

QUYẾT ĐỊNH
Phê duyệt đồ án quy hoạch chung
đô thị mới Xuân Vân, huyện Yên Sơn, tỉnh Tuyên Quang

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH TUYÊN QUANG

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19/02/2025;

Căn cứ Luật Xây dựng ngày 18/6/2014; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng ngày 17/6/2020;

Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị ngày 17/6/2009; Căn cứ Luật Sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 Luật có liên quan đến quy hoạch ngày 20/11/2018;

Căn cứ Luật Kiến trúc số 40/2019/QH14 ngày 13/6/2019;

Căn cứ Luật số 35/2018/QH14 ngày 20/11/2018 sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 Luật có liên quan đến quy hoạch;

Căn cứ Nghị quyết số 1210/2016/UBTVQH13 ngày 25/5/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về việc phân loại đô thị; Nghị quyết số 26/2022/UBTVQH15 ngày 21/9/2022 Sửa đổi bổ sung một số điều của Nghị quyết số 1210/2016/NQ-UBTVQH13 ngày 25/5/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về phân loại đô thị;

Căn cứ Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/04/2010 của Chính phủ về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị;

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

Căn cứ Nghị định số 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 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 của Chính phủ quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng;

Căn cứ Nghị định số 85/2020/NĐ-CP ngày 17/7/2020 của Chính phủ về quy định chi tiết một số điều của Luật kiến trúc;

Căn cứ Quyết định số 241/QĐ-TTg ngày 24/2/2021 của Thủ tướng Chính phủ về việc phê duyệt kế hoạch phân loại đô thị toàn quốc giai đoạn 2021-2030;

Căn cứ Quyết định số 325/QĐ-TTg ngày 30/3/2023 của Thủ tướng Chính phủ về việc phê duyệt Quy hoạch tỉnh Tuyên Quang thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050;

Căn cứ Thông tư số 06/2013/TT-BXD ngày 13/5/2013 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng hướng dẫn về nội dung thiết kế đô thị và Thông tư số 16/2013/TT-BXD ngày 16/10/2013 của Bộ Xây dựng sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 06/2013/TT-BXD ngày 13/5/2013;

Căn cứ Thông tư số 20/2019/TT-BXD ngày 31/12/2019 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng hướng dẫn xác định, quản lý chi phí quy hoạch xây dựng và quy hoạch đô thị;

Căn cứ Thông tư số 01/2021/TT-BXD ngày 19/05/2021 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng Ban hành QCVN 01:2021/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng;

Căn cứ Thông tư số 04/2022/TT-BXD ngày 24/10/2022 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng quy định về hồ sơ của nhiệm vụ và hồ sơ đồ án quy hoạch xây dựng vùng liên huyện, quy hoạch xây dựng vùng huyện, quy hoạch đô thị, quy hoạch xây dựng khu chức năng và quy hoạch nông thôn;

Căn cứ Văn bản số 452/BXD-QHKT ngày 24/01/2025 của Bộ Xây dựng về việc ý kiến đồ án quy hoạch chung đô thị mới Xuân Vân, huyện Yên Sơn, tỉnh Tuyên Quang;

Căn cứ Nghị quyết số 33-NQ/TU ngày 22/6/2021 của Ban Chấp hành Đảng bộ tỉnh (khóa XVII) về phát triển kết cấu hạ tầng giao thông, đô thị động lực và hạ tầng công nghệ thông tin tỉnh Tuyên Quang, giai đoạn 2021-2025;

Căn cứ Nghị quyết số 24-NQ/TU ngày 25/5/2021 của Ban Thường vụ Tỉnh ủy (khóa XVII) về nâng cao chất lượng quy hoạch đô thị, phát triển đô thị và đẩy nhanh tốc độ đô thị hóa trên địa bàn tỉnh Tuyên Quang;

Căn cứ Kết luận số 1912-KL/TU ngày 09/4/2025 của Ban Thường vụ Tỉnh ủy về nội dung quy hoạch chung đô thị mới Xuân Vân, huyện Yên Sơn;

Căn cứ Kế hoạch số 181/KH-UBND ngày 20/10/2021 của Ủy ban nhân dân tỉnh về Thực hiện Nghị quyết số 24-NQ/TU ngày 25/5/2021 của Ban Thường vụ Tỉnh ủy (Khóa XVII) về nâng cao chất lượng quy hoạch đô thị, phát triển đô thị và đẩy nhanh tốc độ đô thị hóa trên địa bàn tỉnh Tuyên Quang;

Căn cứ Kế hoạch số 235/KH-UBND ngày 31/12/2021 của Ủy ban nhân dân tỉnh về Phát triển kết cấu hạ tầng giao thông, đô thị động lực và hạ tầng công nghệ thông tin giai đoạn 2021-2025 thực hiện Nghị quyết số 33-NQ/TU ngày 22/6/2021 của Ban Chấp hành Đảng bộ tỉnh (khóa XVII); Quyết định số 559/QĐ-UBND ngày 10/9/2021 của Ủy ban nhân dân tỉnh;

Căn cứ Quyết định số 460/QĐ-UBND ngày 27/11/2023 của Ủy ban nhân dân tỉnh về việc phê duyệt Chương trình phát triển đô thị tỉnh Tuyên Quang giai đoạn 2021-2030, định hướng đến năm 2045;

Căn cứ Quyết định số 334/QĐ-UBND ngày 06/9/2023 của Ủy ban nhân dân tỉnh về việc phê duyệt điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất giai đoạn 2021-2030 huyện Yên Sơn, tỉnh Tuyên Quang;

Căn cứ Quyết định số 181/QĐ-UBND ngày 22/5/2024 của Ủy ban nhân dân tỉnh về việc phê duyệt nhiệm vụ quy hoạch chung đô thị mới Xuân Vân, huyện Yên Sơn, tỉnh Tuyên Quang;

Theo đề nghị của Sở Xây dựng tại Tờ trình số 53/TTr-SXD ngày 04/6/2025 về việc phê duyệt đồ án quy hoạch chung đô thị mới Xuân Vân, huyện Yên Sơn, tỉnh Tuyên Quang.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt đồ án quy hoạch chung đô thị mới Xuân Vân, huyện Yên Sơn, tỉnh Tuyên Quang, nội dung cụ thể như sau:

1. Tên đồ án: Quy hoạch chung đô thị mới Xuân Vân, huyện Yên Sơn, tỉnh Tuyên Quang.

2. Địa điểm, vị trí, phạm vi ranh giới:

- Địa điểm: Xã Xuân Vân, huyện Yên Sơn, tỉnh Tuyên Quang.

