

**CÔNG TY CP ĐẦU TƯ XD
HẠ TẦNG PHÚ VINH**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT
NAM**

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Số: 181 /BC-PV

Hà Tĩnh, ngày 09 tháng 09 năm 2026

V/v báo cáo đề xuất điều chỉnh
cục bộ Quy hoạch phân Khu xây
dựng xây dựng Khu công nghiệp
Phú Vinh, tỷ lệ 1/2000.

Kính gửi: Ban quản lý Khu kinh tế tỉnh Hà Tĩnh.

Quy hoạch phân Khu xây dựng Khu công nghiệp Phú Vinh, tỷ lệ 1/2000 được UBND tỉnh Hà Tĩnh phê duyệt tại Quyết định số 2018/QĐ-UBND ngày 09/7/2010, điều chỉnh quy hoạch tại các Quyết định số 1493/QĐ-UBND ngày 30/5/2014; số 2154/QĐ-UBND ngày 04/8/2016, số 2660/QĐ-UBND ngày 17/8/2020. Trên cơ sở Quy hoạch chung Khu kinh tế Vũng Áng được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt tại Quyết định số 1487/QĐ-TTg ngày 05/8/2026 về việc phê duyệt Điều chỉnh Quy hoạch chung Khu kinh tế Vũng Áng, tỉnh Hà Tĩnh đến năm 2050, Công ty CP đầu tư xây dựng hạ tầng Phú Vinh báo cáo, đề xuất điều chỉnh cục bộ Quy hoạch phân khu xây dựng Khu công nghiệp Phú Vinh, tỷ lệ 1/2000, với các nội dung như sau:

1. Lý do, sự cần thiết thực hiện điều chỉnh cục bộ quy hoạch

Quy hoạch phân Khu xây dựng Khu công nghiệp Phú Vinh, tỷ lệ 1/2000 được UBND tỉnh Hà Tĩnh phê duyệt tại Quyết định số 2018/QĐ-UBND ngày 09/7/2010, điều chỉnh quy hoạch tại các Quyết định số 1493/QĐ-UBND ngày 30/5/2014; số 2154/QĐ-UBND ngày 04/8/2016, số 2660/QĐ-UBND ngày 17/8/2020. Trong quá trình quản lý và triển khai thực hiện đồ án Quy hoạch phân khu Khu công nghiệp (KCN) Phú Vinh theo các Quyết định đã được phê duyệt, đến nay đồ án đã bộc lộ một số bất cập và chịu tác động của các quy định pháp luật mới, đòi hỏi phải tiến hành điều chỉnh cục bộ. Cụ thể xuất phát từ các lý do sau:

- Sự thay đổi của định hướng quy hoạch chung Khu kinh tế: Ngày 05/8/2026, Thủ tướng Chính phủ đã ban hành Quyết định số 1487/QĐ-TTg về việc phê duyệt Điều chỉnh Quy hoạch chung Khu kinh tế Vũng Áng, tỉnh Hà Tĩnh đến năm 2050. Theo nguyên tắc quản lý quy hoạch, việc rà soát và điều chỉnh cục bộ đồ án phân khu Khu công nghiệp Phú Vinh là yêu cầu cần thiết nhằm cụ thể hóa, khớp nối và tạo sự thống nhất tuyệt đối với định hướng tổ chức không gian, quy hoạch sử dụng đất chung của toàn Khu kinh tế.

- Cập nhật và tuân thủ Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia hiện hành (QCVN 01:2021/BXD): Các chỉ tiêu quản lý quy hoạch được phê duyệt trước đây hiện không còn phù hợp với Thông tư số 01/2021/TT-BXD ngày 19/5/2021

của Bộ Xây dựng. Việc điều chỉnh lại các chỉ tiêu về mật độ xây dựng (tối đa 70% đối với đất công nghiệp) là yêu cầu cần thiết. Nội dung này nhằm tháo gỡ vướng mắc về thủ tục pháp lý, tuân thủ đúng quy chuẩn quốc gia, làm cơ sở vững chắc cho công tác phê duyệt quy hoạch chi tiết, thẩm định thiết kế cơ sở và cấp phép xây dựng của các dự án thứ cấp đã đang và sẽ triển khai trong Khu công nghiệp.

