CHỦ ĐẦU TƯ: CÔNG TY TNHH VISIP HÀ TĨNH

ĐIỀU CHỈNH QUY HOẠCH TỔNG MẶT BẰNG, TỶ LỆ 1/500 TRẠM XỬ LÝ NƯỚC THẢI CÔNG SUẤT 22.000 M3/NGÀY ĐÊM THUỘC DỰ ÁN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG VÀ KINH DOANH HẠ TẦNG KHU CÔNG NGHIỆP BẮC THẠCH HÀ (GIAI ĐOẠN 1)

ĐỊA ĐIỂM: KHU CÔNG NGHIỆP BẮC THẠCH HÀ, XÃ ĐÔNG KINH, TỈNH HÀ TĨNH

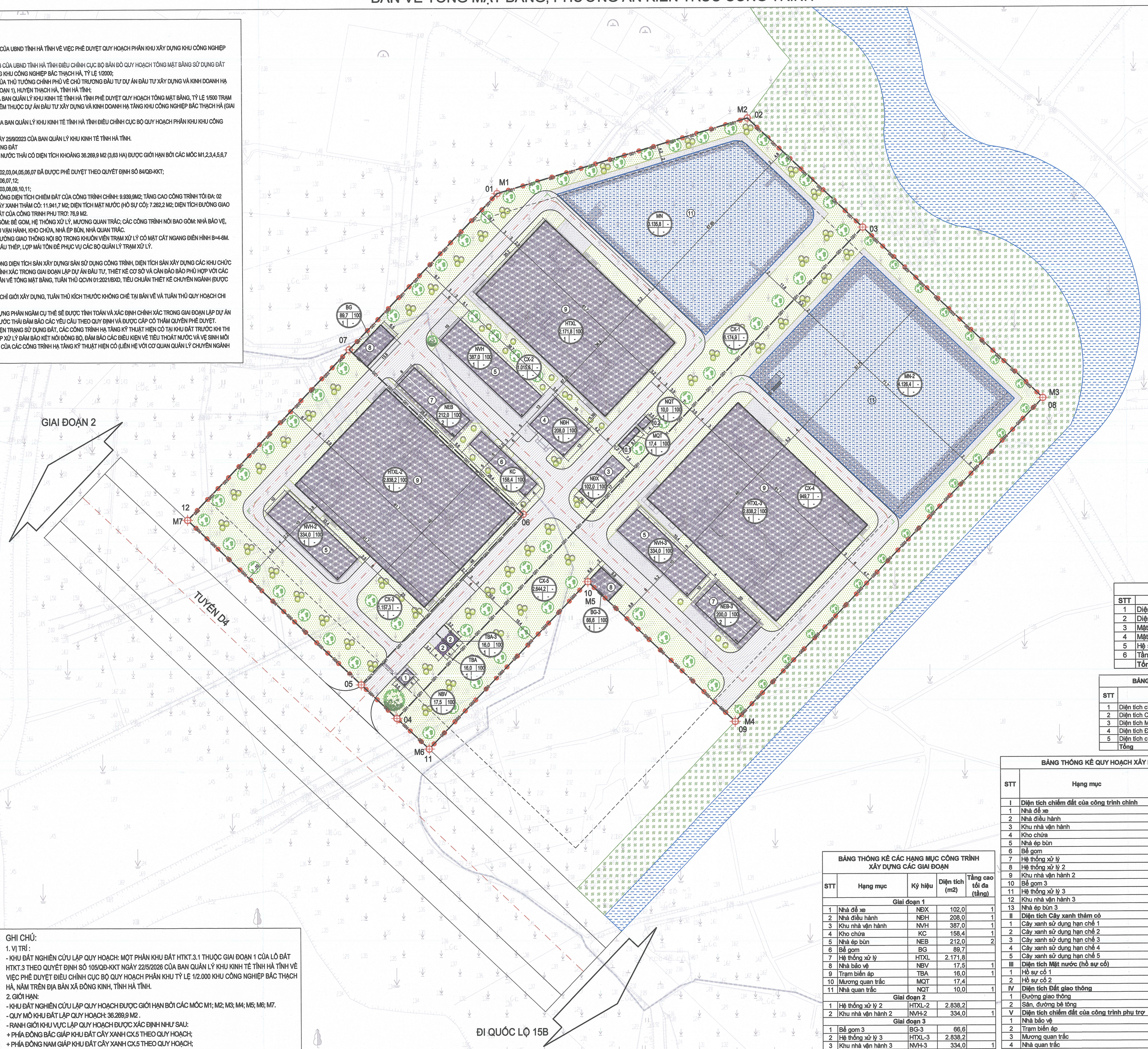
BẢN VẼ TỔNG MẶT BẰNG, PHƯƠNG ÁN KIẾN TRÚC CÔNG TRÌNH

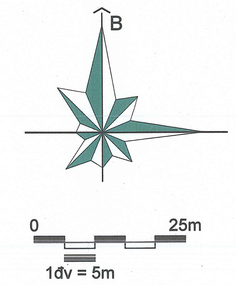
THUYẾT MINH TÓM TẮT

1. CĂN CỨ PHÁP LÝ
- QUYẾT ĐỊNH SỐ 1618/QĐ-UBND NGÀY 07/7/2023 CỦA UBND TỈNH HÀ TĨNH VỀ VIỆC PHÊ DUYỆT QUY HOẠCH PHÂN KHU XÂY DỰNG KHU CÔNG NGHIỆP BẮC THẠCH HÀ, TỶ LỆ 1/2000;
- QUYẾT ĐỊNH SỐ 2710/QĐ-UBND NGÀY 16/10/2023 CỦA UBND TỈNH HÀ TĨNH ĐIỀU CHỈNH CỤC BỘ BẢN ĐỒ QUY HOẠCH TỔNG MẶT BẰNG SỬ DỤNG ĐẤT THUỘC ĐỒ ÁN QUY HOẠCH PHÂN KHU XÂY DỰNG KHU CÔNG NGHIỆP BẮC THẠCH HÀ, TỶ LỆ 1/2000;
