

**ỦY BAN NHÂN DÂN  
TỈNH PHÚ THỌ**

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

Số: 1395/QĐ-UBND

*Phú Thọ, ngày 23 tháng 6 năm 2014*

### **QUYẾT ĐỊNH**

**V/v phê duyệt Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu chăn nuôi tập trung gia súc, gia cầm DABACO tại xã Tề Lễ, huyện Tam Nông, tỉnh Phú Thọ.**

### **ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH PHÚ THỌ**

Căn cứ Luật Tổ chức HĐND và UBND ngày 26 tháng 11 năm 2003;

Căn cứ Luật Xây dựng số: 16/2003/QH11 ngày 26 tháng 11 năm 2003;

Căn cứ Nghị định số: 08/2005/NĐ-CP, ngày 24 tháng 01 năm 2005 của Chính phủ về quy hoạch xây dựng;

Căn cứ Thông tư số: 07/2008/TT-BXD, ngày 7 tháng 4 năm 2008 của Bộ Xây dựng về việc hướng dẫn lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch xây dựng;

Xét đề nghị của Sở Xây dựng tại Tờ trình số 32/TTr-SXD ngày 23 tháng 6 năm 2014; Công ty cổ phần tập đoàn DABACO Việt Nam tại Tờ trình số 25/TTr-DBC ngày 18 tháng 6 năm 2014,

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Điều 1. Duyệt Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu chăn nuôi tập trung gia súc, gia cầm DABACO tại xã Tề Lễ, huyện Tam Nông do Trung tâm kiểm định chất lượng và kinh tế xây dựng - Sở Xây dựng Bắc Ninh lập, có xác nhận của UBND xã Tề Lễ và UBND huyện Tam Nông, được Sở Xây dựng thẩm định, trình duyệt với các nội dung sau:

**1. Tên đồ án:** Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu chăn nuôi tập trung gia súc, gia cầm DABACO, tại xã Tề Lễ, huyện Tam Nông.

**2. Chủ đầu tư:** Công ty cổ phần tập đoàn DABACO Việt Nam.

**3. Phạm vi ranh giới, diện tích khu vực lập Quy hoạch:**

Khu đất lập quy hoạch chi tiết có vị trí thuộc địa bàn xã Tề Lễ, huyện Tam Nông, tỉnh Phú Thọ; phạm vi khu đất được giới hạn như sau:

+ Phía Bắc: giáp với đường đất xã Tề Lễ, huyện Tam Nông.

+ Phía Nam: giáp với đường đất nối với đường nhựa xã Tề Lễ, huyện Tam Nông.

+ Phía Đông: giáp với ranh giới xã Quang Húc, huyện Tam Nông.

+ Phía Tây: giáp với đường đất xã Tề Lễ, huyện Tam Nông.

Quy mô diện tích quy hoạch 193.947,0 m<sup>2</sup>.

**4. Tính chất khu vực lập quy hoạch:**

Là khu chăn nuôi tập trung gia súc, gia cầm an toàn sinh học, với hệ thống hạ tầng kỹ thuật đồng bộ.

**5. Cơ cấu sử dụng đất:**

*Bảng cấu sử dụng đất toàn khu quy hoạch:*

STT	Khu chức năng	Ký hiệu	Diện tích (m <sup>2</sup> )	Tỷ lệ (%)
<b>1</b>	<b>Khu hành chính</b>	<b>HC</b>	<b>10.096</b>	<b>5,21</b>
<b>2</b>	<b>Khu sản xuất</b>		<b>49.651</b>	<b>25,6</b>
2.1	Khu chăn nuôi gà	SX1	23.367	
2.2	Khu chăn nuôi lợn	SX2	26.284	
<b>3</b>	<b>Khu cây xanh</b>		<b>90.548</b>	<b>46,69</b>
3.1	Cây xanh	CX1	9.474	
3.2	Cây xanh	CX2	7.414	
3.3	Cây xanh	CX3	18.300	
3.4	Cây xanh	CX4	9.808	
3.5	Cây xanh	CX5	41.178	
3.6	Cây xanh	CX6	4.374	
<b>4</b>	<b>Khu hạ tầng kỹ thuật</b>		<b>7.952</b>	<b>4,10</b>
4.1	Khu xử lý nước thải	HTKT1	5.719	
4.2	Khu xử lý nước sinh hoạt	HTKT1	2.233	
<b>5</b>	<b>Khu mặt nước</b>	<b>MN</b>	<b>18.164</b>	<b>9,38</b>
<b>6</b>	<b>Giao thông</b>		<b>17.536</b>	<b>9,04</b>
	<b>Tổng cộng</b>		<b>193.947,00</b>	<b>100</b>

**6. Chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch, giải pháp tổ chức không gian, kiến trúc, cho từng lô đất:****6.1. Chỉ tiêu sử dụng đất toàn khu quy hoạch:**

- Mật độ xây dựng gộp của toàn khu đất: tối đa 60 %.
- Tầng cao: từ 01 tầng đến 2,0 tầng;
- Hệ số sử dụng đất: tối đa 0,6.

