

Quảng Ninh, ngày 14 tháng 5 năm 2012

## **QUYẾT ĐỊNH**

**Về việc phê duyệt Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500  
Dự án Khu sản xuất rau, hoa an toàn công nghệ cao, chăn nuôi gia súc, gia  
cầm tập trung công nghiệp và nuôi trồng thủy sản tại Thôn Đồng Cói, xã  
Cộng Hòa, thành phố Cẩm Phả, tỉnh Quảng Ninh**

### **ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH QUẢNG NINH**

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

Căn cứ Luật Quy hoạch số 30/2009/QH12 ngày 17/06/2009;

Căn cứ 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”;

Căn cứ Quyết định số 4319/2006/QĐ-UBND ngày 29/12/2006 của UBND tỉnh Quảng Ninh "Về việc khuyến khích đầu tư xây dựng mới cơ sở giết mổ, bảo quản chế biến gia súc, gia cầm và cơ sở chăn nuôi tập trung, công nghiệp trên địa bàn tỉnh”;

Căn cứ Văn bản số 4150/UBND-QH2 ngày 28/10/2010 của UBND tỉnh Quảng Ninh "V/v chấp thuận địa điểm xây dựng Khu sản xuất rau, hoa an toàn công nghệ cao, chăn nuôi gia súc, gia cầm tập trung công nghiệp và nuôi trồng thủy sản tại Thôn Đồng Cói, xã Cộng Hòa, thị xã Cẩm Phả”;

Căn cứ Quyết định số 733/QĐ-UBND ngày 16/3/2011 của UBND tỉnh Quảng Ninh "Về việc phê duyệt Nhiệm vụ quy hoạch chi tiết xây dựng Khu sản xuất rau, hoa an toàn công nghệ cao, chăn nuôi gia súc, gia cầm tập trung công nghiệp và nuôi trồng thủy sản tại Thôn Đồng Cói, xã Cộng Hòa, thị xã Cẩm Phả”;

và Quyết định số 633/QĐ-UBND ngày 22/3/2012 của UBND tỉnh Quảng Ninh;  
Xét đề nghị của Sở Xây dựng tại Văn bản số 148/TTr-SXD ngày 23/4/2012; đề nghị của Ủy ban Nhân dân thành phố Cẩm Phả tại Công văn số 2268/UBND ngày 29/12/2011; đề nghị của Công ty cổ phần khai thác khoáng sản Thiên Thuận Tường Quảng Ninh tại Công văn số 828/TT-QH ngày 05/10/2011;

### **QUYẾT ĐỊNH:**

**Điều 1. Phê duyệt Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Dự án Khu sản**

xuất rau, hoa an toàn công nghệ cao, chăn nuôi gia súc, gia cầm tập trung công nghiệp và nuôi trồng thủy sản tại Thôn Đồng Cói, xã Cộng Hòa, thành phố Cẩm Phả, tỉnh Quảng Ninh với những nội dung chính như sau:

1. Phạm vi ranh giới, diện tích:

1.1. Phạm vi ranh giới: tại thôn Đồng Cói, xã Cộng Hòa, thành phố Cẩm Phả, tỉnh Quảng Ninh.

- Phía Tây giáp Trang trại chăn nuôi lợn ngoại tập trung công nghệ cao tại Tiểu khu 162, xã Cộng Hòa, thành phố Cẩm Phả, tỉnh Quảng Ninh do Công ty cổ phần Yên Ngọc nghiên cứu;

- Các phía khác giáp đất trồng rừng;

1.2. Ranh giới nghiên cứu và quy mô đất: từ mốc M01 đến mốc M25 (theo hồ sơ quy hoạch) với tổng diện tích 1.000.000 m<sup>2</sup> (Bao gồm cả diện tích đất trồng trọt và mặt nước nuôi trồng).

