



SỔ TAY HƯỚNG DẪN

QUẢN LÝ HOẠT ĐỘNG QUY HOẠCH ĐÔ THỊ VÀ
NÔNG THÔN TỈNH GIA LAI

MỤC LỤC

PHẦN MỞ ĐẦU	I
PHẦN I. HỆ THỐNG QUY HOẠCH ĐÔ THỊ VÀ NÔNG THÔN	5
PHẦN II. TRÌNH TỰ, NỘI DUNG VÀ THỜI GIAN LẬP NHIỆM VỤ QUY HOẠCH, QUY HOẠCH ĐÔ THỊ VÀ NÔNG THÔN.....	10
I. Trình tự lập nhiệm vụ quy hoạch, quy hoạch đô thị và nông thôn	10
I.1. Trình tự lập nhiệm vụ quy hoạch.....	10
I.2. Trình tự lập quy hoạch đô thị và nông thôn:.....	15
I.3. Lập quy hoạch tổng mặt bằng:.....	18
II. Lấy ý kiến về quy hoạch đô thị và nông thôn:	20
PHẦN III. THẨM QUYỀN, TRÌNH TỰ, NỘI DUNG VÀ THỜI GIAN THẨM ĐỊNH, PHÊ DUYỆT NHIỆM VỤ QUY HOẠCH, QUY HOẠCH ĐÔ THỊ VÀ NÔNG THÔN, CHẤP THUẬN QUY HOẠCH TỔNG MẶT BẰNG:.....	23
I. Thẩm quyền, trình tự, nội dung và thời gian thẩm định, phê duyệt nhiệm vụ quy hoạch, quy hoạch đô thị và nông thôn	23
II. Thẩm quyền, trình tự, nội dung và thời gian chấp thuận quy hoạch tổng mặt bằng:.....	28
PHẦN IV. KINH PHÍ CHO HOẠT ĐỘNG QUY HOẠCH ĐÔ THỊ VÀ NÔNG THÔN	31
PHẦN V. TỔ CHỨC QUẢN LÝ QUY HOẠCH ĐÔ THỊ VÀ NÔNG THÔN.....	38
I. Công bố, công khai quy hoạch đô thị và nông thôn:.....	38
II. Triển khai thực hiện quản lý quy hoạch:	39
II.1. Quy định quản lý theo quy hoạch đô thị và nông thôn.....	39
II.2. Cấm mốc theo quy hoạch đô thị và nông thôn	39
III. Kế hoạch thực hiện quy hoạch chung:.....	42
IV. Tổ chức quản lý theo nội dung quy hoạch đô thị và nông thôn:.....	43
V. Tiếp cận, cung cấp thông tin về quy hoạch đô thị và nông thôn.....	43
VI. Lưu trữ, lưu giữ hồ sơ, tài liệu về nhiệm vụ quy hoạch, quy hoạch đô thị và nông thôn: Hồ sơ, tài liệu được lưu trữ bao gồm:.....	43
PHẦN VI. RÀ SOÁT, ĐIỀU CHỈNH QUY HOẠCH	46

I. Rà soát quy hoạch đô thị và nông thôn:.....	46
II. Thẩm quyền, trình tự, nội dung, thời gian lập, thẩm định, phê duyệt điều chỉnh quy hoạch đô thị và nông thôn:.....	47
PHẦN VII. XỬ LÝ CHUYỂN TIẾP.....	50
PHẦN VI. XÂY DỰNG, QUẢN LÝ, VẬN HÀNH, KHAI THÁC CƠ SỞ DỮ LIỆU VÀ LƯU TRỮ HỒ SƠ QUY HOẠCH ĐÔ THỊ VÀ NÔNG THÔN.....	57
PHẦN IX. CÁC HÀNH VI NGHIÊM CẤM VÀ HÌNH THỨC XỬ LÝ VI PHẠM TRONG HOẠT ĐỘNG QUY HOẠCH ĐÔ THỊ VÀ NÔNG THÔN.....	60
I. Các hành vi nghiêm cấm:.....	60
II. Các hành vi bị xử phạt vi phạm hành chính:	60
II. Trách nhiệm, thẩm quyền kiểm tra, xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực quy hoạch đô thị và nông thôn:.....	62
PHỤ LỤC I – GIẢI THÍCH TỪ NGỮ.....	63

00

PHẦN MỞ ĐẦU

1. Mục đích, ý nghĩa của tài liệu
2. Đối tượng áp dụng
3. Phạm vi hướng dẫn
4. Căn cứ pháp lý
5. Tuyên bố miễn trừ trách nhiệm
6. Hướng dẫn sử dụng



PHẦN MỞ ĐẦU

1. Mục đích, ý nghĩa của tài liệu: Tài liệu hướng dẫn này nhằm hỗ trợ cán bộ cấp xã/phường và cán bộ chuyên môn cấp tỉnh trong việc tổ chức, thực hiện thẩm định nhiệm vụ quy hoạch, quy hoạch đô thị và nông thôn. Tài liệu biên soạn theo các văn bản quy phạm pháp luật mới nhất, chú trọng trình bày dễ hiểu, có thể sử dụng làm tài liệu đào tạo và hướng dẫn thi hành.

2. Đối tượng áp dụng: Các Sở, ban, ngành trực thuộc UBND tỉnh; các cơ quan trực thuộc UBND cấp xã; Cơ quan, tổ chức trực thuộc UBND cấp tỉnh được giao quản lý khu chức năng; Cơ quan, tổ chức có chức năng quản lý đầu tư xây dựng, đất đai khi được Ủy ban nhân dân cấp tỉnh, Ủy ban nhân dân cấp xã giao¹; các cơ quan, tổ chức, cá nhân có liên quan tham gia hoạt động quy hoạch đô thị và nông thôn.

3. Phạm vi hướng dẫn: Hướng dẫn về hệ thống quy hoạch đô thị và nông thôn; lập, thẩm định, phê duyệt, rà soát, điều chỉnh, tổ chức quản lý, triển khai thực hiện quy hoạch đô thị và nông thôn; quản lý nhà nước về quy hoạch đô thị và nông thôn trên địa bàn tỉnh Gia Lai.



4. Căn cứ pháp lý:

Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn năm số 47/2024/QH15 ngày 26/11/2024;

Nghị định số 145/2025/NĐ-CP ngày 12/6/2025 quy định về phân định thẩm quyền của chính quyền địa phương 02 cấp, phân quyền, phân cấp trong lĩnh vực quy hoạch đô thị và nông thôn;

Nghị định số 178/2025/NĐ-CP ngày 01/07/2025 quy định chi tiết một số điều của luật quy hoạch đô thị và nông thôn;

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

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

Quyết định số 18/2025/QĐ -TTg ngày 28/6/2025 của Thủ tướng Chính phủ quy định về trình tự, thủ tục phê duyệt điều chỉnh cục bộ Quy hoạch đô thị và

¹ Điều 17 Luật QH đô thị và nông thôn

nông thôn được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh tổ chức lập;

Quyết định số 1216/QĐ-BXD ngày 05/8/2025 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng về việc đính chính Nghị định số 145/2025/NĐ-CP ngày 12/6/2025 của Chính phủ quy định về phân định thẩm quyền của chính quyền địa phương 02 cấp, phân quyền, phân cấp trong lĩnh vực quy hoạch đô thị và nông thôn, Nghị định số 78/2025/NĐ-CP ngày 01/7/2025 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn và Quyết định số 18/2025/QĐ -TTg ngày 28/6/2025 của Thủ tướng Chính phủ quy định về trình tự, thủ tục phê duyệt điều chỉnh cục bộ Quy hoạch đô thị và nông thôn được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh tổ chức lập.

5. Tuyên bố miễn trừ trách nhiệm

Tài liệu này được biên soạn nhằm mục đích **hướng dẫn nghiệp vụ** và hỗ trợ cán bộ trong quá trình thực hiện nhiệm vụ. Nội dung tài liệu **không thay thế, sửa đổi hoặc bổ sung** các quy định pháp luật hiện hành.

Người sử dụng tài liệu có trách nhiệm:

a) Đối chiếu với các văn bản quy phạm pháp luật mới nhất do cơ quan nhà nước có thẩm quyền ban hành trước khi áp dụng.

b) Tuân thủ đầy đủ các quy định pháp luật và chỉ đạo chính thức của cấp có thẩm quyền.

c) Chịu trách nhiệm về việc áp dụng nội dung trong tài liệu này vào công việc thực tế.

Cơ quan biên soạn **không chịu trách nhiệm pháp lý** đối với mọi thiệt hại hoặc sai sót phát sinh từ việc sử dụng tài liệu này thay cho quy định pháp luật chính thức.

6. Hướng dẫn sử dụng

Mục đích: Tham khảo quy trình, nguyên tắc và phương pháp triển khai nghiệp vụ theo quy định hiện hành.

Trước khi áp dụng: Luôn rà soát và đối chiếu với văn bản pháp luật mới nhất, các thông báo hoặc hướng dẫn của cơ quan có thẩm quyền.

Khi có điểm chưa rõ: Liên hệ với bộ phận pháp chế hoặc cơ quan quản lý chuyên ngành để được hướng dẫn cụ thể.

Phiên bản tài liệu: Phiên bản số 1 – Tháng 8/2025.

01

HỆ THỐNG QUY HOẠCH ĐÔ THỊ VÀ NÔNG THÔN

1. Phân loại các loại quy hoạch
2. Các cấp độ quy hoạch đô thị và nông thôn
3. Mối quan hệ giữa các cấp độ quy hoạch
4. Xử lý các mâu thuẫn
5. Các trường hợp lập quy hoạch đô thị và nông thôn



PHẦN I. HỆ THỐNG QUY HOẠCH ĐÔ THỊ VÀ NÔNG THÔN

1. Phân loại các loại quy hoạch:

- Quy hoạch đô thị thuộc tỉnh;
- Quy hoạch nông thôn đối với xã;
- Quy hoạch khu chức năng đối với khu chức năng;
- Quy hoạch không gian ngầm đối với thành phố trực thuộc trung ương;
- Quy hoạch chuyên ngành hạ tầng kỹ thuật đối với thành phố trực thuộc trung ương.

2. Các cấp độ quy hoạch đô thị và nông thôn:

- Quy hoạch chung.
- Quy hoạch phân khu.
- Quy hoạch chi tiết.