**6.2. Chỉ tiêu sử dụng đất của từng lô đất:**

STT	Khu chức năng	Ký hiệu, số thứ tự	Diện tích ô đất (m <sup>2</sup> )	Diện tích XD (m <sup>2</sup> )	Mật độ XD (%)	Hệ số SDD	Chiều cao nhà (m)	Số tầng	Cột nền XD (± cm)
-----	---------------	--------------------	-----------------------------------	--------------------------------	---------------	-----------	-------------------	---------	-------------------

<b>1</b>	<b>Khu hành chính</b>	<b>HC</b>	<b>10.096</b>						
1.1	Nhà bảo vệ	1		50,4	0,5	0,005	3,6	1	150
1.2	Nhà điều hành	2		589	5,8	0,11	7,2	2	750
1.3	Nhà công nhân	3		400	4,0	0,04	3,6	1	150
1.4	Nhà vệ sinh thú y	4		96	1,0	0,0095	3	1	0
<b>2</b>	<b>Khu chăn nuôi gà</b>	<b>SX1</b>	<b>23.367</b>						
2.1	Chuồng hậu bị và chuồng bố mẹ	6		10.560	45,19	0,45	4	1	200
2.2	Nhà chứa phân	8		360	1,54	0,015	3,6	1	150
2.3	Nhà ấp trứng	9		360	1,54	0,015	12,8	1	150
2.4	Kho công cụ	10		360	1,54	0,015	3,6	1	150
<b>3</b>	<b>Khu chăn nuôi lợn</b>	<b>SX2</b>	<b>26.284</b>						
3.1	Chuồng lợn thịt	11		4.012,5	15,26	0,15	4	1	200
3.2	Chuồng cánh ly lợn ốm	12		360	1,37	0,013	4		
3.3	Chuồng lợn hậu bị	13		2.568	9,77	0,097	4	1	200
3.4	Chuồng lợn nái	14		5.952	22,64	0,22	4	1	200
3.5	Chuồng lợn cai sữa	15		950	3,61	0,036	4	1	200
3.6	Nhà chứa phân	8		360	1,37	0,013	3,6	1	150
<b>4</b>	<b>Khu hạ tầng kỹ thuật</b>		<b>7.952</b>						

4.1	Khu xử lý nước thải	HTKT1	5.719	300	5,24	0,052	3.6	1	150
4.2	Khu xử lý nước sinh hoạt	HTKT2	2.233						

### 6.3. Giải pháp tổ chức không gian, kiến trúc:

Các khu chức năng liên hệ chặt chẽ với nhau bởi mạng lưới đường nội bộ, trục không gian chính trong khu chăn nuôi là 2 trục đường chạy song song với nhau, hướng từ Nam tới Bắc. Các khu chức năng đều hướng về 2 trục đường này.

- Khu hành chính, dịch vụ: Được bố trí phía Tây Nam khu đất, có diện tích 10.096,0 m<sup>2</sup>; có lối tiếp cận trực tiếp từ đường nội bộ có mặt cắt 1-1, 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 có sân trong kết hợp với trồng cây để tạo bóng mát, tạo nên không gian riêng, đóng vai trò là cụm công trình điểm nhấn của nhà máy.

- Khu hạ tầng kỹ thuật: Gồm hai khu vực, khu xử lý nước thải và khu xử lý nước sinh hoạt. Khu xử lý nước sinh hoạt được bố trí phía Đông Bắc, thuận tiện cho việc xử lý nước. Khu xử lý nước thải được bố trí giữa khu vực quy hoạch, cuối nguồn nước, thuận tiện cho việc thu gom nước thải và thoát nước.

- Khu sản xuất: Được bố trí tập trung nằm xen kẽ giữa hai trục đường giao thông nội bộ, có sự luân chuyển giữa các khu sản xuất, phù hợp với dây truyền công năng khu chăn nuôi.

- Khu cây xanh: Được bố trí linh hoạt vừa tạo điểm nhấn cảnh quan thiên nhiên, vừa là hành lang cách ly tạo môi trường xanh, giúp giảm thiểu tác động đến khu vực xung quanh: gồm hệ thống cây xanh tập trung, hành lang bao quanh khu đất và xen kẽ giữa các khu sản xuất. Hệ thống cây xanh cách ly trong nhà máy được thiết kế, lựa chọn trồng các loại cây phù hợp với khí hậu khu vực, đặc trưng cho khu chăn nuôi.