2. Mục đích sử dụng đất và quy mô sản lượng:

2.1. Mục đích sử dụng đất: xây dựng Khu sản xuất rau, hoa an toàn công nghệ cao, chăn nuôi gia súc, gia cầm tập trung công nghiệp và nuôi trồng thủy sản theo mô hình mới, đảm bảo an toàn thực phẩm và môi trường sinh thái;

2.2. Quy mô và sản lượng:

\* Số lượng cán bộ công nhân viên: 150 đến 180 người trong đó:

- Số cán bộ công nhân viên văn phòng: 80 người (Gộp cả cán bộ công nhân viên văn phòng điều hành cho từng các khu chức năng của dự án).

- Số cán bộ công nhân viên phục vụ các khu chức năng: 70 người đến 100 người.

Ghi chú: Ngoài ra còn Đào tạo 10 kỹ thuật viên cơ sở và tập huấn kỹ thuật cho 300 nông dân về sản xuất theo VietGAP (Tại Quyết định số 4225/QĐ-UBND ngày 31/12/2010 của UBND tỉnh Quảng Ninh).

\* Sản lượng trồng rau và hoa:

- Sản lượng rau: Trung bình 50 tấn/năm rau xanh các loại.

- Sản lượng hoa: Công suất đạt 1.000.000 bông hoa cao cấp các loại.

\* Sản lượng chăn nuôi gia súc, gia cầm và thủy sản:

- Khu chăn nuôi lợn hướng nạc.

+ Lợn thịt: 10.000 con.

+ Lợn nái không nuôi con: 200 con.

+ Lợn nái nuôi con: 1.000 con.

+ Lợn đực giống: 50 con.

- Khu nuôi trồng thủy sản.

+ Cá Sấu (Sinh sản & thương phẩm): 5.000 con.

+ Cá nước ngọt và Ba ba (Sinh sản & thương phẩm): 15 tấn/vụ.

- Khu bảo tồn, chăn nuôi phát triển giống gia súc, gia cầm.

+ Lợn rừng: 500 con.

+ Gà: 1.000 con.

+ Vịt, ngan và ngỗng: 1.000 con.

3. Nội dung chính quy hoạch:

3.1. Quy hoạch sử dụng đất:

a. Bảng cơ cấu sử dụng đất :

Khu	Khu chức năng	Số lượng	Diện tích đất (m <sup>2</sup> )	Tỷ lệ (%)	Mật độ XD (%)	Hệ số SDD (lần)
1	Khu văn phòng điều hành	01	14.500	1,45	17,00	0,30
2	Khu trồng rau, hoa an toàn công nghệ cao	01	787.125	78,71	2,54	0,03
3	Khu chăn nuôi lợn hướng nạc	01	66.500	6,65	38,50	0,40
4	Khu nuôi trồng thủy sản	01	100.000	10,00		
5	Khu bảo tồn, chăn nuôi phát triển giống gia súc, gia cầm	01	21.500	2,15	33,30	0,35
6	Khu phụ trợ	01	10.375	1,04		
Tổng diện tích quy hoạch		06	1.000.000	100,00	6,12	0,07

b. Bảng cân bằng sử dụng đất :

STT	Danh mục	Diện tích đất (m <sup>2</sup> )	Tỷ lệ (%)
1	Đất xây dựng công trình	61.200	6,12
2	Đất cây xanh (Khu trồng rau và hoa)	767.125	76,71
3	Đất giao thông + Hạ tầng kỹ thuật	71.675	7,17
4	Mặt nước (Khu nuôi trồng thủy sản)	100.000	10,00
Tổng diện tích quy hoạch		1.000.000	100,00

c. Chỉ tiêu quy hoạch chính:

+ Diện tích quy hoạch: 1.000.000m<sup>2</sup> (100ha).

+ Mật độ xây dựng gộp : 6,12%.

+ Hệ số sử dụng đất gộp: 0,07 lần.

+ Tầng cao Max: 03 tầng (Chiều cao Max 12,0 mét).

