

Số: /2025/NĐ-CP

Hà Nội, ngày tháng năm 2025

**Dự thảo 1**

21-01-2025

**NGHỊ ĐỊNH****Quy định chi tiết một số điều của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn**

Căn cứ Luật Tổ chức Chính phủ ngày 19 tháng 6 năm 2015 và 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 và nông thôn ngày 26 tháng 11 năm 2024;

Theo đề nghị của Bộ trưởng Bộ Xây dựng,

Chính phủ ban hành Nghị định quy định chi tiết một số điều của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn.

**Chương I****QUY ĐỊNH CHUNG****Điều 1. Phạm vi điều chỉnh**

1. Nghị định này quy định chi tiết một số điều của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn số 47/2024/QH15, bao gồm:

a) Điểm a, điểm b khoản 5 Điều 3 về các trường hợp lập quy hoạch phân khu theo quy mô diện tích, yêu cầu quản lý, phát triển trong các đô thị loại đặc biệt, đô thị loại I, đô thị loại II và đô thị mới có quy mô dân số dự báo tương đương đô thị loại I, đô thị loại II, khu chức năng không phải là khu kinh tế, khu du lịch quốc gia.

b) Điểm a khoản 6 Điều 3 về các trường hợp lập quy hoạch chi tiết theo quy mô diện tích, yêu cầu quản lý, phát triển.

c) Điểm c khoản 2 Điều 8 về trình tự, thủ tục báo cáo, quyết định quy hoạch được thực hiện trong trường hợp có sự mâu thuẫn giữa các quy hoạch đô thị và nông thôn cùng cấp độ.

d) Khoản 4 Điều 10 về quản lý kinh phí cho hoạt động quy hoạch đô thị và nông thôn thực hiện theo pháp luật về ngân sách nhà nước, pháp luật về quy hoạch và pháp luật có liên quan.

đ) Khoản 3 Điều 11 về tiếp nhận, quản lý, sử dụng nguồn lực hỗ trợ hoạt động quy hoạch đô thị và nông thôn.

e) Khoản 3 Điều 16 trình tự, thủ tục lập, thẩm định, phê duyệt nhiệm vụ quy hoạch, quy hoạch đô thị và nông thôn.

g) Điều 18 về điều kiện của tổ chức tư vấn, cá nhân tham gia lập nhiệm vụ quy hoạch, quy hoạch đô thị và nông thôn.

h) Khoản 5 Điều 19 về thi tuyển, lựa chọn tổ chức tư vấn lập nhiệm vụ quy hoạch, quy hoạch đô thị và nông thôn.

i) Khoản 4 Điều 25 về thời hạn hoàn thành việc lập, phê duyệt quy hoạch phân khu.

k) Khoản 3, khoản 4 Điều 49 về quy định quản lý theo quy hoạch đô thị và nông thôn phải phù hợp với quy hoạch, thiết kế đô thị riêng đã được phê duyệt.

l) Khoản 3 Điều 54 về xây dựng, quản lý, vận hành, khai thác cơ sở dữ liệu quy hoạch đô thị và nông thôn.

m) Khoản 8 Điều 59 về thủ tục chuyển tiếp đối với trường hợp 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.

2. Quy định chi tiết về quản lý công viên, cây xanh, mặt nước tại đô thị, nông thôn được giao tại Điều 53 Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn được điều chỉnh bởi Nghị định của Chính phủ quy định chi tiết về quản lý công viên, cây xanh, mặt nước tại đô thị, nông thôn.

3. Quy định chi tiết việc 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 được giao tại khoản 1 Điều 8 Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn được điều chỉnh bởi Nghị định của Chính phủ quy định về quản lý dự án đầu tư xây dựng và các quy định pháp luật khác có liên quan

## **Điều 2. Đối tượng áp dụng**

1. Tổ chức, cá nhân trong nước, tổ chức, cá nhân nước ngoài có liên quan đến hoạt động quy hoạch đô thị và nông thôn quy định tại Nghị định này.

2. Cơ quan quản lý nhà nước có liên quan đến hoạt động quy hoạch đô thị và nông thôn quy định tại Nghị định này.

## **Điều 3. Giải thích từ ngữ**

Trong Nghị định này, các từ ngữ dưới đây được hiểu như sau:

1. *Lập nhiệm vụ quy hoạch* là quá trình thu thập thông tin, số liệu để xác định các yêu cầu về nội dung nghiên cứu, tổ chức thực hiện lập quy hoạch đô thị và nông thôn.

2. *Lập quy hoạch* là quá trình nghiên cứu thông tin, số liệu, thu thập tài liệu, đề xuất phương án, giải pháp quy hoạch đô thị và nông thôn theo nhiệm vụ quy hoạch đô thị và nông thôn được phê duyệt.

3. *Khu vực chức năng* là một phạm vi không gian theo yêu cầu quản lý hoạt động xây dựng được xác định trên cơ sở nội dung quy hoạch chung đã được phê duyệt để lập quy hoạch phân khu hoặc quy hoạch chi tiết tại đô thị, nông thôn và khu chức năng.

4. *Cấp độ quy hoạch* gồm quy hoạch chung, quy hoạch phân khu và quy hoạch chi tiết; thể hiện mức độ cụ thể về nội dung quy hoạch đối với đô thị, nông thôn và khu chức năng. Trong đó, cấp độ quy hoạch chung là cao nhất, cấp độ quy hoạch phân khu thấp hơn và cấp độ quy hoạch chi tiết là thấp nhất.

5. *Cơ quan tổ chức lập quy hoạch* là cơ quan, tổ chức có trách nhiệm lập nhiệm vụ quy hoạch, quy hoạch đô thị và nông thôn theo quy định tại Điều 17 Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn.

6. *Cơ quan thẩm định quy hoạch* là cơ quan thẩm định nhiệm vụ quy hoạch, quy hoạch theo quy định tại Điều 38 Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn.

7. *Cấp phê duyệt quy hoạch* là cơ quan, tổ chức, cá nhân có thẩm quyền phê duyệt nhiệm vụ quy hoạch, quy hoạch đô thị và nông thôn theo quy định tại Điều 41 Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn.

#### **Điều 4. Thời gian lập quy hoạch đô thị và nông thôn**

##### 1. Thời gian lập quy hoạch chung

a) Đối với thành phố trực thuộc Trung ương và đô thị mới có phạm vi quy hoạch liên quan đến địa giới hành chính của từ 02 tỉnh trở lên, thời gian lập nhiệm vụ quy hoạch không quá 03 tháng và thời gian lập quy hoạch không quá 15 tháng;

b) Đối với thành phố thuộc tỉnh, thị xã, đô thị mới không thuộc trường hợp quy định tại điểm a khoản 1 Điều này và khu kinh tế, khu du lịch quốc gia, thời gian lập nhiệm vụ quy hoạch không quá 02 tháng và thời gian lập quy hoạch không quá 12 tháng;

c) Đối với thị trấn và xã, thời gian lập nhiệm vụ quy hoạch không quá 01 tháng và thời gian lập quy hoạch không quá 09 tháng.

2. Đối với quy hoạch phân khu, thời gian lập nhiệm vụ quy hoạch không quá 01 tháng và thời gian lập quy hoạch không quá 09 tháng.

3. Đối với quy hoạch chi tiết, thời gian lập nhiệm vụ quy hoạch không quá 01 tháng và thời gian lập quy hoạch không quá 06 tháng.

4. Đối với quy hoạch không gian ngầm và quy hoạch chuyên ngành hạ tầng kỹ thuật, thời gian lập nhiệm vụ quy hoạch không quá 01 tháng và thời gian lập quy hoạch không quá 09 tháng.

5. Cơ quan có trách nhiệm tổ chức lập và ban hành kế hoạch thực hiện quy hoạch chung phải xác định kế hoạch lập, hoàn thành các quy hoạch phân

khu trong nội dung kế hoạch thực hiện quy hoạch chung, bảo đảm việc hoàn thành lập, phê duyệt quy hoạch phân khu đáp ứng yêu cầu đầu tư, phát triển và tính khả thi trong tổ chức thực hiện.

**Điều 5. Điều kiện của tổ chức tư vấn, cá nhân tham gia lập nhiệm vụ quy hoạch, quy hoạch đô thị và nông thôn**

1. Cá nhân tham gia lập nhiệm vụ quy hoạch, quy hoạch đô thị và nông thôn phải có văn bằng, chứng chỉ đào tạo phù hợp với công việc đảm nhận do các cơ sở đào tạo hợp pháp cấp.

2. Tổ chức tư vấn nước ngoài tham gia lập nhiệm vụ quy hoạch, quy hoạch phải tuân thủ quy định của pháp luật này, pháp luật về đấu thầu và được cơ quan quản lý nhà nước về xây dựng cấp giấy phép hoạt động theo pháp luật về xây dựng.

