

QUYẾT ĐỊNH

**Về việc phê duyệt Đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500
Dự án: Trang trại chăn nuôi heo Ea Lâm**

ỦY BAN NHÂN DÂN HUYỆN SÔNG HINH

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 Xây dựng số 50/2014/QH13 ngày 18/6/2014 của Quốc hội; Luật số 62/2020/QH14 ngày 17/6/2020 của Quốc hội về sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật xây dựng;

Căn cứ Luật Quy hoạch số 21/2017/QH14 ngày 24/11/2017;

Căn cứ Luật số 35/2018/QH14 ngày 20/11/2018 của Quốc hội Sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 Luật có liên quan đến quy hoạch;

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 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 20/06/2023 của Chính phủ 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 01/2016/TT-BXD ngày 01/02/2016 của Bộ Xây dựng về việc Ban hành Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về các công trình hạ tầng kỹ thuật;

Căn cứ Thông tư số 04/2022/TT-BXD ngày 24/10/2022 của Bộ Xây dựng Quy định về hồ sơ của nhiệm vụ và đồ án quy hoạch xây dựng vùng liên huyện, quy hoạch xây dựng vùng huyện, quy hoạch đô thị và quy hoạch xây dựng khu chức năng và quy hoạch nông thôn;

Căn cứ 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;

Căn cứ 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;

Căn cứ Thông tư số 28/2022/TT-BNNPTNT ngày 30/12/2022 của Bộ Nông Nghiệp và Phát triển nông thôn Ban hành Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về nước thải chăn nuôi sử dụng cho trồng cây;

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

Căn cứ Quyết định số 1979/QĐ-UBND ngày 10/10/2017 của UBND tỉnh Phú Yên về việc phê duyệt Quy hoạch tổng thể phát triển sản xuất ngành nông nghiệp tỉnh Phú Yên đến năm 2025, tầm nhìn đến năm 2030;

Căn cứ Quyết định số 31/2021/QĐ-UBND ngày 25/8/2021 của UBND tỉnh Phú Yên Ban hành Quy định phân cấp, ủy quyền và phân công nhiệm vụ trong quản lý đầu tư xây dựng đối với các dự án do tỉnh Phú Yên quản lý;

Căn cứ Quyết định số 1151/QĐ-UBND, ngày 28/9/2022 của UBND tỉnh Phú Yên về việc Chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận chủ đầu tư dự án: Trang trại chăn nuôi heo Ea Lâm;

Căn cứ Văn bản số 18/UBND ngày 06/01/2023 của UBND huyện Sông Hinh về việc Cung cấp một số thông tin quy hoạch thuộc dự án: Trang trại chăn nuôi heo Ea Lâm;

Căn cứ Quyết định số 788/QĐ-UBND, ngày 31/03/2023 của UBND huyện Sông Hinh về việc phê duyệt nhiệm vụ lập quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Dự án: Trang trại chăn nuôi heo Ea Lâm;

Căn cứ Văn bản số 860/UBND ngày 15/06/2023 của UBND huyện Sông Hinh về việc Điều chỉnh thông tin quy hoạch dự án: Trang trại chăn nuôi heo Ea Lâm;

Căn cứ Quyết định số 1685/QĐ-UBND, ngày 29/06/2023 của UBND huyện Sông Hinh về việc phê duyệt điều chỉnh nhiệm vụ và dự toán chi phí Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Dự án: Trang trại chăn nuôi heo Ea Lâm;

Xét đề nghị của Phòng Kinh tế và Hạ tầng huyện Sông Hinh (tại Tờ trình số 73/TTr-KTHT ngày 31/08/2023) và đề nghị của Công ty TNHH phát triển chăn nuôi Ea Lâm (tại Tờ trình số 05/TTr-PTCNEL ngày 22/08/2023).

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 dự án: Trang trại chăn nuôi heo Ea Lâm với các nội dung như sau:

1. Tên đồ án: Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 dự án: Trang trại chăn nuôi heo Ea Lâm.

2. Chủ đầu tư: Công ty TNHH phát triển chăn nuôi Ea Lâm.

3. Phạm vi, ranh giới quy hoạch và quy mô

3.1. Phạm vi, ranh giới quy hoạch: Vị trí khu đất quy hoạch thuộc xã Ea Lâm, huyện Sông Hinh, tỉnh Phú Yên, có giới cận như sau:

- + Đông giáp: Đất sản xuất nông nghiệp và đường đất;
- + Tây giáp: Đất sản xuất nông nghiệp;
- + Nam giáp: Đường đất;
- + Bắc giáp: Đất sản xuất nông nghiệp.

3.2. Quy mô: Diện tích 24,74 ha.

4. Tính chất - mục tiêu của dự án

4.1. Tính chất: Trang trại chăn nuôi heo Ea Lâm là trang trại chăn nuôi với hình thức khu chăn nuôi tập trung, đảm bảo các tiêu chuẩn vệ sinh môi trường, phòng dịch và chất lượng sản xuất, đảm bảo đáp ứng yêu cầu thị trường về heo thịt, phù hợp với quy hoạch được duyệt và định hướng phát triển kinh tế - xã hội của địa phương.

