

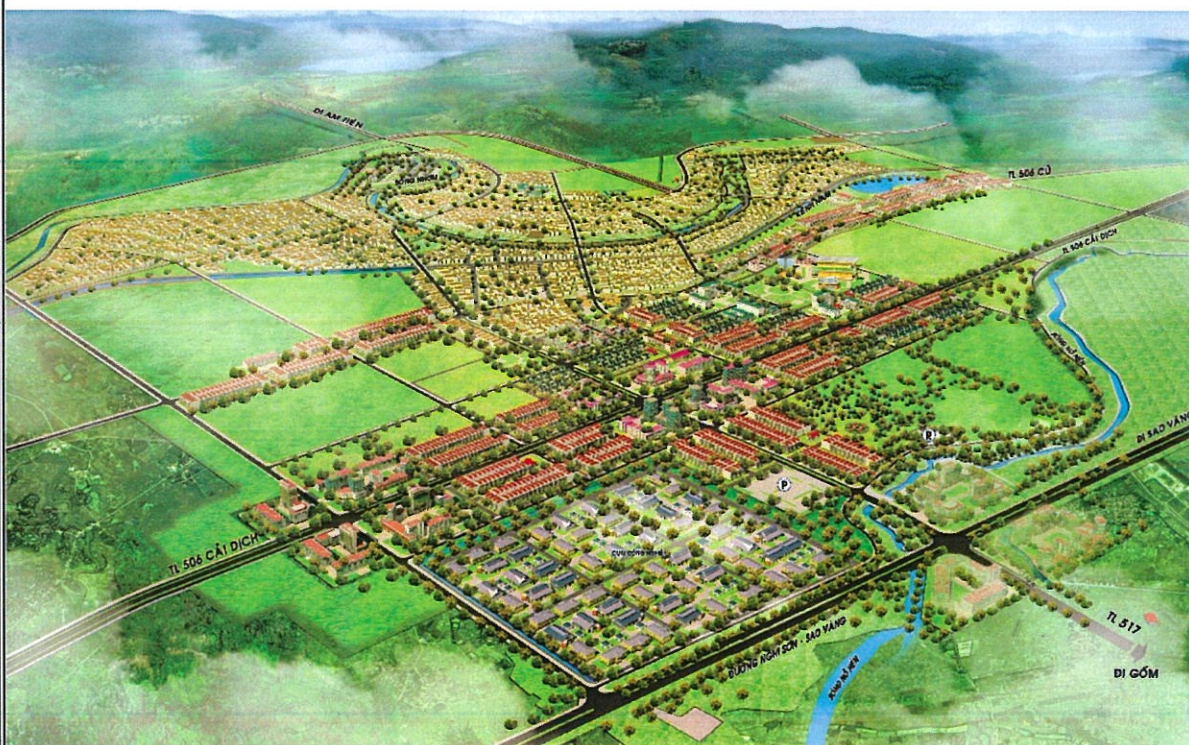
CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập – Tự do – Hạnh phúc



THUYẾT MINH

ĐIỀU CHỈNH CỤC BỘ QUY HOẠCH CHUNG ĐÔ THỊ
NỬA, HUYỆN TRIỆU SƠN, NAY LÀ XÃ TÂN NINH,
TỈNH THANH HÓA



Thanh Hóa: 2025

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do – Hạnh phúc

THUYẾT MINH TỔNG HỢP

ĐIỀU CHỈNH CỤC BỘ QUY HOẠCH CHUNG ĐÔ THỊ NỬA, HUYỆN
TRIỆU SƠN, NAY LÀ XÃ TÂN NINH, TỈNH THANH HÓA

ĐƠN VỊ TƯ VẤN
CÔNG TY CỔ PHẦN
XÂY DỰNG DELTA
Giám đốc



GIÁM ĐỐC
Nguyễn Văn Cường

MỤC LỤC

CHƯƠNG I: MỞ ĐẦU.....	3
1.1. Lý do và sự cần thiết điều chỉnh cục bộ.....	3
1.2. Các căn cứ lập điều chỉnh quy hoạch.	4
1.2.1. Các cơ sở pháp lý.....	4
1.2.2. Các nguồn tài liệu, số liệu, cơ sở bản đồ.	5
1.3. Mục tiêu điều chỉnh cục bộ.....	5
1.4. Nguyên tắc điều chỉnh.....	5
2.1. Rà soát tình hình lập, triển khai các quy hoạch có liên quan:	6
2.1.1. Nội dung chính của 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:	6
2.1.2. Nội dung chính của đồ án điều chỉnh cục bộ 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 2917/QĐ-UBND ngày 03/8/2021:.....	8
2.2. Đánh giá tình hình thực hiện theo Quy hoạch được duyệt:	10
CHƯƠNG III. NỘI DUNG ĐIỀU CHỈNH	12
3.1. Phạm vi, quy mô điều chỉnh:	12
3.2. Nội dung, lý do điều chỉnh cục bộ quy hoạch chung đô thị Nưa:	12
3.3. Quy hoạch sử dụng đất.	13
3.3.1. Bảng so sánh các chỉ tiêu sử dụng đất trước và sau khi điều chỉnh	14
3.3.2. Bảng thống kê quy hoạch sử dụng đất sau khi điều chỉnh cục bộ.....	15
3.4. Các nội dung điều chỉnh về hạ tầng kỹ thuật:	16
3.5. Các nội dung khác:	16
3.6. Đánh giá về quy mô dân số sau khi điều chỉnh:	17
3.7. Đánh giá tác động liên quan đến việc điều chỉnh cục bộ quy hoạch	17
3.8. Giải pháp khắc phục những phát sinh do điều chỉnh quy hoạch	17
3.9. Phân tích, đánh giá về hiệu quả kinh tế - xã hội.....	18
3.10. Tổ chức thực hiện	18
3.10.1. Kế hoạch, lộ trình và tiến độ thực hiện.....	18
3.10.2. Trách nhiệm của các đơn vị, cá nhân có liên quan.....	19
PHẦN IV: KẾT LUẬN – KIẾN NGHỊ	19

CHƯƠNG I: MỞ ĐẦU

1.1. Lý do và sự cần thiết điều chỉnh cục bộ.

Dự án quần thể khu du lịch tâm linh và di tích lịch sử Am Tiên có tổng diện tích gần 400 ha với tổng mức đầu tư trên 35.000 tỷ đồng nằm ở dãy Núi Nưa làng Cổ Định, thị trấn Nưa, huyện Triệu Sơn, nay là xã Tân Ninh, tỉnh Thanh Hóa.

Khu di tích Quốc gia Am Tiên là quần thể danh thắng gồm “núi Nưa - Đền Nưa - Am Tiên”, là nơi dấy binh khởi nghĩa của nữ anh hùng Triệu Thị Trinh (Bà Triệu) chống Đông Ngô. Nơi đây còn được biết đến là một trong những huyết đạo linh thiêng nhất của Việt Nam.

Hiện tại, hệ thống giao thông kết nối với Quần thể du lịch còn hạn chế, chỉ có duy nhất tuyến đường ĐT.517 với quy mô nhỏ (cấp V đồng bằng), đi qua trung tâm thị trấn Nưa với mật độ dân cư đông đúc, tuyến đường kết nối chưa xứng tầm với quy mô Quần thể du lịch, chưa đảm bảo cho việc phát triển kinh tế, xã hội khu vực, thu hút các nhà đầu tư.

Vì vậy, để đảm bảo kết nối liên thông hạ tầng giữa thị trấn Nưa nói chung và Quần thể khu du lịch tâm linh và di tích lịch sử Am Tiên nói riêng với cao tốc CT.01, cảng hàng không Thọ Xuân và các vùng lân cận thông qua hệ thống giao thông địa phương, thu hút đầu tư phát triển các Khu công nghiệp, đô thị, dịch vụ - thương mại dọc tuyến và hành lang lân cận cũng như các vùng trong tỉnh, đề xuất tuyến đường mới 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.

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.

Công ty TNHH dịch vụ và du lịch cáp treo Thanh Hóa đã có công văn 48/2025/CV-THC ngày 18/6/2025 về việc 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 theo hình thức đối tác công tư (Hợp đồng BT). UBND tỉnh Thanh Hóa đã có Công văn số 11629/UBND-CNXDKH ngày 22/7/2025 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: “*Giao UBND xã Tân Ninh tổ chức rà soát, đánh giá và thực hiện các thủ tục liên quan đến việc lập điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chung đô thị Nưa theo quy định tại khoản 1, khoản 3, Điều 43, Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn năm 2024; đồng thời, quyết định việc tiếp nhận nguồn lực hỗ trợ bằng kinh phí theo quy định tại điểm b, khoản 1, Điều 22, Nghị định số 178/2025/NĐ-CP ngày 01/7/2025 của Chính phủ.*”

Ngày 21/8/2025, UBND xã Tân Ninh đã có Công văn số 418/UBND-KT về việc thống nhất với ý tưởng tài trợ nghiên cứu lập điều chỉnh cục bộ Quy hoạch

chung đô thị Nura, huyện Triệu Sơn, nay là xã Tân Ninh của công ty TNHH Dịch vụ và Du lịch cáp treo Thanh Hóa.

Căn cứ vào Khoản 5, Điều 45, Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn số 47 năm 2024 thì các nội dung trên đảm bảo điều kiện điều chỉnh quy hoạch.

Căn cứ vào Khoản 2, Điều 46, Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn số 47 năm 2024 thì đề xuất các nội dung dự kiến điều chỉnh (Bao gồm điều chỉnh các lô đất ảnh hưởng bởi dự án 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 như đất ở hiện trạng, đất dân cư phát triển, đất dự trữ phát triển, đất công nghiệp, đất sản xuất nông nghiệp) không làm thay đổi tính chất, ranh giới, định hướng phát triển chung của đô thị, bảo đảm không làm quá tải hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội của khu vực dự kiến điều chỉnh quy hoạch. Do đó, đề xuất loại hình điều chỉnh cục bộ quy hoạch.

Từ những lý do nêu trên việc điều chỉnh cục bộ quy hoạch chung đô thị Nura, huyện Triệu Sơn, nay là xã Tân Ninh, tỉnh Thanh Hóa là hết sức cần thiết và cấp bách và phù hợp với các định hướng phát triển kinh tế - xã hội của xã Tân Ninh trong giai đoạn tới.

1.2. Các căn cứ lập điều chỉnh quy hoạch.

1.2.1. Các cơ sở pháp lý.

- Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn số 47/2024/QH15 ngày 26/11/2024;
- Nghị định số 145/2025/NĐ-CP ngày 12 tháng 6 năm 2025 của Chính phủ 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;
- Nghị định số 178/2025/NĐ-CP ngày 01/07/2025 của Chính phủ về quy định chi tiết một số Điều của Luật Quy hoạch Đô thị và Nông thôn;
- Thông tư số 16/2025/TT-BXD ngày 30/06/2025 của Bộ Xây dựng về Quy định chi tiết một số Điều của Luật Quy hoạch Đô thị và Nông thôn;
- 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;
- 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;
- 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;

- Công văn số 11629/UBND-CNXDKH 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;

- Công văn số 418/UBND-KT ngày 21/8/2025 của UBND xã Tân Ninh về việc ý tưởng tài trợ nghiên cứu lập điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chung đô thị Nura, huyện Triệu Sơn, nay là xã Tân Ninh.

1.2.2. Các nguồn tài liệu, số liệu, cơ sở bản đồ.

- Điều chỉnh Quy hoạch chung đô thị Nura huyện Triệu Sơn, tỉnh Thanh Hóa đến năm 2025, tỷ lệ 1/5000;

- Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chung đô thị Nura huyện Triệu Sơn, tỉnh Thanh Hóa đến năm 2025, tỷ lệ 1/5000;

- Các dự án đã và đang triển khai trong khu vực nghiên cứu quy hoạch;

- Các tài liệu, số liệu điều tra mới nhất về điều kiện tự nhiên và hiện trạng khu vực nghiên cứu quy hoạch.

1.3. Mục tiêu điều chỉnh cục bộ.

- Kết nối tuyến đường 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, tạo trục giao thông thuận lợi vào khu du lịch, hoàn thiện mạng lưới giao thông, tăng cường liên kết vùng.

- Tạo điều kiện khai thác hiệu quả quần thể di tích lịch sử, văn hóa – tâm linh Am Tiên trong định hướng phát triển kinh tế – xã hội. Đảm bảo việc điều chỉnh quy hoạch không làm ảnh hưởng đến cảnh quan, môi trường sinh thái và giá trị di sản.

- Thu hút đầu tư dịch vụ – du lịch, sử dụng đất hiệu quả, góp phần phát triển đô thị Nura theo hướng bền vững.

- Bảo đảm phù hợp định hướng Quy hoạch tỉnh Thanh Hóa, đồng thời giữ gìn cảnh quan, môi trường sinh thái và giá trị văn hóa – lịch sử.