3. Những chức danh, cá nhân hoạt động quy hoạch đô thị và nông thôn phải có chứng chỉ hành nghề hoạt động xây dựng theo quy định của pháp luật về xây dựng bao gồm chủ nhiệm, chủ trì lập nhiệm vụ quy hoạch, chủ nhiệm, chủ trì lập quy hoạch. Chứng chỉ hành nghề của cá nhân được phân thành hạng I, hạng II, hạng III và được cấp theo quy định của pháp luật về xây dựng.

4. Tổ chức tư vấn tham gia lập quy hoạch phải có chứng chỉ năng lực hoạt động xây dựng theo quy định của pháp luật về xây dựng bao gồm tư vấn lập nhiệm vụ quy hoạch, tư vấn lập quy hoạch. Chứng chỉ năng lực của tổ chức tư vấn được phân thành hạng I, hạng II, hạng III và được cấp theo quy định của pháp luật về xây dựng.

5. Tổ chức, cá nhân hành nghề kiến trúc theo quy định của pháp luật về kiến trúc và được tham gia lập nhiệm vụ quy hoạch, lập quy hoạch khi đáp ứng các quy định tại khoản 1, khoản 2 và khoản 3 Điều này.

**Điều 6. Quy định về báo cáo, quyết định quy hoạch được thực hiện khi có sự mâu thuẫn giữa các quy hoạch đô thị và nông thôn cùng cấp độ**

1. Trường hợp quy hoạch đô thị và nông thôn đã được phê duyệt có cùng cấp độ, cùng cấp thẩm quyền phê duyệt:

a) Cơ quan tổ chức lập quy hoạch hoặc chủ đầu tư thực hiện dự án đầu tư xây dựng có văn bản báo cáo cấp phê duyệt quy hoạch về tình hình thực hiện các quy hoạch đã được phê duyệt; kiến nghị nội dung của quy hoạch hoặc quy hoạch được thực hiện trên cơ sở đánh giá tác động, hiệu quả của việc thực hiện theo phương án đề xuất, bảo đảm tuân thủ quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch đô thị và nông thôn và các quy chuẩn, tiêu chuẩn liên quan;

b) Cấp phê duyệt quy hoạch xem xét, căn cứ ý kiến của cơ quan thẩm định quy hoạch để chấp thuận bằng văn bản về nội dung của quy hoạch hoặc quy hoạch được thực hiện.

2. Trường hợp quy hoạch đô thị và nông thôn đã được phê duyệt có cùng cấp độ, khác cấp thẩm quyền phê duyệt:

a) Cơ quan tổ chức lập quy hoạch hoặc chủ đầu tư thực hiện dự án đầu tư xây dựng có văn bản báo cáo các cấp phê duyệt quy hoạch về tình hình thực hiện quy hoạch đô thị và nông thôn; kiến nghị các nội dung của quy hoạch hoặc quy hoạch được thực hiện trên cơ sở đánh giá tác động, hiệu quả của việc thực hiện theo phương án đề xuất, bảo đảm tuân thủ quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch đô thị và nông thôn và các quy chuẩn, tiêu chuẩn liên quan;

b) Cấp phê duyệt quy hoạch cao hơn xem xét, căn cứ ý kiến của cơ quan thẩm định quy hoạch, ý kiến của cấp phê duyệt quy hoạch thấp hơn để chấp thuận bằng văn bản nội dung của quy hoạch hoặc quy hoạch được thực hiện.

3. Cơ quan tổ chức lập quy hoạch hoặc chủ đầu tư thực hiện dự án đầu tư xây dựng phải cập nhật các nội dung đã được cấp phê duyệt quy hoạch quyết định thực hiện vào hồ sơ quy hoạch đô thị và nông thôn và nộp về cơ quan chuyên môn về quy hoạch đô thị và nông thôn trực thuộc cấp có thẩm quyền phê duyệt quy hoạch để quản lý.

## **Chương II**

### **TRÌNH TỰ, THỦ TỤC LẬP, THẨM ĐỊNH, PHÊ DUYỆT NHIỆM VỤ QUY HOẠCH, QUY HOẠCH ĐÔ THỊ VÀ NÔNG THÔN**

#### **Mục 1**

#### **LẬP QUY HOẠCH PHÂN KHU, QUY HOẠCH CHI TIẾT THEO YÊU CẦU QUẢN LÝ PHÁT TRIỂN**

##### **Điều 7. Các trường hợp lập quy hoạch phân khu**

Quy hoạch phân khu được lập theo quy định tại khoản 5 Điều 3 Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn và cụ thể như sau:

1. Khu vực chức năng trong đô thị loại đặc biệt, loại I, loại II, đô thị mới có quy mô dân số dự báo tương đương đô thị loại II trở lên, được dự kiến hình thành 02 dự án đầu tư xây dựng đồng bộ về hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội trở lên hoặc có quy mô diện tích trên 200 ha.

2. Khu chức năng trong đô thị có quy mô diện tích trên 200 ha theo quy hoạch chung, chưa được xác định rõ tính chất, cơ cấu chức năng và tổ chức không gian tại quy hoạch phân khu đô thị.

3. Khu chức năng có quy mô diện tích trên 200 ha, được xác định theo quy hoạch vùng hoặc quy hoạch tỉnh hoặc quy hoạch chung thành phố hoặc quy hoạch chung thị xã hoặc quy hoạch chung huyện.

4. Khu vực chức năng có phạm vi quy hoạch liên quan đến phạm vi 02 quy hoạch chung liền kề trở lên.

5. Khu vực chức năng cần lập quy hoạch phân khu theo quy định tại Điều 24 Nghị định này.

6. Khu vực xây dựng trong thành phố, thị xã, huyện có chức năng, mục tiêu phát triển đặc thù được định hướng hình thành theo quyết định của cấp có thẩm quyền bảo đảm không phá vỡ định hướng, cấu trúc không gian phát triển của quy hoạch chung.

### **Điều 8. Các trường hợp lập quy hoạch chi tiết**

Quy hoạch chi tiết được lập theo quy định tại khoản 6 Điều 3 Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn và cụ thể như sau:

1. Khu vực chức năng trong đô thị loại đặc biệt, loại I, loại II và đô thị mới có quy mô dân số dự báo tương đương đô thị loại II trở lên, đủ điều kiện về kết nối hạ tầng kỹ thuật để xác định, hình thành dự án đầu tư xây dựng đồng bộ về hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội.

2. Khu vực chức năng trong đô thị hoặc các khu chức năng có quy mô diện tích dưới 200 ha, không thuộc các trường hợp quy định tại khoản 4, khoản 5 và khoản 6 Điều 7 Nghị định này.

3. Khu vực chức năng hoặc khu chức năng đã được xác định rõ tính chất, chức năng và quy mô diện tích trong quy hoạch chung đô thị, đủ điều kiện để xác định, hình thành dự án đầu tư xây dựng đồng bộ về hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội.

4. Khu chức năng đã được xác định rõ tính chất, chức năng và quy mô diện tích trong quy hoạch phân khu đô thị, đủ điều kiện để xác định, hình thành dự án đầu tư xây dựng đồng bộ về hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội.

5. Khu vực theo yêu cầu đầu tư xây dựng, đã được xác định rõ tính chất, chức năng, quy mô diện tích theo quy hoạch ngành hoặc quy hoạch chung đô thị hoặc quy hoạch có tính chất kỹ thuật chuyên ngành khác và phù hợp với quy định của pháp luật có liên quan.

6. Các dự án quốc phòng, an ninh cần bảo đảm bí mật nhà nước có quy mô diện tích sử dụng đất theo quy định của cơ quan, tổ chức, cá nhân được giao quản lý, thực hiện xây dựng công trình bí mật nhà nước.

### **Điều 9. Quy hoạch tổng mặt bằng**

1. Đối với các lô đất có quy mô diện tích nhỏ quy định tại khoản 2 Điều này hoặc các lô đất dự án quốc phòng, an ninh cần bảo đảm bí mật nhà nước có quy mô diện tích theo quy định của cơ quan, tổ chức, cá nhân được giao quản lý, thực hiện xây dựng công trình bí mật nhà nước thì không lập nhiệm vụ quy hoạch và thực hiện việc lập quy hoạch tổng mặt bằng trong giai đoạn chuẩn bị dự án (lập quy hoạch chi tiết theo quy trình rút gọn) theo quy định tại khoản 3 Điều này.

2. Các lô đất có quy mô nhỏ phải đáp ứng các điều kiện sau:

a) Do một chủ đầu tư thực hiện đầu tư xây dựng hoặc cơ quan nhà nước có thẩm quyền tổ chức lập;

b) Có quy mô sử dụng đất nhỏ hơn 02 ha đối với dự án đầu tư xây dựng nhà chung cư, khu chung cư; hoặc có quy mô sử dụng đất nhỏ hơn 10 ha đối với dự án đầu tư xây dựng nhà máy, xí nghiệp, cơ sở sản xuất công nghiệp, công trình hạ tầng kỹ thuật không theo tuyến được xác định theo quy hoạch chung hoặc quy hoạch chuyên ngành hạ tầng kỹ thuật hoặc quy hoạch tỉnh hoặc quy hoạch có tính chất kỹ thuật, chuyên ngành đã được phê duyệt; hoặc có quy mô sử dụng đất nhỏ hơn 05 ha đối với các trường hợp còn lại;

c) Trong khu vực đã có quy hoạch phân khu được phê duyệt hoặc đã có quy hoạch chung được phê duyệt đối với trường hợp không quy định lập quy hoạch phân khu.

