I. VỊ TRÍ KHU ĐẤT:

- THUỘC XÃ TIÊN ĐIỀN (XÃ XUÂN YÊN, XUÂN THÀNH, HUYỆN NGHI XUÂN CŨ) TỈNH HÀ TĨNH

II. QUY MÔ:

- GIỚI HẠN BỞI CÁC ĐIỂM 1; 2; 3; 4;....; 40; 41; 42, CÓ DIỆN TÍCH QUY HOẠCH: 716.388,50 M2

III. PHẠM VI RANH GIỚI:

- PHÍA BẮC GIÁP: ĐẤT DÂN CƯ XÃ TIÊN ĐIỀN;
- PHÍA NAM GIÁP: ĐẤT DÂN CƯ VÀ ĐẤT QUY HOẠCH KHU DU LỊCH XÃ TIÊN ĐIỀN;
- PHÍA ĐÔNG GIÁP: HÀNH LANG BẢO VỆ BỜ BIỂN;
- PHÍA TÂY GIÁP: ĐẤT DÂN CƯ XÃ TIÊN ĐIỀN;

IV. BẢNG CƠ CẤU CHIA LÔ ĐẤT Ở

TT	Tên lô đất	Diện tích (m2)	MĐXD tối đa (%)	Tầng cao (tầng)	HSSDĐ tối đa(lần)	Số lô (lô)
Đất ở liền kề		159.222,17				943
1	OL - 01	1.875,77	90	2 - 5	4,5	12
2	OL - 02	4.043,42	90	2 - 5	4,5	24
3	OL - 03	5.650,92	90	2 - 5	4,5	37
4	OL - 04	4.860,52	90	2 - 5	4,5	30
5	OL - 05	5.911,32	90	2 - 5	4,5	45
6	OL - 06	5.448,00	90	2 - 5	4,5	44
7	OL - 07	5.448,00	90	2 - 5	4,5	44
8	OL - 08	1.590,00	90	2 - 5	4,5	12
9	OL - 09	2.244,49	90	2 - 5	4,5	18
10	OL - 10	4.968,00	90	2 - 5	4,5	38
11	OL - 11	4.968,00	90	2 - 5	4,5	38
12	OL - 12	4.248,00	90	2 - 5	4,5	24
13	OL - 13	5.888,00	90	2 - 5	4,5	28
14	OL - 14	5.888,00	90	2 - 5	4,5	28
15	OL - 15	5.948,00	70	2 - 5	3,5	28
16	OL - 16	4.106,58	90	2 - 5	4,5	18
17	OL - 17	4.356,44	70	2 - 5	3,5	18
18	OL - 18	4.739,58	70	2 - 5	3,5	20
19	OL - 19	2.994,00	90	2 - 5	4,5	17
20	OL - 20	3.348,00	90	2 - 5	4,5	26
21	OL - 21	3.348,00	90	2 - 5	4,5	26
22	OL - 22	3.688,88	90	2 - 5	4,5	26
23	OL - 23	2.817,21	90	2 - 5	4,5	20
24	OL - 24	3.286,03	90	2 - 5	4,5	24
25	OL - 25	3.557,62	90	2 - 5	4,5	23
26	OL - 26	6.874,12	90	2 - 5	4,5	55
27	OL - 27	1.647,56	90	2 - 5	4,5	13
28	OL - 28	4.143,44	90	2 - 5	4,5	30
29	OL - 29	3.510,27	90	2 - 5	4,5	25
30	OL - 30	6.352,00	70	3 - 10	7,0	26
31	OL - 31	6.352,00	70	3 - 10	7,0	26
32	OL - 32	5.104,00	70	3 - 10	7,0	20
33	OL - 33	5.104,00	70	3 - 10	7,0	20
34	OL - 34	7.456,00	70	3 - 10	7,0	30
35	OL - 35	7.456,00	70	3 - 10	7,0	30