1.4. Nguyên tắc điều chỉnh.

- Nội dung điều chỉnh cục bộ không làm thay đổi tính chất, ranh giới, định hướng phát triển chung của đô thị; bảo đảm không làm quá tải hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội của khu vực dự kiến điều chỉnh quy hoạch;

- Nội dung điều chỉnh phải tuân thủ đúng theo quy định về điều kiện điều chỉnh quy hoạch đô thị tại Điều 45 và Điều 46, Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn năm 2024;

- Tập trung vào nội dung cần điều chỉnh, nội dung không điều chỉnh của đồ án đã phê duyệt vẫn giữ nguyên giá trị pháp lý

CHƯƠNG II. BÁO CÁO RÀ ROÁT QUY HOẠCH.

2.1. Rà soát tình hình lập, triển khai các quy hoạch có liên quan:

Đồ án điều chỉnh quy hoạch chung đô thị Nura, 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.

2.1.1. Nội dung chính của đồ án điều chỉnh quy hoạch chung đô thị Nura, 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:

1. Phạm vi, ranh giới nghiên cứu lập quy hoạch.

a) Phạm vi nghiên cứu lập quy hoạch chung, thuộc địa giới hành chính của xã Tân Ninh, huyện Triệu Sơn (cũ); diện tích lập khoảng 510,52 ha.

b) Ranh giới nghiên cứu lập quy hoạch:

- Phía Bắc giáp sông Nỏ Hèn và xã Đồng Lợi, huyện Triệu Sơn;
- Phía Nam giáp ruộng lúa và sông Nhom, xã Tân Ninh, huyện Triệu Sơn;
- Phía Đông giáp xã Tân Thọ, huyện Nông Cống;
- Phía Tây giáp xã Thái Hòa, huyện Triệu Sơn.

2. Dự báo quy mô dân số:

- Dân số hiện trạng (khu vực lập quy hoạch): Khoảng 11.165 người.
- Dân số dự báo đến năm 2025: Khoảng 19.000 người.

3. Tính chất, chức năng:

- Là đô thị loại V, có chức năng là trung tâm công nghiệp (đặc biệt là công nghiệp khai khoáng và chế biến quặng Crom) – Tiểu thủ công nghiệp, dịch vụ, thương mại và du lịch, văn hóa xã hội của tiểu vùng kinh tế Tây Nam huyện Triệu Sơn;

- Là một trong những tuyến, điểm du lịch của hệ thống tuyến điểm du lịch toàn tỉnh, với các sản phẩm du lịch đặc trưng như: du lịch văn hóa – tâm linh, du lịch văn hóa – lịch sử gắn với cuộc khởi nghĩa chống quân Ngô của nữ tướng Triệu Thị Trinh. Là đầu mối giao thông quan trọng nối đường tỉnh 517 giao cắt với đường nối sân bay Sao Vàng – Khu Kinh tế Nghi Sơn.

4. Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật chủ yếu:

a) Chỉ tiêu đất dân dụng cho đô thị:

- Đất đơn vị ở: 89,5m²/người. Trong đó: Đất ở hiện trạng 112,75m²/người; đất ở mới 56,4m²/người;
- Đất giao thông nội thị: 29,85 m²/người.
- Đất công cộng, dịch vụ đô thị: 10,2m²/người.

- Đất cây xanh: 10m²/người.

b) Chỉ tiêu về hạ tầng kỹ thuật:

- Giao thông: Đất giao thông 20-25%

- Cấp nước sinh hoạt: 120l/người/ngđ.

- Cấp điện sinh hoạt: 330W/người dân, điện năng 1000K Wh/người/năm.

- Thu gom nước thải sinh hoạt: Hệ thống thoát nước thải và nước mưa riêng biệt.

+ Chất thải rắn tối thiểu: 0,8kg/người/ng.đ.

+ Thu gom xử lý tối thiểu: 85% chất thải.

+ Nước thải công nghiệp được xử lý riêng đảm bảo tiêu chuẩn quy định.

5. Cơ cấu sử dụng đất.

STT	Tên lô đất	ĐC QHC được phê duyệt	
		Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)
	Tổng diện tích nghiên cứu	510.52	
A.	Đất xây dựng đô thị	327.77	100
I.	Đất dân dụng	265.25	80.93
1.	Đất ở	170.11	51.90
1.1	Đất ở hiện trạng cải tạo	125.89	38.41
1.2	Đất dân cư phát triển	44.22	13.49
2.	Đất công cộng	19.39	5.92
2.1	Đất cơ quan hành chính	2.08	0.63
2.2	Đất công cộng	6.76	2.06
2.3	Đất dịch vụ - thương mại đô thị	5.47	1.67
2.4	Đất giáo dục	4.53	1.38
2.5	Đất y tế	0.18	0.05
2.6	Đất văn hóa	0.37	-
3.	Đất cây xanh - TDTT	19.03	5.81
3.1	Đất thể dục thể thao	5.25	-
3.2	Đất công viên cây xanh	2.50	-
3.3	Đất quảng trường	1.52	-
3.4	Đất cây xanh đô thị	9.76	-
4.	Đất giao thông đô thị	56.72	17.30
II.	Đất khác trong dân dụng	14.53	4.43
1.	Đất công cộng - DVTM cấp vùng	11.37	3.47
2.	Đất giáo dục đào tạo	1.43	0.44
3.	Đất tôn giáo, tín ngưỡng	0.96	0.29
4.	Đất hạ tầng kỹ thuật	0.77	0.23
III.	Đất ngoài dân dụng	47.99	14.64

1.	Đất công nghiệp - TTCN	20.88	6.37
2.	Đất cây xanh cách ly	3.15	0.96
3.	Đất cây xanh cảnh quan	9.46	2.89
4.	Đất bến xe (giao thông tĩnh)	1.32	0.40
5.	Đất giao thông đối ngoại	13.18	4.02
B	Đất khác	182.75	55.76
1.	Đất dự trữ phát triển	36.78	11.22
2.	Đất sản xuất nông nghiệp	115.56	35.26
3.	Đất nghĩa trang nghĩa địa	0.42	0.13
4.	Đất sông suối, mặt nước	29.99	9.15
	Tổng	510.52	100.00

6. Định hướng phát triển không gian đô thị:

Phát triển đô thị về phía Bắc khu dân cư cũ gắn với trục đường cảnh quan giao thông chính đô thị đang đầu tư xây dựng theo hướng Tây Bắc – Đông Nam.

Cơ cấu khung không gian đô thị sẽ được chia thành 5 không gian chính:

- Không gian khu dân cư hiện trạng ổn định, cải tạo chỉnh trang hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật đáp ứng tiêu chí đô thị loại V. (Khu vực sông Nhôm và QL 47C)

- Không gian đô thị phát triển ở phía Bắc QL 47C, phía Nam sông Nổ Hên với các chức năng dịch vụ, thương mại, nhà ở theo mô hình ở kết hợp làm dịch vụ phục vụ cho nhu cầu khách tham quan Đền Am Tiên, núi Nưa, trong hệ thống du lịch theo tuyến.

- Không gian khu vực Cây xanh cảnh quan, vùng đệm gắn với các dịch vụ, khu ở của công nhân. Khu vực đầm hồ Mau Sỡ, hồ Cổ Định, có chức năng làm lá phổi cho đô thị, và là vùng cách ly với khu khai thác mỏ Quặng Cromit.

- Khu khai thác chế biến quặng Cromite, khoanh vùng khai thác. Hạn chế việc khai thác mỏ quặng làm ảnh hưởng đến cảnh quan, vẻ đẹp của danh lam thắng cảnh Am Tiên.

- Khu vực danh thắng Ngàn Nưa, Am Tiên, Động Đào, Ao Hóp, đền Bà Triệu,... Khu vực này có chức năng đóng vai trò trọng yếu đối với việc hình thành và phát triển đô thị Nưa.

2.1.2. Nội dung chính của đồ án điều chỉnh cục bộ 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 2917/QĐ-UBND ngày 03/8/2021:

1. Vị trí khu đất đề xuất điều chỉnh trong tổng thể đô thị:

Khu vực điều chỉnh cục bộ nằm trong phạm vi, ranh giới quy hoạch chung đô thị Nưa bao gồm các lô đất dân cư mới (PT-21) diện tích 0,41ha, đất thương mại dịch vụ (TM-04) diện tích 0,77ha, đất nông nghiệp (NN-16) diện tích 12,32ha và đất dự trữ phát triển (DT-11) diện tích 3,02ha.

2. Nội dung điều chỉnh:

Điều chỉnh toàn bộ lô đất phát triển (PT-21), lô đất thương mại (TM-04) và một phần lô đất nông nghiệp (NN-16) sang đất sản xuất công nghiệp;

Phần diện tích lô đất dân cư mới (PT-21) và lô đất thương mại (TM-04) chuyển sang lô đất dự trữ (DT-11), giữ nguyên diện tích và chức năng theo đồ án phê duyệt;

3. Bảng thống kê sử dụng đất điều chỉnh cục bộ quy hoạch chung:

Bảng so sánh cơ cấu sử dụng đất giữa quy hoạch điều chỉnh cục bộ và quy hoạch đã được phê duyệt (Theo Quyết định số 4014/QĐ-UBND, ngày 17/10/2016)

Stt	Tên lô đất	QHC được phê duyệt năm 2016		QHC điều chỉnh cục bộ năm 2021		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	327.77	100	327.77	100.0	0	0
I.	Đất dân dụng	265.25	80.93	265.25	80.93	0	0
1.	Đất ở	170.11	51.90	170.11	51.90	0	0
1.1	Đất ở hiện trạng cải tạo	125.89	38.41	125.89	38.41	0	0
1.2	Đất dân cư phát triển	44.22	13.49	44.22	13.49	0	0
2.	Đất công cộng	19.39	5.92	19.39	5.92	0	0
2.1	Đất cơ quan hành chính	2.08	0.63	2.08	0.63	0	0
2.2	Đất công cộng	6.76	2.06	6.76	2.06	0	0
2.3	Đất dịch vụ - thương mại đô thị	5.47	1.67	5.47	1.67	0	0
2.4	Đất giáo dục	4.53	1.38	4.53	1.38	0	0
2.5	Đất y tế	0.18	0.05	0.18	0.05	0	0
2.6	Đất văn hóa	0.37	-	0.37	-	0	0
3.	Đất cây xanh - TDTT	19.03	5.81	19.03	5.81	0	0
3.1	Đất thể dục thể thao	5.25	-	5.25	-	0	0
3.2	Đất công viên cây xanh	2.50	-	2.50	-	0	0
3.3	Đất quảng trường	1.52	-	1.52	-	0	0
3.4	Đất cây xanh đô thị	9.76	-	9.76	-	0	0
4.	Đất giao thông đô thị	56.72	17.30	56.72	17.30	0	0
II.	Đất khác trong dân dụng	14.53	4.43	14.53	4.43	0	0
1.	Đất công cộng - DVTM cấp vùng	11.37	3.47	11.37	3.47	0	0
2.	Đất giáo dục đào tạo	1.43	0.44	1.43	0.44	0	0
3.	Đất tôn giáo, tín ngưỡng	0.96	0.29	0.96	0.29	0	0
4.	Đất hạ tầng kỹ thuật	0.77	0.23	0.77	0.23	0	0
III.	Đất ngoài dân dụng	47.99	14.64	55.43	16.67	+ 7.44	+ 2.03
1.	Đất công nghiệp - TTCN	20.88	6.37	28.32	8.40	+ 7.44	+ 2.03

2.	Đất cây xanh cách ly	3.15	0.96	3.15	0.96	0	0
3.	Đất cây xanh cảnh quan	9.46	2.89	9.46	2.89	0	0
4.	Đất bên xe (giao thông tỉnh)	1.32	0.40	1.32	0.40	0	0
5.	Đất giao thông đối ngoại	13.18	4.02	13.18	4.02	0	0
B	Đất khác	182.75	55.76	175.31	53.48	- 7.44	-2.03
1.	Đất dự trữ phát triển	36.78	11.22	35.60	10.9	-1.18	-0.32
2.	Đất sản xuất nông nghiệp	115.56	35.26	109.30	33.3	-6.26	-1.71
3.	Đất nghĩa trang nghĩa địa	0.42	0.13	0.42	0.13	0	0
4.	Đất sông suối, mặt nước	29.99	9.15	29.99	9.15	0	0
	Tổng	510.52	100.00	510.52	100.0	0	0

Các nội dung khác: Giữ nguyên theo đồ án Điều chỉnh quy hoạch chung đô thị Nura theo Quyết định số 4014/QĐ-UBND, ngày 17/10/2016 của UBND tỉnh Thanh Hóa.

2.2. Đánh giá tình hình thực hiện theo Quy hoạch được duyệt:

Sau hơn 09 năm triển khai thực hiện quy hoạch kể từ ngày điều chỉnh Quy hoạch chung đô thị Nura được UBND tỉnh Thanh Hóa phê duyệt Quyết định số: 4014/QĐ-UBND, ngày 17/10/2016, thị trấn Nura đã đạt được nhiều thành tựu quan trọng, kinh tế tăng trưởng, cơ cấu kinh tế chuyển dịch tích cực, văn hóa - xã hội phát triển, hệ thống kết cấu hạ tầng kỹ thuật đô thị được quan tâm đầu tư, đời sống dân cư đô thị không ngừng được nâng cao.

