

Số: /QĐ-UBND

Hà Tĩnh, ngày tháng năm 2025

QUYẾT ĐỊNH

**Về việc phê duyệt đồ án Quy hoạch phân khu xây dựng Khu công nghiệp
phía Tây thành phố Hà Tĩnh (nay thuộc xã Toàn Lưu), tỷ lệ 1/2.000**

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19 tháng 6 năm 2025;

*Căn cứ Luật Xây dựng ngày 18 tháng 6 năm 2014; Luật sửa đổi, bổ sung
một số điều của Luật Xây dựng ngày 17 tháng 6 năm 2020;*

*Căn cứ Luật Quy hoạch ngày 24 tháng 11 năm 2017; Luật sửa đổi, bổ sung
một số điều của 37 luật có liên quan đến quy hoạch ngày 20 tháng 11 năm 2018;*

Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn ngày 24 tháng 11 năm 2024;

*Căn cứ Nghị quyết số 1665/NQ-UBTVQH15 ngày 16 tháng 6 năm 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 các Nghị định của Chính phủ: số 44/2015/NĐ-CP ngày 06 tháng
5 năm 2015 quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng; số
72/2019/NĐ-CP ngày 30 tháng 8 năm 2019 sửa đổi, bổ sung một số điều của
Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07 tháng 4 năm 2010 và Nghị định số
44/2015/NĐ-CP ngày 06 tháng 5 năm 2015; số 35/2023/NĐ-CP ngày 20 tháng
6 năm 2023 sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định thuộc lĩnh vực quản
lý nhà nước của Bộ Xây dựng; số 35/2022/NĐ-CP ngày 28 tháng 5 năm 2022
quy định về quản lý khu công nghiệp và khu kinh tế;*

*Căn cứ Quyết định số 1363/QĐ-TTg ngày 08 tháng 11 năm 2022 của Thủ
tướng Chính phủ về việc phê duyệt Quy hoạch tỉnh Hà Tĩnh thời kỳ 2021-2030,
tầm nhìn đến năm 2050;*

*Căn cứ các Thông tư của Bộ trưởng Bộ Xây dựng: số 01/2021/TT-BXD
ngày 19 tháng 5 năm 2021 ban hành QCVN 01:2021/BXD quy chuẩn kỹ thuật
quốc gia về quy hoạch xây dựng; số 04/2022/TT-BXD ngày 24 tháng 10 năm
2022 quy định về hồ sơ nhiệm vụ và hồ sơ đồ án quy hoạch xây dựng vùng liên
huyện, quy hoạch xây dựng vùng huyện, quy hoạch đô thị, quy hoạch xây dựng
khu chức năng và quy hoạch nông thôn;*

*Căn cứ Quyết định số 22/2024/QĐ-UBND ngày 08 tháng 10 năm 2024
của UBND tỉnh ban hành 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;*

Thực hiện Thông báo số 1193-TB/TU ngày 17 tháng 12 năm 2024 của Thường trực Tỉnh ủy; Văn bản số 8057/UBND-KT₁ ngày 30 tháng 12 năm 2024 của UBND tỉnh về chủ trương lập Quy hoạch phân khu xây dựng Khu công nghiệp phía Tây thành phố Hà Tĩnh;

Căn cứ Nghị quyết số 242/NQ-HĐND ngày 18 tháng 4 năm 2025 của HĐND tỉnh; Quyết định số 921/QĐ-UBND ngày 29 tháng 4 năm 2025 của UBND tỉnh về việc phê duyệt nhiệm vụ, dự toán khảo sát địa hình, lập đồ án Quy hoạch phân khu xây dựng Khu công nghiệp phía Tây thành phố Hà Tĩnh, tỷ lệ 1/2.000;

Căn cứ Nghị quyết số 264/NQ-HĐND ngày 24 tháng 7 năm 2025 của HĐND tỉnh về đồ án Quy hoạch phân khu xây dựng Khu công nghiệp phía Tây thành phố Hà Tĩnh (cũ), tỷ lệ 1/2.000;

Theo đề nghị của Sở Xây dựng tại Báo cáo thẩm định số 188/SXD-QHKT ngày 09 tháng 7 năm 2025 (kèm theo đề xuất của Ban Quản lý Khu kinh tế tỉnh tại Tờ trình số 120/TTr-KKT ngày 24 tháng 6 năm 2025, Văn bản số 1246/KKT-QLQH ngày 09 tháng 7 năm 2025; sau khi tổng hợp ý kiến của các sở, ngành, địa phương liên quan) và Văn bản số 4186/SXD-QHKT₈ ngày 18 tháng 8 năm 2025 về việc rà soát, hoàn thiện hồ sơ đồ án Quy hoạch phân khu xây dựng các khu công nghiệp.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt đồ án Quy hoạch phân khu xây dựng, với các nội dung sau:

1. Tên đồ án: Quy hoạch phân khu xây dựng Khu công nghiệp phía Tây thành phố Hà Tĩnh (nay thuộc xã Toàn Lưu), tỷ lệ 1/2.000.