3. Quy hoạch tổng mặt bằng được phải được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt quy hoạch chi tiết hoặc cơ quan được phân cấp, ủy quyền có ý kiến thống nhất bằng văn bản trên cơ sở các quy định sau:

a) Các chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch và các yêu cầu về tổ chức không gian, kiến trúc cảnh quan của khu vực được xác định tại quy hoạch phân khu được phê duyệt hoặc quy hoạch chung được phê duyệt đối với trường hợp không quy định lập quy hoạch phân khu, các yêu cầu chuyên ngành tại quy hoạch tỉnh, quy hoạch có tính chất kỹ thuật, chuyên ngành đối với dự án đầu tư xây dựng nhà máy, xí nghiệp, cơ sở sản xuất công nghiệp, công trình hạ tầng kỹ thuật (nếu có) được sử dụng thay thế cho nhiệm vụ quy hoạch và là cơ sở để lập quy hoạch tổng mặt bằng;

b) Nội dung quy hoạch tổng mặt bằng phải thể hiện được vị trí quy mô công trình, hạng mục công trình trong lô đất; dự kiến hình thức kiến trúc công trình phù hợp về không gian kiến trúc với khu vực xung quanh, xác định nguyên tắc sử dụng màu sắc công trình; các chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch phù hợp với quy chuẩn, tiêu chuẩn áp dụng; bảo đảm sự đấu nối hạ tầng kỹ thuật;

c) Trường hợp lô đất để đầu tư xây dựng nhà máy, xí nghiệp, cơ sở sản xuất công nghiệp, công trình hạ tầng kỹ thuật, quy hoạch tổng mặt bằng phải thực hiện việc lấy ý kiến cộng đồng dân cư có liên quan theo trình tự, thủ tục được quy định đối với quy hoạch chi tiết;

d) Việc điều chỉnh quy hoạch tổng mặt bằng được thực hiện trên cơ sở đề xuất của chủ đầu tư và phải bảo đảm các điều kiện điều chỉnh quy hoạch theo quy định của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn;

đ) Thời gian cơ quan có thẩm quyền phê duyệt quy hoạch chi tiết hoặc cơ quan được phân cấp, ủy quyền cho ý kiến thống nhất bằng văn bản về quy hoạch tổng mặt bằng không quá 07 ngày làm việc kể từ ngày nhận được đầy đủ hồ sơ từ cơ quan đề nghị. Quá thời hạn 07 ngày nếu không nhận được ý kiến bằng văn bản, cơ quan đề nghị cho ý kiến được tiếp tục triển khai theo nội dung quy

hoạch tổng mặt bằng đã được gửi đến cơ quan có thẩm quyền phê duyệt quy hoạch chi tiết hoặc cơ quan được phân cấp, ủy quyền.

## **Mục 2**

### **TRÌNH TỰ LẬP, THẨM ĐỊNH, PHÊ DUYỆT NHIỆM VỤ QUY HOẠCH ĐÔ THỊ VÀ NÔNG THÔN**

#### **Điều 10. Lập nhiệm vụ quy hoạch đô thị và nông thôn**

1. Cơ quan tổ chức lập quy hoạch lập nhiệm vụ quy hoạch hoặc lựa chọn tổ chức tư vấn đủ điều kiện quy định tại Điều 5 Nghị định này thực hiện lập nhiệm vụ quy hoạch, tổ chức lấy ý kiến về nội dung nhiệm vụ quy hoạch theo quy định tại Điều 36 Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn.

2. Cơ quan tổ chức lập quy hoạch phải tiếp thu, giải trình đầy đủ các ý kiến trong quá trình xây dựng nội dung nhiệm vụ quy hoạch để hoàn thiện hồ sơ nhiệm vụ quy hoạch đô thị và nông thôn trước khi trình thẩm định.

3. Nhiệm vụ quy hoạch cấp độ thấp hơn được cơ quan tổ chức lập quy hoạch quyết định lập đồng thời trong thời gian lập quy hoạch cấp độ cao hơn nhưng phải được phê duyệt sau khi quy hoạch đô thị và nông thôn cấp độ cao hơn được phê duyệt và phải bảo đảm phù hợp, cụ thể hóa nội dung của quy hoạch đô thị và nông thôn cấp độ cao hơn đó.

#### **Điều 11. Trình thẩm định nhiệm vụ quy hoạch đô thị và nông thôn**

1. Cơ quan tổ chức lập quy hoạch hoàn thiện hồ sơ nhiệm vụ quy hoạch và trình cơ quan nhà nước quy định tại Điều 38 Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn để thẩm định nhiệm vụ quy hoạch đô thị và nông thôn.

2. Hồ sơ nhiệm vụ quy hoạch bao gồm: Tờ trình đề nghị thẩm định, thuyết minh nội dung nhiệm vụ quy hoạch kèm theo bản vẽ thu nhỏ; dự thảo Quyết định phê duyệt nhiệm vụ quy hoạch; văn bản giải trình tiếp thu ý kiến đối với nội dung nhiệm vụ quy hoạch; các văn bản pháp lý có liên quan. Hồ sơ nhiệm vụ quy hoạch phải được lưu ở định dạng kỹ thuật số theo quy định về cơ sở dữ liệu quy hoạch đô thị và nông thôn để đồng thời gửi, trình cơ quan thẩm định.

3. Cơ quan tổ chức lập quy hoạch phải tiếp thu, giải trình đầy đủ các ý kiến của thành viên Hội đồng thẩm định do cơ quan thẩm định tổng hợp và ý kiến tại cuộc họp Hội đồng thẩm định; hoàn thiện hồ sơ nhiệm vụ quy hoạch và gửi lại cơ quan thẩm định quy hoạch để kiểm tra trước khi trình cấp phê duyệt quy hoạch.

#### **Điều 12. Thẩm định nhiệm vụ quy hoạch đô thị và nông thôn**

1. Cơ quan thẩm định quy hoạch kiểm tra thành phần, nội dung hồ sơ nhiệm vụ quy hoạch bảo đảm theo quy định của pháp luật về quy hoạch đô thị và nông thôn; thành lập hoặc tham mưu cấp có thẩm quyền thành lập Hội đồng thẩm định; tổ chức lấy ý kiến các thành viên Hội đồng thẩm định trước khi tổ chức họp Hội đồng thẩm định nhiệm vụ quy hoạch đô thị và nông thôn.



2. Cơ quan thẩm định quy hoạch có trách nhiệm tổng hợp ý kiến của các thành viên Hội đồng thẩm định và gửi cơ quan tổ chức lập quy hoạch để nghiên cứu, tiếp thu, giải trình, hoàn thiện hồ sơ nhiệm vụ quy hoạch trước khi nhiệm vụ quy hoạch đô thị và nông thôn được trình cấp phê duyệt quy hoạch.

### **Điều 13. Trình duyệt nhiệm vụ quy hoạch đô thị và nông thôn**

1. Cơ quan tổ chức lập quy hoạch trình cấp có thẩm quyền hồ sơ nhiệm vụ quy hoạch đô thị và nông thôn đã được hoàn thiện để phê duyệt sau khi có báo cáo thẩm định của cơ quan thẩm định quy hoạch.

2. Cấp phê duyệt quy hoạch, căn cứ Tờ trình kèm theo hồ sơ nhiệm vụ quy hoạch đã được hoàn thiện của cơ quan có trách nhiệm tổ chức lập nhiệm vụ quy hoạch và văn bản báo cáo thẩm định của cơ quan thẩm định để xem xét, phê duyệt nhiệm vụ quy hoạch đô thị và nông thôn.

3. Nhiệm vụ quy hoạch đô thị và nông thôn sau khi được phê duyệt phải được cơ quan thẩm định quy hoạch kiểm tra, đóng dấu xác nhận hồ sơ trước khi công khai theo quy định.

## **Mục 3**

### **TRÌNH TỰ LẬP, THẨM ĐỊNH, PHÊ DUYỆT QUY HOẠCH ĐÔ THỊ VÀ NÔNG THÔN**

#### **Điều 14. Lập quy hoạch đô thị và nông thôn**

1. Cơ quan tổ chức lập quy hoạch lựa chọn tổ chức tư vấn đủ điều kiện quy định tại Điều 5 Nghị định này thực hiện lập quy hoạch, tổ chức lấy ý kiến về nội dung quy hoạch theo quy định tại Điều 37 Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn.