IV. BẢNG CƠ CẤU CHIA LÔ ĐẤT Ở

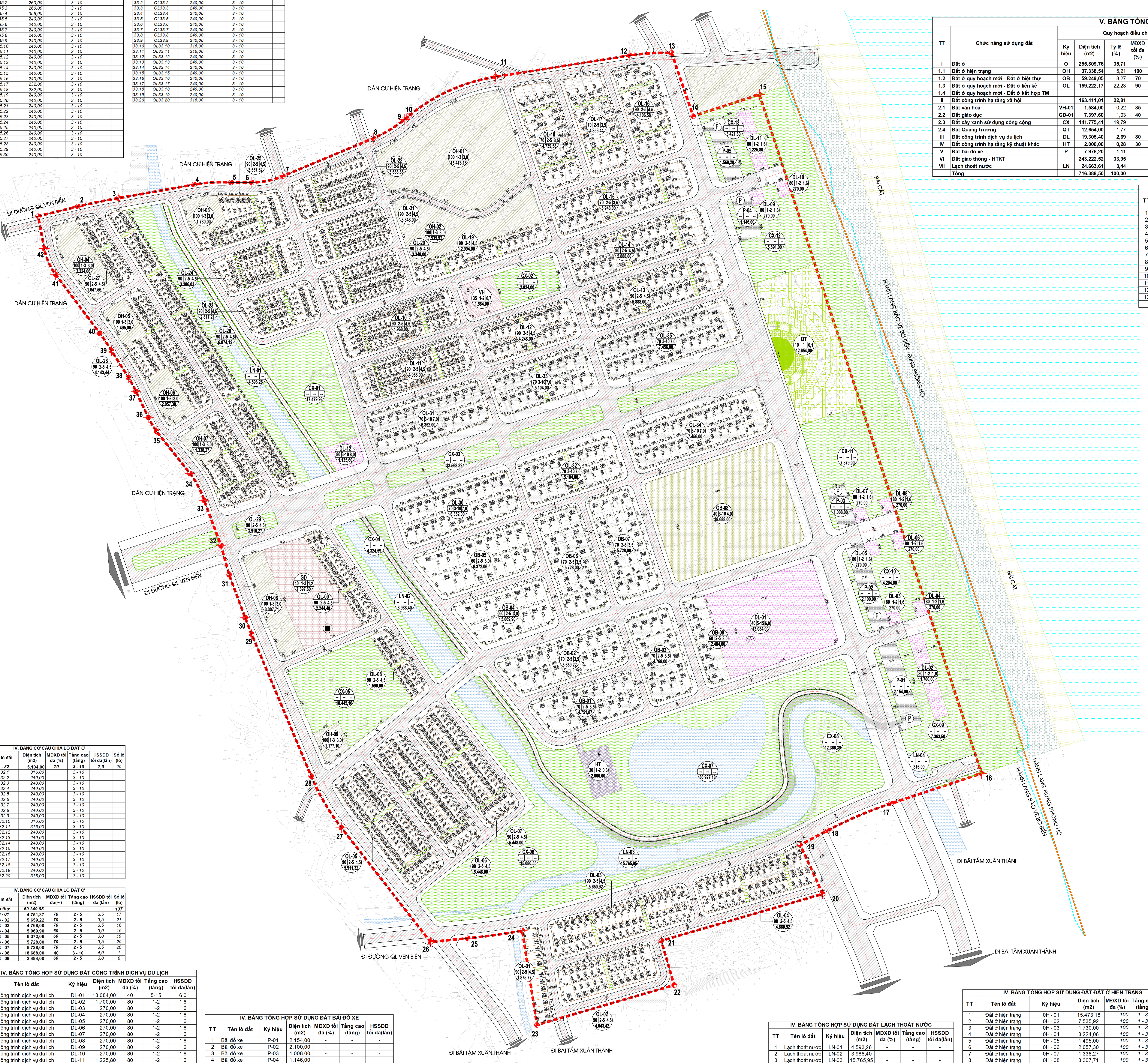
TT	Tên lô đất	Diện tích (m2)	MĐXD tối đa (%)	Tầng cao (tầng)	HSSDĐ tối đa(lần)	Số lô (lô)
Đất ở biệt thự		59.249,05				137
1	OB - 01	4.751,87	70	2 - 5	3,5	17
2	OB - 02	5.659,22	70	2 - 5	3,5	21
3	OB - 03	4.768,00	70	2 - 5	3,5	16
4	OB - 04	5.069,90	60	2 - 5	3,0	15
5	OB - 05	6.372,06	60	2 - 5	3,0	19
6	OB - 06	5.728,00	70	2 - 5	3,5	20
7	OB - 07	5.728,00	70	2 - 5	3,5	20
8	OB - 08	18.688,00	40	3 - 10	4,0	1
9	OB - 09	2.484,00	60	2 - 5	3,0	8

