

Số: /QĐ-UBND

Bắc Sơn, ngày tháng 5 năm 2023

### QUYẾT ĐỊNH

**Phê duyệt nhiệm vụ Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 dự án Trang trại  
chăn nuôi lợn (heo) thương phẩm tại Khu chăn nuôi Bó Tát**

### ỦY BAN NHÂN DÂN HUYỆN BẮC SƠN

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19/6/2015; 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 Đất đai số 45/2013/QH13 ngày 29/11/2013;

Căn cứ Luật Xây dựng ngày 18/6/2014; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng ngày 17/6/2020;

Căn cứ Luật Quy hoạch ngày 24/11/2017; Luật Sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 Luật có liên quan đến Quy hoạch ngày 20/11/2018;

Căn cứ Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06/5/2015 của Chính phủ quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng và Nghị định số 72/2019/NĐ-CP ngày 30/08/2019 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07 tháng 04 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 05 năm 2015 quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng;

Căn cứ Thông tư số 20/2019/TT-BXD ngày 31/12/2019 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng về việc hướng dẫn xác định, quản lý chi phí quy hoạch xây dựng; Thông tư số 01/2021/TT-BXD ngày 19/5/2021 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng về ban hành QCVN 01:2021/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng; Thông tư số 04/2022/TT-BXD ngày 24/10/2022 của Bộ trưởng 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 1487/QĐ-UBND ngày 13/09/2022 của Ủy ban nhân dân tỉnh Lạng Sơn về việc Chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư dự án: Trang trại chăn nuôi lợn(heo) thương phẩm tại Khu chăn nuôi Bó Tát;

Căn cứ Quyết định số 41/QĐ-UBND ngày 12/01/2023 của Ủy ban nhân dân tỉnh Lạng Sơn về việc Phê duyệt quy hoạch sử dụng đất đến năm 2030 và kế hoạch sử dụng đất năm 2023 huyện Bắc Sơn, tỉnh Lạng Sơn;

*Căn cứ Quyết định số 3999/QĐ-UBND ngày 12/12/2022 của UBND huyện Bắc Sơn về phê duyệt Quy hoạch chung xây dựng xã Tân Hương, huyện Bắc Sơn, tỉnh Lạng Sơn, giai đoạn 2021-2030;*

*Xét đề nghị của Trưởng phòng Kinh tế và Hạ tầng tại Tờ trình số 39/TTr-KT&HT ngày 16 tháng 5 năm 2023.*

## **QUYẾT ĐỊNH:**

**Điều 1:** Phê duyệt nhiệm vụ Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 dự án Trang trại chăn nuôi lợn (heo) thương phẩm tại Khu chăn nuôi Bó Tát với những nội dung chủ yếu sau:

**1. Tên đồ án:** Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 dự án Trang trại chăn nuôi lợn (heo) thương phẩm tại Khu chăn nuôi Bó Tát.

**2. Chủ đầu tư:** Công ty cổ phần Bắc Sơn Agritech.

**3. Phạm vi ranh giới và quy mô lập quy hoạch:**

*a. Phạm vi ranh giới*

Khu vực lập quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 nằm trong khu quy hoạch Khu chăn nuôi Bó Tát tại thôn Đôn Úy, xã Tân Hương, huyện Bắc Sơn, tỉnh Lạng Sơn, có ranh giới xác định cụ thể như sau:

+ Phía Bắc giáp: Núi đá, Khu đất trồng cây hàng năm;

+ Phía Nam giáp: Núi đá;

+ Phía Đông giáp: Đường giao thông;

+ Phía Tây giáp: Núi đá.

*b. Diện tích, quy mô quy hoạch:*

- Diện tích nghiên cứu khảo sát lập quy hoạch: 31,96 ha.

- Diện tích dự án: khoảng 26,96 ha.

- Diện tích kết nối hạ tầng: 5,00 ha.

**4. Tính chất:**

Xây dựng trang trại chăn nuôi lợn.

