

Số: 491 /QĐ-UBND

Bắc Giang, ngày 24 tháng 05 năm 2022

QUYẾT ĐỊNH

**Phê duyệt Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu đô thị mới thị trấn Kép,
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 1046-TB/TU ngày 04/5/2022 của Tỉnh ủy;

Theo đề nghị của Sở Xây dựng tại Báo cáo số 290/BC-SXD ngày 13/5/2022; UBND huyện Lạng Giang tại Tờ trình số 120/TTr-UBND ngày 11/5/2022,

QUYẾT ĐỊNH:

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

1. Ranh giới và phạm vi quy hoạch.

a) *Vị trí:* Khu vực lập quy hoạch thuộc địa giới hành chính thị trấn Kép và xã Quang Thịnh, huyện Lạng Giang; ranh giới được xác định như sau:

- Phía Bắc: Giáp đường trục cụm công nghiệp Nghĩa Hòa - Khu trung tâm thị trấn kép mở rộng;

- Phía Nam: Giáp Tỉnh lộ 292 và khu dân cư hiện trạng thị trấn Kép;

- Phía Đông: Giáp tuyến đường Quốc lộ 1A;

- Phía Tây: Giáp Kênh Giữa (sông Cầu Đồng).

b) *Quy mô đồ án*: Diện tích nghiên cứu lập quy hoạch khoảng 158,67ha, dân số khoảng 11.968 người.

2. Tính chất.

Là đô thị dịch vụ tổng hợp, cơ quan hành chính, vui chơi giải trí cấp đô thị và vùng phụ cận.

3. Quy hoạch sử dụng đất.

Bảng tổng hợp quy hoạch sử dụng đất:

STT	Chức năng sử dụng đất	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)
1	Đất ở	343.875	21,67
1.1	Đất ở mới	265.061	16,71
	- Đất ở liền kề	211.987	13,36
	- Đất ở biệt thự	53.074	3,34
1.2	Đất ở hiện trạng	13.815	0,87
1.3	Đất hỗn hợp (ở, dịch vụ, thương mại...)	49.491	3,12
1.4	Đất hỗn hợp hiện trạng	15.508	0,98
2	Đất công cộng	462.718	29,16
2.1	Đất thương mại dịch vụ	35.079	2,21
2.2	Đất thương mại dịch vụ hiện trạng	12.619	0,80
2.3	Đất cơ quan (trụ sở hành chính UBND và các cơ quan thị trấn Kép)	20.905	1,32
2.4	Đất công cộng đơn vị ở (trung tâm văn hoá thể thao, nhà văn hóa, chợ, dịch vụ đơn vị ở,...)	41.238	2,60
2.5	Đất y tế (bệnh viện, trạm y tế)	15.218	0,96
2.6	Đất giáo dục	46.711	2,94
2.7	Đất công viên, cây xanh, mặt nước	290.948	18,34
3	Đất khác	40.957	2,58
3.1	Đất công nghiệp hiện trạng	14.644	0,92
3.2	Đất tôn giáo	3.084	0,19
3.3	Đất nghĩa trang	4.357	0,27
3.4	Mặt nước hiện trạng (sông Cầu Đồng)	18.872	1,19
4	Đất hạ tầng kỹ thuật	739.122	46,58

4.1	Đất bãi đỗ xe	31.048	1,96
4.2	Đất trạm xử lý nước thải	3.794	0,24
4.3	Đất hạ tầng kỹ thuật khác	40.831	2,57
4.4	Đất đường giao thông	663.448	41,81
	Tổng diện tích nghiên cứu	1.586.672	100,0

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

a) Giải pháp tổ chức không gian :

Trên cơ sở quy hoạch chung đô thị trấn Kép mở rộng, đồ án được tổ chức không gian cảnh quan chính như sau:

- Dải công viên cây xanh trung tâm rộng khoảng 41m cùng với 02 tuyến đường hai bên (bề rộng mỗi tuyến đường 24m) giữa khu quy hoạch tạo ra trục cảnh quan chính và tạo được sự liên kết về giao thông từ Quốc lộ 1A vào các khu quy hoạch;