IV. BẢNG TỔNG HỢP SỬ DỤNG ĐẤT CÔNG TRÌNH DỊCH VỤ DU LỊCH

TT	Tên lô đất	Ký hiệu	Diện tích (m2)	MĐXD tối đa (%)	Tầng cao (tầng)	HSSDĐ tối đa(lần)
1	Đất công trình dịch vụ du lịch	DL-01	13.084,00	40	5-15	6,0
2	Đất công trình dịch vụ du lịch	DL-02	1.700,00	80	1-2	1,6
3	Đất công trình dịch vụ du lịch	DL-03	270,00	80	1-2	1,6
4	Đất công trình dịch vụ du lịch	DL-04	270,00	80	1-2	1,6
5	Đất công trình dịch vụ du lịch	DL-05	270,00	80	1-2	1,6
6	Đất công trình dịch vụ du lịch	DL-06	270,00	80	1-2	1,6
7	Đất công trình dịch vụ du lịch	DL-07	270,00	80	1-2	1,6
8	Đất công trình dịch vụ du lịch	DL-08	270,00	80	1-2	1,6
9	Đất công trình dịch vụ du lịch	DL-09	270,00	80	1-2	1,6
10	Đất công trình dịch vụ du lịch	DL-10	270,00	80	1-2	1,6
11	Đất công trình dịch vụ du lịch	DL-11	1.225,80	80	1-2	1,6
12	Đất công trình dịch vụ du lịch	DL-12	1.135,60	80	3-10	8,0
	Tổng		19.305,40			

IV. BẢNG TỔNG HỢP SỬ DỤNG ĐẤT BÃI ĐỖ XE

TT	Tên lô đất	Ký hiệu	Diện tích (m2)	MĐXD tối đa (%)	Tầng cao (tầng)	HSSDĐ tối đa(lần)
1	Bãi đỗ xe	P-01	2.154,00	-	-	-
2	Bãi đỗ xe	P-02	2.100,00	-	-	-
3	Bãi đỗ xe	P-03	1.008,00	-	-	-
4	Bãi đỗ xe	P-04	1.146,00			
5	Bãi đỗ xe	P-05	1.568,20	-	-	-
	Tổng		7.976,20			



IV. BẢNG TỔNG HỢP SỬ DỤNG ĐẤT LẠCH THOÁT NƯỚC

TT	Tên lô đất	Ký hiệu	Diện tích (m2)	MĐXD tối đa (%)	Tầng cao (tầng)	HSSDĐ tối đa(lần)
1	Lạch thoát nước	LN-01	4.593,26	-	-	-
2	Lạch thoát nước	LN-02	3.988,40	-	-	-
3	Lạch thoát nước	LN-03	15.765,95	-	-	-
4	Lạch thoát nước	LN-04	316,00	-	-	-
	Tổng		24.663,61			

IV. BẢNG TỔNG HỢP SỬ DỤNG ĐẤT ĐẤT Ở HIỆN TRẠNG

TT	Tên lô đất	Ký hiệu	Diện tích (m2)	MĐXD tối đa (%)	Tầng cao (tầng)	HSSDĐ tối đa(lần)
1	Đất ở hiện trạng	0H - 01	15.473,18	100	1 - 3	3,0
2	Đất ở hiện trạng	0H - 02	7.535,92	100	1 - 3	3,0
3	Đất ở hiện trạng	0H - 03	1.730,00	100	1 - 3	3,0
4	Đất ở hiện trạng	0H - 04	3.224,06	100	1 - 3	3,0
5	Đất ở hiện trạng	0H - 05	1.495,00	100	1 - 3	3,0
6	Đất ở hiện trạng	0H - 06	2.057,30	100	1 - 3	3,0
7	Đất ở hiện trạng	0H - 07	1.338,27	100	1 - 3	3,0
8	Đất ở hiện trạng	0H - 08	3.307,71	100	1 - 3	3,0
9	Đất ở hiện trạng	0H - 09	1.177,10	100	1 - 3	3,0
	Tổng		37.338,54			