4.2. Mục tiêu:

- Đầu tư xây dựng mới trang trại chăn nuôi heo thịt tập trung, áp dụng quy trình công nghệ nuôi heo khép kín với đầy đủ cơ sở vật chất, trang thiết bị theo quy định của Bộ Nông nghiệp và Phát triển nông thôn;
- Phù hợp với quy hoạch được duyệt và định hướng phát triển kinh tế - xã hội của địa phương;
- Góp phần chuyển dần hình thức chăn nuôi nhỏ lẻ, phân tán sang hình thức phát triển chăn nuôi tập trung;
- Tăng hiệu quả sử dụng các nguồn nguyên liệu, phế phụ phẩm từ nông nghiệp nhằm tạo ra sản phẩm hàng hóa có chất lượng cao đáp ứng nhu cầu của thị trường trong và ngoài tỉnh;
- Tạo cơ sở đầu tư xây dựng một hệ thống công trình hoàn chỉnh, đồng bộ, gắn kết với khu vực thực hiện dự án;
- Quy hoạch sử dụng đất và phân khu chức năng phù hợp với quy hoạch tổng thể, không phá vỡ cảnh quan chung của toàn khu, phát triển bền vững;
- Làm căn cứ pháp lý để quản lý xây dựng, lập dự án đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật. Đảm bảo các vấn đề về quản lý và bảo vệ môi trường;
- Mở rộng hoạt động kinh doanh, đem lại hiệu quả kinh tế cho công ty, đưa ngành chăn nuôi trở thành một ngành kinh tế quan trọng, góp phần phát triển kinh tế - xã hội huyện Sông Hinh, đồng thời giải quyết việc làm và tăng thu nhập cho dân địa phương, đóng góp vào ngân sách địa phương.

5. Các chỉ tiêu kinh tế - kỹ thuật chủ yếu

5.1. Các chỉ tiêu chính:

- Diện tích khu đất : 247.400,00 m²; Trong đó:
- Đất xây dựng công trình : 133.363,66 m²;
- Đất giao thông sân bãi : 14.865,30 m²;
- Đất cây xanh, cảnh quan : 119.171,04 m²;
- Diện tích xây dựng công trình : 65.144,776 m²;
- Mật độ xây dựng : 26,33%;
- Tầng cao tối đa : 1 tầng;

5.2. Các chỉ tiêu về hạ tầng kỹ thuật:

- Đường giao thông:
 - + Độ dốc ngang đường : $i = 2 \%$;
 - + Bán kính cong của điểm quay xe : $R \geq 10m$.
- San nền:
 - + Đắp cát hệ số đầm nén : $k = 0,9$
 - + Mật độ đầm nén : $k = 0,95$
 - + Độ dốc san nền tối thiểu : $i = 0,0005$
- Cấp nước:
 - + Phục vụ sinh hoạt, bếp : 120 lít/người/ngày đêm;
 - + Phục vụ sản xuất : 18 lít/con/ngày đêm;
 - + Phục vụ tưới cây : 4 lít/m²/lần;
 - + Phục vụ rửa đường : 0,5 lít/m²/lần.

- + Phục vụ PCCC : 25 lít/s.
- Thoát nước thải và vệ sinh môi trường:
 - + Thoát nước thải : 100% cấp nước
 - + Rác thải rắn : 1 kg/người/ngày đêm
- Cấp điện:
 - + Khu hành chính : 20 - 25 W/m² sàn
 - + Trại chăn nuôi : 15 - 20 W/m² sàn
 - + Chiếu sáng đường : 1,2 W/m²

6. Tổ chức không gian, kiến trúc cảnh quan

- Các khu chức năng liên hệ chặt chẽ với nhau bởi mạng lưới đường nội bộ. Từ cổng vào, phân khu chức năng được tách thành ba khu vực: phía Tây Nam là khu hành chính và các nhà cho công nhân; khu vực trung tâm khu đất là khu chuồng trại; khu xử lý nước thải, xử lý phân được bố trí phía Đông Bắc khu đất. Các khối nhà bố trí độc lập với nhau để đảm bảo cách ly nhưng khoảng cách vừa đủ để liên hệ. Các đường giao thông nội bộ kết nối tất cả các khu vực:

- Khu hành chính: Được bố trí phía Tây Nam khu đất, có lối tiếp cận trực tiếp từ cổng chính trang trại, thuận tiện cho công tác quản lý và tiếp nhận. Đây là một tổ hợp các công trình văn phòng làm việc được tổ chức tổng mặt bằng theo hình thức hành lang bên kết hợp với trồng cây để tạo bóng mát, tạo nên không gian riêng, đóng vai trò là cụm công trình điểm nhấn của dự án.

- Khu trang trại: được bố trí tập trung tại trung tâm khu đất, giao thông tiếp cận từ trục giao thông chính của trang trại, có sự luân chuyển giữa các khu sản xuất, phù hợp với dây chuyền công năng khu chăn nuôi.

- Khu xử lý phân, nước thải: được bố trí phía Đông Bắc khu đất, cuối nguồn nước, thuận tiện cho việc thu gom nước thải và thoát nước.

