

Số: /QĐ-UBND

Vĩnh Thủy, ngày tháng 8 năm 2026

QUYẾT ĐỊNH

**Phê duyệt quy hoạch: Điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500
khu dân cư thôn Tiên Mỹ 1, xã Vĩnh Thủy, tỉnh Quảng Trị**

ỦY BAN NHÂN DÂN XÃ VĨNH THỦY

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương số 72/2025/QH15 ngày 16/6/2025;

Căn cứ Nghị định số 178/2025/NĐ-CP ngày 01/7/2025 về việc quy định chi tiết một số điều của luật quy hoạch đô thị và nông thôn.

Căn cứ Thông tư số 01/2021/TT-BXD ngày 19/05/2021 của Bộ Xây dựng về việc Ban hành: “Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về Quy hoạch xây dựng” (QCVN 01:2021/BXD);

Căn cứ Thông tư số 15/2023/TT-BXD ngày 29/12/2023 của Bộ Xây dựng về việc Ban hành QCVN 07:2023/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật;

Căn cứ Thông tư số 02/2024/TT-BXD ngày 20/05/2024 của Bộ Xây dựng về Hướng dẫn xác định và quản lý chi phí quy hoạch chi tiết theo quy trình rút gọn;

Căn cứ Thông tư số 16/2025/TT-BXD ngày 30/6/2025 của Bộ Xây dựng về quy định chi tiết một số điều của Luật quy hoạch đô thị và nông thôn;

Căn cứ Thông tư 17/2025/TT-BXD ngày 30/06/2025 của Bộ Xây dựng, về định mức, phương pháp lập và quản lý chi phí cho hoạt động quy hoạch đô thị và nông thôn;

Căn cứ Thông tư 43/2025/TT-BXD ngày 09/12/2025 của Bộ Xây dựng 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 Quyết định số 3735/QĐ-UBND ngày 20/12/2023 UBND huyện Vĩnh Linh về việc phê duyệt quy hoạch chung xây dựng xã Vĩnh Lâm, huyện Vĩnh Linh đến năm 2035.

Căn cứ Quyết định số 720/QĐ-UBND về việc phê duyệt đồ án: Điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 khu dân cư nông thôn Tiên Mỹ 1, xã Vĩnh Lâm, huyện Vĩnh Linh, tỉnh Quảng Trị;

- Căn cứ Quyết định số 2444/QĐ-UBND về việc Phê duyệt điều chỉnh diện tích phân lô quy hoạch sử dụng đất khu dân cư thôn Tiên Mỹ 1, xã Vĩnh Lâm tại Quyết định số 720/QĐ-UBND ngày 18/04/2022 của UBND huyện Vĩnh Linh;

Căn cứ Quyết định số 925/QĐ-UBND ngày 19/4/2024 của UBND tỉnh Quảng Trị về việc phê duyệt đồ án Quy hoạch chung vùng huyện Vĩnh Linh đến năm 2040, định hướng đến năm 2050;

Căn cứ Quyết định số 719/QĐ- UBND ngày 27/02/2026 của UBND tỉnh Quảng Trị về việc phê duyệt điều chỉnh Quy hoạch tỉnh Quảng Trị thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050;

Căn cứ công văn số 1039/UBND-KT ngày 06/5/2026 của UBND xã Vĩnh Thủy Về việc Giao làm chủ đầu tư Đồ án: Điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 khu dân cư thôn Tiên Mỹ 1, xã Vĩnh Thủy, tỉnh Quảng Trị.

Căn cứ Quyết định số 539/QĐ-UBND ngày 29/5/2026 của UBND xã Vĩnh Thủy về việc phê duyệt nhiệm vụ quy hoạch Đồ án: Điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 khu dân cư thôn Tiên Mỹ 1, xã Vĩnh Thủy, tỉnh Quảng Trị.