- QUYẾT ĐỊNH SỐ 1003/QĐ-TTG NGÀY 29/8/2023 CỦA THỦ TƯỚNG CHÍNH PHỦ VỀ CHỦ TRƯƠNG ĐẦU TƯ DỰ ÁN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG VÀ KINH DOANH HẠ TẦNG KHU CÔNG NGHIỆP BẮC THẠCH HÀ (GIAI ĐOẠN 1), HUYỆN THẠCH HÀ, TỈNH HÀ TĨNH;
- QUYẾT ĐỊNH SỐ 84/QĐ-KKT NGÀY 01/6/2025 CỦA BAN QUẢN LÝ KHU KINH TẾ TỈNH HÀ TĨNH PHÊ DUYỆT QUY HOẠCH TỔNG MẶT BẰNG, TỶ LỆ 1/500 TRẠM XỬ LÝ NƯỚC THẢI CÔNG SUẤT 6.000 M3/NGÀY ĐÊM THUỘC DỰ ÁN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG VÀ KINH DOANH HẠ TẦNG KHU CÔNG NGHIỆP BẮC THẠCH HÀ (GIAI ĐOẠN 1)
- QUYẾT ĐỊNH SỐ 105/QĐ-KKT NGÀY 22/5/2026 CỦA BAN QUẢN LÝ KHU KINH TẾ TỈNH HÀ TĨNH ĐIỀU CHỈNH CỤC BỘ QUY HOẠCH PHÂN KHU KHU CÔNG NGHIỆP BẮC THẠCH HÀ, TỶ LỆ 1/2.000
- GIẤY CHỨNG NHẬN ĐẦU TƯ SỐ 4367652087 NGÀY 25/9/2023 CỦA BAN QUẢN LÝ KHU KINH TẾ TỈNH HÀ TĨNH.

