

**ỦY BAN NHÂN DÂN  
HUYỆN TÂN YÊN**

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

Số: /QĐ-UBND

Tân Yên, ngày tháng 6 năm 2021

**QUYẾT ĐỊNH**  
**Về việc phê duyệt Quy hoạch chi tiết xây dựng khu dân cư**  
**Trung tâm xã Liên Sơn, huyện Tân Yên, tỷ lệ 1/500**

**ỦY BAN NHÂN DÂN HUYỆN TÂN YÊN**

*Căn cứ Luật Tổ chức Chính quyền địa phương ngày 19/6/2015;*

*Căn cứ Luật Xây dựng số 50/2014/QH13 ngày 18/6/2014; Luật Quy hoạch đô thị số: 30/2009/QH12 ngày 17/6/2009; Luật sửa đổi, bổ sung một số Điều của 37 Luật có liên quan đến quy hoạch ngày 20/11/2018 và có hiệu lực từ ngày 01/01/2019;*

*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; Nghị định 72/2019 NĐ-CP ngày 30/08/2019 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; Nghị định số 38/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 của Chính phủ về quản lý không gian kiến trúc cảnh quan đô thị; Nghị định số 39/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 của Chính phủ về quản lý không gian xây dựng ngầm đô thị; 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; Nghị định số 85/2020/NĐ-CP ngày 17/07/2020 của Chính phủ về quy định chi tiết một số điều của luật kiến trúc.*

*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 xây dựng khu chức năng đặc thù; Thông tư số 20/2019/TT-BXD ngày 31/12/2019 của Bộ Xây dựng về việc hướng dẫn xác định, quản lý chi phí quy hoạch xây dựng và quy hoạch đô thị; Thông tư số 22/2019/TT-BXD ngày 31/12/2019 của Bộ Xây dựng về việc Ban hành “Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng” - (QCVN:01/2019/BXD);*

*Căn cứ Quyết định số 07/2019/QĐ-UBND ngày 26/4/2019 của UBND tỉnh Bắc Giang ban hành Quy định một số nội dung về quy hoạch xây dựng trên địa bàn tỉnh Bắc Giang; Văn bản số 3833/UBND-XD ngày 27/08/2020 của UBND tỉnh Bắc Giang về việc thực hiện các khu đô thị trên địa bàn tỉnh; Công văn số 983/UBND-XD ngày 16/3/2020 của UBND tỉnh Bắc Giang về việc đầu tư xây dựng các khu dân cư bám dọc tuyến đường Quốc lộ, đường tỉnh trên địa bàn huyện Yên Dũng và Tân Yên;*

*Căn cứ Văn bản số 1389/SXD-QHKT ngày 03/6/2021 của Sở Xây dựng tỉnh Bắc Giang về việc tham gia ý kiến Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu dân cư trung tâm xã Liên Sơn, huyện Tân Yên;*

*Căn cứ Quyết định số 5249/QĐ-UBND ngày 29/11/2011 của UBND huyện Tân Yên về việc phê duyệt đồ án điều chỉnh Quy hoạch chung xây dựng nông thôn mới xã Liên Sơn, huyện Tân Yên đến năm 2025; Quyết định số 5280/QĐ-UBND ngày 27/10/2015 của UBND huyện Tân Yên về việc phê duyệt đồ án điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chung xây dựng nông thôn mới xã Liên Sơn, huyện Tân Yên đến năm 2025; Quyết định số 3595/QĐ-UBND ngày 11/9/2019 của UBND huyện Tân Yên về việc điều chỉnh cục bộ quy hoạch chung xây dựng nông thôn mới xã Liên Sơn; Quyết định số 303/QĐ-UBND ngày 31/03/2020 của UBND huyện Tân Yên về việc điều chỉnh cục bộ quy hoạch chung xây dựng nông thôn mới xã Liên Sơn, huyện Tân Yên, tỉnh Bắc Giang; Quyết định số 228/QĐ-UBND ngày 18/03/2021 của UBND huyện Tân Yên về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chung xây dựng nông thôn mới xã Liên Sơn, huyện Tân Yên;*

*Căn cứ Biên bản họp lấy ý kiến của cơ quan, tổ chức, cá nhân, cộng đồng dân cư đối về nội dung quy hoạch chi tiết xây dựng Khu dân cư trung tâm xã Liên Sơn, tỷ lệ 1/500 ngày 11/5/2021.*

*Theo đề nghị của UBND xã Liên Sơn tại Tờ trình số 35/TTr-UBND ngày 07/6/2021 về việc phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng Khu dân cư trung tâm xã Liên Sơn, tỷ lệ 1/500; kết quả thẩm định hồ sơ Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu dân cư trung tâm xã Liên Sơn, tỷ lệ 1/500 tại Báo cáo số 123/BCTĐ-KTHT ngày 09/6/2021 của phòng Kinh tế và Hạ tầng huyện.*

## **QUYẾT ĐỊNH:**

**Điều 1.** Phê duyệt Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu dân cư trung tâm xã Liên Sơn, huyện Tân Yên, tỷ lệ 1/500 với các nội dung chính như sau:

### **1. Vị trí, ranh giới và quy mô nghiên cứu**

*a. Vị trí:* Khu vực lập quy hoạch thuộc trung tâm xã Liên Sơn, huyện Tân Yên, tỉnh Bắc Giang.

