

**ỦY BAN NHÂN DÂN  
TỈNH THANH HÓA**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Số: 2011 /QĐ-UBND

Thanh Hóa, ngày 11 tháng 6 năm 2021

### **QUYẾT ĐỊNH**

**Về việc phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 dự án đầu tư  
Trang trại dịch vụ tổng hợp Nhật Minh tại xã Đồng Thắng, huyện Triệu Sơn**

### **CHỦ TỊCH ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH THANH HOÁ**

*Căn cứ Luật Tổ chức Chính quyền địa phương ngày 19 tháng 6 năm 2015;*

*Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị ngày 17 tháng 6 năm 2009;*

*Căn cứ Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 Luật có liên quan đến quy hoạch ngày 20 tháng 11 năm 2018;*

*Căn cứ Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07 tháng 4 năm 2010 của Chính phủ về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị;*

*Căn cứ Nghị định số 72/2019/NĐ-CP ngày 30 tháng 8 năm 2019 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07 tháng 4 năm 2010 về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị và Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06 tháng 5 năm 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 tháng 6 năm 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 và các quy định của pháp luật có liên quan;*

*Căn cứ Quyết định số 1307/QĐ-UBND ngày 15 tháng 4 năm 2020 của UBND tỉnh Thanh Hoá về việc chấp thuận chủ trương đầu tư Dự án Trang trại dịch vụ tổng hợp Nhật Minh tại xã Đồng Thắng, huyện Triệu Sơn, tỉnh Thanh Hóa;*

*Căn cứ Quyết định số 1471/QĐ-UBND ngày 07 tháng 5 năm 2021 của Chủ tịch UBND tỉnh về việc phê duyệt nhiệm vụ lập quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Trang trại Dịch vụ tổng hợp Nhật Minh tại xã Đồng Thắng, huyện Triệu Sơn;*

*Theo đề nghị của Sở Xây dựng tại Báo cáo thẩm định số 3778/SXD-QH ngày 04 tháng 6 năm 2021 về việc quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Trang trại dịch vụ tổng hợp Nhật Minh tại xã Đồng Thắng, huyện Triệu Sơn (kèm theo Tờ trình số 18/TTr-CTNM ngày 14 tháng 5 năm 2021 của Công ty TNHH sản xuất và dịch vụ thương mại Nhật Minh).*

## **QUYẾT ĐỊNH:**

**Điều 1.** Phê duyệt quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Trang trại dịch vụ tổng hợp Nhật Minh tại xã Đồng Thắng, huyện Triệu Sơn, với nội dung như sau:

### **1. Phạm vi, ranh giới, quy mô lập quy hoạch**

#### 1.1. Phạm vi ranh giới:

Khu đất có vị trí được xác định tại một phần các thửa đất số 465, 463, 461, 462 thuộc tờ bản đồ số 15 và các thửa đất số 87, 85, 89, 90, 91, 92, 93 thuộc tờ bản đồ số 16, bản đồ địa chính xã Đồng Thắng, huyện Triệu Sơn, tỷ lệ 1/2000, đo vẽ năm 2010. Phạm vi, ranh giới khu đất lập quy hoạch như sau:

- Phía Đông Bắc và Tây Bắc giáp hành lang kênh tiêu nước.
- Phía Tây Nam giáp hành lang bờ kênh B10.
- Phía Đông Nam giáp hành lang đường giao thông vào cụm làng nghề xã Đồng Thắng;

#### 1.2. Quy mô diện tích: 7,0 ha.

**2. Tính chất, chức năng:** Là khu trang trại dịch vụ tổng hợp cung cấp nguồn thực phẩm sạch (rau, củ, quả, thịt, cá), đảm bảo vệ sinh an toàn thực phẩm, đáp ứng nhu cầu của nhân dân trong khu vực.

### **3. Các chỉ cơ bản áp dụng trong đồ án**

#### 3.1. Chỉ tiêu sử dụng đất.

- Mật độ xây dựng gộp của toàn khu là 21,9 %;
- Tầng cao công trình: 01 tầng.

#### 3.2. Chỉ tiêu hạ tầng kỹ thuật:

- Đất giao thông: 6,0 %;
- Cấp điện: 1.500 KWh/người/năm.