### 6.4. Giải pháp thiết kế kiến trúc:

Đường nét hình khối kiến trúc các công trình được thiết kế đặc trưng theo từng chức năng sử dụng. Màu sắc sử dụng cho các công trình kiến trúc tùy theo từng chức năng sử dụng.

- Khu hành chính, dịch vụ: Có ký hiệu HC, DV; được thiết kế với hình thức kiến trúc khối đơn giản để giảm chi phí đầu tư; mật độ xây dựng 5,8 %; chiều cao tầng 1 từ 3,6 m. Nhà hành chính có chiều cao 02 tầng được xác định là công trình điểm nhấn bên cạnh các công trình xung quanh có chiều cao trung bình 01 tầng. Nền nhà so với cốt sân hoàn thiện cao +0,75 m.

- Khu sản xuất: Có ký hiệu từ SX1 và SX2, được thiết kế theo phong cách kiến trúc phản ánh được đặc trưng sản xuất bên trong công trình và đáp ứng được yêu cầu kỹ thuật xây dựng, với chiều cao trung bình của các khối nhà là 01 tầng, chiều cao tầng 1 phụ thuộc vào công năng sử dụng từ 3,6÷212,8m. Nền nhà các công trình so với cốt sân hoàn thiện cao +0,2 m. Các công trình được thiết kế lối ra vào tiếp cận với hành lang giữa các công trình, thuận lợi cho việc chăn nuôi sản xuất. Chiều cao, bề

rộng, khoảng cách giữa các công trình đảm bảo các tiêu chuẩn về phòng cháy chữa cháy, tiêu chuẩn quy chuẩn xây dựng Việt Nam hiện hành và có giải pháp lấy nhiều ánh sáng, thông thoáng để đảm bảo môi trường. Thêm vào đó, hình thức kiến trúc, kết cấu công trình còn phụ thuộc vào tính chất sản xuất của từng loại hình chăn nuôi. Màu sắc, hình thức các công trình đồng nhất tạo nên những mặt đứng tổng thể hài hòa cho toàn khu vực quy hoạch.

- Khu hạ tầng kỹ thuật: Có ký hiệu HTKT1 và HTKT2, được thể hiện phong cách kiến trúc, chiều cao phù hợp với thiết bị của từng khu chức năng này.

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

### 7.1. Giao thông:

- Đường giao thông nội bộ trong khu vực quy hoạch được thiết kế với hai loại mặt cắt, thuận lợi cho việc quản lý và sản xuất. Chi tiết mặt cắt như sau:

STT	Mặt cắt	Mặt cắt ngang đường			Lộ giới (m)
		Via hè	Lòng đường	Via hè	
1	Mặt cắt 1-1	1,5	7	1,5	10
2	Mặt cắt 2-2	1,5	5,5	1,5	8,5

- Các yêu cầu kỹ thuật và an toàn giao thông đối nội:

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

+ Độ dốc ngang trên vỉa hè: 3,0%

+ Kết cấu mặt đường: bê tông nhựa.

+ Độ dốc ngang đường giao thông: 2%

### 7.2. San nền:

- Do địa hình của khu vực quy hoạch là các đồi cao liền kề nhau, do vậy để xây dựng các công trình và đảm bảo thoát nước mưa, đồ án đã có giải pháp san nền cục bộ từng khu vực xây dựng, phù hợp với địa hình thực tế. Làm cơ sở xác định được cốt xây dựng đối với từng ô đất. Khu vực san lấp tiếp giáp với nền tự nhiên, thiết kế các công trình bảo vệ nền đất như tường chắn, taluy. (Chi tiết theo thuyết minh và bản vẽ quy hoạch san nền).

### 7.3. Cấp điện:

a. Công suất: Tổng công suất dự kiến 611,1kW .

b. Nguồn điện: Từ tuyến đường điện 35 kV (thuộc địa phận xã Tề Lễ). Xây dựng hệ thống đường dây tải điện trên không từ điểm đầu nối tới trạm biến áp 750 kVA đặt trong khu quy hoạch.

c. Phương án cấp điện:

- Điện sinh hoạt, sản xuất: Lưới hạ thế có cấp điện áp 380/220V xuất phát từ trạm biến áp đến các khu chức năng trong khu quy hoạch. Toàn bộ lưới hạ thế dùng cáp nhôm vặn xoắn được treo trên các cột điện bê tông ly tâm.

- Điện chiếu sáng: Điện chiếu sáng được thiết kế riêng biệt với điện sinh hoạt, sản xuất. Chiếu sáng đường dùng đèn đèn sodium cao áp, thủy ngân cao áp....Nguồn

điện chiếu sáng cho đèn được lấy ra từ các tủ điện chiếu sáng. Toàn bộ tuyến chiếu sáng dùng cáp vặn xoắn. Đèn đường được bố trí trên trục đường theo phương án chiếu sáng 1 bên đường. Cột chiếu sáng sử dụng cột điện bê tông ly tâm. Hệ thống chiếu sáng được điều khiển bằng tủ tự động điều khiển hệ thống chiếu sáng. Vị trí tủ điều khiển đặt tại trạm biến áp.

