

Số: /QĐ-UBND

Thanh Hóa, ngày tháng năm 2024

QUYẾT ĐỊNH

Về việc phê duyệt đồ án Quy hoạch tổng mặt bằng tỷ lệ 1/500 dự án Khu
trang trại tổng hợp tại xã Vinh Hùng, huyện Vĩnh Lộc, tỉnh Thanh Hóa

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH THANH HOÁ

Căn cứ Luật Tổ chức Chính quyền địa phương ngày 19 tháng 6 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 tháng 11 năm 2019;

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 Nghị định số 35/2023/NĐ-CP ngày 20 tháng 6 năm 2023 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định thuộc lĩnh vực Quản lý nhà nước của Bộ Xây dựng;

Căn cứ Thông tư số 04/2022/TT-BXD ngày 24 tháng 10 năm 2022 của Bộ Xây dựng 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 và các quy định của pháp luật có liên quan;

Căn cứ Quyết định số 2877/QĐ-UBND ngày 24 tháng 8 năm 2022 của Ủy ban nhân dân tỉnh Thanh Hóa về việc phê duyệt đồ án Quy hoạch chung đô thị Bồng, huyện Vĩnh Lộc, tỉnh Thanh Hoá đến năm 2045;

Căn cứ Quyết định số 4314/QĐ-UBND ngày 17 tháng 11 năm 2023 của Ủy ban nhân dân tỉnh Thanh Hóa về việc quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư Dự án Khu trang trại tổng hợp tại xã Vĩnh Hùng, huyện Vĩnh Lộc;

Theo đề nghị của Sở Xây dựng tại Báo cáo thẩm định số 4005/SXD-QH ngày 05 tháng 6 năm 2024 về việc đồ án Quy hoạch tổng mặt bằng tỷ lệ 1/500 dự án Khu trang trại tổng hợp tại xã Vĩnh Hùng, huyện Vĩnh Lộc, tỉnh Thanh Hóa (kèm theo Tờ trình số 28/TTr-UBND ngày 15 tháng 5 năm 2024 của Công ty TNHH Một thành viên PFS Thanh Hoá).

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt đồ án Quy hoạch tổng mặt bằng tỷ lệ 1/500 dự án Khu trang trại tổng hợp tại xã Vĩnh Hùng, huyện Vĩnh Lộc, tỉnh Thanh Hóa, với những nội dung chính sau:

1. Phạm vi, ranh giới và quy mô

1.1. Phạm vi, ranh giới

Phạm vi, ranh giới khu đất được xác định theo Trích lục bản đồ địa chính số 697/TLBĐ tỷ lệ 1/1000 do Văn phòng Đăng ký đất đai Thanh Hóa - Sở Tài nguyên và Môi trường cấp ngày 27/10/2023. Ranh giới cụ thể như sau:

- Phía Tây Bắc giáp đất rừng trồng sản xuất;
- Phía Đông Bắc giáp đất rừng trồng sản xuất và đường giao thông nội đồng;
- Phía Đông Nam giáp đường giao thông nội đồng và dự án Điểm trung chuyển heo và trồng cây ăn quả của Công ty TNHH PFS Thanh Hóa đã được UBND tỉnh cho thuê đất tại Quyết định số 3140/QĐ-UBND ngày 05/8/2019;
- Phía Tây Nam giáp đất rừng trồng sản xuất.

1.2. Quy mô

- Quy mô diện tích lập quy hoạch: 42.175 m².
- Quy mô lao động: Khoảng 50 người.

2. Tính chất, chức năng

Chăn nuôi trâu, bò và sản xuất giống trâu, bò (Mã ngành VSIC: 0141); Trồng cây hàng năm khác (Mã ngành VSIC: 0119); Trồng cây ăn quả (Mã ngành VSIC: 0121); Nuôi trồng thủy sản nội địa (Mã ngành VSIC: 0322).

3. Cơ cấu sử dụng đất và chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch

Tổng diện tích đất lập quy hoạch là 42.175,0 m², bao gồm:

- Đất xây dựng công trình trang trại là 3.543,70 m², chiếm tỷ lệ 8,40%.
- Đất cây xanh mặt nước là 31.187,10 m², chiếm tỷ lệ 73,95%.
- Đất hạ tầng kỹ thuật (trạm xử lý nước thải, đất giao thông) là 7.444,2 m², chiếm tỷ lệ 17,65%.