2. Cơ quan tổ chức lập quy hoạch phải tiếp thu, giải trình đầy đủ các ý kiến trong quá trình xây dựng nội dung quy hoạch và hoàn thiện hồ sơ quy hoạch đô thị và nông thôn để trình thẩm định.

#### **Điều 15. Trình thẩm định quy hoạch đô thị và nông thôn**

1. Cơ quan tổ chức lập quy hoạch hoàn thiện hồ sơ quy hoạch và trình cơ quan nhà nước quy định tại Điều 38 Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn để thẩm định quy hoạch đô thị và nông thôn.

2. Hồ sơ quy hoạch bao gồm: Tờ trình đề nghị thẩm định; thuyết minh nội dung quy hoạch kèm theo bản vẽ thu nhỏ; bản vẽ đúng tỷ lệ; dự thảo Tờ trình đề nghị phê duyệt quy hoạch; dự thảo Quyết định phê duyệt quy hoạch; văn bản giải trình tiếp thu ý kiến đối với nội dung quy hoạch; các văn bản pháp lý có liên quan. Hồ sơ quy hoạch phải được lưu ở định dạng kỹ thuật số theo quy định về cơ sở dữ liệu quy hoạch đô thị và nông thôn để đồng thời gửi, trình cơ quan thẩm định.

3. Cơ quan tổ chức lập quy hoạch phải tiếp thu, giải trình đầy đủ các ý kiến của thành viên Hội đồng thẩm định, ý kiến phản biện do cơ quan thẩm định tổng hợp và ý kiến tại cuộc họp Hội đồng thẩm định, hoàn thiện hồ sơ quy hoạch

đô thị và nông thôn và gửi lại cơ quan thẩm định quy hoạch để kiểm tra trước khi trình cấp phê duyệt quy hoạch.

### **Điều 16. Thẩm định quy hoạch đô thị và nông thôn**

1. Cơ quan thẩm định quy hoạch kiểm tra thành phần, nội dung hồ sơ quy hoạch bảo đảm theo quy định của pháp luật về quy hoạch đô thị và nông thôn; thành lập hoặc tham mưu cấp có thẩm quyền thành lập Hội đồng thẩm định; tổ chức lấy ý kiến các thành viên Hội đồng thẩm định, mời chuyên gia phản biện trước khi tổ chức họp Hội đồng thẩm định quy hoạch đô thị và nông thôn.

2. Cơ quan thẩm định quy hoạch có trách nhiệm tổng hợp ý kiến của các thành viên Hội đồng thẩm định, ý kiến phản biện và gửi cơ quan tổ chức lập quy hoạch để nghiên cứu, tiếp thu, giải trình, hoàn thiện hồ sơ quy hoạch đô thị và nông thôn trước khi trình cấp phê duyệt quy hoạch.

3. Đối với nội dung còn có ý kiến khác nhau, chưa thống nhất với cơ quan tổ chức lập quy hoạch, cơ quan thẩm định quy hoạch báo cáo, nêu rõ quan điểm trong báo cáo thẩm định quy hoạch đô thị và nông thôn để cấp phê duyệt quy hoạch xem xét, quyết định.

### **Điều 17. Trình duyệt quy hoạch đô thị và nông thôn**

1. Cơ quan tổ chức lập quy hoạch trình cấp có thẩm quyền hồ sơ quy hoạch đô thị và nông thôn đã được hoàn thiện để phê duyệt sau khi có báo cáo thẩm định của cơ quan thẩm định quy hoạch đô thị và nông thôn.

2. Cấp phê duyệt quy hoạch, căn cứ Tờ trình kèm theo hồ sơ quy hoạch đô thị và nông thôn đã được hoàn thiện của cơ quan tổ chức lập quy hoạch và báo cáo thẩm định của cơ quan thẩm định quy hoạch để xem xét, phê duyệt quy hoạch đô thị và nông thôn.

3. Quy hoạch đô thị và nông thôn sau khi được phê duyệt phải được cơ quan thẩm định quy hoạch kiểm tra, đóng dấu xác nhận hồ sơ trước khi công bố, công khai theo quy định.

## **Chương III**

### **CÁC QUY ĐỊNH BẢO ĐẢM CHẤT LƯỢNG, HIỆU QUẢ HOẠT ĐỘNG QUY HOẠCH ĐÔ THỊ VÀ NÔNG THÔN**

**Điều 18. Bản đồ phục vụ lập nhiệm vụ quy hoạch, quy hoạch đô thị và nông thôn**

1. Bản đồ địa hình phục vụ lập nhiệm vụ quy hoạch và lập quy hoạch phải do cơ quan quản lý nhà nước về bản đồ cấp hoặc do cơ quan chuyên môn khảo sát, đo đạc lập, bảo đảm yêu cầu về chất lượng và kỹ thuật theo quy định về hoạt động đo đạc và bản đồ; đồng thời, phù hợp với quy định về xây dựng cơ sở dữ liệu quy hoạch đô thị và nông thôn.

2. Các thông tin, dữ liệu của bản đồ địa hình phải đáp ứng yêu cầu phục vụ việc lập nhiệm vụ quy hoạch và lập quy hoạch, phù hợp với từng loại, từng cấp độ quy hoạch. Trường hợp bản đồ địa hình không phù hợp với hiện trạng tại thời điểm lập quy hoạch thì cơ quan có thẩm quyền phê duyệt nhiệm vụ quy hoạch, quy hoạch đô thị và nông thôn quyết định việc thực hiện khảo sát địa hình bổ sung theo trình tự, thủ tục quy định tại pháp luật về đo đạc và bản đồ.

**Điều 19. Tổ chức thi tuyển, lựa chọn tổ chức tư vấn lập nhiệm vụ quy hoạch, quy hoạch đô thị và nông thôn**

1. Nhiệm vụ quy hoạch được lập bởi cơ quan tổ chức lập quy hoạch hoặc bởi tổ chức tư vấn có năng lực chuyên môn và kinh nghiệm phù hợp với yêu cầu do cơ quan tổ chức lập quy hoạch lựa chọn theo quy định của pháp luật về quy hoạch đô thị và nông thôn, pháp luật về đấu thầu và pháp luật có liên quan.

2. Tổ chức thi tuyển, lựa chọn tổ chức tư vấn lập quy hoạch đô thị và nông thôn:

Căn cứ nhiệm vụ quy hoạch được phê duyệt, cơ quan có trách nhiệm lập quy hoạch đô thị và nông thôn thực hiện các công việc sau:

- a) Thu thập các số liệu, tài liệu, thông tin về khu vực lập quy hoạch;
- b) Lập và phê duyệt kế hoạch, kinh phí tổ chức thi tuyển;
- c) Thành lập Hội đồng thi tuyển, Tổ kỹ thuật; quy định trách nhiệm của Hội đồng thi tuyển, Tổ kỹ thuật;
- d) Xác định mục tiêu, yêu cầu phát triển và dự kiến lộ trình kêu gọi đầu tư, đầu tư đề Hội đồng thi tuyển lập, ban hành nhiệm vụ, quy chế thi tuyển;
- đ) Thông báo, mời tối thiểu 05 đơn vị tư vấn đủ điều kiện tham dự thi tuyển ý tưởng quy hoạch đô thị và nông thôn;

3. Nhiệm vụ thi tuyển phải cung cấp đầy đủ các thông tin pháp lý của khu vực lập quy hoạch; bản vẽ, số liệu hiện trạng; mục tiêu, yêu cầu phát triển và dự kiến lộ trình kêu gọi đầu tư, đầu tư; các yêu cầu về bố cục không gian, kiến trúc cảnh quan và các yêu cầu liên quan khác.

4. Quy chế thi tuyển gồm những nội dung cơ bản sau:

- a) Hình thức, quy mô, tính chất, mục đích, yêu cầu của cuộc thi;
- b) Quy định về điều kiện dự thi; tiêu chí, nội dung, trình tự tổ chức; thời gian, địa điểm tổ chức cuộc thi; hồ sơ dự thi; tính hợp lệ của hồ sơ dự thi;
- c) Thành phần Hội đồng thi tuyển và thông tin cơ bản về chuyên môn, kinh nghiệm của các thành viên Hội đồng;
- d) Chi phí tổ chức cuộc thi; cơ sở xác định chi phí lập quy hoạch;
- đ) Cơ cấu và giá trị giải thưởng (nếu có giải thưởng);
- e) Quyền, trách nhiệm của các bên liên quan, bản quyền tác giả;

g) Mẫu phiếu đăng ký tham dự cuộc thi;

h) Các nội dung khác theo yêu cầu của mỗi cuộc thi (quy định về các vòng thi nếu có và trường hợp kết thúc vòng thi không có phương án tối ưu; nguyên tắc xác định chi phí lập quy hoạch...).

