

Số: /QĐ-UBND

Thanh Hóa, ngày tháng năm 2025

QUYẾT ĐỊNH

Về việc phê duyệt đồ án Quy hoạch chung Đô thị Ba Si, huyện Ngọc Lặc, tỉnh Thanh Hoá đến năm 2040

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH THANH HOÁ

Căn cứ Luật Tổ chức Chính quyền địa phương ngày 19 tháng 6 năm 2015; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Tổ chức Chính phủ và Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 22 tháng 11 năm 2019;

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 Quyết định số 153/QĐ-TTg ngày 27 tháng 02 năm 2023 của Thủ tướng Chính phủ về việc phê duyệt Quy hoạch tỉnh Thanh Hoá thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2045;

Căn cứ Thông tư số 04/2022/TT-BXD ngày 24 tháng 10 năm 2022 của Bộ Xây dựng quy định về hồ sơ 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 và các quy định của pháp luật có liên quan;

Căn cứ Quyết định số 5523/QĐ-UBND ngày 28 tháng 12 năm 2020 của UBND tỉnh Thanh Hóa về việc phê duyệt Quy hoạch xây dựng vùng huyện Ngọc Lặc, tỉnh Thanh Hóa đến năm 2040;

Căn cứ Công văn số 6423/BXD-QHKT ngày 20 tháng 11 năm 2024 của Bộ Xây dựng về việc ý kiến về đồ án Quy hoạch chung Đô thị Ba Si, huyện Ngọc Lặc, tỉnh Thanh Hoá đến năm 2040;

Theo đề nghị của Sở Xây dựng tại Báo cáo thẩm định số 23/SXD-QH ngày 02 tháng 01 năm 2025 về việc đề án Quy hoạch chung Đô thị Ba Sĩ, huyện Ngọc Lặc, tỉnh Thanh Hoá đến năm 2040 (kèm theo Tờ trình số 449/TTr-UBND ngày 18 tháng 12 năm 2024 của UBND huyện Ngọc Lặc).

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt đề án Quy hoạch chung Đô thị Ba Sĩ, huyện Ngọc Lặc, tỉnh Thanh Hoá đến năm 2040, với những nội dung chính sau:

1. Phạm vi và ranh giới lập quy hoạch chung

- Khu vực lập quy hoạch bao gồm toàn bộ địa giới hành chính xã Kiên Thọ; ranh giới cụ thể như sau:

- + Phía Bắc giáp xã Minh Tiến;
- + Phía Nam giáp huyện Thọ Xuân;
- + Phía Đông giáp huyện Thọ Xuân;
- + Phía Tây giáp các xã Phúc Thịnh, Nguyệt Ấn.

- Quy mô diện tích lập quy hoạch: 2.976,44 ha.

2. Tính chất, chức năng đô thị

Là trung tâm tổng hợp của vùng phía Nam huyện Ngọc Lặc với các chức năng chủ yếu như: Thương mại dịch vụ, công nghiệp - Tiểu thủ công nghiệp, du lịch, giáo dục, y tế... có vai trò thúc đẩy sự phát triển kinh tế - xã hội khu vực các xã phía Nam của huyện.

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

a) Dự báo quy mô phát triển dân số

- Dân số hiện trạng năm 2020 khoảng 11.702 người;
- Dự báo đến năm 2030 khoảng 16.600 người;
- Dự báo đến năm 2040 khoảng 21.800 người;
- Dự kiến dân số tái định cư 2.112 người.

b) Dự báo quy mô đất đai theo các giai đoạn phát triển

- Tổng diện tích đất lập quy hoạch: 2.976,45 ha, trong đó dự báo diện tích đất xây dựng đô thị theo các giai đoạn như sau:

+ Đến năm 2030: Đất xây dựng đô thị khoảng 1.192,69 ha (bao gồm: đất dân dụng 651,01 ha và đất ngoài dân dụng 541,68 ha); đất khác 1.783,76 ha.

+ Đến năm 2040: Đất xây dựng đô thị khoảng 1.482,88 ha (bao gồm: đất dân dụng 699,03 ha và đất ngoài dân dụng 783,85 ha); đất khác 1.493,57 ha.

4. Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật chủ yếu

- Đất dân dụng hiện trạng (đất nhóm nhà ở hiện trạng): 555,55 ha.
- Đất dân dụng phát triển mới: 143,48 ha đạt chỉ tiêu 86,15 m²/người.
- Đất đơn vị ở mới 74,7 ha; đạt chỉ tiêu 54,61 m²/người.
- Đất cây xanh đô thị: 232,77 ha, đạt chỉ tiêu 106,8 m²/người, bao gồm:
 - + Đất cây xanh sử dụng công cộng 27,25 ha (trong đó: Đất cây xanh sử dụng công cộng trong đô thị 22,67 ha; đạt chỉ tiêu 10,4 m²/người; đất cây xanh sử dụng công cộng trong đơn vị ở 4,58 ha, đạt chỉ tiêu 2,1 m²/người).
 - + Đất cây xanh sử dụng hạn chế: 156,45 ha;
 - + Đất cây xanh chuyên dụng: 49,07 ha.
- Đất bãi đỗ xe: 5,54 ha, đạt chỉ tiêu 2,54 m²/người.
- Đất giao thông 279,57 ha. Tỷ lệ đất giao thông so với đất xây dựng đô thị (tính đến đường khu vực): 18,9%.