- Phạm vi nghiên cứu quy hoạch bao gồm toàn bộ địa giới hành chính xã Xuân Vân, huyện Yên Sơn, tỉnh Tuyên Quang với tổng diện tích tự nhiên 3.988,37 ha.

- Ranh giới tiếp giáp:

+ Phía Bắc giáp xã Quý Quân.

+ Phía Nam giáp xã Tân Long.

+ Phía Đông giáp xã Trung Trục.

+ Phía Tây giáp xã Phúc Ninh và Lục Hành.

3. Tính chất:

- Là đô thị mới loại V trực thuộc tỉnh Tuyên Quang. Đô thị vệ tinh của đô thị động lực đóng vai trò kết nối giữa các đô thị trong tỉnh và các vùng lân cận.

- Là đô thị phát triển nông lâm nghiệp công nghệ cao, năng lượng, công nghiệp và dịch vụ, du lịch.

4. Quy mô dân số, đất đai đô thị theo các giai đoạn phát triển:

4.1. Quy mô dân số:

- Năm 2030: Dân số toàn đô thị khoảng 18.500 người, dân số khu vực trung tâm đô thị mới Xuân Vân khoảng 14.000 người.

- Năm 2045: Dân số toàn đô thị khoảng 21.000 người, dân số khu vực trung tâm đô thị mới Xuân Vân khoảng 16.500 người.

4.2. Quy mô đất đai:

- Dự báo đến năm 2030: Quy mô đất xây dựng trung tâm đô thị khoảng 400ha. (Trong đó, đất dân dụng khoảng 129,5 ha - 185 ha).

- Dự báo đến năm 2045: Quy mô đất xây dựng trung tâm đô thị khoảng 497ha. (Trong đó, đất dân dụng khoảng 147 ha - 210 ha).

5. Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật chủ yếu đạt được và hướng phát triển đô thị:

5.1. Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật chủ yếu đạt được:

STT	Chỉ tiêu	Đơn vị	Chỉ tiêu đề án đạt được	Chỉ tiêu đô thị loại V
I	Chỉ tiêu đất dân dụng	m²/ người	109,37	70-100
1	Đất đơn vị ở	m ² /người	61,50	45 - 55
2	Đất công trình công cộng dịch vụ đô thị	m ² /người	6,21	3 – 5
3	Đất giáo dục (Trường trung học phổ thông)	m ² /học sinh	25,00	≥ 10
4	Đất y tế (Trung tâm y tế cấp đô thị)	m ² /giường bệnh	107,14	≥ 100
5	Sân vận động	m ² /người	1,19	≥ 0,8
6	Trung tâm Văn hóa - Thể thao	ha/công trình	3,46	≥ 3,0
7	Đất Thương mại (Chợ)	ha/công trình	1,08	≥ 1,0
8	Đất cây xanh đô thị	m ² /người	4,99	≥ 4
9	Đất giao thông đô thị	% đất xây dựng đô thị	27,33	≥ 13
II	Chỉ tiêu hạ tầng kỹ thuật			
1	Mật độ đường tính đến đường cấp khu vực	km/km ²	6,1	4 - 8
2	Diện tích bãi đỗ xe toàn đô thị	m ² /người	2,65	≥ 2,5
3	Cấp nước sinh hoạt	l/người/ngày đêm	100	80 - 100
4	Cấp nước công trình công cộng	% cấp nước sinh hoạt	10	≥ 10
5	Cấp nước công trình sản xuất nhỏ, tiểu thủ công nghiệp	m ³ /ha/ngày đêm	20	≥ 20
6	Mật độ đường cống thoát nước chính	km/km ²	3,8	2,5 - 3
7	Lưu lượng nước thải toàn đô thị	% chỉ tiêu cấp nước	100	≥ 80
8	Lượng chất thải rắn phát sinh	Kg/người - ngày	0,8	0,8
9	Phụ tải điện sinh hoạt	W/người	330	200 - 330
10	Cấp điện cơ quan, công trình công cộng	% phụ tải điện sinh hoạt	30	30
11	Quy mô nghĩa trang tập trung	ha/1000 dân	0,85	0,04

5.2. Mô hình phát triển đô thị:

a. Định hướng phân bố hệ thống trung tâm:

Điều chỉnh phân bố các cơ sở kinh tế nhằm cụ thể hóa các chiến lược phát triển kinh tế trên địa bàn đô thị. Các ý đồ điều chỉnh gồm:

- Hình thành các trung tâm phát triển dọc theo tuyến đường QL.2C, thúc đẩy phát triển kinh tế của xã và khu vực lân cận.
- Hình thành các trục - hành lang kinh tế liên kết các trung tâm, tạo sự phát triển liên tục cho đô thị.

b. Định hướng khung giao thông đô thị:

- Các đơn vị ở hình thành, tập trung đông đúc ở khu vực trung tâm, dọc theo tuyến đường QL.2C.
- Mở rộng tuyến đường kết nối từ đường ĐT.188 với QL.2C, tạo động lực phát triển cho khu vực.
- Mở rộng tuyến đường kết nối từ đường ĐT.188 với QL.2C theo hồ sơ đã được phê duyệt.
- Mở rộng các tuyến đường giao thông nội bộ, tăng khả năng kết nối giữa các đơn vị ở và khu vực trung tâm.

