

Số: 1009/BC-KTHT

Yên Thế, ngày 28 tháng 12 năm 2022

BÁO CÁO

Kết quả thẩm định Quy hoạch thỏa thuận tổng mặt bằng xây dựng Dự án: Trại chăn nuôi gia cầm Tam Tiến của Công ty TNHH sản xuất kinh doanh Bảo Minh Bắc Giang

Căn cứ Luật Xây dựng ngày 18/6/2014; Luật số 62/2020/QH14 ngày 17/6/2020 của Quốc hội sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây Dựng;

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;

Căn cứ Nghị định số 72/2019/NĐ-CP ngày 30/8/2019 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 của Chính phủ 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 của Chính phủ quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng;

Căn cứ Nghị định 15/2021/NĐ-CP ngày 03/3/2021 của Chính phủ về Quy định chi tiết một số nội dung về quản lý dự án đầu tư xây dựng;

Căn cứ Thông tư số 12/2016/TT-BXD ngày 29/6/2016 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 đô thị và quy hoạch xây dựng khu chức năng đặc thù;

Căn cứ Thông tư số 01/2021/TT-BXD ngày 19/5/2021 ban hành QCVN 01: 2021/BXD quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Quy hoạch xây dựng;

Căn cứ Quyết định số 81/2021/QĐ-UBND ngày 31/12/2021 của UBND tỉnh Bắc Giang về ban hành Quy định một số nội dung về quy hoạch xây dựng trên địa bàn tỉnh Bắc Giang.

Căn cứ Quyết định số 29/2021/QĐ-UBND ngày 13/7/2021 của UBND tỉnh Bắc Giang về việc Ban hành quy định một số nội dung về quản lý đầu tư xây dựng trên địa bàn tỉnh Bắc Giang;

Căn cứ Quyết định số 897/QĐ-UBND ngày 24/8/2021 của UBND tỉnh Bắc Giang chấp thuận chủ trương đầu tư, đồng thời chấp thuận nhà đầu tư dự án: "Trại chăn nuôi gia cầm Tam Tiến";

Căn cứ các Quyết định số của UBND huyện Yên Thế: 3774/QĐ-UBND ngày 03/8/2011; số 1790/QĐ-UBND ngày 28/12/2012; số 2479/QĐ-UBND ngày 23/3/2017; số 226/QĐ-UBND ngày 31/3/2020 về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch xây dựng nông thôn mới xã Tam Tiến, huyện Yên Thế, tỉnh Bắc Giang, giai đoạn 2011-2025.

Xét Tờ trình số 09/TTr-TĐQH TTMB ngày 08/11/2022 của Công ty TNHH sản xuất kinh doanh Bảo Minh Bắc Giang về việc thẩm định Quy hoạch thỏa thuận tổng mặt bằng xây dựng Dự án: Trại chăn nuôi gia cầm Tam Tiến (tỷ

lệ 1/500);

Sau khi xem xét hồ sơ và đối chiếu các quy định hiện hành, Phòng Kinh tế và Hạ tầng huyện báo cáo Chủ tịch UBND huyện kết quả thẩm định Quy hoạch thỏa thuận tổng mặt bằng xây dựng dự án: Trại chăn nuôi gia cầm Tam Tiến của Công ty TNHH sản xuất kinh doanh Bảo Minh Bắc Giang, cụ thể như sau:

I. NỘI DUNG TRÌNH CỦA CHỦ ĐẦU TƯ

1. Thành phần hồ sơ

- Tờ trình số 09/TTr-TĐQH TTMB ngày 08/11/2022;
- Hồ sơ quy hoạch thỏa thuận tổng mặt bằng: Thuyết minh và Bản vẽ tổng mặt bằng.
- Các tài liệu khác: Chủ trương đầu tư, Giấy chứng nhận QSDĐ,...