5. Hồ sơ dự thi bao gồm thuyết minh, các bản vẽ thể hiện ý tưởng quy hoạch, giải pháp kỹ thuật và phim, ảnh, mô hình (nếu có), đề xuất tài chính và chi phí lập quy hoạch. Hồ sơ phải được quy định thống nhất về ngôn ngữ (tiếng Việt hoặc song ngữ), đơn vị đo lường, đơn vị tiền tệ và quy tắc ẩn danh, không đưa tên, biểu tượng của đơn vị tư vấn hay tác giả vào hồ sơ dự thi.

6. Kết quả thi tuyển được Hội đồng báo cáo cơ quan có trách nhiệm tổ chức lập quy hoạch bằng văn bản do Chủ tịch hội đồng ký; nội dung báo cáo của Hội đồng thi tuyển phải thể hiện các nội dung sau:

a) Quá trình tiếp nhận hồ sơ dự thi;

b) Số lượng đơn vị dự thi, hồ sơ dự thi được tiếp nhận, các hồ sơ hợp lệ và không hợp lệ theo tiêu chí tại Quy chế thi tuyển;

c) Xếp hạng kết quả thi tuyển do Hội đồng thi tuyển đánh giá theo tiêu chí tại Quy chế thi tuyển, tương ứng với giải thưởng (nếu có giải thưởng);

d) Đề xuất đơn vị nên lựa chọn để cung cấp dịch vụ tư vấn lập quy hoạch đô thị và nông thôn.

### **Điều 20. Quản lý kinh phí cho hoạt động quy hoạch đô thị và nông thôn**

1. Việc quản lý kinh phí cho hoạt động quy hoạch đô thị và nông thôn thực hiện theo pháp luật về ngân sách nhà nước, pháp luật về quy hoạch và pháp luật có liên quan. Thủ trưởng cơ quan chịu trách nhiệm quản lý kinh phí từ ngân sách nhà nước cho hoạt động quy hoạch đô thị và nông thôn thực hiện và kiểm soát việc tạm ứng, thanh toán, quyết toán theo khối lượng. Các cơ quan liên quan có trách nhiệm phối hợp kiểm tra, giám sát.

2. Bộ Xây dựng lập, ban hành danh mục dự án quy hoạch và kế hoạch kinh phí từ ngân sách nhà nước hàng năm đối với quy hoạch do Bộ Xây dựng tổ chức lập và các quy hoạch khác do Thủ tướng Chính phủ giao.

3. Ủy ban nhân dân các cấp lập, ban hành danh mục dự án quy hoạch và kế hoạch kinh phí hàng năm đối với các quy hoạch đô thị và nông thôn trong phạm vi quản lý hành chính của mình, trừ các quy hoạch do Bộ Xây dựng tổ chức lập.

### **Điều 21. Tiếp nhận, quản lý, sử dụng nguồn lực hỗ trợ hoạt động quy hoạch đô thị và nông thôn**

1. Cơ quan tiếp nhận, quản lý nguồn lực hỗ trợ hoạt động quy hoạch đô thị và nông thôn:

a) Cơ quan quản lý tài chính trực thuộc cơ quan có thẩm quyền phê duyệt quy hoạch đô thị và nông thôn tiếp nhận nguồn hỗ trợ bằng kinh phí;

b) Cơ quan có trách nhiệm tổ chức lập quy hoạch tiếp nhận nguồn hỗ trợ bằng kết quả nghiên cứu, giải thưởng thông qua cuộc thi ý tưởng quy hoạch đô thị và nông thôn.

2. Sử dụng nguồn lực hỗ trợ hoạt động quy hoạch đô thị và nông thôn:

a) Đối với nguồn hỗ trợ bằng kinh phí: Nộp vào ngân sách của địa phương và quản lý, sử dụng theo quy định của pháp luật về ngân sách nhà nước.

b) Đối với nguồn hỗ trợ bằng kết quả nghiên cứu và bằng giải thưởng thông qua cuộc thi ý tưởng quy hoạch đô thị và nông thôn: Cơ quan có trách nhiệm tổ chức lập quy hoạch trực tiếp quản lý, ban hành quy chế sử dụng bảo đảm công khai, minh bạch.

## **Điều 22. Quy định quản lý theo quy hoạch đô thị và nông thôn**

1. Quy định quản lý theo quy hoạch chung:

a) Ranh giới, phạm vi, tính chất khu vực lập quy hoạch;

b) Chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch, quy định về kiểm soát không gian, kiến trúc cảnh quan, cốt xây dựng không chế từng khu vực;

c) Chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng đến từng tuyến đường cấp đô thị hoặc cấp khu vực đối với trường hợp quy hoạch chung các đô thị loại III, IV, V, quy hoạch chung khu kinh tế, quy hoạch chung khu du lịch quốc gia;

d) Xác định các khu vực cấm xây dựng; phạm vi bảo vệ, hành lang an toàn công trình hạ tầng kỹ thuật, công trình có chức năng đặc thù, công trình ngầm; khu vực bảo tồn, tôn tạo công trình kiến trúc, di tích lịch sử, văn hóa, danh lam thắng cảnh, địa hình cảnh quan;

đ) Yêu cầu, biện pháp bảo vệ môi trường;

e) Nguyên tắc để tổ chức thực hiện và triển khai theo quy hoạch chung đã được phê duyệt.

2. Quy định quản lý theo quy hoạch phân khu:

a) Phạm vi, quy mô khu vực quy hoạch; vị trí, ranh giới, tính chất, quy mô các khu chức năng trong khu vực quy hoạch;

b) Chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch, cốt xây dựng đối với từng ô đất;

c) Chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng đến từng tuyến đường cấp khu vực, cốt xây dựng và các yêu cầu cụ thể về kỹ thuật đối với từng tuyến đường, khu vực;

d) Phạm vi bảo vệ, hành lang an toàn công trình hạ tầng kỹ thuật, công trình có chức năng đặc thù, công trình ngầm; phạm vi khu vực bảo tồn, cải tạo, chỉnh trang di tích lịch sử, văn hóa, danh lam thắng cảnh, địa hình cảnh quan;

đ) Yêu cầu, biện pháp bảo vệ môi trường;

e) Nguyên tắc để tổ chức thực hiện và triển khai theo quy hoạch phân khu đã được phê duyệt;

3. Quy định quản lý theo quy hoạch chi tiết:

a) Ranh giới, phạm vi và tính chất, chức năng khu quy hoạch;

b) Chỉ tiêu về mật độ xây dựng, hệ số sử dụng đất, cốt xây dựng đối với từng lô đất;

c) Quy định về chiều cao công trình, cốt sàn và chiều cao tầng một hoặc phần đế công trình cao tầng, hình thức kiến trúc và hàng rào công trình, vật liệu xây dựng của các công trình;

d) Chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng và các yêu cầu cụ thể về kỹ thuật đến từng tuyến đường cấp nội bộ; phạm vi bảo vệ, hành lang an toàn công trình hạ tầng kỹ thuật, công trình có chức năng đặc thù, công trình ngầm;

đ) Danh mục và quy định về bảo tồn, cải tạo, chỉnh trang các công trình kiến trúc, di tích lịch sử, văn hóa, danh lam thắng cảnh, địa hình cảnh quan;

e) Yêu cầu, biện pháp bảo vệ môi trường;

g) Nguyên tắc để tổ chức thực hiện và triển khai theo quy hoạch chi tiết đã được phê duyệt.

4. Quy định quản lý theo quy hoạch không gian ngầm đối với thành phố trực thuộc Trung ương:

a) Ranh giới, phạm vi lập quy hoạch không gian ngầm;

b) Quy định về cao độ quy hoạch; mối quan hệ với các công trình, khu vực công trình có liên quan;

c) Chỉ giới xây dựng và các yêu cầu cụ thể về kỹ thuật đối với từng tuyến, khu vực công trình ngầm; phạm vi bảo vệ, hành lang an toàn công trình ngầm;

d) Yêu cầu, biện pháp bảo vệ môi trường;

g) Nguyên tắc để tổ chức thực hiện và triển khai theo quy hoạch không gian ngầm đã được phê duyệt.

5. Quy định quản lý theo quy hoạch chuyên ngành hạ tầng kỹ thuật đối với thành phố trực thuộc Trung ương:

a) Ranh giới, phạm vi lập quy hoạch chuyên ngành hạ tầng kỹ thuật;

b) Quy định về cao độ quy hoạch; mối quan hệ với các công trình, khu vực công trình có liên quan;

c) Chỉ giới xây dựng và các yêu cầu cụ thể về kỹ thuật đối với từng tuyến, khu vực công trình hạ tầng kỹ thuật; phạm vi bảo vệ, hành lang an toàn các công trình hạ tầng kỹ thuật;

d) Yêu cầu, biện pháp bảo vệ môi trường;

g) Nguyên tắc để tổ chức thực hiện và triển khai theo quy hoạch chuyên ngành hạ tầng kỹ thuật đã được phê duyệt.

