

**QUYẾT ĐỊNH**

**Phê duyệt Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu đô thị Tân Sơn, xã Tân Đình,  
huyện Lạng Giang (tỷ lệ 1/500)**

**ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH BẮC GIANG**

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

*Căn cứ Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Tổ chức Chính phủ và Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 22/11/2019*

*Căn cứ Luật Xây dựng ngày 18/6/2014; Luật Quy hoạch đô thị ngày 17/6/2009; Luật sửa đổi bổ sung một số điều của 37 Luật có liên quan đến quy hoạch ngày 20 tháng 11 năm 2018;*

*Căn cứ Nghị định số 72/2019/NĐ-CP ngày 30/8/2019 của Chính phủ 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 và Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06/5/2015 quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng;*

*Căn cứ 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 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;*

*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;*

*Căn cứ Quyết định số 81/2021/QĐ-UBND ngày 31/12/2021 của UBND tỉnh Bắc Giang về việc ban hành Quy định quản lý quy hoạch xây dựng trên địa bàn tỉnh;*

*Căn cứ Thông báo số 867-TB/TU ngày 14/02/2022 của Tỉnh ủy;*

*Theo đề nghị của Sở Xây dựng tại Báo cáo số 94/BC-SXD ngày 22/02/2022; UBND huyện Lạng Giang tại Tờ trình 22/TTr-UBND ngày 17/02/2022,*

**QUYẾT ĐỊNH:**

**Điều 1.** Phê duyệt Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu đô thị Tân Sơn, xã Tân Đình, huyện Lạng Giang (tỷ lệ 1/500), với các nội dung chính như sau:

### 1. Tên đồ án.

Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu đô thị Tân Sơn, xã Tân Dĩnh, huyện Lạng Giang (tỷ lệ 1/500) (điều chỉnh tên đồ án theo danh mục dự án trong quy hoạch sử dụng đất). Tên đồ án theo nhiệm vụ đã được phê duyệt tại Quyết định số 283/QĐ-UBND ngày 29/3/2021 của UBND tỉnh Bắc Giang: Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu đô thị mới Tân Sơn, xã Tân Dĩnh, huyện Lạng Giang (tỷ lệ 1/500).

### 2. Ranh giới và phạm vi quy hoạch.

a) *Vị trí:* Khu đất nghiên cứu lập quy hoạch thuộc địa giới hành chính của xã Tân Dĩnh, huyện Lạng Giang. Ranh giới được xác định cụ thể như sau:

- Phía Bắc: Giáp khu dân cư thôn Tân Sơn 1, thôn Tân Sơn 3;
- Phía Nam: Giáp ruộng canh tác và trường Cao đẳng Kỹ thuật Công nghiệp cơ sở 2;
- Phía Đông: Giáp khu dân cư thôn Tân Mới;
- Phía Tây: Giáp hạ tầng khu dân cư Tân Sơn và khu dân cư thôn Tân Sơn 1.

b) *Quy mô đồ án:* Diện tích nghiên cứu lập quy hoạch khoảng 24,38 ha, dân số khoảng 3.100 người.

### 3. Tính chất.

Là khu đô thị mới được quy hoạch xây dựng đồng bộ hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật.

### 4. Quy hoạch sử dụng đất.

*Bảng tổng hợp quy hoạch sử dụng đất:*

STT	Chức năng SDD	Kí hiệu	Diện tích (m <sup>2</sup> )	Tỷ lệ (%)
<b>I</b>	<b>Đất ở</b>		<b>73.001</b>	<b>29,94</b>
1	Đất ở mới		49.545	20,32
-	<i>Đất ở liền kề</i>	LK	38.745	15,89
-	<i>Đất ở xã hội cao tầng</i>	CT	10.800	4,43
2	Đất ở hiện trạng	OHT	23.456	9,62
<b>II</b>	<b>Đất công cộng</b>		<b>31.605</b>	<b>12,96</b>
1	Đất trung tâm văn hóa	TTVH	7.280	2,99
2	Đất văn hóa cấp khu ở	VH	4.827	1,98
3	Đất giáo dục	GD	16.417	6,73
4	Đất thương mại - dịch vụ	TM	2.428	1,00
5	Đất y tế	YT	653	0,27
<b>III</b>	<b>Đất cây xanh</b>	<b>CX</b>	<b>24.842</b>	<b>10,19</b>
<b>IV</b>	<b>Đất hạ tầng kỹ thuật</b>		<b>114.367</b>	<b>46,91</b>

