

THUYẾT MINH TỔNG HỢP

Tên công trình	: ĐIỀU CHỈNH CỤC BỘ QUY HOẠCH CHUNG XÂY DỰNG NÔNG THÔN MỚI XÃ HƯỚNG LINH, HUYỆN HƯỚNG HÓA (CŨ), TỈNH QUẢNG TRỊ GIAI ĐOẠN 2011 – 2015 VÀ ĐỊNH HƯỚNG ĐẾN NĂM 2020. VỊ TRÍ XÂY DỰNG TRANG TRẠI CHĂN NUÔI CÔNG NGHỆ CAO QUY MÔ 18.000 HEO THỊT/ LÚA
Cơ quan tổ chức lập quy hoạch	: UBND XÃ HƯỚNG PHÙNG
Địa điểm xây dựng	: THÔN XA BAI - XÃ HƯỚNG PHÙNG – TỈNH QUẢNG TRỊ
Cơ quan thẩm định	: PHÒNG KINH TẾ XÃ HƯỚNG PHÙNG
Cơ quan phê duyệt	: UBND XÃ HƯỚNG PHÙNG
Tổ chức tư vấn	: CÔNG TY CỔ PHẦN TRƯỜNG HẢI
Thời gian thực hiện	: Năm 2026



Đơn vị Tư vấn:

CÔNG TY CỔ PHẦN TRƯỜNG HẢI

Trụ sở: Ngã ba đường Hoàng Diệu – Phạm Ngũ Lão, phường Đông Hà, tỉnh Quảng Trị
Điện thoại: 0963 444 999 - Email: truonghaiqt@gmail.com

Quảng Trị, năm 2026

THUYẾT MINH TỔNG HỢP

Tên công trình	: ĐIỀU CHỈNH CỤC BỘ QUY HOẠCH CHUNG XÂY DỰNG NÔNG THÔN MỚI XÃ HƯỚNG LINH, HUYỆN HƯỚNG HÓA (CŨ), TỈNH QUẢNG TRỊ GIAI ĐOẠN 2011 – 2015 VÀ ĐỊNH HƯỚNG ĐẾN NĂM 2020. VỊ TRÍ XÂY DỰNG TRANG TRẠI CHĂN NUÔI CÔNG NGHỆ CAO QUY MÔ 18.000 HEO THỊT/ LÚA
Cơ quan tổ chức lập quy hoạch	: UBND XÃ HƯỚNG PHÙNG
Địa điểm xây dựng	: THÔN XA BAI - XÃ HƯỚNG PHÙNG – TỈNH QUẢNG TRỊ
Cơ quan thẩm định	: PHÒNG KINH TẾ XÃ HƯỚNG PHÙNG
Cơ quan phê duyệt	: UBND XÃ HƯỚNG PHÙNG
Tổ chức tư vấn	: CÔNG TY CỔ PHẦN TRƯỜNG HẢI
Thời gian thực hiện	: Năm 2026

Cơ quan tổ chức lập/ thẩm định trình duyệt quy hoạch: PHÒNG KINH TẾ XÃ HƯỚNG PHÙNG Trưởng phòng	Cơ quan phê duyệt: ỦY BAN NHÂN DÂN XÃ HƯỚNG PHÙNG Chủ tịch
	<i>Quảng Trị, ngày 06 tháng 3 năm 2026</i> Đơn vị tư vấn CÔNG TY CỔ PHẦN TRƯỜNG HẢI Giám đốc  Hoàng Kim Long



CHƯƠNG I: MỞ ĐẦU

1. Sự cần thiết điều chỉnh cục bộ quy hoạch:

Đề án Quy hoạch chung xây dựng nông thôn mới xã Hướng Linh (cũ), huyện Hướng Hóa, tỉnh Quảng Trị giai đoạn 2011-2015 và định hướng đến năm 2020 đã được UBND huyện Hướng Hóa (cũ) phê duyệt tại Quyết định số 979/QĐ-UBND ngày 29/3/2013 và kéo dài thời hạn đề án tại Quyết định số 5023/QĐ-UBND ngày 30/12/2022 của UBND huyện Hướng Hóa (cũ). Đề án đã định hướng phát triển không gian toàn xã, làm cơ sở triển khai các dự án đầu tư xây dựng, quản lý quy hoạch, quản lý đất đai. Góp phần xây dựng xã Hướng Linh từng bước hoàn thiện về hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội.