#### *b. Phạm vi ranh giới*

- Phía Bắc: Giáp đường khu dân cư hiện trạng thuộc thôn Sắt và đường bê tông nội thôn.
- Phía Nam: Giáp khu dân cư hiện trạng và đất nông nghiệp thuộc thôn Đình Chùa;
- Phía Đông: Giáp đường đất dọc kênh 3;
- Phía Tây: Giáp đường quốc lộ 17 và trường THCS và trường Tiểu học xã Liên Sơn.

#### *c. Quy mô:*

- Diện tích: 147.395 m<sup>2</sup>
- Dân số: Khoảng 2.000 người

## 2. Tính chất, mục tiêu:

a. *Tính chất*: Là khu dân cư mới, hiện đại, đồng bộ về hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội.

b. *Mục tiêu*:

- Cụ thể hóa Quy hoạch chung nông thôn mới xã Liên Sơn;
- Làm cơ sở để lập dự án đầu tư và quản lý xây dựng theo quy hoạch.

## 3. Quy hoạch sử dụng đất:

**Bảng tổng hợp cơ cấu sử dụng đất:**

STT	Chức năng sử dụng đất	Diện tích (m <sup>2</sup> )	Tỷ lệ (%)
<b>1</b>	<b>Đất dân cư hiện trạng</b>	<b>12.592</b>	<b>8,54</b>
<b>2</b>	<b>Đất công cộng</b>	<b>8.462</b>	<b>5,74</b>
	<i>Trường học</i>	2.228	1,51
	<i>Nhà văn hóa</i>	3.323	2,25
	<i>Thương mại dịch vụ</i>	2.911	1,97
<b>3</b>	<b>Đất ở</b>	<b>35.027</b>	<b>23,76</b>
<b>4</b>	<b>Đất cây xanh</b>	<b>16.173</b>	<b>10,97</b>
<b>5</b>	<b>Đất giao thông</b>	<b>68.103</b>	<b>46,20</b>
<b>6</b>	<b>Đất hạ tầng kỹ thuật</b>	<b>7.038</b>	<b>4,77</b>
	<i>Bãi đỗ xe</i>	6.479	4,40
	<i>Hạ tầng kỹ thuật</i>	559	0,38
	<b>Tổng</b>	<b>147.395</b>	<b>100</b>

## 4. Khoảng lùi công trình

Khoảng lùi tối thiểu được xác định dựa vào chiều cao tầng ô đất trong Quy hoạch chi tiết đã được phê duyệt, chỉ giới các tuyến đường giao thông và quy định trong các văn bản pháp luật về Quy hoạch đô thị.

- Khu nhà ở chia lô: Mật độ xây dựng 100% đối với các lô có diện tích từ 90 m<sup>2</sup> trở xuống; mật độ xây dựng 80% đối với lô đất từ 100m<sup>2</sup> trở lên; tầng cao tối đa 5 tầng; chỉ giới xây dựng trùng với chỉ giới đường đỏ.

- Công trình nhà văn hoá: Mật độ xây dựng tối đa 40%; Tầng cao tối đa 3 tầng, chỉ giới xây dựng lùi 4,0m so với chỉ giới đường đỏ.

- Công trình trường mầm non: Mật độ xây dựng tối đa 40%; Tầng cao tối đa 3 tầng, chỉ giới xây dựng lùi 4,0m so với chỉ giới đường đỏ.

- Công trình nhà thương mại dịch vụ: Mật độ xây dựng tối đa 40%; Tầng cao tối đa 5 tầng, chỉ giới xây dựng lùi 4,0m so với chỉ giới đường đỏ.

## 5. Quy hoạch hạ tầng kỹ thuật

### 5.1. Quy hoạch giao thông

- Giao thông đối ngoại:

+ Đường quốc lộ 17: Lộ giới 45m (1,5m+13m+2m+12m+2m+13m+1,5m).

- Giao thông nội bộ:

+ Tuyến đường trục chính khu Bắc đầu nối từ quốc lộ 17 vào dự án có lộ giới là 27,0m. Trong đó: lòng đường 7,0mx2; phân cách 4,0m; vỉa hè 6m và 3m.