- Khớp nối hạ tầng giao thông khu vực theo chủ trương của UBND tỉnh: Để đảm bảo an toàn giao thông và kết nối hạ tầng logistics hiệu quả, vị trí đầu nối của Khu công nghiệp Phú Vinh cần được dịch chuyển từ đường gom Quốc lộ 1 sang đầu nối trực tiếp vào Quốc lộ 1 đoạn tuyến tránh thị xã Kỳ Anh (tại lý trình Km579+680). Nội dung điều chỉnh này là hoàn toàn cần thiết để cụ thể hóa Danh mục điểm đầu nối đã được UBND tỉnh Hà Tĩnh phê duyệt tại Quyết định số 2402/QĐ-UBND ngày 22/6/2021.

- Bất cập về quy mô quỹ đất và chỉ tiêu kiến trúc khu dịch vụ thương mại, chưa đáp ứng yêu cầu phát triển hạ tầng phụ trợ để thu hút đầu tư: Xuất phát từ định hướng phát triển Khu kinh tế Vũng Áng và nhu cầu thực tiễn của các nhà đầu tư, quy mô quỹ đất Thương mại dịch vụ theo quy hoạch cũ đã bộc lộ những điểm chưa phù hợp: (1) về sự tụt hậu so với xu hướng phát triển và yêu cầu khắt khe của dòng vốn FDI: Các nhà đầu tư chiến lược, đặc biệt là dòng vốn FDI chất lượng cao hiện nay khi lựa chọn địa điểm đầu tư không chỉ nhìn vào hạ tầng kỹ thuật (điện, nước, đường giao thông) mà đòi hỏi rất cao về hạ tầng tiện ích nội khu. Khu công nghiệp Phú Vinh đang hướng tới mô hình công nghiệp - dịch vụ hiện đại, do đó bắt buộc phải có hệ sinh thái phụ trợ đồng bộ đi kèm. (2) về diện tích đất thương mại dịch vụ của quy hoạch cũ: Theo quy hoạch hiện hành, quỹ đất Thương mại dịch vụ (lô TM) chỉ có diện tích hơn 3,2 ha; đồng thời chỉ tiêu tầng cao bị khống chế ở mức rất thấp. Quy mô và chỉ tiêu này là quá nhỏ hẹp, không đủ khối tích không gian để bố trí các công trình dịch vụ tập trung, dẫn đến việc sử dụng mặt bằng kém hiệu quả, không tạo ra được điểm nhấn kiến trúc tương xứng với tầm vóc của một KCN quy mô lớn. (3) về sự thiếu hụt các tổ hợp chức năng thiết yếu: Chính vì quỹ đất nhỏ hẹp và giới hạn chiều cao, KCN hiện không có đủ dư địa để kêu gọi, triển khai các tổ hợp dịch vụ quy mô cấp vùng. Việc thiếu hụt không gian cho các công trình trọng điểm như: trung tâm tài chính, showroom triển lãm, và đặc biệt là hệ thống thiết chế công đoàn (gồm Nhà ở cho công nhân, nhà trẻ, trường mẫu giáo, Trung tâm văn hóa, thể thao, siêu thị, cửa hàng tiện ích, cơ sở y tế...), cơ sở lưu trú cho chuyên gia nước ngoài và người lao động đã làm giảm nghiêm trọng môi trường sống và làm việc tại KCN. Sự thiếu vắng các dịch vụ tiện ích nội khu chất lượng cao này khiến các doanh nghiệp thứ cấp gặp khó khăn trong việc tuyển dụng và giữ chân nguồn nhân lực; từ đó làm giảm sức cạnh tranh cốt lõi của KCN Phú Vinh so với các KCN khác trong khu vực, gây nguy cơ lãng phí tiềm năng phát triển của dự án. Chính vì vậy, việc phải điều chỉnh, mở rộng quỹ đất Thương mại dịch vụ và nâng cao các chỉ tiêu kiến trúc không chỉ là bài toán tối ưu hóa sử dụng đất

của Chủ đầu tư, mà là điều kiện tiên quyết để KCN Phú Vinh hoàn thiện hệ sinh thái, đủ năng lực cạnh tranh thu hút các nhà đầu tư lớn.

Từ những cơ sở thực tiễn và pháp lý nêu trên, việc lập Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch phân khu xây dựng Khu công nghiệp Phú Vinh, tỷ lệ 1/2000 là hết sức cần thiết và cấp bách; làm cơ sở pháp lý để quản lý trật tự xây dựng, đẩy nhanh tiến độ triển khai dự án và góp phần thúc đẩy phát triển kinh tế - xã hội địa phương.

2. Nội dung điều chỉnh cục bộ quy hoạch

- Phạm vi điều chỉnh: Các lô đất trong đồ án Quy hoạch phân Khu xây dựng Khu công nghiệp Phú Vinh, tỷ lệ 1/2000.

