

Số: 1949 /QĐ-UBND

Kbang, ngày 29 tháng 9 năm 2023

QUYẾT ĐỊNH

**V/v Phê duyệt nhiệm vụ Điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng
Trung tâm giống heo công nghệ cao tại xã Sơ Pai, huyện Kbang, tỉnh Gia Lai**

ỦY BAN NHÂN DÂN HUYỆN

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương năm 2015;

Căn cứ Luật Xây dựng số 50/2014/QH13 ngày 18/6/2014; Luật Xây dựng sửa đổi số 62/2020/QH14 ngày 17/6/2020;

Căn cứ Luật số 35/2018/QH14 Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 luật có liên quan đến quy hoạch năm 2018;

Căn cứ Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06/5/2015 của Chính phủ v/v quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng;

Căn cứ Nghị định số 72/2019/NĐ-CP ngày 30/8/2019 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/04/2010 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 04/2022/TT-BXD ngày 24/10/2022 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;

Căn cứ Quyết định số 517/QĐ-UBND ngày 29/9/2020 của UBND tỉnh Gia Lai về việc phê duyệt điều chỉnh chủ trương đầu tư Dự án Trung tâm giống heo công nghệ cao tại xã Sơ Pai, huyện Kbang, tỉnh Gia Lai.

Căn cứ Quyết định số 1007/QĐ-UBND ngày 28/10/2019 về việc phê duyệt báo cáo đánh giá tác động môi trường Dự án “Trung tâm giống heo công nghệ cao” tại xã Sơ Pai, huyện Kbang, tỉnh Gia Lai của công ty cổ phần tập đoàn Mavin;

Căn cứ Quyết định số 49/QĐ-UBND ngày 15/03/2021 của UBND huyện Kbang về việc phê duyệt nhiệm vụ quy hoạch chi tiết xây dựng dự án Trung tâm giống heo công nghệ cao tại xã Sơ Pai, huyện Kbang, tỉnh Gia Lai;

Căn cứ Quyết định số 285/QĐ-UBND ngày 16/08/2021 của UBND huyện Kbang về việc phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng dự án Trung tâm giống heo công nghệ cao tại xã Sơ Pai, huyện Kbang, tỉnh Gia Lai;

Căn cứ Nghị quyết số 44/NQ-HĐND ngày 30/6/2023 của HĐND xã Sơ Pai về việc thông qua nhiệm vụ Điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng trung tâm giống heo công nghệ cao tại xã Sơ Pai, huyện Kbang, tỉnh Gia Lai.

Căn cứ công văn số 1992/SXD-QLQH ngày 13/9/2023 của Sở Xây dựng tỉnh Gia Lai về việc tham gia ý kiến điều chỉnh Nhiệm vụ quy hoạch chi tiết xây dựng trung tâm giống heo công nghệ cao, xã Sơ Pai, huyện Kbang, tỉnh Gia Lai;

Xét đề nghị của Phòng Kinh tế và Hạ tầng huyện tại báo cáo số 23/XD-KT&HT ngày 22/9/2023 về việc báo cáo nhiệm vụ Điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng trung tâm giống heo công nghệ cao tại xã Sơ Pai, huyện Kbang, tỉnh Gia Lai,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt nhiệm vụ Điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng trung tâm giống heo công nghệ cao tại xã Sơ Pai, huyện Kbang, tỉnh Gia Lai với nội dung sau:

1. Tên quy hoạch: Quy hoạch chi tiết xây dựng trung tâm giống heo công nghệ cao tại xã Sơ Pai, huyện Kbang, tỉnh Gia Lai.