3. Mối quan hệ giữa các cấp độ quy hoạch: Các quy hoạch đô thị và nông thôn phải được lập, thẩm định, phê duyệt **bảo đảm tính đồng bộ, phù hợp giữa các loại và cấp độ quy hoạch** theo các nguyên tắc sau đây:

3.1. Các **quy hoạch chung có thể được lập đồng thời** với nhau; trường hợp quy hoạch chung **khác cấp thẩm quyền phê duyệt²** thì quy hoạch chung có cấp thẩm quyền phê duyệt cao hơn phải được phê duyệt trước; trường hợp quy hoạch chung có **cùng cấp thẩm quyền phê duyệt³** thì quy hoạch chung **được lập, thẩm định xong trước được phê duyệt trước**;

3.2. **Quy hoạch phân khu cụ thể hóa quy hoạch chung** về: mục tiêu phát triển; chỉ tiêu kinh tế - kỹ thuật; định hướng phát triển, tổ chức không gian và phân khu chức năng; định hướng phát triển hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật, công trình hạ tầng xã hội và không gian ngầm (nếu có). Nội dung, yêu cầu và nguyên tắc bảo đảm cụ thể hóa phải được xác định, quy định rõ trong quy hoạch;

² Ví dụ: Khác cấp thẩm quyền phê duyệt thuộc trường hợp UBND cấp tỉnh và UBND cấp xã cùng phê duyệt cấp độ quy hoạch chung.

³ Ví dụ: Cùng cấp thẩm quyền phê duyệt: Quy hoạch chung cùng UBND cấp tỉnh (ví dụ quy hoạch chung hướng Quy Nhơn Đông và Quy hoạch chung Khu kinh tế...) phê duyệt hoặc cùng UBND cấp xã phê duyệt.

3.3. Quy hoạch chi tiết cụ thể hóa quy hoạch phân khu hoặc quy hoạch chung đối với trường hợp không quy định lập quy hoạch phân khu về: mục tiêu, yêu cầu đầu tư phát triển; phương án và yêu cầu tổ chức không gian, kiến trúc cảnh quan; chỉ tiêu kinh tế - kỹ thuật; chức năng, chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch; giải pháp quy hoạch hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật, công trình hạ tầng xã hội. Nội dung, yêu cầu và nguyên tắc bảo đảm cụ thể hóa phải được xác định, quy định rõ trong quy hoạch;

4. Xử lý các mâu thuẫn

4.1. Khi có sự mâu thuẫn giữa các quy hoạch đô thị và nông thôn **cùng cấp độ, cùng cấp thẩm quyền phê duyệt** quy hoạch thì **cơ quan có thẩm quyền phê duyệt quy hoạch quyết định** quy hoạch được thực hiện; trường hợp **cùng cấp độ, khác cấp thẩm quyền phê duyệt** quy hoạch thì **cơ quan có thẩm quyền phê duyệt quy hoạch cao hơn quyết định** quy hoạch được thực hiện. Các nội dung đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt quy hoạch quyết định thực hiện phải được cập nhật và thể hiện trong hồ sơ quy hoạch;

4.2. Khi có sự mâu thuẫn giữa các quy hoạch đô thị và nông thôn **khác nhau về cấp độ** thì các cơ quan tổ chức lập quy hoạch thực hiện **rà soát, báo cáo cấp có thẩm quyền phê duyệt** quy hoạch để thực hiện việc điều chỉnh quy hoạch theo quy định.

4.3. Trình tự, thủ tục báo cáo, quyết định quy hoạch được thực hiện trong trường hợp quy định tại điểm a được thực hiện theo quy định tại Điều 6 Nghị định số 178/NĐ-CP ngày 01/7/2025 của Chính phủ.



Tóm lại:

- **Cùng cấp độ – cùng cấp phê duyệt:** Cấp nào phê duyệt thì **cấp đó quyết định** quy hoạch nào được thực hiện.
- **Cùng cấp độ – khác cấp phê duyệt:** **Cấp cao hơn** có quyền quyết định quy hoạch được thực hiện.
- **Khác cấp độ (chung – phân khu – chi tiết):** Cơ quan lập quy hoạch phải **rà soát, báo cáo cấp có thẩm quyền phê duyệt quy hoạch để điều chỉnh theo quy định.**

5. Các trường hợp lập quy hoạch đô thị và nông thôn:

5.1. Quy hoạch chung đô thị được lập đối với phạm vi quy hoạch như sau:

- Thành phố trực thuộc trung ương;
- Đặc khu thuộc hệ thống đô thị theo định hướng tại quy hoạch tổng thể hệ thống đô thị và nông thôn hoặc quy hoạch vùng hoặc quy hoạch tỉnh;

- Đô thị hiện hữu gồm một phường độc lập hoặc nhiều phường liền kề nhau, thuộc hệ thống đô thị theo định hướng tại quy hoạch tổng thể hệ thống đô thị và nông thôn hoặc quy hoạch vùng hoặc quy hoạch tỉnh, có phạm vi quy hoạch được xác định tại quyết định phê duyệt nhiệm vụ quy hoạch đô thị và nông thôn;

- Đô thị mở rộng gồm đô thị hiện hữu và xã liền kề, thuộc hệ thống đô thị theo định hướng tại quy hoạch tổng thể hệ thống đô thị và nông thôn hoặc quy hoạch vùng hoặc quy hoạch tỉnh, có phạm vi quy hoạch được xác định tại quyết định phê duyệt nhiệm vụ quy hoạch đô thị và nông thôn và đáp ứng các điều kiện diện tích tối thiểu 50 km², mật độ dân số tối thiểu 500 người/km² và tỷ lệ lao động phi nông nghiệp tối thiểu 30%;

- Đô thị mới thuộc hệ thống đô thị theo định hướng tại quy hoạch tổng thể hệ thống đô thị và nông thôn hoặc quy hoạch vùng hoặc quy hoạch tỉnh; có phạm vi quy hoạch tối thiểu 30 km² và được xác định tại quyết định phê duyệt nhiệm vụ quy hoạch đô thị và nông thôn.

- Khu vực địa giới hành chính xã.

- Khu chức năng là khu kinh tế, khu du lịch quốc gia được xác định trong quy hoạch vùng hoặc quy hoạch tỉnh hoặc quy hoạch chung thành phố trực thuộc trung ương.

5.2. Quy hoạch phân khu được lập đối với phạm vi quy hoạch như sau:

- Khu vực trong 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 được xác định trên cơ sở cấu trúc không gian tại quy hoạch chung đô thị và được Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định trong kế hoạch thực hiện quy hoạch chung.

- Khu chức năng không phải là khu kinh tế, khu du lịch quốc gia, có quy mô diện tích tối thiểu 200 ha hoặc khu vực được Ủy ban nhân dân cấp tỉnh xác định có mục tiêu, yêu cầu đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật theo pháp luật về xây dựng, quản lý dự án.

- Khu vực cần phải lập quy hoạch phân khu để đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án đầu tư có sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai.

5.3. Quy hoạch chi tiết được lập đối với phạm vi quy hoạch như sau:

- Khu vực đã được lập quy hoạch phân khu theo quy định tại Điều 8 Nghị định số 178/2025/NĐ-CP ngày 01/7/2025 của Chính phủ.

- 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 các lô đất đáp ứng các quy định tại khoản 3 và khoản 5 Điều 10 Nghị định số 178/2025/NĐ-CP ngày 01/7/2025 của Chính phủ.

- Cụm công nghiệp; khu vực được xác định để đấu giá quyền sử dụng đất theo pháp luật về đất đai; khu chức năng dịch vụ hỗ trợ phát triển kinh tế nông thôn được xác định, hình thành theo chương trình mục tiêu quốc gia xây dựng nông thôn mới hoặc chương trình mục tiêu quốc gia khác.



Lưu ý: Đối với các ô phố, tuyến đường đáp ứng các điều kiện sau đây thì không lập quy hoạch chi tiết mà thực hiện lập thiết kế đô thị riêng, trừ trường hợp phải lập quy chế quản lý kiến trúc theo quy định của pháp luật về kiến trúc:

a) Thuộc khu vực đô thị đã cơ bản ổn định chức năng sử dụng của các lô đất, được định hướng bảo tồn, hạn chế phát triển và có quy hoạch phân khu đã được phê duyệt hoặc quy hoạch chung đã được phê duyệt trong trường hợp không thuộc quy định tại khoản 5 Điều này;

b) Không thuộc trường hợp quy định tại điểm Mục 5.3.

02

TRÌNH TỰ, NỘI DUNG VÀ THỜI GIAN LẬP NHIỆM VỤ QUY HOẠCH, QUY HOẠCH ĐÔ THỊ VÀ NÔNG THÔN

1. Trình tự lập nhiệm vụ quy hoạch, quy hoạch đô thị và nông thôn

- *Trình tự lập nhiệm vụ quy hoạch*

- *Trình tự lập quy hoạch đô thị và nông thôn*

2. Lập quy hoạch tổng mặt bằng

3. Lấy ý kiến về quy hoạch đô thị và nông thôn



PHẦN II. TRÌNH TỰ, NỘI DUNG VÀ THỜI GIAN LẬP NHIỆM VỤ QUY HOẠCH, QUY HOẠCH ĐÔ THỊ VÀ NÔNG THÔN

I. Trình tự lập nhiệm vụ quy hoạch, quy hoạch đô thị và nông thôn

I.1. Trình tự lập nhiệm vụ quy hoạch

1. Xây dựng kế hoạch, tiến độ lập quy hoạch: Trước khi lập nhiệm vụ quy hoạch và quy hoạch đô thị và nông thôn, cơ quan tổ chức lập quy hoạch có trách nhiệm **xây dựng kế hoạch, tiến độ** cụ thể bao gồm thời gian lựa chọn tổ chức tư vấn, báo cáo, xin ý kiến về quy hoạch và thời gian lập nhiệm vụ quy hoạch, lập quy hoạch đô thị và nông thôn bảo đảm đáp ứng yêu cầu quản lý, phát triển và tính khả thi theo quy định tại khoản 5 Điều 4 Nghị định số 178/2025/NĐ-CP ngày 01/7/2025 của Chính phủ.