Tuy nhiên, bên cạnh những thành quả đã đạt được, việc triển khai thực hiện Quy hoạch chung đô thị Nura trong thời gian qua cũng đã xuất hiện nhiều bất cập, hạn chế như: quy hoạch sử dụng đất đai có nhiều vị trí không phù hợp với nhu cầu phát triển thực tế, quỹ đất dọc hai bên tuyến đường quốc lộ 47C bố trí chưa phù hợp, các tuyến giao thông hoạch định mới chưa sát với hiện trạng khu vực gây khó khăn trong quá trình triển khai dự án, và giao đất thực tế. Các tuyến đường chính chưa được đầu tư mở rộng theo quy hoạch. Các hướng tiếp cận vào khu di tích Am Tiên còn hạn chế, chưa đáp ứng được nhu cầu của nhân dân trong vùng và khách thập phương, chưa thực sự khai thác hết được tiềm năng du lịch sẵn có của khu vực.

Một số khu vực trong phạm vi quy hoạch đã được các đơn vị chủ đầu tư thực hiện dự án. Do đó hiện trạng các khu đất đã được giải phóng mặt bằng, lập hàng rào bảo vệ...tuy nhiên vẫn chưa thực hiện đầu tư xây dựng hoàn thiện.

Về hệ thống hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật khu vực xung quanh các vị trí chức năng định hướng theo quy hoạch chung đô thị cơ bản vẫn chưa được đầu tư xây dựng. Mặc dù đây là các khu vực có vị trí khá thuận lợi gần với Quốc lộ 47C và các trục đường giao thông khác và hạ tầng đô thị đã được đầu tư cơ bản.

Những tồn tại, hạn chế nêu trên gây cản trở lớn đến việc kêu gọi thu hút đầu tư và phát triển kinh tế - xã hội của đô thị Nura, tốc độ tăng trưởng kinh tế nhanh nhưng chưa bền vững, cơ cấu kinh tế chuyển dịch chậm; kinh tế đô thị chưa phát

triển, sản xuất nông nghiệp nhỏ lẻ, manh mún, hiệu quả thấp; hoạt động thương mại - dịch vụ vẫn diễn ra mạnh nhưng chưa tương xứng với tiềm năng sẵn có. Kết cấu hạ tầng kinh tế - kỹ thuật đô thị còn lạc hậu, chưa được đầu tư đồng bộ, việc thu hút các doanh nghiệp lớn đầu tư vào địa bàn gặp nhiều khó khăn...

CHƯƠNG III. NỘI DUNG ĐIỀU CHỈNH

Hiện nay trong quá trình nghiên cứu rà soát, đánh giá, cập nhật dự án, quy hoạch chung đã và đang triển khai thực hiện. Có một số vị trí và chức năng cần điều chỉnh cục bộ để đáp ứng nhu cầu định hướng phát triển kinh tế - xã hội của địa phương. Các nội dung về điều chỉnh cục bộ cụ thể như sau:

3.1. Phạm vi, quy mô điều chỉnh:

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

- Quy mô điều chỉnh:

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

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

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

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

* **Nội dung 1:** 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, cụ thể như sau:

- Đoạn từ nút giao đại lộ Lê Lợi với đường Thọ Xuân – Nghi Sơn đến nút giao A12, đường Bà Triệu (tuyến đường có một đoạn trùng (khoảng 1,39km) với tuyến đường N-09, lộ giới 17,5m theo quy hoạch được phê duyệt), tổng chiều dài tuyến là 3,5km (mặt cắt 5-5) có lộ giới 72,0m: Mặt đường chính: $17,5m \times 2 = 35,0m$; Mặt đường gom: $5,5m \times 2 = 11,0m$; Vĩa hè $5m \times 2 = 10,0m$; Dải phân cách: $12m + 2m + 2m = 16m$.

- Đoạn mở rộng tuyến đường Bà Triệu từ nút giao A12 đến khu vực di tích đền Nưa có chiều dài khoảng 500m có lộ giới quy hoạch đã phê duyệt là 20,5m lên 46,0m (mặt cắt 6-6): Mặt đường $10,5m \times 2 = 21,0m$; Vĩa hè: $5,0m \times 2 = 10,0m$; Dải phân cách giữa bao gồm hàng cây di sản: 36,0m.

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 thị trấn Nưa nói chung và Quần thể khu du lịch tâm linh và di tích lịch sử Am Tiên nói riêng với cao tốc CT.01, cảng hàng không Thọ Xuân và các vùng lân cận thông qua hệ thống giao thông địa phương, thu hút đầu tư phát triển các khu công nghiệp, đô thị, dịch vụ - thương mại dọc tuyến và hành lang lân cận cũng như các vùng trong tỉnh, 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 trong định hướng phát triển kinh tế – xã hội, thu hút đầu tư dịch vụ – du lịch và sử dụng đất hiệu quả. Phù hợp với điều kiện điều chỉnh quy hoạch tại Khoản 5, Điều 45 Luật quy hoạch đô thị và nông thôn số 47 năm 2024.

* **Nội dung 2:** 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 số 47 năm 2024.

* **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.

3.3. 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:

TT	Tên lô đất điều chỉnh cục bộ	ĐCCB QHC phê duyệt năm 2021		Điều chỉnh cục bộ năm 2025		Biến động (ha)
		Ký hiệu	Diện tích (ha)	Ký hiệu	Diện tích (ha)	
1	Đất ở hiện trạng cải tạo	HT-37	9,77	HT-37	6,35	-2,1
				HT-66	1,32	
		HT-34	0,43	HT-34	0,19	-0,24
		HT-38	1,29	HT-38	0,76	-0,53
		HT-28	4,36	HT-28	3,27	-0,55
HT-65	0,54					
2	Đất dân cư phát triển	PT-17	1,76	PT-17	1,77	0,01
		PT-18	1,53	PT-18	1,54	0,01
		PT-19	1,16	PT-19	1,17	0,01
		PT-20	2,16	PT-20	1,75	-0,41

		PT-21	0,41	PT-21	0,42	0,01
		PT-22	1,38	PT-22	1,36	-0,02
2	Đất dịch vụ-thương mại đô thị	TM-04	0,77	TM-04	0,88	0,11
3	Đất công nghiệp- TTCN	CN-01	4	CN-01	2,26	-1,74
		CN-05	3,52	CN-05	3,39	-0,13
		CN-06	3,93	CN-06	2,66	-1,27
		CN-07	7,44	CN-07	5,10	2,34
4	Đất cây xanh cách ly	CXCL-01	3,15	CXCL-01	0,36	0,07
				CXCL-02	1,92	
				CXCL-03	0,94	
5	Đất cây xanh cảnh quan	CXCQ-03	1,16	CXCQ-03	0,83	-0,33
		CXCQ-04	4,51	CXCQ-04	4,58	0,07
6	Đất bến xe	BX	1,32	BX	1,46	0,14
7	Đất giao thông		69,9		85,61	15,71
8	Đất dự trữ phát triển	DT-06	2,3	DT-06	1,45	-0,85
		DT-07	2,01	DT-07	1,27	-0,74
		DT-08	1,72	DT-08	1,14	-0,58
		DT-10	2,29	DT-10	1,65	-0,64
9	Đất sản xuất nông nghiệp	NN-14	10,11	NN-14	8,41	-1,7
		NN-15	12,24	NN-15	11,66	-0,58
		NN-16	6,26	NN-16	5,12	-1,14
		NN-18	1,02	NN-18	0,57	-0,45

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

Stt	Tên lô đất	Ký hiệu	Qhc đã được phê duyệt		Qhc điều chỉnh cục bộ		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		0,00	0
A.	Đất xây dựng đô thị	-	335,21	100,0	341,69	100,0	6,48	0
I.	Đất dân dụng	-	265,25	79,13	259,15	75,84	- 6,10	0
1.	Đất ở	-	170,11	50,75	166,30	48,67	- 3,81	0
1.1	Đất ở hiện trạng cải tạo	HT	125,89	37,56	122,47	35,84	- 3,42	- 1,71
1.2	Đất dân cư phát triển	PT	44,22	13,19	43,83	12,83	- 0,39	- 0,36
2.	Đất công cộng	CC	19,39	5,78	19,50	5,71	0,11	- 0,08
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	5,58	1,63	0,11	0

2.4	Đất giáo dục	GD	4,53	1,35	4,53	1,35	-	0
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	15,90	- 2,40	0
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	HTKT	0,77	0,23	0,77	0,23	-	0
III.	Đất ngoài dân dụng	-	55,43	16,54	68,01	19,90	12,58	- 1,76
1.	Đất công nghiệp - TTCN	CN	28,32	8,45	22,84	6,68	- 5,48	- 1,76
2.	Đất cây xanh cách ly	CXCL	3,15	0,94	3,22	0,94	0,07	0
3.	Đất cây xanh cảnh quan	CQ	9,46	2,82	9,20	2,69	- 0,26	0
4.	Đất bến xe (giao thông tỉnh)	BX	1,32	0,39	1,46	0,43	0,14	0
5.	Đất giao thông đối ngoại	-	13,18	3,93	31,29	9,16	18,11	0
B	Đất khác	-	175,31	52,30	168,83	49,79	- 6,48	- 2,72
1.	Đất dự trữ phát triển	DT	35,60	10,62	32,79	9,60	- 2,81	- 1,02
2.	Đất sản xuất nông nghiệp	NN	109,30	32,61	105,63	30,91	- 3,67	- 1,69
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

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

Stt	Tên lô đất	Ký hiệu	Diện tích (ha)	Mật độ XD (%)	Tầng cao	Hệ số SĐĐ	Tỷ lệ (%)
-	Tổng diện tích nghiên cứu	-	510,52				
A.	Đất xây dựng đô thị	-	341,69				100
I.	Đất dân dụng	-	259,15				75,8
1.	Đất ở	-	166,30				48,7
1.1	Đất ở hiện trạng cải tạo	HT	122,47	60	2-4	2,4	35,8
1.2	Đất dân cư phát triển	PT	43,83	80	2-4	3,2	12,8

2.	Đất công cộng	CC	19,50				5,7
2.1	Đất cơ quan hành chính	HC	2,08	45	3-5	2,0	0,6
2.2	Đất công cộng	CC	6,76	45	3-5	2,0	2,0
2.3	Đất dịch vụ - thương mại đô thị	TM	5,58	45	3-7	2,8	1,6
2.4	Đất giáo dục	GD	4,53	45	1-3	1,2	1,3
2.5	Đất y tế	YT	0,18	45	1-3	1,2	0,1
2.6	Đất văn hóa	VH	0,37	45	1-3	1,2	
3.	Đất cây xanh - TDTT		19,03				5,6
3.1	Đất thể dục thể thao	TDTT	5,25				
3.2	Đất công viên cây xanh	CV	2,50	-	-	-	
3.3	Đất quảng trường	QT	1,52	10	1-3	0,3	
3.4	Đất cây xanh đô thị	CX	9,76	-	-	-	
4.	Đất giao thông đô thị	GT	54,32				15,9
II.	Đất khác trong dân dụng	-	14,53				4,3
1.	Đất công cộng - DVTM cấp vùng	HH	11,37	45	5-9	3,6	3,3
2.	Đất giáo dục đào tạo	GD	1,43	45			0,4
3.	Đất tôn giáo, tín ngưỡng	TG	0,96	45	1-3	1,2	0,3
4.	Đất hạ tầng kỹ thuật	HTKT	0,77	45	1-3	1,2	0,2
III.	Đất ngoài dân dụng	-	68,01				19,9
1.	Đất công nghiệp - TTCN	CN	22,84	60	1-3	1,8	6,7
2.	Đất cây xanh cách ly	CXCL	3,22	-	-	-	0,9
3.	Đất cây xanh cảnh quan	CQ	9,20	-	-	-	2,7
4.	Đất bên xe (giao thông tĩnh)	BX	1,46	10	1-3	0,3	0,4
5.	Đất giao thông đối ngoại	-	31,29	-	-	-	9,2
B	Đất khác	-	168,83				
1.	Đất dự trữ phát triển	DT	32,79	-	-	-	9,6
2.	Đất sản xuất nông nghiệp	NN	105,63	-	-	-	30,9
3.	Đất nghĩa trang nghĩa địa	ND	0,42	-	-	-	0,12
4.	Đất sông suối, mặt nước	-	29,99	-	-	-	8,8

(Chi tiết thống kê quy hoạch sử dụng đất sau khi điều chỉnh cục bộ xem phụ lục 01 kèm theo)

3.4. 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.

3.5. Các nội dung khác:

- Ngoài các nội dung điều chỉnh nêu 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.

