

QUYẾT ĐỊNH

**Về việc phê duyệt nhiệm vụ lập quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500
Trang trại chăn nuôi heo khép kín công nghệ cao và sản xuất giống cây trồng
tại xã Thanh Xuân, huyện Như Xuân**

ỦY BAN NHÂN DÂN HUYỆN NHƯ XUÂN

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19 tháng 06 năm 2015; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Tổ chức Chính phủ và Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 22/11/2019;

Căn cứ Luật Xây dựng số 50/2014/QH13 ngày 18/06/2014; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng số 62/2020/QH14 ngày 17/6/2020; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 Luật có liên quan đến quy hoạch số 35/2018/QH14 ngày 20/11/2018;

Căn cứ Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06/5/2015 của Chính phủ về Quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng; Nghị định số 72/2019/NĐ-CP ngày 30/8/2019 Sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 về Lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị và Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06/5/2015 quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng;

Căn cứ Thông tư số 12/2016/TT-BXD ngày 29/6/2016 của Bộ Xây dựng quy định về hồ sơ của nhiệm vụ và đồ án quy hoạch xây dựng vùng, quy hoạch đô thị và quy hoạch xây dựng khu chức năng đặc thù; Thông tư 20/2019/TT-BXD ngày 31/12/2019 của Bộ Xây dựng, về hướng dẫn xác định, quản lý chi phí quy hoạch xây dựng và quy hoạch đô thị; Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về Quy hoạch xây dựng số QCVN 01:2021/BXD ban hành kèm theo Thông tư 01/2021/TT-BXD ngày 19/5/2021 của Bộ xây dựng;

Căn cứ Quyết định số 984/QĐ-UBND ngày 13/05/2022 của UBND huyện như xuân về việc phê duyệt Quy hoạch chung xây dựng xã Thanh Xuân, huyện Như Xuân, tỉnh Thanh Hóa đến năm 2030;

Căn cứ Quyết định số 489/QĐ-UBND ngày 28/1/2022 của UBND tỉnh Thanh Hóa về việc chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư dự án Trang trại chăn nuôi heo khép kín công nghệ cao và sản xuất giống cây trồng tại xã Thanh Xuân, huyện Như Xuân;

Căn cứ văn bản số 8056/SXD-QH ngày 28/10/2022 của Sở xây dựng Thanh Hóa ý kiến về hồ sơ nhiệm vụ Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Trang trại chăn nuôi heo khép kín công nghệ cao và sản xuất giống cây trồng tại xã Thanh Xuân, huyện Như Xuân;

Xét Tờ trình số 29/TTr-G8 ngày 12/10/2022, của Công ty Công ty TNHH công nghệ xanh G8, và đề nghị của Trưởng phòng Kinh tế và Hạ tầng tại báo cáo thẩm định số 175/TĐ-KTHT ngày 08/11/2022.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt nhiệm vụ lập quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Trang trại chăn nuôi heo khép kín công nghệ cao và sản xuất giống cây trồng tại xã Thanh Xuân, huyện Như Xuân, gồm các nội dung sau:

1. Tên đồ án

Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Trang trại chăn nuôi heo khép kín công nghệ cao và sản xuất giống cây trồng tại xã Thanh Xuân, huyện Như Xuân.

2. Phạm vi ranh giới, quy mô lập quy hoạch

- Phạm vi nghiên cứu lập quy hoạch khoảng 40,3 ha, thuộc xã Thanh Xuân, huyện Như Xuân, tỉnh Thanh Hóa.

- Ranh giới khu đất thực hiện dự án:

+ Phía Bắc, phía Tây giáp đất rừng sản xuất và đường giao thông lâm nghiệp (đường đất)

+ Phía Nam, phía Đông: giáp đất rừng sản xuất

3. Quy mô lập quy hoạch

- Quy mô diện tích.

+ Phạm vi lập quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 khoảng 40,3 ha;

(Phạm vi ranh giới và quy mô diện tích sẽ được xác định cụ thể sau khi đồ án được cấp có thẩm quyền phê duyệt)

+ Phạm vi đo vẽ khảo sát địa hình tỷ lệ 1/500 khoảng 48,0 ha.

- Quy mô lao động dự kiến: 60 người

- Công suất dự kiến: 2.400 con heo nái và 24.000 con heo thịt/lúa; khoảng 02 triệu tấn/năm giống cây trồng và hoa.