7. Quy hoạch sử dụng đất

7.1. Cơ cấu quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất:

| Stt | Loại đất | Diện tích (m ²) | Tỷ lệ (%) |
|-----|--|-----------------------------|----------------|
| 1 | Đất khu chăn nuôi heo | 59.629,410 | 24,11% |
| 2 | Đất khu hành chính - quản lý - phụ trợ | 18.786,990 | 7,59% |
| 3 | Đất khu xử lý chất thải và bảo vệ môi trường | 24.947,260 | 10,08% |
| 4 | Đất khu hồ nước | 10.000,000 | 4,04% |
| 5 | Đất giao thông, sân bãi | 14.865,300 | 6,01% |
| 6 | Đất cây xanh, cảnh quan | 119.171,040 | 48,17% |
| | Tổng cộng | 247.400,000 | 100,00% |

7.2. Diện tích xây dựng các hạng mục công trình:

| Stt | Ký hiệu | Hạng mục | Đơn vị | Số lượng | Số tầng | Diện tích | Tổng diện tích |
|-----|---------|---------------------------------------|----------------|----------|---------|-----------|-------------------|
| I | | Đất xây dựng khu chăn nuôi heo | m ² | | | | 31.406,400 |
| I | | Đất khu chăn nuôi heo | m ² | | | | 31.406,400 |
| 1 | I | Nhà hậu bị | m ² | 24 | 1 | 1.289,600 | 30.950,400 |
| 2 | 21 | Bể ngâm rửa đạn | m ² | 12 | - | 6,000 | 72,000 |

| Stt | Ký hiệu | Hạng mục | Đơn vị | Số lượng | Số tầng | Diện tích | Tổng diện tích |
|------------|---------|--|----------------------|----------|---------|-----------|-------------------|
| 3 | 33 | Silo thường 7,2 tấn | m ² | 24 | - | 16,000 | 384,000 |
| II | | Đất xây dựng khu hành chính - quản lý - phụ trợ | m² | | | | 4.131,416 |
| 4 | 1 | Hồ sát trùng xe | m ² | 1 | - | 29,600 | 29,600 |
| 5 | 2 | Nhà bảo vệ | m ² | 1 | 1 | 51,640 | 51,640 |
| 6 | 3 | Trạm cân 60 tấn | m ² | 1 | - | 68,826 | 68,826 |
| 7 | 4.1 | Nhà công nhân số 1 | m ² | 1 | 1 | 253,440 | 253,440 |
| 8 | 4.2 | Nhà công nhân số 2 | m ² | 1 | 1 | 253,440 | 253,440 |
| 9 | 4.3 | Nhà công nhân số 3 | m ² | 1 | 1 | 203,040 | 203,040 |
| 10 | 5 | Nhà ăn, bếp ăn | m ² | 1 | 1 | 202,240 | 202,240 |
| 11 | 6 | Tháp nước sinh hoạt | m ² | 1 | - | 16,000 | 16,000 |
| 12 | 7 | Nhà để xe | m ² | 1 | 1 | 140,000 | 140,000 |
| 13 | 8 | Nhà kỹ thuật | m ² | 1 | 1 | 229,840 | 229,840 |
| 14 | 9 | Trạm biến áp | m ² | 1 | 1 | 16,000 | 16,000 |
| 15 | 10 | Nhà đặt máy phát điện | m ² | 1 | 1 | 112,000 | 112,000 |
| 16 | 11 | Nhà sát trùng xe | m ² | 1 | 1 | 88,540 | 88,540 |
| 17 | 12 | Nhà điều hành, phòng ăn ca và nghỉ trưa | m ² | 1 | 1 | 403,920 | 403,920 |
| 18 | 13 | Nhà phơi đồ | m ² | 1 | 1 | 32,000 | 32,000 |
| 19 | 14.1 | Kho chứa rác thải rắn nguy hại | m ² | 1 | 1 | 23,040 | 23,040 |
| 20 | 15 | Kho cám | m ² | 2 | 1 | 184,920 | 369,840 |
| 21 | 16 | Kho vôi | m ² | 2 | 1 | 46,000 | 92,000 |
| 22 | 17 | Kho vật dụng, hóa chất | m ² | 2 | 1 | 92,920 | 185,840 |
| 23 | 18 | Tháp nước | m ² | 3 | - | 28,569 | 85,707 |
| 24 | 19 | Bể chứa nước | m ² | 3 | - | 66,560 | 199,680 |
| 25 | 20 | Bể xử lý nước lốt bọt | m ² | 3 | - | 150,000 | 450,000 |
| 26 | 21 | Nhà nhập heo giống | m ² | 2 | 1 | 17,640 | 35,280 |
| 27 | 23 | Nhà xuất heo thịt | m ² | 2 | 1 | 73,440 | 146,880 |
| 28 | 34 | Silo tổng 18 tấn và 9 tấn | m ² | 2 | - | 93,440 | 186,880 |
| 29 | 39 | Nhà xuất heo phụ 2 nhà | m ² | 2 | 1 | - | - |
| 30 | 40 | Kim thu sét | cái | 4 | - | - | - |
| 31 | 42 | Nhà khách làm việc trước cổng trại | m ² | 1 | 1 | 25,183 | 25,183 |
| 32 | 44 | Giếng khoan | cái | 6 | - | - | - |
| 33 | 45 | Nhà sát trùng xe công phụ | m ² | 1 | 1 | 57,600 | 57,600 |
| 34 | 46 | Nhà ở cách ly người vào trại | m ² | 1 | 1 | 102,240 | 102,240 |
| 35 | 47 | Khu sát trùng trước trại | m ² | 1 | 1 | 21,840 | 21,840 |
| 36 | 48 | Bể tái sử dụng nước thải | m ² | 2 | 1 | 24,440 | 48,880 |
| III | | Đất xây dựng khu xử lý chất thải và bảo vệ môi trường | m² | | | | 19.606,960 |
| 37 | 14.2 | Nhà để xác | m ² | 1 | 1 | 23,040 | 23,040 |
| 38 | 24 | Hồ huỷ xác | m ² | 2 | 1 | 36,000 | 72,000 |
| 39 | 25 | Nhà để chất thải | m ² | 1 | 1 | 48,000 | 48,000 |