Dự án Trang trại chăn nuôi công nghệ cao quy mô 18.000 heo thịt/lúa đã được UBND tỉnh Quảng Trị phê duyệt chủ trương đầu tư đồng thời chấp nhận nhà đầu tư tại Quyết định số 1367/QĐ-UBND ngày 29/4/2025. Theo đó, dự án có quy mô 16,18 ha nằm tại Thôn Xa Bai, xã Hướng Phùng, tỉnh Quảng Trị (trước đây là thôn Xa Bai, xã Hướng Linh, huyện Hướng Hóa, tỉnh Quảng Trị).

Theo đề án Quy hoạch chung xây dựng nông thôn mới xã Hướng Linh (cũ) đã phê duyệt thì chưa có quy hoạch trang trại chăn nuôi tập trung tại vị trí dự án đáp ứng quy mô diện tích theo chủ trương đầu tư đã được UBND tỉnh phê duyệt.

Căn cứ Điều 45 Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn 2024: Điều kiện điều chỉnh quy hoạch đô thị và nông thôn: ” ... Có sự điều chỉnh về chiến lược phát triển kinh tế - xã hội, quốc phòng, an ninh, quy hoạch thuộc hệ thống quy hoạch quốc gia hoặc có sự điều chỉnh của quy hoạch đô thị và nông thôn cấp độ cao hơn làm thay đổi nội dung quy hoạch đã được phê duyệt... Dự án đầu tư xây dựng đã được cấp có thẩm quyền chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư theo quy định của pháp luật ảnh hưởng đến sử dụng đất, tổ chức không gian khu đất dự án... Phục vụ lợi ích quốc gia và lợi ích cộng đồng khi thay đổi nhu cầu sử dụng đất dành cho hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội theo chính sách phát triển từng thời kỳ hoặc thay đổi chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch, chỉ tiêu diện tích sàn nhà ở bình quân đầu người theo kế hoạch phát triển nhà ở của địa phương trên cơ sở bảo đảm không làm quá tải hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội của khu vực đã được lập và phê duyệt quy hoạch”

Để đảm bảo việc triển khai dự án đầu tư xây dựng công trình Trang trại chăn nuôi công nghệ cao quy mô 18.000 heo thịt/lúa theo chủ trương của Tỉnh thì việc điều chỉnh cục bộ đề án quy hoạch chung là hết sức cần thiết.

1. Các căn cứ để lập quy hoạch:

2.1. Cơ sở pháp lý:

- Căn cứ Luật Xây dựng số 62/2020/QH14 ngày 17/06/2020;
- Căn cứ Luật Quy hoạch Đô thị và Nông thôn số 47/2024/QH15 ngày



CÔNG TY CỔ PHẦN TRƯỜNG HẢI

Trụ sở: Ngã ba đường Hoàng Diệu - Phạm Ngũ Lão, phường Đông Hà, tỉnh Quảng Trị
ĐT: 0963444999. Email: truonghaiqt@gmail.com

Trang 3

26/11/2024; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn ngày 11/12/2025;

- Căn cứ Nghị định số 145/2025/NĐ-CP ngày 12/6/2025 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;

- Căn cứ Nghị định số 178/2025/NĐ-CP ngày 01/7/2025 của Chính phủ Quy định chi tiết một số điều của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn;

- Căn cứ Nghị định số 175/2024/NĐ-CP ngày 30/12/2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Luật Xây dựng về quản lý hoạt động xây dựng;

- Căn cứ Thông tư số 16/2025/TT-BXD ngày 30/6/2025 của Bộ Xây dựng Quy định chi tiết một số điều của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn; Căn cứ Thông tư số 43/2025/TT-BXD ngày 09/12/2025 của Bộ Xây dựng về sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 16/2025/TT-BXD ngày 30/6/2025 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng quy định chi tiết một số điều của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn;

- Căn cứ Thông tư số 17/2025/TT-BXD ngày 30/6/2025 của Bộ Xây dựng về việc Ban hành định mức, phương pháp lập và quản lý chi phí cho hoạt động quy hoạch đô thị và nông thôn;