2. Địa điểm, ranh giới:

*** Địa điểm quy hoạch:** xã Sơ Pai, huyện Kbang, tỉnh Gia Lai.

*** Ranh giới quy hoạch:**

- Phía Bắc giáp: Rừng sản xuất;
- Phía Nam giáp: Đất sản xuất nông nghiệp.
- Phía Đông giáp: Rừng sản xuất;
- Phía Tây giáp: Rừng sản xuất và Đất sản xuất nông nghiệp;

3. Quy mô quy hoạch:

- Phạm vi nghiên cứu quy hoạch: 622.283,4 m²
- Quy mô khảo sát đo vẽ bản đồ: 622.283,4 m²
- Quy mô lập quy hoạch: 622.283,4 m²
- Tỷ lệ lập quy hoạch: 1/500.

4. Mục tiêu và nhiệm vụ của đồ án:

4.1. Mục tiêu:

- Nghiên cứu quy hoạch xây dựng mới đồng bộ, hoàn chỉnh về quy hoạch kiến trúc, hạ tầng kỹ thuật cho khu đất phù hợp với quy hoạch chung của khu vực. Các khu vực khác tuân thủ theo đúng quy hoạch đã được phê duyệt. Đề xuất giải pháp quy hoạch và tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan, khai thác triệt để và sử dụng hiệu quả quỹ đất, đáp ứng nhu cầu sản xuất, môi trường cảnh quan khu vực.

- Đối với địa phương: Dự án được xây dựng ngoài việc tạo thêm công ăn việc làm, thúc đẩy phát triển kinh tế của khu vực.

- Đối với Chủ đầu tư: Tạo môi trường nguồn cung cấp heo nái cho nền nông nghiệp nói chung. Đề xuất giải pháp quy hoạch sử dụng đất và tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan, khai thác triệt để và sử dụng hiệu quả quỹ đất. Tạo cơ sở pháp lý

cho việc quản lý và đầu tư xây dựng dự án trong ranh giới phê duyệt khu đất quy hoạch.

4.2. Nhiệm vụ:

Đánh giá tổng hợp các điều kiện tự nhiên, hiện trạng xây dựng, sử dụng đất, hạ tầng kỹ thuật và các điều kiện kinh tế xã hội khu vực quy hoạch. Luận chứng xác định tính chất chức năng, các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật, định hướng phát triển không gian, phân khu chức năng, quy hoạch xây dựng cơ sở hạ tầng kỹ thuật và bảo vệ cảnh quan môi trường sinh thái. Xây dựng quy định về quản lý quy hoạch xây dựng.

5. Các chỉ tiêu Kinh tế - kỹ thuật:

5.1. Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật:

- Tuân thủ theo các quy định với quy phạm, Quy chuẩn Việt Nam hiện hành có liên quan về quy hoạch xây dựng đô thị đảm bảo việc phát triển kinh tế xã hội, dịch vụ...

- Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia QCVN 07:2016/BXD của Bộ Xây dựng;

- Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng QCVN 01:2019/BXD của Bộ Xây dựng;

* Mật độ xây dựng:

TT	Loại đất	Diện tích (m2)	Tỷ lệ (%)
1	Đất xây dựng công trình điều hành, quản lý	3,984.50	0.64%
2	Đất xây dựng công trình chuồng trại	58,286.80	9.37%
3	Đất xây dựng công trình hạ tầng kỹ thuật	278	0.04%
4	Đất xây dựng hồ Biogas xử lý phân	10,989.00	1.77%
5	Đất xây dựng hồ sinh học xử lý nước thải	32,403.00	5.21%
6	Đất xây dựng hồ chứa nước mưa	10,031.00	1.61%
7	Đất giao thông	59,195.00	9.51%
8	Đất trồng cây xanh	447,116.10	71.85%
	Tổng	622,283.40	100.00%

(Ghi chú: Các chỉ tiêu sẽ được rà soát và tính toán cụ thể trong quá trình triển khai nghiên cứu quy hoạch và đảm bảo phù hợp với QCVN 01-2019/BXD, QCVN 07:2016/BXD và các văn bản quy định mới ban hành)

5.2. Chỉ tiêu về hạ tầng:

- Về dân số, lao động: Dự án sử dụng khoảng 70 lao động ;