**5. Chỉ tiêu lập quy hoạch chi tiết:**

Các chỉ tiêu kinh tế - kỹ thuật của đồ án cơ bản đảm bảo theo tiêu chuẩn và các chỉ tiêu quy hoạch, cụ thể:

5.1. Quy mô dự án:

- Công suất dự kiến:

+ Quy mô đàn lợn 36.000 con lợn (heo) thịt/năm, xuất chuồng khoảng 72.000 con lợn (heo) thịt /năm (06 tháng /lứa ).

- Lao động sử dụng khoảng 82 người.

5.2. Chỉ tiêu sử dụng đất, chỉ tiêu xây dựng

Chỉ tiêu cơ cấu đất đai, quy mô các công trình xây dựng xác định trên cơ sở Quyết định số 1487/QĐ-UBND ngày 13/09/2022 của Ủy ban nhân dân tỉnh Lạng Sơn về việc Chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư dự án: Trang trại chăn nuôi lợn (heo) thương phẩm tại Khu chăn nuôi Bó Tát và Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về Quy hoạch xây dựng QCVN 01:2021/BXD.

### 5.3. Chỉ tiêu hạ tầng kỹ thuật

Tuân thủ Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về Quy hoạch xây dựng QCVN 01:2021/BXD; Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia các công trình hạ tầng kỹ thuật QCVN 07:2016/BXD; các quy chuẩn, tiêu chuẩn chuyên ngành có liên quan, cụ thể như sau:

#### a. Giao thông:

- Hệ thống đường giao thông trong khu vực quy hoạch là các tuyến đường cấp phối nội bộ có bề rộng  $\geq 4,0\text{m}$  phục vụ công tác chăn nuôi.
- Đất giao thông : Diện tích khoảng  $11.786 \text{ m}^2$  tương ứng tỉ lệ 4,4%.
- Hệ thống giao thông giữa dự án với tuyến đường khu vực được đầu nối bằng đường cấp phối.

#### b. Cấp điện:

- Nguồn điện cấp cho dự án lấy từ nguồn điện khu vực.
- Trạm biến áp sử dụng: 750KVA

#### c. Cấp nước:

- Nhu cầu cấp nước sinh hoạt cho cán bộ, nhân viên: từ 80-120l/người.ngđ.
- Nhu cầu cấp nước cho lợn (nước uống, tắm và rửa chuồng): Căn cứ vào định mức dùng nước của lợn và công nghệ chăn nuôi.
- Nước tưới cây, rửa đường đảm bảo tối thiểu: tưới cây 3 lít/m<sup>2</sup>/ngày đêm; rửa đường 0,4 lít/m<sup>2</sup>/ngày đêm. Nước tưới cây lấy từ nguồn nước sau khi đã xử lý và ngưng tại bể chứa nước sau khi xử lý nước thải.
- Nước PCCC: 15l/s.đám cháy.

#### d. Thoát nước:

- Tỷ lệ 100% nước thải được xử lý đảm bảo quy định trước xả ra môi trường. Thiết kế hệ thống thoát nước thải và nước mưa riêng biệt.
- Nước thải tính bằng 80-100% lượng nước sử dụng cho chăn nuôi (nước uống + tắm + rửa chuồng).
- Nước mưa thu gom: 100% trên toàn bộ diện tích dự án.

#### e. Chất thải:

- + Chất thải sinh hoạt: chỉ tiêu 0,9-1,3kg/người/ngđ, tỷ lệ thu gom, xử lý đạt 100%.
- + Chất thải từ nhà vệ sinh cán bộ, nhân viên: 100% xử lý bằng bể tự hoại.

+ Chất thải từ hoạt động chăn nuôi: 100% chất thải được xử lý.

## **6. Các yêu cầu về nội dung đồ án quy hoạch:**

### *a. Về hiện trạng khu đất lập quy hoạch:*

- Phân tích, đánh giá các điều kiện tự nhiên ảnh hưởng đến khu vực lập quy hoạch bao gồm các yếu tố: Vị trí, giới hạn khu đất, địa hình địa mạo, khí hậu thủy văn, địa chất thủy văn, địa chất công trình, cảnh quan thiên nhiên.