- Căn cứ QCVN 01:2021 - Quy chuẩn xây dựng kỹ thuật quốc gia về Quy hoạch và xây dựng;

- Căn cứ QCVN 07:2023 – Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về các công trình hạ tầng kỹ thuật;

- Căn cứ Quyết định số 1367/QĐ-UBND ngày 29/4/2025 của UBND tỉnh Quảng Trị phê duyệt chủ trương đầu tư đồng thời chấp nhận nhà đầu tư dự án Trang trại chăn nuôi công nghệ cao quy mô 18.000 heo thịt/ lứa;

- Căn cứ Quyết định số 989/QĐ-UBND ngày 29/3/2013 của UBND huyện Hướng Hóa (cũ) về việc phê duyệt Đồ án Quy hoạch chung xây dựng nông thôn mới xã Hướng Linh (cũ), huyện Hướng Hóa, tỉnh Quảng Trị giai đoạn 2011-2015 và định hướng đến năm 2020; Quyết định số 5021/QĐ-UBND ngày 30/12/2022 của UBND huyện Hướng Hóa (cũ) về việc kéo dài thời hạn đồ án quy hoạch;

- Căn cứ Văn bản số 72/BC-UBND ngày 03/3/2026 của UBND xã Hướng Phùng về việc Báo cáo rà soát và kế hoạch lập Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chung xây dựng nông thôn mới xã Hướng Linh, huyện Hướng Hóa (cũ), tỉnh Quảng Trị giai đoạn 2011 – 2015 và định hướng đến năm 2020. Vị trí xây dựng Trang trại chăn nuôi công nghệ cao quy mô 18.000 heo thịt/ lứa;

- Căn cứ Quyết định số /QĐ-UBND ngày /3/2026 của UBND xã Hướng Phùng về việc Phê duyệt kế hoạch lập Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chung xây dựng nông thôn mới xã Hướng Linh, huyện Hướng Hóa (cũ), tỉnh



Quảng Trị giai đoạn 2011 – 2015 và định hướng đến năm 2020. Vị trí xây dựng Trang trại chăn nuôi công nghệ cao quy mô 18.000 heo thịt/ lứa;

2.2. Các nguồn tài liệu, số liệu:

- Tài liệu niên giám thống kê tỉnh Quảng Trị năm 2025.
- Tài liệu kinh tế xã hội của địa phương.
- Số liệu điều tra khảo sát thực tế và tài liệu khác có liên quan.

2.3. Các cơ sở bản đồ:

- Bản đồ Quy hoạch chung xây dựng xã Hướng Linh, huyện Hướng Hóa.



CHƯƠNG II: ĐIỀU CHỈNH CỤC BỘ QUY HOẠCH.

1. Điều kiện điều chỉnh cục bộ:

Trên cơ sở đồ án Đồ án Quy hoạch chung xây dựng nông thôn mới xã Hướng Linh (cũ), huyện Hướng Hóa, tỉnh Quảng Trị giai đoạn 2011-2015 và định hướng đến năm 2020 đã được UBND huyện Hướng Hóa (cũ) phê duyệt tại Quyết định số 979/QĐ-UBND ngày 29/3/2013 và kéo dài thời hạn đồ án tại Quyết định số 5023/QĐ-UBND ngày 30/12/2022 của UBND huyện Hướng Hóa (cũ). UBND xã Hướng Phùng đã tổ chức rà soát, đánh giá việc thực hiện quy hoạch đã phê duyệt để tổ chức điều chỉnh để thực hiện xây dựng Trang trại chăn nuôi công nghệ cao quy mô 18.000 heo thịt/ lứa khi thực hiện quản lý đồ án quy hoạch, đảm bảo phù hợp với chủ trương của Tỉnh về xây dựng công trình..