5. Hướng phát triển đô thị

5.1. Cơ sở hình thành và phát triển đô thị

- Đô thị Ba Si được lập quy hoạch dựa trên các cơ sở: Điều chỉnh Quy hoạch tổng thể phát triển hệ thống đô thị tỉnh Thanh Hóa đến năm 2020, tầm nhìn đến năm 2030; Quy hoạch xây dựng vùng huyện Ngọc Lặc đến năm 2040 đã được UBND tỉnh phê duyệt; Quy hoạch tỉnh Thanh Hóa thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2045 được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt.

- Đô thị Ba si được xác định là trung tâm tổng hợp của vùng phía Nam huyện Ngọc Lặc là khu vực có các tiềm năng đô thị hóa với các yếu tố tạo thị như các công trình hạ tầng kỹ thuật cấp quốc gia, cấp tỉnh đi qua, từ đó tập trung phát triển khu vực trung tâm và lan tỏa dần tới các hướng kết nối với đô thị Lam Sơn - Sao Vàng và vùng phía Tây huyện Yên Định. Gắn kết chặt chẽ, hình thành cụm Lam Sơn Sao Vàng - Ngọc Lặc là trung tâm kinh tế xã hội của khu vực miền núi phía Tây tỉnh Thanh Hóa là động lực để hình thành, phát triển đô thị Ba Si.

5.2. Mô hình phát triển của đô thị

Đô thị Ba Si được phát triển theo mô hình phát triển theo tuyến, điểm trên cơ sở các khu vực hiện hữu với trục động lực đường Hồ Chí Minh là hành lang

kinh tế (xa lộ nông nghiệp) trục kết nối Thanh Hóa với Hà Nội, các tỉnh phía Bắc và Nghệ An. Tập trung phát triển đô thị về phía Đông với khu vực trung tâm đô thị mới có hệ thống hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật đồng bộ; khai thác hành lang xanh ven hệ thống kênh mương mặt nước, để hình thành các không gian đệm với các vùng đô thị khác.

5.3. Hướng phát triển đô thị

- Tập trung phát triển chủ yếu tại 02 khu vực có quỹ đất lớn tại khu vực phía Đông và phía Tây Nam đường Hồ Chí Minh theo hướng xây dựng các khu vực đồng bộ, hiện đại, trên cơ sở khai thác liên kết từ tuyến đường Hồ Chí Minh và các trục kết nối...

- Phát triển về phía Đông đường Hồ Chí Minh với các hệ thống hạ tầng xã hội như trung tâm hành chính, văn hóa - TDTT; công viên cây xanh, dịch vụ thương mại; đất ở đô thị. Cùng hành lang vành đai xanh phát triển nông nghiệp, dịch vụ sinh thái, du lịch văn hóa gắn với khu di tích lịch sử Lam Kinh.

- Phát triển về phía Tây đường Hồ Chí Minh với các khu vực sản xuất công nghiệp và dịch vụ hậu cần, nông nghiệp chăn nuôi công nghệ cao, khu dân cư hiện hữu và phát triển mới và văn hóa lịch sử gắn với phát triển du lịch.

6. Định hướng tổ chức không gian đô thị

Mô hình phát triển không gian đô thị dạng tập trung dựa trên mạng lưới giao thông dạng lưới theo định hướng của quy hoạch vùng huyện, trên cơ sở kế thừa cấu trúc khu vực hiện hữu kết nối với các khu vực phát triển triển mới để kết nối và tạo các động lực phát triển đô thị, nâng cao chất lượng hạ tầng xã hội. Đô thị phát triển theo 4 khu vực phát triển với các chức năng như sau:

- Khu vực 1: Là trung tâm đô thị mới, với chức năng gồm hệ thống các công trình dịch vụ thương mại, dịch vụ công cộng, các công trình hỗn hợp, gắn với các trục hoạt động chính, hạ tầng kỹ thuật, xã hội đồng bộ.

- Khu vực 2: Khu vực phía Đông Nam là trung tâm du lịch tâm linh, du lịch sinh thái, đầu mối hạ tầng kỹ thuật; chức năng chính gồm khu dân cư hiện hữu, dịch vụ du lịch, các công trình nhà ở mật độ thấp, hệ thống công viên mặt nước.

- Khu vực 3: Khu vực phía Tây là khu vực phát triển công nghiệp, năng lượng, nông nghiệp CNC, đô thị mới, dân cư hiện trạng. Chức năng chính là các hoạt động sản xuất nông nghiệp, công nghiệp, công nghiệp năng lượng.

- Khu vực 4: Là khu vực sản xuất nông nghiệp gắn với dân cư hiện trạng, ưu tiên vào các hoạt động sản xuất nông nghiệp, phát triển du lịch cộng đồng, sinh thái, du lịch trải nghiệm bảo tồn cảnh quan thiên nhiên.

Hình thành các trục phát triển chính theo hướng Bắc Nam và Đông Tây nhằm kết nối không gian của đô thị và không gian dọc tuyến đường Hồ Chí

Minh. Bố trí các công trình công cộng, hỗn hợp dọc các trục phát triển chính nhằm tạo điểm nhấn về mặt không gian. Hình thành trục cảnh quan theo hướng gắn kết với các công trình biểu tượng, điểm nhấn, cảnh quan tự nhiên để tạo nên đặc trưng riêng của đô thị.

Các các khu vực hiện hữu được cải tạo chỉnh trang nhằm cải thiện cảnh quan, kiến trúc, nâng cao chất lượng môi trường nhưng không làm tăng quy mô dân số và không làm thay đổi chức năng sử dụng đất, đảm bảo khớp nối đồng bộ về hệ thống hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội với các khu vực lân cận. Bảo vệ cấu trúc các làng xóm truyền thống để tạo nên hình ảnh đặc trưng gắn kết hài hòa với các khu ở nông thôn đô thị hóa.

