

QUYẾT ĐỊNH

Về việc phê duyệt điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 dự án trồng cây dược liệu tại xã Quảng Thịnh, huyện Hải Hà, tỉnh Quảng Ninh

ỦY BAN NHÂN DÂN HUYỆN HẢI HÀ

Căn cứ Luật tổ chức chính quyền địa phương ngày 19/6/2015;

Căn cứ Luật Xây dựng số 50/2014/QH13 ngày 18/06/2014; Luật Quy hoạch số 21/2017/QH14 ngày 24/11/2017; Luật quy hoạch đô thị số 30/2009/QH12 ngày 17/6/2019; Luật quy hoạch số 21/2017/QH14 ngày 24/11/2017;

Căn cứ Nghị định số 37/2010/NĐ-CP, ngày 07/4/2010 của Chính phủ V/v lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị; Nghị định số 44/2015/NĐ-CP, ngày 06/05/2015 của Chính phủ quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng;

Căn cứ Quyết định số 3788/QĐ-UBND ngày 27/11/2015 của UBND tỉnh Quảng Ninh về việc phê duyệt quy hoạch xây dựng vùng huyện Hải Hà, tỉnh Quảng Ninh đến năm 2030 tầm nhìn đến năm 2050; Quyết định số 29/2018/QĐ-UBND ngày 21/9/2018 của UBND tỉnh Quảng Ninh về việc quy định hướng dẫn quản lý dự án đầu tư bằng nguồn vốn ngoài ngân sách nhà nước và dự án đầu tư theo hình thức đối tác công tư (PPP) trên địa bàn tỉnh Quảng Ninh;

Căn cứ Quyết định số 3514/QĐ-UBND ngày 09/11/2015 V/v phê duyệt Chủ trương đầu tư dự án trồng cây dược liệu tại xã Quảng Thịnh, huyện Hải Hà, tỉnh Quảng Ninh; Quyết định số 2119/QĐ-UBND ngày 16 tháng 6 năm 2018 về việc điều chỉnh chủ trương đầu tư dự án: Dự án trồng cây dược liệu tại xã Quảng Thịnh, huyện Hải Hà, tỉnh Quảng Ninh của Công ty TNHH Bách Thảo Trung Hiếu; Quyết định số 2782/QĐ-UBND ngày 24/7/2018 của UBND tỉnh về việc cho công ty TNHH Bách Thảo Trung Hiếu thuê đất theo hình thức thuê đất trả tiền hàng năm để sử dụng vào mục đích trồng cây dược liệu tại xã Quảng Thịnh, huyện Hải Hà;

Căn cứ Quyết định số 1828/QĐ-UBND ngày 31 tháng 7 năm 2015 của UBND huyện Hải Hà V/v phê duyệt Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Dự án trồng cây dược liệu tại xã Quảng Thịnh, huyện Hải Hà, tỉnh Quảng Ninh; Quyết định số 3734/QĐ-UBND ngày 15/12/2017 của UBND huyện Hải Hà về việc phê duyệt điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng xã Quảng Thịnh, huyện Hải Hà giai đoạn 2016-2020;

Căn cứ Quyết định số 169/QĐ-UBND ngày 22/01/2019 của UBND huyện Hải

Hà về việc phê duyệt Nhiệm vụ điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 dự án trồng cây dược liệu tại xã Quảng Thịnh, huyện Hải Hà, tỉnh Quảng Ninh;

