

QUYẾT ĐỊNH

**Về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chung đô thị Nura,
huyện Triệu Sơn (nay là xã Tân Ninh), tỉnh Thanh Hóa**

ỦY BAN NHÂN DÂN XÃ TÂN NINH

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương, ngày 19/6/2025;

Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn ngày 26/11/2024;

Căn cứ các Nghị định của Chính phủ: ND số 145/2025/NĐ-CP ngày 12/6/2025 quy định về phân định thẩm quyền của chính quyền địa phương 02 cấp, phân quyền, phân cấp trong lĩnh vực quy hoạch đô thị và nông thôn; ND số 178/2025/NĐ-CP ngày 01/07/2025 quy định chi tiết một số Điều của Luật Quy hoạch Đô thị và Nông thôn;

Căn cứ Thông tư số 16/2025/TT-BXD ngày 30/06/2025 của Bộ Xây dựng quy định chi tiết một số Điều của Luật Quy hoạch Đô thị và Nông thôn;

Căn cứ Quyết định số 4042/QĐ-UBND ngày 14/10/2021 của UBND tỉnh Thanh Hóa về việc phê duyệt đồ án Quy hoạch xây dựng vùng huyện Triệu Sơn, tỉnh Thanh Hóa đến năm 2045;

Căn cứ Quyết định số 4014/QĐ-UBND ngày 17/10/2016 của UBND tỉnh Thanh Hóa về việc phê duyệt Điều chỉnh quy hoạch chung đô thị Nura, huyện Triệu Sơn, tỉnh Thanh Hóa đến năm 2025; Quyết định số 2917/QĐ-UBND ngày 03/8/2021 của UBND tỉnh Thanh Hóa về việc phê duyệt Điều chỉnh cục bộ quy hoạch chung đô thị Nura, huyện Triệu Sơn, tỉnh Thanh Hóa đến năm 2025;

Căn cứ Quyết định số 1094/QĐ-UBND ngày 14/4/2025 của UBND tỉnh Thanh Hóa về việc phê duyệt điều chỉnh Quy hoạch sử dụng đất thời kỳ 2021-2030 huyện Triệu Sơn;

Theo Văn bản số 11629/UBND-CNXXDKH ngày 22/7/2025 của UBND tỉnh Thanh Hóa về việc giải quyết đề nghị triển khai tuyến đường nối từ nút giao đại lộ Lê Lợi với đường Thọ Xuân – Nghi Sơn vào quần thể khu du lịch tâm linh và di tích lịch sử Am Tiên; Văn bản số 9541/SXD-QH ngày 24/10/2025 của Sở Xây dựng về việc ý kiến hồ sơ điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chung đô thị Nura, huyện Triệu Sơn (nay là xã Tân Ninh), tỉnh Thanh Hóa;

Xét Báo cáo thẩm định số 02/BCTĐ-HĐTĐ ngày 12/11/2025 của Hội đồng thẩm định quy hoạch xã Tân Ninh và đề nghị của Phòng Kinh tế tại Tờ trình số 390/TTr-KT ngày 12/11/2025, cùng các hồ sơ liên quan.

QUYẾT ĐỊNH

Điều 1: Phê duyệt Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chung đô thị Nura, huyện Triệu Sơn (nay là xã Tân Ninh), tỉnh Thanh Hóa, với các nội dung chính như sau:

1. Phạm vi, quy mô điều chỉnh:

- Phạm vi điều chỉnh: Thuộc địa giới hành chính của xã Tân Ninh (trước đây là thị trấn Nura, huyện Triệu Sơn), tỉnh Thanh Hóa.

- Quy mô điều chỉnh:

+ Bổ sung tuyến đường có lộ giới 72,0 m, chiều dài tuyến đường khoảng 3,5 km.

+ Mở rộng tuyến đường Bà Triệu có lộ giới từ 20,5 m lên 46,0 m, chiều dài tuyến đường khoảng 0,5 km.

+ Bổ sung bãi đỗ xe với diện tích khoảng 30,57 ha.