2. ĐỀ XUẤT QUY HOẠCH TỔNG MẶT BẰNG SỬ DỤNG ĐẤT
- KHU ĐẤT NGHIÊN CỨU XÂY DỰNG TRẠM XỬ LÝ NƯỚC THẢI CÓ DIỆN TÍCH KHOẢNG 36.269,9 M2 (3,63 HA) ĐƯỢC GIỚI HẠN BỞI CÁC MỐC M1,2,3,4,5,6,7 BAO GỒM:
+ GIAI ĐOẠN 1 ĐƯỢC GIỚI HẠN BỞI CÁC MỐC 01,02,03,04,05,06,07 ĐÃ ĐƯỢC PHÊ DUYỆT THEO QUYẾT ĐỊNH SỐ 84/QĐ-KKT;
+ GIAI ĐOẠN 2 ĐƯỢC GIỚI HẠN BỞI CÁC MỐC 05,06,07,12;
+ GIAI ĐOẠN 3 ĐƯỢC GIOI HẠN BỞI CÁC MỐC 04,03,08,09,10,11;
- CÁC CHỈ TIÊU QUY HOẠCH KIẾN TRÚC CHÍNH: TỔNG DIỆN TÍCH CHIẾM ĐẤT CỦA CÔNG TRÌNH CHÍNH: 9.939,9M2; TẦNG CAO CÔNG TRÌNH TỐI ĐA: 02 TẦNG; TẦNG NGẦMCHÍM: 01 TẦNG; DIỆN TÍCH CÂY XANH THẢM CỎ: 11.941,7 M2; DIỆN TÍCH MẶT NƯỚC (HỒ SỰ CỐ): 7.262,2 M2; DIỆN TÍCH ĐƯỜNG GIAO THÔNG KHOẢNG 7.049,2 M2, DIỆN TICH CHIẾM ĐẤT CỦA CÔNG TRÌNH PHỤ TRỢ: 76,9 M2.
- CÁC HẠNG MỤC CÔNG TRÌNH ĐẶT NGẦM BAO GỒM: BỂ GOM, HỆ THỐNG XỬ LÝ, MƯƠNG QUAN TRẮC; CÁC CÔNG TRÌNH NỔI BAO GỒM: NHÀ BẢO VỆ, TRẠM BIẾN ÁP, NHÀ ĐỂ XE, NHÀ ĐIỀU HÀNH, KHU VẬN HÀNH, KHO CHỨA, NHÀ ÉP BÙN, NHÀ QUAN TRẮC.
- GIAO THÔNG NỘI BỘ: XÂY DỰNG CÁC TUYẾN ĐƯỜNG GIAO THÔNG NỘI BỘ TRONG KHUÔN VIÊN TRẠM XỬ LÝ CÓ MẶT CẮT NGANG ĐIỂN HÌNH B=4-6M.
- NHÀ ĐỂ XE: XÂY DỰNG NHÀ ĐỂ XE BẰNG KẾT CẤU THÉP, LỢP MÁI TÔN ĐỂ PHỤC VỤ CÁC BỘ QUẢN LÝ TRẠM XỬ LÝ.

3. GHI CHÚ
- QUY MÔ DIỆN TÍCH ĐẤT LẬP DỰ ÁN ĐẦU TƯ, TỔNG DIỆN TÍCH SÀN XÂY DỰNG/ SÀN SỬ DỤNG CÔNG TRÌNH, DIỆN TÍCH SÀN XÂY DỰNG CÁC KHU CHỨC NĂNG CỦA CÔNG TRÌNH SẼ ĐƯỢC XÁC ĐỊNH CHÍNH XÁC TRONG GIAI ĐOẠN LẬP DỰ ÁN ĐẦU TƯ, THIẾT KẾ CƠ SỞ VÀ CẦN ĐẢO BẢO PHÙ HỢP VỚI CÁC CHỈ TIÊU QUY HOẠCH ĐÃ ĐƯỢC XÁC ĐỊNH TẠI BẢN VẼ TỔNG MẶT BẰNG, TUÂN THỦ QCVN 01:2021/BXD, TIÊU CHUẨN THIẾT KẾ CHUYÊN NGÀNH (ĐƯỢC CẤP CÓ THẨM QUYỀN PHÊ DUYỆT);
- TẦNG CAO CÔNG TRÌNH, CHỈ GIỚI ĐƯỜNG ĐỎ, CHỈ GIỚI XÂY DỰNG, TUÂN THỦ KÍCH THƯỚC KHÔNG CHÉ TẠI BẢN VẼ VÀ TUÂN THỦ QUY HOẠCH CHI TIẾT KHU CÔNG NGHIỆP ĐÃ ĐƯỢC PHÊ DUYỆT.
- GIẢI PHÁP THIẾT KẾ, QUY MÔ DIỆN TÍCH XÂY DỰNG PHẦN NGẦM CỤ THỂ SẼ ĐƯỢC TÍNH TOÁN VÀ XÁC ĐỊNH CHÍNH XÁC TRONG GIAI ĐOẠN LẬP DỰ ÁN ĐẦU TƯ THEO QUY TRÌNH CÔNG NGHỆ XỬ LÝ NƯỚC THẢI ĐẢM BẢO CÁC YÊU CẦU THEO QUY ĐỊNH VÀ ĐƯỢC CẤP CÓ THẨM QUYỀN PHÊ DUYỆT.
- CHỦ ĐẦU TƯ DỰ ÁN PHẢI KHẢO SÁT CỤ THỂ HIỆN TRẠNG SỬ DỤNG ĐẤT, CÁC CÔNG TRÌNH HẠ TẦNG KỸ THUẬT HIỆN CÓ TẠI KHU ĐẤT TRƯỚC KHI THI CÔNG XÂY DỰNG CÔNG TRÌNH ĐỂ CÓ BIỆN PHÁP XỬ LÝ ĐẢM BẢO KẾT NỐI ĐỒNG BỘ, ĐẢM BẢO CÁC ĐIỀU KIỆN VỀ TIÊU THOÁT NƯỚC VÀ VỆ SINH MÔI TRƯỜNG, ĐẢM BẢO HOẠT ĐỘNG BÌNH THƯỜNG CỦA CÁC CÔNG TRÌNH HẠ TẦNG KỸ THUẬT HIỆN CÓ (LIÊN HỆ VỚI CƠ QUAN QUẢN LÝ CHUYÊN NGÀNH ĐỂ THỎA THUẬN).





