

**ỦY BAN NHÂN DÂN
TỈNH THANH HÓA**

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

Số: 4734 /QĐ-UBND

Thanh Hóa, ngày 29 tháng 12 năm 2022

QUYẾT ĐỊNH

**Về việc phê duyệt nhiệm vụ lập quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Trang trại
Xuân Khánh tại xã Bãi Trành, huyện Như Xuân, tỉnh Thanh Hoá**

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 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 3883/QĐ-UBND ngày 05 tháng 10 năm 2021 của UBND tỉnh về việc chấp thuận chủ trương đầu tư dự án Trang trại Xuân Khánh tại xã Bãi Trành, huyện Như Xuân, tỉnh Thanh Hoá;

Theo đề nghị của Sở Xây dựng tại Báo cáo thẩm định số 9546/SXD-QH ngày 22 tháng 12 năm 2022 về việc nhiệm vụ lập quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Trang trại Xuân Khánh tại xã Bãi Trành, huyện Như Xuân, tỉnh Thanh

Hoá (kèm theo Tờ trình số 89/TTr-TV ngày 06 tháng 12 năm 2022 của Công ty TNHH Nông nghiệp Tâm Việt).

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt nhiệm vụ lập quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Trang trại Xuân Khánh tại xã Bãi Trành, huyện Như Xuân, tỉnh Thanh Hoá, với những nội dung chính sau:

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

1.1. Phạm vi, ranh giới nghiên cứu : Khu đất lập quy hoạch thuộc địa giới hành chính xã Bãi Trành, huyện Như Xuân. Được xác định tại các thửa đất số 42, 441, 48, 43, 35, 31, 32, 88, tờ số 26; các thửa đất số 12, 13 - tờ số 25, tỷ lệ 1/2000 và khu vực đất lâm nghiệp, đồi núi biên vẽ tỷ lệ 1/10.000, bản đồ địa chính xã Xuân Bình (nay là xã Bãi Trành) đo đạc năm 2006 (khu vực đất lâm nghiệp này theo bản đồ lâm nghiệp xã Xuân Bình cũ đo vẽ năm 1996 gồm: Các thửa đất số 470, 471, 473, 474, 498 thuộc lô 8, Khoảnh 1 Tiểu khu 648; các thửa số 457, 456, 455, 454, 450, 451, 452, 453, 448, 449, 447, 446 thuộc lô 6, Khoảnh 11, Tiểu khu 648). Ranh giới cụ thể như sau:

- Phía Bắc giáp đất rừng trồng sản xuất, đường đất.
- Phía Tây giáp đất rừng trồng sản xuất.
- Phía Đông giáp đường đất;
- Phía Nam giáp đất rừng trồng sản xuất.

1.2. Quy mô:

- Quy mô diện tích lập quy hoạch: khoảng: 220.000 m².
- Công suất dự kiến: 2.400 con heo nái, 15.000 con heo thịt/lứa.

2. Tính chất, chức năng

Trang trại chăn nuôi lợn và sản xuất lợn giống.

3. Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật

3.1. Chỉ tiêu sử dụng đất:

- Tổng diện tích khu đất khoảng: 220.000 m².
- Mật độ xây dựng gộp tối đa: 25 %.

- Tầng cao: 01 tầng.
- Hệ số sử dụng đất tối đa: 0,25 lần.

3.2. Chỉ tiêu hạ tầng kỹ thuật:

- Cấp điện: 40 kW/ha.
- Cấp nước: 750 m³/ngày đêm.
- Thoát nước mưa và thoát nước thải riêng biệt.
- Xử lý nước thải: 500 m³/ngày đêm.
- Xử lý chất thải: 2kg/con lợn/ngày đêm;
- Rác thải: Thu gom và xử lý 100%.

Các chỉ tiêu kinh tế - kỹ thuật cụ thể sẽ được xác định trong quá trình nghiên cứu lập quy hoạch chi tiết, đảm bảo tuân thủ quy định tại Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng QCVN 01: 2021/BXD và các Quy chuẩn kỹ thuật chuyên ngành khác có liên quan.

4. Các nội dung và yêu cầu nghiên cứu chủ yếu.

4.1. Yêu cầu về điều tra khảo sát hiện trạng, thu thập tài liệu, số liệu.

- Bản đồ khảo sát địa hình phục vụ lập quy hoạch được thành lập theo tỷ lệ 1/500, hệ tọa độ quốc gia VN 2.000, cao độ nhà nước.