Căn cứ Quyết định số 572/QĐ-UBND ngày 09/6/2026 của UBND xã Vĩnh Thủy Về việc phê duyệt kết quả chỉ định thầu gói thầu: Tư vấn lập đồ án Điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu dân cư thôn Tiên Mỹ 1, xã Vĩnh Thủy, tỉnh Quảng Trị;

Căn cứ Văn bản số 6124/SXD-QHKT ngày 21/7/2026 của Sở xây dựng tỉnh Quảng Trị về việc tham gia ý kiến Điều chỉnh Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu dân cư thôn Tiên Mỹ 1, xã Vĩnh Thủy, tỉnh Quảng Trị.

Theo đề nghị tại Tờ trình số 233/TTr-KT ngày 10/8/2026 của Phòng Kinh tế xã Vĩnh Thủy về việc phê duyệt quy hoạch: Điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu dân cư thôn Tiên Mỹ 1, xã Vĩnh Thủy, tỉnh Quảng Trị và Báo cáo thẩm định số 04/BC-HĐTĐQH ngày 07/8/2026 về kết quả thẩm định quy hoạch: Điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu dân cư thôn Tiên Mỹ 1, xã Vĩnh Thủy, tỉnh Quảng Trị.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt quy hoạch: Điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 khu dân cư thôn Tiên Mỹ 1, xã Vĩnh Thủy, tỉnh Quảng Trị với những nội dung chủ yếu như sau:

1. Phạm vi, quy mô và thời hạn lập quy hoạch

- Phạm vi ranh giới: Khu đất nghiên cứu lập quy hoạch tọa lạc tại thôn Tiên Mỹ 1, xã Vĩnh Thủy, tỉnh Quảng Trị, có ranh giới tiếp giáp cụ thể như sau:

+ Phía Đông: Tiếp giáp với khu vực đất canh tác lúa nước;

+ Phía Tây: Tiếp giáp với hành lang an toàn giao thông của tuyến đường tỉnh ĐT.573A;

+ Phía Nam: Tiếp giáp với khu dân cư hiện trạng;

+ Phía Bắc: Tiếp giáp với diện tích đất bằng chưa sử dụng và tuyến đường giao thông liên xã.

- Quy mô diện tích khu đất: 25.609m² (~2,56ha) ha.

- Quy mô dân số dự kiến: Khoảng 208 người.
- Thời hạn quy hoạch: Xác định theo Kế hoạch đầu tư công trung hạn giai đoạn đến năm 2030 và định hướng phát triển kinh tế - xã hội của địa phương.

2. Quan điểm, mục tiêu quy hoạch

2.1. Quan điểm

- Cụ thể hóa các định hướng phát triển theo quy hoạch cấp trên, phù hợp với định hướng phát triển kinh tế - xã hội, quy hoạch xây dựng nông thôn và nhu cầu phát triển thực tế của xã Vĩnh Thủy trong giai đoạn hiện nay và các năm tiếp theo.

- Phát triển khu dân cư theo hướng đồng bộ, bền vững; bảo đảm sự kết nối giữa hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội trong khu vực quy hoạch với mạng lưới hạ tầng hiện có, tạo thành hệ thống hoàn chỉnh, đáp ứng yêu cầu quản lý và phát triển lâu dài.

- Khai thác, sử dụng hiệu quả quỹ đất; tổ chức không gian dân cư phù hợp với điều kiện tự nhiên, hiện trạng khu vực và định hướng phát triển không gian của địa phương; bảo đảm tính khả thi trong quá trình triển khai thực hiện.

- Tăng cường hiệu quả quản lý nhà nước về quy hoạch, đất đai và trật tự xây dựng; từng bước chỉnh trang, nâng cao chất lượng không gian sống của khu dân cư nông thôn theo hướng văn minh, hiện đại và bền vững.

2.2. Mục tiêu quy hoạch

- Rà soát, điều chỉnh và hoàn thiện quy hoạch chi tiết khu dân cư thôn Tiên Mỹ 1 phù hợp với tình hình phát triển thực tế, làm cơ sở pháp lý cho công tác quản lý quy hoạch, quản lý xây dựng và triển khai các dự án đầu tư trên địa bàn.

- Xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội khu dân cư đồng bộ, trong đó bảo đảm kết nối giao thông, cấp điện, cấp nước, thoát nước, vệ sinh môi trường và các công trình hạ tầng thiết yếu với khu vực lân cận.

- Bố trí không gian ở, các khu chức năng phù hợp; khai thác hợp lý quỹ đất, đáp ứng nhu cầu phát triển dân cư trước mắt và lâu dài, nâng cao chất lượng môi trường sống cho người dân.

- Tạo lập cơ sở hạ tầng khu dân cư nông thôn hoàn chỉnh, góp phần thúc đẩy phát triển kinh tế - xã hội, nâng cao diện mạo khu vực và phù hợp với định hướng phát triển chung của xã Vĩnh Thủy.

3. Tính chất/chức năng/vai trò

- Tính chất: Khu vực lập Điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu dân cư thôn Tiên Mỹ 1, xã Vĩnh Thủy là khu dân cư nông thôn hiện hữu kết hợp phát triển mới, có vai trò đáp ứng nhu cầu về đất ở, chỉnh trang không gian khu dân cư và từng bước hoàn thiện hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội theo định hướng phát triển của địa phương.

- Chức năng: Khu vực quy hoạch có chức năng chủ yếu là khu dân cư với hệ

thống công trình hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội phục vụ nhu cầu sinh hoạt của người dân; đồng thời tạo quỹ đất để bố trí dân cư hợp lý, nâng cao điều kiện sống, bảo đảm kết nối đồng bộ với hệ thống giao thông và hạ tầng khu vực lân cận.

- Vai trò: Đóng vai trò là cơ sở pháp lý để quản lý quy hoạch, quản lý đất đai, quản lý đầu tư xây dựng; làm cơ sở triển khai các dự án đầu tư xây dựng hạ tầng, chỉnh trang khu dân cư theo quy hoạch được duyệt; Góp phần hoàn thiện hệ thống hạ tầng khu dân cư nông thôn, nâng cao chất lượng môi trường sống, tạo cảnh quan khu vực khang trang, đồng bộ, phù hợp với định hướng phát triển kinh tế - xã hội của địa phương.

4. Các chỉ tiêu dự báo phát triển và các chỉ tiêu quy hoạch

Việc xác định các chỉ tiêu dự báo phát triển khu vực quy hoạch được thực hiện trên cơ sở định hướng phát triển kinh tế - xã hội của địa phương, các quy hoạch có liên quan, hiện trạng sử dụng đất, hiện trạng dân cư và nhu cầu phát triển thực tế của khu vực thôn Tiên Mỹ 1, xã Vĩnh Thủy.

Quy mô dân số dự kiến giai đoạn đầu khoảng 52 hộ, tương đương khoảng 208 người.

Các chỉ tiêu kinh tế - kỹ thuật, chỉ tiêu sử dụng đất và hạ tầng kỹ thuật được xác định phù hợp với quy chuẩn, tiêu chuẩn hiện hành, điều kiện tự nhiên, khả năng đầu tư xây dựng và yêu cầu phát triển khu dân cư, trong đó tập trung vào các nhóm chỉ tiêu chính: đất ở, đất giao thông, đất công trình công cộng, đất cây xanh, cấp điện, cấp nước, thoát nước và vệ sinh môi trường.

5. Các nội dung chính của quy hoạch

5.1 Quy hoạch sử dụng đất đai:

Bảng cân bằng sử dụng đất:

STT	Loại đất	Diện tích theo quyết định 2444/QĐ-UBND ngày 11/7/2024 (m ²)	Diện tích điều chỉnh quy hoạch(m ²)	Diện tích tăng/giảm (m ²)	Tỉ lệ (%) theo quy hoạch điều chỉnh
1	Đất nhà ở nông thôn	16.942,0	15.445,3	-1.496,7	60,3
2	Đất cây xanh sử dụng công cộng	2.475,0	434,8	-2.040,2	1,7
3	Đất giao thông, công trình hạ tầng kỹ thuật khác	9.313,0	9.728,9	415,9	38,0
3.1	Đất giao thông nông thôn		8.700,5	8.700,5	34,0
3.2	Đất công trình hạ tầng kỹ thuật khác		1.028,5	1.028,5	4,0
TỔNG		28.730,0	25.609,0	-3.121,0	100,0