2. Lựa chọn tổ chức tư vấn lập nhiệm vụ quy hoạch:

2.1. Trình tự lựa chọn đơn vị tư vấn:

Việc lựa chọn tư vấn lập nhiệm vụ quy hoạch thực hiện theo quy định pháp luật về đấu thầu theo quy định tại Điều 19 Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn và khoản 1 Điều 20 Nghị định số 178/2025/NĐ-CP ngày 01/7/2025 của Chính phủ.

Trình tự thực hiện lựa chọn đơn vị tư vấn thực hiện theo quy định pháp luật về đấu thầu. Tham khảo các nội dung như sau⁴:

a) Trường hợp **chỉ định thầu thông thường**:

Bước 1: Lập, thẩm định, phê duyệt hồ sơ yêu cầu.

Bước 2: Xác định nhà thầu dự kiến được mời nhận hồ sơ yêu cầu.

Bước 3: Đánh giá hồ sơ đề xuất và thương thảo về các đề xuất của nhà thầu.

Bước 4: Thẩm định, phê duyệt và công khai kết quả lựa chọn nhà thầu.

Bước 5: Hoàn thiện, ký kết và quản lý hợp đồng.

b) Trường hợp **chỉ định thầu rút gọn**:

Bước 1: Chuẩn bị và gửi dự thảo hợp đồng cho nhà thầu

⁴ Nghị định 214/2025/NĐ-CP ngày 04/8/2025 của Chính phủ.

Bước 2: Hoàn thiện hợp đồng, phê duyệt và công khai kết quả lựa chọn nhà thầu.

Bước 3: Hoàn thiện, ký kết và quản lý hợp đồng.



Lưu ý: Nhiệm vụ quy hoạch đô thị và nông thôn có thể tự lập hoặc thuê đơn vị tư vấn lập.

2.2. Năng lực đơn vị tư vấn⁵:

Các tổ chức, cá nhân tham gia lập nhiệm vụ quy hoạch phải đảm bảo điều kiện năng lực theo quy định tại Điều 18 Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn; Điều 5 Nghị định số 178/2025/NĐ-CP ngày 01/7/2025 của Chính phủ và các Thông tư hướng dẫn thi hành các Luật, Nghị định có liên quan. Cụ thể như sau:

- 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.

- Những chức danh, cá nhân tham gia 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 lập nhiệm vụ quy hoạch, chủ nhiệm lập quy hoạch, chủ trì lĩnh vực chuyên môn lập quy hoạch đô thị và nông thôn**. 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.

- Cá nhân làm chủ trì thiết kế kiến trúc và thiết kế kiến trúc cảnh quan, thiết kế đô thị riêng trong quy hoạch đô thị và nông thôn phải có văn bằng chuyên môn phù hợp và được cấp **chứng chỉ hành nghề quy hoạch đô thị và nông thôn hoặc được cấp chứng chỉ hành nghề kiến trúc** theo quy định của pháp luật về kiến trúc.

- Tổ chức tư vấn tham gia lập quy hoạch đô thị và nông thôn 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.

3. Khảo sát lập bản đồ địa hình phục vụ lập quy hoạch

3.1. Về điều kiện năng lực của tổ chức, cá nhân tham gia khảo sát lập bản đồ địa hình: Các tổ chức, cá nhân tham gia khảo sát lập bản đồ địa hình

⁵ Cá nhân tham gia lập quy hoạch phải có: Bằng cấp, chứng chỉ đào tạo phù hợp với công việc đảm nhận; Chứng chỉ hành nghề xây dựng (hạng I, II, III) nếu là: Chủ nhiệm lập nhiệm vụ quy hoạch; Chủ nhiệm lập đồ án quy hoạch; Chủ trì chuyên môn trong đồ án. Người thiết kế kiến trúc, cảnh quan trong quy hoạch phải có: Bằng cấp chuyên môn phù hợp; Chứng chỉ hành nghề quy hoạch đô thị – nông thôn hoặc chứng chỉ hành nghề kiến trúc. Tổ chức tư vấn lập quy hoạch phải có: Chứng chỉ năng lực hoạt động xây dựng (hạng I, II, III); Được cấp theo quy định pháp luật về xây dựng.

phải đáp ứng điều kiện năng lực theo quy định tại Nghị định số 175/2024/NĐ-CP ngày 30/12/2024 của Chính phủ và các Thông tư hướng dẫn thi hành các Luật, Nghị định có liên quan.

3.2. Về trình tự thực hiện: Việc khảo sát lập bản đồ địa hình có thể triển khai **đồng thời** với quá trình tổ chức lập nhiệm vụ quy hoạch, tuy nhiên các văn bản phải hoàn thành trước khi bắt đầu lập quy hoạch. Bản đồ phục vụ lập nhiệm vụ quy hoạch, quy hoạch đô thị và nông thôn tuân thủ theo quy định tại Điều 18 Nghị định số 178/2025/NĐ-CP ngày 01/7/2025 của Chính phủ. Trình tự thực hiện theo quy định tại Điều 29 Nghị định số 175/2024/NĐ-CP ngày 30/12/2024 của Chính phủ.



Lưu ý: Đối với bản đồ khảo sát địa hình phục vụ lập quy hoạch chung đề nghị nghiên cứu tận dụng các bản đồ của ngành tài nguyên đã có để đảm bảo tiết kiệm ngân sách, tránh lãng phí; đối với quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết sẽ được xem xét cụ thể về sự cần thiết lập bản đồ khảo sát địa hình tùy theo từng khu vực, tính chất và mức độ phức tạp của quy hoạch.

3.3. Kiểm tra, thẩm định, nghiệm thu và phê duyệt nhiệm vụ, phương án kỹ thuật và kết quả khảo sát lập bản đồ địa hình:

- Chủ đầu tư kiểm tra và phê duyệt phương án kỹ thuật khảo sát địa hình. Chủ đầu tư có thể thuê đơn vị tư vấn có đủ điều kiện năng lực để thẩm tra phương án kỹ thuật khảo sát địa hình làm cơ sở cho việc phê duyệt.

- Chủ đầu tư có trách nhiệm tổ chức thực hiện các công tác thẩm định, phê duyệt, kiểm tra nghiệm thu sản phẩm theo quy định⁶. Việc lập, thẩm định, nghiệm thu, phê duyệt báo cáo khảo sát địa hình được thực hiện theo quy định tại Thông tư số 24/2018/TT-BTNMT ngày 15/11/2018 của Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường và Thông tư số 19/2024/TT-BTNMT ngày 31/10/2024 của Bộ trưởng Bộ Nông nghiệp và Môi trường sửa đổi, bổ sung một số Điều của Thông tư số 24/2018/TT-BTNMT ngày 15/11/2018.

- Về hệ tọa độ, cao độ khảo sát địa hình phục vụ trong công tác lập quy hoạch đô thị và nông thôn áp dụng như sau:

- + Hệ tọa độ: VN-2000, múi chiếu 3°, kinh tuyến trực 108°15'7;

- + Hệ cao độ: Áp dụng cao độ chuẩn quốc gia làm nền tảng quản lý Nhà nước về quy hoạch, bảo đảm đồng bộ và thống nhất toàn tỉnh trong xây dựng cơ sở dữ liệu không gian.

⁶ Điểm b khoản 1 Điều 5 Thông tư số 24/2018/TT-BTNMT ngày 15/11/2018 của Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường.

⁷ Phụ lục tại Thông tư số 24/2025/TT-BNNMT ngày 20 tháng 6 năm 2025 của Bộ trưởng Bộ Nông nghiệp và Môi trường.

- Các biểu mẫu liên quan theo quy định của Thông tư số 24/2018/TT-BTNMT và Thông tư số 19/2024/TT-BTNMT ngày 31/10/2024 của Bộ Nông nghiệp và Môi trường.

4. Lập nhiệm vụ quy hoạch:

4.1. Cơ quan, đơn vị lập Nhiệm vụ quy hoạch là một trong những đối tượng sau:

- Cơ quan, tổ chức có năng lực chuyên môn tự lập.
- Đơn vị tư vấn do cơ quan tổ chức lập nhiệm vụ quy hoạch thuê.



Lưu ý: Các trường hợp sau đây không phải lập nhiệm vụ quy hoạch:

- Trường hợp lập quy hoạch phân khu khu công nghiệp tại **khu vực đã có quy hoạch chung hoặc quy hoạch chung khu kinh tế đã được phê duyệt**⁸.
- Trường hợp lập quy hoạch chi tiết đối với khu công nghiệp, khu chế xuất, khu công nghệ cao, khu nông nghiệp ứng dụng công nghệ cao, khu lâm nghiệp ứng dụng công nghệ cao, khu công nghệ thông tin tập trung, khu đầu mối hạ tầng kỹ thuật và cụm công nghiệp tại khu vực **đã có quy hoạch chung hoặc quy hoạch phân khu đã được phê duyệt**⁹.
- Quy hoạch chi tiết được lập theo quy trình rút gọn (quy trình lập “quy hoạch tổng mặt bằng”)¹⁰.
- Điều chỉnh cục bộ quy hoạch.

4.2. Nội dung và thành phần hồ sơ nhiệm vụ quy hoạch: Nhiệm vụ quy hoạch đô thị và nông thôn bao gồm các nội dung chủ yếu sau đây¹¹:

- Xác định lý do và sự cần thiết lập quy hoạch; căn cứ lập quy hoạch; định hướng, yêu cầu của quy hoạch thuộc hệ thống quy hoạch quốc gia, quy hoạch đô thị và nông thôn cấp độ trên đối với khu vực lập quy hoạch;
- Phạm vi, ranh giới lập quy hoạch; thời hạn của quy hoạch; quan điểm, mục tiêu phát triển;
- Yêu cầu về nội dung quy hoạch; hồ sơ quy hoạch; dự kiến chi phí và xác định nguồn vốn cho công tác lập, thẩm định, phê duyệt và công bố quy hoạch;
- Tiến độ lập quy hoạch; yêu cầu về nội dung, hình thức và đối tượng lấy ý kiến về quy hoạch; trách nhiệm của các cơ quan liên quan trong việc tổ chức lập quy hoạch.

⁸ Khoản 4 Điều 7 Nghị định số 35/2022/NĐ-CP ngày 28 tháng 5 năm 2022 của Chính phủ quy định về quản lý khu công nghiệp và khu kinh tế

⁹ khoản 2 Điều 16 Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn.

¹⁰ khoản 2 Điều 9, khoản 3 và khoản 5 Điều 10 Nghị định số 178/2025/NĐ-CP ngày 01/7/2025 của Chính phủ

¹¹ Điều 21 Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn.

