

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  
Tân Sơn, 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 ngày 18/6/2014; Luật Quy hoạch đô thị ngày 17/6/2009; Luật quy hoạch ngày 24/11/2017; Luật sửa đổi, bổ sung một số Điều của 37 Luật có liên quan đến quy hoạch ngày 20/11/2018;*

*Căn cứ các Nghị định của Chính phủ: Số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý Quy hoạch đô thị; Nghị định 72/2019 NĐ-CP ngày 30/08/2019 về sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý Quy hoạch đô thị; Nghị định số 38/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 về quản lý không gian kiến trúc cảnh quan đô thị; Nghị định số 39/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 về quản lý không gian xây dựng ngầm đô thị; Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06/5/2015 quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng; Nghị định số 40/2019/NĐ-CP ngày 13/5/2019 về sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định Quy định chi tiết, hướng dẫn thi hành Luật bảo vệ môi trường; Nghị định số 85/2020/NĐ-CP ngày 17/07/2020 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 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 Chủ tịch UBND tỉnh về việc thực hiện các khu đô thị trên địa bàn tỉnh; Công văn số 983/UBND-XD ngày 16/3/2020 của Chủ tịch 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 Quyết định 3595/QĐ-UBND ngày 11/9/2019 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; Quyết định 228/QĐ-UBND ngày 18/3/2021 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; Quyết định số 1068/QĐ-UBND ngày 28/12/2020 của UBND huyện Tân Yên về việc giao chỉ tiêu Nhà nước năm 2021;*

*Căn cứ Công văn số 1285/SXD-QHKT ngày 25/5/2021 của Sở Xây dựng Bắc Giang về việc tham gia ý kiến thống nhất về đề án quy hoạch chi tiết xây dựng Khu dân cư Tân Sơn, xã Liên Sơn, huyện Tân Yên, tỷ lệ 1/500;*

*Căn cứ Biên bản họp lấy ý kiến của cơ quan, tổ chức, cá nhân, cộng đồng dân cư ngày 15/4/2021 và Phiếu tham gia ý kiến của nhân dân có liên quan đối với Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu dân cư Tân Sơn, xã Liên Sơn, huyện Tân Yên, tỷ lệ 1/500;*

*Theo kết quả thẩm định hồ sơ Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu dân cư Tân Sơn, xã Liên Sơn, huyện Tân Yên, tỷ lệ 1/500 tại Báo cáo số 118/BCTĐ-KTHT ngày 04/6/2021 của phòng Kinh tế và Hạ tầng huyện.*

## **QUYẾT ĐỊNH:**

**Điều 1.** Phê duyệt Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu dân cư Tân Sơn, 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**

*1.1. Vị trí khu đất:* Khu đất quy hoạch nằm tại trung tâm xã Liên Sơn, huyện Tân Yên, tỉnh Bắc Giang.

#### *1.2. Ranh giới nghiên cứu*

- Phía Đông: Giáp cánh đồng Bờ Trục, đồng Gian thôn Cả;
- Phía Tây: Giáp đường QL17;
- Phía Nam: Giáp dân cư hiện trạng thôn Đình;
- Phía Bắc: Giáp dân cư hiện trạng thôn Chùa;

#### *1.3. Quy mô:*

- Quy mô lập quy hoạch xây dựng có diện tích: khoảng 11 ha.
- Quy mô dân số khoảng 1.000 người.

### **2. Quy hoạch sử dụng đất**

#### **2.1. Cơ cấu sử dụng đất khu dân cư**

Bảng cơ cấu sử dụng đất

STT	Chức năng	Kí hiệu	Diện tích (m <sup>2</sup> )	Tỷ lệ (%)	Số lô
<b>I</b>	<b>Đất ở</b>		<b>29.377</b>	<b>24,81</b>	<b>251</b>
	Đất ở liền kề	LK	29.377	24,81	251
<b>II</b>	<b>Đất công cộng</b>		<b>23.853</b>	<b>20,14</b>	

1	Đất văn hóa	VH	2.050	1,73	
2	Đất chợ	CHO	21.803	18,41	
<b>III</b>	<b>Đất cây xanh</b>	<b>CX</b>	<b>4.237</b>	<b>3,58</b>	
<b>IV</b>	<b>Đường giao thông và HTKT</b>		<b>60.954</b>	<b>51,47</b>	
1	Đất bãi xe		2.954	2,49	
2	Đất HTKT		1.011	0,85	
3	Đất giao thông và HTKT khác		56.989	48,12	
	<b>Tổng</b>		<b>118.421</b>	<b>100,00</b>	

## 2.2. Quy hoạch sử dụng đất các khu chức năng

- Khu lõi và công trình công cộng:

Lõi công trình công cộng bao gồm nhà văn hóa, khuôn viên cây xanh, bãi xe được bố trí giữa khu mới và khu cũ, đảm bảo phục vụ nhu cầu cho cả dân cư mới và dân cư hiện trạng cạnh khu vực lập quy hoạch.