+ Tuyến đường trục chính khu Nam đầu nối từ quốc lộ 17 vào dự án có lộ giới là 31,0m. Trong đó: lòng đường 8,0mx2; phân cách 6,0m; vỉa hè 6m và 3m.

+Tuyến đường nội khu điển hình có lộ giới 20m. Trong đó: lòng đường 8m, vỉa hè 6mx2

+ Tuyến đường nội khu không có tính liên thông cao có lộ giới 19,0m. Trong đó: lòng đường 7m, vỉa hè 6mx2

+ Các tuyến đường có bên vỉa hè tiếp giáp với khu cây xanh, taluy có chiều rộng thiết kế vỉa hè là 3m

+ Các đường bê tông kết nối khu dân cư hiện trạng lân cận: lòng đường 6-7m.

### 5.2. San nền:

- Mặt nền trong toàn khu vực sau khi hoàn thiện việc san lấp đạt cao độ nền không chế, độ dốc ngang theo mặt bằng quy hoạch, cân lu, lèn và tạo độ dốc ta luy hoặc gia cố mái taluy đảm bảo sự ổn định cho nền sau khi san lấp.

- Sau khi hoàn thiện mặt nền đảm bảo thoát nước mặt nhanh nhất.

- Cao độ san nền phù hợp với cao độ hiện trạng khu vực và quy hoạch chung được phê duyệt; cao độ cao nhất là +14,52m, cao độ thấp nhất là +12,60m.

### 5.3. Quy hoạch hệ thống thoát nước mưa

Quy hoạch thoát nước mưa tách riêng với hệ thống nước thải, nguyên lý hoạt động theo chế độ tự chảy.

- Hướng thoát nước: theo hướng Đông sang Tây về phía QL17 thoát ra mương tiêu hiện trạng xã Liên Sơn.

- Nước mưa trong các lô đất, trên đường được thu về các cửa thu có song chắn rác, rồi tập chung chảy về các hố ga trên tuyến công thoát nước mưa.

- Hệ thống giếng thu nước mưa được bố trí cách nhau khoảng 30 (m).

- Đường kính công thoát nước được thiết kế căn cứ vào lưu lượng nước mưa của dự án và các khu vực lân cận, công được dùng là công bê tông cốt thép ly tâm có đường kính từ D600 - D1500.

- Độ dốc công thoát nước lấy theo độ dốc tối thiểu  $i = 1/D$ .

### 5.4. Quy hoạch cấp nước

- Nguồn cấp nước lấy từ đường ống phân phối D200 trên QL17 từ nhà máy nước khu vực. Tổng nhu cầu dùng nước của khu vực quy hoạch khoảng 480 m<sup>3</sup>/ngđ;

- Mạng lưới được thiết kế cấp nước sinh hoạt kết hợp chữa cháy áp lực thấp, tổ chức theo sơ đồ mạng vòng kết hợp nhánh cụt xương cá; đường kính ống cấp nước

D50-D150 dùng ống nhựa HDPE, đặt dưới vỉa hè Hmin 0,6m qua đường Hmin 0,8m đặt trong ống thép lồng.

- Các họng cứu hỏa bố trí ở các ngã tư, ngã ba trên vỉa hè, khoảng cách <150m, áp lực đầu họng >10m đặt cách mép đường 1m.

- Đường ống được đặt dưới vỉa hè có độ sâu 0.6 m, qua đường là 0.7-0.8m.

- Hiện trạng khu vực và dọc tuyến QL 17 giáp khu lập quy hoạch chưa có hệ thống nước sạch, để đảm bảo cấp nước khi dự án hình thành cần thiết đầu tư tuyến đường ống cấp từ tuyến đường ống cấp nước Cao Thượng cấp đến.

### 5.5. Quy hoạch cấp điện

#### \* Trạm biến áp

- Trạm biến áp: xây dựng 2 trạm biến áp cấp điện cho khu vực quy hoạch.

- + Trạm biến áp số 1 công suất 1.250 kVA xây dựng phía Nam khu quy hoạch.

- + Trạm biến áp số 2 công suất 1.250 kVA xây dựng phía Bắc khu quy hoạch.

- \* Lưới điện trung thế 35kV: Nguồn điện trung thế lấy từ lưới điện phía ngoài dự án. Trong dự án, toàn bộ đường dây trung thế 35kv xây dựng đến các trạm biến áp đi ngầm dưới hè đường.

#### \* Lưới điện hạ thế:

- Trên cơ sở trạm biến áp đã thiết kế xây dựng tuyến đường dây 0,4kV cho phù hợp và đáp ứng nhu cầu dùng điện. Toàn bộ đường dây hạ thế đi ngầm trong rãnh cáp hoặc trong mương cáp hoặc hào kỹ thuật.