- Các nội dung khác và thành phần hồ sơ theo từng loại nhiệm vụ quy hoạch thực hiện theo Thông tư số 16/2025/TT-BXD ngày 30/6/2025 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng, cụ thể như sau:

- + Đối với Quy hoạch chung: Thực hiện theo quy định tại Điều 4.
- + Đối với quy hoạch phân khu: Thực hiện theo quy định tại Điều 5.
- + Đối với quy hoạch chi tiết: Thực hiện theo quy định tại Điều 6.

4.3. Dự toán chi phí lập quy hoạch: Thực hiện theo các quy định, hướng dẫn của Bộ Xây dựng và Bộ Tài chính liên quan xác định, quản lý các chi phí, phí liên quan lập quy hoạch đô thị và nông thôn và các định mức chi phí khác có liên quan. Dự toán chi phí tổ chức lập quy hoạch được lồng ghép trong nội dung nhiệm vụ quy hoạch trình thẩm định và phê duyệt (*Chi tiết theo Phần IV của Sổ tay hướng dẫn*)



Lưu ý: Khi xác định dự toán chi phí lập quy hoạch, cần xác định nội dung quy hoạch thuộc loại quy hoạch nào để áp dụng cho đúng theo quy định.

4.4. Thời gian lập nhiệm vụ quy hoạch: Thời gian lập nhiệm vụ quy hoạch là khoảng thời gian tính từ ngày bắt đầu lập nhiệm vụ quy hoạch đến khi trình cơ quan thẩm định quy hoạch¹². Cụ thể:

a) **Tối đa 02 tháng** đối với quy hoạch chung đô thị (không thuộc thẩm quyền phê duyệt của Thủ tướng) và quy hoạch chung khu kinh tế, quy hoạch chung khu du lịch quốc gia.

b) **Tối đa 01 tháng** đối với quy hoạch chung xã, quy hoạch chung đặc khu không định hướng phát triển đô thị, quy hoạch phân khu và quy hoạch chi tiết.

5. Tổ chức lấy ý kiến về nhiệm vụ quy hoạch¹³:

5.1. Đối tượng lấy ý kiến: Các cơ quan quản lý nhà nước có liên quan.

5.2. Trách nhiệm lấy ý kiến được quy định như sau:

a) Cơ quan, tổ chức có trách nhiệm tổ chức **lập nhiệm vụ quy hoạch** đô thị và nông thôn có trách nhiệm **lấy ý kiến trong quá trình lập nhiệm vụ quy hoạch**. Đối với nhiệm vụ quy hoạch đô thị và nông thôn thuộc trách nhiệm tổ chức lập của Bộ Xây dựng, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có trách nhiệm tổ chức lấy ý kiến;

b) **Cơ quan thẩm định** nhiệm vụ quy hoạch đô thị và nông thôn có trách nhiệm **lấy ý kiến trong quá trình thẩm định** nhiệm vụ quy hoạch.

5.3. Hình thức lấy ý kiến: Gửi hồ sơ đến đối tượng lấy ý kiến để nghiên cứu

5.4. Hình thức có ý kiến: Bằng Văn bản.

¹² Khoản 4 Điều 3 Nghị định số 178/2025/NĐ-CP ngày 01/7/2025.

¹³ Điều 36 Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn.

- Thời hạn có ý kiến: **07 ngày làm việc** kể từ ngày nhận được đầy đủ hồ sơ theo quy định.



Lưu ý:

- **Không có quy định lấy ý kiến cộng đồng dân cư** về nhiệm vụ quy hoạch.
- Cơ quan, tổ chức có trách nhiệm tổ chức lập nhiệm vụ quy hoạch đô thị và nông thôn có trách nhiệm **tổng hợp, tiếp thu, giải trình và hoàn thiện hồ sơ nhiệm vụ quy hoạch trước khi trình thẩm định, trình phê duyệt**. Nội dung báo cáo tiếp thu, giải trình phải được công bố công khai và bảo đảm quy chế dân chủ, công khai, minh bạch.

1.2. Trình tự lập quy hoạch đô thị và nông thôn:

1. Lựa chọn tổ chức tư vấn lập quy hoạch:

a) Việc lựa chọn tư vấn lập quy hoạch thực hiện theo quy định pháp luật về đấu thầu hoặc thi tuyển theo quy định tại Điều 19 Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn và khoản 2 Điều 20 Nghị định số 178/2025/NĐ-CP ngày 01/7/2025 của Chính phủ. Trình tự thực hiện lựa chọn đơn vị tư vấn lập quy hoạch theo quy định pháp luật về đấu thầu, tham khảo các bước như sau:

Bước 1: Lập, trình thẩm định, phê duyệt kế hoạch lựa chọn nhà thầu.

Bước 2: Lập, thẩm định, phê duyệt hồ sơ mời thầu (HSMT).

Bước 3: Đăng thông tin mời thầu trên Hệ thống mạng đấu thầu quốc gia theo quy định.

Bước 4: Mở thầu, đánh giá hồ sơ dự thầu.

Bước 5: Thẩm định phê duyệt nhà thầu đáp ứng yêu cầu kỹ thuật.

Bước 6: Mời thương thảo hợp đồng, thẩm định (nếu có), phê duyệt kết quả lựa chọn nhà thầu.

Bước 7: Ký hợp đồng với nhà thầu trúng thầu, thông báo công khai kết quả trên mạng đấu thầu.

b) Các tổ chức, cá nhân tham gia lập quy hoạch phải đảm bảo điều kiện năng lực theo quy định tại Điều 18 Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn; Điều 5 Nghị định số 178/2025/NĐ-CP ngày 01/7/2025 của Chính phủ và các Thông tư hướng dẫn thi hành các Luật, Nghị định có liên quan (*tương tự năng lực đơn vị tư vấn lập nhiệm vụ quy hoạch*).

2. Lập quy hoạch đô thị và nông thôn:

2.1. Yêu cầu đối với quy hoạch đô thị và nông thôn

a) Cụ thể hóa, phù hợp với quy hoạch cấp quốc gia, quy hoạch vùng, quy hoạch tỉnh; phù hợp với mục tiêu phát triển kinh tế - xã hội, bảo đảm quốc

phòng, an ninh; bảo đảm tính thống nhất với quy hoạch phát triển các ngành trong phạm vi lập quy hoạch; bảo đảm công khai, minh bạch, hài hòa lợi ích giữa Nhà nước, người dân và doanh nghiệp.

b) Dự báo chỉ tiêu kinh tế - kỹ thuật bảo đảm cơ sở khoa học, đáp ứng yêu cầu thực tế và phù hợp với xu thế phát triển của đô thị, nông thôn, khu chức năng; tuân thủ quy chuẩn về quy hoạch đô thị và nông thôn, khai thác và sử dụng hợp lý tài nguyên thiên nhiên, đất đai; đáp ứng yêu cầu phát triển xanh, thông minh, hiện đại, bền vững, thích ứng với biến đổi khí hậu, phòng ngừa hiểm họa, ảnh hưởng đến cộng đồng.

c) Bảo đảm phát triển đô thị có tính đến định hướng giao thông công cộng, khai thác hiệu quả quỹ đất để thực hiện xây dựng khu vực đầu mối giao thông công cộng kết hợp với việc phát triển mới, cải tạo, chỉnh trang đô thị.

d) Bảo đảm tính đồng bộ về không gian kiến trúc cảnh quan, hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật, công trình hạ tầng xã hội và không gian ngầm; phát triển hài hòa giữa đô thị, nông thôn và khu chức năng; bảo đảm gắn kết chặt chẽ, đồng bộ giữa khu vực phát triển mới và khu vực hiện hữu; giữ gìn, phát huy bản sắc; bảo tồn, bảo vệ, phát huy các giá trị văn hóa truyền thống, các di tích lịch sử văn hóa, giá trị các công trình kiến trúc đặc trưng của từng địa phương.

đ) Đáp ứng nhu cầu về nhà ở, nhà ở xã hội và hệ thống công trình hạ tầng xã hội, bảo đảm khả năng tiếp cận của người dân.

e) Đáp ứng nhu cầu về hạ tầng kỹ thuật; bảo đảm sự kết nối đồng bộ, thống nhất giữa các hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật trong khu vực quy hoạch với các công trình hạ tầng kỹ thuật ngoài khu vực quy hoạch.

g) Bảo đảm tính kế thừa các quy hoạch đã được phê duyệt; nghiên cứu, đề xuất các giải pháp phù hợp đối với khu vực hiện trạng, khu dân cư hiện hữu hợp pháp, đã ổn định.

h) Khi lập, điều chỉnh quy hoạch để cải tạo, chỉnh trang đô thị phải đánh giá đầy đủ về pháp lý, hiện trạng sử dụng đất, công trình hạ tầng kỹ thuật, công trình hạ tầng xã hội và không gian ngầm (nếu có), các yếu tố về văn hóa - xã hội, môi trường, giá trị kiến trúc cảnh quan của khu vực lập quy hoạch để có giải pháp hợp lý nhằm khai thác, sử dụng tiết kiệm, hiệu quả đất đô thị, bảo đảm yêu cầu sử dụng về hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội, giữ gìn, phát huy được bản sắc, không gian kiến trúc và cảnh quan đô thị.

i) Thời hạn quy hoạch chung đô thị và nông thôn được phân kỳ theo các giai đoạn phù hợp với thời kỳ quy hoạch theo quy định của Luật Quy hoạch.

k) Phải triển khai xây dựng **cơ sở dữ liệu quy hoạch** đô thị và nông thôn trong **quá trình lập, tổ chức thực hiện quy hoạch** và phải được cập nhật thường xuyên.