1	Đất giao thông	GT	103.610	42,50
2	Đất bãi đỗ xe	P	5.263	2,16
3	Đất kỹ thuật	KT	5.494	2,25
	<b>Tổng diện tích</b>		<b>243.815</b>	<b>100,00</b>

### **5. Quy hoạch tổ chức không gian, kiến trúc cảnh quan và thiết kế đô thị.**

Trên cơ sở các tuyến đường giao thông đối ngoại, đối nội theo quy hoạch phân khu được duyệt và các tuyến đường hiện trạng:

- Tổ chức các tuyến đường nội bộ kết nối với các tuyến đường trục chính, đường phân khu theo quy hoạch điều chỉnh cục bộ phân khu 6 và đường hiện trạng thôn xóm. Tạo thành mạng lưới giao thông đối nội, đối ngoại hoàn chỉnh, mạch lạc, thuận lợi, an toàn cho các người dân và các phương tiện tham gia giao thông;

- Dịch chuyển tuyến đường phân khu vực phía Đông Bắc đồ án, đi giữa khu đất Trung tâm VH -TT và đất hỗn hợp, để giữ nguyên NVH thôn Tân Sơn 2. (Hạn chế chi phí xây dựng đền bù hoàn trả NVH). Vì chính một phần chức năng sử dụng đất khu đất hỗn hợp theo QHPK thành đất nhà văn hóa thôn và đất bãi đỗ xe.

- Các tuyến đường phải được thiết kế cây xanh bóng mát, an toàn khi mưa bão. Đèn đường chiếu sáng hiện đại, kết hợp đèn led trang trí thẩm mỹ. Tại các nút giao thông có đảo tròn thiết kế các biểu tượng, trồng hoa ngũ sắc kết hợp đèn led trang trí tạo điểm nhấn cảnh quan giao thông, gây ấn tượng đẹp cho khu đô thị.

- Đường nội bộ và bãi đỗ xe tĩnh được tổ chức trồng cây xanh bóng mát, đèn chiếu sáng đường, nâng cao tỷ lệ cây xanh, làm đẹp cảnh quan đô thị. Các bãi đỗ xe tĩnh được bố trí vào các khu gần công trình công cộng, thương mại và trường học thuận lợi cho việc đưa đón công nhân, học sinh, giảm thiểu ùn tắc giao thông cục bộ vào giờ cao điểm, đảm bảo đáp ứng quy chuẩn Việt Nam;

- Không gian các công trình cấp thoát nước, được bố trí đi ngầm dưới vỉa hè, phía sau nhà ở. Hệ thống đường dây cấp điện được bó gọn trong hào cáp, tuyen nen, đi ngầm dưới vỉa hè, cống thoát nước, không làm ảnh hưởng đến mỹ quan và đảm bảo an toàn cho người dân. trạm xử lý nước thải phải được thiết kế trồng cây xanh tường rào chắn bằng cây xanh đảm bảo mỹ quan, vệ sinh môi trường.

Các khu nhà ở liền kề mới được quy hoạch thành các dãy nhà ở liền kề bám dọc theo các trục đường đối ngoại và đường nội bộ. phân tán đều trong dự án tạo thành các nhóm nhà ở tập trung quanh lõi cây xanh, TDTT, bãi xe và công trình công cộng. Nhằm tạo điểm nhấn kiến trúc cảnh quan cho các tuyến phố, phá vỡ sự đơn điệu của các dãy nhà liền kề. các lô đất góc tại các nút giao thông được xác định diện tích và chiều cao lớn hơn các lô bên cạnh và quy định khoảng lùi. Được phép kinh doanh dịch vụ thương mại, kiến trúc các mẫu nhà được quy định thay đổi theo từng khu hoặc dãy.

- Đất nhà ở xã hội cao tầng tuân thủ Quy hoạch điều chỉnh phân khu, khu số 6, đây là công trình điểm nhấn cho trục đường chính Hoàng Văn Thụ kéo dài. Phía tiếp cận chính vào nhà cao tầng được bố trí khuôn viên cây xanh, bãi đỗ xe tĩnh, vịnh giao thông, giảm thiểu ứ tắc cho các tuyến đường giờ cao điểm và tạo cảnh quan cây xanh sinh thái vui chơi giải trí cho khu nhà cao tầng.