2. Cơ quan tổ chức lập quy hoạch: Ban Quản lý Khu kinh tế tỉnh.

3. Đơn vị tư vấn: Liên danh Công ty Cổ phần tư vấn đầu tư xây dựng ACI Miền Trung - Công ty Cổ phần tư vấn Việt DELTA.

4. Thành phần bản vẽ:

TT	Bản vẽ	Tỷ lệ
1	Sơ đồ vị trí và giới hạn khu đất	
2	Bản đồ hiện trạng sử dụng đất và kiến trúc, cảnh quan	1/2.000
3	Bản đồ hiện trạng hạ tầng kỹ thuật và vệ sinh môi trường	1/2.000
4	Bản đồ quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất	1/2.000
5	Sơ đồ tổ chức không gian, kiến trúc, cảnh quan	1/2.000
6	Bản vẽ định hướng, quy định việc kiểm soát kiến trúc, cảnh quan	1/2.000
7	Bản đồ quy hoạch giao thông và chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng	1/2.000
8	Bản đồ quy hoạch chuẩn bị kỹ thuật san nền	1/2.000
9	Bản đồ quy hoạch thoát nước mưa	1/2.000

TT	Bản vẽ	Tỷ lệ
10	Bản đồ quy hoạch hệ thống cấp nước	1/2.000
11	Bản đồ quy hoạch thoát nước thải và vệ sinh môi trường	1/2.000
12	Bản đồ quy hoạch hệ thống cấp điện và chiếu sáng	1/2.000
13	Bản đồ quy hoạch hạ tầng kỹ thuật viễn thông thụ động	1/2.000
14	Bản đồ tổng hợp đường dây, đường ống kỹ thuật	1/2.000

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

5.1. Vị trí: xã Toàn Lưu, tỉnh Hà Tĩnh.

5.2. Quy mô lập quy hoạch: 198,66ha.

5.3. Ranh giới như sau:

- Phía Tây Bắc giáp đất sản xuất nông nghiệp;
- Phía Bắc giáp đường tỉnh ĐT 550;
- Phía Tây Nam giáp đất khu dân cư hiện hữu;
- Phía Đông Nam giáp đất sản xuất nông nghiệp và Dự án Phúc Lạc Viên
- Đai hóa thân hoàn vũ.

6. Mục tiêu:

a) Cụ thể hóa phương án phát triển các khu công nghiệp tỉnh Hà Tĩnh đến năm 2030 theo danh mục tại Phụ lục XI ban hành kèm theo Quyết định số 1363/QĐ-TTg ngày 08 tháng 11 năm 2022 của Thủ tướng Chính phủ phê duyệt Quy hoạch tỉnh Hà Tĩnh thời kỳ 2021 - 2030, tầm nhìn đến năm 2050.

b) Nâng cao hiệu quả đầu tư, khai thác tối đa việc sử dụng các quỹ đất phát triển công nghiệp, đảm bảo vấn đề môi trường.

c) Góp phần xây dựng xã Toàn Lưu trở thành một điểm nhấn về kinh tế, hạ tầng đồng bộ và phát triển của khu vực phía Tây thành phố Hà Tĩnh (cũ).

d) Làm cơ sở pháp lý cho việc lập các dự án đầu tư xây dựng và quản lý xây dựng theo quy hoạch.