Lõi thương mại dịch vụ là khu chợ được quy hoạch mới khoảng 2ha, đảm bảo phục vụ nhu cầu mua bán hiện tại cũng như tương lai không chỉ của xã Liên Sơn mà của cả vùng huyện Tân Yên.

- Khu ở thấp tầng: Gồm các khu nhà ở liền kề kích thước mặt tiền từ 5 -7m.

## 2.3. 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 trung bình 80%; Tầng cao tối đa 5 tầng; chỉ giới xây dựng lùi 2,4m so 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.

## 3. Quy hoạch hạ tầng kỹ thuật

### 3.1. Quy hoạch giao thông

- Mặt cắt (1-1) Quốc lộ 17 có chỉ giới đường đỏ là 62m; trong đó lòng đường QL17 rộng 12m; hành lang hai bên 2x15m; lòng đường gom 11m, hè đường 2 bên, một bên rộng 3m, bên còn lại rộng từ 6m.

- Mặt cắt (2-2) có chỉ giới đường đỏ là 31m; trong đó lòng đường rộng 20m; hè đường 2 bên, một bên rộng 5m, bên còn lại rộng 6m.

- Mặt cắt (3-3) có chỉ giới đường đỏ là 27m; trong đó lòng đường rộng 15m; hè đường 2 bên 2x6m.

- Mặt cắt (4-4) có chỉ giới đường đỏ là 20m; trong đó lòng đường rộng 11m; hè đường 2 bên, một bên rộng 3m, bên còn lại rộng từ 6m.

- Mặt cắt (5-5) có chỉ giới đường đỏ là 13,5-20m; trong đó lòng đường rộng 8m; hè đường 2 bên, một bên rộng từ 3- 6m, bên còn lại rộng từ 2,5-6m.

- Bãi đỗ xe: có diện tích 2954 m<sup>2</sup>.

### 3.2. Quy hoạch 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, cần 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.

- Cốt san nền thiết kế được lấy theo cốt thiết kế các tuyến theo quy hoạch.

- Cốt san nền thấp nhất là +13.20(m); cốt san nền cao nhất là +17.00(m)

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

- Hệ thống thoát nước thiết kế cho khu vực quy hoạch là hệ thống thoát nước riêng nước mưa và nước thải. Hệ thống thoát nước theo chế độ tự chảy.

- Hướng thoát nước: Nước mưa được thoát theo hướng từ Đông Bắc xuống Tây Nam, từ Đông Nam sang Tây Bắc sau đó chảy qua hệ thống cống BTCT 2D800 ngang tuyến đường nhựa đi QL 17 vào hệ thống thoát chung.

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

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

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

- Đường kính cống thoát nước được thiết kế căn cứ vào lưu lượng nước mưa của dự án và các khu vực lân cận, cống được dùng là cống bê tông cốt thép ly tâm có đường kính từ D600 - D1500, B3000.

### 3.4. Quy hoạch cấp nước

- Khu vực lập quy hoạch lắp đặt mạng lưới cấp nước, căn cứ vào các tiêu chuẩn dùng nước xác định được đường kính ống lớn nhất là D160 và nhỏ nhất là D63, đường ống được dùng là ống nhựa HDPE PN10. Các tuyến ống cấp nước phân phối HDPE-D 110 được lắp đặt phía trước nhà trên vỉa hè. Hệ thống ống cấp nước dịch vụ HDPE-D63 được lắp đặt đi phía trước nhà và có đồng hồ van chặn để tiện cho công tác quản lý.

- Mạng lưới đường ống được tổ chức theo sơ đồ vòng kết hợp nhánh cụt xương cá. Nước sinh hoạt được cấp vào bể ngầm của hộ tiêu thụ qua tuyến ống dịch vụ là ống HDPE D63.

- 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.

Nhu cầu cấp nước của khu vực lập quy hoạch là 682m<sup>3</sup>/ngđ.

### 3.5. Quy hoạch cấp điện

#### \* Trạm biến áp

- Toàn bộ khu vực quy hoạch 03 trạm biến áp có công suất phù hợp theo tiêu chuẩn về diện tích phục vụ có công suất trạm TBA-01: 1x560kVA và TBA-02: 1x560kVA; TBA-03: 2x560kVA.

#### \* Lưới điện 35kV

- Xây dựng tuyến đường dây 35kV mới đi ngầm cấp điện cho các trạm biến áp của dự án đi từ cột điểm đầu (thể hiện trên mặt bằng cấp điện).

- Vị trí điểm đầu nối cấp nguồn điện 35kV cho đồ án sẽ được đầu nối tại cột điện trồng mới trong dự án đầu vào tuyến đường dây 35kV lộ 375, E7.7 (thể hiện trên mặt bằng cấp điện).

#### \* 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.

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

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

### 3.7. 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.

3.8. *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.

3.9. *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. Phòng Kinh tế và Hạ tầng 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**