- Trục đường chính Nam – Bắc rộng 36m quy hoạch các công trình lớn, công trình mang tính chất biểu tượng như công trình hỗn hợp cao tầng, trụ sở UBND thị trấn Kép, trung tâm văn hóa thể thao, khu cây xanh thể thao;

- Khu thương mại dịch vụ (dịch vụ, thương mại, văn phòng, khách sạn, vui chơi giải trí,...) đặt tại mặt đường tỉnh lộ 292, đường BT và tại vị trí cửa vào khu đô thị giao với Quốc lộ 1A với kiến trúc hiện đại và mang tính biểu tượng, các công trình này sẽ là bộ mặt đô thị tạo các điểm nhấn tại các cửa ngõ và nút giao của khu đô thị;

- Các công trình cộng đồng vị (trường học, y tế, trung tâm văn hóa – Thể thao, nhà văn hóa,...) được bố trí xen kẽ trong các khu ở tạo sự thuận lợi khi sử dụng cũng như tăng các khoảng không gian mở, không gian cây xanh phục vụ người dân trong khu ở;

- Cây xanh đơn vị ở kết hợp với sân chơi, sân thể thao nhỏ và bãi đỗ xe được bố trí xen kẽ trong các khu dân cư tạo ra các khu cây xanh, không gian mở, vườn hoa, sân tập thể dục thể thao phục vụ nhu cầu sử dụng không gian xanh của một nhóm nhà trong đơn vị ở;

- Khu nhà ở liền kề được bố trí dọc theo các tuyến đường giao thông với bề rộng mặt tiền từ 5,5m; đối với các khu nhà bám theo các tuyến đường lớn được quy hoạch có chiều rộng mặt tiền lớn khoảng 7m nhằm mục đích có thể kết hợp giữa ở và kinh doanh tạo thành các tuyến phố thương mại;

- Hệ thống các công trình hạ tầng xã hội gồm các cấp trường, chợ, vườn hoa nhóm nhà ở được quy hoạch thành các lõi trung tâm của các nhóm nhà ở.

b) Thiết kế đô thị:

- Khung thiết kế đô thị được là các trục không gian kiến trúc cảnh quan theo các tuyến đường chính; tổ chức các công trình cao tầng, dịch vụ thương mại tạo điểm nhấn với hình khối công trình đơn giản hiện đại, màu sắc nhẹ nhàng, hài hòa, không sử dụng màu sắc chói, đậm, gây phản cảm;

- Các công trình trường mầm non, nhà văn hóa, y tế được xây dựng mới mật độ thấp, có không gian cây xanh cảnh quan, môi trường tốt để phục vụ nhu cầu học tập và sinh hoạt văn hóa của khu đô thị;

- Khu quảng trường, vườn hoa, cây xanh bố trí hệ thống sân chơi, vườn hoa, cây xanh, đường dạo, tượng trang trí, các điểm dừng chân;

- Khu nhà ở chia lô và nhà ở biệt thự được thiết kế với màu sắc trung tính nhã nhặn, sử dụng các vật liệu thân thiện với môi trường, các tầng nhà thống nhất theo từng tuyến phố và phù hợp theo quy định quản lý của đồ án.

5. Giải pháp tổ chức mạng lưới hạ tầng kỹ thuật.

a) Giao thông:

- Giao thông đối ngoại:

+ Đường QL1A: Mặt cắt (A-A) rộng 38,0m; trong đó: Lòng đường rộng 15,0m; đường gom rộng 10,5m; dải phân cách rộng 3,5m; hè đường 2 bên rộng $3,0+6,0m = 9,0m$;

+ Đường ĐT292: Mặt cắt (B-B) rộng 37,5-38,0m; trong đó: Lòng đường rộng 11,0m-11,5m; đường gom rộng 10,5m; dải phân cách rộng 5,0m; hè đường 2 bên rộng $5,0+6,0m = 11,0m$;

+ Mặt cắt (5-5) rộng 44,5m; trong đó: Lòng đường rộng $2 \times 9,0m = 18,0m$; dải phân cách giữa rộng 1m; dải phân cách bên rộng 3,5m; đường gom rộng 10,5m; hè đường 2 bên rộng $5,5m+6,0m = 11,5m$.