5.2. Nội dung yêu cầu tổ chức không gian, kiến trúc, cảnh quan:

- Tổ chức không gian kiến trúc, cảnh quan trên cơ sở khai thác hợp lý điều kiện tự nhiên, địa hình và hiện trạng khu vực; bảo đảm phù hợp với đặc điểm khu dân cư nông thôn, đồng bộ với hệ thống hạ tầng kỹ thuật và định hướng phát triển không gian của xã Vĩnh Thủy.

- Tổ chức các khu chức năng hợp lý; bảo đảm kết nối thuận lợi với hệ thống giao thông hiện trạng và khu vực lân cận; ưu tiên bố trí không gian cây xanh, công trình công cộng và các hạng mục hạ tầng kỹ thuật nhằm nâng cao chất lượng môi trường sống.

- Công trình nhà ở được xây dựng theo quy hoạch được duyệt, bảo đảm các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc về mật độ xây dựng, tầng cao, khoảng lùi, hệ số sử dụng đất và các yêu cầu quản lý xây dựng theo quy định. Công trình có chiều cao tối đa 03 tầng, chiều cao không quá 13,5m tính từ cao độ mặt đường ĐT.573A hiện trạng (tại vị trí trung tâm mặt tiền lô đất) đến đỉnh mái công trình.

- Cao độ nền xây dựng và cốt sàn tầng một phải bảo đảm khả năng thoát nước, phòng chống ngập úng, phù hợp với điều kiện địa hình và hệ thống hạ tầng kỹ thuật của khu vực; cốt sàn tầng một cao hơn cốt nền hoàn thiện xung quanh công trình tối thiểu 0,30m.

- Hệ thống cây xanh, hạ tầng kỹ thuật, cấp điện, cấp nước, thoát nước, chiếu sáng, thông tin liên lạc, thu gom và xử lý chất thải được bố trí đồng bộ, bảo đảm yêu cầu kỹ thuật, mỹ quan, an toàn và thuận lợi trong quản lý, khai thác.

- Việc đầu tư xây dựng, cải tạo công trình trong phạm vi quy hoạch phải tuân thủ đồ án quy hoạch được phê duyệt, Quy định quản lý theo đồ án, các quy chuẩn, tiêu chuẩn kỹ thuật và các quy định của pháp luật có liên quan.

5.3. Quy hoạch hệ thống giao thông:

- Giao thông đối nội: Các đường quy hoạch nội bộ với quy mô các loại mặt cắt như sau:

+ Mặt cắt 1-1: Đường trục chính khu vực, lộ giới 10,5 m, gồm: $2,0+6,5+2,0=10,5\text{m}$.

+ Mặt cắt 2-2: Đường nội bộ, lộ giới 15,0m, gồm: $4,0+7,0+4,0=15,0\text{m}$.

- Giao thông đối ngoại: Trục đường Tỉnh lộ ĐT.573A

+ Mặt cắt 3-3: Lộ giới 30,5m, gồm: $9,0+1,0+1,5+7,5+1,5+1,0+9,0=30,5\text{m}$.

5.4. Quy hoạch chuẩn bị kỹ thuật:

- Cao độ san nền thấp nhất: +3,05m.

- Cao độ san nền cao nhất: +3,65m.

- Hướng dốc san nền: từ Tây Nam về Đông Bắc khu vực quy hoạch, bảo đảm tiêu thoát nước tự nhiên.

5.5. Quy hoạch cấp nước:

- Giai đoạn đầu sử dụng nguồn nước ngầm phục vụ sinh hoạt.

- Giai đoạn dài hạn đầu nối vào hệ thống cấp nước sạch tập trung của địa phương thông qua tuyến ống cấp nước dọc đường ĐT.573A, khi được đầu tư

xây dựng.