7. Cơ cấu sử dụng đất theo các chức năng, vị trí, quy mô các khu chức năng chính

7.1. Bảng tổng hợp quy hoạch sử dụng đất

TT	Hạng mục đất	Ký hiệu	Năm 2030 (16.600 người)			Năm 2040 (21.800 người)		
			Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)	Chỉ tiêu (m ² /người)	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)	Chỉ tiêu (m ² /người)
	Dân số (người)		16.600			21.800		
	Tổng toàn khu quy hoạch		2.976,45	100,00		2.976,45	100,00	
A	Đất xây dựng đô thị (A1+A2)		1.192,69	40,07		1.482,88	49,82	
A1	Đất dân dụng (I+II)		651,01	21,87		699,03	23,49	
I	Đất dân dụng hiện trạng cải tạo		555,55	18,66		555,55	18,66	
1	Đất nhóm nhà ở hiện trạng cải tạo (11.702 người)	OH	555,55			555,55		
II	Đất dân dụng mới (1+2+3+4+5+6)		95,46	3,21	95,11	143,48	4,82	86,15
1	Đất đơn vị ở mới		39,59	1,33	61,45	74,70	2,51	54,61
1.1	Đất nhóm nhà ở mới	OM	26,82	0,90	53,8	56,47	1,90	46,25
1.2	Đất giáo dục (trường THCS, TH, mầm non)	TH	6,31	0,21	3,8	9,01	0,30	4,13
1.3	Đất dịch vụ công cộng đơn vị ở	CC	3,25	0,11	2,0	4,65	0,16	2,13
1.4	Đất cây xanh sử dụng công cộng đơn vị ở	CX	3,21	0,11	1,9	4,58	0,15	2,10

2	Đất dịch vụ công cộng đô thị (trường THPT, dịch vụ công cộng)	CCDT	7,89	0,27	4,8	7,89	0,27	3,62
3	Đất cơ quan, trụ sở	CQ	2,20	0,07	1,3	2,20	0,07	1,01
4	Đất cây xanh sử dụng công cộng đô thị	CXDT	17,16	0,58	10,3	22,67	0,76	10,40
5	Đất giao thông đô thị		28,37	0,95	17,1	35,47	1,19	16,27
6	Đất hạ tầng kỹ thuật đô thị	HTDT	0,25	0,01	0,1	0,55	0,02	0,24
A2	Đất ngoài dân dụng		541,68	18,20		783,85	26,34	
1	Đất dịch vụ thương mại	TM	17,51	0,59		31,83	1,07	14,6
2	Đất dịch vụ hỗn hợp	HH	20,21	0,68		20,21	0,68	21,1
3	Đất dịch vụ du lịch	DL	59,26	1,99		107,75	3,62	
4	Đất trung tâm y tế	YT	4,18	0,14		4,18	0,14	
5	Đất trung tâm văn hoá, thể dục thể thao	XTT	9,10	0,31		9,10	0,31	4,2
6	Đất sản xuất công nghiệp, kho tàng, sản xuất kinh doanh	SXKD	55,16	1,85		55,16	1,85	
7	Đất công nghiệp năng lượng	NL	87,73	2,95		87,73	2,95	
8	Đất di tích, tôn giáo	DTTG	2,42	0,08		2,42	0,08	
9	Đất giao thông đối ngoại và khu vực		185,52	6,23		244,10	8,20	
10	Đất hạ tầng kỹ thuật khác	HTKT	6,29	0,21		11,43	0,38	
11	Đất cây xanh sử dụng hạn chế, cây xanh chuyên dụng	CXHC	92,48	3,11		205,52	6,90	
12	Đất an ninh	AN	0,11	0,00		0,60	0,02	
13	Đất quốc phòng	QP	1,72	0,06		3,83	0,13	
B	Đất khác		1.783,76	59,93		1.493,57	50,18	
1	Đất dự trữ phát triển	DTPT	9,27	0,31		9,27	0,31	
2	Đất nghĩa trang	NT	5,90	0,20		5,90	0,20	
3	Đất khai thác khoáng sản	KS	8,79	0,30		8,79	0,30	
4	Đất nông nghiệp, nông nghiệp công nghệ cao	NN	1.085,07	36,46		786,09	26,41	
5	Đất lâm nghiệp (rừng sản xuất)	LN	558,50	18,76		558,50	18,76	
6	Mặt nước (sông, suối, kênh, hồ, ao, đầm)		125,02	4,20		125,02	4,20	

7.2. Vị trí, quy mô các khu chức năng chính

7.2.1. Phân khu chức năng theo khu vực và xác định đơn vị ở: Toàn đô thị được quy hoạch trên cơ sở sự khác biệt về địa hình, bán kính phục vụ làm yếu tố phân định ranh giới các khu chức năng, với tổng dân số 21.800 người chia thành 02 đơn vị (đơn vị ở 01 có vị trí phía Đông đường Hồ Chí Minh, quy mô diện tích khoảng 1.733,23; dự kiến dân số khoảng 16.499 người; đơn vị ở số 2 có vị trí phía Tây đường Hồ Chí Minh, quy mô diện tích khoảng 1.243,22 ha; dự kiến dân số khoảng 5.351), với 04 khu vực phát triển:

+ Khu vực 1 (thuộc đơn vị ở số 1): Khu vực trung tâm - Đô thị dịch vụ, công cộng (đơn vị ở số 1);

+ Khu vực 2 (thuộc đơn vị ở số 2): Khu vực phía Đông Nam – Làng văn hóa, khu du lịch Lam Kinh (đơn vị ở số 1);

+ Khu vực 3 (thuộc đơn vị ở số 2): Khu vực phía Tây – Công nghiệp, công nghiệp năng lượng, nông nghiệp công nghệ cao (đơn vị ở số 2);

+ Khu vực 4 (thuộc đơn vị ở số 2): Vành đai sinh thái, nông nghiệp, du lịch trải nghiệm.