- Tổ chức không gian cây xanh, sân vui chơi, thể thao: Gồm 05 khu cây xanh, kết hợp sân thể thao, đường dạo tạo thành lõi cây xanh trong các nhóm nhà ở. Đây là nơi nghỉ ngơi, luyện tập thể dục thể thao, vui chơi, giải trí, giao lưu cộng đồng nhằm tạo giây phút thư giãn cho người dân sau một ngày lao động. Khuôn viên được thiết kế trồng cây xanh, thảm cỏ, bồn hoa, chòi nghỉ, ghé ngòi, các thiết bị luyện tập TDDT và vui chơi cho trẻ em.

- Khu cây xanh thể thao phía trước trung tâm văn hóa - thể thao có diện tích lớn được thiết kế biểu tượng có chiều cao thích hợp, kết hợp quảng trường nhỏ nhằm tạo điểm nhấn không gian kiến trúc cảnh quan độc đáo ấn tượng cho khu đô thị mới. Diện tích còn lại thiết kế các không gian sân chơi luyện tập thể thao, thiết bị luyện tập thể thao ngoài trời, hệ thống đường dạo kết hợp các mảng cây xanh bóng mát, thảm cỏ, bồn hoa, chòi nghỉ.

- Giải phân cách cây xanh trục chính và các khuôn viên cây xanh còn lại được quy định thiết kế phải đảm bảo mỹ quan, tránh trồng cây che khuất tầm quan sát giao thông. Tạo các điểm nhấn hiệu ứng bằng đèn trang trí điện tử, bảng biển quảng cáo, tượng điêu khắc...

## **6. Giải pháp tổ chức mạng lưới hạ tầng kỹ thuật.**

### a) Giao thông:

- Đường đối ngoại: Mặt cắt (1-1) đường nối 295B với QL1A rộng từ 45,7 - 46,7m; trong đó lòng đường rộng  $2 \times 7,5\text{m} = 15,0\text{m}$ ; giải phân cách giữa rộng 1,5m; giải phân cách đường gom rộng từ 5,2-6,2m; đường gom bên phải  $2 \times 7,5\text{m} = 15,0$ ; hè đường bên phải rộng  $6,0\text{m} + 3,0 = 9,0\text{m}$ .

- Đường nội bộ:

+ - Mặt cắt (2-2) rộng từ 33,0 - 36,0m (đường Hoàng Văn Thụ kéo dài); trong đó lòng đường rộng  $2 \times 10,5\text{m} = 21,0\text{m}$ ; giải phân cách giữa rộng 3,0m; hè đường bên phải rộng 3,0-6,0m, bên trái rộng 6,0m.

+ Mặt cắt (3-3) rộng 21,0m; trong đó lòng đường rộng 9,0m; hè 2 bên rộng  $2 \times 6,0\text{m} = 12,0\text{m}$ .

+ Mặt cắt (3\*-3\*) rộng 18,0m; trong đó lòng đường rộng 9,0m; hè đường bên phải rộng 6,0m, bên trái rộng 3,0m.

+ Mặt cắt (4-4) rộng từ 17,0-20,0m; trong đó lòng đường rộng 8,0m; hè đường bên phải rộng 3,0-6,0m, bên trái rộng 6,0m.

+ Mặt cắt (5-5) rộng 18,5m; trong đó lòng đường rộng 8,0m; hè đường bên rộng  $6,0\text{m} + 4,5\text{m} = 10,5\text{m}$ .

+ Mặt cắt (6-6) rộng từ 12,0m-14,0m; trong đó lòng đường rộng 8,0m; hè

bên trái rộng từ 3,0m; bên phải rộng từ 1,0-3,0m.

\* Bãi đỗ xe: Bố trí 06 bãi đỗ xe tổng diện tích 5.263m<sup>2</sup> phân tán toàn đô thị đảm bảo bán kính phục vụ và nhu cầu sử dụng.

b) San nền: Cao độ san nền phù hợp với cao độ hiện trạng khu vực xung quanh và quy hoạch chung xây dựng được duyệt, cao độ san nền thấp nhất là +6,25m, cao độ cao nhất là +8,00m.

c) Thoát nước:

\* Hệ thống thoát nước mưa:

- Khu vực quy hoạch được thiết kế hệ thống thoát nước mưa và nước thải độc lập. Hệ thống thoát nước theo chế độ tự chảy.