2. Các chỉ tiêu chính trong dự án

a) Quy mô quy hoạch: Diện tích lập quy hoạch khoảng 19.000m²;

b) Các chỉ tiêu áp dụng: Các chỉ tiêu tính toán lấy theo tiêu chuẩn tại Thông tư 01/2021/TT-BXD ngày 19/5/2021 của Bộ Xây dựng.

c) Một số chỉ tiêu cơ bản về sử dụng đất và hạ tầng kỹ thuật:

Bảng cơ cấu sử dụng đất

STT	Loại đất	Tỷ lệ (%)
1	Đất xây dựng công trình	53,65
2	Đất cây xanh	20,92
3	Đất sân bãi, Giao thông, HTKT	25,43
4	Tổng diện tích khu đất	100

2. Các ý kiến phòng, ban chuyên môn

- Công văn số 914/TNMT ngày 06/12/2022 của Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện tham gia ý kiến như sau:

+ Khu đất nhà đầu tư thực hiện dự án “Trại chăn nuôi gia cầm Tam Tiến” của Công ty TNHH sản xuất kinh doanh Bảo Minh Bắc Giang thực hiện trên đất rừng sản xuất tại bản Hồ Tre, xã Tam Tiến, huyện Yên Thế, tỉnh Bắc Giang; hiện trạng trên đất là bãi đất trống, không còn trồng cây trên đất.

+ Dự án trên đã được quy hoạch sử dụng đất đến năm 2030 của huyện Yên Thế sang đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp 1,98 ha tại Quyết định số 744/QĐ-UBND ngày 22/7/2021 của UBND tỉnh Bắc Giang.

+ Dự án trên nằm trong kế hoạch sử dụng đất năm 2022 huyện Yên Thế sang đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp 1,98 ha tại Quyết định số 518/QĐ-UBND ngày 27/5/2022 của UBND tỉnh Bắc Giang.

+ Nguồn gốc đất trong dự án: Công ty nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của các hộ gia đình, cá nhân.

- Công văn số 127/UBND-GTXD ngày 14/12/2022 của UBND xã Tam Tiến tham gia ý kiến như sau:

+ Về quy hoạch nông thôn mới: Vị trí thực hiện dự án phù hợp với quy hoạch xây dựng nông thôn mới tại Quyết định số 226/QĐ-UBND ngày 31/3/2020 của UBND huyện Yên Thế về việc phê duyệt điều chỉnh, bổ sung cục bộ Quy hoạch xây dựng nông thôn mới xã Tam Tiến, huyện Yên Thế, tỉnh Bắc Giang giai đoạn 2012-2020.

+ Trại chăn nuôi gia cầm Tam Tiến của Công ty TNHH sản xuất kinh doanh Bảo Minh Bắc Giang hiện nay phù hợp Quy hoạch sử dụng đất giai đoạn 2021-2030 và nằm trong Kế hoạch sử dụng đất năm 2022.

+ Địa phương đã đăng ký quy hoạch vùng phát triển kinh tế về gà đồi Yên Thế tại bản Hồ Tre, xã Tam Tiến với diện tích 50ha, hiện tại phù hợp với quy hoạch vùng của địa phương giai đoạn 2021-2030.

+ Hiện trạng sử dụng đất của Công ty TNHH sản xuất kinh doanh Bảo Minh Bắc Giang, đảm bảo quy định của Luật đất đai. Công ty hiện chưa xây dựng các công trình khi chưa được cấp phép của cơ quan Nhà nước. Hiện tại Công ty mới tạo mặt bằng và lắp đặt 01 trạm biến áp. Việc Công ty sử dụng đất và tự ý xây dựng trạm biến áp và san gạt mặt bằng trước khi được cấp phép của cơ quan Nhà nước đã vi phạm quy định và đã bị UBND huyện xử phạt vi phạm hành chính với số tiền là 30.000.000 đồng, Công ty đã nộp đủ số tiền phạt vào kho bạc Nhà nước.

II. KẾT QUẢ THẨM ĐỊNH

1. Điều kiện của tổ chức tư vấn lập tổng mặt bằng

Công ty cổ phần xây dựng số 10 là đơn vị tổ chức tư vấn có pháp nhân, đủ điều kiện năng lực theo quy định tại Điều 10 của Luật quy hoạch, cụ thể:

- Mã số doanh nghiệp số 2400458133 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bắc Giang cấp lần đầu ngày 02/6/2009.