KÍ HIỆU

- RANH GIỚI NGHIÊN CỨU LẬP QUY HOẠCH
- M4 MỐC GIỚI NGHIÊN CỨU LẬP QUY HOẠCH
- G01 PHẠM VI GIAI ĐOẠN 1 ĐÃ ĐƯỢC PHÊ DUYỆT
- G02 PHẠM VI GIAI ĐOẠN 2
- G03 PHẠM VI GIAI ĐOẠN 3
- CHỈ GIỚI XÂY DỰNG
- RANH GIỚI CÔNG TRÌNH NGẦM
- ĐƯỜNG GIAO THÔNG
- SÂN, ĐƯỜNG BÊ TÔNG
- CÔNG TRÌNH HẠ TẦNG KỸ THUẬT
- MẶT NƯỚC
- CÂY XANH, THẢM CỎ
- TẦNG CAO CÔNG TRÌNH
- CÂY XANH CẢNH QUAN

A: KÝ HIỆU Ô ĐẤT XÂY DỰNG
B: DIỆN TÍCH Ô ĐẤT (M2)
C: MẬT ĐỘ XÂY DỰNG (%)
D: TẦNG CAO TỐI ĐA (TẦNG)
E: HỆ SỐ SỬ DỤNG ĐẤT (LẦN)

GHI CHÚ

1. NHÀ BẢO VỆ
2. TRẠM BIẾN ÁP
3. NHÀ ĐỂ XE
4. NHÀ ĐIỀU HÀNH
5. KHU NHÀ VẬN HÀNH
6. KHO CHỨA
7. NHÀ ÉP BÙN
8. BỂ GOM
9. HỆ THỐNG XỬ LÝ
10.1. MƯƠNG QUAN TRẮC
10.2. NHÀ QUAN TRẮC
11. HỒ SỰ CỐ

GHI CHÚ:

1. VỊ TRÍ :
- KHU ĐẤT NGHIÊN CỨU LẬP QUY HOẠCH: MỘT PHẦN KHU ĐẤT HTKT.3.1 THUỘC GIAI ĐOẠN 1 CỦA LÔ ĐẤT HTKT.3 THEO QUYẾT ĐỊNH SỐ 105/QĐ-KKT NGÀY 22/5/2026 CỦA BAN QUẢN LÝ KHU KINH TẾ TỈNH HÀ TĨNH VỀ VIỆC PHÊ DUYỆT ĐIỀU CHỈNH CỤC BỘ QUY HOẠCH PHÂN KHU TỶ LỆ 1/2.000 KHU CÔNG NGHIỆP BẮC THẠCH HÀ, NẰM TRÊN ĐỊA BÀN XÃ ĐÔNG KINH, TỈNH HÀ TĨNH.

2. GIỚI HẠN:
- KHU ĐẤT NGHIÊN CỨU LẬP QUY HOẠCH ĐƯỢC GIỚI HẠN BỞI CÁC MỐC M1; M2; M3; M4; M5; M6; M7.
- QUY MÔ KHU ĐẤT LẬP QUY HOẠCH: 36.269,9 M2 .
- RANH GIỚI KHU VỰC LẬP QUY HOẠCH ĐƯỢC XÁC ĐỊNH NHƯ SAU:
+ PHÍA ĐÔNG BẮC GIÁP KHU ĐẤT CÂY XANH CX.5 THEO QUY HOẠCH;
+ PHÍA ĐÔNG NAM GIÁP KHU ĐẤT CÂY XANH CX.5 THEO QUY HOẠCH;
+ PHÍA TÂY BẮC GIÁP KHU ĐẤT HTKT.3 VÀ KHU ĐẤT CÂY XANH CX.4 THEO QUY HOẠCH;
+ PHÍA TÂY NAM GIÁP TUYẾN ĐƯỜNG D4 THEO QUY HOẠCH.