- Phân tích, đánh giá các điều kiện tự nhiên và hiện trạng về kinh tế - xã hội; dân số, hiện trạng sử dụng đất đai; hiện trạng về xây dựng; cơ sở hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật và vệ sinh môi trường khu vực lập quy hoạch. Các số liệu điều tra hiện trạng phải sử dụng số liệu điều tra mới nhất, có hệ thống bảng biểu kèm theo, trích dẫn nguồn số liệu chính thống.

- Rà soát đánh giá các yếu tố liên quan đến khu đất; cập nhật các quy hoạch, dự án đã và đang triển khai có liên quan; khai thác tối đa quỹ đất thuận lợi để đầu tư xây dựng.

- Khảo sát khoảng cách từ vị trí dự án đến các khu chức năng trên địa bàn xã để có giải pháp bố trí các hạng mục công trình bảo đảm yêu cầu về khoảng cách an toàn môi trường đối với trang trại.

4.2. Yêu cầu và nguyên tắc tổ chức không gian, kiến trúc, cảnh quan.

- Yêu cầu tổ chức không gian, kiến trúc cảnh quan đảm bảo khớp nối, đồng bộ với khu vực.

- Xác định các khu vực chức năng hợp lý và đảm bảo tính khoa học trên cơ sở tận dụng các yếu tố tự nhiên và hiện trạng; các định hướng theo quy hoạch chung. Đảm bảo liên kết giữa các khu vực mới và hiện hữu; tận dụng tối đa các yếu tố thuận lợi từ hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội đã có tại khu vực;

- Xác định các chỉ tiêu sử dụng đất, chỉ tiêu hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật cho toàn khu vực quy hoạch đảm bảo về quy mô, bán kính phục vụ và không gian kiến trúc cảnh quan theo đồ án quy hoạch chung đô thị đã phê duyệt và các Quy chuẩn kỹ thuật có liên quan.

- Quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất: Xác định các khu vực chức năng, chỉ tiêu sử dụng đất về mật độ xây dựng, hệ số sử dụng đất, tầng cao công trình, khoảng lùi đối với từng lô đất và trục đường; vị trí, quy mô các công trình ngầm (nếu có).

4.3. Yêu cầu về quy hoạch hạ tầng kỹ thuật.

- Về giao thông: Xác định mạng lưới đường giao thông, chỉ giới, mặt cắt ngang đường, bao gồm các tuyến đường khu vực, đường nhánh, đường nội bộ phù hợp với quy hoạch khu vực. Tổ chức giao thông an toàn, đảm bảo liên hệ giữa các khu vực và các mối liên hệ với mạng lưới bên ngoài.

- Về cấp nước: Xác định nhu cầu và nguồn nước, đề xuất mạng lưới đường ống cấp nước và các thông số kỹ thuật cần thiết.

- Về cấp điện: Xác định nhu cầu cấp điện, nguồn cung cấp điện, vị trí các trạm điện phân phối, mạng lưới đường dây trung thế, hạ thế và hệ thống điện chiếu sáng phải được nghiên cứu bố trí hợp lý, đảm bảo chiếu sáng, đồng thời làm tăng thêm giá trị thẩm mỹ cho khu vực.

- Về san nền, thoát nước mưa: Quy hoạch mạng lưới thoát nước mưa riêng biệt với thoát nước thải; cao độ nền đảm bảo yêu cầu sử dụng cho khu vực nghiên cứu; phù hợp định hướng hạ tầng kỹ thuật khung của đô thị theo quy hoạch chung được duyệt.

- Thoát nước thải và vệ sinh môi trường: Xác định tổng lượng nước thải và rác thải; quy hoạch mạng lưới thoát nước; vị trí quy mô các công trình xử lý nước thải, chất thải;

- Xác định nhu cầu và quy hoạch công trình hạ tầng kỹ thuật viễn thông thụ động được bố trí đến mạng lưới đường nội bộ.

4.4. Các yêu cầu khác:

- Thực hiện đánh giá tác động môi trường và đề xuất biện pháp để giảm thiểu ảnh hưởng xấu đến môi trường trong đồ án quy hoạch chi tiết đô thị về đánh giá môi trường chiến lược trong đồ án quy hoạch xây dựng, quy hoạch đô thị theo quy định hiện hành;

- Phân kỳ đầu tư theo các giai đoạn quy hoạch, xác định danh mục các dự án ưu tiên và nguồn lực thực hiện.