3.6. Đánh giá về quy mô dân số sau khi điều chỉnh:

Điều chỉnh quy hoạch chung đô thị Nưa được phê duyệt năm 2016 thuộc địa giới hành chính xã Tân Ninh với diện tích khoảng 510,52ha, quy mô dân số hiện trạng khoảng 11.165 người, dân số dự báo đến năm 2025 khoảng 19.000 người.

Ngày 16 tháng 10 năm 2019, Ủy ban Thường vụ Quốc hội ban hành Nghị quyết số 786/NQ-UBTVQH14 về việc sắp xếp các đơn vị hành chính cấp xã thuộc tỉnh Thanh Hóa (nghị quyết có hiệu lực từ ngày 1 tháng 12 năm 2019). Theo đó, thành lập thị trấn Nưa thuộc huyện Triệu Sơn trên cơ sở toàn bộ diện tích và dân số của xã Tân Ninh. Sau khi thành lập, Thị trấn Nưa có diện tích 21,20 km², dân số năm 2018 là 9.638 người, mật độ dân số đạt 455 người/km².

Theo niên giám thống kê huyện Triệu Sơn, đến năm 2023, Thị trấn Nưa có diện tích 21,20 km², dân số khoảng 9.789 người, mật độ dân số đạt 461,6 người/km². Thấp hơn so với dự báo đến năm 2025 theo quy hoạch chung đã phê duyệt khoảng hơn 9.000 người.

Phạm vi điều chỉnh cục bộ tuyến đường trong quy hoạch chung làm giảm đi 3,42 ha đất dân cư hiện trạng, tuy nhiên sẽ được đền bù tái định cư vào các vị trí ô đất dân cư phát triển mới (PT-17, PT-18), đảm bảo theo quy định.

Như vậy quy mô dân số sau khi điều chỉnh cục bộ thấp hơn quy mô dân số đã được xác định trong Quy hoạch chung, qua đó bảo đảm không làm quá tải hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội của khu vực do quy hoạch chung đã được tính toán, bố trí theo quy định.

3.7. Đánh giá tác động liên quan đến việc điều chỉnh cục bộ quy hoạch

Các nội dung điều chỉnh không làm thay đổi tính chất, chức năng, quy mô, ranh giới, định hướng phát triển chung của khu vực, không làm quá tải hệ thống hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật của khu vực dự kiến điều chỉnh; tính liên tục, đồng bộ của quy hoạch chung đã được phê duyệt; ngoài ra việc rà soát, điều chỉnh trên cơ sở đánh giá hiện trạng sử dụng đất cũng như các điều kiện thuận lợi của hệ thống HTKT hiện nay đề khai thác hiệu quả quỹ đất, thúc đẩy du lịch, phát triển kinh tế xã hội tại địa phương là tác động tích cực của các nội dung điều chỉnh cục bộ đến toàn khu vực.

3.8. Giải pháp khắc phục những phát sinh do điều chỉnh quy hoạch

Tổng thể không gian đô thị sau điều chỉnh có cấu trúc mạch lạc, phân khu chức năng hợp lý và đảm bảo tuân thủ các quy định hiện hành của pháp luật.

Việc điều chỉnh cục bộ quy hoạch vẫn đảm bảo được các chỉ tiêu kinh tế - kỹ thuật và khả năng đáp ứng hạ tầng của đồ án, tránh lãng phí và tối ưu được nguồn lực đầu tư của xã hội cho việc phát triển đô thị.

3.9. Phân tích, đánh giá về hiệu quả kinh tế - xã hội

- Phương án điều chỉnh cục bộ quy hoạch chung cơ bản đáp ứng được các mục tiêu đồ án và điều chỉnh phù hợp các yếu tố bất cập, tồn tại của quy hoạch chung đã được phê duyệt, phù hợp với thực tế hiện trạng nhằm tận dụng tối đa các cơ sở hạ tầng hiện có, nâng cao tính khả thi, hiệu quả trong đầu tư xây dựng.

- Định hướng điều chỉnh cục bộ quy hoạch chung lần này sẽ tận dụng tối đa các cơ hội phát triển phù hợp với định hướng của các ngành, lĩnh vực có liên quan trong đó có các dự án quan trọng, có quy mô lớn sẽ là các động lực thúc đẩy phát triển kinh tế - xã hội của khu vực và tỉnh Thanh Hóa.

- Các nội dung điều chỉnh nêu trên nhằm cụ thể hóa mục tiêu phát triển đô thị Nưa, xã Tân Ninh, tỉnh Thanh Hóa.

- Phương án điều chỉnh quy hoạch cơ bản đã được sự đồng thuận cao của các cơ quan, tổ chức, cá nhân và nhân dân khu vực lập quy hoạch.

3.10. Tổ chức thực hiện:

3.10.1. Kế hoạch, lộ trình và tiến độ thực hiện:

1. Giai đoạn 1 – Công bố và hoàn thiện quy hoạch (0 – 6 tháng)

- Công bố công khai nội dung điều chỉnh cục bộ quy hoạch sau khi được cấp có thẩm quyền phê duyệt.

- Hoàn chỉnh, xuất bản hồ sơ đồ án được duyệt để lưu trữ theo quy định; bàn giao hồ sơ, tài liệu đồ án quy hoạch chung đô thị cho địa phương, các ngành, đơn vị liên quan để lưu giữ, quản lý và tổ chức thực hiện theo quy hoạch được duyệt.

- Xác định cụ thể phạm vi, ranh giới đất bãi đỗ xe 30,57ha và chỉ giới tuyến đường điều chỉnh.

2. Giai đoạn 2 – Hoàn thiện thủ tục pháp lý, chuẩn bị đầu tư (6 – 12 tháng)

- Lập và phê duyệt dự án kỹ thuật thi công liên quan đến bãi đỗ xe và tuyến đường.

- Hoàn thiện thủ tục đất đai, đánh giá tác động môi trường, phương án bồi thường – GPMB.

- Chuẩn bị cơ chế kêu gọi đầu tư hoặc bố trí vốn ngân sách/PPP cho cả bãi đỗ xe và tuyến đường.

3. Giai đoạn 3 – Triển khai hạ tầng kỹ thuật (1 – 2 năm)

- Đối với bãi đỗ xe 30,57ha:

+ Tổ chức GPMB, san nền, xây dựng hạ tầng kỹ thuật, cây xanh và dịch vụ phụ trợ.

+ Thi công bãi đỗ xe đáp ứng nhu cầu phương tiện du lịch (xe khách, xe cá nhân, xe điện).

- Đối với tuyến đường kết nối vào Am Tiên:

+ Đoạn 1 (3,5km, lộ giới 72m, mặt cắt 5-5): Gồm 2 làn đường chính $17,5m \times 2 = 35,0m$; đường gom $5,5m \times 2 = 11,0m$; vỉa hè $5,0m \times 2 = 10,0m$; dải phân cách 16,0m. Thực hiện đồng bộ hệ thống thoát nước, chiếu sáng, cây xanh.

+ Đoạn 2 (mở rộng đường Bà Triệu ~500m, lộ giới 46m, mặt cắt 6-6): Gồm mặt đường $10,5m \times 2 = 21,0m$; vỉa hè $5,0m \times 2 = 10,0m$; dải phân cách trung tâm (bao gồm hàng cây di sản) 15,0m. Bảo tồn và tích hợp cảnh quan cây xanh di sản, đảm bảo tính hài hòa với không gian di tích đền Nưa.

4. Giai đoạn 4 – Vận hành, khai thác và quản lý (sau 2 năm)

- Đưa bãi đỗ xe và tuyến đường vào sử dụng, đảm bảo quản lý khai thác hiệu quả, phục vụ du khách và người dân.

- Xây dựng cơ chế quản lý khai thác giao thông du lịch đồng bộ (xe điện, xe buýt du lịch, dịch vụ hỗ trợ).

- Đánh giá kết quả, rút kinh nghiệm và tiếp tục bổ sung hạ tầng phù hợp nhu cầu thực tế.

3.10.2. Trách nhiệm của các đơn vị, cá nhân có liên quan.

a) Trung tâm Cung ứng dịch vụ công có trách nhiệm:

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

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

b) UBND xã Tân Ninh có trách nhiệm:

- 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.

c) Sở Xây dựng, các ngành, đơn vị liên quan có trách nhiệm hướng dẫn, quản lý thực hiện theo quy hoạch và các quy định hiện hành của pháp luật.

PHẦN IV: KẾT LUẬN – KIẾN NGHỊ

Đồ án “Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chung đô thị Nưa, huyện Triệu Sơn, nay là xã Tân Ninh, tỉnh Thanh Hóa” đã thực hiện theo đúng trình tự pháp lý hiện hành.

Những nội dung đề nghị điều chỉnh cục bộ quy hoạch không làm thay đổi lớn đến định hướng phát triển của quy hoạch chung đô thị Nưa được phê duyệt, mặt khác tạo sự đồng bộ, thống nhất trong quy hoạch và làm cơ sở quản lý, đầu tư xây dựng theo quy hoạch, đồng thời đảm bảo cho quy hoạch được thực hiện thuận lợi trong thực tế và mang lại hiệu quả, tính khả thi cao.

Kính đề nghị các cấp, các ngành có liên quan xem xét phê duyệt, làm cơ sở để quản lý, đầu tư xây dựng theo quy hoạch và thực hiện các bước tiếp theo./.

Phụ lục 1: Thống kê chi tiết các lô đất sau khi điều chỉnh cục bộ

Stt	Tên lô đất	Ký hiệu	Diện tích (ha)	Mật độ XD (%)	Tầng cao	Hệ số SĐĐ	Tỷ lệ (%)
-	Tổng diện tích nghiên cứu	-	510,52				
A.	Đất xây dựng đô thị	-	341,69				100
I.	Đất dân dụng	-	259,15				75,8
1.	Đất ở	-	166,30				48,7
1.1	Đất ở hiện trạng cải tạo	HT	122,47	60	2-4	2,4	35,8
-	- đất ở hiện trạng cải tạo 01	HT-01	1,59	60	2-4	2,4	
-	- đất ở hiện trạng cải tạo 02	HT-02	2,28	60	2-4	2,4	
-	- đất ở hiện trạng cải tạo 03	HT-03	2,25	60	2-4	2,4	
-	- đất ở hiện trạng cải tạo 04	HT-04	2,40	60	2-4	2,4	
-	- đất ở hiện trạng cải tạo 05	HT-05	2,14	60	2-4	2,4	
-	- đất ở hiện trạng cải tạo 06	HT-06	2,08	60	2-4	2,4	
-	- đất ở hiện trạng cải tạo 07	HT-07	2,05	60	2-4	2,4	
-	- đất ở hiện trạng cải tạo 08	HT-08	2,11	60	2-4	2,4	
-	- đất ở hiện trạng cải tạo 09	HT-09	3,67	60	2-4	2,4	
-	- đất ở hiện trạng cải tạo 10	HT-10	1,50	60	2-4	2,4	
-	- đất ở hiện trạng cải tạo 11	HT-11	1,16	60	2-4	2,4	
-	- đất ở hiện trạng cải tạo 12	HT-12	2,82	60	2-4	2,4	
-	- đất ở hiện trạng cải tạo 13	HT-13	2,44	60	2-4	2,4	
-	- đất ở hiện trạng cải tạo 14	HT-14	2,83	60	2-4	2,4	
-	- đất ở hiện trạng cải tạo 15	HT-15	2,27	60	2-4	2,4	
-	- đất ở hiện trạng cải tạo 16	HT-16	2,93	60	2-4	2,4	
-	- đất ở hiện trạng cải tạo 17	HT-17	1,00	60	2-4	2,4	
-	- đất ở hiện trạng cải tạo 18	HT-18	2,61	60	2-4	2,4	
-	- đất ở hiện trạng cải tạo 19	HT-19	0,83	60	2-4	2,4	
-	- đất ở hiện trạng cải tạo 20	HT-20	1,91	60	2-4	2,4	
-	- đất ở hiện trạng cải tạo 21	HT-21	1,43	60	2-4	2,4	
-	- đất ở hiện trạng cải tạo 22	HT-22	0,55	60	2-4	2,4	
-	- đất ở hiện trạng cải tạo 23	HT-23	1,20	60	2-4	2,4	
-	- đất ở hiện trạng cải tạo 24	HT-24	0,89	60	2-4	2,4	
-	- đất ở hiện trạng cải tạo 25	HT-25	0,86	60	2-4	2,4	
-	- đất ở hiện trạng cải tạo 26	HT-26	1,28	60	2-4	2,4	
-	- đất ở hiện trạng cải tạo 27	HT-27	1,20	60	2-4	2,4	
-	- đất ở hiện trạng cải tạo 28	HT-28	3,27	60	2-4	2,4	
-	- đất ở hiện trạng cải tạo 29	HT-29	1,54	60	2-4	2,4	
-	- đất ở hiện trạng cải tạo 30	HT-30	3,65	60	2-4	2,4	

