



BỘ XÂY DỰNG

LUẬT QUY HOẠCH ĐÔ THỊ VÀ NÔNG THÔN (LUẬT SỐ 47/2024/QH15)

**KẾT HỢP NGHỊ ĐỊNH SỐ 145/NĐ-CP 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**



7/2025



Tài liệu hội thảo



GIỚI THIỆU CHUNG VỀ LUẬT QUY HOẠCH ĐÔ THỊ VÀ NÔNG THÔN

- **Tên Luật mới:** Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn (Luật số 47/2024/QH15).
 - Luật thống nhất tên gọi là "quy hoạch đô thị và nông thôn" thay vì "quy hoạch đô thị" và "quy hoạch xây dựng" như trước đây, nhằm đảm bảo đồng bộ, hiệu quả, dễ triển khai áp dụng trong thực tiễn.
- **Ngày thông qua và hiệu lực:**
 - Được Quốc hội khóa XV thông qua tại Kỳ họp thứ 8, ngày **26/11/2024**.
 - Có hiệu lực thi hành kể từ ngày **01/7/2025**.
- **Mục tiêu chính sách hướng tới:**
 - Tạo cơ sở pháp lý, công cụ quản lý đồng bộ, toàn diện, thống nhất để điều chỉnh hoạt động quy hoạch đô thị và nông thôn.
 - Khắc phục các tồn tại, hạn chế, bất cập, khó khăn, vướng mắc trong thực tiễn, đáp ứng yêu cầu phát triển mới của đất nước và hội nhập quốc tế.
 - Tăng cường hiệu lực, hiệu quả quản lý nhà nước và phát huy vai trò của các tổ chức, cá nhân, xã hội.
- **Phạm vi điều chỉnh:** Quy định về hệ thống quy hoạch đô thị và nông thôn; lập, thẩm định, phê duyệt, rà soát, điều chỉnh, tổ chức quản lý quy hoạch đô thị và nông thôn; quản lý nhà nước về quy hoạch đô thị và nông thôn.



HỆ THỐNG QUY HOẠCH MỚI: LOẠI VÀ CẤP ĐỘ QUY HOẠCH

- **Hệ thống quy hoạch đô thị và nông thôn (Điều 3):**

- **05 loại quy hoạch:**

1. Quy hoạch đô thị (thành phố trực thuộc trung ương, đô thị hiện hữu, đô thị mở rộng, đô thị mới, đặc khu thuộc hệ thống đô thị).
2. Quy hoạch nông thôn (xã, đặc khu không thuộc hệ thống đô thị).
3. Quy hoạch khu chức năng.
4. Quy hoạch không gian ngầm (thành phố trực thuộc trung ương).
5. Quy hoạch chuyên ngành hạ tầng kỹ thuật (thành phố trực thuộc trung ương).

- 03 cấp độ quy hoạch:**

1. Quy hoạch chung.
2. Quy hoạch phân khu.
3. Quy hoạch chi tiết.
(Bao gồm quy hoạch tổng mặt bằng)

- **Giảm lược tối đa các trường hợp lập quy hoạch:**

- **Không yêu cầu lập Quy hoạch phân khu (QHPK)** đối với các đô thị loại III, IV, V, nhằm giảm thời gian và chi phí.
- **Không yêu cầu lập QHC khu chức năng** không phải là khu kinh tế, khu du lịch quốc gia.
- Quy định rõ việc **lập ngay Quy hoạch chi tiết (QHCT)** đối với một số trường hợp mà không phải chờ lập QHPK, QHC (ví dụ: cụm công nghiệp, khu vực đấu giá quyền sử dụng đất)....



TÍNH THỐNG NHẤT VÀ PHÙ HỢP GIỮA CÁC LOẠI, CẤP ĐỘ QUY HOẠCH

- **Yêu cầu chung:** Quy hoạch đô thị và nông thôn phải **cụ thể hóa, phù hợp với quy hoạch cấp quốc gia, quy hoạch vùng, quy hoạch tỉnh**; đảm bảo công khai, minh bạch, hài hòa lợi ích giữa Nhà nước, người dân và doanh nghiệp.
- **Nguyên tắc trong hoạt động quy hoạch (Điều 7):**
 - Các quy hoạch chung có thể được lập đồng thời; nếu khác cấp thẩm quyền phê duyệt, quy hoạch có cấp thẩm quyền phê duyệt cao hơn phải được phê duyệt trước; nếu cùng cấp, quy hoạch hoàn thành trước được phê duyệt trước.
 - Quy hoạch phân khu phải **cụ thể hóa quy hoạch chung** về mục tiêu, chỉ tiêu, tổ chức không gian, hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội và không gian ngầm (nếu có).
 - Quy hoạch chi tiết phải **cụ thể hóa quy hoạch phân khu hoặc quy hoạch chung** (trường hợp không quy định lập QHPK) về mục tiêu, yêu cầu đầu tư phát triển, không gian, kiến trúc cảnh quan, chỉ tiêu sử dụng đất, hạ tầng.
 - Quy hoạch không gian ngầm và quy hoạch chuyên ngành hạ tầng kỹ thuật phải **đồng bộ và cụ thể hóa** quy hoạch chung thành phố trực thuộc trung ương.
- **Bảo đảm sự phù hợp của dự án đầu tư xây dựng (Điều 8):**
 - Quy hoạch đô thị và nông thôn là **cơ sở để lập dự án đầu tư xây dựng**, bảo đảm sự phù hợp của dự án đầu tư xây dựng đối với từng loại, cấp độ quy hoạch đô thị và nông thôn, thiết kế đô thị riêng.
 - **Xử lý mâu thuẫn giữa các quy hoạch:**
 - Khi có mâu thuẫn giữa các quy hoạch đô thị và nông thôn cùng cấp độ, cùng cấp thẩm quyền phê duyệt: Cơ quan có thẩm quyền phê duyệt quy hoạch quyết định quy hoạch được thực hiện.
 - Khi có mâu thuẫn giữa các quy hoạch khác nhau về cấp độ: Cơ quan tổ chức lập quy hoạch rà soát, báo cáo cấp có thẩm quyền phê duyệt quy hoạch để thực hiện việc điều chỉnh quy hoạch theo quy định.



ĐƠN GIẢN HÓA TRÌNH TỰ, THỦ TỤC TRONG LẬP, THẨM ĐỊNH, PHÊ DUYỆT QUY HOẠCH

- **Lấy ý kiến nhiệm vụ quy hoạch:**

- **Không yêu cầu lấy ý kiến cộng đồng dân cư** đối với nhiệm vụ quy hoạch. Đối tượng lấy ý kiến chỉ gồm các cơ quan quản lý nhà nước có liên quan.
- Cơ quan được yêu cầu có trách nhiệm cho ý kiến bằng văn bản trong thời hạn **07 ngày làm việc** kể từ ngày nhận được đầy đủ hồ sơ theo quy định.

- **Lấy ý kiến đồ án quy hoạch:**

- Quy định rõ **thời gian tối thiểu (ít nhất 20 ngày) và tối đa (không quá 30 ngày)** lấy ý kiến cộng đồng dân cư.
- Quy định rõ **trách nhiệm tiếp thu, giải trình, công bố công khai, minh bạch** các ý kiến góp ý.

- **Thẩm quyền thông qua:**

- **Không có quy định phải thông qua Hội đồng nhân dân các cấp** đối với quy hoạch chung đô thị, khu chức năng trước khi được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt.

- **Thời gian thẩm định:**

- Thời gian thẩm định nhiệm vụ quy hoạch **không quá 15 ngày**.
- Thời gian thẩm định quy hoạch **không quá 30 ngày**.



TĂNG CƯỜNG PHÂN CẤP, PHÂN QUYỀN TRONG LẬP, THẨM ĐỊNH, PHÊ DUYỆT, QUY HOẠCH ĐÔ THỊ VÀ NÔNG THÔN

• Trách nhiệm tổ chức lập quy hoạch:

- **UBND cấp tỉnh:** Quy hoạch chung thành phố trực thuộc Trung ương, khu kinh tế, khu du lịch quốc gia; QHC đô thị, QHPK, QHCT có phạm vi quy hoạch liên quan đến địa giới hành chính của từ 02 đơn vị hành chính cấp xã trở lên; QH không gian ngầm, QH chuyên ngành hạ tầng kỹ thuật (đối với thành phố trực thuộc TW; QH đô thị có ý nghĩa quan trọng quốc gia, khu chức năng do Thủ tướng Chính phủ giao).
- **UBND cấp xã:** QHC xã, QHPK, QHCT thuộc phạm vi địa bàn quản lý (trừ các trường hợp do cơ quan/tổ chức quản lý khu chức năng, nhà đầu tư tổ chức lập).
- **Cơ quan/tổ chức quản lý khu chức năng, nhà đầu tư:** QHPK, QHCT khu chức năng/dự án đầu tư.

• **Lấy ý kiến chuyên môn:** Thay đổi tính chất của việc lấy ý kiến, **không yêu cầu ý kiến thống nhất** như hiện nay.

• **Phân cấp điều chỉnh cục bộ quy hoạch:** Cho UBND cấp tỉnh đối với các quy hoạch thuộc thẩm quyền phê duyệt của Thủ tướng Chính phủ

• Thẩm quyền phê duyệt quy hoạch:

- **Thủ tướng Chính phủ:** Phê duyệt các quy hoạch chung thành phố trực thuộc trung ương, khu kinh tế, và các quy hoạch quan trọng quốc gia.
- **Bộ Quốc phòng, Bộ Công an:** Phê duyệt QHCT dự án quốc phòng, an ninh cần bảo đảm bí mật nhà nước.
- **UBND cấp tỉnh:** Phê duyệt QH không gian ngầm, QH chuyên ngành hạ tầng kỹ thuật (đối với thành phố trực thuộc TW; QHC đô thị, QHPK, QHCT có phạm vi quy hoạch liên quan đến địa giới hành chính của từ 02 đơn vị hành chính cấp xã trở lên; QHC xã).
- **UBND cấp xã:** Phê duyệt quy hoạch đô thị và nông thôn trong phạm vi địa giới quản lý (trừ các trường hợp thuộc thẩm quyền phê duyệt của cấp tỉnh và cơ quan/tổ chức quản lý khu chức năng).
- **Cơ quan/tổ chức quản lý khu chức năng:** Phê duyệt QHPK, QHCT khu chức năng.