6. Cơ cấu sử dụng đất theo các chức năng:

Tổng diện tích đất đai toàn đô thị là 3.988,37 ha, Định hướng:

6.1. Đến năm 2030:

- Đất xây dựng đô thị: 704,27 ha ~ 17,66% tổng diện tích đất đô thị; Trong đó:
 - + Đất dân dụng: 202,34 ha ~ chỉ tiêu 109,37 m²/người.
 - + Đất ngoài dân dụng: 501,93 ha.
- Đất nông nghiệp và chức năng khác: 3284,11 ha ~ 82,34% tổng diện tích đất đô thị.

6.2. Đến năm 2045:

- Đất xây dựng đô thị: 717,20 ha ~ 17,98% tổng diện tích đất đô thị; Trong đó:
 - + Đất dân dụng: 215,27 ha ~ chỉ tiêu 102,51 m²/người.
 - + Đất ngoài dân dụng: 501,93 ha.
- Đất nông nghiệp và chức năng khác: 3.271,17 ha ~ 82,02% tổng diện tích đất đô thị.

Bảng cơ cấu quy hoạch sử dụng đất theo từng giai đoạn

STT	Loại đất	Hiện trạng			Ngắn hạn 2030			Dài hạn 2045			
		Diện tích (ha)	Chỉ tiêu (m2/người)	Tỷ lệ (%)	Diện tích (ha)	Chỉ tiêu (m2/người)	Tỷ lệ (%)	Diện tích	Chỉ tiêu (m2/người)	Tỷ lệ (%)	Tăng (+)/giảm (-)
	Tổng	3.988,37			3.988,37			3.988,37			
I	Đất xây dựng đô thị	174,45		4,37 100%	704,27		17,66 100%	717,20		17,98 100%	542,76
I.1	Đất dân dụng	111,78		64,08	202,34	109,37	28,73	215,27	102,51	30,02	103,49
1.1.1	Đất nhóm nhà ở	76,31		43,74	118,93	64,28	16,89	129,14	61,50	18,01	52,83
1.1.2	Đất hỗn hợp	-		-	5,84		0,83	5,84		0,81	5,84
1.1.3	Đất giáo dục	6,61		3,79	8,83		1,25	11,55		1,61	4,94
1.1.4	Đất công cộng - dịch vụ đô thị	1,57		0,90	13,04	7,05	1,85	13,04	6,21	1,82	11,47
1.1.5	Đất cơ quan, trụ sở đô thị	1,29		0,74	1,58		0,22	1,58		0,22	0,29
1.1.6	Đất cây xanh đô thị	-		-	10,47	5,66	1,49	10,47	4,99	1,46	10,47
1.1.7	Đất giao thông đô thị	26,00		14,91	43,65		6,20	43,65		6,09	17,65
I.2	Đất ngoài dân dụng	62,67		35,92	501,93		71,27	501,93		69,98	439,26
1.2.1	Đất sản xuất công nghiệp, kho tàng	3,65		2,09	144,18		20,47	144,18		20,10	140,53
1.2.2	Đất dịch vụ, du lịch	-			25,96		3,69	25,96		3,62	25,96
1.2.3	Trung tâm văn hóa, thể dục thể thao	-			5,96		0,85	5,96		0,83	5,96
1.2.4	Cây xanh chuyên dụng	-			148,93		21,15	148,93		20,76	148,93
1.2.5	Di tích, tôn giáo	1,11		0,64	1,33		0,19	1,33		0,19	0,22
1.2.6	Đất an ninh	-			1,82		0,26	1,82		0,25	1,82
1.2.7	Đất quốc phòng	-			0,78		0,11	0,78		0,11	0,78
1.2.8	Hạ tầng kỹ thuật	18,90		10,83	20,62		2,93	20,62		2,88	1,72
1.2.9	Giao thông đối ngoại	39,00		22,36	152,35		21,63	152,35		21,24	113,35
II	Đất khác	3.813,93		95,63 100%	3.284,11		82,34 100%	3.271,17		82,02 100%	- 542,76
2.1	Đất sản xuất nông nghiệp	975,23		25,57	698,13		21,26	685,19		20,95	- 290,04
2.2	Đất rừng sản xuất	2.437,14		63,90	2.191,24		66,72	2.191,24		66,99	- 245,91
2.3	Đất rừng phòng hộ	205,82		5,40	205,82		6,27	205,82		6,29	0,00
2.4	Đất nuôi trồng thủy sản	8,87		0,23	3,80		0,12	3,80		0,12	-5,07
2.5	Đất sông, suối, kênh rạch	186,87		4,90	185,13		5,64	185,13		5,66	-1,74

7. Định hướng phân khu các khu vực phát triển:

Toàn bộ khu vực nghiên cứu được quy hoạch thành 03 phân khu chức năng với tính chất, chức năng, quy mô phát triển khác nhau, nhằm tối ưu hóa các điều kiện phát triển.

7.1. Phân khu 1 - Phân khu đô thị mới, công nghiệp, dịch vụ thương mại (cửa ngõ):

- Là khu vực phát triển mới của đô thị Xuân Vân nằm ở bờ phải sông Gâm gồm các chức năng về văn hoá, y tế, thể thao, giáo dục của đô thị Xuân Vân. Bên cạnh đó là các công trình dịch vụ công cộng, tổ hợp trung tâm dịch vụ du lịch, thương mại mới kết hợp với công viên, cây xanh cảnh quan và cụm công nghiệp Xuân Vân quy hoạch mới.

- Định hướng phát triển khu vực:

+ Bố trí các chức năng văn hoá, y tế, thể thao và khu công cộng đô thị dọc hai bên đường ĐT.188 và QL.2C đảm bảo khả năng tiếp cận các dịch vụ công cho cư dân đô thị.

+ Cải tạo, nâng cấp các cơ sở hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật hiện có, quy hoạch bổ sung các công trình hạ tầng xã hội (trường THPT, trường mầm non, trung tâm văn hóa, thể dục thể thao,...) để đáp ứng nhu cầu và nâng cao chất lượng sống cho người dân.

+ Cải tạo, chỉnh trang các khu dân cư hiện hữu và xây dựng các khu ở mới đồng bộ về hạ tầng, khuyến khích gìn giữ và phát huy các hình thức kiến trúc đặc trưng tạo nên giá trị cho đô thị.