Căn cứ các văn bản: Văn bản số 9583/UBND-QH2 ngày 21/12/2018 của UBND tỉnh Quảng Ninh về việc triển khai thực hiện dự án trồng cây dược liệu tại xã Quảng Thịnh, huyện Hải Hà của công ty TNHH Bách Thảo Trung Hiếu; Văn bản số 3437/SXD - QH ngày 25/9/2018 của Sở Xây dựng về việc tham gia ý kiến về chủ trương điều chỉnh Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Dự án trồng cây dược liệu tại xã Quảng Thịnh, huyện Hải Hà; Văn bản số 5956/TNMT- QHKH ngày 03/10/2018 của Sở Tài nguyên và môi trường tham gia ý kiến điều chỉnh Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Dự án trồng cây dược liệu tại xã Quảng Thịnh, huyện Hải Hà; Văn bản số 735/NN&PTNT-BVTV ngày 13/3/2019 của Sở nông nghiệp và Phát triển nông thôn; Văn bản số 1129/UBND ngày 29/6/2018 của UBND huyện Hải Hà về việc xác nhận diện tích đất dự án trồng cây dược liệu tại thôn 3 xã Quảng Thịnh, huyện Hải Hà của công ty TNHH Bách Thảo Trung Hiếu đã bồi thường GPMB (đợt 2).

Xét kết quả thẩm định điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 dự án trồng cây dược liệu tại xã Quảng Thịnh, huyện Hải Hà, tỉnh Quảng Ninh của phòng Kinh tế và Hạ tầng tại số 56/KTHT-TĐ ngày 21 tháng 2 năm 2019.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 dự án: Trồng cây dược liệu tại xã Quảng Thịnh, huyện Hải Hà. Các nội dung sau:

1. Tên đồ án: Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 dự án trồng cây dược liệu tại xã Quảng Thịnh, huyện Hải Hà.

2. Phạm vi ranh giới, diện tích:

2.1. Phạm vi ranh giới: Thuộc xã Quảng Thịnh, huyện Hải Hà, tỉnh Quảng Ninh. Có ranh giới cụ thể như sau:

- + Phía Bắc giáp khu vực đồi núi trồng cây lâm nghiệp
- + Phía Nam giáp khu vực đồi núi trồng cây lâm nghiệp
- + Phía Tây giáp khu vực đồi núi trồng cây lâm nghiệp
- + Phía Đông giáp Đường bê tông.

(Kèm theo bảng tọa độ ranh giới quy hoạch tại bản đồ sử dụng đất)

2.2. Diện tích nghiên cứu quy hoạch: Tổng diện tích 133.159,9 m² (13,31599ha, diện tích công ty đã thực hiện công tác GPMB)

3. Tính chất, mục tiêu:

- Là khu vực trồng cây dược liệu, thu hoạch, sơ chế, chế biến cây dược liệu để tiêu thụ cho thị trường trong nước và xuất khẩu. Trong đó tập trung chủ yếu cây ba kích, ngoài ra trồng xen canh một số loài cây dược liệu khác như kim

tiền thảo, ích mẫu, gấc...đồng thời liên kết sản xuất, gia công với các đối tác có dây chuyền sản xuất tiên tiến.

- Công suất dự kiến 80 tấn ba kích tươi/năm, theo tiêu chuẩn GACP (Good Agricultural and Collection Practices - Thực hành tốt trồng trọt và thu hái cây thuốc) (*nguồn nguyên liệu cả trong khu vực dự án và khu vực lân cận*)

4. Đánh giá tổng hợp hiện trạng

- Hiện trạng sử dụng đất: Khu vực quy hoạch chủ yếu là đất trồng bằng phẳng (41,39%) và đất đang trồng Ba kích (40,77%), một phần đất trồng địa hình dốc (12,18%) và một phần đất lúa đã san lấp (5,66%)

- Giao thông: Một mặt dự án tiếp giáp đường bê tông hiện tại, thuận lợi cho việc đầu nối của dự án

- Điện: Hiện đã đầu nối với hệ thống điện hạ thế tại khu vực

- Cấp nước: Sử dụng nguồn nước từ suối phục vụ tưới cây, sản xuất

- Thoát nước: Hiện dự án mới trong giai đoạn trồng cây, thoát nước theo hướng tự chảy

5. Nội dung quy hoạch

5.1. Nội dung điều chỉnh quy hoạch so với quy hoạch đã được phê duyệt:

- Điều chỉnh quy mô tổng diện tích: Giảm từ 520.480m² (52,04ha) xuống còn 133.159,9 m² (13,39ha; *giảm diện tích vùng trồng cây dược liệu*).