ĐIỀU CHỈNH QUY HOẠCH CHẶT CHẼ VÀ PHÂN BIỆT RÀ SOÁT QUY HOẠCH

- **Điều kiện điều chỉnh quy hoạch:** Luật quy định rõ **08 điều kiện cụ thể** để điều chỉnh quy hoạch, bao gồm:
 - Có sự điều chỉnh của quy hoạch cấp trên.
 - Có sự điều chỉnh địa giới hành chính hoặc mâu thuẫn giữa các quy hoạch.
 - Dự án đã được cấp có thẩm quyền chấp thuận, quyết định chủ trương đầu tư làm ảnh hưởng đến sử dụng đất, không gian.
 - Biến động về khí hậu, địa chất, thiên tai hoặc yêu cầu quốc phòng, an ninh.
 - Phục vụ lợi ích quốc gia, cộng đồng (thay đổi nhu cầu hạ tầng kỹ thuật/xã hội, chỉ tiêu sử dụng đất).
 - Quy hoạch không thực hiện được hoặc gây ảnh hưởng tiêu cực.
 - Dự án đầu tư xây dựng đã được điều chỉnh chủ trương đầu tư.
 - Cần thiết điều chỉnh ranh giới hoặc một số chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch để thực hiện dự án đầu tư xây dựng công trình tập trung hoặc công trình riêng lẻ.
- **Phân biệt rà soát quy hoạch:**
 - **Rà soát định kỳ:** Thời hạn là **05 năm** kể từ ngày quy hoạch được phê duyệt.
 - **Rà soát khi xuất hiện nhu cầu điều chỉnh quy hoạch** trên cơ sở các điều kiện điều chỉnh.
 - **Yêu cầu cơ bản phải thực hiện rà soát** trước khi điều chỉnh quy hoạch (trừ trường hợp điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết theo khoản 8 Điều 45)....
- **Điều chỉnh cục bộ quy hoạch:**
 - Phải đảm bảo **không làm thay đổi tính chất, chức năng, phạm vi ranh giới, các giải pháp quy hoạch chính và không làm quá tải hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội**, tuân thủ quy chuẩn.



NGUỒN KINH PHÍ VÀ NGUỒN LỰC KHÁC CHO HOẠT ĐỘNG QUY HOẠCH

• Nguồn kinh phí cho hoạt động quy hoạch:

- Nhà nước bảo đảm kinh phí từ ngân sách nhà nước.
- Kinh phí của tổ chức được lựa chọn làm chủ đầu tư.
- Các nguồn kinh phí hợp pháp khác.
- Kinh phí được sử dụng cho các công việc như: khảo sát, lập và điều chỉnh quy hoạch, lấy ý kiến, thẩm định, phê duyệt, công bố, cấm mốc, rà soát, xây dựng cơ sở dữ liệu, v.v..

• Nguồn lực hỗ trợ hoạt động quy hoạch:

- Kinh phí tài trợ của các tổ chức, cá nhân trong nước và nước ngoài (thu vào ngân sách nhà nước và sử dụng theo quy định).
- Kết quả nghiên cứu của cơ quan, tổ chức, chuyên gia.
- Nguồn tài trợ giải thưởng cho các tổ chức, cá nhân có ý tưởng quy hoạch trúng tuyển thông qua thi tuyển.
- Các hoạt động hợp tác quốc tế như hội nghị, hội thảo, tập huấn, nghiên cứu, khảo sát, đào tạo.

◦ **Nguyên tắc:** Khách quan, công khai, minh bạch, đúng mục tiêu, tự nguyện, không vụ lợi; **tổ chức, cá nhân tài trợ không thanh toán kinh phí trực tiếp cho tổ chức tư vấn lập quy hoạch.**



HIỆU LỰC THI HÀNH VÀ QUY ĐỊNH CHUYỂN TIẾP

- **Hiệu lực thi hành:** Luật này có hiệu lực thi hành kể từ ngày **01/7/2025**.
- **Luật cũ hết hiệu lực:** Luật Quy hoạch đô thị số 30/2009/QH12 (và các sửa đổi, bổ sung) **hết hiệu lực** kể từ ngày Luật này có hiệu lực thi hành.
- **Quy định chuyển tiếp (Điều 59):**
 - Quy hoạch xây dựng, quy hoạch đô thị đã được phê duyệt trước ngày Luật này có hiệu lực thi hành thì được **tiếp tục có hiệu lực** đến hết thời hạn hiệu lực của quy hoạch theo quy định của Luật này.
 - Quy hoạch đang trong quá trình thẩm định, phê duyệt thuộc trường hợp phải có ý kiến thống nhất mà theo Luật này không quy định lấy ý kiến thống nhất thì **thực hiện theo Luật này**.
 - Quy hoạch đã được phê duyệt nhiệm vụ nhưng chưa thẩm định đề án quy hoạch trước ngày Luật này có hiệu lực thi hành thì được **lựa chọn tiếp tục thực hiện theo pháp luật cũ hoặc thực hiện lại theo quy định của Luật này**.
 - Quy hoạch đã được thẩm định đề án quy hoạch trước ngày Luật này có hiệu lực thi hành thì được **tiếp tục thực hiện việc phê duyệt theo quy định pháp luật cũ**.
 - Đối với điều chỉnh cục bộ quy hoạch đã được thẩm định mà có thay đổi về thẩm quyền phê duyệt theo Luật mới thì **không phải thẩm định lại**, thẩm quyền phê duyệt điều chỉnh cục bộ thực hiện theo Luật mới.
 - Đối với **đô thị loại III, đô thị loại IV, khu kinh tế, khu du lịch quốc gia** đã có quy hoạch chung được phê duyệt trước ngày Luật này có hiệu lực thi hành, nếu chưa hết thời hạn quy hoạch chung mà **cần thiết phải lập quy hoạch phân khu** thì được tiếp tục lập, thẩm định, phê duyệt quy hoạch phân khu trong thời hạn 02 năm kể từ ngày Luật này có hiệu lực thi hành. Việc lập, thẩm định, phê duyệt, rà soát, điều chỉnh quy hoạch phân khu **được tiếp tục thực hiện theo quy định của pháp luật cũ**. Quy hoạch phân khu có hiệu lực cho đến khi quy hoạch chung được lập, điều chỉnh tổng thể theo quy định của Luật này.



BỘ XÂY DỰNG

NGHỊ ĐỊNH QUY ĐỊNH CHI TIẾT MỘT SỐ ĐIỀU CỦA LUẬT QUY HOẠCH ĐÔ THỊ VÀ NÔNG THÔN (NGHỊ ĐỊNH SỐ 178/2025/NĐ-CP)



- **Ngày ban hành và hiệu lực: 01/7/2025.**
- **Phạm vi điều chỉnh:** Quy định chi tiết một số điều của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn
 - Lập quy hoạch chung đô thị.
 - Các trường hợp lập quy hoạch phân khu theo yêu cầu quản lý, phát triển.
 - Các trường hợp lập quy hoạch chi tiết.
 - Trình tự, thủ tục báo cáo, quyết định quy hoạch khi có mâu thuẫn giữa các quy hoạch cùng cấp độ.
 - Quản lý kinh phí và nguồn lực hỗ trợ cho hoạt động quy hoạch.
 - Trình tự, thủ tục lập, thẩm định, phê duyệt nhiệm vụ quy hoạch, quy hoạch.
 - Điều kiện của tổ chức tư vấn, cá nhân tham gia lập quy hoạch.
 - Thi tuyển, lựa chọn tổ chức tư vấn.
 - Thời hạn hoàn thành quy hoạch phân khu.
 - Quy định quản lý theo quy hoạch và xây dựng, quản lý cơ sở dữ liệu quy hoạch.
 - Việc tiếp tục thực hiện các quy hoạch phân khu đã có quy hoạch chung được phê duyệt trước hiệu lực của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn.

• Thời gian lập nhiệm vụ quy hoạch, quy hoạch chung:

- **Quy hoạch chung đô thị thuộc thẩm quyền phê duyệt của Thủ tướng Chính phủ:**

Nhiệm vụ quy hoạch không quá **03 tháng**; lập quy hoạch không quá **15 tháng**.

- **Quy hoạch chung đô thị không thuộc thẩm quyền Thủ tướng, quy hoạch chung khu kinh tế, du lịch quốc gia:**

Nhiệm vụ quy hoạch không quá **02 tháng**; lập quy hoạch không quá **12 tháng**.

- **Quy hoạch chung xã, quy hoạch chung đặc khu không định hướng phát triển đô thị:**

Nhiệm vụ quy hoạch không quá **01 tháng**; lập quy hoạch không quá **09 tháng**.

• Thời gian lập nhiệm vụ quy hoạch, quy hoạch phân khu:

- Nhiệm vụ quy hoạch không quá **01 tháng**; lập quy hoạch không quá **09 tháng**.

• Thời gian lập nhiệm vụ quy hoạch, quy hoạch chi tiết:

- Nhiệm vụ quy hoạch không quá **01 tháng**; lập quy hoạch không quá **06 tháng**.