BẢNG CÁC CHỈ TIÊU QUY HOẠCH

STT	Hạng mục	Đơn vị	Thông số
1	Diện tích xây dựng	m2	10.016,8
2	Diện tích sàn xây dựng	m2	10.428,8
3	Mật độ xây dựng	%	27,6
4	Mật độ cây xanh	%	32,9
5	Hệ số sử dụng đất	lần	0,3
6	Tầng cao	tầng	2,0
	Tổng diện tích khu đất		**36.269,9**

BẢNG THỐNG KÊ QUY HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT

STT	Hạng mục	Diện tích (m2)	Tỷ lệ (%)
1	Diện tích chiếm đất của công trình chính	9.939,9	27,41
2	Diện tích Cây xanh thảm cỏ	11.941,7	32,92
3	Diện tích Mặt nước (hồ sự cố)	7.262,2	20,02
4	Diện tích Đất giao thông	7.049,2	19,44
5	Diện tích chiếm đất của công trình phụ trợ	76,9	0,21
	Tổng	**36.269,9**	**100,00**

BẢNG THỐNG KÊ QUY HOẠCH XÂY DỰNG CÁC HẠNG MỤC CÔNG TRÌNH

STT	Hạng mục	Ký hiệu	Diện tích (m2)	Tỷ lệ (%)	Tầng cao tối đa (tầng)	Diện tích sàn (m2)
I	**Diện tích chiếm đất của công trình chính**		**9.939,9**	**27,41**		
1	Nhà để xe	NĐX	102,0	0,28	1,0	102,0
2	Nhà điều hành	NĐH	208,0	0,57	1,0	208,0
3	Khu nhà vận hành	NVH	387,0	1,07	1,0	387,0
4	Kho chứa	KC	158,4	0,44	1,0	158,4
5	Nhà ép bùn	NEB	212,0	0,58	2,0	424,0
6	Bể gom	BG	89,7	0,25	-	89,7
7	Hệ thống xử lý	HTXL	2.171,8	5,99	-	2.171,8
8	Hệ thống xử lý 2	HTXL-2	2.838,2	7,83	-	2.838,2
9	Khu nhà vận hành 2	NVH-2	334,0	0,92	1,0	334,0
10	Bể gom 3	BG-3	66,6	0,18	-	66,6
11	Hệ thống xử lý 3	HTXL-3	2.838,2	7,83	-	2.838,2
12	Khu nhà vận hành 3	NVH-3	334,0	0,92	1,0	334,0
13	Nhà ép bùn 3	NEB-3	200,0	0,55	2,0	400,0
II	**Diện tích Cây xanh thảm cỏ**		**11.941,7**	**32,92**		
1	Cây xanh sử dụng hạn chế 1	CX-1	6.174,9	17,02		
2	Cây xanh sử dụng hạn chế 2	CX-2	1.015,6	2,80		
3	Cây xanh sử dụng hạn chế 3	CX-3	1.157,3	3,19		
4	Cây xanh sử dụng hạn chế 4	CX-4	949,7	2,62		
5	Cây xanh sử dụng hạn chế 5	CX-5	2.644,2	7,29		
III	**Diện tích Mặt nước (hồ sự cố)**		**7.262,2**	**20,02**	-	
1	Hồ sự cố 1	MN	3.135,8	8,64		
2	Hồ sự cố 2	MN-2	4.126,4	11,38		
IV	**Diện tích Đất giao thông**		**7.049,2**	**19,44**		
1	Đường giao thông		4.859,8	13,40	-	
2	Sân, đường bê tông		2.189,4	6,04	-	
V	**Diện tích chiếm đất của công trình phụ trợ**		**76,9**	**0,21**		
1	Nhà bảo vệ	NBV	17,5	0,05	1,0	17,5
2	Trạm biến áp	TBA	16,0	0,04	1,0	16,0
3	Mương quan trắc	MQT	17,4	0,05	-	17,4
4	Nhà quan trắc	NQT	10,0	0,03	1,0	10,0
5	Trạm biến áp 3	TBA-3	16,0	0,04	1,0	16,0
	Tổng		**36.269,9**	**100,00**		**10.428,8**