2. Nội dung, lý do điều chỉnh cục bộ quy hoạch chung đô thị Nura:

a) Phạm vi nằm trong ranh giới đồ án Điều chỉnh Quy hoạch chung đô thị Nura, huyện Triệu Sơn, tỉnh Thanh Hóa đến năm 2025, điều chỉnh nội dung:

- Hiệu chỉnh, bổ sung tuyến đường nối từ nút giao đại lộ Lê Lợi với đường Thọ Xuân - Nghi Sơn vào quần thể khu du lịch tâm linh và di tích lịch sử Am Tiên, đoạn từ nút giao đại lộ Lê Lợi với đường Thọ Xuân - Nghi Sơn đến nút giao A68 (tuyến đường có một đoạn trùng khoảng 1,39 km với tuyến đường N-09, lộ giới 17,5 m theo quy hoạch được phê duyệt), tổng chiều dài tuyến trong phạm vi ranh giới đô thị Nura khoảng 2,6 km (mặt cắt 5-5) có lộ giới 72,0 m: Mặt đường chính: $17,5 \text{ m} \times 2 = 35,0 \text{ m}$; Mặt đường gom: $5,5 \text{ m} \times 2 = 11,0 \text{ m}$; Vĩa hè $5,0 \text{ m} \times 2 = 10,0 \text{ m}$; Dải phân cách: $12,0 \text{ m} + 2,0 \text{ m} + 2,0 \text{ m} = 16,0 \text{ m}$. Điều chỉnh lại diện tích các lô đất bị ảnh hưởng hai bên tuyến đường.

- Lý do và sự phù hợp của phương án điều chỉnh: Nhằm đảm bảo kết nối liên thông hạ tầng giữa Quần thể khu du lịch tâm linh và di tích lịch sử Am Tiên với đường từ Cảng hàng không Thọ Xuân đi KKT Nghi Sơn, Cao tốc Bắc Nam, tạo trục giao thông thuận lợi vào khu du lịch, hoàn thiện mạng lưới giao thông, tăng cường liên kết vùng. Từ đó, tạo điều kiện khai thác hiệu quả quần thể di tích lịch sử, văn hóa - tâm linh Am Tiên, tạo động lực phát triển kinh tế - xã hội mạnh mẽ trên địa bàn xã. Phù hợp với điều kiện điều chỉnh quy hoạch tại Khoản 5, Điều 45 Luật quy hoạch đô thị và nông thôn năm 2024.

- Nội dung điều chỉnh trên làm thay đổi một số chỉ tiêu cơ cấu sử dụng đất của đồ án được duyệt - **Chi tiết tại mục 3.**

b) Phạm vi nằm ngoài ranh giới đồ án Điều chỉnh quy hoạch chung đô thị Nura, huyện Triệu Sơn, tỉnh Thanh Hóa đến năm 2025, bổ sung thêm định hướng phát triển không gian:

Hiệu chỉnh, bổ sung về hạ tầng kỹ thuật và chức năng sử dụng đất khu vực từ nút giao A68 đường nối từ nút giao đại lộ Lê Lợi với đường Thọ Xuân - Nghi Sơn vào quần thể khu du lịch tâm linh và di tích lịch sử Am Tiên, với 2

tuyến đường cụ thể như sau:

* Về hạ tầng kỹ thuật:

- Bổ sung đoạn nối từ nút giao A68 đến nút giao A12, đường Bà Triệu, có chiều dài khoảng 0,9 km (mặt cắt 5-5), có lộ giới 72,0 m: Mặt đường chính: $17,5 \text{ m} \times 2 = 35,0 \text{ m}$; Mặt đường gom: $5,5 \text{ m} \times 2 = 11,0 \text{ m}$; Vĩa hè $5,0 \text{ m} \times 2 = 10,0 \text{ m}$; Dải phân cách: $12 \text{ m} + 2,0 \text{ m} + 2,0 \text{ m} = 16,0 \text{ m}$.

- Mở rộng tuyến đường Bà Triệu từ nút giao A12 đến khu vực di tích đền Nưa có chiều dài khoảng 0,5km (mặt cắt 6-6), có lộ giới quy hoạch đã phê duyệt là 20,5 m lên 46,0 m: Mặt đường $10,5 \text{ m} \times 2 = 21,0 \text{ m}$; Vĩa hè: $5,0 \text{ m} \times 2 = 10,0 \text{ m}$; Dải phân cách giữa bao gồm hàng cây di sản: 36,0 m.