- Nội dung điều chỉnh:

+ Điều chỉnh điểm đầu nối của Khu công nghiệp Phú Vinh (từ đầu nối vào đường gom Quốc lộ 1, thành đầu nối vào Quốc lộ 1 đoạn tuyến tránh thị xã Kỳ Anh) tại lý trình Km579+680 (trái tuyến đường vào Cảng Sơn Dương, phải tuyến đường vào KCN Phú Vinh). Vị trí này đã có trong danh mục điểm đầu nối vào Quốc lộ 1 đoạn tuyến tránh thị xã Kỳ Anh, được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 2402/QĐ-UBND ngày 22/6/2021;

+ Quy định lại mật độ xây dựng tối đa đối với các lô đất công nghiệp, theo đó mật độ xây dựng các lô đất được quy hoạch đất công nghiệp là mật độ xây dựng tối đa 70% để phù hợp với 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; Điều chỉnh tầng cao từ 1-5 tầng thành tầng cao tối đa 5 tầng; Điều chỉnh mật độ xây dựng từ 0,6-1,5 lần thành mật độ xây dựng tối đa 3,5 lần để phù hợp với mật độ xây dựng tối đa và tầng cao tối đa của các lô đất.

+ Điều chỉnh lô đất Trung tâm điều hành ký hiệu ĐH có các chỉ tiêu quy hoạch: Diện tích lô đất 16.930m²; Mật độ xây dựng 25-35%; Tầng cao 2-7 tầng; Hệ số sử dụng đất 0,7-1,5 lần thành: Diện tích lô đất 16.930m² (giữ nguyên); Mật độ xây dựng tối đa 35%; Tầng cao tối đa 7 tầng; Hệ số sử dụng đất 2,45 lần.

+ Điều chỉnh lô đất dịch vụ thương mại ký hiệu TM có các chỉ tiêu quy hoạch: Diện tích lô đất 32.163m²; Mật độ xây dựng 25-55%; Tầng cao 2-3 tầng; Hệ số sử dụng đất 0,7-1,0 lần thành 02 lô đất thương mại dịch vụ có ký hiệu TM1 và TM2, trong đó: Lô đất TM1 có các chỉ tiêu quy hoạch: Diện tích lô đất 20.700m²; Mật độ xây dựng tối đa 45%; Tầng cao tối đa 9 tầng; Hệ số sử dụng đất 4,05 lần và Lô đất TM2 có các chỉ tiêu quy hoạch: Diện tích lô đất 42.643m²; Mật độ xây dựng tối đa 45%; Tầng cao tối đa 9 tầng; Hệ số sử dụng đất 4,05 lần.

+ Bổ sung cống qua kênh có chiều rộng 15m đầu nối từ đường nội bộ của Khu công nghiệp vào lô đất CN4.

+ Việc điều chỉnh không làm thay đổi hướng tuyến, kích thước của các tuyến đường giao thông, hệ thống hạ tầng kỹ thuật của toàn bộ đồ án; chỉ điều chỉnh chỉ tiêu sử dụng đất tại các lô đất, bảo đảm tính liên tục và đồng bộ của quy hoạch đã được phê duyệt.

- Bảng cơ cấu sử dụng đất điều chỉnh: *(có phụ lục kèm theo)*

3. Phân tích, làm rõ tính liên tục, đồng bộ của toàn bộ đồ án quy hoạch và hiệu quả kinh tế - xã hội của việc điều chỉnh cục bộ quy hoạch

3.1. Đảm bảo tính liên tục và đồng bộ của toàn bộ đồ án quy hoạch:

Việc điều chỉnh cục bộ quy hoạch lần này tuân thủ nghiêm ngặt nguyên tắc cốt lõi: chỉ tập trung cập nhật các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc (mật độ xây dựng, tầng cao, hệ số sử dụng đất tại các lô đất công nghiệp, trung tâm điều hành, thương mại dịch vụ), cơ cấu lại quỹ đất phụ trợ và tinh chỉnh cục bộ hạ tầng (thay đổi điểm đầu nối giao thông, bổ sung cống qua kênh).