- Các khu chức năng chính của dự án không thay đổi bao gồm các khu : Khu Văn phòng, Khu sản xuất, Khu vườn ươm, Giao thông – Hạ tầng kỹ thuật.

5.2. Quy mô lập điều chỉnh

- Quy mô sử dụng đất: 133.159,9m² (13,31ha)

- Quy mô số CBCNV dự kiến: 130-150 người. Trong đó

+ Số lượng công nhân: 100-120 người

+ Số cán bộ văn phòng, chuyên gia, kỹ thuật: 30 người

- Quy mô công suất: Công suất dự kiến 80 tấn Ba kích tươi/năm.

5.3. Quy hoạch sử dụng đất

Bảng cân bằng sử dụng đất theo quy hoạch đã được phê duyệt đã được tại Quyết định số 1828/QĐ-UBND ngày 31/7/2015

Stt	Danh mục sử dụng	Ký hiệu	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)	Ghi chú
I	Khu văn phòng	X1	5.120	0,98	
1	Khu nhà điều hành	1	324		02 tầng
2	Nhà ăn nghỉ công nhân	2	288		02 tầng
3	Sân thể thao		1.970		
4	Sân đường nội bộ		2538		
II	Khu phụ trợ sản xuất	X2	10.221	1,97	
1	Kho xưởng sản xuất	3	1.440		01 tầng
2	Kho vật tư	4	324		01 tầng
3	Bãi tập kết	P	1.963		
4	Hồ nước	H	2.560		
5	Sân đường nội bộ sản xuất		3.934		
III	Khu vườn ươm		5.640	1,08	
1	Nhà ươm	5	243		01 tầng
2	Vườn ươm	V	5.397		
IV	Khu trồng cây dược liệu		443.652	85,24	
1	Khu vực trồng cây ba kích	T	351.086		
		T1	102.290		
		T2	17.078		
		T3	69.929		
		T4	76.999		
		T5	84.790		
2	Khu vực trồng cây đinh lăng		63.892		
		H1	29.967		

		H2	33.925		
4	Khu vực trồng cây hỗn hợp (đinh lăng – gác – hòe ...)	H3	28.674		
V	Giao thông, HTKT khác		55.847	10,73	
	Tổng diện tích		520.480	100,0	

Bảng cân bằng sử dụng đất quy hoạch điều chỉnh:

ST T	Loại đất	Diện tích (m ²)	Tỉ lệ(%)
A	Khu Văn phòng - Sản xuất	16.458,7	12,4
I	<i>Khu Văn phòng</i>	4.541,8	3,4
II	<i>Khu sản xuất</i>	10.328,9	7,8
III	<i>Sân đường giao thông</i>	1.588,0	1,2
B	Khu vườn ươm	5.639,9	4,2
C	Khu trồng cây dược liệu	94.951,2	71,3
I	<i>Khu trồng cây Ba Kích</i>	74.166,5	55,7
II	<i>Khu trồng cây Đinh Lăng</i>	16.184,9	12,2
III	<i>Khu trồng hỗn hợp Đinh lăng, Gác, Hòe</i>	4.599,8	3,4
D	Giao thông - hạ tầng kỹ thuật	16.110,1	12,1
	Tổng diện tích	133.159,9	100,0

Bảng chỉ tiêu kỹ thuật quy hoạch điều chỉnh

Stt	Loại hạng mục	Ký hiệu	Diện tích (m ²)	Hệ số SDD (lần)	Mật độ XD (%)	Tầng cao
A	Khu Văn phòng - Sản xuất		16.458,7	0,39	33,5	2
I	Khu Văn phòng	X1	4.541,8	0,43	31,0	2