- Thoát nước mưa: toàn bộ nước mưa được phân làm 2 khu vực, nước được thu gom vào hệ thống cống ngầm dưới vỉa hè và thoát theo 2 hướng như sau:

+ Khu vực 1 nằm phía Tây Bắc đường trục chính (36m) Hoàng Văn Thụ kéo dài. Hướng thoát từ Đông Nam sang Tây Bắc sau đó thoát qua cống ngầm hiện trạng dưới đường 295B (QL1A cũ) thoát về hệ thống thoát nước tự nhiên thuộc xã Xuân Hương rồi dẫn ra Sông Thương.

+ Khu vực 2 nằm phía Đông Nam đường trục chính (36m) Hoàng Văn Thụ kéo dài. Hướng thoát nước từ Tây Bắc xuống Đông Nam được thu vào hệ thống kênh mương tiêu hiện trạng CCN Non Sáo, thoát qua QL1A, Cao tốc HNLS và thoát về suối Cầu Thảo thuộc xã Thái Đào, xã Đại Lâm.

- Hệ thống giếng thu nước mưa được bố trí cách nhau 30m; Sử dụng cống tròn BTCT D600-D1500; độ dốc cống thoát nước lấy theo độ dốc tối thiểu  $i = 1/D$ .

\* Hệ thống thoát nước thải:

- Tại các khu vực sau nhà dân, được bố trí cống HDPE D300 và các hố ga thu nước cho từng hộ dân cư. Nước thải sẽ được thu gom sau hộ dân và chảy về khu vực hệ thống xử lý nước thải ở khu vực cây xanh của dự án bằng cống HDPE D400. Sau đó sẽ thoát lại vào hệ thống thoát nước mưa của khu lập quy hoạch.

- Lưu lượng nước thải đảm bảo thu gom nước sinh hoạt và công cộng với công suất khu xử lý khoảng 500 m<sup>3</sup>/ngđ.

- Hệ thống giếng thăm được bố trí cách nhau khoảng 30m. Độ dốc cống tối thiểu  $i = 1/D$ .

d) Cấp nước:

- Nguồn cấp nước cho khu quy hoạch: Nguồn nước sạch cấp cho khu vực lập quy hoạch dự kiến đầu nối ống hiện trạng D225 dọc đường 295B cấp từ nhà máy nước sạch DNP tới. Điểm đầu nối sẵn tại vị trí phía Tây Bắc.

- Mạng lưới đường ống được tổ chức theo sơ đồ vòng kết hợp mạng nhánh đảm bảo cấp nước cho khu vực thiết kế.

- Hệ thống cấp nước được thiết kế theo các tuyến đường giao thông chính. Chiều sâu đặt ống từ 0,5-0,7m. Hệ thống đường ống cấp nước chính có đường kính từ D63 đến D110.

- Cấp nước chữa cháy: Hệ thống chữa cháy dùng nước có áp lực thấp, khi có cháy xe cứu hỏa đến lấy nước tại các họng cứu hỏa được đặt trên các tuyến đường giao thông chính có bố trí đường ống cấp nước từ D110.

- Các công trình cần thiết kế hệ thống chữa cháy cục bộ theo tiêu chuẩn về phòng cháy chữa cháy trong từng công trình.

#### e) Cấp điện:

- Nguồn điện: Nguồn điện được lấy từ trạm 110kV Đồi Cốc thông qua đường dây 35kV lộ 373-E7.1, trong khu vực có đường dây 35kV nhánh cấp tới trạm biến áp Tân Dĩnh 13 cần dịch chuyển.

- Lưới điện trung thế 35kV: Nằm trong khu vực nghiên cứu có đường dây 35kV cấp điện chạy qua với đường dây 375-E7.1 từ cột số 3-QS2 tới cột 12-QS2; có nhánh cấp tới trạm biến áp Tân Dĩnh 13 từ sau cột 11-QS2 xã Tân Dĩnh cần được tháo dỡ và hoàn trả.

