỳ giao cho đơn vị có đầy đủ chức năng thu gom và xử lý.

f. Cấp điện:

- *Nguồn điện*: Nguồn điện cung cấp cho toàn nhà máy là tuyến trung thế 35KV nằm ngoài ranh giới khu thiết kế dẫn từ đường liên xã vào, từ tuyến trung

thể này dẫn vào khu quy hoạch cấp điện đến từng dự án, với khối lượng đường dây 35KV khoảng 20m.

- Dự án dự kiến xây dựng 01 trạm biến áp 3.200KVA 35/0,4KV;

- Lưới hạ thế sinh hoạt, sản xuất: Đường dây sinh hoạt, sản xuất xây dựng mới tuyến cáp ngầm 0,4kV cấp điện theo hành lang trục đường chính đi vào khu quy hoạch, cáp hạ thế xây mới sử dụng cáp ngầm Cu/XLPE/PVC/DASTA/PVC luồn ống nhựa chịu lực đi trong mương cáp ngầm.

- Lưới chiếu sáng: Đường dây chiếu sáng bố trí dùng cáp cu/xlpe/pvc cấp điện cho các cột đèn chiếu sáng. Đèn chiếu sáng sử dụng đèn Led tiết kiệm điện đảm bảo độ sáng cho tuyến giao thông.

## II. Tổ chức thực hiện:

Sau khi điều chỉnh Quy hoạch tổng mặt bằng dự án Gia công cơ khí và cho thuê nhà xưởng Đức Anh, tỷ lệ 1/500 được chấp thuận, Nhà đầu tư có trách nhiệm:

- Tổ chức công bố, công khai quy hoạch theo quy định; đồng thời hoàn thiện đầy đủ các hồ sơ, thủ tục có liên quan để triển khai thực hiện dự án theo quy định của pháp luật hiện hành.

- Tổ chức lập, thẩm định và triển khai các bước thiết kế xây dựng các hạng mục công trình kiến trúc và hạ tầng kỹ thuật của dự án, bảo đảm phù hợp với điều chỉnh Quy hoạch tổng mặt bằng dự án, tỷ lệ 1/500 đã được chấp thuận; thực hiện thỏa thuận đầu nối hạ tầng kỹ thuật (*cấp điện, cấp nước, thoát nước, giao thông,...*) với các đơn vị quản lý, bảo đảm đồng bộ, phù hợp với hệ thống hạ tầng kỹ thuật khu vực.

- Chỉ đạo đơn vị tư vấn trong các bước thiết kế tiếp theo tuân thủ đầy đủ các quy chuẩn, tiêu chuẩn kỹ thuật về quy hoạch xây dựng, phòng cháy chữa cháy, bảo vệ môi trường và các quy định pháp luật có liên quan.

- Chịu trách nhiệm toàn diện về tính chính xác của hồ sơ, số liệu và việc triển khai dự án theo đúng nội dung quy hoạch được chấp thuận.

Trên đây là nội dung chấp thuận điều chỉnh Quy hoạch tổng mặt bằng dự án Gia công cơ khí và cho thuê nhà xưởng Đức Anh, tỷ lệ 1/500. Đề nghị Công ty TNHH Dịch vụ xây dựng và thương mại Đức Anh tổ chức triển khai thực hiện theo đúng nội dung quy hoạch được chấp thuận và quy định của pháp luật có liên quan.

### Nơi nhận:

- Như trên;
- Trưởng ban;
- Các Phó Trưởng ban;
- Các phòng: QLĐT, TNMT;
- Chánh Văn phòng;
- Lưu VT, QHXD

**KT. TRƯỞNG BAN**  
**PHÓ TRƯỞNG BAN**



**Phạm Văn Tình**