

CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

THUYẾT MINH

LẤY Ý KIẾN CỘNG ĐỒNG DÂN CƯ

QUY HOẠCH TỔNG MẶT BẰNG DỰ ÁN
NHÀ MÁY SẢN XUẤT NHỰA NHẬT PHÁT, TỶ LỆ 1/500

ĐỊA ĐIỂM: KHU ĐẤT CN23, CN24, KHU CÔNG NGHIỆP GIA LÁCH, XÃ NGHI
XUÂN, TỈNH HÀ TĨNH

NĂM 2026

THUYẾT MINH
LẤY Ý KIẾN CỘNG ĐỒNG DÂN CƯ

QUY HOẠCH TỔNG MẶT BẰNG DỰ ÁN NHÀ MÁY SẢN
XUẤT NHỰA NHẬT PHÁT, TỶ LỆ 1/500

ĐỊA ĐIỂM: KHU ĐẤT CN23, CN24, KHU CÔNG NGHIỆP GIA LÁCH, XÃ NGHI
XUÂN, TỈNH HÀ TĨNH

Hà Tĩnh, tháng 8 năm 2026

CHỦ ĐẦU TƯ
CÔNG TY CỔ PHẦN
NHỰA NHẬT PHÁT



GIÁM ĐỐC
Dương Công Phú

ĐƠN VỊ TƯ VẤN
CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG
WONDERLAND



Phạm Quang Thông

A. MỞ ĐẦU

I. LÍ DO VÀ SỰ CẦN THIẾT QUY HOẠCH:

1. Lý do thiết kế quy hoạch tổng mặt bằng xây dựng:

Xã Nghi Xuân được thành lập ngày 01/7/2025 theo Đề án số 391/ĐA-CP ngày 09 tháng 5 năm 2025 của Chính phủ về sắp xếp đơn vị hành chính cấp xã của tỉnh Hà Tĩnh năm 2025. Theo đó sắp xếp các đơn vị hành chính bao gồm Thị trấn Xuân An, xã Xuân Giang, xã Xuân Hồng, xã Xuân Viên, xã Xuân Lĩnh thành xã mới, đặt tên là xã Nghi Xuân, trụ sở UBND xã đặt tại khu trung tâm hành chính trước đây của thị trấn Xuân An.

Sau khi sáp nhập, xã Nghi Xuân có quy mô vượt trội về cả diện tích và dân số, với tổng diện tích tự nhiên 77,65 km², tổng dân số 37,524 người, mật độ dân số 4,83 người/km².

Về vị trí địa lý, xã Nghi Xuân nằm ở khu vực trung tâm phía Bắc của vùng, có vị trí đặc biệt thuận lợi về kinh tế, giao thông và đối ngoại. Phía Bắc là tỉnh Nghệ An, phía Đông tiếp giáp với xã Tiên Điền, phía Nam giáp phường Bắc Hồng Lĩnh, phía Tây giáp phường Nam Hồng Lĩnh.

Khu Công nghiệp Gia Lách thuộc địa bàn thị trấn Xuân An (cũ) có vị trí hết sức thuận lợi trong quan hệ chiến lược phát triển kinh tế - xã hội của tỉnh Hà Tĩnh nói chung và của xã Nghi Xuân nói riêng. Ngoài Khu công nghiệp Gai Lách, tỉnh Hà Tĩnh còn có các khu công nghiệp như Khu công nghiệp Vũng Áng, khu công nghiệp Hạ Vàng, khu công nghiệp Đại Kim, khu công nghiệp Phú Vinh, khu công nghiệp Thái Yên,...

Khu Công nghiệp Gia Lách Nằm về phía Đông Bắc của tuyến Quốc lộ 8B đoạn tránh thị xã Hồng Lĩnh (cũ) nên rất thuận lợi trong việc giao lưu kinh tế, văn hoá xã hội với các vùng khác, nhất là với các vùng lân cận của xã Nghi Xuân như phường Nam Hồng Lĩnh, phường Bắc Hồng Lĩnh, xã Can Lộc, xã Thạch Hà, đặc biệt là các phường xã thuộc và thành phố Vinh (cũ) – tỉnh Nghệ An, tạo ra nhiều cơ hội phát triển nhanh và mạnh về mọi mặt. Đặc biệt, Khu công nghiệp Gia Lách còn có lợi thế rất lớn từ việc các hệ thống giao thông đường thủy, cảng biển như cảng Xuân Hải, cảng cá Xuân Hội, cảng Bến Thủy...nên rất thuận lợi trong việc vận chuyển, tập kết hàng hóa phục vụ cho khu công nghiệp.