Căn cứ Điều 45 Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn 2024: Điều kiện điều chỉnh quy hoạch đô thị và nông thôn: ”... Có sự điều chỉnh về chiến lược phát triển kinh tế - xã hội, quốc phòng, an ninh, quy hoạch thuộc hệ thống quy hoạch quốc gia hoặc có sự điều chỉnh của quy hoạch đô thị và nông thôn cấp độ cao hơn làm thay đổi nội dung quy hoạch đã được phê duyệt... Dự án đầu tư xây dựng đã được cấp có thẩm quyền chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư theo quy định của pháp luật ảnh hưởng đến sử dụng đất, tổ chức không gian khu đất dự án... Phục vụ lợi ích quốc gia và lợi ích cộng đồng khi thay đổi nhu cầu sử dụng đất dành cho hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội theo chính sách phát triển từng thời kỳ hoặc thay đổi chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch, chỉ tiêu diện tích sàn nhà ở bình quân đầu người theo kế hoạch phát triển nhà ở của địa phương trên cơ sở bảo đảm không làm quá tải hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội của khu vực đã được lập và phê duyệt quy hoạch”

Như vậy, đồ án quy hoạch chung cần có điều chỉnh cục bộ để đảm bảo các căn cứ pháp lý về quy hoạch đô thị và nông thôn, làm cơ sở triển khai dự án Trang trại chăn nuôi công nghệ cao quy mô 18.000 heo thịt/ lứa theo chủ trương đầu tư của cấp có thẩm quyền.

2. Nguyên tắc điều chỉnh cục bộ quy hoạch:

Căn cứ Điều 46 Luật quy hoạch đô thị và nông thôn:

a) Điều chỉnh cục bộ quy hoạch đô thị và nông thôn được tiến hành trên cơ sở kết quả rà soát quy hoạch đô thị và nông thôn và khi có một trong các điều kiện điều chỉnh quy hoạch quy định tại các khoản 1, 2, 3, 4, 5, 6 và 7 Điều 45 của Luật này mà nội dung dự kiến điều chỉnh không làm thay đổi tính chất, chức năng, phạm vi ranh giới, các giải pháp quy hoạch chính của khu vực đã được lập, phê duyệt quy hoạch và đánh giá tác động của việc điều



chỉnh cục bộ quy hoạch bảo đảm không làm quá tải hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội, tuân thủ quy chuẩn về quy hoạch đô thị và nông thôn. Khi xuất hiện điều kiện quy định tại khoản 8 Điều 45 của Luật này, quy hoạch chi tiết được điều chỉnh cục bộ mà không phải thực hiện rà soát quy hoạch;

b) Việc điều chỉnh cục bộ quy hoạch đô thị và nông thôn không thực hiện trình tự lập, thẩm định và phê duyệt nhiệm vụ quy hoạch. Cơ quan, tổ chức có trách nhiệm tổ chức lập quy hoạch đô thị và nông thôn được lập hồ sơ điều chỉnh cục bộ quy hoạch hoặc lựa chọn tổ chức tư vấn đáp ứng yêu cầu theo quy định của Luật này để tổ chức lập hồ sơ điều chỉnh cục bộ quy hoạch.

3. Mục tiêu quy mô:

a. Mục tiêu: Điều chỉnh cục bộ theo chủ trương, định hướng cấp trên để thực hiện dự án Trang trại chăn nuôi công nghệ cao quy mô 18.000 heo thịt/ lúa mà không điều chỉnh quy hoạch thì không thể triển khai được.

b. Quy mô:

Trang trại chăn nuôi công nghệ cao quy mô 18.000 heo thịt/ lúa. Mỗi năm đạt khoảng 02 lứa.

4. Nội dung điều chỉnh:

4.1. Phạm vi ranh giới và quy mô điều chỉnh:

- Khu vực lập điều chỉnh quy hoạch thuộc thôn Xa Bai, xã Hướng Phùng, tỉnh Quảng Trị, có phạm vi ranh giới như sau:

+ Phía Bắc: Giáp đất chưa sử dụng.

+ Phía Đông: Giáp đất chưa sử dụng.

+ Phía Nam: Giáp đất chưa sử dụng.

+ Phía Tây: Giáp đất chưa sử dụng.

- Quy mô điều chỉnh quy hoạch: 16,16 ha.

4.2. Điều chỉnh chức năng sử dụng đất:

Trong ranh giới nghiên cứu điều chỉnh chức năng sử dụng đất của đất chưa sử dụng sang đất nông nghiệp khác (xây dựng trang trại chăn nuôi).