7.2.2. Vị trí, quy mô các khu chức năng đô thị:

a) Khu ở, nhóm nhà ở:

- Đất nhóm nhà ở hiện trạng cải tạo diện tích khoảng 548,8 ha: Ổn định các khu dân cư hiện có, từng bước cải tạo hệ thống hạ tầng kỹ thuật, vệ sinh môi trường đảm bảo tiêu chuẩn đô thị loại V đồng bộ với khu vực phát triển mới.

- Đất nhóm nhà ở mới gồm: Đất dân cư, tái định cư, tổng diện tích khoảng 56,47 ha.

b) Công cộng - dịch vụ đô thị:

* Đất cơ quan, trụ sở, công cộng đô thị:

- Khu trụ sở làm việc cơ quan hành chính được quy hoạch với quy mô diện tích khoảng 1,88 ha được bố trí tại trung tâm đô thị, vị trí tiếp giáp nút giao trục chính đô thị hướng Đông Tây và hướng Bắc Nam để đáp ứng, đảm bảo điều kiện làm việc và tiếp cận sử dụng của người dân.

- Quỹ đất trụ sở hiện hữu sau khi đầu tư trung tâm hành chính mới được chuyển đổi thành đất dịch vụ công cộng diện tích 0,32 ha. Các công trình khác được giữ nguyên vị trí, cải tạo về kiến trúc cảnh quan đô thị.

- Tổng quy mô diện tích đất cơ quan trụ sở, công trình công cộng đô thị là: 4,41 ha (gồm: đất cơ quan 2,2 ha và đất công cộng đô thị 2,21 ha).

* Đất y tế:

- Quy hoạch mới 01 bệnh viện đa khoa cấp để phục vụ nhu cầu người dân đô thị với quy mô diện tích 4,18 ha, đáp ứng khoảng 350 giường bệnh tại vị trí

tiếp giáp tuyến đường phía Nam đô thị và đường Hồ Chí Minh, cạnh Khu di tích lịch sử Lam Kinh.

- Mở rộng, nâng cấp và chỉnh trang trạm y tế hiện có diện tích 0,33 ha và quy hoạch mới 01 trạm y tế diện tích 0,34 ha tại đơn vị ở 01, vị trí tại thôn Thống Nhất tiếp giáp đường Xuân Thiên – Ngọc Phụng hiện trạng.

- Tổng diện tích đất y tế 4,87 ha.

* Đất giáo dục:

- Quy hoạch mới:

- + 01 trường THPT với quy mô diện tích khoảng 3,43 ha tại thôn 11 vị trí tiếp giáp đường Xuân Thiên – Ngọc Phụng hiện trạng. Đảm bảo nhu cầu học tập cho dân cư đô thị.

- + Trường THCS và trường tiểu học: 01 trường THCS với quy mô diện tích khoảng 1,0 ha; 01 trường Tiểu học quy mô diện tích khoảng 0,85 ha tại thôn Thành Sơn khu vực phía Tây đường Hồ Chí Minh và 04 trường mầm non với quy mô diện tích khoảng 1,47 ha, vị trí tại thôn Thành Sơn, Thống Nhất và Thọ Phú.

- Các trường học hiện trạng vị trí không thay đổi; từng bước cải tạo, chỉnh trang và mở rộng để đảm bảo nhu cầu phát triển của đô thị.

- Tổng quy mô diện tích đất giáo dục: 14,67 ha. Trong đó: Đất trường THPT: 5,68 ha; Trường THCS - TH - MN: 9,01 ha.

c) Văn hóa, thể dục thể thao (TDTT) và cây xanh đô thị:

- Công trình Văn hóa - TDTT đô thị: Quy hoạch khu Trung tâm TDTT tiếp giáp trục đường Xuân Thiên - Ngọc Phụng hiện trạng và trục chính Đông Tây theo quy hoạch, diện tích khoảng 9,1 ha; Trung tâm văn hóa tiếp giáp trục chính Bắc Nam theo quy hoạch, diện tích khoảng 2,21 ha. Các khu thể dục, thể thao hiện đơn vị ở, khu trung tâm văn hóa các xã, nhà văn hóa, khu đài tưởng niệm liệt sỹ... tiếp tục duy trì quy mô hiện tại, không thay đổi.

- Toàn đô thị tổ chức các không gian cây xanh, vui chơi giải trí, mặt nước, phân bố trong các khu vực chức năng đô thị đảm bảo bán kính phục vụ; tổng diện tích khoảng 22,67 ha.

- Cải tạo hệ thống cây xanh cảnh quan, mặt nước ở các khu vực thành lõi xanh, không gian mở của đô thị. Đáp ứng nhu cầu nghỉ ngơi, sinh hoạt, hoạt động thể thao, văn hóa đô thị. Bên cạnh đó bố trí các khu vườn hoa, công viên nhỏ trong các khu dân cư đảm bảo nhu cầu sử dụng cũng như cải thiện môi trường, cảnh quan vi khí hậu.

- Các khu vực di tích: Đền thờ Trung Túc Vương Lê Lai, quy mô diện tích khoảng 2,42 ha (gồm 02 khu đất ký hiệu III-DTTG01 và III-DTTG02). Yêu cầu bảo tồn tôn tạo các công trình, cụm công trình di tích, tôn giáo theo quy định.

d) Dịch vụ thương mại:

- Chợ trong khu vực quy hoạch quy mô diện tích khoảng 0,67 ha; vị trí tại thôn Ba Si, nâng cấp đảm bảo phục vụ nhu cầu cho dân cư đô thị.