-	- đất ở hiện trạng cải tạo 31	HT-31	1,36	60	2-4	2,4	
-	- đất ở hiện trạng cải tạo 32	HT-32	0,72	60	2-4	2,4	
-	- đất ở hiện trạng cải tạo 33	HT-33	0,81	60	2-4	2,4	
-	- đất ở hiện trạng cải tạo 34	HT-34	0,19	60	2-4	2,4	
-	- đất ở hiện trạng cải tạo 35	HT-35	2,54	60	2-4	2,4	
-	- đất ở hiện trạng cải tạo 36	HT-36	0,31	60	2-4	2,4	
-	- đất ở hiện trạng cải tạo 37	HT-37	6,35	60	2-4	2,4	
-	- đất ở hiện trạng cải tạo 38	HT-38	0,76	60	2-4	2,4	
-	- đất ở hiện trạng cải tạo 39	HT-39	1,30	60	2-4	2,4	
-	- đất ở hiện trạng cải tạo 40	HT-40	4,41	60	2-4	2,4	
-	- đất ở hiện trạng cải tạo 41	HT-41	2,79	60	2-4	2,4	
-	- đất ở hiện trạng cải tạo 42	HT-42	1,53	60	2-4	2,4	
-	- đất ở hiện trạng cải tạo 43	HT-43	0,81	60	2-4	2,4	
-	- đất ở hiện trạng cải tạo 44	HT-44	2,63	60	2-4	2,4	
-	- đất ở hiện trạng cải tạo 45	HT-45	1,37	60	2-4	2,4	
-	- đất ở hiện trạng cải tạo 46	HT-46	3,38	60	2-4	2,4	
-	- đất ở hiện trạng cải tạo 47	HT-47	1,61	60	2-4	2,4	
-	- đất ở hiện trạng cải tạo 48	HT-48	1,33	60	2-4	2,4	
-	- đất ở hiện trạng cải tạo 49	HT-49	2,98	60	2-4	2,4	
-	- đất ở hiện trạng cải tạo 50	HT-50	2,34	60	2-4	2,4	
-	- đất ở hiện trạng cải tạo 51	HT-51	1,61	60	2-4	2,4	
-	- đất ở hiện trạng cải tạo 52	HT-52	0,53	60	2-4	2,4	
-	- đất ở hiện trạng cải tạo 53	HT-53	0,84	60	2-4	2,4	
-	- đất ở hiện trạng cải tạo 54	HT-54	0,80	60	2-4	2,4	
-	- đất ở hiện trạng cải tạo 55	HT-55	1,45	60	2-4	2,4	
-	- đất ở hiện trạng cải tạo 56	HT-56	2,17	60	2-4	2,4	
-	- đất ở hiện trạng cải tạo 57	HT-57	2,48	60	2-4	2,4	
-	- đất ở hiện trạng cải tạo 58	HT-58	2,90	60	2-4	2,4	
-	- đất ở hiện trạng cải tạo 59	HT-59	0,65	60	2-4	2,4	
-	- đất ở hiện trạng cải tạo 60	HT-60	2,25	60	2-4	2,4	
-	- đất ở hiện trạng cải tạo 61	HT-61	2,32	60	2-4	2,4	
-	- đất ở hiện trạng cải tạo 62	HT-62	1,53	60	2-4	2,4	
-	- đất ở hiện trạng cải tạo 63	HT-63	0,99	60	2-4	2,4	
-	- đất ở hiện trạng cải tạo 64	HT-64	1,83	60	2-4	2,4	
-	- đất ở hiện trạng cải tạo 65	HT-65	0,54	60	2-4	2,4	
-	- đất ở hiện trạng cải tạo 66	HT-66	1,32	60	2-4	2,4	
1.2	Đất dân cư phát triển	PT	43,83	80	2-4	3,2	12,8
-	- đất dân cư phát triển 01	PT-01	3,44	80	2-4	3,2	
-	- đất dân cư phát triển 02	PT-02	2,30	80	2-4	3,2	
-	- đất dân cư phát triển 03	PT-03	2,14	80	2-4	3,2	

-	- đất dân cư phát triển 04	PT-04	1,07	80	2-4	3,2	
-	- đất dân cư phát triển 05	PT-05	0,69	80	2-4	3,2	
-	- đất dân cư phát triển 06	PT-06	0,44	80	2-4	3,2	
-	- đất dân cư phát triển 07	PT-07	2,20	80	2-4	3,2	
-	- đất dân cư phát triển 08	PT-08	3,85	80	2-4	3,2	
-	- đất dân cư phát triển 09	PT-09	3,64	80	2-4	3,2	
	đất dân cư phát triển 10	PT-10	3,40	80	2-4	3,2	
-	- đất dân cư phát triển 11	PT-11	1,55	80	2-4	3,2	
-	- đất dân cư phát triển 12	PT-12	1,73	80	2-4	3,2	
-	- đất dân cư phát triển 13	PT-13	2,25	80	2-4	3,2	
-	- đất dân cư phát triển 14	PT-14	1,79	80	2-4	3,2	
-	- đất dân cư phát triển 15	PT-15	3,58	80	2-4	3,2	
-	- đất dân cư phát triển 16	PT-16	1,75	80	2-4	3,2	
-	- đất dân cư phát triển 17	PT-17	1,77	80	2-4	3,2	
-	- đất dân cư phát triển 18	PT-18	1,54	80	2-4	3,2	
-	- đất dân cư phát triển 19	PT-19	1,17	80	2-4	3,2	
-	- đất dân cư phát triển 20	PT-20	1,75	80	2-4	3,2	
-	- đất dân cư phát triển 21	PT-21	0,42	80	2-4	3,2	
-	- đất dân cư phát triển 22	PT-22	1,36	80	2-4	3,2	
2.	Đất công cộng	CC	19,50				5,7
2.1	Đất cơ quan hành chính	HC	2,08	45	3-5	2,0	0,6
	- đất cơ quan hành chính 01	HC01	0,63	45	3-5	2,0	
	- đất cơ quan hành chính 02	HC02	1,45	45	3-5	2,0	
2.2	Đất công cộng	CC	6,76	45	3-5	2,0	2,0
	- đất công cộng 01	CC-01	1,47	45	3-5	2,0	
	- đất công cộng 02	CC-02	0,57	45	3-5	2,0	
	- đất công cộng 03	CC-03	0,07	45	3-5	2,0	
	- đất công cộng 04	CC-04	0,19	45	3-5	2,0	
	- đất công cộng 05	CC-05	0,14	45	3-5	2,0	
	- đất công cộng 06	CC-06	0,23	45	3-5	2,0	
	- đất công cộng 07	CC-07	0,14	45	3-5	2,0	
	- đất công cộng 08	CC-08	1,30	45	3-5	2,0	
-	- đất công cộng 09	CC-09	0,16	45	1-3	1,2	
	- đất công cộng 10	CC-10	0,26	45	1-3	1,2	
	- đất công cộng 11	CC-11	0,98	45	1-3	1,2	
	- đất công cộng 12	CC-12	0,65	45	1-3	1,2	
	- đất công cộng 13	CC-13	0,60	45	1-3	1,2	
2.3	Đất dịch vụ - thương mại đô thị	TM	5,58	45	3-7	2,8	1,6
	- đất dịch vụ - thương mại 01	TM-01	0,46	45	3-7	2,8	
	- đất dịch vụ - thương mại 02	TM-02	0,26	45	3-7	2,8	

	- đất dịch vụ - thương mại 04	TM-04	0,88	45	3-7	2,8	
	- đất dịch vụ - thương mại 05	TM-05	1,37	45	3-7	2,8	
	- đất dvtm - hỗn hợp 01	HH-01	2,61	45	5-9	3,6	
2.4	Đất giáo dục	GD	4,53	45	1-3	1,2	1,3
	- đất giáo dục 01	GD-01	1,20	45	1-3	1,2	
	- đất giáo dục 02	GD-02	0,51	45	1-3	1,2	
	- đất giáo dục 03	GD-03	0,85	45	1-3	1,2	
	- đất giáo dục 04	GD-04	1,29	45	1-3	1,2	
	- đất giáo dục 06	GD-06	0,68	45	1-4	2,2	
2.5	Đất y tế	YT	0,18	45	1-3	1,2	0,1
2.6	Đất văn hóa	VH	0,37	45	1-3	1,2	
	- đất văn hóa 01	VH-01	0,06	45	1-3	1,2	
	- đất văn hóa 02	VH-02	0,23	45	1-3	1,2	
	- đất văn hóa 03	VH-03	0,08	45	1-3	1,2	
3.	Đất cây xanh - TDTT		19,03				5,6
3.1	Đất thể dục thể thao	TDTT	5,25				
	- đất thể dục thể thao 01	TT-01	4,70	20	1-3	0,6	
	- đất thể dục thể thao 02	TT-02	0,55	-	-	-	
3.2	Đất công viên cây xanh	CV	2,50	-	-	-	
3.3	Đất quảng trường	QT	1,52	10	1-3	0,3	
3.4	Đất cây xanh đô thị	CX	9,76	-	-	-	
	- đất cây xanh đô thị 01	CX-01	1,08				
	- đất cây xanh đô thị 02	CX-02	1,65	-	-	-	
	- đất cây xanh đô thị 03	CX-03	2,36	-	-	-	
	- đất cây xanh đô thị 04	CX-04	1,44	-	-	-	
	- đất cây xanh đô thị 05	CX-05	0,60	-	-	-	
	- đất cây xanh đô thị 06	CX-06	1,45	-	-	-	
	- đất cây xanh đô thị 07	CX-07	0,75	-	-	-	
	- đất cây xanh đô thị 08	CX-08	0,43	-	-	-	
4.	Đất giao thông đô thị	GT	54,32				15,9
II.	Đất khác trong dân dụng	-	14,53				4,3
1.	Đất công cộng - dvtm cấp vùng	HH	11,37	45	5-9	3,6	3,3
	- đất chợ	TM-03	0,42	45	3-7	2,8	
	- đất dvtm - hỗn hợp 02	HH-02	2,88	45	5-9	3,6	
	- đất dvtm - hỗn hợp 03	HH-03	1,54	45	5-9	3,6	
	- đất dvtm - hỗn hợp 04	HH-04	1,94	45	5-9	3,6	
	- đất dvtm - hỗn hợp 05	HH-05	2,29	45	5-9	3,6	
	- đất dvtm - hỗn hợp 06	HH-06	1,25	45	5-9	3,6	
	- đất dvtm - hỗn hợp 07	HH-07	1,05	45	5-9	3,6	
2.	Đất giáo dục đào tạo	GD	1,43	45			0,4

	- đất trường đào tạo nghề	GD-05	1,43	45	3-5	2,0	
3.	Đất tôn giáo, tín ngưỡng	TG	0,96	45	1-3	1,2	0,3
	- đất tôn giáo, tín ngưỡng	TG-01	0,16	45	1-3	1,2	
	- đất tôn giáo, tín ngưỡng	TG-02	0,10	45	1-3	1,2	
	- đất tôn giáo, tín ngưỡng	TG-03	0,26	45	1-3	1,2	
	- đất tôn giáo, tín ngưỡng	TG-04	0,05	45	1-3	1,2	
	- đất tôn giáo, tín ngưỡng	TG-05	0,31	45	1-3	1,2	
	- đất tôn giáo, tín ngưỡng	TG-06	0,08	45	1-3	1,2	
4.	Đất hạ tầng kỹ thuật	HTKT	0,77	45	1-3	1,2	0,2
	- đất hạ tầng kỹ thuật 01	HTKT01	0,28	45	1-3	1,2	
	- đất bãi tập kết rác	RAC	0,49	45	1-3	1,2	
III.	Đất ngoài dân dụng	-	68,01				19,9
1.	Đất công nghiệp - ttcn	CN	22,84	60	1-3	1,8	6,7
	- đất công nghiệp - ttcn 01	CN-01	2,26	60	1-3	1,8	
	- đất công nghiệp - ttcn 02	CN-02	3,34	60	1-3	1,8	
	- đất công nghiệp - ttcn 03	CN-03	2,87	60	1-3	1,8	
	- đất công nghiệp - ttcn 04	CN-04	3,22	60	1-3	1,8	
	- đất công nghiệp - ttcn 05	CN-05	3,39	60	1-3	1,8	
	- đất công nghiệp - ttcn 06	CN-06	2,66	60	1-3	1,8	
	- đất công nghiệp - ttcn 07	CN-07	5,10	60	1-3	1,8	
2.	Đất cây xanh cách ly	CXCL	3,22	-	-	-	0,9
	- Đất cây xanh cách ly 01	CXCL-01	0,36				
	- Đất cây xanh cách ly 02	CXCL-02	1,92				
	- Đất cây xanh cách ly 03	CXCL-03	0,94				
3.	Đất cây xanh cảnh quan	CQ	9,20	-	-	-	2,7
	- đất cây xanh cảnh quan 01	CXCQ01	2,52	-	-	-	
	- đất cây xanh cảnh quan 02	CXCQ02	1,27	-	-	-	
	- đất cây xanh cảnh quan 03	CXCQ03	0,83	-	-	-	
	- đất cây xanh cảnh quan 04	CXCQ04	4,58	-	-	-	
4.	Đất bến xe (giao thông tĩnh)	BX	1,46	10	1-3	0,3	0,4
5.	Đất giao thông đối ngoại	-	31,29	-	-	-	9,2
B	Đất khác	-	168,83				
1.	Đất dự trữ phát triển	DT	32,79	-	-	-	9,6
	- đất dự trữ phát triển đô thị 01	DT-01	1,85	-	-	-	
	- đất dự trữ phát triển đô thị 02	DT-02	2,74	-	-	-	
	- đất dự trữ phát triển đô thị 03	DT-03	4,34	-	-	-	
	- đất dự trữ phát triển đô thị 04	DT-04	10,56	-	-	-	
	- đất dự trữ phát triển đô thị 05	DT-05	3,57	-	-	-	
	- đất dự trữ phát triển đô thị 06	DT-06	1,45	-	-	-	
	- đất dự trữ phát triển đô thị 07	DT-07	1,27	-	-	-	