4. Mục tiêu lập quy hoạch

- Nhằm phát triển chăn nuôi Lợn tập trung, quy mô lớn, gắn liền với sử dụng có hiệu quả các nguồn nguyên liệu, phế phẩm từ nông, lâm nghiệp nhằm tạo ra sản phẩm hàng hóa có chất lượng cao đáp ứng nhu cầu của xã hội và xuất khẩu.

- Đưa chăn nuôi trở thành ngành sản xuất chính góp phần chuyển dịch cơ cấu kinh tế nông nghiệp nông thôn theo hướng công nghiệp hóa - hiện đại hóa.

- Góp phần đẩy nhanh phát triển ngành chăn nuôi, đặc biệt tốc độ và chất lượng đàn Heo; góp phần đẩy sự tăng trưởng kinh tế, đẩy nhanh tiến trình công nghiệp hóa hiện - đại hóa và hội nhập nền kinh tế của địa phương.

- Giải quyết việc làm cho người lao động tại địa phương, đồng thời giúp các cơ quan quản lý tại địa phương có những định hướng và phát triển trong công tác quản lý.

5. Nhiệm vụ lập quy hoạch

- Xác định các chỉ tiêu quy hoạch phù hợp với các quy chuẩn tiêu chuẩn hiện hành.

- Khai thác tối đa đặc điểm địa hình, điều kiện tự nhiên trong khu vực, xây dựng diện mạo, cảnh quan tạo không gian điểm nhấn trong quy hoạch.

- Tổ chức các không gian trang trại phù hợp với môi trường và cảnh quan xung quanh, đáp ứng được các yêu cầu hoạt động kinh tế của địa phương, tạo nên tổng thể quy hoạch phù hợp, hoàn chỉnh, đồng bộ.

- Đa dạng các hình thức hình thái sử dụng đất, bảo vệ môi trường.

- Phát triển hệ thống hạ tầng kỹ thuật kết nối các khu vực xung quanh phù hợp với quy hoạch chung.

- Bố trí cơ cấu quy hoạch sử dụng đất và các thành phần chức năng trang trại đạt chuẩn, tổ chức kiến trúc cảnh quan xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật, đảm bảo yêu cầu sử dụng trước mắt và lâu dài, tạo cơ sở pháp lý về quy hoạch cho việc đầu tư xây dựng và quản lý xây dựng.

- Phục vụ cho công tác chuẩn bị đầu tư xây dựng, đảm bảo tính khả thi, đóng góp tốt nhất vào đời sống kinh tế thể xã hội và hạ tầng kỹ thuật của địa phương.

- Xác định các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật và quy hoạch sử dụng đất mắt bố cục kiến trúc và không gian định hướng phát triển mạng lưới hạ tầng kỹ thuật.

- Đánh giá tác động môi trường và đề xuất các biện pháp bảo vệ môi trường.

6. Tính chất

Nhằm hình thành và phát triển khu chăn nuôi Lợn tập trung, có quy mô lớn đạt chuẩn mô hình trang trại và chăn nuôi Lợn áp dụng khoa học kỹ thuật theo mô hình công nghệ khép kín, gắn liền với sử dụng hiệu quả các nguồn nguyên liệu, phế phụ phẩm từ nông nghiệp nhằm tạo ra sản phẩm hàng hóa có chất lượng cao đáp ứng nhu cầu của xã hội và xuất khẩu.

7. Các chỉ tiêu lập quy hoạch

7.1. Xác định cơ cấu sử dụng đất của đồ án

Tuân thủ theo quy mô đầu tư đã được UBND tỉnh Thanh Hóa về việc chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư tại Quyết định số 489/QĐ-UBND ngày 28/1/2022.