+ Hình thành cụm công nghiệp Xuân Vân quy mô khoảng 50ha để tạo động lực phát triển cho đô thị.

7.2. Phân khu 2 - Phân khu đô thị dịch vụ hỗn hợp, khu trung tâm hành chính:

- Là khu vực phát triển đô thị dịch vụ hỗn hợp, khu trung tâm hành chính ở bờ trái sông Gâm.

- Định hướng phát triển khu vực:

+ Bố trí các chức năng văn hoá, y tế, thể thao và khu công cộng đô thị dọc QL.2C hiện hữu đảm bảo khả năng tiếp cận các dịch vụ công cho cư dân đô thị.

+ Cải tạo, chỉnh trang các khu dân cư hiện hữu và xây dựng các khu ở mới đồng bộ về hạ tầng, khuyến khích gìn giữ và phát huy các hình thức kiến trúc đặc trưng tạo nên giá trị cho đô thị.

+ Bố trí khu tiêu thụ công nghiệp (Rượu 9 chum) tại thôn Đô Thượng nhằm liên kết sản xuất công nghiệp với phát triển du lịch, khai thác sử dụng hiệu quả quỹ đất khu vực, hòa chung vào các dự án lân cận của đô thị Xuân Vân.

+ Là khu vực trung tâm hành chính của đô thị Xuân Vân.

7.3. Phân khu 3 - Phân khu du lịch - dịch vụ:

- Là khu vực nằm ở phía Bắc của đô thị ưu tiên phát triển dịch vụ du lịch cộng đồng, du lịch trải nghiệm, du lịch sinh thái gắn với khai thác cảnh quan thiên nhiên địa phương.

- Định hướng phát triển khu vực:

+ Phát triển đa dạng các loại hình du lịch trên cơ sở phát huy giá trị văn hoá, bản sắc dân tộc, khai thác những lợi thế cảnh quan thiên nhiên, các khu dân cư văn hóa, điểm du lịch có giá trị trên địa bàn.

+ Cải tạo, chỉnh trang các khu dân cư hiện hữu cùng với việc hình thành các chức năng công cộng, thương mại, dịch vụ, các khu ở mới kết hợp dịch vụ, quảng bá văn hoá,... để thu hút du khách tới tham quan, trải nghiệm và lưu trú,... gia tăng giá trị cho khu vực và phát triển kinh tế - xã hội cho địa phương.

+ Định hướng hình thành khu phức hợp đô thị nghỉ dưỡng kết hợp du lịch bao gồm các công trình thương mại dịch vụ, phát triển du lịch sinh thái kết hợp ở có mật độ lưu trú thấp gắn với bảo tồn thiên nhiên phục vụ nhu cầu du lịch, sinh sống của người dân địa phương và khách du lịch với không gian kiến trúc văn minh, hiện đại, phù hợp với cảnh quan của khu vực.

8. Phạm vi, quy mô các khu chức năng đô thị:

8.1. Khu vực trung tâm đô thị: Quy mô khoảng 866,19 ha:

- Khu vực trung tâm đô thị: Bao gồm khu vực phát triển đô thị ở hai bên bờ sông Gâm, phát triển bám theo các trục đường phát triển hiện hữu (Đường QL.2C, đường trục chính đô thị nối từ ĐT.188 và đường QL.2C) với hệ thống các công trình công cộng đô thị như: trung tâm thương mại, trung tâm văn hóa, trung tâm thể dục thể thao, giáo dục, cây xanh, cụm công nghiệp,...

- Khu vực dân cư đô thị mới: Gắn với phát triển hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật, quy hoạch lấp đầy các không gian đất xen kẹt, đồng bộ công trình nhà ở.

- Khu vực phát triển cụm công nghiệp Xuân Vân quy mô khoảng 50ha tại khu vực phía Tây của đô thị.

8.2. Khu bảo tồn, phát huy giá trị:

- Khu vực rừng sản xuất, diện tích rừng khoảng 2.191 ha, khu vực rừng phòng hộ diện tích khoảng 206 ha. Đây là khu vực có hệ sinh thái tự nhiên đa dạng, mật độ cây xanh lớn,... Cần được khoanh vùng và có biện pháp bảo vệ, quản lý chặt chẽ, tuyên truyền, phổ biến kiến thức về pháp luật bảo vệ và phát triển rừng để nâng cao nhận thức về bảo vệ rừng, phòng chống cháy rừng. Không khai thác xây dựng công trình trong khu vực bảo vệ, đặc biệt là khu vực rừng phòng hộ được bảo vệ nghiêm ngặt.

- Khu vực hành lang ven suối: Cải tạo, kè bờ suối, các khu vực tiêu thoát nước, tôn tạo đảm bảo hành lang ven suối tối thiểu 10m tính từ mép bờ đối với đoạn suối chảy qua đô thị, khu dân cư tập trung và tối thiểu 5m tính từ mép bờ đối với đoạn không chảy qua khu dân cư tập trung.

8.3. Khu vực hạn chế xây dựng, cấm xây dựng:

Các công trình lấn chiếm hành lang bảo vệ công trình quốc phòng, an ninh, giao thông, thủy lợi, năng lượng; Công trình ở khu vực đã được cảnh báo về nguy cơ lở đất, lũ quét, lũ ống; Các khu vực cách ly, khu vực hành lang bảo vệ môi trường.

9. Định hướng phát triển không gian và quy hoạch khu chức năng:

9.1. Trung tâm hành chính:

Hiện nay khu trung tâm hành chính của đô thị đã được đầu tư xây dựng được định hướng giữ nguyên vị trí và mở rộng quy mô trong tương lai. Diện tích đất trung tâm hành chính của đô thị khoảng 1,6ha.

9.2. Trung tâm y tế:

Giữ nguyên vị trí, nâng cấp mở rộng phòng khám đa khoa khu vực Xuân Vân đạt quy mô 0,90 ha, cải tạo chỉnh trang cơ sở vật chất đảm bảo đạt chỉ tiêu 4 giường/1.000 dân theo QCVN 01:2021/BXD.