- Chứng chỉ năng lực hoạt động xây dựng số: BAG-00001446 ngày 17/9/2018 do Sở Xây dựng tỉnh Bắc Giang cấp; trong đó lĩnh vực hoạt động Lập quy hoạch xây dựng Hạng III phù hợp với yêu cầu của của đồ án;

- Các cán bộ chủ nhiệm, chủ trì các bộ môn có chứng chỉ hành nghề theo đúng quy định.

2. Vị trí, ranh giới quy hoạch tổng mặt bằng

- Vị trí khu đất: Khu đất xây dựng thuộc phía Tây của xã Tam Tiến, huyện Yên Thế, xung quanh khu đất đều tiếp giáp với đồi núi, rừng keo.

- Ranh giới nghiên cứu: Tổng diện tích lập quy hoạch 19.000 m².

+ Phía Tây Bắc: Giáp rừng keo;

+ Phía Đông Nam: Giáp rừng keo;

+ Phía Tây Nam: Giáp rừng keo;

+ Phía Đông: Giáp rừng keo;

3. Quy mô: Quy mô nghiên cứu lập quy hoạch: 19.000 m².

4. Tính chất: Chăn nuôi gia cầm: vịt, gà và các loại gia cầm khác với quy mô 120.000 con/năm, tương đương 63.325.000 trứng/năm.

5. Quy hoạch sử dụng đất

a) Hiện trạng sử dụng đất (diện tích: 19.000,0 m²)

TT	Loại đất	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)
I	Đất xây dựng công trình hiện trạng	0	0
II	Đất sân, đường GT, HTKT, cây xanh	19.000	100
III	Tổng diện tích đất	19.000	100

Theo Công văn số 914/TNMT ngày 06/12/2022 của Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện; Công văn số 127/UBND-GTXD ngày 14/12/2022 của UBND xã Tam Tiến và kết quả kiểm tra hiện trạng ngày 23/11/2022 của Phòng Kinh tế và Hạ tầng, hiện trạng công trình trên thửa đất xin thỏa thuận quy hoạch tổng mặt bằng đã xây dựng 01 công trình trạm biến áp 320kV-35/0,4kV mang tên Bảo Minh.

b) Bảng cơ cấu sử dụng đất

- Mật độ xây dựng ≤ 60%;
- Tầng cao xây dựng ≤ 01 tầng.

Bảng cơ cấu sử dụng đất

STT	Loại đất	Diện tích (m ²)	Số tầng cao	Tỷ lệ (%)
I	Đất xây dựng công trình	10.193,0		53,65
1	Nhà sát trùng xe ra vào trại	35,0	1	0,18
2	Nhà bảo vệ	9,0	1	0,05
3	Nhà để xe	60,0	1	0,32
4	Nhà điều hành	36,0	1	0,19
5	Kho thuốc	24,0	1	0,13
6	Nhà ở công nhân	192,0	1	1,01
7	Nhà Bếp + ăn	36,0	1	0,19
8	Nhà vệ sinh	18,0	1	0,09
9	Nhà sát trùng người số 1	30,0	1	0,16
10	Kho vật tư	20,0	1	0,11

11	Kho trứng	100,0	1	0,53
12	Trại 1	1.359,0	1	7,15
13	Trại 2	1.359,0	1	7,15
14	Trại 3	1.359,0	1	7,15
15	Trại 4	1.359,0	1	7,15
16	Chốt bảo vệ	30,0	1	0,16
17	Nhà sát trùng người số 2	30,0	1	0,16
18	Trại 5	1.359,0	1	7,15
19	Trại 6	1.359,0	1	7,15
20	Trại 7	1.359,0	1	7,15
21	Kho hóa chất	20,0	1	0,11
22	Kho chứa chất thải sản xuất	20,0	1	0,11
23	Kho chứa chất thải nguy hại	20,0	1	0,11
II	Đất cây xanh	3.975,6		20,92
III	Đất sân bãi, Giao thông, HTKT	4.831,4		25,43
IV	Tổng diện tích khu đất	19.000,0		100,00