- Lý do và sự phù hợp của phương án điều chỉnh: Nhằm đảm bảo kết nối liên thông hạ tầng giữa Quần thể khu du lịch tâm linh và di tích lịch sử Am Tiên với đường từ Cảng hàng không Thọ Xuân đi KKT Nghi Sơn, Cao tốc Bắc Nam, tạo trục giao thông thuận lợi vào khu du lịch, hoàn thiện mạng lưới giao thông, tăng cường liên kết vùng. Từ đó, tạo điều kiện khai thác hiệu quả quần thể di tích lịch sử, văn hóa - tâm linh Am Tiên, tạo động lực phát triển kinh tế - xã hội mạnh mẽ trên địa bàn xã. Phù hợp với điều kiện điều chỉnh quy hoạch tại Khoản 5, Điều 45 Luật quy hoạch đô thị và nông thôn năm 2024.

* Về chức năng sử dụng đất: Bổ sung lô đất bãi đỗ xe (ký hiệu P) diện tích khoảng 30,57 ha. Vị trí giáp đường Bà Triệu, đoạn mở rộng mặt cắt từ nút giao A12 đến khu vực di tích đền Nưa.

- Lý do và sự phù hợp của phương án điều chỉnh: Khu du lịch tâm linh và di tích lịch sử Am Tiên là điểm đến quan trọng trong vùng, dự báo lượng khách ngày càng tăng, đặc biệt vào các dịp lễ hội, vượt quá khả năng hạ tầng bãi đỗ xe hiện có. Thiếu bãi đỗ xe sẽ gây ùn tắc, mất an toàn giao thông và giảm chất lượng trải nghiệm du lịch. Vì vậy, cần bố trí bãi đỗ xe tập trung quy mô lớn để đáp ứng tiêu chuẩn hạ tầng, phục vụ cả xe khách, xe cá nhân và phương tiện dịch vụ. Hạ tầng đỗ xe đồng bộ tạo điều kiện thu hút đầu tư, phát triển dịch vụ – du lịch, góp phần phát triển đô thị bền vững. Phù hợp với điều kiện điều chỉnh quy hoạch tại Khoản 5, Điều 45 Luật quy hoạch đô thị và nông thôn năm 2024.

- Các nội dung bổ sung trên không làm thay đổi chức năng và chỉ tiêu cơ cấu sử dụng đất của đồ án đã được phê duyệt.

* Đánh giá:

- Hiện trạng sử dụng đất khu vực dự kiến điều chỉnh cục bộ chủ yếu là đất sản xuất nông nghiệp và một phần đất dân cư hiện trạng.

- Tác động của việc điều chỉnh cục bộ đến việc triển khai thực hiện quy hoạch đã được duyệt là làm ảnh hưởng một phần diện tích đất dân cư hiện trạng, đất sản xuất nông nghiệp, đất công nghiệp, cây xanh cách ly, đất dân cư phát triển, đất dự trữ phát triển, đất thương mại. Khu vực dân cư hiện trạng sẽ có phương án đền bù giải phóng mặt bằng khi triển khai dự án trong tương lai.

- Việc điều chỉnh quy hoạch cục bộ không làm ảnh hưởng đến phạm vi

bảo vệ công trình thủy lợi, do giữ nguyên hệ thống kênh, mương trong khu vực.

3. Quy hoạch sử dụng đất: Với các nội dung điều chỉnh nêu trên sẽ có sự biến động về diện tích các chức năng sử dụng đất, cụ thể như sau:

3.1. Bảng so sánh các chỉ tiêu sử dụng đất trước và sau khi điều chỉnh

TT	Tên lô đất	Ký hiệu	ĐCCB QHC phê duyệt năm 2021		ĐCCB QHC năm 2025		Tăng/giảm	
			Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)
-	Tổng diện tích nghiên cứu	-	510,52	-	510,52	-	0	0
A	Đất xây dựng đô thị	-	335,21	100,0	341,45	100,0	6,24	0
I	Đất dân dụng	-	265,25	79,13	259,26	75,93	-5,99	-3,20
1	Đất ở	-	170,11	50,75	166,52	48,77	-3,59	-1,98
1.1	Đất ở Hiện trạng cải tạo	HT	125,89	37,56	122,47	35,87	-3,42	-1,69
1.2	Đất dân cư phát triển	PT	44,22	13,19	44,05	12,90	-0,17	-0,29
2	Đất Công Cộng	CC	19,39	5,78	19,39	5,68	-	-0,11
2.1	Đất cơ quan hành chính	HC	2,08	0,62	2,08	0,62	-	0
2.2	Đất Công Cộng	CC	6,76	2,02	6,76	2,02	-	0
2.3	Đất Dịch vụ - Thương mại đô thị	TM	5,47	1,63	5,47	1,60	-	0
2.4	Đất giáo dục	GD	4,53	1,35	4,53	1,33	-	-0,02
2.5	Đất Y Tế	YT	0,18	0,05	0,18	0,05	-	0
2.6	Đất văn hóa	VH	0,37	-	0,37	-	-	0
3	Đất cây xanh - TDTT	-	19,03	5,68	19,03	5,68	-	0
3.1	Đất thể dục thể thao	TDTT	5,25	-	5,25	-	-	0
3.2	Đất công viên cây xanh	CV	2,50	-	2,50	-	-	0
3.3	Đất Quảng trường	QT	1,52	-	1,52	-	-	0
3.4	Đất cây xanh đô thị	CX	9,76	-	9,76	-	-	0
4	Đất giao thông đô thị	GT	56,72	16,92	54,32	15,91	-2,40	-1,01
II	Đất khác trong dân dụng	-	14,53	4,33	14,53	4,33	-	0
1	Đất Công cộng - DVTM cấp vùng	HH	11,37	3,39	11,37	3,39	-	0
2	Đất giáo dục đào tạo	GD	1,43	0,43	1,43	0,43	-	0

3	Đất tôn giáo, tín ngưỡng	TG	0,96	0,29	0,96	0,29	-	0
4	Đất Hạ tầng Kỹ thuật	HTK T	0,77	0,23	0,77	0,23	-	0
III	Đất ngoài dân dụng	-	55,43	16,54	67,66	19,82	12,23	3,28
1	Đất công nghiệp - TTCN	CN	28,32	8,45	22,36	6,55	-5,96	-1,90
2	Đất cây xanh cách ly	CXC L	3,15	0,94	2,89	0,85	-0,26	-0,09
3	Đất cây xanh cảnh quan	CQ	9,46	2,82	9,20	2,69	-0,26	-0,13
4	Đất bến xe (giao thông tĩnh)	BX	1,32	0,39	1,27	0,37	-0,05	-0,02
5	Đất giao thông đối ngoại	-	13,18	3,93	31,94	9,35	18,76	5,42
B	Đất khác	-	175,31	52,30	169,07	49,89	-6,24	-2,62
1	Đất dự trữ phát triển	DT	35,60	10,62	32,48	9,51	-3,12	-1,11
2	Đất sản xuất nông nghiệp	NN	109,30	32,61	106,18	31,10	-3,12	-1,51
3	Đất nghĩa trang nghĩa địa	ND	0,42	0,13	0,42	0,13	-	0
4	Đất sông suối, mặt nước	-	29,99	8,95	29,99	9,15	-	0

3.2. Bảng thống kê quy hoạch sử dụng đất sau khi điều chỉnh cục bộ

TT	Tên lô đất	Ký hiệu	Diện tích (ha)	Mật độ XD (%)	Tầng cao	Hệ số SDD	Tỷ lệ (%)
-	Tổng diện tích nghiên cứu	-	510,52				
A	Đất xây dựng đô thị	-	341,45				100,00
I	Đất dân dụng	-	259,26				75,93
1	Đất ở	-	166,52				48,77
1.1	Đất ở Hiện trạng cải tạo	HT	122,47	60	2-4	2,4	35,87
1.2	Đất dân cư phát triển	PT	44,05	80	2-4	3,2	12,90
2	Đất Công Cộng	CC	19,39				5,68
2.1	Đất cơ quan hành chính	HC	2,08	45	3-5	2,0	0,61
2.2	Đất Công Cộng	CC	6,76	45	3-5	2,0	1,98
2.3	Đất Dịch vụ - Thương mại đô thị	TM	5,47	45	3-7	2,8	1,60
2.4	Đất giáo dục	GD	4,53	45	1-3	1,2	1,33
2.5	Đất Y Tế	YT	0,18	45	1-3	1,2	0,05
2.6	Đất văn hóa	VH	0,37	45	1-3	1,2	0,11