Về quy hoạch chi tiết Nhà máy sản xuất nhựa Nhật Phát, tại Khu Công nghiệp Gia Lách xã Nghi Xuân, trên cơ sở đáp ứng các yêu cầu về xây dựng của Khu công nghiệp, đảm bảo về quy mô, diện tích xây dựng nhà máy, mật độ xây dựng để có cơ sở xác định không gian kiến trúc cũng như địa giới khu đất của nhà máy, đồng thời làm cơ sở tiếp tục triển khai quy hoạch hoàn chỉnh và đồng bộ hệ thống các công trình hạ tầng kỹ thuật trong khu công nghiệp, có kế hoạch sử dụng đất và triển khai các hạng mục đầu tư xây dựng của dự án là cần rất cần

thiết và cấp bách, để xây dựng Nhà máy phát triển toàn diện, bền vững và phù hợp với quy hoạch chung của Khu công nghiệp Gia Lách.

Nhà máy sản xuất nhựa Nhật Phát với quy mô 14.188 m² triển khai xây dựng nhằm giải quyết một phần về lao động trên địa bàn xã Nghi Xuân cũng như các lao động trong các vùng lân cận, đem lại hiệu quả kinh tế cho xã hội. Bên cạnh đó, Dự án Nhà máy sản xuất nhựa Nhật Phát dự kiến sẽ cung cấp các sản phẩm chất lượng tốt nhất, góp phần đầu tư các công nghệ tiên tiến vào khu vực, ít có nguy cơ tác động đến môi trường, góp phần đưa nền kinh tế của Tỉnh Hà Tĩnh hội nhập với nền kinh tế của cả nước và thế giới.

2. Cơ sở thiết kế quy hoạch.

- Căn cứ Luật Xây dựng số 135/2025/QH15 ngày 10/12/2025 của Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam;

- 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 37 Luật có liên quan đến quy hoạch năm 2018;

- Căn cứ Nghị định số 145/2025/NĐ-CP ngày 12/6/2025 quy định về phân định thẩm quyền của chính quyền địa phương 02 cấp, phân quyền, phân cấp trong lĩnh vực quy hoạch đô thị và nông thôn;

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

- Căn cứ các Thông tư của Bộ trưởng Bộ Xây dựng: số 16/2025/TT-BXD ngày 30/6/2025 quy định chi tiết một số điều của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn; số 01/2021/TT-BXD ngày 19/5/2021 về ban hành Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về Quy hoạch Xây dựng; số 04/2022/TT-BXD ngày 24/10/2022 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; số 17/2025/TT-BXD ngày 30/6/2025 ban hành định mức, phương pháp lập và quản lý chi phí cho hoạt động quy hoạch đô thị và nông thôn;

- Căn cứ Quyết định của UBND tỉnh số: 62/2025/QĐ-UBND ngày 24/9/2025 về việc quy định một số nội dung 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 của UBND tỉnh số: 3418/QĐ-UBND ngày 23/12/2023 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 126/QĐ-KKT ngày 09/6/2026 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 sản xuất nhựa Nhật Phát;

- Các văn bản pháp lý khác có liên quan;

- Các bản đồ khu vực có liên quan;

- Các số liệu, tài liệu, dự án khác liên quan;
- Các quy chuẩn về quy hoạch;

II. ĐẶC ĐIỂM VÀ HIỆN TRẠNG KHU ĐẤT:

2.1. Phạm vi, giới hạn khu đất: Khu đất Xây dựng Nhà máy sản xuất nhựa Nhật Phát, thuộc lô đất số CN23, CN24, Khu Công nghiệp Gia Lách - xã Nghi Xuân - tỉnh Hà Tĩnh; Là khu đất thuộc Khu công nghiệp Gia Lách nên hệ thống hạ tầng kỹ thuật được đầu tư đồng bộ, giao thông thuận lợi.