**Điều 23. Xây dựng, quản lý, vận hành, khai thác cơ sở dữ liệu quy hoạch đô thị và nông thôn**

1. Nguyên tắc xây dựng, cập nhật, quản lý, khai thác và sử dụng cơ sở dữ liệu quy hoạch đô thị và nông thôn:

a) Cơ sở dữ liệu quy hoạch đô thị và nông thôn được xây dựng, quản lý tập trung, thống nhất, đồng bộ từ Trung ương đến địa phương;

b) Cơ sở dữ liệu quy hoạch đô thị và nông thôn được xây dựng, cập nhật nhằm cung cấp đầy đủ, chính xác, kịp thời, đồng bộ trong hệ thống thông tin, cơ sở dữ liệu quốc gia về hoạt động xây dựng, đáp ứng yêu cầu quản lý nhà nước về đầu tư xây dựng;

c) Cơ sở dữ liệu quy hoạch đô thị và nông thôn được duy trì hoạt động liên tục, ổn định, thông suốt và được lưu trữ lâu dài, đáp ứng nhu cầu khai thác và sử dụng của các cơ quan, tổ chức, cá nhân theo quy định pháp luật.

2. Việc xây dựng, cập nhật, quản lý, khai thác và sử dụng cơ sở dữ liệu quy hoạch đô thị và nông thôn 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 về công nghệ thông tin, giao dịch điện tử, an toàn thông tin mạng, an ninh mạng, tiếp cận thông tin; quy định về quản lý, kết nối và chia sẻ dữ liệu số của cơ quan nhà nước.

## **Chương IV**

### **QUY ĐỊNH VỀ CHUYỂN TIẾP**

**Điều 24. Quy định chuyển tiếp tại khoản 8 Điều 59 Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn**

1. Cơ quan tổ chức lập quy hoạch đô thị và nông thôn tổng hợp kết quả lập, phê duyệt quy hoạch phân khu sau khi quy hoạch chung được phê duyệt; xây dựng kế hoạch lập hoặc điều chỉnh quy hoạch phân khu trên cơ sở quy hoạch chung đã được phê duyệt và báo cáo cấp có thẩm quyền ban hành để tổ chức thực hiện theo thời hạn 02 năm được quy định tại Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn.

2. Hết thời hạn 02 năm nếu chưa hoàn thành các quy hoạch phân khu, cơ quan tổ chức lập quy hoạch đô thị và nông thôn phải tổ chức lập điều chỉnh quy hoạch chung theo quy định tại Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn.

**Điều 25. Chuyển tiếp sau ngày Nghị định này có hiệu lực thi hành**

1. Nhiệm vụ quy hoạch xây dựng vùng huyện đang trong quá trình lập, thẩm định mà chưa được phê duyệt thì rà soát, điều chỉnh và hoàn thiện nội dung theo quy định đối với quy hoạch chung huyện và trình phê duyệt theo quy định của pháp luật về quy hoạch đô thị và nông thôn.

2. Các nhiệm vụ quy hoạch chung đối với đô thị loại III, đô thị loại IV, khu kinh tế, khu du lịch quốc gia đang trong quá trình lập, thẩm định mà chưa được phê duyệt thì thực hiện rà soát, hoàn thiện nội dung để trình phê duyệt theo quy định của pháp luật về quy hoạch đô thị và nông thôn.

3. Quy hoạch chi tiết theo quy trình rút gọn đã được phê duyệt, trong quá trình triển khai dự án sau ngày Nghị định này có hiệu lực thi hành nếu phải điều chỉnh thì được thực hiện theo quy định của Nghị định này về quy hoạch tổng mặt bằng. Trường hợp quy hoạch chi tiết theo quy trình rút gọn chưa được phê duyệt thì thực hiện theo quy định của Nghị định này.

4. Các khu chức năng đã có quy hoạch phân khu xây dựng được phê duyệt trước ngày Nghị định này có hiệu lực thi hành thì chủ đầu tư đầu tư xây dựng là cơ quan tổ chức lập điều chỉnh quy hoạch quy hoạch phân khu theo quy định của pháp luật về quy hoạch đô thị và nông thôn.

5. Nhiệm vụ quy hoạch chi tiết đang được lập đối với các khu chức năng thuộc trường hợp quy định tại khoản 2 Điều 16 Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn mà chưa được phê duyệt thì được dừng, không tiếp tục lập nhiệm vụ quy hoạch mà lập ngay quy hoạch chi tiết theo quy định của pháp luật về quy hoạch đô thị và nông thôn.

6. Các khu vực nông thôn đã có quy hoạch nông thôn được phê duyệt, theo quy định của pháp luật về quy hoạch đô thị và nông thôn còn hiệu lực, nếu đáp ứng điều kiện điều chỉnh cục bộ quy hoạch thì thực hiện điều chỉnh cục bộ quy hoạch theo quy định của pháp luật về quy hoạch đô thị và nông thôn.

## **Chương V**

### **QUY ĐỊNH VỀ THI HÀNH**

#### **Điều 26. Tổ chức thực hiện**

1. Các Bộ trưởng, Thủ trưởng cơ quan ngang Bộ, Thủ trưởng cơ quan thuộc Chính phủ, Chủ tịch Ủy ban nhân dân các tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương, Thủ tướng các cơ quan, tổ chức chính trị, chính trị - xã hội, tổ chức chính trị xã hội - nghề nghiệp và các tổ chức, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Nghị định này.

2. Bộ Xây dựng:

a) Chủ trì phối hợp với các Bộ, ngành và Ủy ban nhân dân cấp tỉnh trong tổ chức thực hiện quản lý nhà nước về quy hoạch đô thị và nông thôn;

b) Định kỳ kiểm tra, đôn đốc và hướng dẫn các địa phương trong tổ chức thực hiện theo pháp luật về quy hoạch đô thị và nông thôn; kịp thời phát hiện các vướng mắc, bất cập về hoạt động quy hoạch đô thị và nông thôn để nghiên cứu, đề xuất Chính phủ, Thủ tướng Chính phủ và các Bộ ngành liên quan về giải pháp xử lý;



c) Rà soát, điều chỉnh, bổ sung và ban hành mới quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch đô thị và nông thôn.

3. Ủy ban nhân dân các cấp:

a) Bố trí kinh phí từ nguồn ngân sách nhà nước cấp cho địa phương để triển khai hoạt động quy hoạch đô thị và nông thôn theo quy định của pháp luật và hướng dẫn của Bộ Xây dựng;

b) Chủ động tổ chức kiểm tra việc thực hiện pháp luật về quy hoạch đô thị và nông thôn; kịp thời phát hiện, tổng hợp các bất cập, vướng mắc và báo cáo cấp có thẩm quyền làm cơ sở tiếp tục hoàn thiện hệ thống văn bản pháp luật.

**Điều 27. Sửa đổi, bổ sung nội dung quy định tại một số Điều, khoản tại các Nghị định liên quan**

1. Sửa đổi, bổ sung một số Điều, khoản, điểm của 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 như sau:

a) Thay thế cụm từ “quy hoạch xây dựng” tại khoản 3 Điều 1, điểm g khoản 2 Điều 17, khoản 1 Điều 61, điểm c khoản 4 và điểm c khoản 5 Điều 70, điểm c khoản 2 Điều 71, điểm a khoản 2 Điều 119, khoản 5 và khoản 6 Điều 121, khoản 5 Điều 122 thành cụm từ “quy hoạch đô thị và nông thôn”;

b) Thay thế cụm từ “quy hoạch xây dựng hoặc quy hoạch không gian ngầm” tại khoản 4 Điều 3 thành cụm từ “quy hoạch đô thị và nông thôn”;

c) Thay thế cụm từ “thiết kế quy hoạch xây dựng” tại khoản 13 và khoản 14 Điều 3 thành cụm từ “quy hoạch đô thị và nông thôn”;

d) Sửa đổi, bổ sung khoản 21 Điều 3 như sau: “21. Quy hoạch đô thị và nông thôn trong Nghị định này được gọi chung cho các loại, cấp độ quy hoạch theo Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn và các quy hoạch theo pháp luật về quy hoạch đô thị, pháp luật về xây dựng đã được lập, phê duyệt mà còn hiệu lực thực hiện theo quy định của pháp luật về quy hoạch đô thị và nông thôn.”;

đ) Thay thế cụm từ “quy hoạch xây dựng” tại điểm a khoản 1 Điều 4 thành cụm từ “quy hoạch theo pháp luật về quy hoạch đô thị và nông thôn”;

e) Sửa đổi, bổ sung điểm a khoản 2 Điều 13 như sau: “a) Đối với dự án đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật khung của vùng liên huyện, vùng huyện: quy hoạch xây dựng vùng liên huyện, vùng huyện còn hiệu lực thực hiện theo quy định của pháp luật về quy hoạch đô thị và nông thôn hoặc quy hoạch chung huyện là căn cứ để lập dự án đầu tư xây dựng;”;

g) Thay thế cụm từ “quy hoạch xây dựng hoặc quy hoạch có tính chất kỹ thuật chuyên ngành” tại điểm g khoản 2 Điều 13 thành cụm từ “quy hoạch đô thị và nông thôn”;

h) Sửa đổi, bổ sung điểm a khoản 3 Điều 13 như sau: “a) Điều chỉnh về bố cục, hình khối, thông số kỹ thuật công trình khi bảo đảm các chỉ tiêu sử dụng