3	Đất cây xanh - TDTT		19,03				5,57
3.1	Đất thể dục thể thao	TDTT	5,25				1,54
3.2	Đất công viên cây xanh	CV	2,50	-	-	-	0,73
3.3	Đất Quảng trường	QT	1,52	10	1-3	0,3	0,45
3.4	Đất cây xanh đô thị	CX	9,76	-	-	-	2,86
4	Đất giao thông đô thị	GT	54,32				15,91
II	Đất khác trong dân dụng	-	14,53				4,26
1	Đất Công cộng - DVTM cấp vùng	HH	11,37	45	5-9	3,6	3,33
2	Đất giáo dục đào tạo	GD	1,43	45			0,42
3	Đất tôn giáo, tín ngưỡng	TG	0,96	45	1-3	1,2	0,28
4	Đất Hạ tầng Kỹ thuật	HTKT	0,77	45	1-3	1,2	0,23
III	Đất ngoài dân dụng	-	67,66				19,82
1	Đất công nghiệp - TTCN	CN	22,36	60	1-3	1,8	6,55
2	Đất cây xanh cách ly	CXCL	2,89	-	-	-	0,85
3	Đất cây xanh cảnh quan	CQ	9,20	-	-	-	2,69
4	Đất bên xe (giao thông tĩnh)	BX	1,27	10	1-3	0,3	0,37
5	Đất giao thông đối ngoại	-	31,94	-	-	-	9,35
B	Đất khác	-	169,07				49,52
1	Đất dự trữ phát triển	DT	32,48	-	-	-	9,51
2	Đất sản xuất nông nghiệp	NN	106,18	-	-	-	31,10
3	Đất nghĩa trang nghĩa địa	ND	0,42	-	-	-	0,12
4	Đất sông suối, mặt nước	-	29,99	-	-	-	8,78

4. Các nội dung điều chỉnh về hạ tầng kỹ thuật: Điều chỉnh hệ thống thoát nước mưa, thoát nước thải, cấp điện, cấp nước phù hợp với tuyến đường giao thông sau điều chỉnh, đảm bảo nhu cầu kết nối của khu vực.

5. Các nội dung khác:

- Ngoài các nội dung điều chỉnh nêu trên trên, các khu chức năng, các lô đất và hệ thống hạ tầng kỹ thuật khác được giữ nguyên theo Đồ án điều chỉnh quy hoạch chung đô thị Nưa, huyện Triệu Sơn, tỉnh Thanh Hóa đến năm 2025 đã được UBND tỉnh Thanh Hóa phê duyệt tại quyết định số 4014/QĐ-UBND ngày 17/10/2016, và điều chỉnh cục bộ tại quyết định số 2917/QĐ-UBND ngày 03/8/2021.

- Những nội dung đề nghị điều chỉnh và thay đổi cục bộ chức năng của các lô đất nêu trên không làm thay đổi đến định hướng phát triển của đô thị theo quy hoạch được duyệt, đồng thời đảm bảo cho quy hoạch được thực hiện thuận lợi trong thực tế và mang lại hiệu quả, tính khả thi cao.

Điều 2. Tổ chức thực hiện.

1. Phòng Kinh tế có trách nhiệm:

- Hoàn chỉnh hồ sơ theo quyết định phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch để đóng dấu, lưu trữ theo quy định.

- Phối hợp với phòng, đơn vị liên quan tổ chức công bố điều chỉnh cục bộ quy hoạch chậm nhất là 15 ngày kể từ ngày được phê duyệt; bàn giao hồ sơ, tài liệu cho UBND xã Tân Ninh làm cơ sở để quản lý và tổ chức thực hiện theo quy hoạch được duyệt.

- Tổ chức công bố công khai quy hoạch cho các tổ chức, cơ quan, nhân dân biết để thực hiện và giám sát thực hiện.

- Xây dựng cơ chế, chính sách thu hút, khuyến khích các thành phần kinh tế tham gia đầu tư xây dựng theo quy hoạch được duyệt.

2. Các phòng, đơn vị liên quan có trách nhiệm hướng dẫn, quản lý thực hiện theo lĩnh vực chuyên ngành và các quy định hiện hành của pháp luật.

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

Chánh Văn phòng HĐND và UBND xã; Trưởng phòng Kinh tế, Văn hóa - Xã hội; Thủ trưởng các đơn vị và cá nhân liên quan chịu trách nhiệm thi hành quyết định này./.

Nơi nhận:

- Như Điều 3 Quyết định (t/hiện);
- Sở Xây dựng (để b/cáo);
- T. trực Đảng ủy (để b/cáo);
- Chủ tịch, các PCT UBND xã;
- Lưu: VT, KT.

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH**

Nông Bá Dũng