5. Sản phẩm quy hoạch

5.1. Hồ sơ khảo sát địa hình: Yêu cầu thực hiện theo quy định tại Luật đo đạc bản đồ số 27/2018/QH14 của Quốc hội; hồ sơ khảo sát địa hình phải được thẩm định, nghiệm thu chất lượng sản phẩm theo quy định tại Thông tư số 24/2018/TT-BTNMT ngày 15/11/2018 của Bộ Tài nguyên và Môi.

5.2. Thuyết minh, bản vẽ quy hoạch và các văn bản dự thảo:

- Thuyết minh và bản vẽ: Nội dung theo quy định tại Thông tư số 12/2016/TT-BXD ngày 29/6/2016, Thông tư số 06/2013/TT-BXD ngày 13/5/2013 của Bộ Xây dựng. Lưu ý: thực hiện quy định chuyển tiếp tại Điều 40 Thông tư số 04/2022/TT-BXD ngày 24/10/2022 của Bộ Xây dựng, có hiệu lực thi hành từ ngày 01/01/2023.

- Quy định quản lý theo đồ án quy hoạch: Nội dung theo quy định tại Điều 35 Luật Quy hoạch đô thị và phải có các bản vẽ thu nhỏ kèm theo.

- Dự thảo Tờ trình và dự thảo Quyết định phê duyệt đồ án quy hoạch. Phụ lục kèm theo thuyết minh (các giải trình, giải thích, luận cứ bổ sung cho thuyết minh; bản vẽ minh họa; các số liệu tính toán). Phụ lục đính kèm văn bản pháp lý liên quan.

5.3. Yêu cầu về hồ sơ:

- Thuyết minh tổng hợp đồ án quy hoạch chi tiết phải có bảng biểu thống kê, phụ lục tính toán, hình ảnh minh họa và hệ thống sơ đồ, bản vẽ thu nhỏ khổ A3 với ký hiệu và ghi chú rõ ràng, được sắp xếp kèm theo nội dung cho từng phần của thuyết minh liên quan;

- Bản đồ dùng cho báo cáo thẩm định, phê duyệt, in màu tỉ lệ 1/500;

- Số lượng tài liệu dùng cho báo cáo thẩm định tùy thuộc theo yêu cầu của cơ quan thẩm định.

- Hồ sơ hoàn thiện, lưu trữ lập thành 06 bộ in màu theo tỷ lệ, kèm theo 04 bộ hồ sơ in màu vừa khổ A0 (in ép), 04 thiết bị lưu trữ (đĩa CD hoặc USB) sao lưu toàn bộ nội dung bản vẽ và các văn bản liên quan.

6. Kinh phí lập quy hoạch

Công ty TNHH Nông nghiệp Tâm Việt chủ động bố trí nguồn vốn lập quy hoạch chi tiết đảm bảo quy định của pháp luật hiện hành.

7. Tổ chức thực hiện

- Cơ quan phê duyệt: UBND tỉnh Thanh Hóa.

- Cơ quan thẩm định: Sở Xây dựng Thanh Hóa.

- Cơ quan lập, trình duyệt quy hoạch: Công ty TNHH Nông nghiệp Tâm Việt; Công ty có trách nhiệm phối hợp, cung cấp tài liệu trong quá trình lập quy hoạch chi tiết cho UBND huyện Như Xuân, để bảo đảm sự phù hợp giữa các cấp độ quy hoạch.

- Đơn vị tư vấn khảo sát, lập quy hoạch: Lựa chọn theo quy định của pháp luật.

- Thời gian lập đồ án quy hoạch: tối đa không quá 06 tháng từ ngày nhiệm vụ quy hoạch được phê duyệt.

Điều 2. Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày ký.

Chánh Văn phòng UBND tỉnh; Giám đốc các Sở: Xây dựng, Kế hoạch và Đầu tư, Tài chính; Chủ tịch UBND huyện Như Xuân, Công ty TNHH Nông nghiệp Tâm Việt và Thủ trưởng các ngành, các đơn vị có liên quan chịu trách nhiệm thi hành quyết định này./.

Nơi nhận:

- Như Điều 2 Quyết định;
- Chủ tịch UBND tỉnh (để b/c);
- PCT UBND tỉnh Mai Xuân Liêm;
- PCT UBND tỉnh Lê Đức Giang;
- Lưu: VT, NN, CN.

H8.(2022)QDPD_NV TTrai Xuan Khanh

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



Mai Xuân Liêm