B

0 10 20 30 40 50

1Đv=25m

V. BẢNG TỔNG HỢP SỬ DỤNG ĐẤT

TT	Chức năng sử dụng đất	Quy hoạch điều chỉnh						Quy hoạch đã được phê duyệt tại quyết định số 2960/QĐ-UBND ngày 23/6/2025 của UBND huyện Nghi Xuân						tăng (+), giảm (-)
		Ký hiệu	Diện tích (m2)	Tỷ lệ (%)	MĐXD tối đa (%)	Tầng cao tối đa (tầng)	Hệ số SDĐ tối đa(lần)	Ký hiệu	Diện tích (m2)	Tỷ lệ (%)	MĐXD tối đa (%)	Tầng cao tối đa(tầng)	Hệ số SDĐ(lần)	(m2)
I	Đất ở	O	255.809,76	35,71				O	250.753,54	35,00				5.056,22
1.1	Đất ở hiện trạng	OH	37.338,54	5,21	100	3	3,00	OH	37.567,46		--	--	--	
1.2	Đất ở quy hoạch mới - Đất ở biệt thự	OB	59.249,05	8,27	70	10	4,00	OB	63.632,93		90	5	4,00	
1.3	Đất ở quy hoạch mới - Đất ở liền kề	OL	159.222,17	22,23	90	10	7,00	OL	129.565,15		90	5	4,00	
1.4	Đất ở quy hoạch mới - Đất ở kết hợp TM							OTM	19.988,00					
II	Đất công trình hạ tầng xã hội		163.411,01	22,81					169.629,74	23,68				-6.218,73
2.1	Đất văn hoá	VH-01	1.584,00	0,22	35	2	0,70	VH-01	1.995,50		35	2	0,70	
2.2	Đất giáo dục	GD-01	7.397,60	1,03	40	3	1,20	GD-01	6.702,75		40	3	1,20	
2.3	Đất cây xanh sử dụng công cộng	CX	141.775,41	19,79				CX	160.931,49	22,46				
2.4	Đất Quảng trường	QT	12.654,00	1,77										
III	Đất công trình dịch vụ du lịch	DL	19.305,40	2,69	80	15	8,00	DL	19.177,70	2,68				127,70
IV	Đất công trình hạ tầng kỹ thuật khác	HT	2.000,00	0,28	30	2	0,60	HT	3.200,00	0,45	30	2	0,60	-1.200,00
V	Đất bãi đỗ xe	P	7.976,20	1,11				P	8.557,72	1,19	30			-581,52
VI	Đất giao thông - HTKT		243.222,52	33,95					239.308,00	33,40				3.914,52
VII	Lạch thoát nước	LN	24.663,61	3,44				LN	25.761,80	3,60				-1.098,19
	Tổng		716.388,50	100,00					716.388,50	100,00				0,00

IV. BẢNG TỔNG HỢP SỬ DỤNG ĐẤT ĐẤT CÂY XANH TDTT

TT	Tên lô đất	Ký hiệu	Diện tích (m2)	MĐXD tối đa (%)	Tầng cao (tầng)	HSSDĐ tối đa(lần)
1	Đất cây xanh công viên - TDTT	CX-01	17.479,98	-	-	-
2	Đất cây xanh công viên - TDTT	CX-02	2.824,00	-	-	-
3	Đất cây xanh công viên - TDTT	CX-03	13.568,32	-	-	-
4	Đất cây xanh công viên - TDTT	CX-04	4.324,59	-	-	-
5	Đất cây xanh công viên - TDTT	CX-05	10.445,10	-	-	-
6	Đất cây xanh công viên - TDTT	CX-06	15.080,55	-	-	-
7	Đất cây xanh công viên - TDTT	CX-07	36.927,18	-	-	-
8	Đất cây xanh công viên - TDTT	CX-08	12.366,39	-	-	-
9	Đất cây xanh công viên - TDTT	CX-09	7.363,50	-	-	-
10	Đất cây xanh công viên - TDTT	CX-10	4.204,00	-	-	-
11	Đất cây xanh công viên - TDTT	CX-11	7.879,00			
12	Đất cây xanh công viên - TDTT	CX-12	5.891,00	-	-	-
13	Đất cây xanh công viên - TDTT	CX-13	3.421,80			
	Tổng		141.775,41			