- Cấp nước sinh hoạt: 100 lít/người/ngđ.
- Thoát nước: Nước mưa và nước thải riêng biệt.
- Chỉ tiêu xử lý chất thải: 1,2 kg/người/ngày đêm.
- Rác thải: Thu gom xử lý 100%.
- Nước thải chăn nuôi được xử lý theo Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về nước thải chăn nuôi QCVN 62-MT:2016/BTNMT.

#### 4. Quy hoạch sử dụng đất

TT	HẠNG MỤC CÔNG TRÌNH	DIỆN TÍCH (m <sup>2</sup> )	TẦNG CAO	TỶ LỆ
<b>I</b>	<b>KHU A (TỪ M1, M2, M6 ĐẾN M10)</b>	<b>56.744,93</b>		<b>81,06%</b>
1	Nhà văn phòng làm việc	300,96	1	0,43%
2	Nhà trưng bày, giới thiệu sản phẩm	191,25	1	0,27%
3	Nhà bảo vệ	33,64	1	0,05%
4	Trạm cân	90,00		0,13%
5	Hệ thống nhà lưới trồng cây ăn quả ngắn ngày	7.000,00	1	10,00%
6	Hệ thống nhà lưới thủy canh trồng rau sạch	4.806,72	1	6,87%
7	Khu ao nuôi trồng thủy sản 1	22.673,11		32,39%
8	Khu ao nuôi trồng thủy sản 2	2.918,48		4,17%
9	Sân đường giao thông	4.161,05		5,94%
10	Khu đất trồng cây lâu năm	14.569,72		20,81%
<b>II</b>	<b>KHU B</b>	<b>11.893,08</b>		<b>16,99%</b>
1	Khu ao nuôi trồng thủy sản 3	4.223,96		6,03%
2	Khu trang trại chăn nuôi gia súc, gia cầm	2.970,00		4,24%
3	Khu đất trồng cây lâu năm	4.699,12		6,71%
<b>CỘNG (I+II)</b>		<b>68.638,01</b>		<b>98,05%</b>
<b>III</b>	<b>KHU C: ĐẤT HÀNH LANG BẢO VỆ AN TOÀN ĐƯỜNG ĐIỆN 35KV</b>	<b>1.361,99</b>		<b>1,95%</b>
<b>TỔNG DIỆN TÍCH (I+II+III)</b>		<b>70.000,00</b>		<b>100,00%</b>

#### 5. Cơ cấu tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan

##### 5.1. Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan.

Toàn khu vực nghiên cứu lập quy hoạch trên cơ sở hiện trạng. Các khu chức năng trong dự án được phân chia thành từng cụm độc lập, được kết nối với nhau bằng các đường giao thông đối nội của dự án.

Các ao nuôi được bố trí xen giữa các khu trồng cây, khu nhà màng và có hệ thống các đường nội bộ để kết nối. Khu chăn nuôi gia súc, gia cầm được bố trí phía Đông Bắc dự án. Khu vực văn phòng làm việc, khu trưng bày giới thiệu sản phẩm, trạm cân, nhà bảo vệ phục vụ dự án có vị trí liền kề tại khu vực cổng chính nhằm đảm bảo thuận lợi trong quá trình kết nối để hoạt động phục vụ dự án. Các công trình hạ tầng kỹ thuật, cây xanh, giao thông,... được bố trí xen kẽ trong khu vực lập quy hoạch nhằm đảm bảo về cự ly, khoảng cách theo quy định.

## 5.2. Phân khu chức năng cụ thể.

a) Đất văn phòng (ký hiệu DH) được bố trí tại khu vực phía Đông Nam của dự án, trong đó: Tầng cao công trình 01 tầng; mật độ xây dựng tối đa 30-45%; hệ số sử dụng đất tối đa 1,0 lần;

b) Khu ao nuôi (ký hiệu AO): Chiếm phần lớn diện tích khu nuôi trồng thủy sản, được sắp xếp quy hoạch thành 03 modul. Mỗi modul bao gồm 1 ao nuôi (trong đó: AO-1 có diện tích khoảng 22.673,11 m<sup>2</sup>; AO-2 có diện tích khoảng 2.918,48 m<sup>2</sup>; AO-3 có diện tích khoảng 4.223,96 m<sup>2</sup>) với hệ thống cấp - thoát nước chung cho cả 4 ao nuôi. Mỗi ao nuôi có hình bình hành, hình tam giác.