5.6. Quy hoạch cấp điện:

- Nguồn điện được cấp từ lưới điện trung áp 22 kV hiện trạng; xây dựng mới 01 trạm biến áp cấp điện cho khu vực quy hoạch.
- Lưới điện hạ áp 0,4 kV được bố trí đồng bộ, đáp ứng nhu cầu sử dụng điện sinh hoạt, chiếu sáng và các nhu cầu khác theo quy hoạch.

5.7. Quy hoạch thoát nước mưa kết hợp nước thải:

- Nước mưa được thu gom bằng hệ thống rãnh và cống thoát nước dọc các tuyến đường, thoát về mương tiêu thoát nước chính phía Bắc khu vực.
- Nước thải sinh hoạt được xử lý sơ bộ qua bể tự hoại trước khi thu gom vào hệ thống thoát nước thải của khu vực và đầu nối vào hệ thống thoát nước chung theo quy hoạch.

5.8. Yêu cầu, biện pháp bảo vệ môi trường theo quy định của pháp luật bảo vệ môi trường:

- Thực hiện các giải pháp bảo vệ môi trường trong quá trình đầu tư xây dựng và khai thác sử dụng theo quy định của pháp luật về bảo vệ môi trường.
- Bảo đảm thu gom, thoát nước, thu gom chất thải rắn, vệ sinh môi trường, tăng cường cây xanh và hạn chế các tác động tiêu cực đến khu vực xung quanh.
- Việc thực hiện các thủ tục về môi trường (nếu có) phải tuân thủ quy định của pháp luật về bảo vệ môi trường.

Điều 2. Tổ chức thực hiện

- Phòng Kinh tế xã Vĩnh Thủy có trách nhiệm:
 - + Chủ trì, phối hợp với các cơ quan, đơn vị có liên quan tổ chức công bố công khai Đồ án Điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 khu dân cư thôn Tiên Mỹ 1, xã Vĩnh Thủy, tỉnh Quảng Trị theo quy định của pháp luật.
 - + Tổ chức quản lý, lưu trữ hồ sơ đồ án quy hoạch; thực hiện cắm mốc giới quy hoạch ngoài thực địa theo quy định.
 - + Tham mưu UBND xã quản lý quy hoạch, quản lý đất đai, quản lý trật tự xây dựng và hướng dẫn việc đầu tư xây dựng trong phạm vi quy hoạch theo đồ án và Quy định quản lý theo đồ án được phê duyệt.
 - + Chủ trì, phối hợp với các cơ quan, đơn vị có liên quan tổ chức triển khai thực hiện quy hoạch; theo dõi, kiểm tra, đề xuất xử lý các trường hợp vi phạm quy hoạch theo quy định của pháp luật.
- Các cơ quan, đơn vị có liên quan: căn cứ chức năng, nhiệm vụ được giao có trách nhiệm phối hợp tổ chức thực hiện đồ án quy hoạch; quản lý đầu tư xây dựng theo đúng nội dung quy hoạch được phê duyệt.
- Đơn vị tư vấn lập quy hoạch: có trách nhiệm hoàn thiện hồ sơ đồ án theo Quyết định phê duyệt; bàn giao đầy đủ hồ sơ, tài liệu và dữ liệu phục vụ công tác quản lý quy hoạch theo quy định.

Điều 3. Hiệu lực thi hành

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

Chánh Văn phòng HĐND&UBND xã, Trưởng phòng Kinh tế, Hội đồng thẩm định nhiệm vụ quy hoạch, quy hoạch đô thị và nông thôn trên địa bàn xã Vĩnh Thủy tỉnh Quảng Trị và Thủ trưởng các cơ quan, đơn vị liên quan căn cứ Quyết định này để thực hiện./.

Nơi nhận:

- Như Điều 3;
- TT HĐND xã;
- Chủ tịch, các PCT UBND xã;
- Đơn vị tư vấn (đề t/h);
- Lưu: VT, KT.

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH

Thái Nam Sơn