Về quy hoạch sử đất:

Theo văn bản tham gia ý kiến của Phòng Tài nguyên và Môi trường số 914/TNMT ngày 06/12/2022; số 127/UBND-GTXD ngày 14/12/2022 của UBND xã Tam Tiến thì vị trí thực hiện dự án đã có trong Kế hoạch sử dụng đất năm 2022; quy hoạch sử dụng đất đến năm 2030 của huyện;

Về quy hoạch xây dựng: Vị trí thực hiện dự án phù hợp với Quy hoạch chung xây dựng nông thôn mới phù hợp với Quy hoạch xây dựng nông thôn mới xã Tam Tiến; phương án Quy hoạch tỉnh Bắc Giang thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn 2050 được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt tại Quyết định số 219/QĐ-TTg ngày 17/02/2022; các chỉ tiêu về cơ cấu sử dụng đất phù hợp với tiêu chuẩn, quy chuẩn quy định tại Thông tư số 01/2021/TT-BXD ngày 19/5/2021 của Bộ Xây dựng ban hành QCVN 01:2021/BXD quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Quy hoạch xây dựng.

6. Quy hoạch tổ chức không gian, kiến trúc cảnh quan

Từ mặt đường chính mở các tuyến đường nội bộ vào khu vực quy hoạch, chia khu vực quy hoạch thành các khu chức năng khác nhau; các khu nhà được xây dựng song song với nhau qua các tuyến đường giao thông nội bộ và được cách ly bởi các dải cây xanh để đảm bảo không ảnh hưởng tới các công trình ngoài dự án. Khu vực hạ tầng kỹ thuật gồm bể xử lý nước thải, bể chứa nước được bố trí hợp lý để đảm bảo cảnh quan, vệ sinh và yêu cầu kỹ thuật.

7. Giải pháp tổ chức mạng lưới hạ tầng kỹ thuật

7.1. Giao thông

Xây dựng tuyến giao thông nội bộ giữa các khu chức năng và đấu nối với đường bê tông hiện trạng thông qua công ra vào, tạo thành một mạng lưới liên hoàn, đảm bảo sự liên kết giữa các khu chức năng trong và ngoài dự án đảm bảo an toàn giao thông; đáp ứng được yêu cầu giao thông hiện tại và tương lai, đảm bảo các chỉ tiêu kinh tế - kỹ thuật đúng theo tiêu chuẩn TCXDVN 104:2007, TCVN 4054-2005. Cốt giao thông hoàn thiện trung bình là +79,1m.

Kết cấu mặt đường bê tông nội bộ $B_m = 3,5m$, bao gồm các lớp:

+ BTXM đá 2x4 M250 dày 10cm;

+ Đệm lót cát 5cm;

+ Nilong chống thấm;

+ Đất đầm K95.

7.2. San nền

Khu vực lập quy hoạch đã được san nền tương đối bằng phẳng có cao độ trung bình thấp nhất là +73.06m, cao độ cao nhất là +90.87m. San gạt phù hợp với cao độ hiện trạng khu vực xung quanh; Cao độ sau san gạt trung bình +79.00m.

7.3. Thoát nước

a) Thoát nước mưa: Khu vực quy hoạch được thiết kế hệ thống thoát nước mưa và nước thải độc lập. Hệ thống thoát nước mưa của khu vực được bố trí thoát nước bằng cống D400 thu nước dọc theo đường giao thông nội bộ. Nước mưa được thu gom vào rãnh thoát nước rồi xả vào hệ thống thoát nước chung của khu vực ở phía Đông của dự án. Hệ thống ga thu nước mưa được bố trí cách nhau 30m.

b) Thoát nước thải

Nước thải sinh hoạt được xử lý cục bộ tại bể phốt bên trong các công trình và nước thải sản xuất được thu gom về khu xử lý nước thải chung dự án để xử lý đạt tiêu chuẩn theo quy định, sau đó thoát ra hệ thống thoát nước chung của khu vực ở phía Đông của dự án bằng hệ thống cống D300, cứ 30m bố trí 01 hố ga thoát nước thải.