- Điểm đầu xây dựng mới (phía trước cột 2-QS2) hoàn trả cho đường dây cấp điện tới trạm biến áp Tân Dĩnh 13, đường dây 375-E7.1 sau TBA Tân Dĩnh 13 đường dây được hoàn trả tới sau cột số 12-QS2 dự kiến trồng 1 cột hoàn trả đường dây xây dựng mới, cột đầu hạ ngầm dự kiến nằm trong khu đất quy hoạch từ cột đầu hạ ngầm cấp điện trung thế đi ngầm đi tới các trạm biến áp. Cấp ngầm sử dụng dự kiến có tiết diện từ 95÷240mm (CU/XLPE/PVC).

- Điện sinh hoạt và điện chiếu sáng dùng cáp bọc cách điện XLPE đi ngầm dưới vỉa hè tới các tủ điện.

- Trạm biến áp: Xây dựng dự kiến 09 trạm biến áp có tổng công suất 6.870kVA; các trạm được bố trí tại khu vực khuôn viên cây xanh, lô đất công cộng đảm bảo bán kính phục vụ theo quy định.

#### f) Thông tin liên lạc:

- Khu đô thị bố trí xây dựng 04 trạm BTS thân thiện với môi trường đảm bảo cho phục vụ khu đô thị và khu vực lân cận.

- Hệ thống đường cáp thông tin được thiết kế đi ngầm trong hệ thống ống HDPE hoặc PVC, đảm bảo mỗi thuê bao có 1 đường cáp quang băng thông rộng có tích hợp các dịch vụ viễn thông - công nghệ thông tin.

g) Chất thải rắn (CTR): Chất thải rắn được phân loại từ nguồn, đối với rác thải từ khu công cộng được gom bằng các thùng rác đặt trên hè đường trong khu công cộng, đối với rác tại hộ gia đình được thu gom bằng xe đẩy tay và được vận chuyển về điểm tập kết được bố trí nằm cạnh khuôn viên cây xanh trước khi chuyển về lò đốt rác của xã xử lý theo quy định; về lâu dài sẽ được vận chuyển về khu xử lý rác thải của huyện để xử lý.

#### h) Đánh giá môi trường chiến lược: Đồ án đã 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 tác động ảnh hưởng đến môi trường trong khu vực.

i) Vị trí đường dây, đường ống kỹ thuật: Hệ thống thông tin liên lạc, cấp nước, cấp điện, thoát nước thải và nước mưa trên các trục đường đều bố trí trên phần đất hè đường.

### **7. Những hạng mục chính cần ưu tiên đầu tư xây dựng.**

- Hạ tầng kỹ thuật: Xây dựng các trục giao thông, hệ thống cấp điện, cấp thoát nước, xử lý nước thải...;

- Công trình công cộng: Nhà sinh hoạt văn hóa, trường học, vườn hoa công cộng, khuôn viên cây xanh....

### **8. Quy định quản lý theo đồ án quy hoạch.**

Việc quản lý thực hiện quy hoạch được quy định cụ thể trong “Quy định quản lý Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu đô thị Tân Sơn, xã Tân Dĩnh, huyện Lạng Giang” ban hành kèm theo Quyết định này.

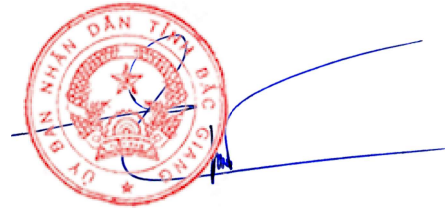
**Điều 2.** UBND huyện Lạng Giang có trách nhiệm tổ chức thực hiện theo đúng quy định hiện hành của Nhà nước.

**Điều 3.** Thủ trưởng các cơ quan: Văn phòng UBND tỉnh, Sở Kế hoạch và Đầu tư, Sở Xây dựng, Sở Tài nguyên và Môi trường, Sở Công thương, Sở Giao thông vận tải, Sở Nông nghiệp và Phát triển nông thôn; Chủ tịch UBND huyện Lạng Giang và các đơn vị liên quan căn cứ quyết định thi hành./.

**Nơi nhận:**

- Như điều 3;
- Chủ tịch, các PCT UBND tỉnh;
- Công TĐTT tỉnh;
- VP UBND tỉnh: LĐ, TH, KTN;
- Lưu: VT; XD.Trung.

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



**Lê Ô Pích**