- Phân tích, đánh giá hiện trạng phát triển kinh tế - xã hội của khu vực quy hoạch bao gồm các yếu tố: Hiện trạng dân cư, lao động, các phương thức và hoạt động kinh tế chính trong khu vực lập quy hoạch.

- Phân tích, đánh giá thực trạng đất xây dựng bao gồm: Hiện trạng sử dụng đất của khu vực; Hiện trạng kiến trúc và không gian kiến trúc cảnh quan của khu vực lập quy hoạch; Hiện trạng phát triển kết cấu hạ tầng của khu vực bao gồm các yếu tố: Hệ thống kết cấu hạ tầng kỹ thuật.

- Phân tích, đánh giá các quy định của quy hoạch chung, quy hoạch phân khu có liên quan đến khu vực lập quy hoạch.

- Các dự án đầu tư có liên quan đến khu vực lập quy hoạch.

### *b. Xác định tính chất và các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật chủ yếu:*

- Tính chất của khu vực nghiên cứu.

- Xác định các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật chủ yếu của đồ án quy hoạch bao gồm:

- + Quy mô công suất;
- + Các chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch;
- + Các chỉ tiêu hạ tầng kỹ thuật.

### *c. Quy hoạch về sử dụng đất:*

Quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất: Xác định chức năng sử dụng đất, diện tích đất về: mật độ xây dựng, hệ số sử dụng đất và tầng cao công trình (tối đa - tối thiểu).

### *d. Về tổ chức không gian, kiến trúc, cảnh quan:*

- Xác định chức năng, kiến trúc cảnh quan cho toàn khu vực lập quy hoạch, quy mô lao động, công suất sản xuất, hạ tầng kỹ thuật đối với từng khu đất, bố trí các công trình phục vụ phù hợp với nhu cầu sử dụng, bố trí mạng lưới các công trình hạ tầng kỹ thuật đến các trục đường phù hợp với các giai đoạn phát triển của khu vực, đánh giá môi trường chiến lược.

- Xác định các chỉ tiêu khống chế về khoảng lùi, các khu chức năng, các khu vực không gian mở, các công trình điểm nhấn, các hình thức cảnh quan cho khu vực thiết kế.

- Xác định các chỉ tiêu về diện tích, mật độ xây dựng, hệ số sử dụng đất và tầng cao tối đa, tối thiểu của công trình trong các khu chức năng của nhà máy.

- Dự kiến những hạng mục ưu tiên phát triển và nguồn lực thực hiện.

*e. Các yêu cầu về hệ thống hạ tầng kỹ thuật:*

- Xác định kích thước mặt cắt các tuyến đường giao thông trong khu vực quy hoạch, các tuyến đường chính, đường phụ, xử lý các điểm giao cắt.
- Xác định nhu cầu và nguồn cấp nước, mạng lưới đường ống và thông số kỹ thuật chi tiết.
- Xác định nhu cầu và nguồn cấp điện, điện chiếu sáng và thông số kỹ thuật chi tiết.
- Xác định mạng lưới thoát nước mưa, nước thải, vị trí quy mô khu xử lý nước thải, mạng lưới đường ống và thông số kỹ thuật chi tiết.
- Đề xuất cao độ san nền không chế cho từng khu vực, xác định độ dốc san nền, khối lượng đất đào đắp cho từng khu vực xây dựng.
- Lưu ý giải pháp san nền, thoát nước giữa khu vực xây dựng mới và khu dân cư hiện có cải tạo, đảm bảo không ngập úng và cảnh quan môi trường.
- Xây dựng quy chế quản lý xây dựng; nghiên cứu và đề xuất hình thức tổ chức thực hiện, tính toán hiệu quả đầu tư và cơ chế thu hút đầu tư.