- Các công trình dịch vụ, thương mại tổng hợp: Bố trí dọc theo các trục đường chính đô thị; đường tỉnh Xuân Thiên - Ngọc Phụng, đường gom đường Hồ Chí Minh và các khu vực có vị trí thuận lợi, quy mô diện tích khoảng 31,83 ha.

e) Công nghiệp, kho tàng:

Cụm công nghiệp Phúc Thịnh thực hiện theo đồ án quy hoạch chi tiết đã phê duyệt tại khu vực phía Tây Nam dọc tuyến đường nối đường Hồ Chí Minh đi xã Phúc Thịnh, diện tích đất công nghiệp trong ranh giới lập QHC đô thị Ba Si khoảng 28,34 ha. Các khu sản xuất tiểu thủ công nghiệp hiện trạng và đã có chủ trương đầu tư vị trí không thay đổi.

Cụm công nghiệp được bố trí dải cây xanh cách ly đảm bảo vệ sinh môi trường theo quy định. Thu hút phát triển loại hình công nghiệp tập trung, đa ngành, chủ yếu là công nghiệp chế biến, chế tạo, có hệ thống hạ tầng kỹ thuật đồng bộ và hiện đại, công nghệ kỹ thuật cao, thân thiện môi trường.

f) An ninh, quốc phòng:

Tổng diện tích an ninh, quốc phòng là 4,42 ha. Trong đó: Đất an ninh có quy mô diện tích là: 0,6 ha; đất quốc phòng có quy mô diện tích là: 3,83 ha.

g) Du lịch sinh thái gắn với hệ thống di tích văn hoá:

- Bảo tồn và phát triển bổ sung hệ thống hạ tầng tiếp cận khu di tích văn hoá gắn với việc hình thành các tuyến tham quan du lịch phục vụ nhu cầu của người dân trong và ngoài địa phương.

- Hình thành, phát triển khu du lịch Lam Kinh theo quy hoạch phân khu được duyệt đảm bảo hài hòa với cảnh quan sinh thái chung của khu vực với diện tích trong khu vực quy hoạch khoảng 107,75 ha.

- Khu vực 4 có cảnh quan thiên nhiên đẹp, là điểm phát triển các loại hình du lịch khám phá và du lịch cộng đồng.

h) Khu vực nông nghiệp công nghệ cao:

Quỹ đất phát triển nông nghiệp phía Tây Nam quy mô diện tích 199,73 ha sẽ chuyển đổi phù hợp nhằm phát triển mô hình nông nghiệp công nghệ cao, đáp ứng nhu cầu của đô thị, phát triển nông nghiệp.

i) Đất nghĩa trang:

Khoanh vùng, trồng cây xanh cách ly, đóng cửa các nghĩa trang hiện trạng nằm trong ranh giới phát triển đô thị, có kế hoạch thu hồi, di dời khi có nhu cầu sử dụng đất, diện tích các nghĩa trang khoảng 3,5 ha.

Xây dựng nghĩa trang mới phục vụ người dân Đô thị Ba Si; vị trí nghĩa trang tập trung tại thôn Thống Nhất, quy mô khoảng 2,44 ha. Hình thức táng: cát táng, hỏa táng và phục vụ di chuyển các nghĩa trang hiện trạng trong khu vực.

Đối với nhu cầu hung táng sử dụng nghĩa trang tập trung cấp huyện tại xã theo định hướng quy hoạch vùng huyện Ngọc Lặc, đến năm 2040.

8. Các quy định về không gian, kiến trúc, cảnh quan đô thị

Kiểm soát chặt chẽ các không gian xanh, các hành lang xanh và không gian công cộng, hạn chế xây dựng công trình trong khu vực này, mật độ xây dựng tối đa không quá 5%.

Các khu dân cư hiện hữu được cải tạo theo hướng bổ sung các tiện ích, nâng cấp hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội, không xây dựng các công trình cao tầng làm tăng hệ số sử dụng đất gây áp lực lên hệ thống hạ tầng.

Các khu dân cư phát triển mới khu lập các quy hoạch chi tiết phải phân thành các khu vực để kiểm soát, quy định hình thức kiến trúc cho các từng khu vực, trong mỗi khu vực các công trình nhà ở phải được xây dựng đồng nhất về hình thức kiến trúc, khuyến khích xây dựng các công trình với hình thức kiến trúc hiện đại.

Các công trình thương mại dịch vụ dọc theo các trục chính đô thị phải xây dựng các công trình có khối tích lớn, hình thức kiến trúc hiện đại để tạo được không gian kiến trúc trên toàn tuyến, làm điểm nhấn cảnh quan đô thị.

9. Định hướng hệ thống hạ tầng kỹ thuật

9.1. Định hướng quy hoạch giao thông

a) Giao thông đối ngoại:

- Đường cao tốc Hồ Chí Minh qua đô thị Ba Si có lộ giới là 73 m.
- Đường Quốc lộ 47C (đoạn từ đường Hồ Chí Minh đến xã Kiên Thọ) qua đô thị Ba Si có lộ giới là 31 m.
- Đường tỉnh 506D (Đường Thọ Minh - Ba Si) từ đường Hồ Chí Minh đi Thọ Xuân qua đô thị Ba Si có lộ giới là 25 m.