Ranh giới, phạm vi khu đất cụ thể như sau:

- + Phía Bắc giáp: Lô CN-25.;
- + Phía Nam giáp: đường nội bộ trong Khu công nghiệp;
- + Phía Đông giáp: đường từ Khu công nghiệp đi xã Nghi Xuân (thị trấn Xuân An cũ);
- + Phía Tây giáp: khu vực cây xanh hạn chế của Khu công nghiệp.

2.2. Diện tích khu đất: 14.188 m²;

2.3. Hiện trạng độ cao, kiến trúc, khí hậu, thủy văn, hạ tầng kỹ thuật:

2.3.1. Hiện trạng địa hình: Khu vực đang là đất sản xuất nông nghiệp;

2.3.2 Hiện trạng kiến trúc: Khu đất dự kiến quy hoạch nằm trong quy hoạch Khu Công nghiệp Gia Lách - xã Nghi Xuân - tỉnh Hà Tĩnh. Hiện trạng khu đất đã hoàn thành công tác đền bù, giải phóng mặt bằng. Trên khu đất không có các công trình xây dựng kiên cố.

2.3.3. Khí hậu, thủy văn:

*** Khí hậu:**

Khu vực quy hoạch Nhà máy sản xuất nhựa Nhật Phát nói chung nằm trong vùng khí hậu nhiệt đới gió mùa của miền Bắc Việt Nam, chịu ảnh hưởng của tiểu vùng khí hậu dãy núi Trường Sơn nên cũng có những đặc điểm riêng. Một năm có hai mùa rõ rệt là mùa nóng bắt đầu từ tháng 4 đến tháng 10 và mùa lạnh bắt đầu từ tháng 11 đến tháng 3 năm sau.

Nhiệt độ trung bình hàng năm khoảng 23,80C; Nhiệt độ cao nhất trung bình năm khoảng 27,50C; Nhiệt độ thấp nhất trung bình năm 21,30C; Nhiệt độ tối cao tuyệt đối 39,70C; Nhiệt độ thấp tuyệt đối là 70C

Độ ẩm: Khu vực có lượng ẩm cao, trung bình hàng năm đạt tới 80 - 85%. Mùa ẩm kéo dài từ tháng 9 đến tháng 4 năm sau, chế độ ẩm trung bình trên dưới 90%, tháng ẩm nhất là tháng chính giữa mùa hạ, thời gian thịnh hành thời tiết gió tây. Tháng có độ ẩm thấp nhất là tháng 7 độ ẩm trung bình là 70%, độ ẩm thấp nhất cũng không dưới 30%. Nhưng những trường hợp khô cực đoan đó thường xảy ra vào mùa đông trong những đợt gió mùa cực đới mạnh.

Mây: Lượng mây trung bình khoảng 7,5 - 8,5/10 bầu trời. Thời kỳ nhiều mây nhất là những tháng ẩm cuối mùa đông, thời kỳ ít mây là những tháng khô nóng đầu mùa hạ.

Nắng: Số giờ nắng toàn năm khoảng 1550 giờ, hai tháng ít nắng nhất là tháng 2, tháng 3 mỗi tháng khoảng 40 - 60 giờ nắng, thời kỳ nắng nhất vào tháng 6, tháng 7 số giờ nắng quá 200giờ/tháng.

Gió bão: Hướng gió thịnh hành mùa đông là tây bắc, hay bắc với tần suất 2 hướng vào khoảng 50-60%. Về mùa hướng gió thịnh hành là tây nam, hay nam với tần suất khoảng 40-50%. Tốc độ trung bình ở vùng này khoảng 10.5m/s. Bão xuất hiện trong khu vực với tần suất hàng năm rất cao, thời gian khoảng tháng 9, tháng 10 là thời gian trung tâm của bão, về mùa đông gió mùa đông bắc tràn về cũng có thể gây ra gió mạnh tới 15 - 20 m/s.

* **Thủy văn:** Khu vực quy hoạch chịu ảnh hưởng của chế độ thủy văn sông La và sông Lam. Được che chắn bởi hệ thống đê La Giang (phía nhánh sông La và hệ thống đê Nam sông Lam).