| Stt | Ký hiệu | Hạng mục | Đơn vị | Số lượng | Số tầng | Diện tích | Tổng diện tích |
|---|---------|---|----------------------|----------|---------|------------|-------------------|
| 40 | 26 | Kho phân | m ² | 1 | 1 | 108,720 | 108,720 |
| 41 | 27 | Sân phơi phân bùn | m ² | 1 | - | 472,570 | 472,570 |
| 42 | 28 | Nhà đặt máy ép phân | m ² | 1 | 1 | 105,000 | 105,000 |
| 43 | 29 | Hầm biogas | m ² | 2 | - | 3.375,000 | 6.750,000 |
| 44 | 30.1 | Hồ điều hoà và lắng sơ bộ 1 | m ² | 1 | - | 2.500,000 | 2.500,000 |
| 45 | 30.2 | Hồ điều hoà và lắng sơ bộ 2 | m ² | 1 | - | 2.500,000 | 2.500,000 |
| 46 | 30.3 | Hồ sinh học | m ² | 1 | - | 1.560,000 | 1.560,000 |
| 47 | 31 | Hồ xử lý sinh thái bằng lục bình | m ² | 1 | - | 1.290,000 | 1.290,000 |
| 50 | 35 | Nhà ủ phân | m ² | 1 | 1 | 144,000 | 144,000 |
| 50 | 36 | Hố hút phân | m ² | 1 | - | 32,000 | 32,000 |
| 44 | 37 | Nhà điều hành bể sục khí | m ² | 1 | 1 | 79,560 | 79,560 |
| 45 | 38 | Hệ thống xử lý nước thải | m ² | 1 | - | 804,070 | 804,070 |
| 46 | 41 | Hồ chứa nước thải sau xử lý | m ² | 1 | - | 618,000 | 618,000 |
| 48 | 49 | Hồ sự cố | m ² | 1 | - | 2.500,000 | 2.500,000 |
| IV | | Đất xây dựng khu hồ nước | m² | | | | 10.000,000 |
| 49 | 32 | Hồ chứa nước mưa | m ² | 1 | - | 10.000,000 | 10.000,000 |
| V | | Đất xây dựng đường giao thông, sân bãi | m² | | | | |
| 50 | 43 | Đường dẫn heo có mái che | m ² | - | - | - | - |
| 51 | 50 | Đường xe đi | m ² | - | - | - | - |
| 52 | 51 | Đường đi bộ | m ² | - | - | - | - |
| 53 | 52 | Đường trả dân | m ² | - | - | - | - |
| VI | | Đất cây xanh, cảnh quan | m² | | | | |
| Tổng cộng diện tích XD hạng mục công trình (m²) | | | | | | | 65.144,776 |
| Tổng mật độ xây dựng toàn khu | | | | | | | 26,33% |

7.3. Tổng hợp chi tiêu sử dụng đất:

| Stt | Hạng mục | Ký hiệu | Đơn vị | Diện tích | Mật độ XD | Tầng cao | Hệ số SDD | Tỷ lệ (%) |
|------------|---|-----------|----------------------|------------------|-----------|----------|-----------|---------------|
| I | Đất khu chăn nuôi heo | | m² | 59.629,41 | | | | 24,11% |
| 1.1 | Khu nuôi heo 1 | TH-01 | m ² | 29.815,36 | 52,52% | 1 | 0,53 | |
| 1.2 | Khu nuôi heo 2 | TH-02 | m ² | 29.814,05 | 52,52% | 1 | 0,53 | |
| II | Đất khu hành chính - quản lý - phụ trợ | | m² | 18.786,99 | | | | 7,59% |
| 2.1 | Khu hành chính - quản lý - phụ trợ 1 | PT-01 | m ² | 7.507,44 | 14,58% | 1 | 0,15 | |
| 2.2 | Khu hành chính - quản lý - phụ trợ 2 | PT-02 | m ² | 7.199,89 | 12,94% | 1 | 0,13 | |
| 2.3 | Khu hành chính - quản lý - phụ trợ 3 | PT-03 | m ² | 90,44 | 27,84% | 1 | 0,28 | |
| 2.4 | Khu hành chính - quản lý - phụ trợ 4 | PT-04 | m ² | 22,61 | 96,59% | 1 | 0,97 | |
| 2.5 | Khu hành chính - quản lý - phụ trợ 5 | PT-05 | m ² | 457,14 | 53,62% | 1 | 0,54 | |
| 2.6 | Khu hành chính - quản lý - phụ trợ 6 | PT-06 | m ² | 803,42 | 40,20% | 1 | 0,40 | |
| 2.7 | Khu hành chính - quản lý - phụ trợ 7 | PT-07 | m ² | 255,49 | 43,47% | 1 | 0,43 | |
| 2.8 | Khu hành chính - quản lý - phụ trợ 8 | PT-08 | m ² | 185,73 | 39,54% | 1 | 0,40 | |
| 2.9 | Khu hành chính - quản lý - phụ trợ 9 | PT-09 | m ² | 457,14 | 53,62% | 1 | 0,54 | |
| 2.10 | Khu hành chính - quản lý - phụ trợ 10 | PT-10 | m ² | 801,59 | 40,20% | 1 | 0,40 | |
| 2.11 | Khu hành chính - quản lý - phụ trợ 11 | PT-11 | m ² | 223,31 | 43,47% | 1 | 0,43 | |
| 2.12 | Khu hành chính - quản lý - phụ trợ 12 | PT-12 | m ² | 73,44 | 100,00% | 1 | 1,00 | |
| 2.13 | Khu hành chính - quản lý - phụ trợ 13 | PT-13 | m ² | 709,35 | 64,31% | 1 | 0,64 | |
| III | Đất khu xử lý chất thải và bảo vệ môi trường | | m² | 24.947,26 | | | | 10,08% |
| 3.1 | Khu xử lý chất thải và bảo vệ môi trường 1 | CT-01 | m ² | 24.875,26 | | | | |
| 3.2 | Khu xử lý chất thải và bảo vệ môi trường 2 | CT-02 | m ² | 36,00 | | | | |
| 3.3 | Khu xử lý chất thải và bảo vệ môi trường 3 | CT-03 | m ² | 36,00 | | | | |
| IV | Đất khu hồ nước | | m² | 10.000,00 | | | | 4,04% |
| 4.1 | Khu hồ nước | HN-01 | | 10.000,00 | | | | |
| V | Đất giao thông, sân bãi | GT | m² | 14.865,30 | | | | 6,01% |