Nội dung điều chỉnh hoàn toàn không làm thay đổi ranh giới, quy mô, tính chất, định hướng phát triển và cấu trúc không gian tổng thể của toàn bộ đồ án. Các trục giao thông chính, hệ thống hạ tầng kỹ thuật khung và cơ cấu phân khu chức năng cơ bản vẫn được giữ nguyên. Do đó, đồ án sau điều chỉnh bảo đảm tuyệt đối tính liên tục, đồng bộ, khớp nối hoàn toàn với Quy hoạch chung Khu kinh tế Vũng Áng và các định hướng đã được UBND tỉnh phê duyệt. Ngoài ra, sự điều chỉnh này là bước đi cần thiết để vừa bảo đảm tính pháp lý chuẩn mực theo QCVN 01:2021/BXD, vừa tối ưu hóa tính linh hoạt, hiệu quả trong công tác quản lý và sử dụng đất.

3.2. Hiệu quả kinh tế - xã hội của việc điều chỉnh quy hoạch:

Bên cạnh việc hoàn thiện tính pháp lý, nội dung điều chỉnh mang lại những tác động tích cực, thiết thực về mặt kinh tế - xã hội, cụ thể:

- Tối ưu hóa nguồn lực đất đai: Việc nâng cao các chỉ tiêu quy hoạch và mở rộng không gian thương mại dịch vụ (TM1, TM2) giúp khai thác tối đa hiệu quả sử dụng đất, chống lãng phí tài nguyên, tạo ra khối tích không gian khang trang, hiện đại cho toàn Khu công nghiệp.

- Hoàn thiện "Hệ sinh thái công nghiệp - dịch vụ": Tạo ra quỹ đất đủ lớn để xây dựng đồng bộ hệ thống hạ tầng phụ trợ (trung tâm tài chính, cơ sở lưu trú, hệ thống thiết chế công đoàn...). Việc này giải quyết triệt để nhu cầu an sinh, nâng cao đời sống vật chất và tinh thần cho hàng ngàn chuyên gia, người lao động, giúp họ yên tâm gắn bó lâu dài với doanh nghiệp.

- Đột phá trong thu hút đầu tư, thúc đẩy kinh tế địa phương: Một hạ tầng công nghiệp đa tiện ích, giao thông đầu nối thuận lợi sẽ tạo sức hút, gia tăng năng lực cạnh tranh, đáp ứng yêu cầu khắt khe của các nhà đầu tư chiến lược và dòng vốn FDI. Khi các dự án sản xuất đi vào hoạt động ổn định sẽ tạo ra hàng ngàn việc làm mới, tăng nguồn thu bền vững cho ngân sách, đóng góp tích cực vào tiến trình công nghiệp hóa, hiện đại hóa của địa phương và khu vực.

4. Các chỉ tiêu quy hoạch đạt được sau khi điều chỉnh cục bộ quy hoạch, có so sánh với các chỉ tiêu quy hoạch đã được phê duyệt trước khi đề xuất điều chỉnh cục bộ

Sau khi thực hiện điều chỉnh cục bộ, ranh giới, quy mô diện tích toàn khu, tính chất chức năng chính, định hướng phát triển và hệ thống hạ tầng kỹ thuật khung của KCN cơ bản được giữ nguyên. Đồ án chỉ tập trung tinh chỉnh lại quy mô và các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc tại một số khu vực chức năng nhằm tối ưu hóa hiệu quả sử dụng đất và tuân thủ quy chuẩn hiện hành. Cụ thể các chỉ tiêu thay đổi so với quy hoạch đã duyệt như sau:

- Về chỉ tiêu quy hoạch đất Công nghiệp:

+ Trước điều chỉnh: Mật độ xây dựng chưa tối ưu; Tầng cao từ 1 - 5 tầng; Hệ số sử dụng đất từ 0,6 - 1,5 lần.

+ Sau điều chỉnh: Cập nhật mật độ xây dựng đạt mức tối đa 70% (tuân thủ QCVN 01:2021/BXD); Tầng cao tối đa 5 tầng; Hệ số sử dụng đất tối đa 3,5 lần. Việc nới lỏng biên độ này giúp các nhà máy linh hoạt hơn trong việc mở rộng dây chuyền sản xuất trên cùng một quỹ đất.

- Về chỉ tiêu đất Trung tâm điều hành (lô ĐH):

+ Trước điều chỉnh: Diện tích 16.930m²; Mật độ xây dựng 25 - 35%; Tầng cao 2 - 7 tầng; Hệ số sử dụng đất 0,7 - 1,5 lần.

+ Sau điều chỉnh: Diện tích giữ nguyên (16.930m²); Mật độ xây dựng không chế ở mức tối đa 35%; Tầng cao không chế tối đa 7 tầng; Hệ số sử dụng đất tăng lên 2,45 lần.