Cột ngập lụt: theo điều tra, vào năm 1978 có lũ ở sông Lam lớn nhất, cột lũ đỉnh là 5,54m tại cầu Bến Thủy. Tuy nhiên hiện nay dự án tuyến đê hữu sông Lam đã và đang triển khai kết hợp với tuyến đê La Giang đã xây dựng thì cột ngập ở khu vực này sẽ giảm đi nhiều, dự tính ở cột 2,1m.

2.3.4. Địa chất thủy văn, địa chất công trình:

* **Địa chất thủy văn:** Khu vực quy hoạch nằm trên vùng sản xuất của người dân, hầu như không bị ngập nước mặt.

Tại thời điểm khảo sát, nước ngầm ở đây tương đối phong phú và tàng trữ trong lớp cát bụi, ổn định ở độ sâu trung bình 1,4m. Trong phạm vi nghiên cứu công trình đơn lẻ nên không tiến hành khoan trắc mực nước ngầm, không lấy mẫu nước thí nghiệm nghiên cứu đánh giá tính chất hoá lí của nước.

* **Địa chất công trình:** Qua tài liệu thu được ở hiện trường, hình trụ hồ khoan, kết quả thí nghiệm, các chỉ tiêu cơ lí của các mẫu đất trong phòng thí nghiệm. Các lớp đất được phân chia từ trên xuống như sau:

- Lớp 1: Đất mặt ruộng màu vàng nhạt, thành phần chủ yếu là cát hạt nhỏ, mùn hữu cơ, lẫn các tạp chất, rễ cây cỏ. Trạng thái khô rời. Dày trung bình 0,5m.

- Lớp 2: Cát mịn lẫn mùn thực vật màu xám vàng, xám đen. Thành phần chủ yếu là cát hạt mịn, cát hạt bụi xen lẫn nhiều mùn thực vật dạng tàn tích. Trạng thái chặt vừa. Dày trung bình 9,7m.

- Lớp 3: Bùn sét màu xám đen. Thành phần chủ yếu là cát hạt bụi, bụi sét hữu cơ xen lẫn ít cát hạt nhỏ. Bão hoà nước, trạng thái chảy. Dày trung bình 8,0m.

- Lớp 4: Sét pha màu vàng nhạt, nâu đỏ, đỏ son, vân xám trắng. Thành phần chủ yếu là hạt sét, hạt bụi lẫn sạn sỏi màu đỏ son phong hoá và cát hạt nhỏ,

cát mịn, hàm lượng cát tăng dần theo chiều sâu. Trạng thái dẻo mềm. Dày trung bình 5,5m.

- Lớp 5: Cát hạt thô vừa lẫn sạn sỏi màu xám vàng, vàng nhạt. Thành phần chủ yếu là cát hạt thô, cát hạt nhỏ, cát bụi và sạn sỏi. Trạng thái chặt vừa. Trong độ sâu khoan khảo sát 25m chiều dày lớp này chưa kết thúc.

2.3.5. Hạ tầng kỹ thuật:

- Hiện trạng về giao thông:

+ Giao thông đối nội: Hiện tại, phía Bắc và một phần phía Tây khu vực quy hoạch đã có đường trục dọc của khu Công nghiệp Gia Lách có mặt cắt ngang 35m;

+ Giao thông đối ngoại:

* Giao thông đường bộ:

Đường Quốc lộ 1A, 8A, 8B đều là những tuyến giao thông huyết mạch của Quốc gia tạo điều kiện vô cùng thuận lợi cho việc lưu thông, giao thương hàng hoá bằng đường bộ.

* Giao thông đường thuỷ:

Lợi thế lớn nhất về đường thuỷ của khu quy hoạch chính là sông hệ thống Lam. Khai thác yếu tố này, hiện nay có nhiều dự án đang triển khai trên khu vực sông này, đáng chú ý là:

- Cảng Xuân Hải, cảng cá Xuân Hội: là các đầu mối về giao thông đường thuỷ quan trọng trong quá trình vận chuyển hàng hoá và nguyên vật liệu.