	- đất dự trữ phát triển đô thị 08	DT-08	1,14	-	-	-	
	- đất dự trữ phát triển đô thị 09	DT-09	1,64	-	-	-	
	- đất dự trữ phát triển đô thị 10	DT-10	1,65	-	-	-	
	- đất dự trữ phát triển đô thị 11	DT-11	1,84	-	-	-	
	- đất dự trữ phát triển đô thị 12	DT-12	0,74	-	-	-	
2.	Đất sản xuất nông nghiệp	NN	105,63	-	-	-	30,9
	- đất sản xuất nông nghiệp 01	NN-01	0,45	-	-	-	
	- đất sản xuất nông nghiệp 02	NN-02	1,35	-	-	-	
	- đất sản xuất nông nghiệp 03	NN-03	4,34	-	-	-	
	- đất sản xuất nông nghiệp 04	NN-04	5,19	-	-	-	
	- đất sản xuất nông nghiệp 05	NN-05	4,32	-	-	-	
	- đất sản xuất nông nghiệp 06	NN-06	20,96	-	-	-	
	- đất sản xuất nông nghiệp 07	NN-07	7,18	-	-	-	
	- đất sản xuất nông nghiệp 08	NN-08	1,04	-	-	-	
	- đất sản xuất nông nghiệp 09	NN-09	1,34	-	-	-	
	- đất sản xuất nông nghiệp 10	NN-10	21,70	-	-	-	
	- đất sản xuất nông nghiệp 11	NN-11	0,46	-	-	-	
	- đất sản xuất nông nghiệp 12	NN-12	5,14	-	-	-	
	- đất sản xuất nông nghiệp 13	NN-13	5,50	-	-	-	
	- đất sản xuất nông nghiệp 14	NN-14	8,41	-	-	-	
	- đất sản xuất nông nghiệp 15	NN-15	11,66	-	-	-	
	- đất sản xuất nông nghiệp 16	NN-16	5,12	-	-	-	
	- đất sản xuất nông nghiệp 17	NN-17	0,90	-	-	-	
	- đất sản xuất nông nghiệp 18	NN-18	0,57	-	-	-	
3.	Đất nghĩa trang nghĩa địa	ND	0,42	-	-	-	0,12
	- đất nghĩa địa 01	ND-01	0,33	-	-	-	
	- đất nghĩa địa 02	ND-02	0,09	-	-	-	
4.	Đất sông suối, mặt nước	-	29,99	-	-	-	8,8



**ỦY BAN NHÂN DÂN
TỈNH THANH HOÁ**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Số: **4014** /QĐ-UBND

Thanh Hoá, ngày **17** tháng **10** năm **2016**

QUYẾT ĐỊNH

**Phê duyệt điều chỉnh quy hoạch chung đô thị Nưa,
huyện Triệu Sơn, tỉnh Thanh Hoá đến năm 2025**

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH THANH HOÁ

Căn cứ Luật Tổ chức Chính quyền địa phương ngày 19 tháng 6 năm 2015;

Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị ngày 17 tháng 6 năm 2009;

Căn cứ Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07 tháng 4 năm 2010 của Chính phủ về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị;

Căn cứ Thông tư số 12/2016/TT-BXD ngày 29 tháng 6 năm 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 và các quy định của pháp luật có liên quan;

Theo đề nghị của UBND huyện Triệu Sơn tại Tờ trình số 4752/SXD-QH ngày 26 tháng 8 năm 2016; của Sở Xây dựng tại Báo cáo thẩm định số 4752/SXD-QH ngày 26 tháng 8 năm 2016 về việc điều chỉnh quy hoạch chung đô thị Nưa, huyện Triệu Sơn, tỉnh Thanh Hoá đến năm 2025,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt điều chỉnh quy hoạch chung đô thị Nưa, huyện Triệu Sơn, tỉnh Thanh Hoá đến năm 2025, với nội dung chính sau:

1. Phạm vi, ranh giới nghiên cứu lập quy hoạch:

a) Phạm vi nghiên cứu lập quy hoạch chung, thuộc địa giới hành chính của xã Tân Ninh, huyện Triệu Sơn; diện tích lập khoảng 510,52ha.

b) Ranh giới nghiên cứu lập quy hoạch:

- Phía Bắc giáp sông Nỏ Hèn và xã Đồng Lợi, huyện Triệu Sơn;
- Phía Nam giáp ruộng lúa và sông Nhôm, xã Tân Ninh, huyện Triệu Sơn;
- Phía Đông giáp xã Tân Thọ, huyện Nông Cống;
- Phía Tây giáp xã Thái Hòa, huyện Triệu Sơn.

5. Cơ cấu sử dụng đất:

STT	TÊN LÔ ĐẤT	Chỉ tiêu (m ² /người)	DIỆN TÍCH (ha)	TỶ LỆ (%)
	TỔNG DIỆN TÍCH NGHIÊN CỨU		510,52	
A.	ĐẤT XÂY DỰNG ĐÔ THỊ		327,77	100
I.	ĐẤT DÂN DỤNG	90	265,25	80,93
1.	ĐẤT Ở		170,11	51,90
1.1	Đất ở Hiện trạng cải tạo		125,89	38,41
1.2	Đất dân cư phát triển	50	44,22	13,49
2.	ĐẤT CÔNG CỘNG	10	19,39	5,92
2.1	Đất cơ quan hành chính		2,08	0,63
2.2	Đất Công Cộng		6,76	2,06
2.3	Đất Dịch vụ - Thương mại đô thị		5,47	1,67
2.4	Đất giáo dục		4,53	1,38
2.5	Đất Y Tế		0,18	0,05
2.6	Đất văn hóa		0,37	-
3.	ĐẤT CÂY XANH - TĐTT	10	19,03	5,81
3.1	Đất thể dục thể thao		5,25	-
3.2	Đất công viên cây xanh		2,50	-
3.3	Đất Quảng trường		1,52	-
3.4	Đất cây xanh đô thị		9,76	-
4.	ĐẤT GIAO THÔNG ĐÔ THỊ	20	56,72	17,30
II.	ĐẤT KHÁC TRONG DÂN DỤNG		14,53	4,43
1.	Đất Công cộng - DVTM cấp vùng		11,37	3,47
2.	Đất giáo dục đào tạo		1,43	0,44
3.	Đất tôn giáo, tín ngưỡng		0,96	0,29
4.	Đất Hạ tầng Kỹ thuật		0,77	0,23
III.	ĐẤT NGOÀI DÂN DỤNG		47,99	14,64
1.	ĐẤT CÔNG NGHIỆP - TTCN		20,88	6,37
2.	ĐẤT CÂY XANH CÁCH LY		3,15	0,96
3.	ĐẤT CÂY XANH CẢNH QUAN		9,46	2,89
4.	ĐẤT BẾN XE (GIAO THÔNG TỈNH)		1,32	0,40
5.	ĐẤT GIAO THÔNG ĐỐI NGOẠI		13,18	4,02
B	ĐẤT KHÁC		182,75	-
1.	ĐẤT DỰ TRỮ PHÁT TRIỂN		36,78	-
2.	ĐẤT SẢN XUẤT NÔNG NGHIỆP		115,56	-
3.	ĐẤT NGHĨA TRANG NGHĨA ĐỊA		0,42	-
4.	ĐẤT SÔNG SUỐI, MẶT NƯỚC		29,99	-

b) Đất hành chính, cơ quan:

Đất xây dựng khối hành chính, cơ quan đô thị diện tích: 2,08 ha. Bao gồm đất công sở UB xã hiện nay và đất hành chính cơ quan quy hoạch mới ở nút giao TL 506 (QL47C) cải dịch và TL 517. Mật độ xây dựng đối với các khu đất XD khối hành chính, cơ quan là 45%, tầng cao từ 3-5 tầng; hệ số sử dụng đất 2,0 lần.

c) Đất công trình công cộng, dịch vụ - thương mại.

- Đất xây dựng trung tâm thương mại đô thị, dịch vụ, hỗn hợp đô thị được bố trí trọng điểm ở TL517 và đường Tây Bắc - Đông Nam. Quy mô diện tích 5,47 ha; mật độ xây dựng là 45%; tầng cao từ 3-7 tầng; hệ số sử dụng đất 2,8 lần.

- Các công trình dịch vụ - thương mại cấp vùng bao gồm các công trình: Trung tâm thương mại, siêu thị tiểu vùng Tây Nam và dịch vụ hỗ trợ du lịch được bố trí nút giao trục Tây Bắc - Đông Nam (tuyến N-14) với TL 517 và đường tránh đi Am Tiên (phía Đông tuyến N-10).

Đất thương mại, dịch vụ, công trình hỗn hợp cấp vùng diện tích 11,37ha; mật độ xây dựng 45%; tầng cao từ 5-9 tầng; hệ số sử dụng đất 3,6 lần.

d) Đất giáo dục:

Ôn định chỉnh trang hệ thống giáo dục tại vị trí cũ, bổ sung thêm quỹ đất để xây dựng phát triển hệ thống giáo dục cho khu đô thị mới. Tổng diện tích đất GD đô thị là 4,53 ha. Đất giáo dục, đào tạo ngoài đô thị (trường dạy nghề): 1,43 ha. Mật độ xây dựng 45%; tầng cao trung bình 3-5 tầng; hệ số sử dụng đất: 2,0 lần

e) Đất y tế: Trạm Y tế đô thị giữ nguyên vị trí hiện tại, nâng cấp chỉnh trang hệ thống khám chữa bệnh, đáp ứng tiêu chí trong ngành; diện tích 0,18 ha.

f) Đất công viên, cây xanh, TDTT:

- Tận dụng tối đa các yếu tố cây xanh mặt nước đã có trong đô thị như: sông Nhôm, Sông Nỏ Hên, kênh Nam... để đầu tư xây dựng các trục cảnh quan cây xanh phục vụ cho nhu cầu nghỉ ngơi giải trí của cộng đồng, đồng thời nhằm cải tạo môi trường, cải tạo khí hậu, hướng tới xây dựng đô thị xanh, đô thị phát triển bền vững và thân thiện với môi trường. Ở mỗi tiểu khu bố trí một khu vực sinh hoạt văn hoá và vui chơi thể thao cho người dân đô thị.