- Về quy mô và chỉ tiêu đất Thương mại dịch vụ (lô TM):

+ Trước điều chỉnh: Chỉ có 01 lô đất (TM) với quy mô diện tích khá hẹp là 32.163m²; Mật độ xây dựng 25 - 55%; Tầng cao thấp (2 - 3 tầng); Hệ số sử dụng đất chỉ từ 0,7 - 1,0 lần.

+ Sau điều chỉnh: Phân tách và mở rộng quỹ đất lên thành 63.343m² (gồm lô TM1: 20.700m² và lô TM2: 42.643m²). Đồng thời, nâng cấp đồng bộ các chỉ tiêu quy hoạch: Mật độ xây dựng tối đa 45%; Tầng cao tối đa tăng lên 9 tầng; Hệ số sử dụng đất tăng lên 4,05 lần.

Như vậy, so với trước khi điều chỉnh, quy hoạch mới đã tạo ra sự đột phá về khối tích không gian cho khu vực thương mại dịch vụ và tối ưu hóa hệ số sử dụng đất công nghiệp. Sự điều chỉnh này không làm phá vỡ cấu trúc tổng thể, mà ngược lại còn khơi thông triệt để các vướng mắc pháp lý nhằm tuân thủ nghiêm ngặt QCVN 01:2021/BXD, đồng thời kiến tạo dư địa linh hoạt để thu hút các nhà đầu tư chiến lược, FDI phát triển hệ sinh thái công nghiệp - dịch vụ đa tiện ích.

5. Đánh giá tác động của việc điều chỉnh cục bộ đến việc triển khai thực hiện quy hoạch đã được phê duyệt

Việc điều chỉnh cục bộ quy hoạch lần này được đánh giá là mang lại tác động hoàn toàn tích cực, tháo gỡ các vướng mắc hiện tại và thúc đẩy nhanh quá trình triển khai dự án, cụ thể trên các phương diện sau:

- Tác động đến không gian kiến trúc và hạ tầng kỹ thuật (Không làm phá vỡ quy hoạch tổng thể) Việc điều chỉnh chỉ tập trung vào cập nhật các chỉ tiêu kiến trúc (mật độ, tầng cao, hệ số sử dụng đất) và mở rộng quỹ đất Thương mại dịch vụ (TM1, TM2); hoàn toàn không làm thay đổi ranh giới, định hướng phát triển và cấu trúc không gian chung của toàn khu.

- + Về không gian kiến trúc: Việc cho phép xây dựng các công trình cao tầng (tối đa 7-9 tầng) tại khu vực Trung tâm điều hành và Thương mại dịch vụ sẽ tạo ra các điểm nhấn cảnh quan hiện đại, khang trang, làm thay đổi tích cực diện mạo đô thị công nghiệp của toàn khu.

- + Về hạ tầng kỹ thuật: Sự điều chỉnh thay đổi điểm đầu nối giao thông trực tiếp ra Quốc lộ 1 không những không gây quá tải, mà còn giải quyết triệt để bài toán chia cắt hạ tầng, giúp mạng lưới giao thông liên kết mạch lạc, an toàn và đồng bộ hơn. Các hệ thống hạ tầng kỹ thuật khác (cấp điện, cấp nước, xử lý nước thải, PCCC) vẫn đáp ứng đủ công suất phục vụ cho các chỉ tiêu mới.

- Tác động đến tiến độ triển khai và hành lang pháp lý: Việc cập nhật lại mật độ xây dựng (tối đa 70% với đất công nghiệp) có tác động trực tiếp trong việc tháo gỡ vướng mắc pháp lý để tuân thủ QCVN 01:2021/BXD. Sự điều chỉnh này giúp Chủ đầu tư và các nhà đầu tư thứ cấp có đủ cơ sở pháp lý vững chắc để tiến hành lập dự án, quy hoạch chi tiết, thẩm định thiết kế cơ sở và xin cấp Giấy phép xây dựng, từ đó đẩy nhanh tiến độ thực hiện quy hoạch trên thực địa thay vì bị đình trệ do vướng mắc quy chuẩn cũ.