7. Tính chất: là khu công nghiệp tập trung tổng hợp, đa ngành phát triển công nghiệp kết hợp dịch vụ hỗn hợp.

8. Quy hoạch sử dụng đất:

STT	Loại đất	Diện tích (m ²)	Mật độ XD tối đa (%)	Tầng cao tối đa (tầng)	Hệ số SDD tối đa (lần)	Tỷ lệ (%)
	Tổng	1.986.630				100,0
1	Đất dịch vụ	51.078	50	8	4,0	2,6
2	Đất sản xuất công nghiệp	1.334.386	70	5	3,5	67,2
3	Đất cây xanh	207.170				10,4
3.1	Đất cây xanh cảnh quan	121.402	5	1	0,05	6,1

STT	Loại đất	Diện tích (m ²)	Mật độ XD tối đa (%)	Tầng cao tối đa (tầng)	Hệ số SDD tối đa (lần)	Tỷ lệ (%)
3.2	Đất cây xanh cách ly	85.768	-	-	-	4,3
4	Mặt nước	118.666	-	-	-	6,0
5	Đất hạ tầng kỹ thuật	36.944	60	3	1,8	1,9
6	Đất giao thông	238.386				12,0
6.1	Bãi đỗ xe	19.508	-	-	-	1,0
6.2	Đất giao thông nội khu	207.825	-	-	-	10,5
6.3	Đất giao thông liên xã	11.053	-	-	-	0,6

9. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật:

9.1. San nền:

- Cao độ nền tim đường thiết kế trong khu quy hoạch $H = +5,2\text{m}$.
- Cao độ nền trong từng lô đất công nghiệp thiết kế $H_{xd} \geq +5,2 \text{ m}$.

9.2. Hệ thống giao thông:

STT	TÊN ĐƯỜNG	MẶT CẮT	LỘ GIỚI (M)	BỀ RỘNG		
				MẶT ĐƯỜNG (M)	HÈ ĐƯỜNG (M)	DẢI PHÂN CÁCH (M)
1	ĐƯỜNG CHÍNH KCN (ĐƯỜNG KHU VỰC)	1-1	43,00	2 x 10,5	2 x 8,00	6,0
2		2-2	37,00	2 x 10,5	2 x 8,00	0,0
4	ĐƯỜNG NHÁNH KCN (ĐƯỜNG PHÂN KHU VỰC)	3-3	27,00	2 x 7,50	2 x 6,00	0,0
5		4-4	24,00	2 x 7,50	3,00 + 6,00	0,0
6		5-5	13,50	2 x 3,75	2 x 3,00	0,0
7	ĐƯỜNG HOÀN TRẢ DÂN SINH	6-6	18,00	2 x 6,0	2 x 3,00	0,0

9.3. Cấp nước:

- Nguồn cấp nước: dự kiến nguồn cấp nước chính được lấy từ nguồn nước trên kênh N1 từ hồ Kẻ Gỗ. Ngoài ra, dự kiến lấy bổ sung nguồn nước từ hồ Bộc Nguyên về làm nguồn nước thô cho nhà máy nước của khu công nghiệp.

- Lựa chọn mạng lưới cấp nước:

+ Mạng lưới thiết kế theo kiểu mạng vòng kết hợp mạng cụt để đảm bảo cấp nước an toàn và liên tục. Tuyến ống cấp nước phân phối có đường kính khoảng từ DN160 - DN400mm.

+ Bố trí đặt van khoá không chế, van xả khí, van xả cặn trên mạng lưới cấp nước.

+ Mạng lưới cấp nước cứu hỏa kết hợp với cấp nước sinh hoạt, đảm bảo cấp nước cho thời điểm dùng nước lớn nhất và thời điểm dùng nước lớn nhất khi có cháy.

+ Các họng cứu hỏa được bố trí trên các tuyến ống có đường kính từ 100mm trở lên.

+ Khoảng cách giữa các trụ cứu hỏa không lớn hơn 150m.

+ Vật liệu ống sử dụng là HDPE hoặc các vật liệu tương đương khác.

9.4. Thoát nước mưa:

Hệ thống thoát nước mưa bên trong khu công nghiệp được phân chia thành 02 lưu vực chính, cụ thể:

- Lưu vực 1: nước mặt từ các lô đất nhà máy, cây xanh, đường giao thông được thu gom thoát ra kênh K1 (khe Làng Bàu), thoát ra sông Cày.

- Lưu vực 2: nước mặt từ các lô đất nhà máy, cây xanh, đường giao thông được thu gom thoát ra kênh K2, thoát ra sông Cày.

Hướng thoát nước đổ về kênh tiêu phía Đông, dẫn qua cầu Trại Trâu trên Quốc lộ 1 rồi thoát ra sông Nghèn.

9.5. Hệ thống thoát nước thải:

- Dự kiến xây dựng trạm xử lý nước thải công suất 7.300 m³/ngđ.

- Chất lượng nước sau khi xử lý đảm bảo cột A - QCVN40:2021/BTNMT, sau đó thoát ra nguồn tiếp nhận.

- Hệ thống thoát nước thải là hệ thống riêng hoàn toàn với hệ thống thoát nước mưa.