- Về quy mô dự án: 4.000 heo giống ông bà/năm, 100.000 heo nái sinh sản/năm;
Sản phẩm đầu ra : Heo giống con

- Về cấp nước: Nhu cầu sử dụng nước khoảng 550 m³/ngày đêm;

- Về cấp điện: Nhu cầu sử dụng điện khoảng 1750 KVA;

- Về thoát nước thải: Công suất thoát nước thải khoảng 400 m³/ngày đêm;

6. Phân tích, đánh giá hiện trạng:

- Xác định và đánh giá tiềm năng của khu vực lập quy hoạch với lợi thế về vị trí và mối liên hệ thuận tiện với các khu vực lân cận.

- Đánh giá tổng quan các đặc điểm tự nhiên của khu vực nghiên cứu (về địa hình, địa mạo, khí hậu, thủy hải văn, thủy lợi, địa chất công trình, địa chấn...), đặc điểm cảnh quan sinh thái khu vực nghiên cứu lập quy hoạch với các khu vực xung quanh và vùng lân cận.

- Đánh giá ảnh hưởng tiêu - tích cực của điều kiện tự nhiên tới khu vực nghiên cứu lập quy hoạch. Đánh giá chi tiết về quỹ đất xây dựng trên cơ sở phân vùng xây dựng thuận lợi, không thuận lợi và cấm xây dựng.

- Đánh giá hiện trạng dân cư khu vực nghiên cứu, thống kê tỉ lệ dân số, lao động.

- Đánh giá tình hình sử dụng đất khu vực lập quy hoạch, thống kê sử dụng đất, nhận xét đánh giá các vấn đề tồn tại về sử dụng đất cần giải quyết.

- Khoanh vùng bảo vệ cảnh quan, môi trường, di tích văn hóa lịch sử có giá trị.

- Đánh giá các ưu điểm, các vấn đề tồn tại liên quan đến hệ thống hạ tầng kỹ thuật cần giải quyết trong quy hoạch chi tiết. Đánh giá mối liên quan về hiện trạng với mạng lưới hạ tầng kỹ thuật như các tuyến chính, các công trình đầu mối bên ngoài khu vực thiết kế. Đánh giá, tổng hợp các giải pháp hạ tầng kỹ thuật của các dự án, đồ án đã có.

- Nêu thực trạng và đánh giá hiện trạng môi trường tự nhiên (nước, không khí, đất, hệ sinh thái...) và môi trường xã hội. Những vấn đề về môi trường và vùng dễ bị tác động, những khuyến cáo về tình hình ô nhiễm, suy thoái môi trường; xác định các nội dung bảo vệ môi trường mà quy hoạch cần giải quyết.

- Đánh giá tổng quan chung về các chương trình, dự án liên quan trong khu vực lập quy hoạch. Nghiên cứu các dự án đầu tư ngoài ranh giới có liên quan trực tiếp hoặc gián tiếp, đặc biệt là việc kết nối các dự án về hệ thống hạ tầng kỹ thuật.

- Tổng hợp các vấn đề hiện trạng, lập phân tích về điểm mạnh, điểm yếu, cơ hội, thách thức trong khu vực nghiên cứu quy hoạch. Đề xuất toàn diện các vấn đề cần giải quyết trong đồ án quy hoạch..

7. Tổ chức không gian, kiến trúc cảnh quan – thiết kế đô thị - quy định về quản lý kiến trúc cảnh quan:

- Khái quát các ý tưởng tổ chức không gian, từ đó đề xuất bố cục không gian kiến trúc cảnh quan theo các khu vực chức năng. Đề xuất và mô tả hình ảnh không gian quy hoạch toàn khu gắn kết với các khu vực liên kề.

- Nghiên cứu đề xuất mô hình tổ hợp khối kiến trúc công trình phù hợp với công năng sử dụng, khí hậu địa phương và tiết kiệm năng lượng.