+ Tầng cao Min: 01 tầng (Chiều cao Max 6,0 mét).

d. Chỉ tiêu quy hoạch chi tiết các khu chức năng:

\* Khu văn phòng điều hành:

- Chỉ tiêu kỹ thuật:

+ Diện tích đất: 14.500,0m<sup>2</sup>;

+ Diện tích xây dựng: 2.465,0m<sup>2</sup>;

+ Mật độ xây dựng thuần: 17,0%;

+ Hệ số sử dụng đất: 0,3 lần;

+ Tầng cao Max: 02 tầng.

- Các hạng mục công trình chính.

Khu	Thứ tự	Danh mục công trình	Số tầng	Số lượng	Diện tích XD(m <sup>2</sup> )	Tổng diện tích (m <sup>2</sup> )
A	Khu văn phòng điều hành					
	1	Nhà văn phòng điều hành	02	01	380	380
	2	Nhà trực ca cho cán bộ công nhân viên	02	03	385	1.155
	3	Nhà giới thiệu sản phẩm và chờ của khách hàng	01	01	385	385
	4	Sân thể dục thể thao		01	2.000	2.000
	5	Nhà khách cho chuyên gia	02	01	385	385
	6	Nhà để xe	01	01	150	150
	7	Nhà trực bảo vệ	01	01	10	10
	8	Sân nội bộ			2.500	2.500

\* Khu trồng rau và hoa:

- Chỉ tiêu kỹ thuật:

+ Diện tích đất: 787.125m<sup>2</sup>;

+ Diện tích xây dựng: 20.000m<sup>2</sup>

+ Mật độ xây dựng thuần: 2,54%;

+ Hệ số sử dụng đất: 0,03 lần;

+ Tầng cao Max: 01 tầng.

- Các hạng mục công trình chính.

Khu	Thứ tự	Danh mục công trình	Số tầng	Số lượng	Diện tích XD(m <sup>2</sup> )	Tổng diện tích (m <sup>2</sup> )
B	Khu trồng rau và hoa an toàn công nghệ cao					
	9	Nhà lưới trồng rau và hoa	01	20	1.000	20.000
	10	Khu trồng rau (Rau ăn và rau phục vụ chăn nuôi) và hoa ngoài trời				767.125

\* Khu chăn nuôi lợn hướng nạc:

- Chỉ tiêu kỹ thuật:

+ Diện tích đất: 66.500m<sup>2</sup>;

+ Diện tích xây dựng: 25.600m<sup>2</sup>;

+ Mật độ xây dựng thuần: 38,5%;

+ Hệ số sử dụng đất: 0,4 lần;

+ Tầng cao Max: 01 tầng;

- Các hạng mục công trình chính.

Khu	Thứ tự	Danh mục công trình	Số tầng	Số lượng	Diện tích XD(m <sup>2</sup> )	Tổng diện tích (m <sup>2</sup> )
C	Khu chăn nuôi lợn hướng nạc					

11	Khu nuôi lợn thịt	01	12	1.000	12.000
12	Khu nuôi lợn nái không nc	01	02	1.000	2.000
13	Khu nuôi lợn nái nuôi con	01	04	1.000	4.000
14	Khu nuôi lợn giống đực	01	02	1.000	2.000
15	Nhà phụ trợ	01	01	800	800
16	Kho dụng cụ chăn nuôi	01	01	800	800
17	Kho hóa chất sát trùng	01	01	800	800
18	Nhà cách ly, xử lý gia cầm ốm chết và chất thải	01	01	800	800
19	Hồ sát trùng cho người và phương tiện		02	200	400
20	Khu cách ly	01	02	1000	2000

\* Khu nuôi trồng thủy sản:

- Diện tích mặt nước: 100.000m<sup>2</sup>;

- Các hạng mục công trình chính.