Tóm lại: Khi lập quy hoạch đô thị và nông thôn, yêu cầu cần thực hiện nguyên tắc **“10 đúng – quy hoạch hiệu quả”**, gồm: “Đúng cấp – Đúng hướng”¹⁴; “Đúng mục tiêu – Đúng lợi ích”¹⁵; “Đúng thực tế – Đúng xu thế”¹⁶; “Đúng đất – Đúng giao thông”¹⁷; “Đúng đồng bộ – Đúng cảnh quan”¹⁸; “Đúng nhà – Đúng hạ tầng xã hội”¹⁹; “Đúng kết nối – Đúng kỹ thuật”²⁰; “Đúng kế thừa – Đúng giải pháp”²¹; “Đúng chỉnh trang – Đúng đánh giá”²²; “Đúng thời hạn – Đúng kỳ quy hoạch”²³

2.2. Nguyên tắc trong hoạt động quy hoạch đô thị và nông thôn:

a) Các quy hoạch đô thị và nông thôn phải được lập, thẩm định, phê duyệt bảo đảm tính đồng bộ, phù hợp giữa các loại và cấp độ quy hoạch theo các nguyên tắc sau đây:

- Các quy hoạch chung có thể được lập đồng thời với nhau; trường hợp quy hoạch chung khác cấp thẩm quyền phê duyệt thì quy hoạch chung có cấp thẩm quyền phê duyệt cao hơn phải được phê duyệt trước; trường hợp quy hoạch chung có cùng cấp thẩm quyền phê duyệt thì quy hoạch chung được lập, thẩm định xong trước được phê duyệt trước;

- Quy hoạch phân khu cụ thể hóa quy hoạch chung về: mục tiêu phát triển; chỉ tiêu kinh tế - kỹ thuật; định hướng phát triển, tổ chức không gian và phân khu chức năng; định hướng phát triển hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật, công trình hạ tầng xã hội và không gian ngầm (nếu có). Nội dung, yêu cầu và nguyên tắc bảo đảm cụ thể hóa phải được xác định, quy định rõ trong quy hoạch;

- Quy hoạch chi tiết cụ thể hóa quy hoạch phân khu hoặc quy hoạch chung đối với trường hợp không quy định lập quy hoạch phân khu về: mục tiêu, yêu cầu đầu tư phát triển; phương án và yêu cầu tổ chức không gian, kiến trúc cảnh quan; chỉ tiêu kinh tế - kỹ thuật; chức năng, chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch; giải pháp quy hoạch hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật, công trình hạ tầng xã hội. Nội dung, yêu cầu và nguyên tắc bảo đảm cụ thể hóa phải được xác định, quy định rõ trong quy hoạch;

b) Cơ quan, tổ chức, cá nhân khi thực hiện các chương trình, kế hoạch đầu tư xây dựng, quản lý thực hiện các dự án đầu tư xây dựng tại đô thị, nông thôn, thực hiện quản lý không gian, kiến trúc cảnh quan hoặc thực hiện các hoạt động khác có liên quan đến quy hoạch đô thị và nông thôn phải tuân thủ quy hoạch

¹⁴ Quy hoạch phải cụ thể hóa và phù hợp quy hoạch quốc gia, vùng, tỉnh.

¹⁵ Hòa hòa giữa Nhà nước, người dân, doanh nghiệp; minh bạch, công khai.

¹⁶ Chỉ tiêu dự báo sát thực tế, hướng tới phát triển xanh – thông minh – bền vững.

¹⁷ Khai thác hiệu quả quỹ đất, ưu tiên phát triển giao thông công cộng.

¹⁸ Gắn kết đô thị – nông thôn – khu chức năng; đồng bộ hạ tầng, giữ bản sắc địa phương.

¹⁹ Bảo đảm nhà ở, nhà ở xã hội và công trình xã hội phục vụ người dân.

²⁰ Hạ tầng kỹ thuật kết nối đồng bộ trong và ngoài khu quy hoạch.

²¹ Tận dụng quy hoạch cũ, giải pháp phù hợp khu dân cư ổn định, hợp pháp.

²² Chỉnh trang phải đánh giá đầy đủ hiện trạng, văn hóa – xã hội – môi trường – cảnh quan

²³ Quy hoạch được phân kỳ phù hợp với thời kỳ theo Luật Quy hoạch.

đô thị và nông thôn, thiết kế đô thị riêng đã được phê duyệt; tuân thủ quy định quản lý theo quy hoạch đã được ban hành.



Tóm lại: Khi lập quy hoạch đô thị và nông thôn phải tuân thủ nguyên tắc “6 đúng – Triển khai quy hoạch chuẩn”, gồm: “Đúng cấp – Phê duyệt không chồng chéo”²⁴; “Đúng cụ thể – Phân khu bám sát chung”²⁵; “Đúng chi tiết – Theo phân khu/chung”²⁶; “Đúng đồng bộ – Trên đất, dưới ngầm”²⁷; “Đúng thực hiện – Đúng quy hoạch”²⁸; “Đúng quản lý – Đúng văn bản”²⁹.

3. Nội dung và thành phần hồ sơ quy hoạch:

3.1. Nội dung quy hoạch chung đô thị thuộc tỉnh: Thực hiện theo Điều 23 Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn, được hướng dẫn bởi Mục I Thông tư số 16/2025/TT-BXD ngày 30/6/2025 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng.

3.2. Nội dung quy hoạch phân khu đô thị: Thực hiện theo Điều 25 Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn, được hướng dẫn bởi Mục 2 Thông tư số 16/2025/TT-BXD ngày 30/6/2025 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng.

3.3. Nội dung quy hoạch chi tiết: Thực hiện theo Điều 26 Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn, được hướng dẫn bởi Mục 3 Thông tư số 16/2025/TT-BXD ngày 30/6/2025 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng.

4. Thời gian lập quy hoạch: Thời gian lập quy hoạch là khoảng thời gian tính từ ngày lựa chọn được tổ chức tư vấn lập quy hoạch đến khi trình cơ quan thẩm định quy hoạch.

4.1. Tối đa 12 tháng đối với quy hoạch chung đô thị (không thuộc thẩm quyền phê duyệt của Thủ tướng Chính phủ), quy hoạch chung khu kinh tế, quy hoạch chung khu du lịch quốc gia.

4.2. Tối đa 09 tháng đối với quy hoạch chung xã, quy hoạch chung đặc khu không định hướng phát triển đô thị, quy hoạch phân khu.

4.3. Tối đa 06 tháng đối với quy hoạch chi tiết.

1.3. Lập quy hoạch tổng mặt bằng:

1. Điều kiện để được lập tổng mặt bằng: Lô đất thực hiện dự án đầu tư xây dựng đáp ứng đồng thời các điều kiện sau thì thực hiện việc lập quy hoạch tổng mặt bằng:

²⁴ Quy hoạch chung lập đồng thời, phê duyệt theo cấp cao trước, cấp thấp sau.

²⁵ Quy hoạch phân khu cụ thể hóa rõ mục tiêu, chỉ tiêu, không gian, hạ tầng của quy hoạch chung.

²⁶ Quy hoạch chi tiết bám sát phân khu hoặc chung (nếu không có phân khu), làm rõ kiến trúc, chỉ tiêu đất, hạ tầng.

²⁷ Không gian ngầm và hạ tầng kỹ thuật phải đồng bộ với quy hoạch chung toàn thành phố.

²⁸ Mọi dự án đầu tư, xây dựng, quản lý không gian đều phải tuân thủ quy hoạch đã phê duyệt.

²⁹ Thực hiện theo đúng thiết kế đô thị riêng, đúng quy định quản lý quy hoạch đã ban hành.

a) Về quy mô sử dụng đất:

- Đối với dự án đầu tư xây dựng nhà chung cư, khu chung cư: Nhỏ hơn 02 ha.

- Dự án đầu tư xây dựng nhà máy, xí nghiệp, cơ sở sản xuất công nghiệp, công trình hạ tầng kỹ thuật không theo tuyến³⁰: Nhỏ hơn 10 ha.

- Các trường hợp khác: Nhỏ hơn 05 ha

b) Về sự phù hợp quy hoạch cấp trên: Khu vực lập quy hoạch tổng mặt bằng phải nằm trong khu vực đã có quy hoạch phân khu được phê duyệt **hoặc** trong khu vực đã có quy hoạch chung được phê duyệt đối với trường hợp không quy định lập quy hoạch phân khu;

c) Về chủ thể thực hiện dự án: Dự án do một chủ đầu tư thực hiện đầu tư xây dựng hoặc do cơ quan nhà nước được giao thực hiện lập quy hoạch tổng mặt bằng.

2. Nội dung quy hoạch tổng mặt bằng:

a) Xác định yêu cầu về tổ chức không gian, kiến trúc cảnh quan, hạ tầng kỹ thuật đối với lô đất trên cơ sở phù hợp với quy hoạch phân khu hoặc quy hoạch chung đã được phê duyệt đối với trường hợp không quy định lập quy hoạch phân khu; các chỉ tiêu kinh tế - kỹ thuật, chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch phù hợp với quy chuẩn về quy hoạch đô thị và nông thôn và phù hợp với quy chuẩn, tiêu chuẩn 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;

b) Thể hiện vị trí quy mô công trình, hạng mục công trình trong lô đất; dự kiến hình thức kiến trúc công trình phù hợp với không gian kiến trúc cảnh quan khu vực xung quanh; phương án thiết kế hạ tầng kỹ thuật bảo đảm đấu nối đồng bộ với hệ thống hạ tầng của khu vực và phù hợp về không gian kiến trúc với khu vực xung quanh;

3. Thành phần hồ sơ quy hoạch tổng mặt bằng: Thực hiện theo quy định tại Điều 21 Thông tư số 16/2025/TT-BXD ngày 30/6/2025 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng quy định chi tiết một số điều của luật quy hoạch đô thị và nông thôn.



Lưu ý:

- Quy hoạch tổng mặt bằng được **lập trong giai đoạn chuẩn bị dự án** và phải được cấp phê duyệt quy hoạch chi tiết hoặc cơ quan được phân cấp, ủy quyền chấp thuận bằng văn bản.

³⁰ Phải 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

- Việc điều chỉnh quy hoạch tổng mặt bằng **phải bảo đảm về điều kiện điều chỉnh quy hoạch** theo quy định tại Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn.

II. Lấy ý kiến về quy hoạch đô thị và nông thôn:

1. Lấy ý kiến các cơ quan, tổ chức:

a) Đối tượng lấy ý kiến về quy hoạch đô thị và nông thôn được quy định như sau:

- Cơ quan quản lý nhà nước, tổ chức, chuyên gia và **cộng đồng dân cư** có liên quan;
- Sở Xây dựng (cơ quan chuyên môn về quy hoạch đô thị và nông thôn trực thuộc Ủy ban nhân dân cấp tỉnh).