- Đề xuất bố cục không gian kiến trúc cảnh quan theo từng khu vực chức năng, theo các trục không gian; đề xuất tổ chức không gian cho các trục không gian chính, không gian cây xanh, mặt nước và điểm nhấn khu vực... Các liên kết về giao thông và hạ tầng kỹ thuật giữa các khu vực.

8. Quy hoạch xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật và môi trường :

- Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật đồng bộ phù hợp với nhu cầu của dự án, cũng như phù hợp với khu vực lân cận theo định hướng của quy hoạch chung, quy hoạch phân khu và đảm bảo khớp nối hạ tầng với khu vực xung quanh. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật bao gồm:

+ Hệ thống giao thông: Xác định mạng lưới đường giao thông, chỉ giới, mặt cắt ngang đường, các bãi đỗ xe, đất giao thông... và đảm bảo đấu nối hợp lý với mạng giao thông chung của khu vực;

+ Hệ thống thoát nước: Xác định quy mô chỉ tiêu thoát nước, giếng thu hồ ga, vị trí xử lý... và đảm bảo kết nối hợp lý với hệ thống thoát nước hiện có trong khu vực;

+ Hệ thống cấp nước: Xác định nhu cầu và nguồn nước, mạng lưới đường ống và các thông số kỹ thuật cần thiết đảm bảo nhu cầu dùng nước sinh hoạt và nước chữa cháy của khu vực;

+ Hệ thống cấp điện và thông tin liên lạc: Xác định nhu cầu cấp điện và thông tin liên lạc, vị trí và công suất các trạm biến áp chính, mạng lưới đường dây trung thế, hạ thế.

- 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 xây dựng.

9. Hồ sơ đồ án thể hiện:

TT	Tên bản vẽ	Tỷ lệ
1	Sơ đồ vị trí và giới hạn khu đất	1/2000
2	Bản đồ hiện trạng tổng hợp (kiến trúc cảnh quan hạ tầng xã hội và đánh giá đất xây dựng, hệ thống hạ tầng kỹ thuật)	1/500
3	Bản đồ quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất	1/500
4	Sơ đồ tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan	
5	Bản đồ chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng và hành lang bảo vệ các tuyến hạ tầng kỹ thuật	1/500
6	Các bản đồ quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật (Chuẩn bị kỹ thuật, Thoát nước thải, Cấp nước, Cấp điện).	1/500
7	Bản đồ tổng hợp đường dây, đường ống kỹ thuật	1/500
8	Bản đồ đánh giá môi trường chiến lược	1/500

10. Tổ chức thực hiện:

* Cơ quan phê duyệt quy hoạch : Ủy ban nhân dân huyện Kbang;

* Cơ quan thẩm định quy hoạch : Phòng Kinh tế và Hạ tầng huyện Kbang;

* Cơ quan tổ chức thực hiện : Công ty TNHH MTV chăn nuôi Kbang;

* Thời gian thực hiện : Năm 2023;

11. Nguồn vốn: Của công ty TNHH MTV chăn nuôi Kbang

Điều 2. Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày ký và thay thế cho Quyết định số 49/QĐ-UBND ngày 15/5/2021 của UBND huyện Kbang về việc phê duyệt nhiệm vụ Quy hoạch chi tiết xây dựng Trung tâm giống heo công nghệ cao tại xã Sơ Pai, huyện Kbang, tỉnh Gia Lai.

Điều 3. Các ông (bà): Chánh Văn phòng HĐND và UBND Huyện; Trưởng phòng Kinh tế và Hạ tầng huyện, Trưởng phòng Tài nguyên Môi trường; Chủ tịch UBND xã Sơ Pai, Công ty TNHH MTV chăn nuôi Kbang và thủ trưởng các cơ quan, đơn vị có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này. /.

Nơi nhận:

- TT UBND huyện;
- Như Điều 3;
- Lưu VT, VP, TH.

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH**



Nguyễn Văn Dũng