• Thời gian lập nhiệm vụ quy hoạch, quy hoạch không gian ngầm, quy hoạch chuyên ngành hạ tầng kỹ thuật của thành phố trực thuộc trung ương:

- Nhiệm vụ quy hoạch không quá **01 tháng**; lập quy hoạch không quá **09 tháng**.



GIỚI THIỆU VỀ NGHỊ ĐỊNH SỐ 178/2025/NĐ-CP

Xử lý mâu thuẫn giữa các quy hoạch cùng cấp độ (Điều 6)

• Trường hợp quy hoạch đã được phê duyệt có cùng cấp độ, cùng cấp thẩm quyền phê duyệt:

- Cơ quan tổ chức lập quy hoạch hoặc nhà đầu tư báo cáo cấp phê duyệt quy hoạch về tình hình thực hiện dự án, xác định nội dung mâu thuẫn, kiến nghị và đề xuất biện pháp khắc phục.
- Cấp phê duyệt quy hoạch căn cứ ý kiến cơ quan thẩm định để xem xét, **chấp thuận bằng văn bản** về nội dung quy hoạch sẽ được thực hiện.

• Trường hợp quy hoạch đã được phê duyệt có cùng cấp độ, khác cấp thẩm quyền phê duyệt:

- Cơ quan tổ chức lập quy hoạch hoặc nhà đầu tư báo cáo bằng văn bản cấp phê duyệt quy hoạch thấp hơn về tình hình thực hiện dự án.
- Nội dung báo cáo tương tự trường hợp trên, bao gồm cơ sở khoa học, thực tiễn, pháp lý, xác định mâu thuẫn, kiến nghị và đánh giá tác động.
- Cấp phê duyệt quy hoạch cao hơn căn cứ ý kiến của cấp thấp hơn và cơ quan thẩm định để **xem xét, quyết định quy hoạch được thực hiện**.

• Trách nhiệm cập nhật:

Cơ quan tổ chức lập quy hoạch hoặc nhà đầu tư phải **cập nhật các nội dung đã được quyết định** vào hồ sơ quy hoạch và nộp về cơ quan chuyên môn để quản lý.

Các trường hợp lập quy hoạch chung, phân khu, chi tiết

• Các trường hợp lập quy hoạch chung đô thị (Điều 7):

- Thành phố trực thuộc trung ương.
- Đặc khu thuộc hệ thống đô thị theo định hướng quy hoạch.
- Đô thị hiện hữu (một phường độc lập hoặc nhiều phường liền kề) thuộc hệ thống đô thị.
- Đô thị mở rộng (đô thị hiện hữu và xã liền kề) đáp ứng điều kiện diện tích **tối thiểu 50 km²**, mật độ dân số **tối thiểu 500 người/km²**, tỷ lệ lao động phi nông nghiệp **tối thiểu 30%**.
- Đô thị mới thuộc hệ thống đô thị, có phạm vi quy hoạch **tối thiểu 30 km²**.
- Phạm vi ranh giới phát triển đô thị trong quy hoạch chung là căn cứ, cơ sở quản lý phát triển đô thị.

• Các trường hợp lập quy hoạch phân khu (Điều 8):

- Khu vực trong đô thị được xác định trên cơ sở cấu trúc không gian tại quy hoạch chung đô thị và được UBND cấp tỉnh quyết định trong kế hoạch thực hiện quy hoạch chung.
- Khu chức năng có quy mô **tối thiểu 200 ha** hoặc khu vực được UBND cấp tỉnh xác định có mục tiêu, yêu cầu đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật.

• Các trường hợp lập quy hoạch chi tiết (Điều 9):

- Khu vực đã được lập quy hoạch phân khu.
- Khu vực thuộc quy hoạch chung đã được phê duyệt đối với trường hợp không quy định lập quy hoạch phân khu.
- Khu chức năng quy mô dưới 200 ha (trừ trường hợp quy hoạch tổng mặt bằng).

Quy hoạch tổng mặt bằng (Điều 10)

• Khái niệm và Mục đích:

- Là quy hoạch chi tiết được lập theo quy trình rút gọn trong giai đoạn chuẩn bị dự án.
- **Không phải lập, phê duyệt nhiệm vụ quy hoạch và không tổ chức thẩm định, phê duyệt quy hoạch.**

• Điều kiện áp dụng: Lô đất thực hiện dự án đầu tư xây dựng đáp ứng đồng thời các điều kiện sau:

▪ Quy mô sử dụng đất:

- Nhỏ hơn **02 ha** đối với dự án nhà chung cư, khu chung cư.
- Nhỏ hơn **10 ha** đối với dự án nhà máy, xí nghiệp, cơ sở sản xuất công nghiệp, công trình hạ tầng kỹ thuật không theo tuyến.
- Nhỏ hơn **05 ha** đối với các trường hợp còn lại.
- Nằm trong khu vực đã có **quy hoạch phân khu được phê duyệt** hoặc **quy hoạch chung được phê duyệt** (nếu không quy định lập quy hoạch phân khu).
- Do **một chủ đầu tư thực hiện** hoặc do cơ quan nhà nước được giao thực hiện lập.

Quy hoạch tổng mặt bằng (Điều 10, tiếp)

• Nội dung chính:

- Xác định yêu cầu về tổ chức không gian, kiến trúc cảnh quan, hạ tầng kỹ thuật, chỉ tiêu kinh tế - kỹ thuật, chỉ tiêu sử dụng đất phù hợp với quy hoạch cấp cao hơn.
- Thể hiện vị trí, quy mô công trình, hạng mục công trình; dự kiến hình thức kiến trúc, phương án thiết kế hạ tầng kỹ thuật.

• Trình tự chấp thuận:

- Cơ quan tổ chức lập phải **lấy ý kiến cộng đồng dân cư có liên quan** (nếu có).
- Gửi văn bản và hồ sơ đến cấp phê duyệt quy hoạch chi tiết hoặc cơ quan được phân cấp/ủy quyền để đề nghị chấp thuận.
- Thời gian chấp thuận **không quá 15 ngày** kể từ ngày nhận đủ hồ sơ.
- Đối với dự án quốc phòng, an ninh cần bảo đảm bí mật nhà nước, việc áp dụng lập quy hoạch tổng mặt bằng thực hiện theo quy định đặc thù.



GIỚI THIỆU VỀ NGHỊ ĐỊNH SỐ 178/2025/NĐ-CP

Trình tự lập, thẩm định, phê duyệt nhiệm vụ quy hoạch

• Lập nhiệm vụ quy hoạch đô thị và nông thôn (Điều 11):

- Cơ quan tổ chức lập quy hoạch trực tiếp lập hoặc lựa chọn tổ chức tư vấn đủ điều kiện.
- Phải thực hiện **lấy ý kiến** theo quy định tại Điều 36 Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn.
- Phải tiếp thu, giải trình đầy đủ các ý kiến tham gia và hoàn thiện hồ sơ trước khi trình thẩm định.
- Nhiệm vụ quy hoạch cấp độ thấp hơn có thể lập đồng thời với cấp độ cao hơn nhưng phải được phê duyệt sau khi quy hoạch cấp cao hơn đã được thẩm định, trình phê duyệt và phải đảm bảo tính phù hợp, cụ thể hóa.

• Trình thẩm định, thẩm định nhiệm vụ quy hoạch (Điều 12):

- Cơ quan tổ chức lập quy hoạch trình hồ sơ nhiệm vụ quy hoạch đến cơ quan thẩm định.
- Cơ quan thẩm định kiểm tra hồ sơ, thành lập hoặc tham mưu thành lập **Hội đồng thẩm định**, tổ chức **lấy ý kiến các thành viên** trước khi họp.
- Tổng hợp ý kiến thẩm định và gửi lại cơ quan lập quy hoạch để nghiên cứu, tiếp thu, giải trình, hoàn thiện hồ sơ.
- Việc thẩm định không thay thế, không làm giảm trách nhiệm của cơ quan tổ chức lập và tổ chức tư vấn.

• Trình phê duyệt, phê duyệt nhiệm vụ quy hoạch (Điều 13):

- Cơ quan tổ chức lập quy hoạch trình hồ sơ đã hoàn thiện đến cấp phê duyệt quy hoạch.
- Cấp phê duyệt quy hoạch căn cứ Tờ trình, hồ sơ nhiệm vụ quy hoạch đã hoàn thiện và báo cáo thẩm định để xem xét, phê duyệt.
- Thuyết minh và bản vẽ sau khi được phê duyệt phải được cơ quan thẩm định kiểm tra, đóng dấu xác nhận.

Trình tự lập, thẩm định, phê duyệt quy hoạch đô thị và nông thôn

• Lập quy hoạch đô thị và nông thôn (Điều 14):

- Cơ quan tổ chức lập quy hoạch hoặc cơ quan được giao lựa chọn tổ chức tư vấn đủ điều kiện thực hiện.
- Phải thực hiện **lấy ý kiến** theo quy định tại Điều 37 Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn.
- Phải tiếp thu, giải trình đầy đủ các ý kiến tham gia và hoàn thiện hồ sơ trước khi trình thẩm định.

• Trình thẩm định, thẩm định quy hoạch (Điều 15):

- Cơ quan tổ chức lập quy hoạch trình hồ sơ quy hoạch đã hoàn thiện đến cơ quan thẩm định.
- Cơ quan thẩm định kiểm tra hồ sơ, thành lập hoặc tham mưu thành lập **Hội đồng thẩm định**, tổ chức **lấy ý kiến các thành viên và ý kiến phản biện của chuyên gia** trước khi họp.
- Tổng hợp ý kiến thẩm định, ý kiến phản biện và gửi lại cơ quan lập quy hoạch để nghiên cứu, tiếp thu, giải trình, hoàn thiện hồ sơ.
- Đối với nội dung còn ý kiến khác nhau, cơ quan thẩm định báo cáo, nêu rõ quan điểm trong báo cáo thẩm định để cấp phê duyệt xem xét, quyết định.
- Việc thẩm định không thay thế, không làm giảm trách nhiệm của cơ quan tổ chức lập quy hoạch và tổ chức tư vấn.