9.3. Trung tâm giáo dục:

- Trường trung học phổ thông Xuân Vân: Được quy hoạch xây dựng mới ở bờ phải sông Gâm với quy mô khoảng 2,70 ha, đảm bảo bán kính phục vụ và quy mô đáp ứng cho nhu cầu đô thị trong tương lai. Xây dựng cơ sở vật chất giáo dục, đào tạo, nâng cao chất lượng giảng dạy tại địa phương.

- Trường trung học cơ sở:

+ Quy hoạch mới 1 trường trung học cơ sở ở bờ phải sông Gâm với quy mô khoảng 1,01ha để đáp ứng yêu cầu phát triển đô thị khu vực bờ phải sông Gâm.

+ Đối với trường trung học cơ sở hiện hữu ở bờ trái sông Gâm: Được quy hoạch mở rộng (*bao gồm trường THCS và trường THPT Xuân Vân hiện có*) để đáp ứng được yêu cầu phát triển đô thị trong tương lai cho khu vực bờ trái. Xây dựng cơ sở vật chất giáo dục - đào tạo, nâng cao chất lượng giảng dạy tại địa phương.

- Hệ thống trường tiểu học, trường mầm non hiện hữu được định hướng mở rộng và quy hoạch đáp ứng yêu cầu về phát triển đô thị, dân cư trong tương lai.

9.4. Trung tâm thương mại, dịch vụ, du lịch:

- Hình thành công trình thương mại dịch vụ ở bờ phải sông Gâm với quy mô khoảng 4,57ha để giao thương sản phẩm hàng hóa địa phương với các khu vực lân cận.

- Các điểm thương mại dịch vụ tại khu vực bờ phải sông Gâm đảm bảo theo tiêu chuẩn, hoạt động đa chức năng cả về kinh doanh hàng hóa và kinh doanh dịch vụ như: chợ, buôn bán hàng hóa, hội chợ triển lãm sản phẩm của địa phương,...

- Trung tâm dịch vụ du lịch khác: Hình thành 01 khu du lịch, dịch vụ khai thác các thế mạnh về phát triển trồng cây ăn quả có giá trị kinh tế cao ở phía Bắc đô thị Xuân Vân có quy mô khoảng 26ha.

9.5. Trung tâm văn hóa - Thể dục thể thao:

Trung tâm văn hóa - thể dục thể thao: Được quy hoạch trên trục đường chính khu vực tại khu vực trung tâm đô thị ở bờ phải sông Gâm với quy mô khoảng 5,96ha. Là khu vực tổ chức các hoạt động giao lưu văn hóa, hội nghị, hội thi, hội diễn, triển lãm nghệ thuật và các hoạt động thể dục thể thao, vui chơi giải trí, tổ chức chương trình đào tạo, huấn luyện thể thao tại địa phương.

9.6. Công viên, cây xanh và không gian mở:

- Đất cây xanh đô thị có diện tích khoảng 10,5 ha; Trong đó: Quy hoạch hệ thống công viên, cây xanh, quảng trường, vườn hoa: Là không gian tại khu tập trung dân cư nhằm mục đích phục vụ nhu cầu nghỉ ngơi, thư giãn, vui chơi giải trí, cải tạo môi trường sống cho dân cư đô thị.

- Đất cây xanh chuyên dụng có diện tích khoảng 149 ha. Bao gồm hệ thống cây xanh cảnh quan ven suối, công viên chuyên đề liên kết với dòng chảy của suối tạo nên hành lang xanh, đất cây xanh cách ly, vùng đệm của đô thị có tác dụng điều hòa mực nước ngầm, chống xói mòn ven suối.

- Không gian mặt nước có diện tích khoảng 189 ha, bao gồm: hồ, ao, đầm, mặt nước, sông suối, nuôi trồng thủy sản.

9.7. Khu vực cụm công nghiệp:

Cụm công nghiệp Xuân Vân được quy hoạch ở phía Tây đô thị Xuân Vân với quy mô khoảng 50ha thu hút đầu tư lĩnh vực: Công nghiệp hỗ trợ, năng lượng tái tạo, điện tử; sản xuất đồ gia dụng; sản xuất bao bì; sản xuất hàng tiêu dùng phục vụ đô thị; chế biến thực phẩm, đồ uống và các ngành công nghiệp khác.

10. Tổ chức không gian, kiến trúc, cảnh quan và thiết kế đô thị:

10.1. Tổ chức không gian các khu trung tâm:

- Đối với trung tâm hành chính, sẽ được mở rộng và cải tạo nâng cấp, với tổ hợp các công trình đồng nhất về hình khối và màu sắc, tầng cao tối đa 7 tầng, mật độ xây dựng tối đa 40%, khuôn viên khu trung tâm hành chính với hệ thống cây xanh vườn hoa và tiện ích đồng bộ.

- Trung tâm văn hóa, thể dục thể thao được quy hoạch trên trục đường chính khu vực ở bờ phải sông Gâm, ngoài phục vụ nhu cầu thể dục thể thao cho người dân khu vực, cũng là nơi tổ chức các sự kiện quan trọng. Các công trình sân bóng đá, nhà văn hóa đa năng, nhà TDTT,... tổ chức hài hòa với khuôn viên cây xanh, vườn hoa tại khu vực trung tâm đô thị mới ở bờ phải sông Gâm có kiến trúc cảnh quan đẹp, có điểm nhấn, tầng cao tối đa 3 tầng, mật độ xây dựng tối đa 40%.

- Trung tâm y tế: Cải tạo chỉnh trang, mở rộng trung tâm y tế khu vực đô thị tại hiện trạng. Không chế tầng cao tối đa 7 tầng, mật độ xây dựng 40%.

- Trung tâm thương mại, dịch vụ thương mại, chợ: Các công trình được xây dựng tầng cao tối đa 7 tầng, mật độ xây dựng tối đa 80%. Khu vực thương mại (chợ) đáp ứng tiêu chuẩn về xây dựng chợ và đảm bảo vệ sinh môi trường, tổ chức không gian lớn để bán hàng kết hợp với cây xanh cảnh quan. Khu vực

thương mại trung tâm ở bờ phải sông Gâm bố trí công trình biểu tượng điểm nhấn đặc trưng, mang hình ảnh độc đáo, đây sẽ là khu mua sắm sầm uất cả ban ngày và ban đêm.