Bảng chi tiết chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch

Số TT	Phân loại đất	Ký hiệu	Diện tích (m ²)	MĐXD (%)	Tầng cao	Hệ số SDD	Tỷ lệ (%)
I	Đất xây dựng công trình		3.543,70	8,40		0,084	8,40
1	Nhà phục vụ chăn nuôi 01	VP-01	250,00		01		
2	Nhà phục vụ chăn nuôi 02	VP-02	100,00		01		
3	Nhà phục vụ chăn nuôi 03	VP-03	201,70		01		
3.1	Nhà phục vụ chăn nuôi 3A	VP-03:01	137,30				
3.2	Nhà phục vụ chăn nuôi 3B	VP-03:02	64,40				
4	Nhà chứa dụng cụ máy nông nghiệp	VP-04	100,00		01		
5	Nhà kiểm dịch chăn nuôi	VP-05	70,00		01		
6	Nhà chờ xuất hàng	VP-06	306,00		01		
7	Nhà bảo vệ kết hợp khử khuẩn	BV	16,00		01		
8	Nhà chuồng trại số 1	CT-01	1.000,00		01		
9	Nhà chuồng trại số 2	CT-02	1.000,00		01		
10	Nhà chứa thức ăn chăn nuôi	NK-01	500,00		01		
II	Đất hạ tầng kỹ thuật		7.444,2				17,65
11	Khu xử lý nước thải số 1	HTKT-01	340,00				
12	Khu xử lý nước thải số 2	HTKT-02	340,00				
12A	Sân phơi bùn	HTKT-03	294,20				
13	Đất giao thông, sân bê tông		6.470,00				15,34
III	Đất cây xanh, mặt nước		31.187,10				73,95
14	Khu trồng cỏ	TC	16.534,80				
14.1	Khu trồng cỏ 1	TC-01	4.182,50				
14.2	Khu trồng cỏ 2	TC-02	5.265,60				
14.3	Khu trồng cỏ 3	TC-03	4.648,80				
14.4	Khu trồng cỏ 4	TC-04	2.437,90				
15	Khu sân chơi	SC	11.663,10				
15.1	Khu sân chơi 1	SC-01	6.517,70				
15.2	Khu sân chơi 2	SC-02	5.145,40				

Số TT	Phân loại đất	Ký hiệu	Diện tích (m ²)	MĐXD (%)	Tầng cao	Hệ số SDD	Tỷ lệ (%)
16	Đất Ao cá	AO	1.000,00				
17	Đất mặt nước	RTN	1.318,70				
18	Đất cây xanh	CX	670,50				
18.1	Đất cây xanh 1	CX-01	192,60				
18.2	Đất cây xanh 2	CX-02	477,90				
Tổng diện tích Quy hoạch trang trại			42.175,00				100

4. Quy hoạch không gian kiến trúc cảnh quan

4.1. Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan.

- Hướng tiếp cận vào dự án có 02 điểm: Điểm số 1 ở phía tây Nam của khu đất và Điểm số 2 vào khu phục vụ chăn nuôi ở phía Đông Nam; thông qua hệ thống đường giao thông nội bộ tiếp cận tới các khu chức năng của Dự án.

- Quy hoạch khu chức năng (chuồng trại, trồng cỏ và cây ăn quả...) được bố trí cụ thể theo đặc thù từng loại phù hợp với mô hình sản xuất của dự án.

- Các hạng mục công trình phụ trợ và khu phục vụ chăn nuôi được bố trí gần phía công ra vào.

- Các công trình hạ tầng kỹ thuật bao gồm: Ao cá, bể xử lý... được bố trí ở phía Tây Bắc và Đông Bắc của dự án.

4.2. Quy hoạch sử dụng đất và phân khu chức năng.

4.2.1. Đất xây dựng công trình.

- Dự án xây dựng các công trình phục vụ chăn nuôi như: Nhà phục vụ chăn nuôi, nhà chứa dụng cụ máy nông nghiệp, nhà kiểm dịch chăn nuôi, nhà chờ xuất hàng, nhà bảo vệ, nhà chuồng trại, nhà chứa thức ăn chăn nuôi, ao cá, khu trồng cỏ, khu sân chơi và các hạng mục công trình phụ trợ, hạ tầng kỹ thuật khác.

- Đất xây dựng công trình (diện tích khoảng: 3.543,7 m²) chiếm 8,40%.