7.4. Cấp nước

Nguồn cấp nước: Nước sinh hoạt được lấy từ giếng khoan, nước được chứa trong bể nước sạch và PCCC. Hệ thống đường ống cấp nước sử dụng ống nhựa HDPE D110 cấp nước sinh hoạt và phục vụ sản xuất đáp ứng tiêu chuẩn cấp nước 10 lít/m² sàn/ng.đ.

7.5. Cấp điện, thông tin liên lạc

Phương án cấp điện: Sử dụng nguồn điện từ TBA xây dựng mới công suất 320KVA-35(22)/0,4kV; đường dây đi ngầm trong rãnh hoặc mương hoặc hào cáp; dây dẫn dùng cáp đồng Cu/XLPE/DSTA/PVC -0,6kV với các loại cáp có tiết diện 3x120+1x70; 3x95+1x50; 3x70+1x35; mm²... tùy thuộc phụ tải sử dụng tiết diện cáp phù hợp.

Hệ thống thông tin liên lạc được bố trí hệ thống đường dây thông tin liên lạc, viễn thông, các hạng mục điện nhẹ khác... đặt trong các hào cáp xây trên

khu vực cây xanh, mép đường; dọc theo các tuyến hào, bố trí các ga cấp để thuận tiện cho việc đấu nối, thay thế, sửa chữa; mép ngoài của hào cấp cách mép bó vỉa, mép đường khoảng 50 cm, bề rộng hào cấp trên mặt bằng khoảng 70cm bao gồm cả phần tường xây. Toàn bộ các tủ đấu cấp, hệ thống cấp, các thiết bị đầu cuối sẽ tùy thuộc vào nhà cung cấp dịch vụ.

7.6. Chất thải rắn

Tại nhà xưởng sản xuất, bắt buộc phải phân loại chất thải rắn tại nguồn, bố trí các thùng đựng chất thải rắn có nắp đậy kín. Sau khi thu gom tại nguồn, chất thải được đưa tới kho chứa chất thải rắn để tạm thu, phân loại. Sau đó được vận chuyển tới khu xử lý rác thải tập trung của huyện theo quy định.

7.7. Đánh giá môi trường chiến lược

Dự án đã đánh giá môi trường chiến lược theo các quy định; được UBND tỉnh Bắc Giang phê duyệt báo cáo đánh giá tác động môi trường tại Quyết định số 374/QĐ-UBND ngày 14/4/2021. Tuy nhiên, khi triển khai thực hiện cần tuân thủ các giải pháp để đảm bảo phát triển bền vững, giảm thiểu tác động ảnh hưởng đến môi trường trong khu vực khi triển khai thực hiện.

III. KẾT LUẬN VÀ KIẾN NGHỊ

Dự án “Trại chăn nuôi gia cầm Tam Tiến” của Công ty TNHH sản xuất kinh doanh Bảo Minh Bắc Giang đủ điều kiện để trình Chủ tịch UBND huyện chấp thuận thỏa thuận tổng mặt bằng.

(Có hồ sơ thỏa thuận tổng mặt bằng kèm theo)

Trên đây là kết quả thẩm định hồ sơ quy hoạch tổng mặt bằng dự án: Trại chăn nuôi gia cầm Tam Tiến của Công ty TNHH sản xuất kinh doanh Bảo Minh Bắc Giang của Phòng Kinh tế và Hạ tầng. Đề nghị Chủ tịch UBND huyện xem xét chấp thuận để Chủ đầu tư có cơ sở thực hiện các bước tiếp theo./.

Nơi nhận:

- Công ty TNHH sản xuất kinh doanh Bảo Minh Bắc Giang;
- CT, các PCT UBND huyện;
- LĐ, CV_{Son} Phòng;
- Lưu: VT, HS.

**KT. TRƯỞNG PHÒNG
PHÓ TRƯỞNG PHÒNG**

Phùng Minh Sơn