• Trình phê duyệt, phê duyệt quy hoạch (Điều 16):

- Cơ quan tổ chức lập quy hoạch trình hồ sơ quy hoạch đã hoàn thiện đến cấp phê duyệt quy hoạch.
- Cấp phê duyệt quy hoạch căn cứ Tờ trình, hồ sơ quy hoạch đã hoàn thiện và báo cáo thẩm định để xem xét, phê duyệt.
- Thuyết minh và các bản vẽ sau khi được phê duyệt phải được cơ quan thẩm định kiểm tra, đóng dấu xác nhận.

Trình tự chấp thuận chủ trương điều chỉnh tổng thể quy hoạch (Điều 17)

- **Đối tượng áp dụng:**

- Việc chấp thuận chủ trương điều chỉnh tổng thể quy hoạch áp dụng đối với cấp độ **quy hoạch chung**.

- **Trình tự chấp thuận chủ trương điều chỉnh tổng thể:**

- **Báo cáo kiến nghị:** Cơ quan tổ chức lập quy hoạch báo cáo bằng văn bản gửi cấp phê duyệt quy hoạch và cơ quan thẩm định, kiến nghị việc thực hiện điều chỉnh tổng thể. Báo cáo phải nêu rõ lý do, sự cần thiết và thời gian thực hiện.
- **Đánh giá và đề xuất:** Cơ quan thẩm định quy hoạch nghiên cứu báo cáo, đề xuất, đánh giá theo điều kiện điều chỉnh quy hoạch và báo cáo bằng văn bản gửi cấp phê duyệt quy hoạch để được chấp thuận.
- **Chấp thuận bằng văn bản:** Cấp phê duyệt quy hoạch chấp thuận việc điều chỉnh tổng thể quy hoạch chung bằng văn bản.

- **Trình tự tổ chức lập, thẩm định, phê duyệt và công bố điều chỉnh tổng thể quy hoạch chung** thực hiện theo pháp luật về quy hoạch đô thị và nông thôn.

Các quy định bảo đảm chất lượng, hiệu quả hoạt động quy hoạch

• Bản đồ phục vụ lập nhiệm vụ quy hoạch, quy hoạch (Điều 18):

- Bản đồ địa hình phải do cơ quan quản lý nhà nước về bản đồ cấp hoặc do cơ quan chuyên môn khảo sát, đo đạc lập, đảm bảo chất lượng và kỹ thuật.
- Thông tin, dữ liệu phải đáp ứng yêu cầu phục vụ lập quy hoạch, phù hợp từng loại, cấp độ quy hoạch. Trường hợp không phù hợp hiện trạng, có thể quyết định khảo sát địa hình bổ sung.

• Thi tuyển ý tưởng quy hoạch đô thị và nông thôn (Điều 19):

- Cơ quan tổ chức lập quy hoạch thực hiện lập, phê duyệt kế hoạch, dự toán kinh phí, ban hành quy chế thi tuyển, thành lập Hội đồng thi tuyển, mời tổ chức tư vấn, tiếp nhận hồ sơ và công bố kết quả.
- Quy chế thi tuyển bao gồm các nội dung cơ bản về cuộc thi, điều kiện, tiêu chí, chi phí, giải thưởng, quyền và trách nhiệm, thông tin khu vực lập quy hoạch.
- Hồ sơ dự thi phải được quy định thống nhất về ngôn ngữ, đơn vị đo lường, đơn vị tiền tệ và quy tắc ẩn danh.
- Hội đồng thi tuyển có số lượng thành viên là số lẻ, tối thiểu 09 người, có cơ cấu bao gồm chuyên gia chuyên ngành.
- Kết quả thi tuyển được Hội đồng báo cáo bằng văn bản, thể hiện quá trình, số lượng hồ sơ, xếp hạng và đề xuất đơn vị được lựa chọn.

• Lựa chọn tổ chức tư vấn lập nhiệm vụ quy hoạch, quy hoạch (Điều 20):

- **Lập nhiệm vụ quy hoạch:** Theo quy định của pháp luật về đấu thầu hoặc tự thực hiện/chỉ định nếu chi phí không thuộc diện đấu thầu.
- **Lập quy hoạch:** Thông qua đấu thầu hoặc thi tuyển ý tưởng quy hoạch.

Các quy định bảo đảm chất lượng, hiệu quả hoạt động quy hoạch

• Quản lý kinh phí cho hoạt động quy hoạch (Điều 21):

- Thủ trưởng cơ quan tổ chức lập quy hoạch chịu trách nhiệm quản lý kinh phí từ ngân sách nhà nước.
- Bộ Xây dựng và UBND các cấp có thẩm quyền phê duyệt quy hoạch lập, ban hành danh mục và kế hoạch kinh phí hàng năm, phê duyệt dự toán chi phí.

• Tiếp nhận, quản lý, sử dụng nguồn lực hỗ trợ (Điều 22):

- **Cơ quan tiếp nhận nguồn lực hỗ trợ bằng kinh phí:** UBND cấp tỉnh (đối với quy hoạch thuộc thẩm quyền phê duyệt của Thủ tướng Chính phủ) hoặc cấp phê duyệt quy hoạch (đối với các trường hợp khác).
- **Cơ quan tiếp nhận nguồn lực hỗ trợ bằng kết quả nghiên cứu, giải thưởng, tài trợ hội nghị/hội thảo/đào tạo:** Cơ quan tổ chức lập quy hoạch.
- **Quản lý, sử dụng:** Nguồn lực bằng kinh phí nộp vào ngân sách địa phương; nguồn lực khác (kết quả nghiên cứu, giải thưởng, tài trợ sự kiện) do nhà tài trợ trực tiếp quản lý, quyết định chi phí.

Xây dựng, quản lý, vận hành, khai thác cơ sở dữ liệu quy hoạch (Điều 24)

• Nguyên tắc xây dựng, cập nhật, quản lý, khai thác và sử dụng:

- Xây dựng đồng thời trong toàn bộ quá trình khảo sát, lập nhiệm vụ quy hoạch, lập quy hoạch và tổ chức thực hiện.
- Xây dựng, quản lý tập trung, thống nhất, đồng bộ từ trung ương đến địa phương.
- Cung cấp đầy đủ, chính xác, đồng bộ trong hệ thống thông tin, cơ sở dữ liệu quốc gia về hoạt động xây dựng.
- Duy trì hoạt động liên tục, ổn định, thông suốt và được lưu trữ lâu dài.
- Các hồ sơ quy hoạch đã được số hóa phải được UBND cấp tỉnh công bố trên Cổng thông tin quy hoạch của Bộ Xây dựng để công khai.

• Việc xây dựng, cập nhật, quản lý, khai thác và sử dụng tuân thủ quy định của Chính phủ về hệ thống thông tin, cơ sở dữ liệu quốc gia về hoạt động xây dựng và các quy định pháp luật liên quan (công nghệ thông tin, giao dịch điện tử, an toàn thông tin mạng, an ninh mạng, tiếp cận thông tin, quản lý/kết nối/chia sẻ dữ liệu số).

• Trách nhiệm và kinh phí:

- **Trách nhiệm:** Cơ quan tổ chức lập quy hoạch xây dựng, cập nhật; cơ quan chuyên môn cấp tỉnh, cấp xã quản lý, khai thác, sử dụng.
- **Kinh phí:** Sử dụng nguồn kinh phí chi thường xuyên từ ngân sách nhà nước và được xác định theo hướng dẫn của Bộ trưởng Bộ Xây dựng.



Xây dựng, quản lý, vận hành, khai thác cơ sở dữ liệu quy hoạch (Điều 24, tiếp)

• Thông tin, dữ liệu trong cơ sở dữ liệu quy hoạch đô thị và nông thôn được phân loại như sau:

- Quy hoạch đô thị, quy hoạch nông thôn, quy hoạch khu chức năng.
- Quy hoạch không gian ngầm và quy hoạch chuyên ngành hạ tầng kỹ thuật đô thị đối với thành phố trực thuộc trung ương.
- Thông tin bao gồm thông tin chung (tên, loại, địa điểm, quy mô, cơ quan lập/thẩm định/phê duyệt, năm phê duyệt) và thông tin chi tiết (hồ sơ, văn bản, quyết định phê duyệt nhiệm vụ/quy hoạch, bản vẽ, thuyết minh, thiết kế đô thị, quy định quản lý, kế hoạch thực hiện, thông tin liên quan khác).
- **Thông tin chung và một số thông tin chi tiết là dữ liệu mở** được công bố trên cổng dữ liệu quốc gia, cổng thông tin điện tử của Bộ Xây dựng.

Quy định chuyển tiếp

• Chuyển tiếp theo khoản 8 Điều 59 Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn (Điều 25):

- Cơ quan tổ chức lập quy hoạch xây dựng kế hoạch và báo cáo cấp phê duyệt quy hoạch chung ban hành để tổ chức thực hiện lập hoặc điều chỉnh quy hoạch phân khu trong thời hạn **02 năm**.
- Hết thời hạn 02 năm nếu chưa hoàn thành các quy hoạch phân khu, cơ quan tổ chức lập quy hoạch phải thực hiện **điều chỉnh quy hoạch chung**.