10.2. Tổ chức không gian khu vực cửa ngõ đô thị (không gian điểm nhấn):

- Không gian cửa ngõ phía Tây tuyến đường dẫn kết nối từ ĐT.188 và phía Nam tuyến đường QL.2C: Là không gian cửa ngõ chính của đô thị, hướng tiếp cận và là điểm nhận diện đặc trưng. Không gian cửa ngõ được thiết kế nổi bật với chiều cao, màu sắc tươi sáng, nổi bật tạo hiệu ứng thị giác mạnh mẽ.

- Vị trí tổ chức các công trình điểm nhấn là những vị trí có cảnh quan đẹp, đón các tầm nhìn, hướng nhìn chính trong đô thị.

- Đối với các khu vực tổ chức công trình điểm nhấn, công trình xây dựng cần có khoảng lùi nhất định tạo không gian phía trước công trình. Hình thức công trình điểm nhấn là công trình tượng trưng cho hình ảnh đô thị hiện đại, thịnh vượng, cũng có thể là công trình văn hóa, có giá trị tinh thần đặc trưng của khu vực hoặc là các không gian mở công cộng gắn với vườn hoa, quảng trường.

- Đảm bảo kiến trúc đô thị có sự hài hòa, chuyển tiếp khéo léo giữa các loại hình thương mại, dịch vụ, nhà ở, công nghiệp.

- Các quần thể công trình kiến trúc phải tạo sự đa dạng nhưng vẫn đảm bảo hài hòa với các không gian xung quanh, phát huy đặc điểm riêng của từng khu vực.

10.3. Tổ chức trục không gian chính:

Trục chính phát triển đô thị: Bao gồm các trục đường QL.2C, đường trục kết nối từ tuyến ĐT.188 vào trung tâm đô thị qua cầu Xuân Vân. Định hướng hai bên trục đường hình thành các không gian ở kết hợp thương mại dịch vụ, dịch vụ công cộng đô thị. Các công trình xây dựng tạo điểm nhấn với mặt đứng hiện đại, đảm bảo khoảng cách hành lang an toàn đường. Khuyến khích xây dựng các công trình có khoảng lùi với chỉ giới đường đỏ, tầng cao xây dựng công trình tối thiểu 3 tầng, hình thái các công trình kiến trúc hài hòa với cảnh quan.

10.4. Tổ chức không gian cây xanh, mặt nước:

- Tổ chức không gian xanh phải tận dụng, khai thác cảnh quan tự nhiên, kết hợp hài hòa giữa mặt nước với môi trường xung quanh và là nơi vui chơi, sinh hoạt cộng đồng.

- Hình khối, màu sắc, ánh sáng, hình thức kiến trúc chủ đạo của các công trình trong công viên phải phù hợp với không gian chung và chức năng sử dụng của công trình.

- Công trình xây dựng mật độ tối đa 5%, tầng cao tối đa 01 tầng. Hạn chế xây dựng các công trình có diện tích lớn che khuất tầm nhìn.

- Khu vực cây xanh cách ly quanh cụm công nghiệp đóng vai trò là hành lang an toàn môi trường, hạn chế ảnh hưởng tới khu vực dân cư đô thị.

- Ngoài ra có hệ thống cây xanh sinh thái nông nghiệp, cây xanh sinh thái lâm nghiệp gắn với núi hoặc với các suối, cây xanh sử dụng hạn chế ven suối (*hành lang sinh thái*).

11. Định hướng hạ tầng kỹ thuật

11.1. Giao thông:

a. Giao thông đối ngoại:

- Đường bộ:

+ Đường Quốc lộ: Định hướng nâng cấp mở rộng QL.2C theo hướng đường đô thị với chỉ giới đường đỏ là 30m.

+ Cầu qua sông: Quy hoạch mới 03 cầu qua sông Gâm, tăng cường khả năng kết nối hai bên sông.

- Đường thủy: Tiếp tục nâng cấp cải tạo tuyến đường thủy sông Gâm đạt tiêu chuẩn cấp IV.

b. Giao thông đối nội:

- Đường chính đô thị:

+ Quy hoạch QL.2C qua khu vực dân cư thành tuyến đường chính đô thị có lộ giới 30m, trong đó lòng đường mỗi bên rộng 7,5m, hè đường mỗi bên rộng 6m, rải phân cách giữa rộng 3m.

+ Tuyến đường dẫn 2 đầu cầu Xuân Vân kết nối QL.2C và ĐT.188 thành tuyến đường chính đô thị với lộ giới 30m, trong đó lòng đường rộng 16m, hè đường mỗi bên rộng 6m.

- Đường chính khu vực: Các tuyến đường chính khu vực qua khu vực trung tâm và các đường hiện trạng trong khu vực tập trung đông dân cư được quy hoạch với lộ giới 25m, trong đó: mặt đường rộng 15 m, hè đường mỗi bên rộng 5m.

- Đường khu vực: Các tuyến đường khu vực được quy hoạch với lộ giới 17,5m, trong đó: mặt đường rộng 7,5m, hè đường mỗi bên rộng 5m.

c. Giao thông tĩnh:

- Quy hoạch bến xe Xuân Vân với quy mô diện tích khoảng 2,97ha, đạt tiêu chuẩn bến xe loại IV.

- Bố trí hệ thống bãi đỗ xe phục vụ cho toàn bộ đô thị với tổng diện tích 5,56ha đáp ứng chỉ tiêu 2,5m²/người.

11.2. Chuẩn bị kỹ thuật:

- Cao độ khống chế (Hxd) là +28,40.

- Hướng thoát chính: Toàn bộ đô thị được quy hoạch thành 08 lưu vực chính với hướng thoát nước theo địa hình tự nhiên về các khe suối hiện có và thoát ra sông Gâm.

11.3. Cấp nước:

a. Tổng nhu cầu dùng nước:

- Đến năm 2030: 4.630 m³/ngày đêm.