đất quy hoạch của khu đất thực hiện dự án đã được phê duyệt trong quy hoạch theo pháp luật về quy hoạch đô thị và nông thôn, quy định về quản lý không gian và thiết kế đô thị, quy chế quản lý kiến trúc (nếu có), quy chuẩn về quy hoạch đô thị và nông thôn;”;

i) Sửa đổi, bổ sung điểm a khoản 2 Điều 18 như sau: “a) Đối với quy hoạch đô thị và nông thôn: đánh giá sự phù hợp của thiết kế cơ sở với chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch được xác định tại quy hoạch đô thị và nông thôn được sử dụng làm căn cứ lập dự án theo quy định tại khoản 2 Điều 13 Nghị định này; kiểm tra sự phù hợp về chức năng sử dụng đất tại quy hoạch chung; sự phù hợp về chức năng, chỉ tiêu sử dụng đất, quy mô dân số không chế tại quy hoạch phân khu (nếu có) của khu vực lập dự án;”;

k) Thay thế cụm từ “quy hoạch đô thị, quy hoạch xây dựng khu chức năng hoặc quy hoạch chi tiết xây dựng điểm dân cư nông thôn” tại điểm d khoản 1 Điều 44 thành cụm từ “quy hoạch đô thị và nông thôn”;

l) Thay thế cụm từ “quy hoạch xây dựng” tại khoản 1, khoản 2 Điều 65 thành cụm từ “quy hoạch”;

m) Thay thế cụm từ “Thiết kế quy hoạch xây dựng” tại điểm b khoản 1 Điều 74, điểm b khoản 1 Điều 94 và điểm h khoản 1 Điều 99 thành cụm từ “Lập quy hoạch đô thị và nông thôn”;

n) Sửa đổi, bổ sung Điều 81 như sau:

**“Điều 81. Điều kiện kinh nghiệm nghề nghiệp để được cấp chứng chỉ hành nghề lập quy hoạch đô thị và nông thôn**

Cá nhân được xét cấp chứng chỉ hành nghề lập quy hoạch đô thị và nông thôn khi đáp ứng điều kiện chung quy định tại Điều 79 Nghị định này và điều kiện kinh nghiệm nghề nghiệp tương ứng với các hạng chứng chỉ hành nghề như sau:

1. Hạng I: Đã làm chủ nhiệm hoặc chủ trì lập quy hoạch đô thị và nông thôn của lĩnh vực chuyên môn 01 quy hoạch đô thị và nông thôn đã được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt hoặc 02 quy hoạch đô thị và nông thôn (trong đó có 01 quy hoạch chung hoặc quy hoạch phân khu) đã được Ủy ban nhân dân cấp tỉnh phê duyệt.

2. Hạng II: Đã làm chủ nhiệm hoặc chủ trì lập quy hoạch đô thị và nông thôn của lĩnh vực chuyên môn 01 quy hoạch đô thị và nông thôn đã được Ủy ban nhân dân cấp tỉnh phê duyệt hoặc 02 quy hoạch xây dựng đã được Ủy ban nhân dân cấp huyện phê duyệt.

3. Hạng III: Đã tham gia lập quy hoạch đô thị và nông thôn của lĩnh vực chuyên môn 02 quy hoạch đô thị và nông thôn đã được phê duyệt.”;

o) Sửa đổi, bổ sung điểm b khoản 5 Điều 98 như sau: “b) Đối với tổ chức lập quy hoạch đô thị và nông thôn: cá nhân đảm nhận chức danh chủ nhiệm, chủ trì các lĩnh vực chuyên môn kiến trúc, giao thông, điện, cấp - thoát nước của quy hoạch đô thị và nông thôn phải có chứng chỉ hành nghề tương ứng theo quy

định tại Mục 2 Phụ lục VII Nghị định này, phù hợp với hạng đề nghị cấp chứng chỉ của tổ chức;”;

p) Sửa đổi, bổ sung Điều 103 như sau:

**“Điều 103. Điều kiện năng lực của tổ chức lập quy hoạch đô thị và nông thôn**

Tổ chức lập quy hoạch đô thị và nông thôn phải đáp ứng các điều kiện tương ứng đối với các hạng năng lực như sau:

**1. Hạng I:**

a) Có ít nhất 02 cá nhân đảm nhận chức danh chủ nhiệm, chủ trì đối với mỗi lĩnh vực chuyên môn về kiến trúc, giao thông, điện, cấp - thoát nước của quy hoạch đô thị và nông thôn có chứng chỉ hành nghề hạng I phù hợp với lĩnh vực chuyên môn đảm nhận;

b) Đã thực hiện lập ít nhất 01 quy hoạch đô thị và nông thôn thuộc thẩm quyền và đã được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt hoặc 02 quy hoạch đô thị và nông thôn (trong đó ít nhất 01 quy hoạch chung) thuộc thẩm quyền và đã được Ủy ban nhân dân cấp tỉnh phê duyệt.

**2. Hạng II:**

a) Cá nhân đảm nhận chức danh chủ nhiệm, chủ trì các lĩnh vực chuyên môn về kiến trúc, giao thông, điện, cấp thoát - nước của quy hoạch đô thị và nông thôn có chứng chỉ hành nghề từ hạng II trở lên phù hợp với lĩnh vực chuyên môn đảm nhận;

b) Đã thực hiện lập ít nhất 01 quy hoạch đô thị và nông thôn thuộc thẩm quyền và đã được Ủy ban nhân dân cấp tỉnh phê duyệt hoặc 02 quy hoạch đô thị và nông thôn thuộc thẩm quyền và đã được Ủy ban nhân dân cấp huyện phê duyệt.

**3. Hạng III:**

Cá nhân đảm nhận chức danh chủ nhiệm, chủ trì các lĩnh vực chuyên môn về kiến trúc, giao thông, điện, cấp thoát - nước của quy hoạch đô thị và nông thôn có chứng chỉ hành nghề từ hạng III trở lên phù hợp với lĩnh vực chuyên môn đảm nhận.”;

q) Thay thế cụm từ “quy hoạch đô thị, quy hoạch xây dựng” tại khoản 13 Điều 122 thành cụm từ “quy hoạch đô thị và nông thôn”.

2. Sửa đổi, bổ sung một số điều, khoản, điểm của Nghị định số 111/2024/NĐ-CP ngày 06/9/2024 của Chính phủ quy định về hệ thống thông tin, cơ sở dữ liệu quốc gia về hoạt động xây dựng như sau:

a) Thay thế cụm từ “quy hoạch xây dựng” tại khoản 2 Điều 1, khoản 3 Điều 3, điểm b khoản 1 Điều 7, khoản 4 Điều 8, tên khoản 5 và điểm b khoản 5 Điều 10, khoản 5 Điều 12 thành cụm từ “quy hoạch đô thị và nông thôn”;

b) Sửa đổi, bổ sung Điều 6 như sau:

**“Điều 6. Cơ sở dữ liệu quy hoạch đô thị và nông thôn**

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

a) Quy hoạch xây dựng vùng liên huyện; quy hoạch xây dựng vùng huyện;

b) Quy hoạch đô thị (quy hoạch chung, quy hoạch phân khu và quy hoạch chi tiết);

c) Quy hoạch nông thôn (quy hoạch chung huyện, quy hoạch chung xã; quy hoạch chi tiết khu vực xây dựng được xác định trong quy hoạch chung huyện, quy hoạch chung xã);

d) Quy hoạch xây dựng khu chức năng, quy hoạch khu chức năng (quy hoạch chung, quy hoạch phân khu và quy hoạch chi tiết);

đ) Quy hoạch không gian ngầm đối với thành phố trực thuộc Trung ương;

e) Quy hoạch chuyên ngành hạ tầng kỹ thuật đô thị đối với thành phố trực thuộc Trung ương.

2. Thông tin về quy hoạch đô thị và nông thôn được thu thập, cập nhật trong cơ sở dữ liệu quy hoạch đô thị và nông thôn bao gồm:

a) Thông tin chung: Tên quy hoạch, loại quy hoạch; địa điểm, quy mô diện tích khu vực lập quy hoạch; cơ quan, tổ chức lập quy hoạch; cơ quan thẩm định, phê duyệt quy hoạch; năm phê duyệt quy hoạch;

b) Thông tin chi tiết: Các hồ sơ, văn bản về quy hoạch đô thị và nông thôn và một số hoặc các thông tin tại các hồ sơ, văn bản này, bao gồm: Quyết định phê duyệt nhiệm vụ quy hoạch, quy hoạch đô thị và nông thôn của cấp có thẩm quyền; các bản vẽ, thuyết minh tổng hợp, thiết kế đô thị (nếu có), quy định quản lý theo quy hoạch đã được phê duyệt (nếu có); kế hoạch thực hiện quy hoạch đô thị và nông thôn; thông tin liên quan khác (nếu có).