- Tác động đến hiệu quả thu hút đầu tư và phát triển kinh tế - xã hội: Tác động lớn nhất của lần điều chỉnh này là tạo ra quỹ đất đủ lớn (hơn 6,3 ha đất Thương mại dịch vụ) để hình thành một "hệ sinh thái công nghiệp - dịch vụ" hoàn chỉnh. Việc có dư địa để xây dựng hạ tầng phụ trợ đồng bộ (thiết chế công đoàn, cơ sở lưu trú, trung tâm tài chính...) sẽ trực tiếp giải quyết nhu cầu an sinh cho người lao động, tạo ra lợi thế cạnh tranh vượt trội nhằm thu hút các tập đoàn lớn, dòng vốn FDI chất lượng cao. Khi các dự án đi vào vận hành sẽ đẩy mạnh tốc độ lấp đầy KCN, gia tăng nguồn thu ngân sách và thúc đẩy mạnh mẽ kinh tế - xã hội của khu vực.

Việc điều chỉnh cục bộ quy hoạch không gây ra bất kỳ tác động tiêu cực nào đến cấu trúc hạ tầng đã duyệt; ngược lại, đây là bước đi mang tính đổi mới, tạo điều kiện thuận lợi tối đa để dự án KCN Phú Vinh sớm hoàn thiện và đi vào khai thác hiệu quả.

6. Đề xuất biện pháp khắc phục các vấn đề mới nảy sinh do điều chỉnh cục bộ

Mặc dù việc điều chỉnh cục bộ không làm thay đổi quy mô, ranh giới và tính chất chung của Khu công nghiệp, nhưng việc tăng mật độ xây dựng (lên

70%), nâng tầng cao (lên 7 - 9 tầng) tại khu dịch vụ và thay đổi điểm đầu nối giao thông sẽ đặt ra một số yêu cầu mới về kiểm soát hạ tầng và an toàn. Để bảo đảm tính khả thi và hạn chế tối đa các vấn đề phát sinh, Chủ đầu tư đề xuất các biện pháp khắc phục đồng bộ như sau:

- Về giải quyết áp lực hạ tầng kỹ thuật và thoát nước:

+ Vấn đề: Mật độ xây dựng tăng lên 70% sẽ làm giảm diện tích bề mặt thấm thấu tự nhiên, gia tăng lưu lượng nước mặt cần thoát.

+ Biện pháp khắc phục: Chủ đầu tư sẽ rà soát, đánh giá lại năng lực mạng lưới thoát nước mưa khu vực đi qua các lô đất điều chỉnh. Đồng thời, đưa vào quy định bắt buộc đối với các nhà đầu tư thứ cấp: phải tuân thủ nghiêm ngặt tỷ lệ cây xanh tối thiểu trong từng lô đất công nghiệp (tối thiểu 20% theo QCVN 01:2021/BXD) và đầu nối hệ thống thu gom nước thải, nước mưa đúng cao độ, đúng thiết kế vào hệ thống hạ tầng chung của KCN.

- Về bảo đảm an toàn giao thông tại điểm đầu nối mới:

+ Vấn đề: Bổ sung điểm đầu nối trực tiếp vào Quốc lộ 1 (đoạn tuyến tránh thị xã Kỳ Anh) có thể làm phát sinh rủi ro về an toàn giao thông đường bộ.

+ Biện pháp khắc phục: Quá trình lập thiết kế bản vẽ thi công nút giao đầu nối (tại Km579+680), Công ty cam kết phối hợp chặt chẽ với cơ quan quản lý đường bộ (Cục Đường bộ Việt Nam) để thiết kế nút giao đúng quy chuẩn; đầu tư đồng bộ hệ thống vạch sơn, gờ giảm tốc, biển báo và đèn tín hiệu cảnh báo, tuyệt đối không để xảy ra xung đột giao thông tại khu vực cửa ngõ KCN.

- Về an toàn Phòng cháy chữa cháy (PCCC) đối với công trình cao tầng:

+ Vấn đề: Việc nâng tầng cao lên 7 - 9 tầng tại lô Trung tâm điều hành (ĐH) và Thương mại dịch vụ (TM1, TM2) đòi hỏi yêu cầu rất khắt khe về an toàn cháy nổ.

+ Biện pháp khắc phục: Yêu cầu các dự án thành phần khi đầu tư xây dựng công trình tại các lô đất này phải lập hồ sơ thẩm duyệt thiết kế PCCC chuyên biệt cho nhà cao tầng (bố trí đủ lối thoát nạn, hệ thống chữa cháy tự động, bãi đỗ xe chữa cháy...). Cơ quan chức năng chỉ cấp Giấy phép xây dựng khi dự án đã được Cảnh sát PCCC thẩm duyệt.