BẢNG THỐNG KÊ CÁC HẠNG MỤC CÔNG TRÌNH XÂY DỰNG CÁC GIAI ĐOẠN

STT	Hạng mục	Ký hiệu	Diện tích (m2)	Tầng cao tối đa (tầng)
	Giai đoạn 1			
1	Nhà để xe	NĐX	102,0	1
2	Nhà điều hành	NĐH	208,0	1
3	Khu nhà vận hành	NVH	387,0	1
4	Kho chứa	KC	158,4	1
5	Nhà ép bùn	NEB	212,0	2
6	Bể gom	BG	89,7	
7	Hệ thống xử lý	HTXL	2.171,8	
8	Nhà bảo vệ	NBV	17,5	1
9	Trạm biến áp	TBA	16,0	1
10	Mương quan trắc	MQT	17,4	
11	Nhà quan trắc	NQT	10,0	1
	Giai đoạn 2			
1	Hệ thống xử lý 2	HTXL-2	2.838,2	
2	Khu nhà vận hành 2	NVH-2	334,0	1
	Giai đoạn 3			
1	Bể gom 3	BG-3	66,6	
2	Hệ thống xử lý 3	HTXL-3	2.838,2	
3	Khu nhà vận hành 3	NVH-3	334,0	1
4	Nhà ép bùn 3	NEB-3	200,0	2
5	Trạm biến áp 3	TBA-3	16,0	1

CƠ QUAN PHÊ DUYỆT:
BAN QUẢN LÝ KHU KINH TẾ TỈNH HÀ TĨNH

KT. TRƯỞNG BAN
P. TRƯỞNG BAN

KÈM THEO VĂN BẢN SỐ.....
NGÀY.....THÁNG.....NĂM 2026

CƠ QUAN TỔ CHỨC LẬP QUY HOẠCH:
CÔNG TY TNHH VSIP HÀ TĨNH

TỔNG GIÁM ĐỐC

CÔNG TY TNHH VSIP HÀ TĨNH

Wei Hong
TỔNG GIÁM ĐỐC

KÈM THEO TỜ TRÌNH SỐ 115-26/VHS/VSIP HT
NGÀY 05 THÁNG 5 NĂM 2026

CÔNG TRÌNH - ĐỊA ĐIỂM:

ĐIỀU CHỈNH QUY HOẠCH TỔNG MẶT BẰNG, TỶ LỆ 1/500
TRẠM XỬ LÝ NƯỚC THẢI CÔNG SUẤT 22.000 M3/NGÀY ĐÊM
THUỘC DỰ ÁN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG VÀ KINH DOANH HẠ TẦNG KHU CÔNG NGHIỆP BẮC THẠCH HÀ (GIAI ĐOẠN 1)

ĐỊA ĐIỂM: KHU CÔNG NGHIỆP BẮC THẠCH HÀ, XÃ ĐÔNG KINH, TỈNH HÀ TĨNH

TÊN BẢN VẼ:

BẢN VẼ TỔNG MẶT BẰNG, PHƯƠNG ÁN KIẾN TRÚC CÔNG TRÌNH

BẢN VẼ: QH-02	GHÉP: 1 A0	TỶ LỆ: 1/500	NGÀY: ...../...../2026
THIẾT KẾ:	LÊ VĂN DUY		
CHỦ TRÌ:	NGUYỄN TIẾN DŨNG		
CHỦ NHIỆM ĐỒ ÁN:	NGUYỄN TIẾN DŨNG		
QUẢN LÝ KỸ THUẬT:	ĐỖ MINH VƯỢNG		

ĐƠN VỊ THIẾT KẾ:

TỔNG GIÁM ĐỐC

CÔNG TY CỔ PHẦN NƯỚC VÀ GIẢI PHÁP VIỆT NAM

NGUYỄN ĐÌNH SƠN

LIÊN DANH CÔNG TY CỔ PHẦN KỸ THUẬT SEEN VÀ CÔNG TY CỔ PHẦN NƯỚC VÀ GIẢI PHÁP VIỆT NAM

TRỤ SỞ CHÍNH: TẦNG 5 TOÀ NHÀ EUROWINDOW MULTICOMPLEX, 27 TRẦN DUY HƯNG, P. YÊN HOÀ, TP HÀ NỘI