c) Khu hệ thống nhà lưới trồng cây ăn quả ngắn ngày (ký hiệu NL-01) Bố trí gần ao nuôi số 2 (AO-2) diện tích khoảng 7.000 m<sup>2</sup>.

d) Khu hệ thống nhà lưới thủy canh trồng rau sạch (ký hiệu NL-02) Bố trí gần ao nuôi số 2 (AO-1) diện tích khoảng 4.806,72 m<sup>2</sup>.

e) Khu đất trồng cây lâu năm (ký hiệu CLN-01-03) Được bố trí xen kẽ trong khu vực lập quy hoạch đảm bảo thuận lợi quá trình chăm sóc diện tích khoảng 19.268,84 m<sup>2</sup>.

f) Khu trang trại chăn nuôi gia súc, gia cầm (ký hiệu CN) bố trí gần ao nuôi số 3 (AO-3) diện tích khoảng 2.986,48 m<sup>2</sup>. Tại khu vực trang trại chăn nuôi gia súc được bố trí bể xử lý nước thải nhằm thu nước thải tại nơi chăn nuôi, bước đầu loại bỏ sơ bộ chất thải rắn sau đó qua hệ thống lắng lọc xử lý nước thải đạt tiêu chuẩn rồi thải ra môi trường, phục vụ tưới tiêu chăm sóc cây.

g) Đất giao thông, cây xanh, hạ tầng kỹ thuật: Được bố trí xen kẽ trong khu vực lập quy hoạch đảm bảo thuận lợi quá trình vận hành, hoạt động của dự án.

## **6. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật**

### **6.1. Quy hoạch san nền - Thoát nước mặt**

a) Quy hoạch san nền: Hướng dốc chính từ Đông Nam sang Tây Bắc. Độ dốc san nền tối thiểu 1% đảm bảo cho nước mặt tự chảy. Cao độ san nền trong các lô chức năng được lựa chọn ( $4,0 \div 3,66$ ) m; Khu vực tiếp giáp với các tuyến đường hiện có, cao độ nền được khống chế phù hợp đảm bảo cho thoát nước mưa được thuận lợi không gây ra hiện tượng ngập lụt cục bộ.

b) Quy hoạch thoát nước mưa:

- Mạng lưới thoát nước được bố trí phân tán để giảm tiết diện cống, giảm chiều sâu chôn cống.

- Nước mưa được thu gom bằng hệ thống ga thu bố trí tại mép các tuyến đường trong khu quy hoạch.

- Hệ thống thoát nước dùng cống tròn D600 đặt ngầm dưới lòng đường. Nước mưa sau khi được thu gom và thoát ra kênh thoát nước.

### **6.2. Quy hoạch giao thông**

Các tuyến đường giao thông đối nội: Bao gồm các tuyến đường có mặt cắt ngang điển hình 1-1, 2-2. Trong đó:

- Mặt cắt 1-1 có lộ giới 10,5m.

- Mặt cắt 2-2 có có lộ giới vị trí lớn nhất khoảng 10,5m gồm: Trạm cân và sân bê tông;

### **6.3. Quy hoạch cấp nước**

- Nhu cầu dùng nước tối đa tại khu vực lập quy hoạch khoảng  $Q=86,525\text{m}^3/\text{ng.đêm}$ .

- Nguồn nước cấp cho khu vực được lấy từ kênh B10 phía Tây Nam của dự án, ngoài ra nước được lấy từ hệ thống giếng khoan ở giai đoạn trước hiện tại để phục vụ sinh hoạt và dự trữ. Trong tương lai hệ thống cấp nước của dự án sẽ được đấu nối với hệ thống cấp nước sạch được đầu tư theo quy hoạch phát triển đô thị Gốm.

### **6.4. Quy hoạch thoát nước thải, chất thải rắn, vệ sinh môi trường**

a) Quy hoạch thoát nước thải

- Thoát nước thải sinh hoạt:

- + Hệ thống thoát nước thải tách riêng hệ thống thoát nước mưa.

+ Lưu lượng thoát nước thải lấy bằng 100% lưu lượng nước cấp.