* Giao thông đường sắt:

Hệ thống đường sắt Hà Tĩnh khu công nghiệp (25km), tuy có thể vận chuyển hàng hoá và nguyên vật liệu phục vụ trong quá trình đi vào hoạt động của khu công nghiệp qua ga Vinh tỉnh Nghệ An (cự ly khoảng 10km).

* Giao thông đường không:

Một lợi thế lớn nữa về vị trí của khu quy hoạch là gần sân bay Vinh, đây là đầu mối giao thông quan trọng, hiện đại, phục vụ cho giao thương Quốc tế và cung cấp thông tin.

- Hiện trạng cấp thoát nước: Hiện tại hệ thống thoát nước mưa khu vực này dựa trên độ dốc tự nhiên của địa hình (Tây Nam sang Đông Bắc). Công thoát nước mưa chủ yếu ở trên tuyến đường đất vào khu dân cư và đang ở dạng sơ sài, do người dân tự làm để lưu thông nước sản xuất;

- Hiện trạng cấp điện: Sử dụng hệ thống cấp điện chung cho Khu Công nghiệp Gia Lách, phía Bắc, Nam và phía Đông khu quy hoạch có hệ thống đường dây 35KV chạy.

2.3.6. Hiện trạng mạng lưới và các công trình thoát nước thải, điểm thu gom, xử lý chất thải rắn.

Hiện tại khu vực này chưa có mạng lưới các công trình thoát nước thải và các điểm thu gom rác.

Xã Nghi Xuân đang triển khai xây dựng hệ thống cấp nước sạch, trong đó đáng chú ý là tuyến ống cấp nước có điểm cuối ngay sát khu quy hoạch (sát vị trí nhà máy sản xuất giấy – bao bì của công ty XNK Châu Tuấn. Các thông số kỹ thuật của điểm cuối này như sau:

Tên điểm: V_{21} .

Cao trình san nền: $h_{\text{san nền}} = 4,1 \text{ m}$.

Cao trình đáy ống: $h_{\text{đáy ống}} = 3,3 \text{ m}$.

Vận tốc thiết kế: $V_{\text{tk}} = 0,66 \text{ m/s}$.

Lưu lượng tính toán: $q = 65 \text{ l/s}$.

Lưu lượng giờ lớn nhất: $Q_{\text{h max}} = 216 \text{ m}^3/\text{h}$.

Lưu lượng giờ nhỏ nhất: $Q_{\text{h min}} = 166,67 \text{ m}^3/\text{h}$.

2.3.7. Hiện trạng chất lượng môi trường.

Môi trường khu vực này theo đánh giá chung là rất tốt, không có sự ô nhiễm lớn nào về không khí, nguồn nước.

2.3.8. Các dự án đầu tư có liên quan.

Nhà máy sản xuất giấy – bao bì của công ty XNK Châu Tuấn (đã hoàn thành)

Dự án cấp nước sạch Nghi Xuân đang triển khai xây dựng, có đường ống về đến sát khu vực nghiên cứu.

Dự án nâng cấp xây cầu cảng mới để đóng tàu có trọng tải 30.000 tấn do tập đoàn tàu biển VINASIN đầu tư.

Dự án xây dựng Cảng Bến Thủy.

2.4. Đánh giá chung:

Qua các phân tích, đánh giá về điều kiện tự nhiên, xã hội, các dự án đầu tư liên quan khu vực nghiên cứu, có thể rút ra các kết luận sau:

2.4.1. Thuận lợi.

- Khu đất nghiên cứu chủ yếu thuộc vùng đất sản xuất nông nghiệp của người dân, chưa có nhà ở nên thuận lợi trong việc giải phóng mặt bằng tạo tiền đề cho việc đầu tư xây dựng nhà máy.

- Khu đất nghiên cứu không bị ngập nước mặt, thuận lợi cho việc lựa chọn cao độ san nền sau này.

- Có tuyến giao thông đối ngoại là Quốc lộ 8B chạy qua nên rất thuận lợi cho việc vận chuyển nguyên vật liệu và thành phẩm trong quá trình hoạt động của khu công nghiệp.

- Nguồn điện và nguồn nước rất thuận lợi cho việc hình thành khu công nghiệp.