| Stt | Hạng mục | Ký hiệu | Đơn vị | Diện tích | Mật độ XD | Tầng cao | Hệ số SDD | Tỷ lệ (%) |
|-----------|---------------------------------|---------|----------------------|-------------------|-----------|----------|-----------|----------------|
| VI | Đất cây xanh, cảnh quan | | m² | 119.171,04 | | | | 48,17% |
| 5.1 | Đất cây xanh, cảnh quan 1 | CX-01 | m ² | 47.525,71 | | | | |
| 5.2 | Đất cây xanh, cảnh quan 2 | CX-02 | m ² | 70.679,68 | | | | |
| 5.3 | Đất cây xanh, cảnh quan 3 | CX-03 | m ² | 749,02 | | | | |
| 5.4 | Đất cây xanh, cảnh quan 4 | CX-04 | m ² | 62,10 | | | | |
| 5.5 | Đất cây xanh, cảnh quan 5 | CX-05 | m ² | 17,28 | | | | |
| 5.6 | Đất cây xanh, cảnh quan 6 | CX-06 | m ² | 137,25 | | | | |
| | Tổng diện tích quy hoạch | | m² | 247.400,00 | | | | 100,00% |

8. Quy hoạch hạ tầng kỹ thuật

8.1. Giao thông

Vị trí dự án nằm ở xã Ea Lâm huyện Sông Hinh, tiếp giáp với tuyến đường đất hiện trạng, tuyến đường này kết nối với tuyến đường nhựa Trường Sơn Đông và kết nối với QL29, cũng là tuyến đường giao thông vận chuyển nông sản đi khác tỉnh thành lân cận.

- Khu vực quy hoạch nằm trong vùng đồi núi thấp, địa hình tương đối bằng phẳng, tận dụng hệ thống giao thông hiện trạng và đi theo địa hình.

- Thiết kế quy hoạch giao thông đảm bảo các yêu cầu về kinh tế, kỹ thuật, tiêu chuẩn quy phạm, hài hòa với kiến trúc công trình và cảnh quan xung quanh.

- Hệ thống giao thông nội bộ được thiết kế dạng đường cụt, cuối tuyến có điểm quay xe.

- Đường xe đi: Kết nối với tuyến đường đất hiện trạng, đường rộng 4,0m đến 5,0m. Kết cấu mặt đường bê tông xi măng.

- Đường đi bộ: đường phục vụ giao thông nội bộ bên trong khu vực Hành chính - quản lý - phụ trợ, đường rộng 1,0m đến 2,0m. Kết cấu mặt đường bê tông xi măng.

- Đường dẫn heo có mái che: đường rộng 1,2m. Kết cấu mặt đường bê tông xi măng, đường có mái che.

- Đường trả dân: đường rộng 2,5m. Kết cấu mặt đường đất

Chỉ tiêu kỹ thuật đường xe chở cám, xuất phân:

- Cấp đường: Cấp B (Cấp kỹ thuật theo TCVN 10380:2014);

- Kết cấu mặt đường: bê tông xi măng;

- Độ dốc ngang mặt đường: $i = 2\%$;

- Bán kính cong của điểm quay xe: $R \geq 10m$;

- Tốc độ thiết kế: 20km/h.

8.2. San nền

- Cao độ san nền dựa trên cao độ hiện trạng, theo mái dốc tự nhiên, được thiết kế trong ô đất để thoát ra cống thoát nước đặt dưới đường giao thông. Thiết kế san nền theo phương pháp đường đồng mức bám sát theo địa hình tự nhiên sao cho thoát nước nhanh nhất, độ dốc san nền tối thiểu là $i = 0,0005$ và khối lượng cống ít nhất.

8.3. Cấp điện

* *Nguồn điện*: đấu nối với mạng lưới điện trung thế hiện có của khu vực bằng đường dây 22kV và 01 trạm biến áp có công suất 800kVA-22/0,4kV.

- Đường dây 22kV:

+ Dây dẫn: sử dụng cáp Cu/XLPE/PVC-24kV 120mm².

+ Trụ điện: sử dụng trụ BTLT 8,4m loại 5,4kN và 9kN, tại vị trí đi ngang qua dưới đường dây 110kV và 220kV sử dụng trụ 8,4m loại 4,3kN.

+ Móng: sử dụng móng bê tông đổ tại chỗ.