(Các chỉ tiêu quy hoạch sẽ được làm rõ, xác định cụ thể trong đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 trên cơ sở tuân thủ quy định tại các quy chuẩn, tiêu chuẩn về quy hoạch xây dựng, các công trình hạ tầng kỹ thuật hiện hành)

7.2. Các chỉ tiêu kỹ thuật chủ yếu

- Tầng cao công trình: 01 tầng

- Mật độ xây dựng các công trình chính: 40 - 65 %
- Mật độ xây dựng các công trình phụ trợ: 40 - 60%
- Mật độ cây xanh: $\geq 20\%$

7.3. Xác định chỉ tiêu hạ tầng kỹ thuật

a) Giao thông

- Độ dốc dọc đường: $i=2-10\%$
- Độ dốc ngang đường: $i=2\%$
- Chiều rộng 01 làn xe: $b=3,5-3,75m$
- Bán kính cong bó vỉa: $r=5-8m$

b) Cấp nước

- Phục vụ sinh hoạt: 80-100 lít/người/ng.đ;
- Phục vụ tưới cây, vườn hoa, công viên: Tối thiểu 3,9 lít/m²/ng.đ
- Phục vụ rửa đường: tối thiểu 0,4 lít/m²/ng.đ
- Phục vụ sản xuất (nước ăn uống, tắm và rửa nền chuồng, thiết bị dụng cụ).
- + Heo đực làm việc và heo nái: 20 lít/con/ng.đ;
- + Heo thịt : 15 lít/con/ng.đ;
- + Các loại heo khác: 15 lít/con/ng.đ;
- + Nước thoát và rò rỉ: $\leq 15\%$ lưu lượng nước cấp;
- + Nước cho bản thân nhà máy, trạm cấp nước: $\geq 4\%$ tổng lưu lượng nước cấp;
- Nguồn nước cấp được khai thác từ nguồn nước mặt và nước ngầm sau khi được cấp phép.

c) Thoát nước bản và vệ sinh môi trường;

- Tiêu chuẩn thu gom nước thải $\geq 80\%$ tiêu chuẩn cấp nước. 100% nước thải sinh hoạt được thu gom và xử lý;
- Chất thải rắn: Chỉ tiêu 1,2kg/người/ng.đ, tỉ lệ thu gom 100%
- Nước thải chăn nuôi được xử lý đáp ứng Quy chuẩn kỹ thuật số QCVN 62-MT: 2016/BTNMT ngày 29/4/2016.

d) Cấp điện

- Cấp điện sinh hoạt : 200w/người;
- Công trình công cộng, dịch vụ: 30% phụ tải điện sinh hoạt;
- Cấp điện phục vụ sản xuất: 140kW/ha
- Chiếu sáng đường: 1w/m²
- Chiếu sáng cây xanh tập trung: 0,5w/m².

8. Các yêu cầu về tổ chức không gian, kiến trúc cảnh quan và sử dụng đất

8.1. Yêu cầu về tổ chức không gian, kiến trúc cảnh quan

- Đề xuất nguyên tắc về tổ chức không gian kiến trúc, hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật trong khu vực lập quy hoạch, đảm bảo phù hợp với điều kiện tự nhiên phong tục và tập quán sinh hoạt của địa phương.

- Trên cơ sở lợi thế về vị trí địa lý của khu quy hoạch đề xuất giải pháp san nền phù hợp đảm bảo thuận tiện tiếp cận và gắn kết đồng bộ với các khu vực lân cận.

- Tạo cấu trúc không gian phù hợp đường nét kiến trúc đặc trưng và hài hòa với kiến trúc cảnh quan trong khu vực.

- Kết nối đồng bộ hạ tầng kỹ thuật hạ tầng xã hội với khu vực liên kết giữa khu vực quy hoạch với Các khu vực xung quanh.

- Thiết kế kiến trúc và cảnh quan xung quanh phản ánh những đặc tính nổi bật, Độc đáo tạo ra đặc trưng mang tính biểu tượng và tạo hiệu quả về thẩm mỹ kiến trúc nhưng vẫn phải đảm bảo theo tiêu chuẩn về chuồng trại chăn nuôi.

8.2. Yêu cầu về sử dụng đất

- Đề xuất vị trí và quy mô sử dụng các loại đất.

- Từ quy mô và công suất của trại heo, đề xuất phương án khai thác quỹ đất hợp lý, đáp ứng nhu cầu của dự báo dân số phát triển.

- Khai thác và sử dụng hợp lý tài nguyên thiên nhiên, hạn chế sử dụng đất nông lâm nghiệp, đảm bảo an sinh xã hội, quốc phòng, an ninh và phát triển bền vững.

- Các phương án phải nêu rõ ý đồ cơ cấu tổ chức, phương án sử dụng đất theo quy mô tính chất đáp ứng tiêu chuẩn quy chuẩn hiện hành.