#### 7.4. Cấp nước:

a. Tổng nhu cầu cấp nước: Dự báo nhu cầu dùng nước cho toàn khu vực quy hoạch là 450 m<sup>3</sup>/ng.đ.

b. Nguồn nước: Nguồn nước được lấy từ khu vực hồ phía Đông sát ranh giới khu đất quy hoạch hoặc dùng giếng khoan. Sau khi nước được xử lý, bơm về đài nước bố trí tại phía Tây khu quy hoạch. Nước từ đài nước sẽ được phân phối đến các khu sử dụng nước bằng đường ống kín (chi tiết theo thuyết minh và bản vẽ quy hoạch cấp nước).

#### c. Giải pháp cấp nước:

- Sử dụng bơm tăng áp bơm lên đài nước bằng hệ thống ống HDPE D90. Sau đó từ đài nước được dẫn tới các điểm dùng nước bằng ống HDPE D110 và D90. Ống cấp nước dùng ống nhựa (HDPE), trên mạng lưới bố trí các hố van đóng mở tại các điểm giao cắt, các van xả cạn, 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 khoá để có thể sửa chữa từng đoạn ống khi cần thiết. Trên mạng lưới cấp nước, bố trí các trụ cứu hoả P110 tại các vị trí bố trí công trình. Nguồn nước cứu hoả có thể bổ sung bằng nước trong hồ điều hòa.

- Đường ống cấp nước đặt bên dưới vỉa hè, độ sâu đặt ống trung bình 0,7m (tính đến đỉnh ống) và khoảng cách giữa các loại đường ống được bố trí theo quy chuẩn xây dựng. Tại các góc chuyên và trị trí van, tê, cút có bố trí gối đỡ bê tông cốt thép.

#### 7.5. Thoát nước mưa:

Sử dụng hệ thống thoát nước mưa riêng.

Mạng lưới thoát nước có chiều dài các tuyến rãnh thoát nước ngắn nhất, đảm bảo thời gian thoát nước mặt là nhanh nhất.

Hạn chế giao cắt của hệ thống rãnh thoát nước với các công trình ngầm khác trong quá trình vạch mạng lưới.

Độ dốc rãnh thoát nước bám sát địa hình, đảm bảo điều kiện làm việc về thủy lực cũng như giảm khối lượng đào, đắp công.

- Nước mưa được thu gom vào các rãnh thoát nước bố trí dọc theo hệ thống đường giao thông và xung quanh các công trình, sau đó được dẫn về khu xử lý nước thải. Các rãnh thoát nước có kích thước B400 đến B800.

#### 7.6. Thoát nước thải, vệ sinh môi trường:

##### a. Thoát nước thải

- Toàn bộ nước thải trong khu vực trước khi thoát ra ngoài sẽ được đưa thu gom về trạm xử lý nước thải sau đó qua hồ cải tạo môi trường rồi mới thoát ra tự nhiên.

- Công thoát nước thải dùng công BTCT D300-D400, hố ga thu nước được bố trí dọc theo các tuyến công, hố ga được xây dựng bằng gạch, nắp đan bê tông cốt thép.

- Nước thải ở các khu nhà chăn nuôi sẽ được đưa thải vào hố ga rồi đưa về trạm xử lý. Nước thải sinh hoạt của khu hành chính phải được xử lý sơ bộ bằng bể tự hoại hợp quy cách trước khi thoát ra ngoài bằng hệ thống cống thu gom.

- Nước thải sau khi xử lý sẽ được xả ra hồ xử lý nước thải. Nước thải sau xử lý đạt tiêu chuẩn theo QCVN 14:2008/ BTNMT (Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về nước thải sinh hoạt) hoặc theo cột A QCVN 24:2009/BTNMT (Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về nước thải công nghiệp) được thoát theo đường ống riêng ra hồ phía Đông Nam khu vực quy hoạch.

#### b. Vệ sinh môi trường:

- Chất thải sinh hoạt cần được phân loại tại nguồn thành chất thải vô cơ (kim loại, thủy tinh, giấy, nhựa ...) và chất thải hữu cơ ( thực phẩm, rau, củ, quả...) hai loại này được để vào bao riêng. Chất rắn vô cơ được định kì thu gom và tận dụng tối đa đi tái chế. Chất thải hữu cơ được thu gom hàng ngày đem đi sản xuất phân hữu cơ hoặc chôn lấp tại khu xử lý chất thải tập trung.