- Đường liên khu vực, nội bộ:

+ Mặt cắt (1-1) rộng 89,0m; trong đó: Lòng đường rộng $2 \times 15m = 30,0m$; dải cây xanh, mặt nước phân cách giữa rộng 41,0m; hè đường 2 bên rộng $2 \times (3,0+6,0m) = 18,0m$;

+ Mặt cắt (2-2) rộng 42,0m; trong đó: Lòng đường rộng $2 \times 11,5m = 23,0m$; dải phân cách giữa rộng 7,00m; hè đường 2 bên $2 \times 6,0m = 12,0m$;

+ Mặt cắt (3-3) rộng 36,0m; trong đó: Lòng đường rộng $2 \times 10,5m = 21,0m$; dải phân cách giữa rộng 3,0m; hè đường 2 bên rộng $2 \times 6,0m = 12,0m$;

+ Mặt cắt (4-4) rộng 32,0m; trong đó: Lòng đường rộng $2 \times 9,0m = 18,0m$; dải phân cách giữa rộng 2,0m; hè đường 2 bên rộng $2 \times 6,0m = 12,0m$;

+ Mặt cắt (6-6) rộng 27m; trong đó: Lòng đường rộng 15,0m; hè đường 2 bên rộng $2 \times 6,0m = 12m$;

+ Mặt cắt (7-7) rộng 22,5m; trong đó: Lòng đường rộng 10,5m; hè đường 2 bên rộng $2 \times 6,0m = 12m$;

+ Mặt cắt (8-8) rộng từ 18-21m; trong đó: Lòng đường rộng 9,0m; hè đường 2 bên rộng $(3-6m)+6,0m = 9,0-12,0m$;

+ Mặt cắt (9-9) rộng từ 7,5m (đường hiện trạng).

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 +12,7m, cao độ cao nhất là +16,2m.

c) Thoát nước:

Hệ thống thoát nước mưa riêng hoàn toàn với hệ thống thoát nước thải; hoạt động theo chế độ tự chảy.

* Hệ thống thoát nước mưa:

- Hướng thoát nước: Từ Bắc xuống Nam và Tây sang Đông về kênh tiêu chung của khu vực qua ĐT292;

- Mạng lưới thoát nước mưa: Công thoát nước mưa đi dọc trên vỉa hè, được sử dụng công BTCT có đường kính từ D600÷D1500, công hộp BTCT kích thước BxH: 2000x1000, 2000x2000, 3000x2000; độ sâu chôn công $H_{\min} \geq 0,5\text{m}$ đối với công vỉa hè, $H_{\min} \geq 0,7\text{m}$ đối với công dưới lòng đường; độ dốc công tròn tối thiểu $i = 1/D$, công hộp 0,2%; hệ thống giếng thu nước mưa bố trí cách nhau < 30m.

* Hệ thống thoát nước thải:

- Nước thải sinh hoạt được xử lý sơ bộ tại các công trình trước khi thoát vào hệ thống công thoát nước thải chung về trạm xử lý; xây dựng 01 trạm xử lý với tổng công suất khoảng 4.220m³/ngđ đặt tại khu đất hạ tầng kỹ thuật; trạm xử lý được xây ngầm, có hệ thống thu khí, nước thải được xử lý đạt tiêu chuẩn theo quy định trước khi thoát ra hệ thống kênh tiêu của khu vực;

- Công thoát nước thải sử dụng công nhựa HDPE có đường kính D300-D400 được bố trí trên vỉa hè và hào kỹ thuật sau các dãy nhà ở, giáp khu dân cư hiện trạng; độ sâu chôn công $H_{\min} \geq 0,5\text{m}$ đối với công vỉa hè, $H_{\min} \geq 0,7\text{m}$ đối với công dưới lòng đường; độ dốc tối thiểu với đối với công $i \geq 1/D$, đối với rãnh $i \geq 0,2\%$; hệ thống giếng thăm bố trí cách nhau khoảng 30m; xây dựng 01 trạm bơm chuyên bậc công suất khoảng 2.500 m³/ngđ.