- Đường Xuân Thiện - Ngọc Phụng nâng cấp mở rộng có lộ giới là 20,5 m.

b) Giao thông khu vực:

- Đường chính đô thị có lộ giới là 57 m;
- Đường chính khu vực có lộ giới từ 25 m đến 31 m;
- Đường khu vực có lộ giới 17,5 m đến 20,5 m.

c) Bãi đỗ xe: Bố trí 5 bãi đỗ xe phân tán đảm bảo bán kính phục vụ, với tổng diện tích 5,54 ha, chỉ tiêu đạt 2,54 m²/người.

d) Bến xe khách: Diện tích 0,74 ha; vị trí tiếp giáp tuyến đường chính đô thị, thuận lợi kết nối các khu vực trong đô thị và ngoài đô thị, đồng thời đáp ứng chỉ tiêu đô thị loại V.

9.2. Định hướng quy hoạch cao độ nền xây dựng

- Định hướng cao độ nền: Tôn trọng địa hình tự nhiên, đối với các khu vực phát triển đô thị và điểm dân cư san gạt, đào đắp hạn chế tối đa việc san lấp, đào đắp làm thay đổi cao độ nền tự nhiên. Lựa chọn cao độ nền xây dựng (H_{xd}) cho đô thị Ba Si là +14.0 m.

- Giải pháp san nền cụ thể cho từng phân khu chức năng:

+ Khu Trung tâm dịch vụ và đô thị tại khu vực 1 có một số đồi núi cao, phương án giữ lại tối đa đồi núi tạo cảnh quan đô thị, các khu vực khác cần xử lý san lấp tạo mặt bằng trước khi tiến hành xây dựng công trình, $H_{xd} \geq +14.0m$.

+ Khu du lịch, sản xuất và vành đai sinh thái tại khu vực 2, 3, 4: Tôn dụng tối đa địa hình tự nhiên, chỉ thực hiện san gạt cục bộ đảm bảo cảnh quan và khả năng thoát nước mặt.

9.3. Định hướng quy hoạch thoát nước mưa

- Sử dụng hệ thoát nước mưa riêng, hoạt động tự chảy.

- Lưu vực: Đô thị Ba Si theo địa hình tự nhiên chia làm 03 lưu vực chính:

+ Lưu vực 1: Nằm phía Tây Nam Đô thị Ba Si, nước mưa theo các kênh rạch và thoát về phía Nam dẫn ra sông Chu.

+ Lưu vực 2: Thoát về kênh Bắc sông Chu dẫn ra suối Ngũ về phía Đông Nam và thoát ra sông Chu.

+ Lưu vực 3: Nằm ở phía Đông Bắc Đô thị Ba Si, nước mưa thoát theo các kênh rạch và dẫn ra sông Chu.

- Hệ thống thoát nước mưa là hệ thống thoát nước riêng tự chảy. Hệ thống thoát nước mưa đảm bảo phù hợp với tình hình hiện trạng, các quy hoạch và các dự án xung quanh.

9.4. Định hướng quy hoạch cấp điện

- Nguồn điện: Nguồn điện cấp cho khu vực lấy từ trạm trạm biến áp 110 kV Ngọc Lặc công suất (2x25)MVA dự kiến nâng công suất lên (2x40)MVA. Ngoài ra theo quy hoạch vùng huyện Ngọc Lặc sẽ xây dựng thêm TBA 110KVA Điện mặt trời công suất 1x63MVA sẽ bổ sung nguồn điện cấp cho khu vực nghiên cứu và khu vực lân cận.

- Lưới điện:

+ Lưới điện cao thế (500 kV): Tuyến điện 500 kV từ trạm 500 kV Nho Quan đi trạm 500 kV Nghi Sơn cần đảm bảo hành lang an toàn lưới điện theo quy định.

+ Lưới điện trung thế: Lưới điện hiện nay đang sử dụng ở cấp điện áp 35 kV giai đoạn đầu (năm 2021-2030). Giai đoạn sau 2030 sẽ theo tiến trình dần thay đổi về cấp điện áp 22 kV theo quy định ngành điện và tiến hành hạ ngầm theo lộ trình, theo chức năng các khu vực đô thị đảm bảo mỹ quan đô thị.

- Mạng lưới hạ áp 0,4 kV:

+ Đối với các khu dân cư hiện trạng, cơ bản đã ổn định lưới điện và hướng cấp do đó giữ nguyên hướng cấp và các lộ cấp hiện nay. Từng bước hạ ngầm đảm bảo an toàn và mỹ quan đô thị.

+ Đối với các khu công cộng, khu trung tâm và khu vực dân cư quy hoạch mới: toàn bộ cấp hạ áp 0,4 kV sẽ được thiết kế các tuynen và hào kỹ thuật ngầm dưới vỉa hè cấp đến tủ điện tổng cho các công trình hay nhóm các công trình và khu dân cư.

+ Các khu vực công nghiệp và tiểu thủ công nghiệp sử dụng cáp vặn xoắn đi nổi trên cột trong từng khu.

- Chiếu sáng đường: Lưới điện chiếu sáng bố trí đi cùng cột với lưới điện hạ thế, lưới điện chiếu sáng trong các khu trung tâm dùng cáp ngầm. Đèn đường sử dụng loại đèn LED tiết kiệm năng lượng.

- Trạm biến áp: Các trạm biến áp trung thế hiện có, nằm trong ranh giới nghiên cứu thiết kế sẽ vẫn được sử dụng, nhưng sẽ được cải tạo đưa về cấp điện áp chuẩn 22 kV, nâng công suất cho phù hợp với phụ tải tính toán. Cấp điện áp của trạm hạ thế xây dựng mới là 35/22/0,4 kV.

9.5. Định hướng quy hoạch hạ tầng bưu chính viễn thông

- Nhu cầu: Đến năm 2030 khoảng 36.000 thuê bao; đến năm 2040 khoảng 42.000 thuê bao.