- Trong khu quy hoạch bố trí các thùng rác trên các trục đường, tổ chức thu gom chất thải vào ngày giờ quy định. Các xe thu gom sẽ đổ trực tiếp lên xe ô tô chuyên dụng vận chuyển đến khu xử lý chất thải tập trung.

- Với chất thải từ khu chăn nuôi có hai hình thức xử lý:

+ Thứ nhất có thể tái chế để xử dụng làm khí biogas

+ Thứ hai là thu gom rồi bán cho những nơi có nhu cầu sử dụng.

### **8. Giải pháp bảo vệ môi trường:**

Các giải pháp cụ thể giảm thiểu, khắc phục tác động đến môi trường khi triển khai thực hiện quy hoạch:

- Đối với chất thải rắn thông thường:

+ Là chất thải ở thể rắn không nguy hại được thải ra từ sinh hoạt của cán bộ nhân viên của khu chăn nuôi hoặc các hoạt động khác. Chất thải rắn thông thường được phân thành ngay tại nguồn và chia thành 2 loại: Chất thải có thể dùng để tái chế, tái sử dụng; Chất thải phải tiêu hủy hoặc chôn lấp;

+ Phương tiện lưu chứa chất thải rắn thông thường là các thùng rác có kích thước khác nhau và được bố trí tại các nguồn phát thải;

+ Chất thải rắn thông thường sẽ được thu gom hàng ngày và được vận chuyển về khu xử lý rác Trạm Thản;

- Đối với chất thải nguy hại:

+ Chất thải có chứa hoặc dính các thành phần nguy hại như giẻ lau hoặc bao bì dính dầu nhớt, xăng dầu, hóa chất,... Chất thải rắn nguy hại phát sinh trong khu chăn nuôi sẽ được phân loại ngay từ đầu tại nguồn phát sinh và được chứa trong thùng riêng. Đặt các thùng rác tại khu vực có khả năng phát sinh chất thải nguy hại. Xây dựng phòng riêng để lưu chứa chất thải nguy hại. Tại phòng chứa sẽ bố trí các thùng chứa chất thải nguy hại đảm bảo đúng quy định;

+ Sau khi được phân loại sẽ được thu gom, tập trung tại phòng riêng tại nơi tập trung chất thải rắn, sau đó được vận chuyển đi xử lý định kỳ 6 tháng/lần theo quy định.

- Giảm thiểu ô nhiễm trong quá trình thi công xây dựng:

+ Giảm thiểu ô nhiễm không khí: Bằng biện pháp đóng cọc và làm hàng rào bằng tôn xung quanh khu vực thi công. Trên đường vận chuyển nguyên vật liệu, phế liệu có tính chất khô, rời, có bụi phải đảm bảo có bao che chắn bằng lưới bạt và tạo độ ẩm thích hợp chống gây ô nhiễm trên đường vận chuyển. Tại các tuyến đường ô tô vận tải nội bộ cần được tiến hành phun nước chống bụi khi hoạt động thi công diễn ra trong mùa khô. Phân bố mật độ xe ra vào chuyên chở nguyên vật liệu phù hợp, tránh ùn tắc gây ô nhiễm khói bụi cho khu vực. Xây dựng trạm rửa bánh xe trước khi ra khỏi công trường xây dựng.

+ Giảm thiểu ô nhiễm nước: Bằng biện pháp xây dựng nhà vệ sinh tạm tại công trường có bể tự hoại; trong quá trình sửa chữa máy móc thiết bị, dầu nhớt sẽ được thu gom một cách triệt để. Nước thải sinh hoạt từ nhà ăn, tắm giặt cần được thu gom sau quá trình lắng cặn và thoát ra đường thoát nước thải chung.

+ Giảm thiểu ô nhiễm do chất thải rắn: Tập trung chất thải rắn vô cơ thu gom đổ đúng nơi quy định, hoặc dùng để san lấp những chỗ trống. Đối với chất thải rắn là kim loại, nhựa, giấy, bao bì được thu gom, bán phế liệu. Đối với chất thải rắn sinh hoạt được thu gom đưa về khu xử lý chất thải theo quy định.

- Giảm thiểu ô nhiễm trong quá trình hoạt động của khu chăn nuôi:

+ Trồng cây xanh theo các vị trí được xác lập trong khu vực quy hoạch.

+ Các biện pháp giảm thiểu ô nhiễm nước: Hệ thống thu gom nước thải là hệ thống riêng, không chung với nước mưa, đây là điều kiện quan trọng để kiểm soát và thu gom toàn bộ được nước thải để xử lý. Nước thải trong khu gồm nước thải sinh hoạt và nước sản xuất, đây là yếu tố thuận lợi trong áp dụng công nghệ xử lý. Nước thải thu gom tới trạm xử lý và được xử lý đạt tiêu chuẩn theo quy định hiện hành trước khi thải ra môi trường. Kiểm soát chặt chẽ và thực hiện đúng quy trình thì khu sẽ giải quyết triệt để được nước thải.