- Về quản lý hồ sơ pháp lý và giám sát trật tự xây dựng:

+ Ngay sau khi Quyết định điều chỉnh cục bộ được phê duyệt, Công ty sẽ khẩn trương phối hợp với đơn vị tư vấn rà soát, cập nhật đồng bộ các bản vẽ (Quy hoạch tổng mặt bằng, Tổ chức không gian kiến trúc, Giao thông...) để tránh sự chồng chéo, nhầm lẫn trong công tác quản lý.

+ Công ty sẽ tăng cường cơ chế phối hợp giữa Ban Quản lý Khu kinh tế tỉnh, chính quyền địa phương (phường Hoàn Sơn, phường Vũng Áng) trong

việc kiểm tra, giám sát thường xuyên, đảm bảo các nhà đầu tư thứ cấp khai thác sử dụng đất đúng ranh giới, đúng mật độ và chiều cao theo quy hoạch điều chỉnh mới.

7. Lộ trình, tiến độ thực hiện theo điều chỉnh quy hoạch cục bộ sau khi được cấp có thẩm quyền quyết định

Ngay sau khi Quyết định phê duyệt Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch phân khu xây dựng Khu công nghiệp Phú Vinh, tỷ lệ 1/2000 được Ban quản lý Khu kinh tế tỉnh Hà Tĩnh ban hành, Công ty CP Đầu tư xây dựng Hạ tầng Phú Vinh cam kết sẽ triển khai thực hiện ngay các công việc theo lộ trình cụ thể như sau:

- Bước 1: Hoàn thiện hồ sơ, công bố quy hoạch và cắm mốc giới (Dự kiến trong vòng 30 ngày kể từ ngày được phê duyệt)

+ Phối hợp với đơn vị tư vấn hoàn thiện, đóng dấu phát hành toàn bộ hồ sơ bản vẽ thiết kế (Quy hoạch tổng mặt bằng, Giao thông, Phân lô...) và Quy định quản lý xây dựng theo đúng nội dung điều chỉnh.

+ Chủ trì, phối hợp với UBND phường Hoàn Sơn, phường Vũng Áng và Ban Quản lý Khu kinh tế tỉnh tổ chức công bố công khai đồ án điều chỉnh cục bộ quy hoạch để các tổ chức, cá nhân và cộng đồng dân cư được biết, giám sát.

+ Tổ chức cắm mốc giới trên thực địa đối với các lô đất có sự điều chỉnh (đặc biệt là ranh giới mới của lô TM1, TM2).

- Bước 2: Lập thiết kế, xin cấp phép và thi công các hạng mục hạ tầng kỹ thuật bổ sung (Dự kiến từ tháng thứ 2 đến tháng thứ 6)

+ Đối với nút giao đầu nối Quốc lộ 1: Tổ chức lập hồ sơ thiết kế bản vẽ thi công nút giao tại lý trình Km579+680; trình cơ quan quản lý đường bộ thẩm định, cấp phép đầu nối và tổ chức thi công hoàn thiện nhằm bảo đảm an toàn giao thông cửa ngõ KCN.

+ Đối với giao thông nội bộ: Triển khai lập thiết kế và thi công ngay hạng mục cống qua kênh (rộng 15m) để khép kín mạch giao thông vào lô đất CN4, tạo mặt bằng hạ tầng hoàn chỉnh sẵn sàng bàn giao cho nhà đầu tư thứ cấp.

+ Đối với san nền; Tổ chức lập hồ sơ thiết kế bản vẽ thi công san nền đối với TM1, TM2, CV; nếu có khối lượng đất dư thừa sẽ tiến hành lập hồ sơ xin thu hồi theo luật Khoáng sản.

- Bước 3: Xúc tiến đầu tư, đẩy nhanh tiến độ cấp phép cho các dự án thứ cấp (Thực hiện liên tục và song song)

+ Căn cứ các chỉ tiêu quy hoạch mới (mật độ xây dựng 70%, nâng tầng cao từ 7-9 tầng), Công ty sẽ triển khai ngay các chiến dịch xúc tiến đầu tư, kêu gọi các tập đoàn, doanh nghiệp có năng lực vào thuê đất phát triển các tổ hợp công trình tại khu vực Dịch vụ thương mại (TM1, TM2).

+ Đồng thời, Công ty sẽ hướng dẫn, hỗ trợ các nhà đầu tư thứ cấp hiện hữu cập nhật lại quy hoạch chi tiết, hồ sơ thiết kế, nhanh chóng hoàn thiện các thủ tục xin cấp Giấy phép xây dựng để sớm khởi công nhà máy, đưa dự án vào vận hành kinh doanh.