-	Nhà điều hành	1	342,2			2
-	Nhà ăn – nghỉ CBCNV	2	195,6			2
-	Nhà để xe	3	64,0			1
-	Nhà tập kết nguyên liệu có mái che	4	267,8			1
-	Bãi tập kết nguyên liệu	5	475,2			1
-	Khu đất dự phòng	6	538,0			
-	Bãi đỗ xe ô tô	7.1	100,0			
-	Bể chứa nước sinh hoạt - chữa cháy	18A	36,0			
-	Cây xanh cảnh quan		891,5			
-	Sân đường nội bộ		1.631,5			
II	Khu sản xuất	X2	10.328,9	0,35	35,1	1
-	Xưởng sản xuất	8	1.800,0			1
-	Kho thành phẩm - kiểm nghiệm - nuôi cấy mô	9	1.350,0			1
-	Lò hơi	10	120,0			1
-	Nhà vệ sinh công cộng - nhà chứa chất thải rắn	11	136,2			1
-	Nhà xử lý nước sinh hoạt	12	136,2			1
-	Khu vực trạm bơm nước	13A	22,0			
-	Nhà bảo vệ	14	24,0			
-	Trạm điện	15	10,0			
-	Bể xử lý nước thải	16	30,0			1

-	Hồ nước	17	918,8			
-	Bể chứa nước sinh hoạt - chữa cháy	18A	37,5			
-	Bãi đỗ xe ô tô	7.1	90,0			
-	Bãi đỗ xe máy	7.2	122,0			
-	Cây xanh cảnh quan		1.653,3			
-	Sân đường nội bộ		3.878,8			
III	Sân đường giao thông	GT	1.588,0			
B	Khu vườn ươm	X3	5.639,9			
C	Khu trồng cây dược liệu		94.951,2			
I	Khu trồng cây Ba Kích	T	74.166,5			
		T1	12.247,0			
		T2	25.922,7			
		T3	25.828,8			
		T4	9.568,0			
	Bể chứa nước tưới tiêu (6 bể)	18B	600,0			
II	Khu trồng cây Đinh Lăng	H	16.184,9			
		H1	8.615,3			
		H2	7.547,6			
	Trạm bơm nước	13B	22,0			
III	Khu trồng hỗn hợp Đinh lăng, Gấc, Hòe	H3	4.599,8			
D	Giao thông - hạ tầng kỹ thuật		16.110,1			
	Tổng diện tích nghiên cứu		133.159,9			

5.4. Định hướng không gian quy hoạch

- Mật độ xây dựng khu văn phòng – Sản xuất: 33,5%

- Hệ số sử dụng đất văn phòng: 0,39 lần
- Tầng cao tối đa: 02 tầng
- Trên cơ sở điều kiện địa hình, kết nối hạ tầng kỹ thuật và các yêu cầu sản xuất. Dự án được tổ chức phân khu như sau:

a, Các khu chức năng chính:

- Khu vực văn phòng : Bố trí tại phía Đông Nam dự án, tiếp giáp đường giao thông khu vực; dự kiến xây dựng các công trình: Nhà điều hành sản xuất, nhà ăn, nghỉ, nhà để xe, nhà giới thiệu sản phẩm, hệ thống sân TDTT ...

- Khu vực kho, xưởng sản xuất: Bố trí tại phía Đông Nam dự án sát khu văn phòng , tiếp giáp đường giao thông khu vực; dự kiến xây dựng các công trình: Kho vật tư sản xuất ; kho, xưởng sản xuất dược liệu (Kho chứa dược liệu sau thu hái, đã sơ chế; dây chuyền sơ chế, chế biến dược liệu; kho chứa dược liệu thành phẩm; khu quản lý, đóng gói thành phẩm); khu vực hồ nước với chức năng điều hòa nước mặt, chứa nước phục vụ sản xuất.

- Khu vực vườn ươm, phụ trợ: Dự kiến bố trí tại phía Đông dự án giáp khu vực kho xưởng; dự kiến xây dựng các công trình: Nhà ươm và khu kỹ thuật; vườn ươm, chọn lọc, sân ủ.