*f. Quy định quản lý theo đồ án quy hoạch chi tiết:*

- Xây dựng Quy định quản lý theo đồ án quy hoạch chi tiết làm cơ sở để lập dự án đầu tư xây dựng, làm cơ sở pháp lý để cơ quan, chính quyền địa phương quản lý xây dựng theo quy hoạch.
- Quy định chung: Xác định đối tượng áp dụng, phân công quản lý thực hiện; ranh giới, quy mô diện tích, tính chất khu vực lập quy hoạch; quy định về sử dụng đất (quy mô diện tích, chức năng) và nguyên tắc kiểm soát không gian kiến trúc cảnh quan khu vực lập quy hoạch; các quy định chủ yếu về hệ thống hạ tầng kỹ thuật.
- Quy định cụ thể: Vị trí ranh giới, chức năng quy mô diện tích, chỉ tiêu sử dụng đất từng khu quy hoạch (mật độ xây dựng, hệ số sử dụng đất, chiều cao xây dựng tối đa và tối thiểu của công trình), cốt xây dựng; yêu cầu hạ tầng kỹ thuật đối với từng lô đất trong khu vực quy hoạch. Quy định về chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng và yêu cầu kỹ thuật đối với từng tuyến đường. Quy định phạm vi bảo vệ, hành lang an toàn đối với công trình hạ tầng kỹ thuật và công trình ngầm (nếu có). Quy định về hình thức kiến trúc và hàng rào công trình, vật liệu chủ đạo xây dựng của công trình. Quy định về vật thể kiến trúc, tổ chức cây xanh công cộng, cây xanh đường phố, mặt nước, không gian mở, điểm nhấn.
- Quy định về tổ chức thực hiện: Các quy định về tính pháp lý, kế hoạch tổ chức thực hiện quy hoạch chi tiết.

## **7. Danh mục hồ sơ đồ án:**

### **7.1. Sản phẩm khảo sát địa hình**

Bản đồ, hồ sơ khảo sát địa hình tỷ lệ 1/500 được đo vẽ trên diện tích khoảng 31,82 ha quy hoạch và phần xung quanh đảm bảo phục vụ quy hoạch theo quy định về công tác bản đồ.

## 7.2. Sản phẩm quy hoạch

Căn cứ Thông tư số 04/2022/TT-BXD ngày 24/10/2022 Quy định 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.

a. Thành phần bản vẽ: (có phụ lục chi tiết kèm theo)

b. Thuyết minh và các văn bản kèm theo:

- Thuyết minh quy hoạch (kèm theo các bản vẽ in màu A3 thu nhỏ).
- Quy định quản lý theo đồ án quy hoạch xây dựng được duyệt.
- 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).
- Các văn bản pháp lý liên quan đính kèm.
- Đĩa CD lưu trữ toàn bộ hồ sơ quy hoạch.

c. Số lượng: 07 bộ.

## 8. Dự toán chi phí thực hiện:

Kinh phí lập quy hoạch được thực hiện theo Thông tư số: 20/2019/TT-BXD ngày 31/12/2019 của Bộ Xây dựng hướng dẫn xác định, quản lý chi phí quy hoạch xây dựng và quy hoạch đô thị.

- Kinh phí thực hiện làm tròn: **1.153.224.000 đồng**, (*Bằng chữ: Một tỷ một trăm năm ba triệu hai trăm hai mươi tư nghìn đồng*).

(có phụ lục chi tiết kèm theo)

- Nguồn kinh phí lập quy hoạch: Nguồn vốn hợp pháp của chủ đầu tư.

**9. Kế hoạch thực hiện:** Thời gian lập đồ án quy hoạch không quá 6 tháng kể từ ngày Nhiệm vụ quy hoạch được cấp có thẩm quyền phê duyệt (không kể thời gian chờ thẩm định và phê duyệt đồ án Quy hoạch).

## 10. Tổ chức thực hiện

- Đơn vị tổ chức lập quy hoạch: Công ty Cổ phần Bắc Sơn Agritech.
- Đơn vị tư vấn lập nhiệm vụ quy hoạch: Công ty cổ phần Xây dựng và Dịch vụ Nông Nghiệp Việt.
- Cơ quan thẩm định, trình duyệt: Phòng Kinh tế và Hạ tầng huyện Bắc Sơn.
- Cơ quan xin ý kiến thống nhất: Sở Xây dựng tỉnh Lạng Sơn.
- Cơ quan phê duyệt: UBND huyện Bắc Sơn.