Việc điều chỉnh cục bộ vị trí này vẫn đảm bảo tính đồng bộ, không làm quá tải hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội, tuân thủ quy chuẩn về quy hoạch đô thị và nông thôn.

Xác định các chỉ tiêu quy hoạch đạt được sau khi điều chỉnh cục bộ quy hoạch, có so sánh với các chỉ tiêu quy hoạch đã được phê duyệt trước khi đề xuất điều chỉnh cục bộ:

BẢNG CƠ CẤU SỬ DỤNG ĐẤT

STT	Loại đất	Trước điều chỉnh		Sau điều chỉnh		Tăng +, Giảm - (ha)
		Diện tích	Tỷ lệ	Diện	Tỷ lệ	



		(ha)	(%)	tích (ha)	(%)	
	TỔNG DIỆN TÍCH	16,16	100,00	16,16	0,00	0,00
1	Đất khác	16,16	100,00	0,00	0,00	-16,16
1.1	Đất chưa sử dụng	16,16	100,00	0,00	0,00	-16,16
2	Đất nông nghiệp	0	0,00	16,16	0,00	16,16
2.1	Đất nông nghiệp khác	0	0,00	16,16	0,00	16,16

Đánh giá tác động của việc điều chỉnh cục bộ đến việc triển khai thực hiện quy hoạch đã được phê duyệt; đề xuất biện pháp khắc phục các vấn đề mới nảy sinh do điều chỉnh cục bộ: Việc điều chỉnh cục bộ quy hoạch từ các loại đất nêu trên sang đất nông nghiệp khác nhằm xây dựng trang trại chăn nuôi đã làm giảm diện tích đất chưa sử dụng, tuy nhiên tỷ trọng rất nhỏ so với tỷ lệ trong đồ án quy hoạch chung đã phê duyệt.

Lộ trình, tiến độ thực hiện theo điều chỉnh quy hoạch cục bộ sau khi được cấp có thẩm quyền quyết định: Hiện nay, Nhà đầu tư đang triển khai lập dự án đầu tư xây dựng công trình Trang trại chăn nuôi công nghệ cao quy mô 18.000 heo thịt/ lứa. Dự kiến công trình sẽ được phê duyệt, khởi công và hoàn thành trong quý II năm 2026.

4.3. Các nội dung khác:

- Các nội dung khác thực hiện theo Quyết định số 979/QĐ-UBND ngày 29/3/2013 của UBND huyện Hướng Hóa (cũ) về việc Phê duyệt Quy hoạch chung xây dựng nông thôn mới xã Hướng Linh, huyện Hướng Hóa (cũ), tỉnh Quảng Trị giai đoạn 2011 – 2015 và định hướng đến năm 2020. Quyết định số 5023/QĐ-UBND ngày 30/12/2022 của UBND huyện Hướng Hóa (cũ) về việc kéo dài thời hạn đồ án quy hoạch.

CHƯƠNG X: KẾT LUẬN – KIẾN NGHỊ

10.1 Kết luận:

Thực hiện đề án Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chung xây dựng nông thôn mới xã Hướng Linh, huyện Hướng Hóa (cũ), tỉnh Quảng Trị giai đoạn 2011 – 2015 và định hướng đến năm 2020 – Vị trí Trang trại chăn nuôi công nghệ cao quy mô 18.000 heo thịt/ lứa là một việc làm cần thiết, nhằm thực hiện dự án xây dựng cấp thiết cho nhân dân. Đáp ứng nhu cầu phát triển kinh tế xã hội của địa phương. Quy hoạch nhằm tạo điều kiện thuận lợi cho việc quản lý, kế thừa và phát huy các công trình đã có cũng như quản lý đất đai, quản lý đầu tư xây dựng.

10.2. Kiến nghị:

Kính mong cấp có thẩm quyền xem xét thẩm định, phê duyệt đề án./.



CÁC VĂN BẢN PHÁP LÝ



CÔNG TY CỔ PHẦN TRƯỜNG HẢI

Trụ sở: Ngã ba đường Hoàng Diệu - Phạm Ngũ Lão, phường Đông Hà, tỉnh Quảng Trị

ĐT: 0963444999. Email: truonghaiqt@gmail.com

Trang 10