- Khu vực canh tác: Quy hoạch chiếm phần lớn diện tích dự án; trồng chủ yếu là Ba kích và xen canh các loại cây thuốc ngắn ngày như Ích mẫu, Nhân trần, Gấc, Thìa canh, Hòe, Kim tuyến, Đinh lăng...; trong đó các khu vực đồi ở phía Tây chủ yếu trồng Ba kích, khu vực đất cao độ thấp, bằng phẳng tại khu vực hai bên tuyến đường khu vực phía Đông chủ yếu trồng Hòe, Kim tuyến, Đinh lăng, Gấc

- Hệ thống hạ tầng hạ tầng kỹ thuật khác: Giao thông, kênh mương dẫn nước, hồ chứa nước phục vụ sản xuất, hệ thống điện, cấp nước sạch

- Các công trình xây dựng đảm bảo khoảng cách từ mép công trình đến ranh giới khu đất tối thiểu là 2m, khoảng cách giữa các công trình đảm bảo quy chuẩn hiện hành.

- Tầng cao xây dựng tối đa 02 tầng ; Cốt nền nhà cao hơn so với cốt mặt sân bằng 0,45m.

- Chỉ giới xây dựng, định vị xây dựng các công trình: Theo kích thước tại bản đồ Quy hoạch Tổng mặt bằng Sử dụng đất.

b, Định hướng công trình kiến trúc

- Nhà văn phòng điều hành (KH 01):) 02 tầng có mái dốc, chiều cao công trình 9,15m – 11,05m, cốt nền cao + 0,45m (có thể điều chỉnh cốt nền công trình trong bước thiết kế dự án)

- Nhà ăn, nhà nghỉ CBCNV (KH 02):) 02 tầng, cốt nền +0,45m, chiều cao công trình 9,15m – 11,05m.

- Nhà xưởng sản xuất, kho thành phẩm, kiểm nghiệm, nuôi cấy mô (KH 08, 09). Nhà 01 tầng, kết cấu nhà khung thép, chiều cao $\geq 6\text{m}$

- Các công trình phụ trợ: Nhà bảo vệ, nhà vệ sinh, nhà chứa hóa chất....quy mô 01 tầng

- Khu bãi chờ xuất nhập hàng: Sân bê tông

- Chỉ giới xây dựng, định vị công trình: Theo kích thước tại bản đồ quy hoạch sử dụng đất

- Kiến trúc, kết cấu cụ thể của công trình: Được nghiên cứu cụ thể tại bước lập hồ sơ dự án trình cấp có thẩm quyền phê duyệt

6. Quy hoạch hạ tầng kỹ thuật

6.1. Giao thông

- Hệ thống giao thông đảm bảo đáp ứng nhu cầu đi lại, vận chuyển và linh hoạt giữa các khu chức năng.

- Giao thông nội bộ:

+ Mặt cắt 1-1: mặt cắt ngang 13,5m (mặt đường 7,5m, lề đường mỗi bên 2x3m)

+ Mặt cắt 2-2: mặt cắt ngang 9,5m (mặt đường 5,5m, lề đường mỗi bên 2x3m)

+ Mặt cắt 5-5: mặt cắt ngang 15,5m

+ Mặt cắt 3-3: mặt cắt ngang 5m (mặt đường 3m, lề đường mỗi bên 2x1m)

+ Mặt cắt 4-4: mặt cắt ngang 3m

- Kết cấu đường giao thông: Bê tông

6.2. San nền:

- Khu vực mặt bằng văn phòng, sản xuất: Hướng dốc nền từ Đông sang Tây. Cao độ nền thấp nhất +36,0m, cao nhất +36,8m; cao độ đầu nối với tuyến đường phía Đông dự án +37,8m phù hợp với hiện trạng. Cao độ đáy hồ nước +34,0m. Giải pháp tôn nền xây dựng là chủ yếu. Bố trí kè chắn đất tại vị trí chênh cốt giữa khu vực mặt bằng với khu vực hiện trạng phía Nam.

- Khu vực vườn ươm, trồng cây định lãng, hòe: giữ nguyên địa hình, chỉ cải tạo lớp đất mặt phủ đảm bảo yêu cầu kỹ thuật trồng cây dược liệu.