- + Xà: Dùng xà thép mạ kẽm nhúng nóng loại xà néo, xà đỡ lệch.
- + Cách điện: sử dụng sứ đứng 24kV Pinpost; sứ căn polymer 27kV.
- Trạm biến áp 800kVA-22/0,4kV:
- + Xây dựng trạm biến áp có công suất 800kVA-22/0,4kV trên 02 trụ BTLT 8,4m.
- + Lắp đặt tủ tụ bù 100kVA: 01 tủ, điều khiển bù 6 cấp.
- * *Phương án cấp điện:*
- Đầu nối với mạng lưới điện trung thế của khu vực bằng đường dây 22kV.
- Xây dựng trạm biến áp: trạm T1 800kVA-22/0,4kV.
- Từ trạm biến áp T1 xây dựng các tuyến dây 0,4kV trên không qua các trụ BTCT 8,4m để phân phối điện đến các công trình

8.4. Thông tin liên lạc:

- Hiện tại khu vực quy hoạch này chưa xây dựng hệ thống điện thoại, truyền hình cáp và thông tin liên lạc nên cần xây dựng mới hệ thống điện thoại và thông tin liên lạc (ADSL internet, Fax, truyền dữ liệu, truyền hình cáp...).
- Tất cả các cáp thông tin liên lạc đều luồn trong ống PVC và đi chôn ngầm trong mương cáp thông tin riêng hoặc nếu đi chung hố với lưới điện phải có vách gạch ngăn.
- Cáp sử dụng trong nhà là cáp INSIDE 2x(2x0,5mm²)/line.
- Cáp sử dụng bên ngoài là cáp chôn ngầm nhồi dầu 2x(2500x0,5mm²)/1 ống D114.
- Hệ thống điện thoại và dữ liệu sẽ tuân thủ những yêu cầu tổng quát của công trình.
- Hệ thống kết cấu cáp phải có tuổi thọ khoảng 25 năm, cung cấp hỗ trợ phát triển tương lai. Hệ thống cáp phải được chứng nhận bởi nhà thiết kế mạng chính, nhà sản xuất hoặc nhà phân phối địa phương có thẩm quyền.

8.5. Cấp nước và phòng cháy chữa cháy:

* Nguồn nước:

- Nước sinh hoạt cho công nhân, dùng cho nhà ăn, nhà bếp, chữa cháy được lấy từ nguồn giếng khoan được thiết kế xung quanh trại và các khu chức năng (số lượng 6 giếng khoan, sẽ thực hiện khoan 06 giếng sau khi dự án đi vào hoạt động), xử lý đảm bảo tiêu chuẩn sử dụng, bơm vào tháp nước, từ đó bơm vào bồn chứa phục vụ sinh hoạt.

- Nước phục vụ sản xuất được lấy từ nguồn giếng khoan, Đồng thời tận dụng nguồn nước thải sau khi xử lý từ Hồ sinh học bơm lên để rửa chuồng trại, tưới cây, tưới đường.

* Giải pháp cấp nước:

- Sử dụng bơm tăng áp bơm lên bồn nước bằng hệ thống ống uPVC D90, uPVC D60. Sau đó từ bồn nước được dẫn tới các họng chờ bằng ống uPVC D114 (cấp cho

khu chăn nuôi heo) và ống uPVC D27 (cấp cho khu hành chính – quản lý – phụ trợ). Ống cấp nước dùng ống nhựa (uPVC), trên mạng lưới bố trí các hố van đóng mở tại các điểm giao cắt, các van xả cặn, xả khí được bố trí tại các vị trí cần thiết theo tiêu chuẩn kỹ thuật. Tại các nút của mạng lưới bố trí van khóa để có thể sửa chữa từng đoạn ống khi cần thiết. Trên mạng lưới cấp nước, bố trí các họng cứu hỏa D90 tại các vị trí bố trí công trình. Nguồn nước cứu hỏa có thể bổ sung bằng nước trong hồ chứa nước thải sau xử lý.

- Đường ống cấp nước đặt bên dưới nền và vỉa hè, độ sâu đặt ống trung bình 0,4m (tính đến đỉnh ống) và khoảng cách giữa các loại đường ống được bố trí theo quy chuẩn xây dựng. Tại các góc chuyển và vị trí van, tê, cút có bố trí gối đỡ bê tông cốt thép.

8.6. Thoát nước mưa

- Hệ thống thoát nước mưa trong khu vực được thiết kế theo hình thức tự chảy. Nước mưa sẽ được thu gom vào các hố thu nước mưa tại các khu vực, sau đó theo cống và mương hở dự án bố trí dọc theo hệ thống đường giao thông và xung quanh các công trình (rãnh đào đất hỡ B400, B600) tới điểm tiếp nhận nước mưa (1 hồ chứa nước mưa) trong khu vực dự án.

- Tại các vị trí hệ thống thoát nước mưa băng qua đường, bố trí cống BTCT ly tâm D400mm, D600mm để thuận tiện cho việc thoát nước mưa cũng như chịu được tải trọng động xe cộ qua lại.

- Nước mưa được thu gom về một mối sau đó theo rãnh B600 thoát ra điểm tiếp nhận nước mưa là hồ chứa nước mưa.

8.7. Thoát nước thải, vệ sinh môi trường

* Thoát nước thải:

- Do tính chất khu quy hoạch phần lớn nước thải cần được xử lý là nước thải sản xuất và sinh hoạt. Nước thải sinh hoạt cần được xử lý cục bộ bằng bể tự hoại. Bể tự hoại có 3 ngăn: chứa, lắng, lọc đúng quy cách sau đó thu gom đưa về cụm xử lý nước thải để xử lý toàn bộ nước thải.