- Đến năm 2045: 6.940 m³/ngày đêm.

b. Định hướng:

- Nguồn nước: Sử dụng nguồn nước mặt của Sông Gâm, đầu tư xây dựng mới nhà máy cấp nước nằm phía Tây của đô thị giáp Sông Gâm để cung cấp nước cho toàn đô thị.

- Các công trình đầu mối:

+ Giai đoạn 2030: Xây dựng nhà máy cấp nước với công suất 4.100 m³/ngày đêm.

+ Giai đoạn 2045: Nâng cấp tổng công suất khai thác và xử lý nhà máy cấp nước lên 6.940m³/ngày đêm.

c. Mạng lưới cấp nước:

- Xây dựng mạng lưới cấp nước chính theo mạng hỗn hợp gồm mạng lưới vòng và mạng cụt, đảm bảo phân phối đều lưu lượng và áp lực cho toàn đô thị. Trong đó:

+ Mạng lưới cấp I có đường kính D110mm – D300mm;

+ Mạng lưới cấp II có đường kính D32mm – D63mm;

- Cấp nước phòng cháy chữa cháy: Bố trí các họng cứu hoả đặt dọc trên các đường phố chính, khoảng cách giữa các họng tối đa 150m để cấp nước cho các phương tiện cứu hoả theo quy định.

11.4. Cấp điện:**a. Tổng phụ tải điện:**

- Đến năm 2030 khoảng: 24.900 kVA.

- Đến năm 2045 khoảng: 26.055 kVA.

b. Định hướng:

- Nguồn điện: Theo Quy hoạch tỉnh Tuyên Quang thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050. Trạm điện phân phối 110kV Chiêm Hóa dự kiến sẽ được nâng quy mô công suất lên 2x40MVA. Nguồn cấp cho xã Xuân Vân từ Trạm điện phân phối 110kV Chiêm Hóa qua đường dây trung thế truyền tải 35kV.

- Lưới điện:

+ Xây dựng mới đường dây trục chính cấp ngầm 22kV có đai thép bảo vệ DSTA chạy hoàn toàn trên trục đường khu trung tâm để cấp điện cho các trạm hạ áp. Tiết diện dây dẫn đảm bảo theo quy định.

+ Xây dựng phát triển các tuyến đường dây nổi 35kV phục vụ các điểm dịch vụ kỹ thuật nông nghiệp và điểm du lịch sinh thái nghỉ dưỡng. Tiết diện dây dẫn đảm bảo theo quy định.

- Trạm biến thế, phân phối: Theo tính toán nhu cầu dùng điện của khu vực đến năm 2045 là 26.055 kVA dự kiến sẽ nâng cấp 6 trạm hiện hữu và xây mới 52 trạm để đáp ứng đủ nhu cầu cấp điện của khu vực và quy hoạch.

- Mạng lưới chiếu sáng: Lắp đặt hệ thống chiếu sáng mới và hoàn thiện toàn bộ mạng lưới chiếu sáng hiện trạng. Hạ ngầm mạng lưới chiếu sáng đảm bảo tuân thủ các quy chuẩn, tiêu chuẩn hiện hành. Thiết kế hệ thống chiếu sáng đảm bảo độ rọi cũng như mỹ quan, tạo điểm nhấn cho đô thị.

11.5. Thoát nước thải, quản lý CTR, nghĩa trang:

a. Thoát nước thải:

- Dự báo tổng lượng nước thải:

+ Giai đoạn năm 2030: 3.740 m³/ngày đêm.

+ Giai đoạn đến năm 2045: 5.640 m³/ngày đêm.

- Định hướng thoát nước, xử lý nước thải:

+ Nước thải sinh hoạt: Giai đoạn dài hạn xây dựng hệ thống thoát nước riêng. Tất cả các đối tượng xả thải phải xử lý đạt QCVN 08:2023/BTNMT trước khi xả ra môi trường.

- Giai đoạn đến năm 2030:

+ Xây dựng hệ thống thoát nước thải và nước mưa riêng biệt, các tuyến ống có kích thước từ D160mm đến D400mm có hướng thoát về các bể xử lý nước thải trước khi đổ ra mương, suối thoát nước sau đó ra sông Gâm.

+ Xây dựng hoàn thiện mạng lưới và 02 cụm xử lý nước thải đô thị đã có trong dự án thoát nước của đô thị với tổng công suất xử lý của mỗi cụm là 320 m³/ngày đêm và 01 cụm xử lý nước thải công nghiệp, kho tàng công suất xử lý 410,4 m³/ngày đêm.

- Giai đoạn đến năm 2045:

+ Xây dựng mới 02 cụm xử lý nước thải đô thị đã có trong dự án thoát nước của đô thị giai đoạn đầu với công suất là 1.200 m³/ngày đêm, dự kiến nâng công suất 02 trạm xử lý nước thải lên 1.850 m³/ngày đêm đáp ứng nhu cầu thoát nước thải của đô thị đến năm 2045; xây dựng 01 cụm xử lý nước thải sản xuất cho cụm công nghiệp Xuân Vân.

+ Nước thải y tế: Nước thải y tế cần được thu gom và xử lý, đảm bảo QCVN 28:2010/BTNMT Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về nước thải y tế, trước khi thoát ra hệ thống thu gom chung.

b. Định hướng thu gom và xử lý CTR:

- Giai đoạn đến năm 2030: Khoảng 15tấn/ngày đêm.

- Giai đoạn đến năm 2045: Khoảng 17 tấn/ngày đêm.

- Xử lý chất thải rắn: Từ nay đến năm 2045 định hướng thu gom về khu xử lý rác xã Kiên Thiết. Trong giai đoạn đầu rác thải vẫn xử lý bằng hình thức chôn lấp hợp vệ sinh tại đây, giai đoạn dài hạn các loại chất thải rắn phát sinh đều được xử lý bằng các công nghệ phù hợp, đảm bảo chất thải rắn được xử lý hiệu quả và an toàn đối với môi trường.