STT	TÊN LÔ ĐẤT	KÝ HIỆU	DIỆN TÍCH (HA)	MẬT ĐỘ XD (%)	TẦNG CAO	HỆ SỐ SDD	TỶ LỆ (%)
-	- Đất ở hiện trạng cải tạo 13	HT-13	2,44	60	2-4	2,4	
-	- Đất ở hiện trạng cải tạo 14	HT-14	2,83	60	2-4	2,4	
-	- Đất ở hiện trạng cải tạo 15	HT-15	2,27	60	2-4	2,4	
-	- Đất ở hiện trạng cải tạo 16	HT-16	2,93	60	2-4	2,4	
-	- Đất ở hiện trạng cải tạo 17	HT-17	1,00	60	2-4	2,4	
-	- Đất ở hiện trạng cải tạo 18	HT-18	2,61	60	2-4	2,4	
-	- Đất ở hiện trạng cải tạo 19	HT-19	0,83	60	2-4	2,4	
-	- Đất ở hiện trạng cải tạo 20	HT-20	1,91	60	2-4	2,4	
-	- Đất ở hiện trạng cải tạo 21	HT-21	1,43	60	2-4	2,4	
-	- Đất ở hiện trạng cải tạo 22	HT-22	0,55	60	2-4	2,4	
-	- Đất ở hiện trạng cải tạo 23	HT-23	1,20	60	2-4	2,4	
-	- Đất ở hiện trạng cải tạo 24	HT-24	0,89	60	2-4	2,4	
-	- Đất ở hiện trạng cải tạo 25	HT-25	0,86	60	2-4	2,4	
-	- Đất ở hiện trạng cải tạo 26	HT-26	1,28	60	2-4	2,4	
-	- Đất ở hiện trạng cải tạo 27	HT-27	1,20	60	2-4	2,4	
-	- Đất ở hiện trạng cải tạo 28	HT-28	4,36	60	2-4	2,4	
-	- Đất ở hiện trạng cải tạo 29	HT-29	1,54	60	2-4	2,4	
-	- Đất ở hiện trạng cải tạo 30	HT-30	3,65	60	2-4	2,4	
-	- Đất ở hiện trạng cải tạo 31	HT-31	1,36	60	2-4	2,4	
-	- Đất ở hiện trạng cải tạo 32	HT-32	0,72	60	2-4	2,4	
-	- Đất ở hiện trạng cải tạo 33	HT-33	0,81	60	2-4	2,4	
-	- Đất ở hiện trạng cải tạo 34	HT-34	0,43	60	2-4	2,4	
-	- Đất ở hiện trạng cải tạo 35	HT-35	2,54	60	2-4	2,4	
-	- Đất ở hiện trạng cải tạo 36	HT-36	0,31	60	2-4	2,4	
-	- Đất ở hiện trạng cải tạo 37	HT-37	9,77	60	2-4	2,4	
-	- Đất ở hiện trạng cải tạo 38	HT-38	1,29	60	2-4	2,4	
-	- Đất ở hiện trạng cải tạo 39	HT-39	1,30	60	2-4	2,4	
-	- Đất ở hiện trạng cải tạo 40	HT-40	4,41	60	2-4	2,4	
-	- Đất ở hiện trạng cải tạo 41	HT-41	2,79	60	2-4	2,4	
-	- Đất ở hiện trạng cải tạo 42	HT-42	1,53	60	2-4	2,4	
-	- Đất ở hiện trạng cải tạo 43	HT-43	0,81	60	2-4	2,4	
-	- Đất ở hiện trạng cải tạo 44	HT-44	2,63	60	2-4	2,4	
-	- Đất ở hiện trạng cải tạo 45	HT-45	1,37	60	2-4	2,4	
-	- Đất ở hiện trạng cải tạo 46	HT-46	3,38	60	2-4	2,4	
-	- Đất ở hiện trạng cải tạo 47	HT-47	1,61	60	2-4	2,4	
-	- Đất ở hiện trạng cải tạo 48	HT-48	1,33	60	2-4	2,4	
-	- Đất ở hiện trạng cải tạo 49	HT-49	2,98	60	2-4	2,4	
-	- Đất ở hiện trạng cải tạo 50	HT-50	2,34	60	2-4	2,4	
-	- Đất ở hiện trạng cải tạo 51	HT-51	1,61	60	2-4	2,4	
-	- Đất ở hiện trạng cải tạo 52	HT-52	0,53	60	2-4	2,4	
-	- Đất ở hiện trạng cải tạo 53	HT-53	0,84	60	2-4	2,4	
-	- Đất ở hiện trạng cải tạo 54	HT-54	0,80	60	2-4	2,4	
-	- Đất ở hiện trạng cải tạo 55	HT-55	1,45	60	2-4	2,4	
-	- Đất ở hiện trạng cải tạo 56	HT-56	2,17	60	2-4	2,4	

STT	TÊN LÔ ĐẤT	KÝ HIỆU	DIỆN TÍCH (HA)	MẬT ĐỘ XD (%)	TẦNG CAO	HỆ SỐ SĐĐ	TỶ LỆ (%)
-	- Đất Công Cộng 09	CC-09	0,16	45	1-3	1,2	
	- Đất Công Cộng 10	CC-10	0,26	45	1-3	1,2	
	- Đất Công Cộng 11	CC-11	0,98	45	1-3	1,2	
	- Đất Công Cộng 12	CC-12	0,65	45	1-3	1,2	
	- Đất Công Cộng 13	CC-13	0,60	45	1-3	1,2	
2.3	Đất Dịch vụ - Thương mại đô thị	TM	5,47	45	3-7	2,8	1,67
	Đất Dịch Vụ Thương mại 01	TM 01	0,46	45	3-7	2,8	
	- Đất Dịch Vụ - Thương mại 02	TM-02	0,26	45	3-7	2,8	
	- Đất Dịch Vụ - Thương mại 04	TM-04	0,77	45	3-7	2,8	
	- Đất Dịch Vụ - Thương mại 05	TM-05	1,37	45	3-7	2,8	
	- Đất DVTM - hỗn hợp 01	HH-01	2,61	45	5-9	3,6	
2.4	Đất giáo dục	GD	4,53	45	1-3	1,2	1,38
	- Đất giáo dục 01	GD-01	1,20	45	1-3	1,2	
	- Đất giáo dục 02	GD-02	0,51	45	1-3	1,2	
	- Đất giáo dục 03	GD-03	0,85	45	1-3	1,2	
	- Đất giáo dục 04	GD-04	1,29	45	1-3	1,2	
	- Đất giáo dục 06	GD-06	0,68	45	1-4	2,2	
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	
	- Đất văn hóa 01	VH-01	0,06	45	1-3	1,2	
	- Đất văn hóa 02	VH-02	0,23	45	1-3	1,2	
	- Đất văn hóa 03	VH-03	0,08	45	1-3	1,2	
3.	ĐẤT CÂY XANH - TĐTT		19,03				5,81
3.1	Đất thể dục thể thao	TĐTT	5,25				
	- Đất thể dục thể thao 01	TT-01	4,70	20	1-3	0,6	
	- Đất thể dục thể thao 02	TT-02	0,55	-	-	-	
3.2	Đất công viên cây xanh	CV	2,50	-	-	-	
3.3	Đất Quảng trường	QT	1,52	10	1-3	0,3	
3.4	Đất cây xanh đô thị	CX	9,76	-	-	-	
	- Đất cây xanh đô thị 01	CX-01	1,08				
	- Đất cây xanh đô thị 02	CX-02	1,65	-	-	-	
	- Đất cây xanh đô thị 03	CX-03	2,36	-	-	-	
	- Đất cây xanh đô thị 04	CX-04	1,44	-	-	-	
	- Đất cây xanh đô thị 05	CX-05	0,60	-	-	-	
	- Đất cây xanh đô thị 06	CX-06	1,45	-	-	-	
	- Đất cây xanh đô thị 07	CX-07	0,75	-	-	-	
	- Đất cây xanh đô thị 08	CX-08	0,43	-	-	-	
4.	ĐẤT GIAO THÔNG ĐÔ THỊ	GT	56,72				17,30
II.	ĐẤT KHÁC TRONG DÂN DỤNG	-	14,53				4,43
1.	Đất Công cộng - DVTM cấp vùng	HH	11,37	45	5-9	3,6	3,47
	- Đất Chợ	TM-03	0,42	45	3-7	2,8	
	- Đất DVTM - hỗn hợp 02	HH-02	2,88	45	5-9	3,6	
	- Đất DVTM - hỗn hợp 03	HH-03	1,54	45	5-9	3,6	

STT	TÊN LÔ ĐẤT	KÝ HIỆU	DIỆN TÍCH (HA)	MẬT ĐỘ XD (%)	TẦNG CAO	HỆ SỐ SĐĐ	TỶ LỆ (%)
	- Đất dự trữ phát triển đô thị 11	DT-11	3,02	-	-	-	
	- Đất dự trữ phát triển đô thị 12	DT-12	0,74	-	-	-	
2.	ĐẤT SX NÔNG NGHIỆP	NN	115,56	-	-	-	
	- Đất sản xuất nông nghiệp 01	NN-01	0,45	-	-	-	
	- Đất sản xuất nông nghiệp 02	NN-02	1,35	-	-	-	
	- Đất sản xuất nông nghiệp 03	NN-03	4,34	-	-	-	
	- Đất sản xuất nông nghiệp 04	NN-04	5,19	-	-	-	
	- Đất sản xuất nông nghiệp 05	NN-05	4,32	-	-	-	
	- Đất sản xuất nông nghiệp 06	NN-06	20,96	-	-	-	
	- Đất sản xuất nông nghiệp 07	NN-07	7,18	-	-	-	
	- Đất sản xuất nông nghiệp 08	NN-08	1,04	-	-	-	
	- Đất sản xuất nông nghiệp 09	NN-09	1,34	-	-	-	
	- Đất sản xuất nông nghiệp 10	NN-10	21,70	-	-	-	
	- Đất sản xuất nông nghiệp 11	NN-11	0,46	-	-	-	
	- Đất sản xuất nông nghiệp 12	NN-12	5,14	-	-	-	
	- Đất sản xuất nông nghiệp 13	NN-13	5,50	-	-	-	
	- Đất sản xuất nông nghiệp 14	NN-14	10,11	-	-	-	
	- Đất sản xuất nông nghiệp 15	NN-15	12,24	-	-	-	
	- Đất sản xuất nông nghiệp 16	NN-16	12,32	-	-	-	
	- Đất sản xuất nông nghiệp 17	NN-17	0,90	-	-	-	
	- Đất sản xuất nông nghiệp 18	NN-18	1,02	-	-	-	
3.	ĐẤT NGHĨA TRANG	ND	0,42	-	-	-	
	- Đất nghĩa địa 01	ND-01	0,33	-	-	-	
	- Đất nghĩa địa 02	ND-02	0,09	-	-	-	
4.	ĐẤT SÔNG SUỐI, MẶT NƯỚC	-	29,99	-	-	-	

7. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật:

7.1. Chuẩn bị kỹ thuật:

a) Quy hoạch san nền:

Căn cứ theo mực nước tính toán của hệ thống sông nội đồng khu vực trong Đô Thị như: Sông Nhôm, sông Nỏ Hèn...; Cao độ nền không chế cho khu là 3,50m. Cụ thể:

- Chọn cao độ xây dựng khu vực $\geq +3.50m$.
- Độ dốc san nền cho toàn khu là $\geq 0.04\%$.
- Hướng tiêu thoát chính theo hướng thoát ra sông Nỏ Hèn và sông Nhôm.

b) Quy hoạch thoát nước mưa:

- Những khu vực được xây dựng mới đồng bộ được sử dụng là hệ thống riêng hoàn toàn.

- Tuyến đường N-14; kết nối khu Du Lịch Am Tiêm với đường Sân bay Sao Vàng - Khu KT Nghi Sơn (Mặt cắt 1-1; Tuyến N-10);

- Tuyến đường Hành Lang Công Nghiệp phía Tây Bắc Đô Thị: kết nối khu vực khai thác quặng Cromit, cụm Công nghiệp Nưa với đường Sân bay Sao Vàng - Khu KT Nghi Sơn (Mặt cắt 2-2; Tuyến N-01);

c) Đường cấp khu vực: Mạng lưới đường phục vụ giao thông có ý nghĩa nội bộ được thiết kế liên kết hợp lý các khu chức năng. Các khu vực có quy hoạch chi tiết, dự án đầu tư được nghiên cứu cập nhật theo hồ sơ đã phê duyệt, khớp nối thống nhất với khu vực xây dựng mới.

* Đường chính khu vực:

- Tuyến đường N-04 (Mặt cắt 2-2; Từ nút A17 đến nút A23);
- Tuyến đường N-20 (Mặt cắt 2-2; từ nút giao A45 đến nút giao A59);
- Tuyến đường N-22 (Mặt cắt 2-2; từ nút giao A40 đến nút giao A65);
- Tuyến đường N-02 (Mặt cắt 3-3; từ nút A5 đến nút A11);
- Tuyến đường N-09 (Mặt cắt 3-3; từ nút giao A46 đến nút giao A51);

* Đường khu vực :

- Tuyến đường N-13 (Mặt cắt 3-3; từ nút giao A14 đến nút giao A54);
- Tuyến đường N-15 (Mặt cắt 3-3; từ nút giao A19 đến nút giao A56);
- Tuyến đường N-19 (Mặt cắt 3-3; từ nút giao A58 đến nút giao A62);
- Tuyến đường N-03 (Mặt cắt 3-3; từ nút giao A13 đến nút giao A16);
- Tuyến đường N-05 (Mặt cắt 3-3; từ nút giao A24 đến nút giao A31);
- Tuyến đường N-07 (Mặt cắt 3-3; từ nút giao A11 đến nút giao A41);

* Đường phân khu vực :

- Tuyến đường N-08 (Mặt cắt 2-2; từ nút giao A43 đến nút giao A45);
 - Tuyến đường N18 (Mặt cắt 3-3; từ nút giao A61 đến nút giao A63);
 - Tuyến đường N-12 (Mặt cắt 4-4; từ nút giao A53 đến nút giao A60);
 - Tuyến đường N-17 (Mặt cắt 4-4; từ nút giao A3 đến nút giao A44);
 - Tuyến đường N-21 (Mặt cắt 4-4; từ nút giao A64 đến nút giao A65),
- Cải tạo nâng cấp và chỉnh trang các tuyến đường trong các khu dân cư hiện có.