- Khu vực trồng cây ba kích: Đào nền cục bộ khu vực đỉnh đồi giáp khu văn phòng sản xuất đến cao độ +47,5m (theo mặt bằng quy hoạch), diện tích đào 4265 m² để tạo nguồn đất đắp cho khu vực mặt bằng xây dựng mặt bằng văn phòng, sản xuất. Các khu vực trồng ba kích còn lại giữ nguyên địa hình hiện trạng, chỉ cải tạo lớp đất mặt phủ đảm bảo yêu cầu kỹ thuật trồng cây.

- Đối với các khu vực đào nền, đắp nền, lớp đất hữu cơ trên mặt được nạo vét để tận dụng đưa về các khu trồng cây, chiều dày vét trung bình 0,3m.

6.3. Cấp nước.

- Cấp nước phục vụ sản xuất: Sử dụng hệ thống cấp nước trong khu vực từ sông, suối và bể tích nước

- Cấp nước sinh hoạt: Sử dụng hệ thống giếng khoan

6.4. Thoát nước mưa:

- Hướng thoát nước chính về suối hiện trạng, dẫn ra sông Tài Chi

- Chảy theo địa hình của khu vực

6.5. Thoát nước thải

- Nước thải sinh hoạt: Xử lý nước thải bằng bể tự hoại và tự thấm thâu

- Nước thải từ sản xuất: Được thu hồi dẫn qua hệ thống công và hồ bể lắng cặn. Nước được sử lý và tận dụng lại tưới cây

6.6. Thu gom và sử lý chất thải rắn.

- Rác thải được thu gom về nơi tập chung và được vận chuyển đến khu sử lý chung của huyện.

6.7. Cấp điện

- Công suất biểu kiến 957,0 kVA.

- Điện Trung áp, hạ áp: Cấp điện cho khu quy hoạch từ lưới trung áp 35kV của khu vực. Từ điểm đầu nối cấp điện sử dụng đường cáp trên không ACSR(3x90)mm²-35kV cấp điện cho trạm biến áp 1000kVA của dự án. Từ tủ điện phân phối của trạm biến áp sử dụng các đường cáp ngầm cấp điện đến các tủ điện trong công trình và phụ tải.

- Chiếu sáng: Chiếu sáng đường giao thông trong khu vực sử dụng đèn cao áp bóng Led 100W. Toàn bộ cáp điện chiếu sáng được đi trong rãnh rải cáp luồn trong ống nhựa chịu lực HDPE và chôn ngầm.

7. Đánh giá tác động môi trường và phòng cháy chữa cháy

- Dự án được đánh giá tác động môi trường riêng tại bước lập hồ sơ dự án theo quy định

Điều 2. Tổ chức thực hiện:

- Công ty TNHH Bách Thảo Trung Hiếu tổ chức công bố công khai quy hoạch điều chỉnh được duyệt; Cắm mốc giới ngoài thực địa theo quy hoạch được duyệt và triển khai các công việc tiếp theo theo quy định.

- Các phòng ban chuyên môn: Phòng Kinh tế và Hạ tầng, phòng Tài nguyên – Môi trường, phòng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn cấp nhập ranh giới vào quy hoạch chung, quy hoạch phân khu, quy hoạch nông thôn mới, quy hoạch sử dụng đất và quy hoạch chuyên ngành

- UBND xã Quảng Thịnh: Phối hợp với các phòng ban chuyên môn thực hiện công tác quản lý quy hoạch, xây dựng, đất đai khu vực thực hiện dự án.

Điều 3. Các ông (bà): Chánh Văn phòng HĐND – UBND huyện; Trưởng các phòng: Kinh tế và Hạ tầng; Tài nguyên – Môi trường; Nông nghiệp và Phát triển nông thôn; Chủ tịch UBND xã Quảng Thịnh; Giám đốc Công ty TNHH Bách Thảo Trung Hiếu và thủ trưởng các đơn vị có liên quan căn cứ Quyết định thi hành./. *Phạm Xuân Đài*

Nơi Nhận:

- Như Điều 3 (T/h);
- UBND tỉnh (B/c);
- Sở Xây dựng; Sở KH và ĐT; Sở TN-MT (B/c);
- Lưu VPUB.

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN

CHỦ TỊCH



Phạm Xuân Đài