- Chất thải rắn công nghiệp: Các khu công nghiệp có trách nhiệm tổ chức thu gom, vận chuyển và xử lý chất thải rắn công nghiệp riêng. Đối với chất thải rắn nguy hại, thực hiện chôn lấp tại bãi dành riêng cho chất thải rắn nguy hại theo các quy định, chỉ đạo của cơ quan quản lý quốc gia về bảo vệ môi trường.

c. Nghĩa trang và nhà tang lễ:

- Tổng nhu cầu đất nghĩa trang đến năm 2045 của đô thị mới Xuân Vân dự kiến khoảng 0,84 ha. Định hướng quy hoạch xây dựng nghĩa trang tập trung tại phía Đông của đô thị mới Xuân Vân quy mô khoảng 1,2 ha.

- Có chính sách động viên, hỗ trợ người dân (*nhất là các đồng bào dân tộc thiểu số có tập quán chôn cất có tính đặc thù riêng*) để chôn cất tập trung theo hình thức cất táng tại các nghĩa trang được quy hoạch, hạn chế ô nhiễm môi trường chung của toàn đô thị, đảm bảo tính tiệm cận để hình thành đô thị mới.

11.6. Thông tin liên lạc:

- Dự báo nhu cầu thuê bao khu vực:

+ Nhu cầu đến năm 2025: 10.360 Lines (thuê bao).

+ Nhu cầu đến năm 2045: 11.760 Lines (thuê bao).

- Phương án phát triển viễn thông thụ động công cộng:

+ Phát triển hạ tầng bưu chính theo hướng đẩy mạnh chuyển đổi số trong bưu chính. Chuyển dịch từ dịch vụ bưu chính truyền thống sang dịch vụ bưu chính số.

+ Chuyển mạch: Nâng cấp tuyến tín hiệu.

+ Truyền dẫn: Nâng cao chất lượng truyền dẫn cáp quang, đầu tư và hoàn thiện các tuyến cáp quang mới.

+ Mạng ngoại vi: Hạ ngầm tất cả các loại cáp xuống hệ thống công bề.

+ Mạng di động: Sử dụng chung trạm thu phát giữa các nhà mạng, thay thế dần các cột ăng ten công kênh để đảm bảo mỹ quan đô thị.

+ Mạng internet: Sử dụng băng thông rộng, phát triển theo 02 phương thức: nội hạt và mạng không dây.

+ Dịch vụ bưu chính: Tăng cường khả năng phục vụ dịch vụ bưu chính để đáp ứng nhu cầu tăng cao của người dân. Phát triển các dịch vụ mới, dịch vụ tài chính.

11.7. Giải pháp bảo vệ môi trường (giải pháp quy hoạch):

- Kiểm soát chất thải (nước thải, rác thải): Thu gom và xử lý đảm bảo các quy định về bảo vệ môi trường.
- Kiểm soát quá trình lấn chiếm rừng do các hoạt động phát triển dân cư và phát triển sản xuất,...
- Quy hoạch bố trí các khu dân cư nằm trong khu vực an toàn, tránh các vùng có rủi ro sạt lở cao.
- Có chính sách hỗ trợ, tái định cư cho các hộ dân khu vực thường xuyên chịu tác động của thiên tai (khu vực sạt lở, khu vực ngập lụt,...).
- Kiểm soát chất thải từ cụm tiểu thủ công nghiệp và các cơ sở sản xuất tiểu thủ công nghiệp (*nước thải, rác thải*) thải ra đảm bảo các quy định môi trường.

12. Những hạng mục ưu tiên đầu tư và nguồn lực thực hiện:

Tiếp tục triển khai các chương trình dự án đã có phù hợp với định hướng phát triển của khu vực trong các giai đoạn ngắn hạn và dài hạn. Ưu tiên các nguồn lực xã hội cho các dự án phát triển hạ tầng khung, các dự án có tính chất động lực thúc đẩy phát triển kinh tế xã hội của khu vực, các dự án bảo vệ phát huy được các giá trị cảnh quan văn hóa lịch sử và các dự án về cải tạo môi trường. Trong đó, một số dự án cụ thể bao gồm:

- Phát triển các dự án hạ tầng kỹ thuật khung làm động lực thúc đẩy hình thành các khu vực đô thị, các dự án hạ tầng khung được thực hiện gắn với chương trình triển khai chung của vùng. Các khu nhà ở mới được xây dựng đồng bộ về nhà ở và hệ thống hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật.
- Khu vực dân cư ở hiện trạng (làng, xóm cũ) thực hiện chỉnh trang, cải tạo các công trình kiến trúc kết hợp xây dựng mới và cải tạo hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội.
- Hình thành các khu dân cư, khu đô thị khu vực trung tâm đô thị theo định hướng quy hoạch.
- Hình thành trung tâm du lịch phía Bắc đô thị.
- Phát triển hạ tầng cụm công nghiệp Xuân Vân.

13. Nguồn vốn: Thực hiện theo quy định của pháp luật.

Điều 2. Tổ chức thực hiện.

Sở Xây dựng, Ủy ban nhân dân huyện Yên Sơn và các cơ quan, đơn vị có liên quan theo chức năng, nhiệm vụ và thẩm quyền được giao căn cứ nội dung phê duyệt tại Điều 1 Quyết định này tổ chức thực hiện theo đúng các quy định của pháp luật.

Điều 3. Quyết định này có hiệu lực thi hành kể từ ngày ký.

Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân tỉnh; Giám đốc Sở: Tài chính, Xây dựng, Nông nghiệp và Môi trường, Công Thương, Khoa học và Công nghệ, Văn hóa, Thể thao và Du lịch; Giám đốc Kho bạc Nhà nước Khu vực VII; Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện Yên Sơn; Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã Xuân Vân, huyện Yên Sơn và Thủ trưởng các cơ quan, tổ chức, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:

- Thường trực Tỉnh ủy; (b/c)
- Thường trực HĐND tỉnh; (b/c)
- Chủ tịch UBND; (b/c)
- Các PCT UBND tỉnh;
- Như Điều 3 (Thực hiện);
- Các phó CVP UBND tỉnh;
- Lưu VT. (ĐTXD - H)

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

Nguyễn Mạnh Tuấn