Khu	Thứ tự	Danh mục công trình	Số tầng	Số lượng	Diện tích XD(m <sup>2</sup> )	Tổng diện tích (m <sup>2</sup> )
D	Khu nuôi trồng thủy sản					
	21	Hồ nuôi Cá (Kết hợp nuôi Vịt, Ngan, Ngỗng)		01		55.000
	22	Hồ nuôi Ba Ba		02		25.000
	23	Hồ nuôi Cá Sấu		02		20.000

\* Khu bảo tồn, chăn nuôi phát triển giống gia súc, gia cầm:

- Chỉ tiêu kỹ thuật:

+ Diện tích đất: 21.500m<sup>2</sup>;

+ Diện tích xây dựng: 7.160m<sup>2</sup>;

+ Mật độ xây dựng thuần: 33,3%;

+ Hệ số sử dụng đất: 0,35 lần;

+ Tầng cao Max: 01 tầng.

- Các hạng mục công trình chính.

Khu	Thứ tự	Danh mục công trình	Số tầng	Số lượng	Diện tích XD(m <sup>2</sup> )	Tổng diện tích (m <sup>2</sup> )
E	Khu bảo tồn, chăn nuôi phát triển giống gia súc, gia cầm					
	24	Nhà nuôi lợn	01	01	800	800
	25	Nhà nuôi gà	01	08	600	4.800
	26	Nhà nuôi Vịt, Ngan, Ngỗng lấy trứng	01	02	600	1.200
	27	Hồ nuôi Vịt, Ngan, Ngỗng (Kết hợp nuôi Hồ nuôi Cá)				
15	Nhà phụ trợ	01	01	360	360	

\* Khu phụ trợ:

- Diện tích đất: 10.375m<sup>2</sup>;

- Diện tích xây dựng: 5.975m<sup>2</sup>;
- Các hạng mục công trình chính.

Khu	Thứ tự	Danh mục công trình	Số tầng	Số lượng	Diện tích XD(m <sup>2</sup> )	Tổng diện tích (m <sup>2</sup> )
F	Khu phụ trợ					
	28	Trạm điện		05	10	50
	29	Trạm xử lý nước thải công suất 1.000m <sup>3</sup> /ngày đêm		01	5.000	5.000
	30	Công chính		01	15	15
	31	Công phụ		01	10	10
	32	Chỗ quay xe		02	500	1.000
	33	Bãi đỗ xe của khách		01	1.000	1.000
	34	Bãi đỗ xe chuyên dụng		03	800	2.400
	35	Bể Biogar + Trạm thu khí		02	225	500
	36	Trạm bơm nước		02	200	400

### 3.2. Về tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan:

- Các khu chức năng được bố trí theo dây chuyền chăn nuôi và trồng rau, hoa;

- Tổ chức không gian sinh động đồng, mở các khu chức năng có thể liên hệ trực tiếp với nhau.

- Khu văn phòng điều hành và các khu chức năng khác được xen kẽ cây xanh cảnh quan.

#### 3.2.1. Bố cục định hướng không gian quy hoạch.

- Tổ chức không gian mạch lạc, bố trí cụ thể cho từng khu chức năng tạo nhiều không gian trồng, điểm nhìn sinh động. Các công trình kiến trúc kết hợp với cây xanh tạo ra các không gian liên hoàn sinh thái.

- Tầng cao công trình được cân đối phù hợp với từng khu chức năng, phù hợp với quy mô và hài hòa với cảnh quan thiên nhiên xung quanh.

- Đảm bảo tính tiện dụng cao và hợp lý cho đối tượng phục vụ.

#### 3.2.2. Định hướng kiến trúc.

- Các mặt đứng trục đường chính có kiến trúc đặc trưng bằng cách thống nhất các khối công trình, tầng cao.

- Công trình cao tầng: 03 tầng.

- Công trình thấp tầng : 01 tầng.

- Các công trình đều có khu đệm riêng biệt.

3.3. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật: Hệ thống hạ tầng kỹ thuật đảm bảo đầu nối thống nhất với hạ tầng kỹ thuật các công trình, dự án liền kề trong khu vực.