+ Các biện pháp giảm thiểu chất thải rắn: Các chất thải rắn và rác thải sinh hoạt sẽ được định kỳ thu gom và chuyển đi xử lý tại khu vực quy định. Chất thải nguy hại: được thu gom, phân loại, sau đó thuê đơn vị có chức năng thu gom, xử lý.

9. Quy định quản lý theo Đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu chăn nuôi tập trung gia súc, gia cầm DABACO, tại xã Tề Lễ, huyện Tam Nông được ban hành Kèm theo Quyết định này.

#### **10. Nguồn lực thực hiện:**

- Tổng vốn đầu tư: Khoảng 109 tỷ đồng.

- Nguồn vốn: Nguồn vốn tự có của Công ty cổ phần tập đoàn DABACO Việt Nam và huy động các nguồn vốn hợp pháp khác.

**Điều 2.** Tổ chức thực hiện: Giao Công ty cổ phần tập đoàn DABACO Việt Nam chủ trì, phối hợp với Sở Xây dựng và các cơ quan liên quan tổ chức công bố công khai điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 được duyệt; tổ chức quản lý xây dựng theo quy định và quản lý quy hoạch và kiến trúc; thực hiện đầu tư xây dựng theo quy định hiện hành của pháp luật.



**Điều 3.** Chánh Văn phòng UBND tỉnh; thủ trưởng các cơ quan: Sở Xây dựng, Sở Tài nguyên và Môi trường, Sở Kế hoạch và Đầu tư, Sở Tài chính; Chủ tịch UBND huyện Tam Nông, Giám đốc Công ty cổ phần tập đoàn DABACO Việt Nam và Thủ trưởng các cơ quan liên quan căn cứ Quyết định thực hiện./.

**Nơi nhận :**

- Như điều 3;
- CT, PCT (Ô. Thủy);
- CVP, PCVP (Ô. Xuyên);
- Lưu VT, TH1, KT2(22b).

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

**Hoàng Công Thủy**

**ỦY BAN NHÂN DÂN  
TỈNH PHÚ THỌ**

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

## **QUY ĐỊNH**

**Quản lý theo đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu chăn nuôi tập trung gia súc, gia cầm DABACO tại xã Tề Lễ, huyện Tam Nông**

*(Ban hành kèm theo Quyết định số 1395/QĐ-UBND ngày 23/6/2014 của Ủy ban nhân dân tỉnh Phú Thọ)*

### **CHƯƠNG I: QUY ĐỊNH CHUNG**

**Điều 1:** Điều lệ này hướng dẫn việc quản lý xây dựng, sử dụng và bảo vệ các công trình trong ranh giới lập quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu chăn nuôi tập trung gia súc, gia cầm Dabaco tại xã Tề Lễ, huyện Tam Nông, được UBND tỉnh Phú Thọ phê duyệt tại Quyết định số 1395/QĐ-UBND ngày 23 tháng 6 năm 2014.

**Điều 2:** Ngoài những quy định trong điều lệ này, việc quản lý xây dựng trong khu vực nghiên cứu của đồ án còn phải tuân theo các quy định pháp luật khác có liên quan của Nhà Nước.

**Điều 3:** Việc điều chỉnh, bổ sung hoặc thay đổi điều lệ phải dựa trên cơ sở điều chỉnh của đồ án Quy hoạch chi tiết được cơ quan nhà nước có thẩm quyền quyết định.

**Điều 4:** UBND tỉnh Phú Thọ thống nhất việc quản lý xây dựng và xử lý các hành vi vi phạm theo thẩm quyền và quy định của pháp luật; hướng dẫn chủ đầu tư thực hiện đầu tư, xây dựng đúng qui hoạch được duyệt.

**Điều 5:** Khu chăn nuôi tập trung gia súc, gia cầm Dabaco tại xã Tề Lễ, huyện Tam Nông, tỉnh Phú Thọ được tổ chức và hoạt động, chịu sự quản lý trực tiếp của UBND tỉnh Phú Thọ. Công ty cổ phần tập đoàn DABACO Việt Nam là Chủ đầu tư trực tiếp quản lý, thực hiện dự án.

### **CHƯƠNG II: QUY ĐỊNH CỤ THỂ**

**Điều 6:** Khu chăn nuôi tập trung gia súc, gia cầm Dabaco thuộc địa phận Tề Lễ, huyện Tam Nông, tỉnh Phú Thọ, diện tích khoảng **19,39 ha** được giới hạn như sau:

- + Phía Đông và Đông Bắc khu đất giáp xã Quang Húc;
- + Phía Tây và phía Nam khu đất giáp xã Tề Lễ

Khu vực quy hoạch được phân thành các loại đất sau: (thể hiện trong bảng 1: Tổng hợp Cơ cấu sử dụng đất).