- Hệ thống lưới hạ thế sử dụng cấp điện áp 380/220V ba pha bốn dây trung tính nối đất trực tiếp. Lưới hạ thế khu vực sử dụng cáp ngầm tiết diện XLPE 35 ÷ 120 tùy theo nhu cầu của phụ tải được tính toán.

- Bố trí tủ điện phân phối điện hạ thế 0,4kV phía trước nhà, tại ranh giới giữa 2 lô đất, quy mô từ 10 hộ/1 tủ. Cấp điện trực tiếp cho các hộ gia đình.

- \* *Lưới điện chiếu sáng:* Xây dựng hệ thống đèn chiếu sáng đảm bảo mỹ quan cho toàn khu, sử dụng đèn led tiết kiệm điện. Hệ thống đường dây chiếu sáng được bố trí đi ngầm dưới vỉa hè đảm bảo mỹ quan khu dân cư.

### 5.6. Hệ thống hào cáp kỹ thuật và thông tin liên lạc

- Bố trí hệ thống hạ tầng thông tin liên lạc ( cống bể, ống luồn cáp) đi ngầm trên hè đường.

### 5.7. Quy hoạch thoát nước thải, quản lý chất thải rắn và nghĩa trang.

- \* Thoát nước thải: Xây dựng mạng lưới thu gom vận chuyển nước thải riêng rẽ với mạng lưới thoát nước mưa; nước thải sinh hoạt, được thoát vào mạng lưới thoát nước thải rãnh thu B400 sau nhà, thu về hố ga theo hệ thống cống thoát nước HDPE D300 vào trạm xử lý nước thải, nước thải sau xử lý đạt cột B trở lên - QCVN 14:2008/BTNMT thì đổ vào hệ thống thoát nước mưa.

\* Quản lý chất thải rắn: Tiến hành phân loại chất thải rắn ngay từ nguồn thải tại điểm tập kết rác thải. Cụ thể: Đối với khu vực công cộng, thương mại - dịch vụ bố trí hệ thống thu gom chất thải rắn cho từng khối nhà riêng; Đối với khu vực xây nhà thấp tầng: Chất thải sinh hoạt được công ty hoặc HTX môi trường thu gom trực tiếp bằng xe đẩy tay theo giờ cố định hoặc thu gom vào các thùng rác và xe tải kín; Ở các nơi công cộng như khu vực cây xanh, đường trục chính..., đặt các thùng rác nhỏ có nắp kín với khoảng cách 100 m/thùng.

\* Nghĩa trang: Di dời một số mộ nhỏ lẻ nằm trong dự án về quy tập tại nghĩa trang tập trung theo quy hoạch chung nông thôn mới xã Liên Sơn.

5.8. *Đánh giá môi trường chiến lược*: Đồ án đánh giá môi trường chiến lược theo các quy định hiện hành, khi triển khai thực hiện cần tuân thủ các giải pháp để đảm bảo phát triển bền vững, giảm thiểu các tác động ảnh hưởng đến môi trường toàn khu vực.

5.9. *Tổng hợp đường dây, đường ống kỹ thuật*: Hệ thống cấp điện, cấp nước, thoát nước thải và nước mưa đều được bố trí trên phần đất hè đường, hành lang hai bên đường quy hoạch; khoảng cách giữa các ống, cống đảm bảo theo quy định hiện hành.

*(có hồ sơ Quy hoạch chi tiết kèm theo)*

**Điều 2.** Phòng Kinh tế và Hạ tầng, phòng Tài nguyên và Môi trường huyện, UBND xã Liên Sơn có trách nhiệm đôn đốc, hướng dẫn, kiểm tra và giám sát chủ đầu tư thực hiện các nội dung quy hoạch chi tiết đã được duyệt. UBND xã Liên Sơn có trách nhiệm tổ chức công bố công khai nội dung quy hoạch này theo quy định hiện hành.

**Điều 3.** Thủ trưởng các cơ quan: Văn phòng HĐND và UBND huyện, phòng KT&HT, phòng TC-KH, phòng TN&MT, phòng NN&PTNT huyện, UBND xã Liên Sơn và các cơ quan, đơn vị, tổ chức, cá nhân có liên quan căn cứ Quyết định thi hành./.

**Nơi nhận:**

- Như Điều 3;
- Lưu: VT, KTHT.

**Bản điện tử:**

- Sở Xây dựng;
- Chủ tịch, các PCT UBND huyện;
- LĐVP, CV KT-NN

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN  
CHỦ TỊCH**

**Nguyễn Viết Toàn**