#### 3.3.1. San nền:

- Cao độ không chế: Theo tuyến đường hiện trạng. Chọn cao độ xây dựng theo cao độ mặt nằm hoàn thiện của tuyến đường đất hiện trạng được hoàn thiện

đổ bê tông (Cao hơn cốt nền đường đất hiện nay là 0,4 mét)<sup>7</sup>

- Hướng dốc: Từ Bắc xuống Nam
- Cao độ san nền cao nhất +6,1m (Phía Bắc khu đất – Khu trồng rau hoa trong nhà kính) ;
- Cao độ san nền thấp +4,2 m (Phía Nam khu đất - Khu chăn nuôi lợn hướng nạc) ;

### 3.3.2. Giao thông, sân đường nội bộ:

- Điểm đầu nối: Điểm đầu nối chính dự án vào tuyến đường hiện trạng phía Nam khu đất.

- Lộ giới tuyến đường:

+ Mặt cắt chính 1-1: Lộ giới = 3,0m+7,5m+3,0m = 13,5m;

+ Mặt cắt tuyến phụ:

. Mặt cắt 2-2: Lộ giới = 2,0m+5,5m+2,0m = 9,5m;

. Mặt cắt 3-3: Lộ giới = 4,0m;

- Kết cấu sân và đường nội bộ bằng bê tông mác 200 dày 200-250.

### 3.3.3. Cấp nước:

- Nguồn cấp: Trước mắt sử dụng nước giếng khoan. Lâu dài đầu nối nguồn nước từ hệ thống cấp nước chung của thành phố Cẩm Phả đi qua khu vực;

- Mạng đường ống chính nối từ đường ống cấp chung dùng ống gang D50 cấp cho bể ngầm trước khi bơm lên mái các công trình qua hệ thống ống D25.

- Cấp nước chữa cháy: Trong dự án có bố trí hệ thống ao hồ rất nhiều, do vậy phương án cấp nước chữa cháy sẽ tận dụng từ nguồn cấp nước từ ao hồ.

### 3.3.4. Thoát nước:

a. Phương án thoát nước:

- Sử dụng hệ thống thoát nước mưa và thoát nước thải riêng biệt;

b. Thoát nước mưa:

- Thoát nước mưa theo phương pháp tự chảy.

- Nước mưa được thu gom vào các ga thu nước kiểu hàm ếch đặt trên các đường đổ vào các cống nhánh sau đó đổ vào cống chính, các hồ nuôi trồng thủy sản và thoát ra các đầm, ao của dự án. Có hệ thống đập tràn để thoát ra Biển (Sử dụng lưới an toàn chống thất thoát vật nuôi);

- Giải pháp thoát nước mưa:

+ Phương án thoát nước phù hợp với hướng dốc của địa hình từ Tây sang Đông và từ Bắc xuống Nam.

+ Sử dụng hệ thống mương hở B800 thu nước từ trên đồi và đỉnh mái kè để hạn chế nước mưa chảy tràn xuống kè và công trình.

+ Bố trí hệ thống cống hở B800 thu nước chân kè, công trình và thoát về hệ thống thoát nước chung.

+ Sử dụng các tuyến cống từ B600-800 thu nước cho công trình và thoát ra hệ thống cống chung.

c. Thoát nước thải và thu gom rác sinh hoạt:

\* Đối với khu văn phòng điều hành nước thải được thu gom từ các bể tự hoại (Tiêu chuẩn) của các công trình qua đường ống B300 thoát chung vào đường thoát nước khu vực;

\* Đối với khu chăn nuôi gia súc, nước thải phải được thu gom và xử lý triệt để theo công nghệ hiện đại (Theo dây chuyền nhập khẩu từ Đan Mạch) để đảm bảo tiêu chuẩn trước khi đưa ra các ao nuôi.

- Nước thải được thu gom từ các chuồng trại qua hệ thống bể Biogas để tận dụng phát điện phục vụ cho chăn nuôi; Phần còn lại của nước thải sẽ thoát về trạm xử lý chung của khu đặt tại phía Nam khu đất quy hoạch. Tại đây, nước thải được xử lý đảm bảo tiêu chuẩn vệ sinh môi trường và được đưa về bù nước cho các ao nuôi và một phần đảm bảo chỉ tiêu kỹ thuật để tưới rau phục vụ chăn nuôi gia súc gia cầm.