**Điều 7:** Quy định về đất xây dựng công trình công cộng: Đất công trình công cộng trong Khu chăn nuôi tập trung gia súc, gia cầm Dabaco tại xã Tê Lễ bao gồm các công trình hành chính và phụ trợ, có diện tích khoảng 1,0 ha; ký hiệu: HC. Vị trí của cụm và mốc giới xác định ranh giới ô đất xem bản vẽ Quy hoạch cơ cấu sử dụng sử dụng đất QH - 04 kèm theo. Các chỉ tiêu chính để quản lý xây dựng công trình công cộng được quy định trong bảng cơ cấu sử dụng đất.

Bảng cơ cấu sử dụng đất

STT	THÀNH PHẦN ĐẤT	KÝ HIỆU	DIỆN TÍCH (M <sup>2</sup> )	TỶ LỆ (%)
<b>I</b>	<b>ĐẤT HÀNH CHÍNH</b>	<b>HC</b>	<b>10.096</b>	<b>5,21</b>
<b>II</b>	<b>ĐẤT SẢN XUẤT</b>	<b>SX</b>	<b>49.651</b>	<b>25,60</b>
1	SX1 ( CHĂN NUÔI GÀ )		23.367	
2	SX2 ( CHĂN NUÔI LỢN )		26.284	
<b>III</b>	<b>ĐẤT CÂY XANH</b>	<b>CX</b>	<b>90.548</b>	<b>46,69</b>
1	CX1		9.474	
2	CX2		7.414	
3	CX3		18.300	
4	CX4		9.808	
5	CX5		41.178	
6	CX6		4.374	
<b>IV</b>	<b>ĐẤT HẠ TẦNG KỸ THUẬT</b>	<b>HTKT</b>	<b>7.952</b>	<b>4,10</b>
1	HTKT1 ( KHU XỬ LÝ NƯỚC THẢI )		5.719	
2	HTKT2 ( KHU XỬ LÝ NƯỚC SINH HOẠT )		2.233	
<b>V</b>	<b>MẶT NƯỚC ( HỒ CẢI TẠO MÔI TRƯỜNG )</b>	<b>MN</b>	<b>18.164</b>	<b>9,38</b>
<b>VI</b>	<b>ĐẤT GIAO THÔNG</b>	<b>GT</b>	<b>17.536</b>	<b>9,04</b>
	<b>TỔNG CỘNG</b>		<b>193.947</b>	<b>100,00</b>

Các quy định khác:

- Quy định về khoảng xây lùi: Đối với ô đất bố trí cạnh đường nhựa phía ngoài giáp khu đất: khoảng xây lùi là 10m;

- Các công trình trong ô đất phải đóng góp về không gian kiến trúc - cảnh quan cho các lối vào chính khu Khu chăn nuôi tập trung và cho cảnh quan chung của khu vực. Những lô đất công cộng tiếp giáp với đường nhựa phía ngoài phải đóng góp cho cảnh quan chung của khu vực.

**Điều 8:** Quy định về đất xây dựng sản xuất chăn nuôi: Đất xây dựng khu chăn nuôi tập trung có tổng diện tích 4,96 ha được phân bố trong 02 khu đất, trong bản vẽ ký hiệu SX1, SX2. Vị trí và mốc giới xác định ranh giới ô đất xem bản vẽ QH - 04 kèm theo. Các chỉ tiêu chính để quản lý xây dựng khu chăn nuôi tập trung được quy định trong bảng 1.

Các quy định khác:

- Mật độ xây dựng tối đa: 55%, khuyến khích xây dựng nhà công nghiệp nhiều tầng để giảm mật độ xây dựng, tăng diện tích trồng cây xanh.

- Quy định về khoảng xây lùi: Đối với ô đất bố trí bên trong khu đất sản xuất chăn nuôi tiếp giáp các tuyến đường mặt cắt 1-1 và 2-2: khoảng xây lùi là 3m;

- Các công trình trong lô đất sản xuất chăn nuôi phải đóng góp về không gian kiến trúc - cảnh quan chung của Khu chăn nuôi tập trung gia súc, gia cầm Dabaco tại xã Tê Lẽ - huyện Tam Nông - tỉnh Phú Thọ.

**Điều 9:** Quy định về đất xây dựng công trình đầu mối hạ tầng kỹ thuật: Đất xây dựng công trình đầu mối hạ tầng kỹ thuật có tổng diện tích 0,65 ha gồm: ô đất ký hiệu HTKT1, HTKT2 để bố trí khu xử lý cấp nước sạch (HTKT2) và khu xử lý nước thải (HTKT1) của Khu chăn nuôi tập trung gia súc, gia cầm Dabaco tại xã Tê Lẽ.