**Điều 2.** Công ty Cổ phần Bắc Sơn Agritech căn cứ nhiệm vụ quy hoạch đã được phê duyệt chủ động phối hợp với UBND xã Tân Hương và các cơ quan, đơn vị liên quan tổ chức lập quy hoạch, trình thẩm định và phê duyệt theo quy định của pháp luật hiện hành.

**Điều 3.** Chánh Văn phòng HĐND và UBND huyện, Trưởng các phòng: Tài chính - Kế hoạch, Kinh tế và Hạ tầng, Tài nguyên và Môi trường, Nông nghiệp và Phát triển nông thôn, Chủ tịch UBND xã Tân Hương, Giám đốc Công ty Cổ phần Bắc Sơn Agritech, Thủ trưởng các đơn vị và cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

***Nơi nhận:***

- Như Điều 3;
  - Sở Xây dựng;
  - Sở Nông nghiệp và Phát triển nông thôn;
  - Thường trực Huyện ủy;
  - Thường trực HĐND huyện;
  - Chủ tịch, các Phó chủ tịch UBND huyện;
  - Trang TTĐT huyện;
  - Lưu: VT, PKT&HT.
- (báo cáo)

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

**Lộc Quang Hòa**

**Phụ lục I: Sản phẩm hồ sơ quy hoạch**

(Ban hành kèm theo Quyết định số /QĐ-UBND ngày /5/2023 của UBND huyện Bắc Sơn)

STT	Tên bản vẽ	Bản vẽ		
		Tỷ lệ	Hồ sơ A0	Hồ sơ thu nhỏ A3
1	Sơ đồ vị trí và giới hạn khu đất	1/5000	A0	A3
2	Bản đồ hiện trạng kiến trúc cảnh quan HTXH và đánh giá đất xây dựng	1/500	A0	A3
3	Bản đồ quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất	1/500	A0	A3
4	Sơ đồ tổ chức không gian, kiến trúc, cảnh quan	1/500	A0	A3
5	Các bản đồ quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật	1/500	A0	A3
6	Bản đồ tổng hợp đường dây, đường ống kỹ thuật	1/500	A0	A3
7	Bản vẽ xác định các khu vực xây dựng công trình ngầm: Các công trình công cộng ngầm, các công trình cao tầng có xây dựng tầng hầm (nếu có)	1/500	A0	A3



**Phụ lục II: Chi phí lập quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500:**  
(Ban hành kèm theo Quyết định số /QĐ-UBND ngày /5/2023 của UBND  
huyện Bắc Sơn)

<b>TT</b>	<b>Thành phần công việc</b>	<b>Thành tiền trước thuế</b>	<b>Thuế (VAT) 10%</b>	<b>Thành tiền</b>
<b>II</b>	<b>Chi phí lập quy hoạch chi tiết 1/500</b>			<b>901.125.034</b>
1	Chi phí lập quy hoạch chi tiết 1/500	753.860.726	75.386.073	829.246.798
2	Chi phí lập nhiệm vụ quy hoạch chi tiết 1/500	65.343.851	6.534.385	71.878.236
<b>III</b>	<b>Chi phí khác</b>			<b>252.099.401</b>
1	Chi phí thẩm định nhiệm vụ quy hoạch	13.068.770		13.068.770
2	Chi phí thẩm định - Phê duyệt quy hoạch	60.685.074		60.685.074
3	Chi phí quản lý nghiệp vụ	57.727.840		57.727.840
4	Chi phí công bố quy hoạch	22.615.822		22.615.822
5	Chi phí xin ý kiến cộng đồng	15.077.215		15.077.215
6	Chi phí lập hồ sơ quy hoạch theo hệ thống thông tin địa lý (GIS)			82.924.680
	<b>Cộng (làm tròn):</b>			<b>1.153.224.000</b>

Bảng chữ: (Một tỷ một trăm năm ba triệu hai trăm hai mươi tư nghìn đồng).