• Chuyển tiếp sau ngày Nghị định có hiệu lực thi hành (Điều 26):

- **Quy hoạch chi tiết theo quy trình rút gọn** đã phê duyệt tiếp tục có hiệu lực đến khi điều chỉnh theo quy định của Nghị định này về quy hoạch tổng mặt bằng. Quy hoạch đang trong quá trình lập thì thực hiện theo quy định về lập, chấp thuận quy hoạch tổng mặt bằng.
- Các **khu vực nông thôn đã có quy hoạch nông thôn** đã phê duyệt, còn hiệu lực, nếu đáp ứng điều kiện điều chỉnh cục bộ quy hoạch thì thực hiện điều chỉnh cục bộ.
- **Quy hoạch xây dựng vùng liên huyện, vùng huyện** thực hiện chuyển tiếp theo Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn. Nếu chưa có quy hoạch khác thay thế, một số nội dung về hạ tầng kỹ thuật có thể điều chỉnh cục bộ.
- Các **khu vực thị trấn hoặc đô thị mới** đã được phê duyệt quy hoạch đô thị trước thời điểm Nghị định này có hiệu lực, nay thuộc địa bàn xã, thì tiếp tục quản lý, thực hiện theo quy hoạch đô thị đã phê duyệt. Khi lập quy hoạch chung xã phải kế thừa nội dung quy hoạch đô thị đã duyệt.
- Các **quyết định về phân loại đô thị** ban hành trước ngày 01/7/2025 tiếp tục có hiệu lực cho đến khi được thay thế, sửa đổi hoặc bãi bỏ.



BỘ XÂY DỰNG

THÔNG TƯ QUY ĐỊNH CHI TIẾT MỘT SỐ ĐIỀU CỦA LUẬT QUY HOẠCH ĐÔ THỊ VÀ NÔNG THÔN





Bố cục chung của Thông tư

Thông tư bao gồm **06 Chương, 46 Điều và 02 Phụ lục.**

Cấu trúc chi tiết:

Chương I: Quy định chung (03 Điều).

Chương II: Quy định về Nhiệm vụ quy hoạch đô thị và nông thôn (06 Điều).

Chương III: Quy định về Hồ sơ quy hoạch đô thị và nông thôn (05 Mục, 19 Điều).

Chương IV: Quy định về lập hồ sơ cấm mốc, tổ chức cấm mốc, quản lý mốc và lưu giữ hồ sơ cấm mốc theo quy hoạch đô thị và nông thôn (03 Mục, 12 Điều).

Chương V: Quy định về yêu cầu kỹ thuật của Cơ sở dữ liệu quy hoạch đô thị và nông thôn (03 Điều).

Chương VI: Quy định về thi hành (03 Điều).

02 Phụ lục.



Chương I: Quy định chung

- **Nội dung chính:** Bao gồm các quy định cơ bản về phạm vi điều chỉnh, đối tượng áp dụng và các quy định chung về hồ sơ quy hoạch.
- **Các Điều cụ thể:**
 - **Điều 1: Phạm vi điều chỉnh và đối tượng áp dụng:**
 - Thông tư quy định chi tiết các khoản, điều cụ thể của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn.
 - Áp dụng cho các **tổ chức, cá nhân trong và ngoài nước** liên quan đến việc lập hoặc tham gia lập hồ sơ nhiệm vụ quy hoạch, quy hoạch đô thị và nông thôn trên lãnh thổ Việt Nam.
 - **Điều 2: Quy định chung về thành phần hồ sơ nhiệm vụ quy hoạch, quy hoạch đô thị và nông thôn:**
 - Hồ sơ được phê duyệt gồm **bản giấy** có đóng dấu/chứng thực điện tử và **Hồ sơ điện tử**.
 - Hồ sơ điện tử bao gồm: Dữ liệu số gốc (bản vẽ, văn bản in), dữ liệu số pháp lý (scan từ bản giấy/chứng thực điện tử), và dữ liệu số địa lý (GIS).
 - Hồ sơ điện tử phải được xây dựng đồng thời trong quá trình lập, thẩm định, phê duyệt và đáp ứng yêu cầu quản lý, khai thác cơ sở dữ liệu.
 - **Điều 3: Quy định chung về quy cách thể hiện hồ sơ nhiệm vụ quy hoạch, quy hoạch đô thị và nông thôn:**
 - Nội dung thuyết minh, bản vẽ phải rõ ràng, đầy đủ, tuân thủ các Chương II, III và phụ lục.
 - Hệ thống ký hiệu bản vẽ tuân thủ phụ lục kèm theo.
 - Tất cả sơ đồ, bản đồ phải thể hiện rõ phạm vi quy hoạch, ranh giới, tên các đơn vị hành chính liên quan.



Chương II: Nhiệm vụ Quy hoạch đô thị và nông thôn, Thiết kế đô thị riêng

Các Điều cụ thể (Tiếp theo):

Điều 4: Đối với quy hoạch chung:

Quy định về thuyết minh (lý do, sự cần thiết và căn cứ lập quy hoạch chung; xác định vị trí, phạm vi quy hoạch, quy mô diện tích lập quy hoạch).

Dự thảo tờ trình, quyết định, văn bản liên quan, và bản vẽ (sơ đồ vị trí và mối liên hệ trong quy hoạch tổng thể hệ thống đô thị và nông thôn quốc gia, quy hoạch vùng, quy hoạch tỉnh; bản đồ ranh giới và phạm vi lập quy hoạch chung, bản vẽ trên nền bản đồ định hướng phát triển hệ thống đô thị và nông thôn, phương hướng phát triển hệ thống đô thị và nông thôn, phương án quy hoạch hệ thống).

Điều 5: Đối với quy hoạch phân khu:

Quy định về thuyết minh (sự cần thiết, căn cứ, phạm vi, mục tiêu, nguyên tắc, yêu cầu nội dung nghiên cứu, bảo tồn, hạ tầng, môi trường).

Dự thảo tờ trình, quyết định, văn bản liên quan, và bản vẽ (sơ đồ vị trí khu vực quy hoạch theo quy hoạch tỉnh hoặc quy hoạch chung...; bản đồ xác định phạm vi quy hoạch, quy mô diện tích lập quy hoạch; bản vẽ trên nền bản đồ địa hình hiện trạng kết hợp bản đồ định hướng phát triển không gian hoặc sử dụng đất quy hoạch).



Chương II: Nhiệm vụ Quy hoạch đô thị và nông thôn, Thiết kế đô thị riêng

Các Điều cụ thể (Tiếp theo):

Điều 6: Đối với quy hoạch chi tiết:

Quy định về thuyết minh (lý do, căn cứ, vị trí, chức năng, định hướng phát triển, dự kiến dân số, chỉ tiêu cơ bản).

Dự thảo tờ trình, quyết định, văn bản liên quan, và bản vẽ (sơ đồ vị trí trích từ quy hoạch phân khu/chung, bản đồ phạm vi nghiên cứu, bản vẽ trên nền bản đồ hiện trạng địa hình).

Điều 7: Đối với thiết kế đô thị riêng:

Quy định về thuyết minh (sự cần thiết, căn cứ, phạm vi, mục tiêu, nguyên tắc, yêu cầu nội dung nghiên cứu, bảo tồn, hạ tầng, môi trường).

Dự thảo tờ trình, quyết định, văn bản liên quan, và bản vẽ (sơ đồ vị trí trích từ quy hoạch chung/phân khu/chi tiết, bản vẽ trên nền bản đồ hiện trạng địa hình).



Chương II: Nhiệm vụ quy hoạch không gian ngầm & quy hoạch chuyên ngành HTKT

. Các Điều cụ thể (Tiếp theo):

◦ Điều 8: Đối với quy hoạch không gian ngầm đối với thành phố trực thuộc trung ương:

- Quy định về thuyết minh (lý do, căn cứ, vị trí, định hướng phát triển, đánh giá hiện trạng, dự kiến nhu cầu, yêu cầu điều tra, dự kiến kinh phí, tiến độ, kế hoạch lấy ý kiến).
- Dự thảo tờ trình, quyết định, văn bản liên quan, và bản vẽ (sơ đồ vị trí, bản đồ khu vực trên cơ sở quy hoạch chung, bản vẽ trên nền bản đồ hiện trạng địa hình).

◦ Điều 9: Đối với quy hoạch chuyên ngành hạ tầng kỹ thuật đối với thành phố trực thuộc trung ương:

- Quy định tương tự về thuyết minh (lý do, căn cứ, vị trí, định hướng phát triển, đánh giá hiện trạng, dự kiến nhu cầu, yêu cầu điều tra, dự kiến kinh phí, tiến độ, kế hoạch lấy ý kiến).
- Dự thảo tờ trình, quyết định, văn bản liên quan, và bản vẽ (sơ đồ vị trí, bản đồ khu vực trên cơ sở quy hoạch chung, bản vẽ trên nền bản đồ hiện trạng địa hình).



Chương III: Hồ sơ Quy hoạch đô thị và nông thôn - Mục 1: Quy hoạch chung (Thành phố trực thuộc Trung ương)

Nội dung chính: Quy định chi tiết về thành phần và nội dung của hồ sơ đồ án quy hoạch cho từng loại quy hoạch và cấp độ quy hoạch.