- Quy hoạch sử dụng đất phải xác định rõ chức năng của từng lô đất.

+ Xác định rõ hình thức kiến trúc, hàng rào, màu sắc vật liệu chủ đạo của các công trình và các vật thể kiến trúc khác, tổ chức cây xanh cách ly, cây xanh tập trung, cây xanh đường, cây xanh trồng rừng, và mặt nước trong khu quy hoạch

+ Nêu rõ các chỉ tiêu kinh tế - kỹ thuật cho từng lô đất như quy mô diện tích, mật độ xây dựng, tầng cao tối đa và tối thiểu; bảng chi tiết cân bằng đất đai; chỉ giới đường đỏ; chỉ giới xây dựng và các yêu cầu cụ thể về kỹ thuật đối với từng tuyến đường.

8.3 Yêu cầu quy hoạch hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật

a) Quy hoạch giao thông

- Xác định mạng lưới giao thông (kể cả đường nội bộ), mặt cắt, chỉ giới đường đỏ và chỉ giới xây dựng; xác định quy mô; vị trí các bãi đậu xe.

- Đảm bảo tiếp cận nhanh chóng, an toàn giữa tất cả các khu chức năng trong và ngoài khu vực. Phân loại các loại đường giao thông, mặt cắt ngang từng loại đường.

- Nghiên cứu, đề xuất các tuyến đường giao thông kết nối với mạng lưới giao thông khu vực và hệ thống giao thông nội bộ.

b) Chuẩn bị kỹ thuật

- Xác định cote không chế xây dựng đối với từng lô đất.
- Bám sát địa hình, giữ gìn cảnh quan môi trường.
- Đảm bảo độ dốc đường theo tiêu chuẩn.
- Xác định khối lượng đào đắp, tận dụng cao nhất địa hình tự nhiên, hạn chế khối lượng đào đắp và hạn chế chiều cao đào đắp.
- Hệ thống thoát nước mưa phải đảm bảo thoát nước trên toàn bộ lưu vực dự kiến. Giải pháp thoát nước mưa, mạng lưới thoát nước mưa cần được tính toán với chu kỳ mưa phù hợp

c) Cấp nước

- Xác định nguồn cấp nước cho toàn khu, tưới cây, kỹ thuật, sinh hoạt; đưa ra các giải pháp về nguồn nước ngầm sử dụng tại chỗ có thể đáp ứng với một phần nhu cầu dùng nước; xác định vị trí; quy mô công trình, trạm bơm nước, mạng lưới đường ống và các thông số kỹ thuật.
- Xác định nhu cầu và tiêu chuẩn dùng nước cho từng loại hình chức năng và cho toàn khu.

d) Cấp điện

- Xác định nguồn cấp điện
- Xác định nhu cầu sử dụng điện năng và phụ tải của từng loại hình chức năng và toàn khu. Yêu cầu phải đảm bảo cung cấp điện liên tục thời gian ngừng cung cấp điện không quá 12 tiếng.
- Mạng lưới cấp điện: Trạm phân phối, tuyến cấp điện, mạng lưới chiếu sáng.

e) Thoát nước bản và vệ sinh môi trường

- Xác định chỉ tiêu, khối lượng nước thải sinh hoạt, sản xuất.
- + Quy hoạch hệ thống thoát nước bản; hệ thống công, trạm bơm, bể chứa phân, trạm xử lý nước thải, bố trí theo đúng quy trình và có giải pháp sau đó xử lý nước khi thải ra môi trường nhằm hạn chế gây ô nhiễm nguồn nước.

f) Thông tin liên lạc

- Hệ thống thông tin liên lạc thiết kế theo công nghệ tiên tiến, tiếp thu công nghệ mới và được kết nối với hệ thống viễn thông của địa phương.

g) Đánh giá môi trường chiến lược

- Đánh giá hiện trường môi trường về điều kiện địa hình, điều kiện tự nhiên, lượng chất thải rắn phát sinh, nước thải, tiếng ồn, ô nhiễm khói bụi và các vấn đề khác tác động tới môi trường, các vấn đề xã hội, văn hóa, cảnh quan thiên nhiên.