- Nước thải từ các chuồng trại chăn nuôi (nước tắm cho heo, nước vệ sinh chuồng trại, nước tiêu của heo) sẽ được thu gom bằng hệ thống thu gom khép kín và hệ thống hầm biogas từ đó được bơm cưỡng bức ra cụm xử lý nước thải để xử lý toàn bộ nước thải.

- Nước thải sau khi xử lý đảm bảo nước thải đạt Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Nước thải chăn nuôi QCVN 62-MT:2016/BTNMT Cột A về môi trường, được bơm tuần hoàn lại để phục vụ sản xuất, tưới cây, rửa đường, chữa cháy.

- Tách phân ra trước khi xử lý bằng máy tách phân, sau đó phải loại bỏ các thành phần chất ô nhiễm có trong nước thải chăn nuôi bằng cách chuyển hóa các chất ô nhiễm đạt theo quy chuẩn quy định bằng các phương án xử lý sinh hóa kết hợp.

- Hệ thống thoát nước thải sinh hoạt bằng ống nhựa uPVC D168; hệ thống thoát nước thải sản xuất bằng hệ thống ống nhựa uPVC D315, D355; hố ga thu nước được bố trí dọc các tuyến ống, hố ga được xây dựng bằng gạch, nắp đan bê tông cốt thép

* Vệ sinh môi trường:

- Tại khu hành chính – quản lý – phụ trợ và khu Xử lý chất thải bố trí 2 kho: Kho chứa chất thải rắn nguy hại và nhà để chất thải.

- Thời gian lưu chứa tại các thùng ≤ 48 h.

- Thành phần CTR: CTR sẽ được phân loại tại nguồn. Trong khu vực thiết kế, CTR thải ra chủ yếu là CTR sinh hoạt, gồm có 2 loại: CTR vô cơ và CTR hữu cơ. CTR vô cơ (như vỏ chai, thủy tinh kim loại, ni lông, giấy...) sẽ tận thu để sử dụng tái chế, CTR vô cơ không sử dụng được các mục đích trên sẽ thu gom lưu giữ tạm thời và hợp đồng với đơn vị chức năng để vận chuyển, xử lý theo quy định. CTR hữu cơ (như rau, vỏ hoa quả và các thức ăn thừa thải ra từ các nhà ở, nhà bếp...) sẽ được thu gom riêng.

- Đối với chất thải nguy hại phải thu gom, lưu giữ tạm thời và hợp đồng với đơn vị chức năng để vận chuyển, xử lý theo quy định.

9. Giải pháp bảo vệ môi trường:

Các giải pháp tổng thể giải quyết các vấn đề môi trường trong đồ án quy hoạch:

a. Giải pháp sử dụng hợp lý tài nguyên nước và bảo vệ môi trường nước

- Để sử dụng hợp lý tài nguyên nước và bảo vệ môi trường nước, trước hết phải lập quy hoạch cho việc giữ nước vào mùa khô và tiêu nước vào mùa lũ để tránh hiện tượng ngập úng trong khu vực. Hệ thống nước thải riêng biệt với hệ thống thoát nước mưa, nước thải được xử lý sơ bộ tại mỗi công trình sau đó chảy vào hệ thống thoát nước về trạm xử lý nước thải, được xử lý đảm bảo đạt “QCVN 14:2008/BTNMT - Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về nước thải sinh hoạt” và được tái sử dụng theo hướng tuần hoàn dùng cho các hoạt động của trang trại (vệ sinh chuồng trại, pha chế phẩm EM, cấp bổ sung cho hệ thống làm mát Cooling Pad và tưới gốc cho cây trồng trong khuôn viên Dự án), không xả thải ra môi trường.

- Ở khu chăn nuôi thì nước thải phải được xử lý qua hệ thống xử lý nước thải đảm bảo tiêu chuẩn nước thải cột A và được tái sử dụng để tưới cây, rửa đường... Lượng nước thải tái sử dụng phải đảm bảo không ảnh hưởng đến các hoạt động sản xuất nông nghiệp tại các khu vực xung quanh.

b. Giải pháp sử dụng hợp lý tài nguyên đất và bảo vệ môi trường đất

- Để sử dụng hợp lý tài nguyên đất và bảo vệ môi trường đất, trước hết phải lập quy hoạch sử dụng đất trong khu vực cụ thể. Đồng thời cần thực hiện các giải pháp bảo vệ môi trường.

- Cải tạo đất và ngăn ngừa ô nhiễm đất: Các khu xử lý nước thải và khu tập kết rác thải phải có hệ thống chống thấm tốt để tránh gây ô nhiễm đất và nước ngầm.

c. Giải pháp quy hoạch thu gom chất thải rắn

- Thực hiện phân loại chất thải rắn tại nguồn, tăng cường tái chế, tái sử dụng các chất vô cơ nhằm giảm khối lượng chất thải cần thu gom lưu giữ tạm thời và hợp đồng với đơn vị chức năng để vận chuyển xử lý theo quy định.

- Cần xây dựng bố trí các thùng thu gom rác tại các điểm trong khu vực trang trại.