7.3. Quy hoạch cấp điện:

a) Nguồn điện: Lấy từ Lộ 373, trạm 110 KVA Núi Một đường điện trung thế 35KV đi qua khu vực đô thị.

- Tận dụng cải tạo các tuyến cống rãnh hiện có, độ dốc địa hình tự nhiên để phân chia lưu vực hợp lý sao cho hệ thống thoát nước là tự chảy, hạn chế việc sử dụng máy bơm cưỡng bức.

b) Vệ sinh môi trường:

- Rác thải, CTR được thu gom bằng xe chuyên dụng, vận chuyển về khu vực tập kết rác thải. Sau đó sẽ được vận chuyển đến khu xử lý rác thải của huyện theo quy ngành. Vị trí khu tập trung rác thải bố trí tại phía Đông Bắc khu vực (phía Nam sông Nỏ Hèn và đường Nghi Sơn - Sao Vàng). Hướng tiếp cận từ đường TL 517 qua đê sông Nỏ Hèn.

c) Nghĩa trang: Từng bước đóng cửa, không cho chôn cất mới các nghĩa địa nằm phân tán, nhỏ lẻ trong khu vực xã, tập trung 1 khu nghĩa trang cho đô thị nằm ngoài ranh giới lập quy hoạch về phía Nam sông Nhom (hiện nay đã có), đảm bảo vệ sinh môi trường đô thị phát triển bền vững.

8. Các quy định về không gian kiến trúc cảnh quan:

a) Kiến trúc công trình trụ sở cơ quan, công trình công cộng:

- Các công trình hiện trạng, cải tạo: chỉnh trang, cải tạo, nâng tầng (từ 2 tầng trở lên) để tạo bộ mặt kiến trúc công trình bề thế, hiện đại và tiết kiệm đất, dành đất cho xây dựng các khu chức năng khác theo nhu cầu phát triển của đô thị như: các trụ sở cơ quan hành chính kinh tế, dịch vụ, vườn hoa, cây xanh, sân TDTT...

- Các công trình xây dựng mới: Tầng cao tối thiểu 2 tầng, hình thức kiến trúc phong phú và hài hoà với không gian chung, phù hợp với bản sắc văn hoá địa phương. Đồng thời phải phù hợp với yêu cầu hoạt động đa dạng của cộng đồng.

b) Kiến trúc nhà ở:

- Nhà ở dân cư mới dọc 2 bên đường trục trung tâm đô thị Bắc Nam (TL517), trục chính đô thị Tây Bắc - Đông Nam, có hình thức kiến trúc đẹp, hiện đại, tầng cao tối thiểu 2 tầng, tối đa 4 tầng, đảm bảo tuân thủ quy định về chỉ giới xây dựng, đường đỏ, thống nhất về chiều cao tầng, vật liệu hoàn thiện, màu sắc và quy định về mỹ quan của kiến trúc đường phố.

- Các khu dân cư làng xóm hiện tại từng bước cải tạo chỉnh trang theo hình thái kiến trúc của đô thị.

c) Các cửa ngõ đô thị:

- Hướng chính, cửa ngõ đô thị Nua gồm :

Điều 2. Tổ chức thực hiện

1. UBND huyện Triệu Sơn:

- Tổ chức công bố rộng rãi nội dung quy hoạch để nhân dân biết, kiểm tra giám sát và thực hiện.

- Tiếp nhận, quản lý hồ sơ, tài liệu quy hoạch được giao và tổ chức thực hiện theo quy hoạch được duyệt theo quy định của pháp luật;

- Tổ chức nghiên cứu, lập các quy hoạch chi tiết, định vị tìm tuyến, lộ giới các trục giao thông chính trên thực địa;

- Lập chương trình, dự án ưu tiên đầu tư hàng năm và dài hạn, xác định các biện pháp thực hiện quy hoạch xây dựng và cải tạo đô thị trên cơ sở huy động mọi nguồn vốn đầu tư trong và ngoài nước, nguồn khai thác từ quỹ đất bằng các cơ chế chính sách theo quy định hiện hành của nhà nước;

2. Sở Xây dựng và các ngành chức năng liên quan: Chịu trách nhiệm hướng dẫn, quản lý thực hiện theo quy hoạch và các quy định hiện hành của pháp luật.

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

Chánh Văn phòng UBND tỉnh; Giám đốc các Sở: Xây dựng, Tài nguyên và Môi trường, Kế hoạch và Đầu tư, Tài chính; Chủ tịch UBND huyện Triệu Sơn; Viện trưởng Viện Quy hoạch - Kiến trúc Thanh Hóa và Thủ trưởng các ngành, các đơn vị liên quan chịu trách nhiệm thi hành quyết định này./.

Nơi nhận:

- Như điều 3 Quyết định;
 - Chủ tịch, các PCT UBND tỉnh;
 - Các đồng chí Ủy viên UBND tỉnh;
 - Lưu: VT, CN.
- H2 (2016)QDPD QHC DT Nua Triệu Sơn.doc

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



Ngô Văn Tuấn

**ỦY BAN NHÂN DÂN
TỈNH THANH HÓA**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Số: 2917 /QĐ-UBND

Thanh Hóa, ngày 03 tháng 8 năm 2021

QUYẾT ĐỊNH

**Về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch chung đô thị Nưa,
huyện Triệu Sơn, tỉnh Thanh Hóa đến năm 2025**

CHỦ TỊCH ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH THANH HOÁ

Căn cứ Luật Tổ chức Chính quyền địa phương ngày 19 tháng 6 năm 2015;

Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị ngày 17 tháng 6 năm 2009;

Căn cứ 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 37/2010/NĐ-CP ngày 07 tháng 4 năm 2010 của Chính phủ về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị;

Căn cứ Nghị định số 72/2019/NĐ-CP ngày 30 tháng 8 năm 2019 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07 tháng 4 năm 2010 về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị và Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06 tháng 5 năm 2015 quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng;

Căn cứ Thông tư số 12/2016/TT-BXD ngày 29 tháng 6 năm 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 và các quy định của pháp luật có liên quan;

Căn cứ Quyết định số 4014/QĐ-UBND ngày 17 tháng 10 năm 2016 của UBND tỉnh Thanh Hóa về việc phê duyệt điều chỉnh quy hoạch chung đô thị Nưa, huyện Triệu Sơn, tỉnh Thanh Hóa đến năm 2025;

Căn cứ Quyết định số 531/QĐ-UBND ngày 09 tháng 02 năm 2021 của UBND tỉnh về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch chung đô thị Nưa, huyện Triệu Sơn, tỉnh Thanh Hóa đến năm 2025;

Theo đề nghị của Sở Xây dựng tại Báo cáo thẩm định số 5218/SXD-QH ngày 26 tháng 7 năm 2021 về việc điều chỉnh cục bộ quy hoạch chung đô thị

Điều 2. Tổ chức thực hiện

1. UBND huyện Triệu Sơn:

- Phối hợp với Sở Xây dựng và các đơn vị có liên quan tổ chức công bố điều chỉnh cục bộ quy hoạch chung xây dựng đô thị Nưa, huyện Triệu Sơn, tỉnh Thanh Hóa đến năm 2025; bàn giao hồ sơ, tài liệu cho địa phương, làm cơ sở để quản lý và tổ chức thực hiện theo quy hoạch được duyệt.

- Tổ chức, chỉ đạo chính quyền địa phương quản lý chặt chẽ quỹ đất quy hoạch xây dựng, quản lý việc xây dựng theo quy hoạch.

- Tiến hành rà soát tổng thể tình hình thực hiện Quy hoạch chung đô thị Nưa được duyệt năm 2016; báo cáo UBND tỉnh xem xét, thống nhất chủ trương lập điều chỉnh tổng thể quy hoạch chung đô thị nhằm phù hợp với quy mô diện tích và định hướng phát triển của thị trấn.

2. Sở Xây dựng, các ngành, đơn vị liên quan có trách nhiệm hướng dẫn, quản lý thực hiện theo quy hoạch và các quy định hiện hành của pháp luật.

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

Chánh Văn phòng UBND tỉnh; Giám đốc các Sở: Xây dựng, Tài nguyên và Môi trường, Kế hoạch và Đầu tư, Tài chính, Chủ tịch UBND huyện Triệu Sơn và Thủ trưởng các ngành, các đơn vị liên quan chịu trách nhiệm thi hành quyết định này./.

Nơi nhận:

- Như Điều 3 Quyết định;
 - Chủ tịch UBND tỉnh (để b/c);
 - Lưu: VT, CN.
- H10.(2021)QDPP_DCQH DT Nua

**KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH**



Mai Xuân Liêm

**ỦY BAN NHÂN DÂN
TỈNH THANH HÓA**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Số: 11629 /UBND-CNXXDKH

Thanh Hóa, ngày 22 tháng 7 năm 2025

V/v 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.

Kính gửi:

- Các Sở: Tài chính, Xây dựng;
- Ủy ban nhân dân xã Tân Ninh;
- Công ty TNHH DV&DL cáp treo Thanh Hóa.

Công ty TNHH dịch vụ và du lịch cáp treo Thanh Hóa có Công văn số 48/2025/CV-THC ngày 18/6/2025 về việc 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 theo hình thức đối tác công tư (Hợp đồng BT). Trên cơ sở đề nghị của Sở Tài chính tại Công văn số 6234/STC-TĐ ngày 10/7/2025, của Sở Xây dựng tại Công văn số 5450/SXD-KHTC ngày 03/7/2025, Phó Chủ tịch UBND tỉnh Mai Xuân Liêm có ý kiến chỉ đạo như sau:

1. Giao UBND xã Tân Ninh tổ chức rà soát, đánh giá và thực hiện các thủ tục liên quan đến việc lập điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chung đô thị Nưa theo quy định tại khoản 1, khoản 3, Điều 43, Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn năm 2024; đồng thời, quyết định việc tiếp nhận nguồn lực hỗ trợ bằng kinh phí theo quy định tại điểm b, khoản 1, Điều 22, Nghị định số 178/2025/NĐ-CP ngày 01/7/2025 của Chính phủ¹.

2. Việc đầu tư 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 theo hình thức đối tác công tư (Hợp đồng BT) sẽ được xem xét sau khi điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chung đô thị Nưa được cấp có thẩm quyền phê duyệt./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Chủ tịch, các PCT UBND tỉnh (để b/cáo);
- Chánh Văn phòng, các PCVP UBND tỉnh;
- Các Sở: NNMT, VHTTDL;
- Lưu: VT, CN, THĐT, VX.
H14(2025).DC QHC DT Nua

**TL. CHỦ TỊCH
KT. CHÁNH VĂN PHÒNG
PHÓ CHÁNH VĂN PHÒNG**



Lê Việt Hiếu

¹ Nghị định quy định chi tiết một số điều của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn.

**ỦY BAN NHÂN NHÂN
XÃ TÂN NINH**

**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Số: 418 /UBND-KT

Tân Ninh, ngày 21 tháng 8 năm 2025

V/v ý tưởng tài trợ nghiên cứu lập điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chung đô thị Nura, huyện Triệu Sơn, nay là xã Tân Ninh.

Kính gửi: Công ty TNHH Dịch vụ và Du lịch cáp treo Thanh Hóa.

UBND xã Tân Ninh nhận được Văn bản số 83/2025/CV-THC ngày 12/8/2025 của Công ty TNHH Dịch vụ và Du lịch cáp treo Thanh Hóa về việc đề xuất tài trợ nghiên cứu lập điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chung đô thị Nura, huyện Triệu Sơn. Sau khi xem xét nội dung văn bản, các hồ sơ, tài liệu liên quan và căn cứ Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn ngày 26/11/2024, Nghị định số 178/2025/NĐ-CP ngày 01/7/2025 của Chính phủ; UBND xã Tân Ninh có ý kiến như sau:

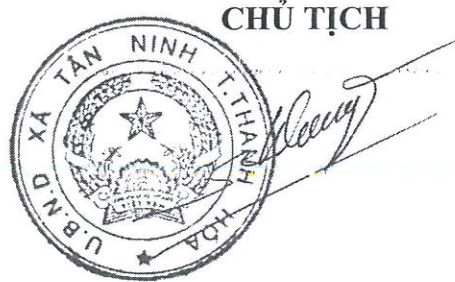
1. Thống nhất với ý tưởng tài trợ nghiên cứu lập điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chung đô thị Nura, huyện Triệu Sơn, nay là xã Tân Ninh của Công ty TNHH Dịch vụ và Du lịch cáp treo Thanh Hóa.

2. Trong quá trình tổ chức thực hiện, đề nghị Công ty TNHH Dịch vụ và Du lịch cáp treo Thanh Hóa phối hợp chặt chẽ với UBND xã Tân Ninh để thực hiện các công việc theo quy định pháp luật và thẩm quyền.

UBND xã Tân Ninh có ý kiến để Công ty TNHH Dịch vụ và Du lịch cáp treo Thanh Hóa thực hiện theo quy định pháp luật.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Các PCT UBND xã;
- Lưu: VT, KT.



Nông Bá Dũng