KÝ HIỆU:

HIỆN TRẠNG — QUY HOẠCH

- MỐC, RANH GIỚI KHU ĐẤT
- ĐẤT Ở HIỆN TRẠNG
- ĐẤT Ở BIỆT THỰ
- ĐẤT Ở LIỀN KỀ
- ĐẤT VĂN HOÁ
- ĐẤT GIÁO DỤC
- ĐẤT CÔNG TRÌNH DỊCH VỤ DU LỊCH
- ĐẤT HẠ TẦNG KỸ THUẬT KHÁC
- TRƯỜNG THCS — DIỆN TÍCH CÂY XANH, MẶT NƯỚC
- TRƯỜNG MẦM NON — ĐẤT RỪNG PHÒNG HỘ
- NHÀ VĂN HOÁ — DIỆN TÍCH BÃI CÁT
- ĐẤT DVTM — ĐẤT BÃI ĐỖ XE
- TRẠM XLNT — ĐƯỜNG GIAO THÔNG
- BÃI ĐỖ XE — CẦU, CỐNG

SỐ THỨ TỰ LÔ ĐẤT — OB3.10 / 312,00 — DIỆN TÍCH LÔ ĐẤT

TÊN LÔ ĐẤT; TẦNG CAO (TẦNG); HỆ SỐ SDĐ TỐI ĐA (LẦN); DIỆN TÍCH (M2); MẬT ĐỘ XD TỐI ĐA (%)

CƠ QUAN PHÊ DUYỆT: UBND XÃ TIÊN ĐIỀN — CHỦ TỊCH

KÈM THEO QUYẾT ĐỊNH SỐ: /QĐ-UBND
NGÀY THÁNG NĂM 2026

CƠ QUAN THẨM ĐỊNH: PHÒNG KINH TẾ — TRƯỞNG PHÒNG

KÈM THEO VĂN BẢN SỐ: /KQTĐ-KT
NGÀY THÁNG NĂM 2026

CƠ QUAN TỔ CHỨC LẬP QUY HOẠCH: UBND XÃ TIÊN ĐIỀN — CHỦ TỊCH

KÈM THEO TỜ TRÌNH SỐ: /TTR-UBND
NGÀY THÁNG NĂM 2026

CÔNG TRÌNH - ĐỊA ĐIỂM:
ĐIỀU CHỈNH QUY HOẠCH CHI TIẾT XÂY DỰNG KHU DÂN CƯ TẠI XÃ TIÊN ĐIỀN, TỈNH HÀ TĨNH, TỶ LỆ 1/500
ĐỊA ĐIỂM: XÃ TIÊN ĐIỀN, TỈNH HÀ TĨNH

TÊN BẢN VẼ:
BẢN ĐỒ CHIA LÔ SỬ DỤNG ĐẤT QUY HOẠCH

BẢN VẼ: QH - 03B	GHÉP: 1 x A0	TỶ LỆ: 1/500	NGÀY: ...../..../ 2026
THIẾT KẾ	KTS. PHAN DUY THÔNG		
CHỦ TRÌ	KTS. ĐẶNG VĂN THUẦN		
CHỦ NHIỆM	ThS.KTS. LÊ HỒNG NAM		
TRƯỞNG PHÒNG	KTS. ĐẶNG VĂN THUẦN		
QUẢN LÝ KỸ THUẬT	KS. TRẦN NGỌC HẢI		

GIÁM ĐỐC

ThS.KTS. LÊ HỒNG NAM

CÔNG TY CỔ PHẦN TƯ VẤN VÀ XÂY DỰNG NT
ĐỊA CHỈ: SỐ 02, NGÁCH 02, NGÕ 75, ĐƯỜNG LÊ KHÔI, PHƯỜNG THÀNH SEN, TỈNH HÀ TĨNH
Điện thoại: 0916 166799 - Email: nttuvanxaydung@gmail.com