+ Nước thải khu chăn nuôi gia súc, gia cầm được thu gom qua hệ thống đường ống sau đó thoát về bể xử lý nước thải được xác định ở phía Đông Bắc khu đất lập quy hoạch. Nước thải sẽ được xử lý đạt tiêu chuẩn sau đó được thoát ra thệ thống thoát nước mưa....hoặc được tận dụng làm nước tưới cây, rửa đường.

b) Chất thải rắn và vệ sinh môi trường.

- Tiêu chuẩn thải chất thải rắn: 1,2 kg/người/ngày đêm.

- Chỉ tiêu thu gom được: 100%.

- Trong khu vực thiết kế các vị trí thu gom rác hàng ngày trước khi công ty môi trường đô thị thu gom chuyển đến bãi xử lý rác thải của khu vực.

- Việc xử lý rác thải diễn ra tại khu vực bãi rác của đô thị, trong khu vực chủ yếu chỉ làm công tác thu gom rác thải.

### **6.5. Quy hoạch cấp điện, chiếu sáng**

- Nguồn điện cấp cho trạm biến áp cấp điện cho công trình được lấy nguồn từ đường điện trung áp 35KV

- Căn cứ vào nhu cầu sử dụng điện cần xây dựng mới 01 trạm biến áp có tổng công suất 180KVA; các máy có gam công suất 180KVA; đảm bảo bán kính cấp điện cho các phụ tải.

- Hệ thống đường dây hạ thế chiếu sáng đi ngầm.

- Chủ đầu tư liên hệ trực tiếp với cơ quan chức năng để thỏa thuận phương án bố trí, vị trí đấu nối và các chỉ tiêu kỹ thuật.

### **Điều 2. Tổ chức thực hiện**

1. Công ty TNHH sản xuất và dịch vụ thương mại Nhật Minh phối hợp với UBND huyện Triệu Sơn:

- Tổ chức công bố rộng rãi nội dung quy hoạch chậm nhất là 15 ngày kể từ ngày quy hoạch được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt để nhân dân biết, kiểm tra giám sát và thực hiện.

- Tổ chức bàn giao hồ sơ, tài liệu đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Trang trại dịch vụ tổng hợp Nhật Minh tại xã Đồng Thắng, Huyện Triệu Sơn, tỉnh Thanh Hóa cho cơ quan quản lý quy hoạch, chính quyền địa phương làm cơ sở để quản lý và tổ chức thực hiện theo quy hoạch được duyệt.

- Tổ chức cắm mốc ngoài thực địa (cắm mốc, định vị ranh giới quy hoạch, các khu vực bảo vệ, quản lý, khai thác của dự án...) theo quy định của pháp luật.

2. UBND huyện Triệu Sơn có trách nhiệm phối hợp với Công ty TNHH sản xuất và dịch vụ thương mại Nhật Minh, cập nhật đồ án Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Trang trại dịch vụ tổng hợp Nhật Minh tại xã Đồng Thắng, huyện Triệu Sơn, vào Điều chỉnh, mở rộng quy hoạch chung đô thị Gồm, huyện Triệu Sơn, tỉnh Thanh Hóa đến năm 2040 hiện đang tổ chức lập.

3. Các Sở: Xây dựng, Kế hoạch và Đầu tư, Tài nguyên và Môi trường, UBND huyện Triệu Sơn theo chức năng nhiệm vụ có trách nhiệm hướng dẫn, quản lý thực hiện đầu tư dự án theo quy định.

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

Chánh Văn phòng UBND tỉnh; Giám đốc các Sở: Xây dựng, Tài nguyên và Môi trường, Kế hoạch và Đầu tư, Nông nghiệp và Phát triển nông thôn; Chủ tịch UBND huyện Triệu Sơn; Công ty TNHH sản xuất và dịch vụ thương mại Nhật Minh và Thủ trưởng các ngành, các đơn vị liên quan chịu trách nhiệm thi hành quyết định này./.

**Nơi nhận:**

- Như Điều 3 Quyết định;
  - Chủ tịch UBND tỉnh (để b/c);
  - Lưu: VT, CN.
- H8.(2021)QDPD\_QHCT Trang trại Nhật Minh

**KT. CHỦ TỊCH  
PHÓ CHỦ TỊCH**



**Mai Xuân Liêm**