- Các dự án đầu tư liên quan đang được triển khai là điều kiện tốt cho việc hoạt động của nhà máy sau này.

2.4.2. Những khó khăn và các vấn đề cần giải quyết trong đồ án.

- Cao độ san nền để đầu tư hạ tầng rộng lớn do hiện trạng là đất sản xuất nông nghiệp.

- Hiện nay chưa có quy hoạch chung xã Nghi Xuân vì vậy các hạng mục đấu nối hạ tầng kỹ thuật chưa đồng bộ, đặc biệt là hệ thống thoát nước thải nên sẽ gây khó khăn trong việc đấu nối hạ tầng nếu không đầu tư kịp thời.



B. THUYẾT MINH QUY HOẠCH

I. QUY TRÌNH SẢN XUẤT:

1. Quy trình công nghệ của Mục tiêu “Sản xuất dây đai nhựa”:

Quy trình sản xuất hộp các tông, thùng các tông (carton):

Thông thường, một quy trình sản xuất thùng carton thường bao gồm các bước từ chuẩn bị nguyên liệu đến khi tạo thành phẩm giao đến tay khách hàng.

QUY TRÌNH SẢN XUẤT DÂY ĐAI NHỰA (PP/PET)

NGUYÊN LIỆU (HẠT NHỰA PP/PET, PHỤ GIA)



Quy trình sản xuất dây đai nhựa

2. Quy trình sản xuất Mục tiêu “sản xuất màng bọc PE”:

QUY TRÌNH SẢN XUẤT MÀNG BỌC PE



II. CHỈ TIÊU KỸ THUẬT, KIẾN TRÚC CẢNH QUAN:

1.1. Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật trình phê duyệt:

- + Diện tích sử dụng đất: 14.188 m².
- + Diện tích xây dựng: 8.450 m².
- + Diện tích sàn: 8.825 m².
- + Tầng cao 01-02 tầng.

+ Mật độ xây dựng: 59,56%.

+ Hệ số sử dụng đất: 0,62

Bao gồm các hạng mục:

STT	Hạng mục	Diện tích	Số tầng	Diện tích sàn	Diện tích xây dựng	Tỷ lệ
I	Đất xây dựng công trình					
1	Cổng chính	-	-	-	-	
2	Nhà bảo vệ	25	1	25	25	0,18%
3	Nhà văn phòng	375	2	750	375	2,64%
4	Nhà xưởng sản xuất	4.800	1	4.800	4.800	33,83%
5	Nhà chứa nguyên vật liệu, bốc dỡ hàng hóa	1.940	1	1.940	1.940	13,53%
6	Nhà xe ô tô	790	1	790	790	5,64%
7	Nhà xe CBNV	113	1	113	113	0,80%
8	Trạm cân	117	1			0,82%
9	Công trình phụ trợ	300	1			2,11%
9.1	Bể PCCC	60				
9.2	Trạm biến áp và nhà máy phát điện	80				
9.3	Khu xử lý nước thải	80				
9.4	Nhà chứa chất thải	60				
9.5	Nhà vệ sinh	20				
II	Đất Hạ tầng kỹ thuật và sân đường nội bộ					
10	Sân đường giao thông nội bộ, đường PCCC	2.898				
11	Hàng rào	-				
III	Đất cây xanh, cảnh quan	2.840				
	Tổng	14.188		8.442	8.231	59,56%
	Hệ số sử dụng đất			0,62		

III. TỔ CHỨC KHÔNG GIAN KIẾN TRÚC:

- Cổng chính vào Nhà máy được bố trí nằm phía Nam, hướng ra đường Quy hoạch rộng 25,5 m;

- Bộ phận kiểm soát gồm phòng trực bảo vệ được bố trí ngay cổng vào để thuận tiện cho việc theo dõi, quản lý xuất, nhập hàng cũng như theo dõi, quản lý cán bộ công nhân viên của nhà máy, bảo vệ tài sản của nhà máy và của cán bộ công nhân viên công ty cũng như của khách hàng đến giao dịch.

- Trạm biến áp được bố trí sát tường rào phía Bắc của Nhà máy.