- Chuyển mạch, truyền dẫn: Xây dựng tuyến truyền dẫn dự phòng, đảm bảo an toàn khi thiên tai, sự cố xảy ra. Nâng cấp dung lượng, bảo vệ các tuyến truyền dẫn viễn thông liên tỉnh; đảm bảo đáp ứng nhu cầu sử dụng các dịch vụ băng thông rộng trong tương lai.

- Mạng thông tin di động (BTS): Phát triển mạng thông tin di động theo hướng sử dụng chung cơ sở hạ tầng giữa các doanh nghiệp (sử dụng chung hạ tầng công nghệ, hạ tầng cột phát sóng...). Đảm bảo 100% dân cư có sóng thông tin di động chất lượng tốt nhất.

9.6. Định hướng quy hoạch cấp nước

a) Nhu cầu, nguồn cấp nước:

- Nhu cầu cấp nước Đô thị Ba Si đến năm 2030 khoảng 3.500 m³/ngđ và đến năm 2040 khoảng 4.500 m³/ngđ.

- Nguồn nước: Sử dụng nguồn nước từ nhà máy nước Nguyệt Ấn và nhà máy nước Minh Tiến.

b) Công trình đầu mối:

- Nâng công suất nhà máy nước Nguyệt Ấn đến năm 2030 công suất 2.000 m³/ngđ; đến năm 2040 công suất 4.000 m³/ngđ.

- Xây mới nhà máy nước Minh Tiến đến năm 2030 công suất 4.000 m³/ngđ; sau năm 2040 công suất 6.000 m³/ngđ.

- Mạng lưới cấp nước dự kiến bao gồm tuyến ống cấp nước phân phối chính và tuyến ống cấp nước phân phối khu vực được thiết kế mạng vòng kết hợp mạng cành cây đảm bảo cấp nước an toàn. Tuyến ống cấp nước phân phối chính có đường kính D160 - D315 mm; tuyến ống cấp nước phân phối khu vực có đường kính D110 – D225 mm. Hạng cứu hỏa bố trí trên mạng lưới cấp nước chính với đường kính ống từ D110 mm với khoảng cách giữa hai hạng cứu hỏa tối đa là 150 m.

9.7. Định hướng quy hoạch thu gom và xử lý nước thải

Dự báo lượng nước thải phát sinh khoảng 3.000 m³/ngđ (năm 2030) và 4.000 m³/ngđ (năm 2040). Trong đó:

+ Lượng nước thải sinh hoạt khoảng: 2.000 m³/ngđ (năm 2030) và 2.500 m³/ngđ (năm 2040).

+ Lượng nước thải công nghiệp khoảng: 1.000 m³/ngđ (năm 2030) và 1.500 m³/ngđ (năm 2040).

Xây dựng hệ thống thoát nước cơ bản là riêng hoàn toàn, những khu vực dân cư hiện trạng trước mắt sẽ xây dựng công bao tách nước thải, dài hạn khi có điều kiện sẽ xây dựng hệ thống thoát nước riêng. Khu vực xây dựng mới sẽ sử dụng hệ thống thoát nước thải riêng.

Xây dựng 01 trạm XLNT tập trung công suất khoảng 2.500 m³/ngđ (năm 2040) cho khu vực đô thị Ba Si.

Khu vực dự trữ phát triển, dân cư làng xóm mật độ thấp, khu dân cư độc lập xa trung tâm, lượng nước thải nhỏ, áp dụng xử lý phân tán, xử lý sinh học trong điều kiện tự nhiên.

Nước thải y tế và nước thải công nghiệp phải thu gom và xử lý riêng đạt các tiêu chuẩn chuyên ngành trước khi đầu nối vào hệ thống thoát nước chung.

9.8. Định hướng quy hoạch thu gom và xử lý chất thải rắn

- Dự báo lượng chất thải rắn phát sinh khoảng: 31 tấn/ngđ (năm 2030) và 40 tấn/ngđ (năm 2040). Trong đó chất thải rắn công nghiệp khoảng 14 tấn/ngđ (năm 2030) và 17 tấn/ngđ (năm 2040).

- Giải pháp: 100% CTR được thu gom, phân loại tại nguồn, trên phạm vi toàn đô thị.

- CTR sinh hoạt, công nghiệp thông thường sau thu gom chuyển về khu xử lý tập trung tại xã Minh Sơn để xử lý.

- Đối với CTR nguy hại được xử lý tại khu xử lý nguy hại của tỉnh tại thị xã Bỉm Sơn hoặc thị xã Nghi Sơn.

- Chất thải rắn y tế được xử lý tại khu xử lý chất thải y tế Bệnh viện đa khoa Ngọc Lặc (theo Quyết định số 3261/QĐ-UBND ngày 30/8/2017 của Chủ tịch UBND tỉnh phê duyệt kế hoạch thu gom vận chuyển và xử lý rác thải y tế tỉnh Thanh Hóa).

9.9. Định hướng quản lý nghĩa trang

Không bố trí mới nghĩa trang trong khu vực phát triển đô thị. Khoanh vùng, trồng cây xanh cách ly, đóng cửa các nghĩa trang hiện trạng nằm trong ranh giới phát triển đô thị. Có kế hoạch thu hồi, giải tỏa khi có nhu cầu sử dụng đất.

Dự kiến xây dựng mới 01 nghĩa trang tập trung phục vụ nhu cầu an táng cho đô thị, vị trí phía Đông Nam đô thị, quy mô diện tích khoảng 2,44 ha. Hình thức táng: Cát táng, hỏa táng và phục vụ di chuyển các nghĩa trang hiện trạng trong khu vực.