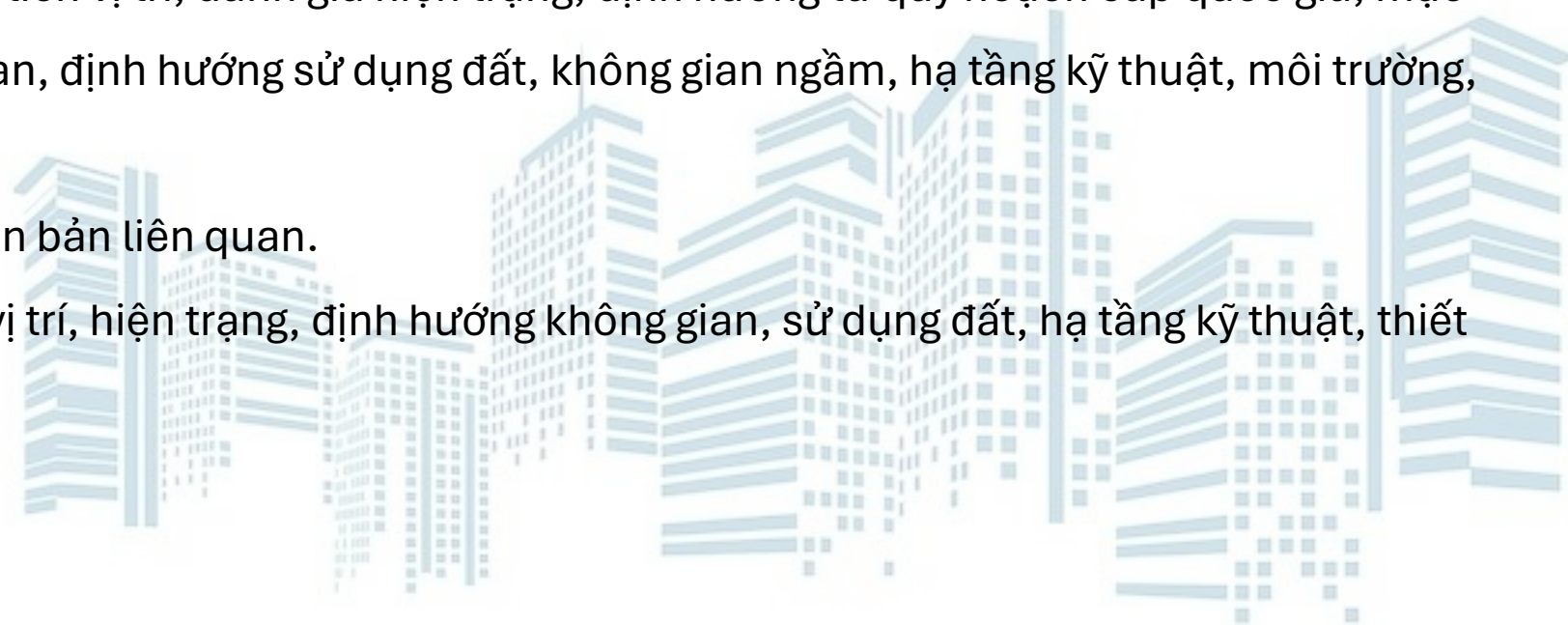
Mục 1: Hồ sơ Quy hoạch chung đô thị và nông thôn.

Điều 10: Đối với thành phố trực thuộc trung ương:

Quy định về thuyết minh (phân tích vị trí, đánh giá hiện trạng, định hướng từ quy hoạch cấp quốc gia, mục tiêu, dự báo, mô hình không gian, định hướng sử dụng đất, không gian ngầm, hạ tầng kỹ thuật, môi trường, chương trình/dự án ưu tiên).

Tờ trình, dự thảo quyết định, văn bản liên quan.

Các loại bản vẽ chi tiết (sơ đồ vị trí, hiện trạng, định hướng không gian, sử dụng đất, hạ tầng kỹ thuật, thiết kế đô thị).





Chương III: Hồ sơ Quy hoạch chung đô thị và nông thôn (Đô thị, khu vực định hướng đô thị & xã, đặc khu)

Mục 1: Hồ sơ Quy hoạch chung đô thị và nông thôn (Tiếp theo):

Điều 11: Đối với đô thị, khu vực được định hướng phát triển đô thị, đặc khu trong hệ thống đô thị:

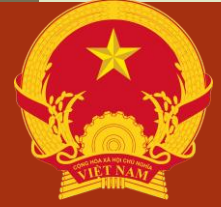
Quy định về thuyết minh (lý do, căn cứ, phạm vi, phân tích vị trí, đánh giá hiện trạng, mục tiêu, tính chất, chỉ tiêu kinh tế - kỹ thuật, dự báo, định hướng phát triển không gian, sử dụng đất, thiết kế đô thị, hạ tầng kỹ thuật, môi trường, chương trình/dự án ưu tiên).

Tờ trình, dự thảo quyết định, văn bản liên quan, và các loại bản vẽ.

Điều 12: Đối với xã, đặc khu không thuộc hệ thống đô thị:

Quy định về thuyết minh (lý do, căn cứ, vị trí, phạm vi, quan điểm, mục tiêu, phân tích/đánh giá hiện trạng, định hướng không gian, quy chế quản lý kiến trúc, hạ tầng kỹ thuật, chương trình/dự án ưu tiên, môi trường).
Dự thảo tờ trình, quyết định, văn bản liên quan, và các loại bản vẽ.





Chương III: Hồ sơ Quy hoạch chung đô thị và nông thôn (Khu kinh tế & Khu du lịch quốc gia)

•Mục 1: Hồ sơ Quy hoạch chung đô thị và nông thôn (Tiếp theo):

•Điều 13: Đối với khu kinh tế:

- Quy định về thuyết minh (lý do, căn cứ, vị trí, phạm vi, quan điểm, mục tiêu, đánh giá hiện trạng, chỉ tiêu kinh tế - kỹ thuật, dự báo, lựa chọn mô hình, cấu trúc không gian, định hướng phát triển không gian, hạ tầng kỹ thuật, môi trường, chương trình/dự án ưu tiên).
- Tờ trình, dự thảo quyết định, văn bản liên quan, và các loại bản vẽ (hiện trạng, đánh giá tổng hợp, cấu trúc, không gian, sử dụng đất, kiểm soát kiến trúc cảnh quan, hạ tầng kỹ thuật).

•Điều 14: Đối với khu du lịch quốc gia:

- Quy định về thuyết minh (lý do, căn cứ, vị trí, phạm vi, quan điểm, mục tiêu, đánh giá hiện trạng, chỉ tiêu kinh tế - kỹ thuật, nhu cầu khách du lịch, dịch vụ, dự báo, lựa chọn mô hình, cấu trúc không gian, định hướng phát triển không gian, hạ tầng kỹ thuật, môi trường, chương trình/dự án ưu tiên).
- Dự thảo tờ trình, quyết định, văn bản liên quan, và các loại bản vẽ (hiện trạng, đánh giá tổng hợp, cấu trúc, không gian, sử dụng đất, kiểm soát kiến trúc cảnh quan, hạ tầng kỹ thuật).



Chương III: Hồ sơ Quy hoạch phân khu đô thị và nông thôn

Mục 2: Hồ sơ Quy hoạch phân khu đô thị và nông thôn.

○ Điều 15: Đối với khu vực đô thị:

- Quy định về thuyết minh (luận cứ, phạm vi, đánh giá hiện trạng, mục tiêu, định hướng quy hoạch chung, chỉ tiêu sử dụng đất, quy mô dân số, không gian, kiến trúc, cảnh quan, thiết kế đô thị, hạ tầng kỹ thuật, môi trường, chương trình/dự án ưu tiên).
- Dự thảo tờ trình, quyết định, văn bản liên quan, và các loại bản vẽ (vị trí, hiện trạng, hạ tầng kỹ thuật, tổng mặt bằng, không gian kiến trúc cảnh quan, giao thông, hạ tầng kỹ thuật chuyên ngành, công trình ngầm, thiết kế đô thị).

○ Điều 16: Đối với khu công nghiệp, khu công nghệ cao, khu nông nghiệp ứng dụng công nghệ cao, khu lâm nghiệp ứng dụng công nghệ cao:

- Quy định về thuyết minh (luận cứ, phạm vi, đánh giá hiện trạng, mục tiêu, định hướng quy hoạch tỉnh/chung, chỉ tiêu, quy mô lao động, chức năng sử dụng đất, tổ chức không gian, kiến trúc cảnh quan, hạ tầng kỹ thuật, môi trường, chương trình/dự án ưu tiên).
- Dự thảo tờ trình, quyết định, văn bản liên quan, và các loại bản vẽ.

○ Điều 17: Đối với khu đầu mối hạ tầng kỹ thuật:

- Quy định về thuyết minh (phạm vi, quy mô, đánh giá hiện trạng, mục tiêu, định hướng quy hoạch tỉnh/chung, tiêu chuẩn kỹ thuật, công nghệ, dự báo quy mô lao động, nhu cầu sử dụng đất, vị trí, quy mô hạng mục chính, hạ tầng kỹ thuật, môi trường, chương trình/dự án ưu tiên).
- Dự thảo tờ trình, quyết định, văn bản liên quan, và các loại bản vẽ.

○ Điều 18: Đối với khu chức năng khác được định hướng tại quy hoạch vùng hoặc quy hoạch tỉnh:

- Lập quy hoạch phân khu dựa trên tính chất, chức năng, định hướng quy hoạch vùng/tỉnh hoặc quy hoạch chung và yêu cầu quản lý, phát triển.





Chương III: Hồ sơ Quy hoạch chi tiết đô thị và nông thôn

Mục 3: Hồ sơ Quy hoạch chi tiết đô thị và nông thôn.

- **Điều 19: Đối với khu vực tại đô thị, nông thôn và khu chức năng:**
 - Quy định về thuyết minh (luận cứ, phạm vi, đánh giá hiện trạng, mục tiêu, phù hợp với quy hoạch chung/phân khu, chỉ tiêu đất đai, dân số, chức năng sử dụng đất, chỉ giới xây dựng, nhà ở xã hội, không gian, kiến trúc, cảnh quan, thiết kế đô thị, công trình ngầm, hạ tầng kỹ thuật, môi trường, nguồn vốn).
 - Dự thảo tờ trình, quyết định, văn bản liên quan, và các loại bản vẽ.
- **Điều 20: Đối với thiết kế đô thị riêng:**
 - Quy định về thuyết minh (luận cứ, phạm vi, đánh giá hiện trạng, mật độ xây dựng, tầng cao, khoảng lùi, định hình kiến trúc, tổ chức không gian lõi, cây xanh, cảnh quan, bảo tồn, hạ tầng kỹ thuật).
 - Dự thảo tờ trình, quyết định, văn bản liên quan, bản vẽ thiết kế đô thị riêng và mô hình (nếu có).
- **Điều 21: Đối với quy hoạch tổng mặt bằng:**
 - Quy định về thuyết minh (luận cứ, vị trí, phạm vi, đánh giá điều kiện tự nhiên, hiện trạng, định hướng quy hoạch phân khu/chung, phương án tổ chức không gian, kiến trúc cảnh quan, bố trí tổng mặt bằng, chức năng sử dụng đất, quy mô, chỉ tiêu, hạ tầng kỹ thuật, công trình ngầm).
 - Văn bản kèm theo, và bản vẽ.