4.2.2. Đất công trình hạ tầng kỹ thuật, phụ trợ.

- Đất xây dựng khu thu gom xử lý nước thải, thoát nước... (diện tích khoảng: 974,2 m²) chiếm 2,31%;

- Đất giao thông là: 4.907,4 m²; chiếm 11,64%.

4.2.3. Đất cây xanh mặt nước

Bao gồm đất trồng cỏ, đất trồng cây ăn quả và đất mặt nước (diện tích khoảng: 31.187,1 m²) chiếm 73,95%.

5. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật

5.1. Quy hoạch giao thông

a) Đường khu vực (giao thông đối ngoại): Theo Quy hoạch chung xây dựng Đô thị Bồng, huyện Vĩnh Lộc đã được phê duyệt, ranh giới dự án tiếp giáp với tuyến đường giao thông khu vực nối từ đường Quốc lộ 217 vào hồ Đồng Mục có lộ giới 17,5 m, (lòng đường: 7,5 m; hè: $2 \times 5,0 \text{ m} = 10,0 \text{ m}$).

b) Giao thông nội bộ: Các tuyến đường, sân nội bộ được thiết kế để kết nối các khu chức năng (khu chăn nuôi, khu trồng cây..); kết nối giao thông giữa các hạng mục công trình và đấu nối với các tuyến đối ngoại; bề rộng mặt đường đối nội từ 3 - 5 m như sau:

- Tuyến đường hoàn trả N1 này có bề rộng mặt đường $B_m = 5,0 \text{ m}$, kết cấu bê tông xi măng;

- Tuyến đường N2 và N3 này có bề rộng mặt đường $B_m = 3,0 \text{ m}$, kết cấu đường cấp phối;

- Bố trí khu vực sân bãi để xe trong phạm vi khu vực gần cổng chính.

5.2. Quy hoạch san nền, cấp thoát nước

5.2.1. Quy hoạch san nền.

- Trong khu vực dự án theo nhu cầu sản xuất và công nghệ sản xuất của doanh nghiệp, dự án được chia làm các khu có chức năng khác nhau:

- + Khu trồng cỏ và xây dựng chuồng trại, nhà chứa thức ăn chăn nuôi, nhà để dụng cụ máy nông nghiệp và hạ tầng kỹ thuật, khu xử lí. Đây là khu vực phải san lấp.

- + Khu vực sân chơi kết hợp trồng cỏ nên không san lấp mà tận dụng đất hiện trạng để thực hiện dự án.

- Cao độ san nền cao nhất là: +27.5 (m), cao độ san nền thấp nhất là: +20.4 (m).

- Độ dốc san nền được tính toán từ (0,2 - 5,0)%, dốc theo 2 hướng Tây Bắc xuống Đông Nam đảm bảo cho nước mặt tự chảy; khu vực tiếp giáp với tuyến đường giao thông đối ngoại có cao độ nền được không chế phù hợp theo quy hoạch chung đô thị được duyệt.

- Tại các khu vực đắp nền đảm bảo lu lèn đất đúng theo quy chuẩn từng lớp 20,0 - 25,0 cm; hệ số đầm nén $K \geq 0,95$.

5.2.2. Quy hoạch thoát nước mưa.

- Bố trí rãnh thoát nước mưa dọc theo tuyến đường giao thông trong dự án.

- Bố trí mương kè đá thoát nước mưa kích thước (7 x 2,5) m.

- Trong khu điều hành, khu vực bãi đậu xe nước mưa chảy tràn về rãnh thoát nước của đường giao thông.

5.2.3. Quy hoạch hệ thống cấp nước.

Tổng nhu cầu cấp nước khoảng 73 m³/ngđ.

- Do khu vực dự án chưa có hệ thống đường ống cung cấp nước sạch nên trước mắt sẽ sử dụng nước ngầm tại chỗ.

- Nước ngầm được hút lên qua hệ thống xử lý nước sẽ được lưu giữ ở bể nước ngầm sau đó bơm lên tháp nước cung cấp tới các hạng mục công trình qua hệ thống đường ống nước chôn ngầm.

- Đặt đường ống chờ đầu nối hệ thống cấp nước sạch của khu vực từ cổng chính (phía Đông Nam) dọc tuyến đường giao thông tới hệ thống bể chứa, bồn chứa.

5.3. Quy hoạch thoát nước thải và vệ sinh môi trường

a) Xử lý nước thải.