d) Cấp nước:

- Nguồn cấp nước cho khu quy hoạch: Nguồn cấp nước cho khu vực quy hoạch từ nhà máy nước DNP (công suất giai đoạn 1 khoảng 29.500m³/ngđ) qua tuyến ống dọc đường QL1A, Đường trục (BT) và TL292;

- Nhu cầu dùng nước trong khu vực khoảng 5.550m³/ngày đêm (bao gồm cả cấp nước chữa cháy);

- Mạng lưới đường ống cấp nước được quy hoạch tổ chức theo sơ đồ vòng kết hợp nhánh cụt, cấp nước sinh hoạt kết hợp nước chữa cháy áp lực thấp. Đường kính ống cấp nước khu đô thị từ D63 – D160, dùng ống nhựa HDPE, được đặt dưới vỉa hè có độ sâu chôn ống (tính đến đỉnh ống) tối thiểu 0,7m và đoạn qua đường có độ sâu tối thiểu 0,9m đặt trong ống thép lồng bảo vệ;

- Cấp nước chữa cháy: Chữa cháy áp lực thấp, khi có cháy, xe chữa cháy lấy nước tại các trụ nước chữa cháy D>110; khoảng cách giữa các trụ nước chữa cháy không quá 150m.

e) Cấp điện:

- Nguồn điện: Nguồn cấp điện cho khu vực dự án từ trạm biến áp 110kV

Lạng Giang công suất 2x40MVA; Ngoài ra nguồn cấp điện bổ sung từ trạm 110kV Cầu Gò (25+40MVA) và trạm biến áp 110kV Tân Thịnh (2x63MVA);

- Trạm biến áp: Dự kiến xây dựng 32 trạm biến áp mới hạ thế 22(35)/0,4kV với tổng công suất khoảng 34.930 kVA;

- Hệ thống cấp điện trung thế: Xây dựng tuyến cáp điện 22(35)kV đi ngầm dọc các tuyến đường quy hoạch cấp điện cho các trạm biến áp; các tuyến cáp điện 22(35)kV hiện trạng qua khu quy hoạch được dịch chuyển, hoàn trả đi ngầm;

- Hệ thống cấp điện hạ thế: Đường dây 0,4kV cấp điện sinh hoạt và chiếu sáng được luồn trong ống PVC đi ngầm dưới vỉa hè, trong hào kỹ thuật sau dãy nhà tới các tủ điện các hộ, cột điện chiếu sáng.

f) Thông tin liên lạc:

- Hệ thống công, bể kỹ thuật: Bố trí hệ thống thông tin liên lạc đi chung trong tuyến công bể kỹ thuật, chôn ngầm dưới vỉa hè, trong hào kỹ thuật sau dãy nhà; khoảng cách giữa các hố ga kéo cáp tối đa 35m, tuyến ống trực chính sử dụng ống nhựa D110, ống nhánh sử dụng ống nhựa gân xoắn HDPE D50/40;

- Trạm BTS: Bố trí 11 trạm BTS tại khu vực đất cây xanh của đô thị.

g) Chất thải rắn (CTR):

- Trong khu vực vườn hoa, cây xanh, các trục đường lớn đặt các thùng đựng CTR; điểm thu gom và tập kết bố trí gần khu vực xử lý nước thải;

- CTR phải được phân loại tại nguồn thành hai loại: Chất thải rắn vô cơ và chất thải rắn hữu cơ được thu gom đưa đi xử lý tại khu xử lý chung của huyện.

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 được bố trí trên phần đất hè đường và rãnh kỹ thuật giữa các dãy nhà liền kề.

6. 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: Trường học, trụ sở UBND, y tế, thương mại dịch vụ, nhà văn hóa, khuôn viên cây xanh, bãi đỗ xe...

7. Quy định quản lý theo đồ án quy hoạch.

Việc quản lý thực hiện quy hoạch được quy định cụ thể trong “Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu đô thị mới thị trấn Kép, huyện Lạng Giang (tỷ lệ 1/500)” 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