Chương III: Hồ sơ Quy hoạch không gian ngầm & quy hoạch chuyên ngành hạ tầng kỹ thuật

Mục 4: Hồ sơ Quy hoạch không gian ngầm và Hồ sơ Quy hoạch chuyên ngành hạ tầng kỹ thuật (đối với thành phố trực thuộc Trung ương).

Điều 22: Đối với quy hoạch không gian ngầm:

Quy định về thuyết minh (lý do, căn cứ, đánh giá thực trạng, điều kiện tự nhiên, địa chất, thủy văn, định hướng, dự báo nhu cầu, khả năng phát triển, chỉ tiêu kinh tế, kỹ thuật, quỹ đất, xác định hệ thống công trình ngầm, chương trình/dự án đầu tư, nguồn vốn, kế hoạch, môi trường).

Dự thảo tờ trình, quyết định, văn bản liên quan, và bản vẽ (vị trí, phạm vi, hiện trạng, định hướng phát triển không gian, sử dụng đất, quy hoạch không gian ngầm, bảo vệ môi trường).



Chương III: Hồ sơ Quy hoạch chuyên ngành HTKT (Giao thông & Cấp nước)

Mục 4 (Tiếp theo):

Điều 23: Đối với quy hoạch chuyên ngành giao thông:

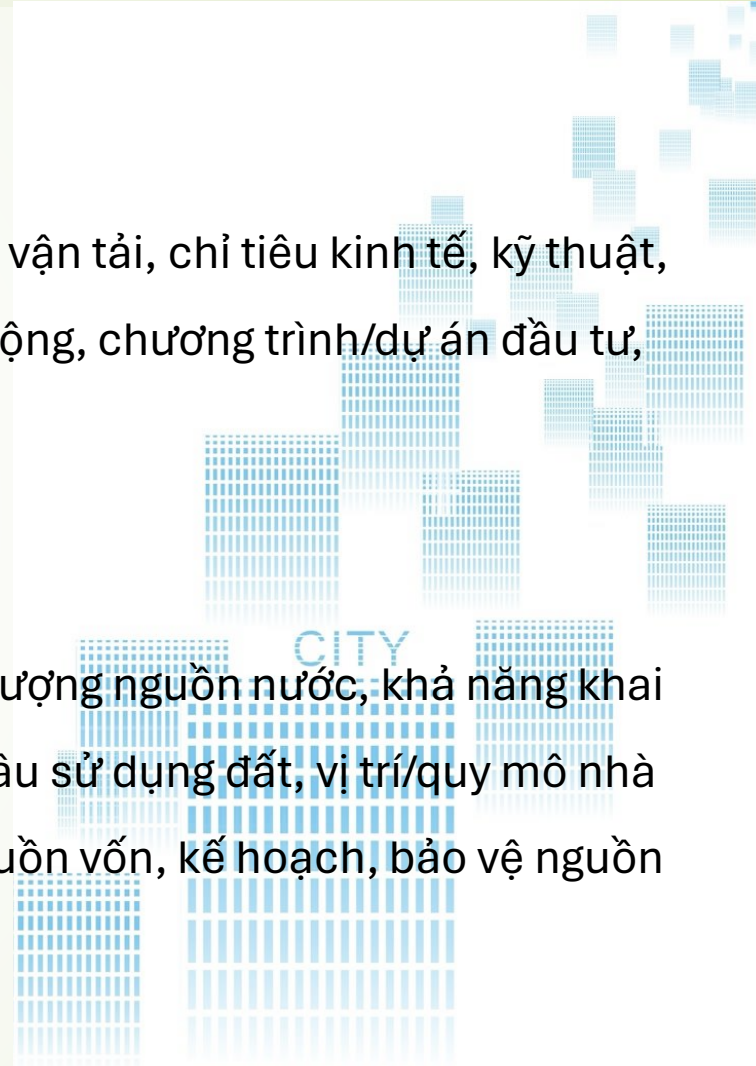
Quy định về thuyết minh (lý do, căn cứ, đánh giá thực trạng, dự báo nhu cầu vận tải, chỉ tiêu kinh tế, kỹ thuật, quỹ đất, xác định hệ thống giao thông đối ngoại, đô thị, vận tải khách công cộng, chương trình/dự án đầu tư, tổng mức đầu tư, nguồn vốn, kế hoạch, môi trường).

Dự thảo tờ trình, quyết định, văn bản liên quan, và bản vẽ.

Điều 24: Đối với quy hoạch chuyên ngành cấp nước:

Quy định về thuyết minh (lý do, căn cứ, đánh giá hiện trạng, trữ lượng, chất lượng nguồn nước, khả năng khai thác, chỉ tiêu cấp nước, dự báo nhu cầu, lựa chọn nguồn, phân vùng, nhu cầu sử dụng đất, vị trí/quy mô nhà máy, mạng lưới, kết nối, cân đối nguồn nước, chương trình/dự án đầu tư, nguồn vốn, kế hoạch, bảo vệ nguồn nước, hệ thống cấp nước, môi trường).

Dự thảo tờ trình, quyết định, văn bản liên quan, và bản vẽ.





Chương III: Hồ sơ Quy hoạch chuyên ngành hạ tầng kỹ thuật (tiếp)

Mục 4 (Tiếp theo):

Điều 25: Đối với quy hoạch chuyên ngành cao độ nền và thoát nước:

Quy định về thuyết minh (lý do, căn cứ, đánh giá hiện trạng địa hình, địa chất, khu vực tai biến môi trường, tổng hợp đất xây dựng, lưu vực sông, ao hồ, cao độ nền, đê điều, thoát nước, ngập úng, định hướng quy hoạch chung, chỉ tiêu, thông số, lưu vực thoát nước, mạng lưới, nguồn tiếp nhận, vị trí/quy mô công trình đầu mối, mạng lưới thoát nước thải, xử lý nước thải, phòng tránh thiên tai, cốt xây dựng khống chế, khối lượng đào/đắp, chương trình/dự án ưu tiên, nguồn vốn, kế hoạch, môi trường).

Dự thảo tờ trình, quyết định, văn bản liên quan, và bản vẽ.

Điều 26: Đối với quy hoạch chuyên ngành quản lý chất thải rắn và nghĩa trang:

Quy định về thuyết minh (lý do, căn cứ, đánh giá hiện trạng nguồn phát thải, thành phần, tính chất, khối lượng, phân loại, tái chế, tái sử dụng, thực trạng nghĩa trang, cơ sở hỏa táng, tác động môi trường, địa điểm tổ chức lễ tang, chỉ tiêu, dự báo nguồn, tổng lượng chất thải rắn, nhu cầu táng, sử dụng đất, vị trí/quy mô điểm tập kết, trạm trung chuyển, khu xử lý chất thải rắn, cơ sở hỏa táng, nhà tang lễ, công nghệ xử lý, chương trình/dự án đầu tư ưu tiên, nguồn vốn, kế hoạch, môi trường).

Dự thảo tờ trình, quyết định, văn bản liên quan, và bản vẽ.



Chương IV: Lập, Cấm mốc & Quản lý mốc quy hoạch (Điểm nổi bật)

Mục 4 (Tiếp theo):

Nội dung chính: Quy định chi tiết về quy trình lập, quản lý và cấm mốc quy hoạch.

Điểm nổi bật & Thay đổi lớn:

Đối với **quy hoạch chung**, không cấm mốc ngoài thực địa mà chỉ lập, phê duyệt hồ sơ cấm mốc và **quản lý mốc giới thông qua ứng dụng công nghệ thông tin**.

Các khu vực cấm xây dựng, bảo tồn đã cấm mốc theo quy định chuyên ngành hoặc các tuyến đường giao thông giữ nguyên hiện trạng sẽ **không phải lập, thẩm định, phê duyệt hồ sơ cấm mốc mới**.

Đây là **khác biệt cơ bản so với Thông tư 10/2016** vốn yêu cầu cấm mốc vật lý ngoài thực địa cho các cấp độ quy hoạch.



Chương IV: Lập Hồ sơ Cẩm Mốc & Thực hiện Cẩm Mốc

Mục 1: Lập Hồ sơ Cẩm Mốc.

Điều 29: Yêu cầu, nguyên tắc lập, thẩm định, phê duyệt hồ sơ cẩm mốc và triển khai cẩm mốc:

Hồ sơ cẩm mốc phải được lập, phê duyệt trong thời hạn **30 ngày kể từ khi quy hoạch được phê duyệt**.

Thẩm quyền phê duyệt và nội dung thẩm định được quy định cụ thể.

Điều 30: Hồ sơ cẩm mốc theo quy hoạch đô thị và nông thôn:

Thành phần hồ sơ gồm thuyết minh, bản vẽ, dự toán kinh phí, văn bản pháp lý liên quan, hồ sơ pháp nhân, tờ trình và dự thảo quyết định phê duyệt.

Hồ sơ phải được lập trên **bản đồ địa hình dạng số**, tuân thủ quy hoạch đã phê duyệt, tỷ lệ 1/5.000, 1/2.000 hoặc 1/500.