- Khu nhà điều hành của công ty được bố trí về phía bên phải cổng ra vào chính, rất thuận tiện cho cán bộ của công ty cũng như các khách hàng đến công ty làm việc, giao tiếp. Tiếp theo là nhà để xe cho cán bộ công nhân viên của nhà máy.

- Khu xử lý nước thải, bể nước PCCC, nhà chứa chất thải rắn, các hạng mục này được bố trí về phía Tây, sát với tường rào của nhà máy.

- Khu vực xưởng sản xuất, kho nguyên liệu, kho thành phẩm được bố trí trải dài từ đông sang Tây của khu đất.

- Hệ thống trạm cân được bố trí ở ngay trước nhà để xe ô tô, kho nguyên vật liệu để thuận tiện cho việc nhập, xuất hàng.

IV. QUY HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT:

Trong tổng diện tích khu đất 14.188 m² đã được cân đối tỷ lệ sử dụng đất phù hợp với các khu chức năng khác nhau của nhà máy.

V. QUY HOẠCH CÁC CÔNG TRÌNH HẠ TẦNG KỸ THUẬT

4.1. Giao thông nội bộ:

Giao thông nội khu chạy vòng phía trước các khu nhà xưởng, khu điều hành và các hạng mục phụ trợ khác để thuận lợi cho việc sản xuất, vận chuyển và trao đổi hàng hóa trong khu vực quy hoạch; Toàn khu quy hoạch hệ thống đường nội bộ kết cấu bằng bê tông atsphan đảm bảo khả năng chịu tải trọng xe 30 tấn.

4.2. Quy hoạch san nền:

- Khu vực quy hoạch giữ nguyên cao độ san nền, khu vực đường gom cập nhật lại cao độ thực tế đã thi công. Cập nhật lại hệ thống độ cao theo cao độ Quốc gia.

4.3. Thoát nước:

- Hệ thống thoát nước mưa được thu về các hố ga bằng hệ thống cống thoát nước BTLT có đường kính D600 và D800 trước khi thoát ra hệ thống thoát nước khu vực.

- Nước thải sinh hoạt được xử lý qua hệ thống bể tự hoại, sau đó được thoát ra hệ thống ống thoát nước UPVC D200 và thoát ra hệ thống thoát nước chung. Nước thải sinh hoạt phải được xử lý trước khi thải ra ngoài đảm bảo sạch không ảnh hưởng đến môi trường mới được thoát vào tuyến mương thoát nước chung của khu vực.



- Hệ thống thu gom được xây dựng có D400, D600 chạy dọc theo các tuyến đường thu gom các nơi xả thải sau đó dẫn về khu xử lý nước thải đặt ở phía Tây Bắc khu công nghiệp, tại đây nước thải được xử lý đạt tiêu chuẩn rồi mới đổ ra môi trường.

- Trong khu vực kho không có tác nhân gây ô nhiễm nguồn nước. Vì vậy hệ thống thoát nước của dự án nhà kho được đấu nối trực tiếp với hệ thống thoát nước của khu công nghiệp mà không cần đầu tư hệ thống xử lý nước thải. Hiện tại trước mắt hệ thống thoát nước của khu chưa có sẽ được đấu nối trực tiếp vào mương của địa phương.

4.4. Cấp nước:

- Nguồn cấp nước sinh hoạt, sản xuất cho khu công nghiệp được đấu nối từ đường ống D250 chạy phía Tây Nam khu quy hoạch (chạy song song với QL1).

- Từ điểm đấu nối nước được dẫn trong các đường ống chính D225, rẽ nhánh theo các tuyến ống phân phối D110 nằm trên các tuyến đường cấp nước đến các khu vực có nhu cầu dùng nước.

- Các tuyến ống cấp nước được chôn ngầm độ sâu chôn ống $H_{tb}=0.6m$. Khi đường ống đi qua đường, được luồn qua các ống thép chịu lực

- Riêng hệ thống cấp nước chữa cháy đến các họng nước chữa cháy ngoài nhà được dùng hệ thống ống cấp nước bằng thép D100, cấp nước chữa cháy đến các công trình bằng hệ thống cấp nước bằng thép D65.