Lưu ý: Việc lấy ý kiến Sở Xây dựng được thực hiện trước khi họp Hội đồng thẩm định³¹. Nội dung lấy ý kiến Sở Xây dựng: **Sự bảo đảm phù hợp với yêu cầu về phát triển, kết nối hạ tầng kỹ thuật tỉnh và việc tuân thủ quy chuẩn, tiêu chuẩn áp dụng trong nội dung quy hoạch**³².

b) Trách nhiệm lấy ý kiến được quy định như sau:

- **Cơ quan, tổ chức** có trách nhiệm tổ chức **lập quy hoạch** đô thị và nông thôn có trách nhiệm lấy ý kiến **trong quá trình lập quy hoạch**. Đối với quy hoạch đô thị và nông thôn thuộc trách nhiệm tổ chức lập của Bộ Xây dựng, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có trách nhiệm tổ chức lấy ý kiến;

- **Cơ quan thẩm định** quy hoạch đô thị và nông thôn có trách nhiệm lấy ý kiến **trong quá trình thẩm định** quy hoạch.

c) Hình thức lấy ý kiến: Gửi hồ sơ để đối tượng lấy ý kiến là cơ quan quản lý nhà nước, tổ chức và chuyên gia có liên quan về quy hoạch để nghiên cứu và có ý kiến.

d) Hình thức có ý kiến: Bằng Văn bản.

c) Thời gian có ý kiến: **15 ngày** kể từ ngày nhận được đầy đủ hồ sơ theo quy định.

2. Lấy ý kiến cộng đồng dân cư có liên quan về quy hoạch: Hình thức lấy ý kiến được thực hiện bằng một, một số hoặc các hình thức sau:

- Gửi hồ sơ, tài liệu để lấy ý kiến của người dân bằng văn bản;
- Niêm yết, trưng bày tại nơi công cộng để tiếp nhận ý kiến của người dân;
- Hình thức khác theo quy định của pháp luật về thực hiện dân chủ ở cơ sở;

³¹ Điểm c khoản 2 Điều 37 Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn.

³² Khoản 5 Điều 37 Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn.

- Thời gian lấy ý kiến **ít nhất là 20 ngày và không quá 30 ngày** kể từ ngày công khai nội dung lấy ý kiến.
- Trình tự, thủ tục lấy ý kiến cộng đồng dân cư được thực hiện theo quy định về việc Nhân dân tham gia ý kiến quy định tại pháp luật về thực hiện dân chủ ở cơ sở.



Lưu ý:

- Trong trường hợp chưa hết thời gian lấy ý kiến mà đã nhận được đầy đủ ý kiến của cộng đồng dân cư thì cơ quan, tổ chức có trách nhiệm tổ chức lập quy hoạch đô thị và nông thôn được thực hiện các bước tiếp theo.
- Cơ quan, tổ chức có trách nhiệm tổ chức lập quy hoạch đô thị và nông thôn **tổng hợp, tiếp thu, giải trình và hoàn thiện hồ sơ quy hoạch trước khi trình thẩm định, trình phê duyệt.** Nội dung báo cáo tiếp thu, giải trình phải được công bố công khai, minh bạch.

03

THẨM QUYỀN, TRÌNH TỰ, NỘI DUNG VÀ THỜI GIAN THẨM ĐỊNH, PHÊ DUYỆT NHIỆM VỤ QUY HOẠCH, QUY HOẠCH ĐÔ THỊ VÀ NÔNG THÔN, CHẤP THUẬN QUY HOẠCH TỔNG MẶT BẰNG

1. Thẩm quyền, trình tự, nội dung và thời gian thẩm định, phê duyệt nhiệm vụ quy hoạch, quy hoạch đô thị và nông thôn
 - *Thẩm quyền thẩm định*
 - *Trình tự, nội dung và thời gian thẩm định nhiệm vụ quy hoạch, quy hoạch đô thị và nông thôn*
2. Thẩm quyền, trình tự, nội dung và thời gian chấp thuận quy hoạch tổng mặt bằng



PHẦN III. THẨM QUYỀN, TRÌNH TỰ, NỘI DUNG VÀ THỜI GIAN THẨM ĐỊNH, PHÊ DUYỆT NHIỆM VỤ QUY HOẠCH, QUY HOẠCH ĐÔ THỊ VÀ NÔNG THÔN, CHẤP THUẬN QUY HOẠCH TỔNG MẶT BẰNG

I. Thẩm quyền, trình tự, nội dung và thời gian thẩm định, phê duyệt nhiệm vụ quy hoạch, quy hoạch đô thị và nông thôn

I.1. Thẩm quyền, trình tự, nội dung và thời gian thẩm định nhiệm vụ quy hoạch, quy hoạch đô thị và nông thôn

1. Thẩm quyền thẩm định

a) Sở Xây dựng tổ chức thẩm định các nhiệm vụ quy hoạch, quy hoạch sau đây:

- Quy hoạch chung khu du lịch quốc gia.
- Quy hoạch chung đô thị thuộc tỉnh.
- Quy hoạch chung xã (trừ các trường hợp được phân cấp, ủy quyền cho UBND cấp xã phê duyệt).
- Quy hoạch phân khu thuộc đô thị loại I và đô thị mới có quy mô dân số tương đương đô thị loại I; Quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết có phạm vi quy hoạch liên quan đến địa giới đơn vị hành chính của 02 đơn vị hành chính cấp xã trở lên (trừ quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết khu chức năng thuộc thẩm quyền phê duyệt tại điểm b Mục này).

b) Ban Quản lý khu kinh tế thẩm định nhiệm vụ quy hoạch, quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết khu chức năng được giao quản quản lý, khu chức năng trong khu kinh tế.

c) Cơ quan quản lý hoạt động quy hoạch cấp xã thẩm định các nhiệm vụ quy hoạch, quy hoạch sau đây:

- Quy hoạch chung xã (nếu được phân cấp, ủy quyền).
- Quy hoạch đô thị và nông thôn đang được Ủy ban nhân dân cấp xã trước thời điểm sắp xếp đơn vị hành chính (nếu được ủy quyền).
- Quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết có phạm vi quy hoạch liên quan đến địa giới đơn vị hành chính của 01 đơn vị hành chính cấp xã (trừ các trường hợp tại điểm b Mục này).

2. Trình tự, nội dung và thời gian thẩm định nhiệm vụ quy hoạch, quy hoạch đô thị và nông thôn:

2.1. Trình tự thẩm định:

STT	Nội dung công việc	Cơ quan thực hiện
1	Trình thẩm định quy hoạch hồ sơ nhiệm vụ quy hoạch, quy hoạch đô thị và nông thôn	Cơ quan tổ chức lập quy hoạch
2	Thẩm định nhiệm vụ quy hoạch, quy hoạch đô thị và nông thôn	Cơ quan thẩm định
2.1	Kiểm tra thành phần, nội dung hồ sơ	
2.2	Thành lập hoặc tham mưu cấp có thẩm quyền thành lập Hội đồng thẩm định	
2.3	Tổ chức lấy ý kiến các cơ quan có liên quan ³³	
2.3	Tổ chức lấy ý kiến các thành viên Hội đồng thẩm định	
2.4	Lấy ý kiến của Sở Xây dựng ³⁴ (trường hợp không thuộc thẩm quyền phê duyệt của UBND cấp tỉnh).	
2.5	Tổ chức họp hội đồng thẩm định	
2.6	Tổng hợp ý kiến thẩm định của các thành viên hội đồng thẩm định, của các cơ quan quản lý nhà nước có liên quan.	
2.7	Gửi cơ quan tổ chức lập quy hoạch để nghiên cứu, tiếp thu, giải trình, hoàn thiện hồ sơ	Cơ quan tổ chức lập quy hoạch
3	Ban hành Văn bản tiếp thu, giải trình đầy đủ các ý kiến thẩm định do cơ quan thẩm định tổng hợp.	
4	Hoàn thiện hồ sơ nhiệm vụ quy hoạch, quy hoạch đô thị và nông thôn.	
5	Gửi lại để cơ quan thẩm định quy hoạch kiểm tra (gồm Văn bản tiếp thu, giải trình và hồ sơ nhiệm vụ quy hoạch, quy hoạch đô thị và nông thôn sau hoàn thiện).	

³³ Điểm b khoản 1 Điều 37 Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn

³⁴ Điểm c khoản 2 Điều 37 Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn

6	Hoàn thiện, ban hành báo cáo thẩm định để cơ quan tổ chức lập làm cơ sở trình cấp phê duyệt.	Cơ quan thẩm định
---	---	-------------------



Lưu ý:

- Việc thẩm định của cơ quan thẩm định theo quy định tại Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn **không thay thế, không làm giảm trách nhiệm** của cơ quan tổ chức lập, tổ chức tư vấn lập nhiệm vụ quy hoạch, quy hoạch đô thị và nông thôn đối với phần việc do mình thực hiện theo quy định của pháp luật³⁵.

- Việc lấy ý Sở Xây dựng về nội dung nhiệm vụ quy hoạch, quy hoạch đô thị và nông thôn được thực hiện trước khi **tổ chức họp Hội đồng thẩm định** theo quy định (trừ quy hoạch tổng mặt bằng).

2.2. Nội dung thẩm định:

a) Nội dung thẩm định **nhiệm vụ quy hoạch** đô thị và nông thôn bao gồm:

- Sự đầy đủ, tính hợp lý của nội dung nhiệm vụ quy hoạch đô thị và nông thôn các nội dung sau:

+ Xác định lý do và sự cần thiết lập quy hoạch; căn cứ lập quy hoạch; định hướng, yêu cầu của quy hoạch thuộc hệ thống quy hoạch quốc gia, quy hoạch đô thị và nông thôn cấp độ trên đối với khu vực lập quy hoạch;

+ Phạm vi, ranh giới lập quy hoạch; thời hạn của quy hoạch; quan điểm, mục tiêu phát triển;

+ Yêu cầu về nội dung quy hoạch; hồ sơ quy hoạch; dự kiến chi phí và xác định nguồn vốn cho công tác lập, thẩm định, phê duyệt và công bố quy hoạch;

+ Tiến độ lập quy hoạch; yêu cầu về nội dung, hình thức và đối tượng lấy ý kiến về quy hoạch; trách nhiệm của các cơ quan liên quan trong việc tổ chức lập quy hoạch.