**Điều 10:** Quy định về đất cây xanh và mặt nước: Khu đất cây xanh có diện tích 9,05 ha gồm các 06 ô đất (trong bản vẽ ký hiệu từ CX1 - CX6). Đất mặt nước có diện tích 1,82 ha; ký hiệu MN. Vị trí và mốc giới xác định ranh giới ô đất xem bản vẽ quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất QH - 04 kèm theo. Các chỉ tiêu chính để quản lý xây dựng khu đất cây xanh được quy định trong bảng 1.

**Điều 11:** Quy định về đất đường giao thông: Đất giao thông trong Khu chăn nuôi tập trung gia súc, gia cầm Dabaco tại xã Tê Lẽ có diện tích 1,89 ha; ký hiệu GT. Các tuyến đường được xác định theo các tiêu chí sau:

+ Tuyến đường có mặt cắt 1-1: mặt cắt ngang  $1,5 \times 7,0 \times 1,5 = 10,0\text{m}$ .

+ Tuyến đường có mặt cắt 2-2: mặt cắt ngang  $1,5 \times 5,5 \times 1,5 = 8,5\text{m}$ .

Lộ giới và cao độ tim đường của các tuyến đường trong Khu chăn nuôi tập trung gia súc, gia cầm; Điểm đầu nối các tuyến đường trong khu quy hoạch vào tuyến đường nhựa phía bên ngoài giáp khu đất được xác định theo bản vẽ Quy hoạch hệ thống giao thông QH-07 kèm theo.

**Điều 12:** Quy định đối với các công trình hạ tầng kỹ thuật khác:

1) Về chuẩn bị kỹ thuật mặt bằng xây dựng: Phải tuân thủ vị trí và các yêu cầu về hướng tuyến, cao độ của các mạng lưới thoát nước và cao độ san nền được xác định trong bản vẽ Quy hoạch thoát nước mưa QH - 12 và Quy hoạch san nền QH - 06 kèm theo.

2) Về cấp nước: Phải tuân thủ các yêu cầu về hướng tuyến, điểm đầu nối và các yêu cầu kỹ thuật khác được xác định trong bản vẽ Quy hoạch cấp nước QH - 10 kèm theo.

3) Về thoát nước bản và vệ sinh môi trường: Phải tuân thủ các yêu cầu về hướng tuyến, điểm đầu nối và các yêu cầu kỹ thuật khác được xác định trong bản vẽ Quy hoạch thoát nước thải QH - 11 kèm theo. Nước thải sản xuất và nước thải sinh hoạt phải được xử lý triệt để đảm bảo đạt tiêu chuẩn hiện hành trước khi thoát ra ngoài môi trường (ra hồ khu vực). Rác thải phải được phân loại thành rác thải độc hại và không độc hại để thuận tiện cho việc xử lý.

4) Về cấp điện và chiếu sáng: Phải tuân thủ các yêu cầu về hướng tuyến, điểm đầu nối và các yêu cầu kỹ thuật khác được xác định trong bản vẽ Quy hoạch cấp điện QH - 08 và Quy hoạch chiếu sáng QH - 09 kèm theo.

**Điều 13:** Quy định đối với Đánh giá tác động môi trường chiến lược của đồ án: Quy định tại bản vẽ QH-14 và thuyết minh quy hoạch kèm theo.

**Điều 14:** Quy định đối với thiết kế kiến trúc: Các công trình kiến trúc; hình khối, màu sắc, ánh sáng, hình thức kiến trúc chủ đạo của các công trình kiến trúc; quy định chiều cao tầng, chiều cao công trình... Quy định tại bản vẽ QH-15 đến QH21 kèm theo.

### CHƯƠNG III: ĐIỀU KHOẢN THI HÀNH

**Điều 15:** Điều lệ này có hiệu lực thi hành sau 15 ngày kể từ ngày ký.

**Điều 16:** Các cơ quan có trách nhiệm quản lý quy hoạch, quản lý xây dựng căn cứ Quy hoạch chi tiết được duyệt và Qui định của Điều lệ này để có các văn bản hướng dẫn thực hiện theo quy hoạch và qui định của pháp luật.

**Điều 17:** Mọi hành vi vi phạm các điều khoản của Điều lệ này, tùy theo hình thức và mức độ vi phạm sẽ bị xử lý vi phạm hành chính hoặc truy cứu trách nhiệm hình sự theo qui định của Pháp luật.

**Điều 18:** Đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu chăn nuôi tập trung gia súc, gia cầm Dabaco tại xã Tề Lễ, huyện Tam Nông, tỉnh Phú Thọ được lưu trữ tại các cơ quan dưới đây để các tổ chức, cơ quan và nhân dân biết kiểm tra, giám sát và thực hiện./.

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

Hoàng Công Thủy