Điều 31: Kinh phí cho công tác lập hồ sơ cẩm mốc theo quy hoạch đô thị và nông thôn và triển khai cẩm mốc ngoài thực địa:

Kinh phí từ ngân sách nhà nước cho quy hoạch không thuộc dự án kinh doanh.

Kinh phí của tổ chức, cá nhân cho quy hoạch thuộc dự án kinh doanh.



Chương IV: Quản lý mốc & Cung cấp thông tin về mốc

Mục 2: Thực hiện Cắm Mốc.

Điều 32: Các loại mốc: Mốc tim đường (TĐ), Mốc chỉ giới đường đỏ (CGĐ), Mốc ranh giới khu vực cấm xây dựng (RG), Mốc tham chiếu (MTC).

Điều 33: Quy định về cột mốc: Chất liệu, kích thước, hình dạng mặt cắt ngang, ký hiệu.

Điều 34: Cắm mốc theo quy hoạch chung đô thị và nông thôn ứng dụng công nghệ thông tin: Quy định cụ thể các loại mốc cần có cho thành phố trực thuộc trung ương, khu vực định hướng phát triển đô thị, khu chức năng, và xã.

Điều 35: Cắm mốc theo quy hoạch phân khu đô thị và nông thôn.

Điều 36: Cắm mốc theo quy hoạch chi tiết đô thị và nông thôn.

Mục 3: Phối hợp thực hiện ngoài thực địa, quản lý mốc, lưu giữ hồ sơ và cung cấp thông tin về mốc.

Điều 37: Trách nhiệm phối hợp cắm mốc, nghiệm thu, bàn giao mốc ngoài thực địa.

Điều 38: Trách nhiệm quản lý và bảo vệ mốc.

Điều 39: Lưu giữ hồ sơ cắm mốc theo quy hoạch.

Điều 40: Cung cấp thông tin về hồ sơ cắm mốc cho các tổ chức, cá nhân khi có yêu cầu.



Chương V: Yêu cầu kỹ thuật của Cơ sở dữ liệu Quy hoạch Đô thị và Nông thôn (Điểm nổi bật)

Nội dung chính: Quy định về nguyên tắc và yêu cầu kỹ thuật trong xây dựng, quản lý cơ sở dữ liệu quy hoạch.

Điểm nổi bật & Thay đổi lớn:

Dự thảo Thông tư mới giới thiệu và quy định rất chi tiết về **"Hồ sơ điện tử quy hoạch đô thị và nông thôn"**.

Bao gồm: Hồ sơ dữ liệu gốc (tệp tin bản vẽ và văn bản), Hồ sơ dữ liệu pháp lý (tệp tin số hóa), và đặc biệt là **Hồ sơ dữ liệu địa lý (GIS)**.

Chương V và Phụ lục II quy định cụ thể các **yêu cầu kỹ thuật đối với cơ sở dữ liệu địa lý (GIS)**, bao gồm cấu trúc thư mục, định dạng tệp tin, độ phân giải, các bảng thông tin đặc tả (metadata).

Quy định chi tiết **14 nhóm dữ liệu chuyên đề và tới 81 lớp dữ liệu địa lý** (ví dụ: ranh giới hành chính, hiện trạng sử dụng đất, quy hoạch giao thông, công trình ngầm, môi trường), với các quy tắc đặt tên và các trường thuộc tính bắt buộc.

Đây là sự **khác biệt nổi bật so với các Thông tư cũ** chỉ nhắc đến "CSDL hiện trạng" một cách chung chung hoặc "bản đồ địa hình dạng số" mà không có quy định chi tiết, cấu trúc hóa và tiêu chuẩn hóa dữ liệu GIS một cách toàn diện như hiện tại.



Chương V: Yêu cầu kỹ thuật của Cơ sở dữ liệu Quy hoạch Đô thị và Nông thôn

Các Điều cụ thể:

Điều 41: Nguyên tắc xây dựng cơ sở dữ liệu địa lý về quy hoạch đô thị và nông thôn:

Yêu cầu kỹ thuật: Vị trí, phạm vi, hướng tuyến phải phù hợp căn cứ pháp lý, tuân thủ quy định bảo vệ bí mật nhà nước.
Nội dung cơ sở dữ liệu địa lý phải phù hợp với văn bản quyết định hoặc phê duyệt quy hoạch và tài liệu liên quan.
Nguyên tắc xác định mức độ ưu tiên các đối tượng địa lý.

Điều 42: Yêu cầu kỹ thuật thực hiện dữ liệu địa lý quy hoạch đô thị và nông thôn:

Các chủ đề dữ liệu được tổ chức theo các đối tượng như ranh giới quy hoạch, quy hoạch sử dụng đất, giao thông, cấp điện, cấp nước, thoát nước, mốc giới quy hoạch, v.v..
Sơ đồ, bản đồ quy hoạch được thành lập trong hệ quy chiếu, hệ tọa độ quốc gia VN-2000.
Quy định chi tiết về cơ sở dữ liệu tại Phụ lục II.

Điều 43: Quản lý dữ liệu số địa lý quy hoạch đô thị và nông thôn:

Việc xây dựng, phát triển, bảo vệ, quản trị, xử lý, sử dụng dữ liệu số, sản phẩm/dịch vụ về dữ liệu số thực hiện theo quy định pháp luật về Dữ liệu.



Chương VI: Tổ Chức Thực Hiện

Chương VI: Tổ Chức Thực Hiện.

Điều 44: Điều khoản thi hành:

Thông tư có hiệu lực từ ngày 01/7/2025.

Bãi bỏ toàn bộ các Thông tư cũ (Thông tư số 04/2022/TT-BXD, Thông tư số 10/2016/TT-BXD, Thông tư số 06/2013/TT-BXD và Thông tư số 16/2013/TT-BXD).

Điều 45: Điều khoản chuyển tiếp:

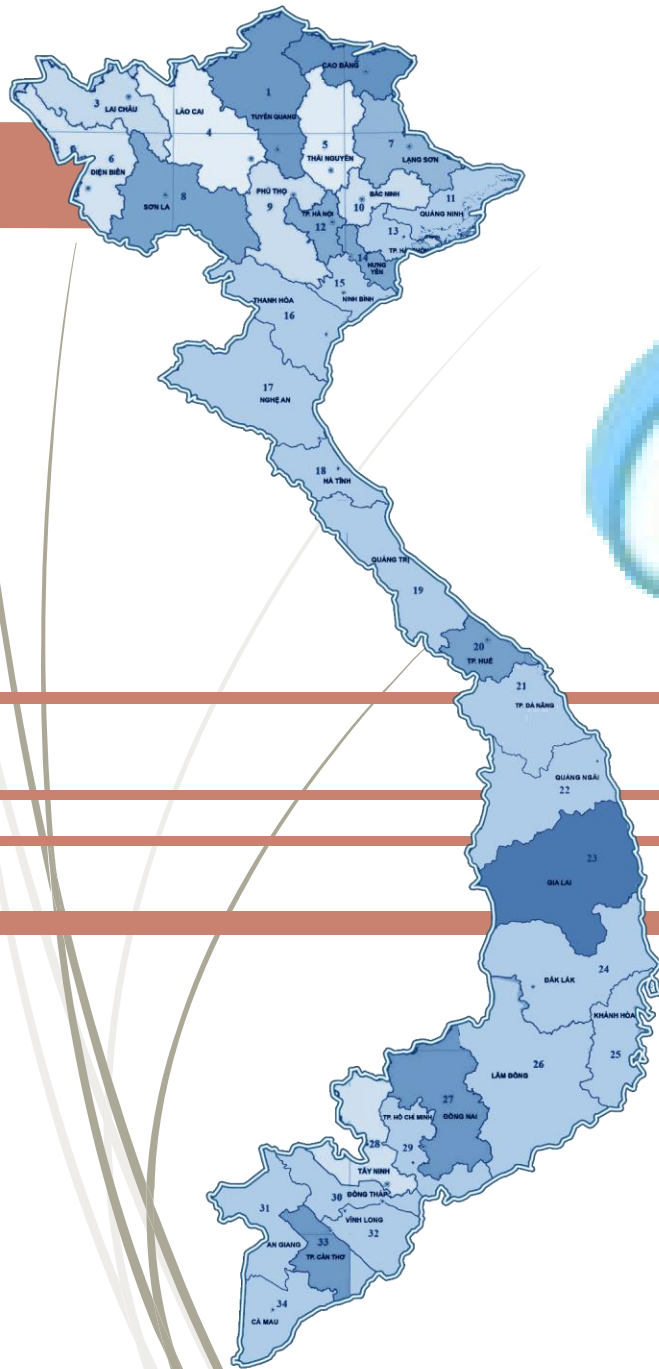
Các đồ án quy hoạch đã được phê duyệt khi điều chỉnh cần thực hiện theo Thông tư này.

Các quy hoạch đã phê duyệt chưa có hồ sơ điện tử, UBND cấp tỉnh cần lập kế hoạch, bố trí kinh phí và xây dựng bổ sung hồ sơ điện tử.

Điều 46: Trách nhiệm thực hiện:

Tổ chức, cá nhân tham gia lập, thẩm định và phê duyệt quy hoạch đô thị và nông thôn có trách nhiệm thực hiện theo quy định của Thông tư.

Vụ Quy hoạch - Kiến trúc, Cục Kết cấu hạ tầng xây dựng (Bộ Xây dựng), Sở Xây dựng các tỉnh/thành phố trực thuộc TW, Sở Quy hoạch - Kiến trúc TP. Hà Nội là cơ quan có trách nhiệm hướng dẫn, kiểm tra việc thực hiện.



TRÂN TRỌNG CẢM ƠN!