- Sử dụng mương có kích thước phù hợp đảm bảo đủ công suất kết hợp với lưới chắn rác để không bị tắc trong quá trình thu gom nước thải đến các bể xử lý nước thải, sau đó được dẫn đến bể sinh học xử lý lần cuối trước khi thoát ra hệ thống thu gom nước thải theo quy hoạch chung đô thị Bông được phê duyệt.

- Hệ thống thu gom xử lý nước thải được thiết kế riêng, theo nguyên tắc tự chảy, độ dốc thiết kế đủ lớn sao cho tốc độ chảy trong cống tăng khả năng tự làm sạch: $i \geq i_{\min} = 1/D$.

b) Xử lý chất thải rắn và vệ sinh môi trường

- Chất thải rắn sinh hoạt.

+ Lượng CTR phát sinh 1 kg/người/ngđ;

+ Chỉ tiêu thu gom được: 100%;

- Chất thải rắn được thu gom tập trung tại vị trí được xác định trong từng lô đất, cuối ngày xe thu gom rác của nhà máy sẽ thu gom đem tập trung xử lý, với các loại rác thải công nghiệp có đặc thù riêng thì cần xử lý riêng theo quy định.

- Dọc các tuyến giao thông trong khu vực bố trí các thùng thu gom rác di động thu gom rác sinh hoạt, cuối ngày được xe chuyên dụng đưa về bãi rác đô thị, đối với rác thải công nghiệp được đưa về xử lý tại khu vực bãi rác của khu công nghiệp, trong khu vực chủ yếu chỉ làm công tác thu gom rác thải.

- Trồng cây xanh trong khuôn viên của các lô đất theo mật độ mà quy hoạch quy định, vừa tạo bóng mát tạo cảnh quan vừa cải tạo môi trường.

5.4. Quy hoạch cấp điện.

Tổng nhu cầu sử dụng điện: $S = 81$ KVA.

a) Nguồn cấp điện: Nguồn điện cấp cho Dự án là đường 35 kV hiện có chạy bên ngoài dự án được đấu nối đến trạm hạ thế đặt trong dự án.

b) Điện hạ thế.

- Nguồn điện hạ thế 0,4 kV cấp cho các hạng mục công trình lấy từ Tủ điện tổng đặt tại vị trí khu điều hành được chia làm 2 lộ:

+ Lộ 1: Cấp cho khu vực chăn nuôi.

+ Lộ 2: Cấp cho khu vực phục vụ chăn nuôi, phụ trợ, chiếu sáng sân đường.

- Dây dẫn dùng cáp chôn ngầm.

c) Chiếu sáng ngoài nhà.

- Hệ thống chiếu sáng ngoài nhà được điều khiển bằng tủ điện điều khiển chiếu sáng trọn bộ đặt tại nhà bảo vệ (ký hiệu số 3A trên bản đồ quy hoạch). Thông qua đường dây cáp chôn ngầm, cấp đến hệ thống bóng đèn chiếu sáng ngoài nhà.

- Bóng đèn chiếu sáng ngoài nhà sử dụng trụ đèn cao áp loại 2 bóng ($H = 10,0$ M; $S = 2 \times 250$ W). Khoảng cách giữa các trụ đèn trung bình là 30 (m).

5.5. Hạ tầng viễn thông thụ động.

- Nhu cầu dịch vụ viễn thông của khu vực lập quy hoạch khoảng 02 đường dây thuê bao, 18 thuê bao.

- Hệ thống viễn thông thụ động của khu vực là bộ phận trực thuộc và được đấu nối trực tiếp trong hệ thống viễn thông xã Vĩnh Hùng, huyện Vĩnh Lộc;

- Nguồn viễn thông thụ động cấp cho Khu vực lập quy hoạch được đấu nối từ cáp viễn thông hiện có trên tuyến đường Quốc lộ 217 hiện trạng.

6. Giải pháp bảo vệ môi trường

- Áp dụng các biện pháp thi công tiên tiến, cơ giới hoá các quá trình thi công, xây lắp đến mức tối đa.

- Trồng cây xanh xung quanh dự án.

- Nước thải phát sinh khi dự án đi vào vận hành, được xử lý trước khi xả vào hệ thống theo quy hoạch chung được duyệt; chất thải rắn sinh hoạt được thu gom, đưa rác đi đến nơi xử lý theo quy định.