10. Hồ sơ sản phẩm phần quy hoạch:

10.1. Thành phần hồ sơ

| Stt | Tên sản phẩm | Ký hiệu bản vẽ | Tỷ lệ |
|----------|--|----------------|-----------------|
| I | Phần bản vẽ | | |
| 1 | Sơ đồ vị trí, giới hạn khu đất, liên hệ vùng | QH - 01 | Tỷ lệ thích hợp |
| 2 | Bản đồ hiện trạng tổng hợp | QH - 02 | 1/500 |
| 3 | Bản đồ tổ chức không gian, kiến trúc cảnh quan | QH - 03 | 1/500 |
| 4 | Bản đồ quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất | QH - 04 | 1/500 |
| 5 | Bản đồ quy hoạch giao thông và chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng. | QH - 05 | 1/500 |
| 6 | Bản đồ quy hoạch hệ thống cấp điện và thông tin liên lạc | QH - 06 | 1/500 |
| 7 | Bản đồ quy hoạch hệ thống cấp nước | QH - 07 | 1/500 |
| 8 | Bản đồ quy hoạch chuẩn bị kỹ thuật và thoát nước mưa | QH - 08 | 1/500 |
| 9 | Bản đồ quy hoạch hệ thống thoát nước thải và quản lý chất thải rắn | QH - 09 | 1/500 |
| 10 | Bản đồ tổng hợp đường dây đường ống kỹ thuật | QH - 10 | 1/500 |
| 11 | Bản đồ đánh giá môi trường chiến lược | QH - 11 | 1/500 |
| 12 | Bản đồ san nền địa hình | QH - 12 | 1/500 |

10.2. Phần thuyết minh: Thuyết minh tổng hợp (kèm bản vẽ thu nhỏ A3); các văn bản pháp lý liên quan; các Quyết định phê duyệt Đồ án, Quy định quản lý theo Đồ án quy hoạch; Đĩa CD lưu giữ các bản vẽ A0, A3 và văn bản pháp lý có liên quan.

11. Quy định quản lý xây dựng theo quy hoạch

11.1. Sự phù hợp đối với quy hoạch xây dựng cấp trên đã được phê duyệt:

- Khu vực thực hiện dự án phù hợp với Quy hoạch sử dụng đất đến năm 2030 của huyện Sông Hinh được phê duyệt tại Quyết định 213/QĐ-UBND ngày 29/01/2022 của UBND tỉnh Phú Yên.

- Về quy Quy hoạch xây dựng vùng huyện Sông Hinh hiện nay chưa triển khai thực hiện. Vì vậy, khi triển khai tổ chức lập Quy hoạch xây dựng vùng huyện Sông Hinh, dự án Trang trại chăn nuôi heo Ea Lâm sẽ được tích hợp vị trí dự án vào Quy hoạch xây dựng vùng huyện Sông Hinh để đảm bảo đúng quy định.

11.2. Để đảm bảo về mỹ quan xây dựng dự án phải tuân thủ theo đúng các quy định sau:

- Chiều cao công trình: 01 tầng (tương đương chiều cao tính từ cốt san nền của khu đất đến điểm cao nhất của phần mái công trình $\leq 7,0\text{m}$).

- Chỉ giới đường đỏ: Trùng với ranh giới lô đất.

- Chỉ giới xây dựng:

+ Phía đường đất hiện trạng: Cách ranh giới khu đất tối thiểu 5,0m;

+ Các mặt còn lại: Cách ranh giới khu đất tối thiểu 3,5m.

- Để đảm bảo thông thoáng và vệ sinh môi trường, cần chừa diện tích trồng để lấy ánh sáng và thông gió.

- Khu vực cấm xây dựng:

+ Không có bộ phận nào của công trình vượt quá chỉ giới xây dựng, chỉ giới đường đỏ.

+ Không bộ phận nào của công trình kể cả thiết bị, đường ống, phần ngầm dưới đất (móng, đường ống), được vượt quá ranh giới với lô đất bên cạnh.

12. Các nội dung khác: Theo Đồ án Quy hoạch xây dựng chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500.

Điều 2. Tổ chức thực hiện:

Trên cơ sở quy hoạch được duyệt, Công ty TNHH phát triển chăn nuôi Ea Lâm, thủ trưởng các cơ quan, đơn vị liên quan có trách nhiệm như sau:

- Đơn vị tư vấn lập quy hoạch (Công ty TNHH TVXD Miền trung Structure): Có trách nhiệm giao các thông số kỹ thuật được duyệt ra thực địa cho Chủ đầu tư và có sự phối hợp của Phòng Kinh tế và Hạ tầng; Tài nguyên và Môi trường huyện và UBND xã Ea Lâm.

- Công ty TNHH phát triển chăn nuôi Ea Lâm:

+ Trong thời gian 15 ngày làm việc, kể từ ngày UBND huyện phê duyệt đồ án phải tổ chức công bố Đồ án Quy hoạch theo đúng quy định;

+ Căn cứ quy hoạch được phê duyệt, thực hiện việc đầu tư xây dựng các dự án theo quy định hiện hành.

- Các phòng: Phòng Kinh tế và Hạ tầng; Tài nguyên và Môi trường; Nông nghiệp và PTNT, theo chức năng quyền hạn phối hợp với UBND xã Ea Lâm; Chủ đầu tư quản lý Đồ án quy hoạch này theo đúng quy định.

Điều 3. Chánh văn phòng HĐND - UBND huyện; Trưởng các phòng: Kinh tế và Hạ tầng; Tài chính - Kế hoạch; Nông nghiệp và PTNT; Tài nguyên và Môi trường; Chủ tịch UBND xã Ea Lâm; Thủ trưởng các cơ quan liên quan chịu trách nhiệm thi hành quyết định này./.

Nơi nhận:

- Như điều 3;
- CT, các Phó CT UBND huyện;
- Các thành viên HĐTĐ;
- Lưu VT.

**TM. UBND HUYỆN SÔNG HINH
CHỦ TỊCH**

Đinh Ngọc Dạn