- Hệ thống thoát nước khu vực được thu gom về trạm xử lý nước thải nằm trong khu vực dự án.

9.6. Quản lý chất thải rắn:

- Tiêu chuẩn chất thải rắn khu công nghiệp: 0,3 tấn/ha ngày đêm; tỷ lệ thu gom đạt 100%.

- Dự báo khối lượng chất thải rắn phát sinh của khu công nghiệp khoảng là 44,03 tấn/ngày.

9.7. Cấp điện:

Phương án cấp điện: xây dựng mới 01 trạm biến áp 110kV, với công suất 1x63MVA tại lô đất hạ tầng kỹ thuật trong khu vực quy hoạch, sau đó từ trạm biến áp 110kV cấp nguồn đến các lô đất công trình.

9.8. Hệ thống thông tin liên lạc:

- Nguồn cấp: khu công nghiệp dự kiến được cấp nguồn tín hiệu viễn thông từ trạm vệ tinh khu vực thông qua tuyến cáp quang khu vực nằm tại phía Bắc khu công nghiệp.

- Mạng điện thoại cố định và truyền hình: nguồn thông tin điện thoại cố định và cáp truyền hình cáp đến các khu chức năng trong dự án được lấy từ 2 tổng đài viễn thông với dung lượng 5.000 thuê bao đặt trong khuôn viên đất cây xanh hoặc lô đất dịch vụ (nhu cầu không bao gồm thuê bao điện thoại di động, thuê bao Internet băng rộng di động 4G).

- Mạng di động: phát triển bổ sung các trạm BTS tại các khu vực lõm sóng di động 4G, 5G (ưu tiên lắp đặt loại trạm ngụy trang, thân thiện môi trường tại khu vực có yêu cầu về mỹ quan; vị trí lắp đặt trạm trên vỉa hè, dải cây xanh, lô đất hạ tầng kỹ thuật, trên mái nhà hoặc trong các nhà xưởng nếu đáp ứng yêu cầu kỹ thuật...), bảo đảm 100% các khu vực trong khu công nghiệp được phủ sóng di động 4G, 5G. Vị trí các trạm BTS được xác định theo văn bản chấp thuận phù hợp quy hoạch của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

Điều 2. Ban Quản lý Khu kinh tế tỉnh (cơ quan tổ chức lập quy hoạch), Sở Xây dựng (cơ quan thẩm định, tham mưu) chịu trách nhiệm toàn diện trước pháp luật, UBND tỉnh, Chủ tịch UBND tỉnh và các cơ quan liên quan về hồ sơ, số liệu, nội dung thẩm định, tham mưu và quá trình tổ chức thực hiện, đảm bảo thực hiện đúng các quy định của pháp luật về quy hoạch xây dựng, quản lý khu công nghiệp - khu kinh tế, đất đai, môi trường, giao thông và các quy định pháp luật có liên quan.

Điều 3. Giao trách nhiệm tổ chức thực hiện:

1. Ban Quản lý Khu kinh tế tỉnh chủ trì, phối hợp với các đơn vị, địa phương liên quan ban hành quy định quản lý quy hoạch theo đồ án quy hoạch được phê duyệt; tổ chức công bố công khai đồ án quy hoạch; 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, thực hiện theo quy hoạch.

2. Sở Xây dựng chủ trì, phối hợp với các sở, ngành có liên quan theo dõi, kiểm tra, hướng dẫn Ban Quản lý Khu kinh tế tỉnh triển khai thực hiện quy hoạch theo đúng quy định; kịp thời báo cáo, đề xuất UBND tỉnh các nội dung liên quan.

Điều 4. Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày ban hành;

Chánh Văn phòng UBND tỉnh; Giám đốc các sở, ngành: Xây dựng, Tài chính, Nông nghiệp và Môi trường, Công Thương, Khoa học và Công nghệ, Kho bạc Nhà nước khu vực XII; Trưởng Ban Quản lý Khu kinh tế tỉnh; Chủ tịch UBND xã Toàn Lưu; Thủ trưởng các cơ quan, đơn vị liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:

- Như Điều 4;
- Thường trực Tỉnh ủy (b/c);
- Thường trực HĐND tỉnh (b/c);
- Chủ tịch, các PCT UBND tỉnh;
- Ban Kinh tế - Ngân sách HĐND tỉnh;
- Chánh VP, các Phó CVP UBND tỉnh;
- Trung tâm Công báo - Tin học tỉnh;
- Lưu: VT, KT, KT₁.

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH

Trần Báu Hà