7. Hạng mục ưu tiên đầu tư và danh mục các công trình xây dựng

- Thực hiện đồng bộ các hạng mục theo chủ trương đầu tư và tổng mặt bằng được UBND tỉnh chấp thuận, phê duyệt.

- Nguồn lực thực hiện: bằng 100% vốn tự có của nhà đầu tư.
- Danh mục các công trình xây dựng trong khu vực quy hoạch:
 - + Công trình kiến trúc: hệ thống nhà phục vụ chăn nuôi, nhà chứa dụng cụ máy nông nghiệp, nhà kiểm dịch chăn nuôi, nhà chờ xuất hàng, nhà bảo vệ, nhà chuồng trại, nhà chứa thức ăn chăn nuôi.
 - + Sân đường nội bộ và hạ tầng kỹ thuật.

8. Quy định quản lý theo đồ án quy hoạch chi tiết đô thị

Ban hành Quy định quản lý theo đồ án Quy hoạch tổng mặt bằng tỷ lệ 1/500 dự án Khu trang trại tổng hợp tại xã Vĩnh Hùng, huyện Vĩnh Lộc, tỉnh Thanh Hóa kèm theo quyết định phê duyệt đồ án.

Điều 2. Tổ chức thực hiện

1. UBND huyện Vĩnh Lộc có trách nhiệm:

- Chủ trì, phối hợp với Công ty TNHH Một thành viên PFS Thanh Hoá 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 theo quy định của pháp luật hiện hành; để nhân dân biết, kiểm tra giám sát và thực hiện.
- Chỉ đạo chính quyền địa phương quản lý chặt chẽ quỹ đất quy hoạch đô thị, quản lý việc xây dựng theo quy hoạch.
- Rà soát, điều chỉnh các quy hoạch có liên quan được giao, bảo đảm phù hợp, thống nhất, đồng bộ với quy hoạch chi tiết được duyệt.

2. Công ty TNHH Một thành viên PFS Thanh Hoá có trách nhiệm:

- Hoàn thiện, xuất bản hồ sơ đồ án được duyệt để lưu trữ theo quy định; phối hợp với UBND huyện Vĩnh Lộc, UBND xã Vĩnh Hùng tổ chức công bố rộng rãi nội dung đồ án quy hoạch, chậm nhất là 15 ngày kể từ ngày quy hoạch được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt.
- Bàn giao hồ sơ Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 được duyệt (thành phần hồ sơ quy hoạch theo quy định hiện hành, hồ sơ lấy ý kiến cộng đồng dân cư và các văn bản pháp lý khác có liên quan) cho Sở Xây dựng, Viện Quy hoạch - Kiến trúc Thanh Hóa, UBND huyện Vĩnh Lộc, UBND xã Vĩnh Hùng và các đơn vị liên quan để lưu giữ, đăng tải thông tin quy hoạch và quản lý và tổ chức thực hiện theo quy hoạch được duyệt.
- Khi thực hiện đầu tư dự án yêu cầu thực hiện đầy đủ các thủ tục đấu nối về hạ tầng kỹ thuật khu vực với cơ quan chủ quản liên quan, các hồ sơ về thiết kế xây dựng, đất đai, môi trường, phòng chống cháy nổ theo quy định.

- Tổ chức đưa mốc giới quy hoạch ra ngoài thực địa (cắm mốc, định vị ranh giới quy hoạch, tìm tuyến, lộ giới các trục giao thông chính, các khu vực bảo vệ ...) để quản lý theo quy định của pháp luật.

3. Viện Quy hoạch – Kiến trúc Thanh Hóa có trách nhiệm đăng tải nội dung hồ sơ quy hoạch lên Công thông tin quy hoạch xây dựng và quy hoạch đô thị Việt Nam (<http://quyhoach xaydung.gov.vn>), chậm nhất là 15 ngày, kể từ ngày có quyết định phê duyệt.

4. Sở Xây dựng và các Sở, ngành liên quan theo chức năng, nhiệm vụ có trách nhiệm quản lý và hướng dẫn thực hiện quy hoạch chi tiết được duyệt.

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, Tài chính, Công Thương, Viện Quy hoạch - Kiến trúc Thanh Hóa, Chủ tịch UBND huyện Vĩnh Lộc; Công ty TNHH Một thành viên PFS Thanh Hoá 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);
- Các Phó Chủ tịch UBND tỉnh;
- Lưu: VT, CN.

H2.(2024)QDPDTMB trang trái PFS

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH



Mai Xuân Liêm