9.10. Giải pháp bảo vệ môi trường

Bảo vệ cảnh quan: Các công trình xây dựng mới phải hoà nhập với cảnh quan chung của đô thị. Tạo khoảng cây xanh cách ly dọc các trục giao thông chính, công trình HTKT đầu mối, hệ thống sông suối, mặt nước. Bảo tồn vùng sinh thái nông nghiệp. Gắn việc bảo tồn hệ sinh thái với bảo tồn, phục dựng các di tích phục vụ du lịch tâm linh, giáo dục truyền thống lịch sử. San gạt theo nguyên tắc tôn trọng địa hình, cân bằng đào đắp.

Giảm thiểu ô nhiễm môi trường nước: Xây dựng hệ thống thoát nước mưa, thoát nước thải, thu gom CTR theo quy hoạch. Tạo hành lang bảo vệ sông hồ: đảm bảo chất lượng nguồn nước đầu nguồn và bảo vệ các công trình xung quanh khu vực quanh sông Chu, đặc biệt là các điểm đặt công trình thu nước.

Giảm thiểu ô nhiễm môi trường không khí tiếng ồn: Trồng cây xanh quanh khu vực bến xe, trạm XLNT tập trung, khu xử lý CTR, nghĩa trang. Trồng cây xanh cách ly những đoạn giao thông chính đi qua đô thị tập trung...

Giảm thiểu ô nhiễm môi trường đất: Sử dụng đất một cách hợp lý, phân đợt đầu tư, khi chưa có kế hoạch phát triển cần khai thác tiếp tục diện tích đất lúa. Tận dụng khai thác quỹ đất xây dựng, hạn chế đào đắp.

10. Các chương trình, dự án ưu tiên đầu tư và nguồn lực thực hiện

10.1. Các chương trình, dự án ưu tiên đầu tư

Các dự án hạ tầng cấp quốc gia, cấp tỉnh thực hiện theo kế hoạch chung như Dự án tuyến đường Xuân Thiên – Ngọc Phụng; Khu di tích lịch sử Lam Kinh, đền thờ Trung Túc Vương Lê Lai.

Các dự án phát triển công nghiệp, nông nghiệp công nghệ cao và dịch vụ thương mại thu hút nhà đầu tư phát triển cơ sở hạ tầng chung, tạo động lực phát triển đô thị.

10.2. Nguồn lực thực hiện

Các công trình công cộng, hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội thiết yếu sử dụng nguồn vốn ngân sách theo kế hoạch đầu tư công trung hạn của từng giai đoạn để tạo động lực lan tỏa, thu hút các dự án đầu tư. Huy động tối đa nguồn vốn xã hội hoá để xây dựng các khu chức năng của đô thị như các khu dân cư; công nghiệp; thương mại dịch vụ; các công trình y tế, giáo dục ngoài công lập...

11. Quy định quản lý theo đồ án quy hoạch chung đô thị

Ban hành Quy định quản lý theo đồ án Quy hoạch chung Đô thị Ba Sĩ, huyện Ngọc Lặc, tỉnh Thanh Hoá đến năm 2040 kèm theo Quyết định phê duyệt.

Điều 2. Tổ chức thực hiện

1. UBND huyện Ngọc Lặc có trách nhiệm:

- 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, Sở Xây dựng và các ngành, đơn vị liên quan để lưu giữ, quản lý và tổ chức thực hiện theo quy hoạch được duyệt.

- Tổ chức công bố rộng rãi nội dung quy hoạch chung được duyệt chậm nhất là 15 ngày kể từ ngày được phê duyệt theo quy định tại khoản 12, Điều 29 Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 Luật có liên quan đến quy hoạch năm 2018.

- Chỉ đạo chính quyền địa phương quản lý chặt chẽ quỹ đất quy hoạch xây dựng; tổ chức, quản lý việc lập quy hoạch chi tiết đô thị, đầu tư xây dựng tuân thủ theo quy hoạch chung đô thị được phê duyệt.

- Lập chương trình, kế hoạch, dự án ưu tiên đầu tư hàng năm và dài hạn, xác định các biện pháp thực hiện quy hoạch đô thị.

- Rà soát, điều chỉnh các quy hoạch có liên quan bảo đảm phù hợp, thống nhất, đồng bộ với Quy hoạch chung Đô thị Ba Sĩ, huyện Ngọc Lặc, tỉnh Thanh Hoá đến năm 2040.

- Xây dựng kế hoạch, lộ trình sử dụng các nghĩa trang hiện có và quy hoạch mới của đô thị đảm bảo các quy định về bảo vệ môi trường.

- Tổ chức đưa mốc giới quy hoạch ra ngoài thực địa (cắm mốc, định vị ranh giới quy hoạch, tìm tuyến, lộ giới các trục giao thông chính, các khu vực bảo vệ...) và quản lý theo quy định của pháp luật.

2. Viện Quy hoạch - Kiến trúc Thanh Hóa có trách nhiệm: Thực hiện đăng tải nội dung hồ sơ quy hoạch được duyệt lên cổng thông tin điện tử Quốc gia www.quyhoach.xaydung.gov.vn.

3. Các Sở, ngành, đơn vị liên quan theo chức năng nhiệm vụ có trách nhiệm quản lý và hướng dẫn thực hiện quy hoạch chung đô thị.

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, Giao thông vận tải, Chủ tịch UBND huyện Ngọc Lặc, 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 UBND tỉnh (để b/c);
- Các Phó Chủ tịch UBND tỉnh;
- Các đ/c Ủy viên UBND tỉnh;
- Lưu: VT, CN.

H1.(2025)QDPD_QHC DT Ba Sĩ

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



Mai Xuân Liêm