- Sự phù hợp của nhiệm vụ quy hoạch đô thị và nông thôn với quy hoạch cấp quốc gia **hoặc** quy hoạch vùng **hoặc** quy hoạch tỉnh **hoặc** quy hoạch chung **hoặc** quy hoạch phân khu.

b) Nội dung thẩm định **quy hoạch đô thị và nông thôn** bao gồm:

- Việc tuân thủ trình tự, thủ tục lập quy hoạch đô thị và nông thôn theo quy định của Luật này;

- Việc đáp ứng điều kiện của tổ chức tư vấn lập quy hoạch đô thị và nông thôn quy định tại Điều 18 của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn;

³⁵ Khoản 5 Điều 12, khoản 5 Điều 15 Nghị định số 178/2025/NĐ-CP ngày 01/7/2025 của Chính phủ.

- Căn cứ lập quy hoạch đô thị và nông thôn quy định tại Điều 15 của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn;
- Sự phù hợp với nhiệm vụ quy hoạch, quy chuẩn, tiêu chuẩn áp dụng;
- Việc đáp ứng yêu cầu, nguyên tắc về quy hoạch đô thị và nông thôn quy định tại Điều 6 và Điều 7 của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn và yêu cầu về nội dung đối với từng loại quy hoạch đô thị và nông thôn.



Lưu ý: Báo cáo thẩm định phải thể hiện ý kiến của Hội đồng thẩm định và phải kết luận về điều kiện trình phê duyệt; Báo cáo thẩm định **là một trong những căn cứ** để cơ quan có thẩm quyền xem xét phê duyệt nhiệm vụ quy hoạch, quy hoạch đô thị và nông thôn ³⁶.

2.3. Thời gian thẩm định:

- Đối với nhiệm vụ quy hoạch: Không quá **15 ngày** kể từ ngày cơ quan thẩm định nhận đầy đủ hồ sơ theo quy định.
- Đối với quy hoạch: Không quá **30 ngày** kể từ ngày cơ quan thẩm định nhận đầy đủ hồ sơ theo quy định.



Lưu ý: Thời gian thẩm định là **ngày** – bao gồm cả ngày thứ Bảy và Chủ nhật.

1.2. Thẩm quyền, trình tự, nội dung phê duyệt quy hoạch đô thị và nông thôn:

1. Thẩm quyền phê duyệt:

a) Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt các nhiệm vụ quy hoạch, quy hoạch sau đây:

- Quy hoạch chung khu du lịch quốc gia.
- Quy hoạch chung đô thị thuộc tỉnh.
- Quy hoạch chung xã (trừ các trường hợp được phân cấp, ủy quyền cho UBND cấp xã phê duyệt).
- Quy hoạch phân khu thuộc đô thị loại I và đô thị mới có quy mô dân số tương đương đô thị loại I; Quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết có phạm vi quy hoạch liên quan đến địa giới đơn vị hành chính của 02 đơn vị hành chính cấp xã trở lên (trừ quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết khu chức năng thuộc thẩm quyền phê duyệt tại điểm b Mục này).

³⁶ Khoản 3 Điều 40 Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn

b) Ban Quản lý khu kinh tế phê duyệt nhiệm vụ quy hoạch, quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết khu chức năng được giao quản quản lý, khu chức năng trong khu kinh tế.



Lưu ý: Đối với quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết **khu chức năng**, trước khi phê duyệt **phải có ý kiến thống nhất bằng văn bản của Sở Xây dựng** về sự bảo đảm phù hợp với yêu cầu kết nối hạ tầng kỹ thuật tỉnh và việc tuân thủ quy chuẩn, tiêu chuẩn áp dụng trong nội dung quy hoạch.

c) Ủy ban nhân dân cấp xã phê duyệt các nhiệm vụ quy hoạch, quy hoạch sau đây:

- Quy hoạch chung xã (nếu được phân cấp, ủy quyền).
- Quy hoạch đô thị và nông thôn đang được Ủy ban nhân dân cấp xã trước thời điểm sắp xếp đơn vị hành chính (nếu được ủy quyền).
- Quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết có phạm vi quy hoạch liên quan đến địa giới đơn vị hành chính của 01 đơn vị hành chính cấp xã (trừ các trường hợp tại điểm b Mục này).

2. Trình tự phê duyệt:

STT	Nội dung công việc	Cơ quan thực hiện
1	Hoàn thiện duyệt nhiệm vụ quy hoạch, quy hoạch đô thị và nông thôn theo báo cáo thẩm định của cơ quan thẩm định	Cơ quan tổ chức lập quy hoạch
2	Trình phê duyệt nhiệm vụ quy hoạch, quy hoạch đô thị và nông thôn	
3	Phê duyệt nhiệm vụ quy hoạch, quy hoạch đô thị và nông thôn	Cơ quan phê duyệt



Lưu ý: Thành phần hồ sơ trình phê duyệt gồm:

- Tờ trình phê duyệt;
- Hồ sơ quy hoạch đô thị và nông thôn đã được hoàn thiện của cơ quan tổ chức lập quy hoạch và văn bản báo cáo thẩm định của cơ quan thẩm định.
- Dự thảo quy định quản lý theo quy hoạch đô thị và nông thôn³⁷.
- Dự thảo Quyết định phê duyệt.

3. Nội dung phê duyệt:

³⁷ Khoản 2 Điều 49 Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn

- Hình thức phê duyệt: Nhiệm vụ quy hoạch, quy hoạch đô thị và nông thôn phải được **phê duyệt bằng quyết định**.

- Nội dung phê duyệt nhiệm vụ quy hoạch phải có các nội dung chủ yếu quy định tại Điều 21 Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn và hồ sơ quy hoạch được phê duyệt kèm theo.

- Nội dung phê duyệt quy hoạch phải có các nội dung chủ yếu quy định tại khoản 1 Điều 22, khoản 1 Điều 23, khoản 1 Điều 24, khoản 1 Điều 25, khoản 1 Điều 26, khoản 1 Điều 28, khoản 2 Điều 29, khoản 1 Điều 30, khoản 1 Điều 31, khoản 1 Điều 32, khoản 1 Điều 33, khoản 1 Điều 34, khoản 2 Điều 35 của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn và hồ sơ quy hoạch được phê duyệt kèm theo.

(Mẫu quyết định phê duyệt quy hoạch theo Phụ lục kèm theo)

II. Thẩm quyền, trình tự, nội dung và thời gian chấp thuận quy hoạch tổng mặt bằng:

1. Thẩm quyền chấp thuận tổng mặt bằng:

a) Ủy ban nhân dân tỉnh chấp thuận tổng mặt bằng đối với lô đất có phạm vi quy hoạch liên quan đến địa giới đơn vị hành chính của 02 đơn vị hành chính cấp xã trở lên.

b) Ban Quản lý Khu kinh tế chấp thuận tổng mặt bằng đối với lô đất có phạm vi quy hoạch thuộc khu chức năng được giao quản quản lý, khu chức năng trong khu kinh tế.

c) Ủy ban nhân dân cấp xã chấp thuận tổng mặt bằng đối với lô đất có phạm vi quy hoạch liên quan đến địa giới đơn vị hành chính của 01 đơn vị hành chính cấp xã (trừ các trường hợp tại điểm b Mục này).

2. Trình tự chấp thuận quy hoạch tổng mặt bằng:

STT	Nội dung công việc	Cơ quan thực hiện
1	Lấy ý kiến cộng đồng dân cư về nội dung quy hoạch tổng mặt bằng (nếu có)	Cơ quan tổ chức lập quy hoạch
2	Gửi văn bản kèm theo hồ sơ quy hoạch tổng mặt bằng đến cơ quan có thẩm quyền chấp thuận tổng mặt bằng.	
3	Tổ chức xem xét, chấp thuận tổng mặt bằng	cơ quan có thẩm quyền chấp thuận tổng mặt bằng.

3. Thời gian chấp thuận tổng mặt bằng: Không quá 15 ngày, kể từ ngày nhận được đầy đủ hồ sơ từ cơ quan tổ chức lập quy hoạch.



Lưu ý:

- Trong quá trình chấp thuận quy hoạch tổng mặt bằng, cơ quan có thẩm quyền chấp thuận tổng mặt bằng chịu trách nhiệm rà soát **điều kiện để lô đất** được thực hiện lập tổng mặt bằng và **nội dung quy hoạch tổng mặt** bằng theo quy định³⁸.

- **Không có quy định** về việc lấy ý kiến Sở Xây dựng về nội dung quy hoạch tổng mặt bằng.

³⁸ Theo quy định tại khoản 3, khoản 4, điểm c khoản 6 Điều 10 Nghị định số 178/2025/NĐ-CP ngày 01/7/2025.

04

KINH PHÍ CHO HOẠT ĐỘNG QUY HOẠCH ĐÔ THỊ VÀ NÔNG THÔN

1. Yêu cầu chung
2. Nguồn kinh phí phục vụ cho hoạt động quy hoạch đô thị và nông thôn bao gồm
3. Kinh phí cho hoạt động quy hoạch đô thị và nông thôn được sử dụng đối với các công việc sau đây
4. Quản lý kinh phí cho hoạt động quy hoạch đô thị và nông thôn
5. Tiếp nhận, quản lý, sử dụng nguồn lực hỗ trợ hoạt động quy hoạch đô thị và nông thôn
6. Xác định kinh phí lập quy hoạch



PHẦN IV. KINH PHÍ CHO HOẠT ĐỘNG QUY HOẠCH ĐÔ THỊ VÀ NÔNG THÔN

1. Yêu cầu chung: Nhà nước bảo đảm kinh phí cho hoạt động quy hoạch đô thị và nông thôn theo quy định của pháp luật về ngân sách nhà nước.

2. Nguồn kinh phí phục vụ cho hoạt động quy hoạch đô thị và nông thôn bao gồm:

- a) Kinh phí chi thường xuyên từ ngân sách nhà nước;
- b) Kinh phí của tổ chức được lựa chọn làm chủ đầu tư;
- c) Kinh phí tài trợ của các tổ chức, cá nhân trong nước và nước ngoài cho hoạt động quy hoạch đô thị và nông thôn
- d) Nguồn kinh phí hợp pháp khác.



Lưu ý:

- Trường hợp **Chủ đầu tư** dự án đầu tư xây dựng **tổ chức lập quy hoạch tổng mặt bằng** thì việc phê duyệt dự toán chi phí lập, điều chỉnh quy hoạch tổng mặt bằng theo các quy định về quản lý chi phí đầu tư xây dựng hiện hành³⁹.