Cam kết của Chủ đầu tư: Công ty CP Đầu tư xây dựng Hạ tầng Phú Vinh cam kết sẽ tập trung tối đa nguồn lực tài chính và nhân sự để triển khai các bước tiếp theo đúng lộ trình nêu trên. Mọi hoạt động đầu tư xây dựng sẽ tuân thủ nghiêm ngặt quy định pháp luật về xây dựng, đất đai, bảo vệ môi trường, đảm bảo sự phát triển đồng bộ và bền vững của toàn Khu kinh tế Vũng Áng.

8. Các văn bản pháp lý và tài liệu liên quan

(Có các hồ sơ, tài liệu liên quan gửi kèm theo).

Công ty CP Đầu tư xây dựng Hạ tầng Phú Vinh báo cáo và kính đề nghị Ban quản lý Khu kinh tế tỉnh Hà Tĩnh xem xét, thẩm định và phê duyệt theo quy định./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Lưu: VT.

CÔNG TY CP ĐẦU TƯ XÂY DỰNG HẠ TẦNG PHÚ VINH

Tổng giám đốc



Chang Feng Ming

TT	Loại đất	Quy hoạch đã phê duyệt						Quy hoạch điều chỉnh cục bộ					Diện tích (+) tăng (-) giảm (m2)	
		Ký hiệu	Diện tích (m2)	Tỷ lệ (%)	Mật độ xây dựng (%)	Tầng cao (tầng)	Hệ số sử dụng đất (lần)	Ký hiệu	Diện tích (m2)	Tỷ lệ (%)	Mật độ XD tối đa (%)	Tầng cao tối đa (tầng)		Hệ số SDD tối đa (lần)
I	Đất hành chính, DV TM		49.093	2,36					80.273	3,87				31.180
1	Đất trung tâm điều hành	ĐH	16.930	0,82	25 - 35	2 - 7	0,7 - 1,5	ĐH	16.930	0,82	35	7	2,45	0
2	Đất dịch vụ thương mại 1	TM	32.163	1,55	25- 55	2 - 3	0,7 - 1,0	TM	20.700	1,00	45	9	4,05	-11.463
3	Đất dịch vụ thương mại 2								42.643	2,05	45	9	4,05	42.643
II	Đất công nghiệp		1.414.625	68,12					1.414.625	68,12				0
1	Đất công nghiệp 1	CN1	39.917	1,92	50 - 60	1 - 5	0,6 - 1,5	CN1	39.917	1,92	70	5	3,50	0
2	Đất công nghiệp 2	CN2	118.095	5,69	50 - 60	1 - 5	0,6 - 1,5	CN2	118.095	5,69	70	5	3,50	0
3	Đất công nghiệp 3	CN3	259.190	12,48	50 - 60	1 - 5	0,6 - 1,5	CN3	259.190	12,48	70	5	3,50	0
4	Đất công nghiệp 4	CN4	262.224	12,63	50 - 60	1 - 5	0,6 - 1,5	CN4	262.224	12,63	70	5	3,50	0
5	Đất công nghiệp 5	CN5	426.631	20,54	50 - 60	1 - 5	0,6 - 1,5	CN5	426.631	20,54	70	5	3,50	0
6	Đất công nghiệp 6	CN6	110.873	5,34	50 - 60	1 - 5	0,6 - 1,5	CN6	110.873	5,34	70	5	3,50	0
7	Đất công nghiệp 7	CN7	197.695	9,52	50 - 60	1 - 5	0,6 - 1,5	CN7	197.695	9,52	70	5	3,50	0
III	Đất đầu mối HTKT		50.129	2,41					50.129	2,41				0
1	Đất đầu mối HTKT 1 (Cấp điện, thoát nước)	HT1	30.000	1,44				HT1	30.000	1,44				0
2	Đất đầu mối HTKT 2 (Cấp nước)	HT2	20.000	0,96				HT2	20.000	0,96				0
3	Đất đầu mối HTKT 3 (Trạm trung chuyển NT)	HT3	129	0,01				HT3	129	0,01				0
IV	Đất giao thông	GT	230.999	11,12				GT	236.779	11,40				5.780
V	Đất cây xanh - Mặt nước		244.549	11,78					207.589	10,00				-36.960
1	Đất cây xanh	CV	209.918	10,11				CV	173.258	8,34				-36.660
2	Đất sông suối mặt nước	MN	34.631	1,67				MN	34.331	1,65				-300
VI	Đất hành lang an toàn điện	ATĐ	87.255	4,20				ATĐ	87.255	4,20				0
	Tổng cộng		2.076.650	100,00					2.076.650	100,00				0