- Phân tích, dự báo những tác động tích cực và tiêu cực ảnh hưởng đến môi trường; đề xuất hệ thống các tiêu chí bảo vệ môi trường để đưa ra giải pháp quy hoạch không gian và hạ tầng kỹ thuật tối ưu cho khu vực quy hoạch.

- Đề ra giải pháp giảm thiểu, khắc phục tác động đối với các khu ở, cảnh quan thiên nhiên, không khí, tiếng ồn nguồn nước khi triển khai thực hiện quy hoạch.

- Lập kế hoạch giám sát môi trường về kỹ thuật, quản lý và quan trắc môi trường.

- Thực hiện các nội dung theo Báo cáo đánh giá tác động môi trường đã được phê duyệt.

h) Đề xuất các yêu cầu về quản lý quy hoạch

- Quy định về quản lý kiến trúc quy hoạch.

- Quy định về chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng, khoảng lùi so với chỉ giới đường đỏ các tuyến đường.

9. Hồ sơ sản phẩm.

Thành phần hồ sơ theo quy định tại Thông tư 12/2016/TT-BXD ngày 29/6/2016 của Bộ xây dựng quy định về hồ sơ của nhiệm vụ và đồ án hoạch xây dựng vùng, quy hoạch đô thị và quy hoạch xây dựng khu chức năng đặc thù cụ thể như sau

a. Phần bản vẽ quy hoạch:

ST T	TÊN SẢN PHẨM	Quy hoạch bản vẽ		
		HS màu	HS đen trắng	HS thu nhỏ
1	Sơ đồ vị trí và giới hạn khu đất	1/2000- 1/5000	1/2000- 1/5000	A3
2	Các bản đồ hiện trạng hệ thống hạ tầng kỹ thuật và môi trường	1/500	1/500	A3
3	Bản đồ quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất	1/500	1/500	A3
4	Bản đồ tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan	1/500	1/500	A3
5	Bản đồ quy hoạch giao thông, chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng và hành lang bảo vệ các tuyến hạ tầng kỹ thuật	1/500	1/500	A3
6	Các bản đồ quy hoạch hệ thống HTKT và môi trường	1/500	1/500	A3
7	Bản đồ tổng hợp đường dây, đường ống kỹ thuật	1/500	1/500	A3

b. Phần văn bản:

- Thuyết minh tổng hợp;
- Quy định quản lý và dự thảo Quyết định phê duyệt quy định quản lý;
- Dự thảo Tờ trình và dự thảo Quyết định phê duyệt đề án quy hoạch;
- Các văn bản pháp lý có liên quan khác;
- Đĩa CD (Lưu trữ toàn bộ hồ sơ đề án quy hoạch bao gồm thuyết minh, bản vẽ và Quy định quản lý theo đề án quy hoạch).

10. Thời gian, tiến độ thực hiện

Không quá 6 tháng kể từ ngày Nhiệm vụ quy hoạch được phê duyệt.

11. Tổ chức thực hiện

- Cơ quan phê duyệt: UBND huyện Như Xuân.
- Cơ quan thẩm định: Phòng Kinh tế và Hạ tầng huyện Như Xuân.
- Cơ quan thỏa thuận: Sở Xây dựng Thanh Hóa
- Cơ quan lập, trình duyệt quy hoạch: Công ty TNHH công nghệ xanh G8
- Đơn vị quy hoạch: Lựa chọn theo quy định của pháp luật.

Điều 2. Công ty TNHH công nghệ xanh G8 (Chủ đầu tư) căn cứ các nội dung được phê duyệt tại Điều 1, Quyết định này tổ chức triển khai các bước tiếp theo theo đúng trình tự, thủ tục, thẩm quyền theo quy định hiện hành của pháp luật.

Điều 3. Quyết định này có hiệu lực từ ngày ký.

Chánh Văn phòng HĐND&UBND huyện, Trưởng phòng Kinh tế & Hạ tầng, Trưởng phòng Tài chính - Kế hoạch, Trưởng phòng Tài nguyên - Môi trường; Chủ tịch UBND xã Thanh Xuân, Giám đốc Công ty TNHH công nghệ xanh G8, Thủ trưởng các đơn vị liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:

- Như Điều 3;
- Chủ tịch, các PCT UBND huyện;
- UBND xã Thanh Xuân;
- Trang thông tin điện tử huyện;
- Lưu: VT.

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH**

Nguyễn Đức Đồng