3. Thông tin chung và một số thông tin chi tiết trong cơ sở dữ liệu về quy hoạch đô thị và nông thôn là dữ liệu mở được công bố trên cổng dữ liệu quốc gia, cổng thông tin điện tử của Bộ Xây dựng.

4. Dữ liệu chủ trong cơ sở dữ liệu quy hoạch đô thị và nông thôn gồm mã số thông tin quy định tại điểm a khoản 2 Điều 8 Nghị định này và các thông tin chung nêu tại điểm a khoản 2 Điều này.”;

c) Thay thế cụm từ “đồ án quy hoạch xây dựng” tại tên khoản 2 Điều 8, khoản 1 Điều 10 thành “quy hoạch đô thị và nông thôn”.

3. Sửa đổi, bổ sung một số Điều, khoản, điểm của Nghị định số 100/2024/NĐ-CP ngày 26/7/2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Nhà ở về phát triển và quản lý nhà ở xã hội như sau:

a) Thay thế cụm từ “quy hoạch xây dựng” tại Điều 5 và điểm a khoản 2 Điều 27 thành cụm từ “quy hoạch đô thị và nông thôn”;

b) Thay thế cụm từ “quy hoạch xây dựng” tại khoản 1 Điều 58 thành cụm từ “quy hoạch”.

4. Sửa đổi, bổ sung một số Điều, khoản, điểm của Nghị định số 98/2024/NĐ-CP ngày 25/7/2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Nhà ở về cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư như sau:

a) Bổ sung “Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn ngày 26 tháng 11 năm 2024” tại phần về căn cứ

b) Thay thế cụm từ “quy hoạch xây dựng” tại điểm c khoản 2 Điều 24 thành cụm từ “quy hoạch đô thị và nông thôn”.

c) Thay thế cụm từ “quy hoạch đô thị” tại khoản 5 Điều 6 thành cụm từ “quy hoạch đô thị và nông thôn”.

5. Sửa đổi, bổ sung một số Điều, khoản, điểm của Nghị định số 96/2024/NĐ-CP ngày 24/7/2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Kinh doanh bất động sản như sau:

a) Thay thế cụm từ “quy hoạch xây dựng” tại khoản 2 Điều 37 và Phụ lục X, Phụ lục XII và Phụ lục XIII thành cụm từ “quy hoạch đô thị và nông thôn”;

b) Thay thế cụm từ “quy hoạch xây dựng” tại điểm a khoản 2 Điều 4, điểm b khoản 2 Điều 9, điểm d khoản 3 Điều 10 và khoản 2 Điều 35 thành cụm từ “quy hoạch đô thị và nông thôn”.

6. Sửa đổi, bổ sung một số Điều, khoản, điểm của Nghị định số 95/2024/NĐ-CP ngày 24/7/2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Nhà ở như sau:

a) Thay thế cụm từ “quy hoạch xây dựng, quy hoạch đô thị” tại Điều 14 và Phụ lục II thành cụm từ “quy hoạch đô thị và nông thôn”;

b) Thay thế cụm từ “quy hoạch xây dựng nhà ở công vụ, quy hoạch xây dựng công trình thuộc dự án quan trọng quốc gia” tại điểm a khoản 1 Điều 68 thành cụm từ “quy hoạch để xây dựng nhà ở công vụ, công trình thuộc dự án quan trọng quốc gia”;

c) Thay thế cụm từ “quy hoạch xây dựng” tại Mẫu đơn số 02 Phụ lục V thành cụm từ “quy hoạch đô thị và nông thôn”.

7. Sửa đổi, bổ sung một số Điều, khoản, điểm của Nghị định số 10/2024/NĐ-CP ngày 01/02/2024 của Chính phủ quy định về khu công nghệ cao như sau:

a) Thay thế cụm từ “quy hoạch xây dựng khu công nghệ cao” tại khoản 5 Điều 4, khoản 2 Điều 9, khoản 5 Điều 10, điểm c khoản 3 Điều 24, khoản 6 Điều 45, điểm d khoản 4 Điều 47 thành cụm từ “quy hoạch khu công nghệ cao”;

b) Bỏ cụm từ “xây dựng” trong cụm từ “quy hoạch xây dựng” tại khoản 1 Điều 17, khoản 6 Điều 44, khoản 7 Điều 45;

c) Thay thế cụm từ “quy hoạch xây dựng” tại điểm a khoản 4 Điều 21, khoản 2 Điều 40, điểm b khoản 6 và điểm a khoản 7 Điều 47 thành cụm từ “quy hoạch đô thị và nông thôn”.

8. Sửa đổi, bổ sung một số Điều, khoản, điểm của Nghị định số 35/2022/NĐ-CP ngày 28/5/2022 của Chính phủ quy định về quản lý khu công nghiệp và khu kinh tế như sau:

a) Bỏ cụm từ “xây dựng” trong các cụm từ “quy hoạch xây dựng khu công nghiệp”, “quy hoạch xây dựng khu kinh tế”, “quy hoạch chung xây dựng”, “quy hoạch phân khu xây dựng” và “quy hoạch chi tiết xây dựng” tại nội dung quy định của Nghị định số 35/2022/NĐ-CP ngày 28/5/2022 của Chính phủ quy định về quản lý khu công nghiệp và khu kinh tế;

b) Sửa đổi, bổ sung cụm từ “quy hoạch xây dựng nhà ở” tại điểm d khoản 4 Điều 4, khoản 7 Điều 9, khoản 5 Điều 29 thành cụm từ “quy hoạch, xây dựng nhà ở”;

c) Thay thế cụm từ “quy hoạch xây dựng” tại khoản 12 Điều 7, điểm a khoản 3 Điều 27, điểm a khoản 3 Điều 29, khoản 1 Điều 38, điểm a khoản 2 Điều 68 thành cụm từ “quy hoạch theo pháp luật về quy hoạch đô thị và nông thôn”;

d) Thay thế cụm từ “quy hoạch xây dựng” tại khoản 2 Điều 51, điểm 1 khoản 3 Điều 69 thành cụm từ “quy hoạch đô thị và nông thôn”.

9. Sửa đổi, bổ sung một số Điều, khoản, điểm của Nghị định số 85/2020/NĐ-CP ngày 17/7/2020 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Kiến trúc như sau:

a) Sửa đổi, bổ sung khoản 1 Điều 17 như sau: “1. Có nhiệm vụ thiết kế phù hợp với quy hoạch đô thị và nông thôn, quy chế quản lý kiến trúc (nếu có) được cấp có thẩm quyền phê duyệt, ban hành.”;

b) Thay thế cụm từ “quy hoạch xây dựng nông thôn” tại điểm e khoản 1 Điều 13 thành cụm từ “quy hoạch nông thôn”.

### **Điều 28. Hiệu lực thi hành**

1. Nghị định này có hiệu lực thi hành từ ngày **01/7/2025**.

2. Sau ngày Nghị định này có hiệu lực thi hành, các văn bản pháp luật sau đây bị bãi bỏ:

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

b) Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06/5/2015 của Chính phủ quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng;

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

d) Điều 1 và Điều 2 quy định về quy hoạch chi tiết theo quy trình rút gọn tại Nghị định số 35/2023/NĐ-CP ngày 20/6/2023 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định thuộc lĩnh vực quản lý nhà nước của Bộ Xây dựng./.

**Nơi nhận:**

- Ban Bí thư Trung ương Đảng;
- Thủ tướng, các Phó Thủ tướng Chính phủ;
- Các Bộ, cơ quan ngang Bộ, cơ quan thuộc CP;
- VP BCĐ TW về phòng, chống tham nhũng;
- HĐND, UBND các tỉnh, thành phố trực thuộc TW;
- Văn phòng Trung ương và các Ban của Đảng;
- Văn phòng Chủ tịch nước;
- Hội đồng Dân tộc và các Ủy ban của Quốc hội;
- Văn phòng Quốc hội;
- Tòa án nhân dân tối cao;
- Viện Kiểm sát nhân dân tối cao;
- Kiểm toán Nhà nước;
- UB Giám sát tài chính Quốc gia;
- Ngân hàng Chính sách Xã hội;
- Ngân hàng Phát triển Việt Nam;
- Ủy ban TW Mặt trận Tổ quốc Việt Nam;
- Cơ quan Trung ương của các đoàn thể;
- VPCP: BTCN, các PCN, Cổng TTĐT, các Vụ, Cục, đơn vị trực thuộc, Công báo;
- Lưu: Văn thư, CN.

**TM. CHÍNH PHỦ**  
**KT. THỦ TƯỚNG**  
**PHÓ THỦ TƯỚNG**

**Trần Hồng Hà**