- Biện pháp kỹ thuật:

+ Độ sâu đặt cống tại điểm đầu nhỏ nhất 0,7 m (Tính đến đáy cống).

+ Độ dốc cống: Độ dốc cống tính theo độ dốc địa hình.

+ Trạm làm sạch xây dựng bằng bê tông cốt thép.

+ Đường cống tự chảy xây dựng bằng BTCT. đối với cống  $D \geq 300$ .

+ Xây dựng 01 trạm bơm có công suất  $300\text{m}^3/\text{ngđ}$  để bơm nước thải về hệ thống cống chung.

\* Rác thải sinh hoạt được thu gom vào khu thu gom rác trước khi được công nhân môi trường vận chuyển đến khu xử lý rác chung của thành phố;

3.3.5. Cấp điện:

- Nguồn cấp điện: Dự án được lấy từ lộ đường dây 35KV hiện có trong khu vực của thành phố Cẩm Phả (phía Tây khu đất) vào hai trạm biến áp [01 trạm biến áp 100KVA-35(22)/0.4KV; 01 trạm biến áp 160KVA-35(22)/0.4KV] như thể hiện trên bản đồ quy hoạch mạng điện trung áp và hạ áp và nguồn điện dự phòng (Máy phát điện).

- Điện chiếu sáng: Được chiếu sáng bằng đèn cao áp cột bát giác liền cần đơn cao 8m bố trí khoảng cách giữa các cột từ 30m-35m;

4. Tổ chức thực hiện:

- Quy hoạch này thuộc thẩm quyền quản lý của Ủy ban Nhân dân tỉnh, Giao Ủy ban Nhân dân thành phố Cẩm Phả triển khai công bố, công khai quy hoạch; quản lý giám sát việc xây dựng công trình theo quy hoạch được duyệt; đình chỉ xây dựng, xử phạt hành chính, cưỡng chế phá dỡ những công trình xây dựng không tuân theo quy hoạch được duyệt theo quy định; phê duyệt quy định quản lý theo đồ án quy hoạch được duyệt; triển khai thực hiện chức năng quản lý nhà nước theo quy định;

- Công ty cổ phần khai thác khoáng sản Thiên Thuận Tường Quảng Ninh thực hiện việc bàn giao lưu trữ hồ sơ theo quy định;

- Giao Ban Xúc tiến và Hỗ trợ đầu tư xem xét năng lực đầu tư, cam kết tiến độ triển khai dự án của Đơn vị và tiến độ đầu tư các dự án khác mà Công ty cổ phần



khai thác khoáng sản Thiên Thuận Tường Quảng Ninh đã và đang triển khai trên địa bàn tỉnh mới xem xét việc giao cho Công ty làm Chủ đầu tư một phần dự án (hoặc toàn bộ dự án) để triển khai thực hiện.

- Các Sở, ngành: Kế hoạch và Đầu tư, Tài Chính, Xây dựng, Tài nguyên và Môi trường; Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn thực hiện quản lý Nhà nước đối với Dự án.

**Điều 2.** Các Ông (Bà): Chánh Văn phòng Ủy ban Nhân dân tỉnh; Giám đốc các Sở: Kế hoạch và Đầu tư, Tài Chính, Xây dựng, Tài nguyên và Môi trường; Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn; Chủ tịch Ủy ban Nhân dân thành phố Cẩm Phả; Ban Xúc tiến và Hỗ trợ đầu tư; Giám đốc Công ty cổ phần khai thác khoáng sản Thiên Thuận Tường Quảng Ninh căn cứ Quyết định thi hành././ 76

**Nơi nhận:**

- CT, các PCT UBND tỉnh (B/c);
- Như điều 2 (thực hiện);
- Các đồng chí Lãnh đạo VP UBND tỉnh;
- Các đồng chí chuyên viên: QH1-3, QLĐĐ1, XD1-3, GT1, NLN, CN;
- Lưu: VT, QH2.

20bản-QĐ67.5

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



**Đỗ Thông**