Các tiêu chuẩn: Theo tiêu chuẩn thiết kế cấp nước mạng lưới bên ngoài và công trình 20TCN 33-85, TCVN 2622-1995 phòng cháy chống cháy cho nhà và công trình, TCVN 2622-1995.

4.5. Cấp điện sinh hoạt, sản xuất:

- Nguồn điện: Nguồn điện hiện tại được lấy từ trục chính đường dây 377E18.11 và nhánh rẽ 373E18.11 trạm biến áp 110kV Nghi Xuân, sau đó dùng hệ thống cáp 0.4KvA chôn ngầm dưới đất cấp cho các hạng mục công trình.

- Từ điểm đấu nối cấp điện (phía Bắc khu vực lập quy hoạch đã có TBA: hạ tầng KCN Gia Lách 180KvA-35/0.4kV), quy hoạch hệ thống đường dây 35kV đi nối đến các lô đất sản xuất công nghiệp và các nơi có nhu cầu cấp điện.

- Giữ nguyên các tuyến đường điện trung thế đã đầu tư xây dựng.

- Nguồn cấp cho chiếu sáng đèn đường giao thông được lấy từ tủ hạ áp trạm biến áp hạ tầng KCN Gia Lách 180kVA-35/0.4kV đã đầu tư xây dựng.

- Hệ thống điện chiếu sáng: Bố trí đèn cao áp chiếu sáng khu vực kho làm nhiệm vụ bảo vệ và đảm bảo chức năng chiếu sáng ban đêm đủ điều kiện để lên xuống hàng hoá khu vực kho khi cần thiết. Cấp điện chiếu sáng chôn ngầm trong lòng đất.

4.6. Hệ thống cây xanh:

Cây xanh: được bố trí chõng vòng quanh nhà máy là cây bóng mát và một phần tạo cảnh quan và môi trường phù hợp.

VI. KẾT LUẬN VÀ KIẾN NGHỊ:

1. Kết luận:

Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 xây dựng Nhà máy sản xuất nhựa Nhật Phát được phê duyệt sẽ tạo cơ sở để Chủ đầu tư thực hiện các bước tiếp theo của dự án nhằm góp phần giải quyết một phần nhu cầu lao động trên địa bàn xã Nghi Xuân cũng như lao động của các vùng lân cận trên toàn tỉnh Hà Tĩnh đến làm việc, tạo ra các hiệu quả kinh tế - xã hội của xã Nghi Xuân nói riêng và của tỉnh Hà Tĩnh nói chung;

Đầu tư xây dựng đồng bộ cơ sở hạ tầng cùng các hạng mục công trình như Nhà điều hành; Khu nhà xưởng sản xuất; Nhà kho chứa nguyên liệu, thành phẩm; sân đường, cây xanh... nhằm nâng cao chất lượng môi trường sống, phát huy hiệu quả sản xuất kinh doanh của nhà máy cũng như của khu vực,

Cùng với các dự án đầu tư khác trong khu vực, dự án sẽ góp phần thu hút đầu tư vào các khu công nghiệp trên địa bàn cũng như sự phát triển kinh tế xã hội của khu vực, góp phần vào sự phát triển chung của tỉnh Hà Tĩnh,

Dự án nhằm khai thác các lợi thế về điều kiện tự nhiên, cân bằng sinh thái, đảm bảo môi trường sống lành mạnh và bền vững.

2. Kiến nghị:

Các Ban ngành chức năng liên quan đến Dự án quan tâm giúp đỡ tạo điều kiện cho Nhà đầu tư trong các thủ tục chuẩn bị đầu tư: thẩm định, phê duyệt quy hoạch tổng mặt bằng xây dựng để Dự án sớm được triển khai theo kế hoạch đã đề ra.

Nay Công ty Cổ phần nhựa Nhật Phát đã hoàn thành hồ sơ quy hoạch; Kính đề nghị Phòng quản lý Quy hoạch - Xây dựng, Ban quản lý Khu kinh tế Hà Tĩnh sớm thẩm định, và phê duyệt làm cơ sở pháp lý cho Chủ đầu tư tiến hành các thủ tục tiếp theo của Dự án theo quy định hiện hành về quy chế quản lý đầu tư xây dựng ./.