- Kinh phí tài trợ được thu vào ngân sách nhà nước và sử dụng theo quy định của pháp luật về ngân sách nhà nước.

3. Kinh phí cho hoạt động quy hoạch đô thị và nông thôn được sử dụng đối với các công việc sau đây:

- a) Khảo sát địa hình phục vụ lập quy hoạch đô thị và nông thôn;
- b) Lập và điều chỉnh, lấy ý kiến, thẩm định, phê duyệt nhiệm vụ quy hoạch, quy hoạch đô thị và nông thôn;
- c) Quản lý nghiệp vụ công tác lập quy hoạch đô thị và nông thôn;
- d) Công bố, công khai quy hoạch đô thị và nông thôn;
- đ) Cấm mốc theo quy hoạch đô thị và nông thôn;
- e) Lập báo cáo rà soát quy hoạch; tổ chức đấu thầu; tổ chức thi tuyển ý tưởng quy hoạch;

³⁹ Khoản 3 Điều 11 Thông tư số 17/2025/TT-BXD ngày 30/6/2025 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng.

- g) Xây dựng, quản lý, vận hành cơ sở dữ liệu quy hoạch đô thị và nông thôn;
- h) Công việc khác liên quan đến hoạt động quy hoạch đô thị và nông thôn.

4. Quản lý kinh phí cho hoạt động quy hoạch đô thị và nông thôn⁴⁰

- Ủy ban nhân dân các cấp có thẩm quyền phê duyệt quy hoạch lập, ban hành danh mục dự án quy hoạch và kế hoạch kinh phí từ ngân sách nhà nước 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; **phê duyệt dự toán chi phí, dự toán chi phí điều chỉnh (nếu có) cho hoạt động quy hoạch đô thị và nông thôn.**

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

- Cơ quan được giao nhiệm vụ quản lý nghiệp vụ lập quy hoạch đô thị và nông thôn có trách nhiệm quản lý tiết kiệm, hiệu quả chi phí lập quy hoạch và chi phí của các công việc khác có liên quan đến lập quy hoạch theo các quy định có liên quan. Trong quá trình quản lý chi phí, cơ quan được giao nhiệm vụ quản lý nghiệp vụ lập quy hoạch được thuê tổ chức, cá nhân tư vấn có đủ năng lực kinh nghiệm để lập, thẩm tra dự toán chi phí quy hoạch.



Lưu ý:

- Hàng năm, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh, Ủy ban nhân dân cấp xã có trách nhiệm lập, ban hành danh mục dự án quy hoạch và kế hoạch kinh phí từ ngân sách nhà nước; **phê duyệt dự toán chi phí, dự toán chi phí điều chỉnh (nếu có) cho hoạt động quy hoạch đô thị và nông thôn.**

- Thủ trưởng cơ quan tổ chức lập quy hoạch chịu trách nhiệm quản lý kinh phí từ ngân sách nhà nước.

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

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

a) Ủy ban nhân dân cấp tỉnh tiếp nhận nguồn lực hỗ trợ bằng kinh phí đối với nhiệm vụ quy hoạch, quy hoạch đô thị và nông thôn thuộc thẩm quyền phê duyệt của Thủ tướng Chính phủ và thẩm quyền phê duyệt của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh.

⁴⁰ Điều 21 Nghị định số 178/2025/NĐ-CP ngày 01/7/2025 của Chính phủ.

b) **Ủy ban nhân dân cấp xã** tiếp nhận nguồn lực **hỗ trợ bằng kinh phí** đối với nhiệm vụ quy hoạch, quy hoạch đô thị và nông thôn thuộc thẩm quyền phê duyệt của Ủy ban nhân dân cấp xã.

c) **Cơ quan tổ chức lập quy hoạch** tiếp nhận nguồn lực **hỗ trợ bằng kết quả nghiên cứu và bằng giải thưởng** cho các kết quả thi tuyển ý tưởng quy hoạch đô thị và nông thôn; **tài trợ tổ chức hội nghị, hội thảo, tập huấn, nghiên cứu, khảo sát, đào tạo trong nước và nước ngoài.**



Tóm lại:

- Trường hợp hỗ trợ bằng kinh phí liên hệ UBND các cấp.
- Trường hợp hỗ trợ bằng hình thức khác, liên hệ **Cơ quan tổ chức lập quy hoạch.**

5.2. Quản lý, sử dụng nguồn lực hỗ trợ hoạt động quy hoạch đô thị và nông thôn:

a) Đối với nguồn lực **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 lực **hỗ trợ bằng kết quả nghiên cứu và bằng giải thưởng cho các kết quả thi tuyển ý tưởng** quy hoạch đô thị và nông thôn; tài trợ tổ chức hội nghị, hội thảo, tập huấn, nghiên cứu, khảo sát, đào tạo trong nước và nước ngoài:

Nhà tài trợ trực tiếp quản lý, quyết định chi phí thực hiện.

5.3. Việc lập, thẩm định, phê duyệt, điều chỉnh và công bố quy hoạch đô thị và nông thôn trong trường hợp sử dụng nguồn kinh phí tài trợ được thực hiện theo quy định của pháp luật về quy hoạch đô thị và nông thôn.

6. Xác định kinh phí lập quy hoạch:

6.1. Phương pháp xác định chi phí quy hoạch đô thị và nông thôn⁴¹:

a) Chi phí lập nhiệm vụ, lập quy hoạch đô thị và nông thôn xác định bằng một trong các phương pháp sau:

- Lập dự toán theo định mức chi phí tại Phụ lục số 1 Thông tư 17/2025/TT-BXD ngày 30/6/2025 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng.
- Lập dự toán theo hướng dẫn tại Phụ lục số 2 Thông tư 17/2025/TT-BXD ngày 30/6/2025 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng.
- Lập dự toán theo các quy định pháp luật có liên quan.

⁴¹ Điều 5 Thông tư số 17/2025/TT-BXD ngày 30/6/2025 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng.

6.2. Trường hợp quy mô của đồ án quy hoạch nằm trong khoảng giữa hai quy mô quy định tại Phụ lục số 1 nêu trên, thì định mức chi phí (hoặc tỷ lệ %) của quy hoạch được xác định trên cơ sở định mức chi phí (hoặc tỷ lệ %) của cận trên và cận dưới khoảng quy mô được quy định tại Thông tư **theo công thức nội suy sau**:

$$N_t = N_b - \left(\frac{N_b - N_a}{G_b - G_a} \right) \times (G_b - G_t)$$

Trong đó:

- N_t : Định mức chi phí (hoặc tỷ lệ %) cần tính, đơn vị tính: triệu đồng (hoặc tỷ lệ %);
- G_t : Quy mô dân số quy hoạch hoặc diện tích quy hoạch cần tính định mức; đơn vị tính: giá trị;
- G_a : Quy mô dân số quy hoạch hoặc diện tích quy hoạch cận dưới quy mô cần tính định mức; đơn vị tính: giá trị;
- G_b : Quy mô dân số quy hoạch hoặc diện tích quy hoạch cận trên quy mô cần tính định mức; đơn vị tính: giá trị;
- N_a : Định mức chi phí (hoặc tỷ lệ %) quy hoạch tương ứng với G_a ; đơn vị tính: triệu đồng (hoặc tỷ lệ %);
- N_b : Định mức chi phí quy hoạch tương ứng với G_b ; đơn vị tính: triệu đồng (hoặc tỷ lệ %).



Lưu ý:

- Chi phí thực hiện các công việc quy hoạch đô thị và nông thôn xác định theo định mức chi phí tại Thông tư này **chưa bao gồm thuế giá trị gia tăng**, khi xác định dự toán chi phí quy hoạch đô thị và nông thôn cần bổ sung thuế giá trị gia tăng theo quy định hiện hành.
- Định mức chi phí quy hoạch đô thị và nông thôn của các đồ án quy hoạch có quy mô nhỏ hơn quy mô được quy định tại Thông tư này **được xác định bằng định mức của đồ án quy hoạch có quy mô nhỏ nhất** được quy định.
- Đối với các đồ án quy hoạch thuộc các trường hợp sau đây thì xác định dự toán theo hướng dẫn tại Phụ lục số 2:
 - + Có quy mô lớn hơn quy mô được quy định.
 - + Các công việc quy hoạch chưa được quy định định mức.
 - + Định mức quy định tại Thông tư này chưa phù hợp.

6.3. Xác định chi phí lập quy hoạch đô thị và nông thôn

a) Chi phí lập quy hoạch đô thị và nông thôn bao gồm:

- Chi phí nhân công thực hiện lập quy hoạch,
- Các chi phí khác (*chi phí mua tài liệu, số liệu, văn phòng phẩm, phần mềm quy hoạch (nếu có), chi phí khấu hao thiết bị, chi phí đi lại, chi phí lưu trú, chi phí tổ chức hội nghị, hội thảo và các khoản chi phí khác (nếu có)*).

b) Chi phí lập nhiệm vụ quy hoạch, quy hoạch đô thị và nông thôn xác định như sau:

- Các loại quy hoạch xác định chi phí lập quy hoạch theo **quy mô diện tích và định mức** được quy định gồm:

+ Quy hoạch chung đô thị, khu vực được định hướng phát triển đô thị, đặc khu trong hệ thống đô thị (theo định mức tại Bảng số 1 Phụ lục số 1).

+ Quy hoạch chung khu kinh tế, khu du lịch quốc gia (theo định mức tại Bảng số 3 Phụ lục số 1).

+ Quy hoạch phân khu khu vực đô thị (theo định mức tại Bảng số 4 Phụ lục số 1).

+ Quy hoạch phân khu khu công nghiệp, khu công nghệ cao, khu nông nghiệp ứng dụng công nghệ cao, khu lâm nghiệp ứng dụng công nghệ cao (theo định mức tại Bảng số 4 Phụ lục số 1).

+ Quy hoạch chi tiết khu vực tại đô thị, nông thôn và khu chức năng (theo định mức tại Bảng số 6 Phụ lục số 1).

- Các loại quy hoạch xác định chi phí lập quy hoạch theo **quy mô dân số và định mức** được quy định gồm: Quy hoạch chung xã, đặc khu không thuộc hệ thống đô thị (theo định mức tại Bảng số 2 Phụ lục số 1).

- Các trường hợp xác định chi phí lập quy hoạch bằng **dự toán** theo hướng dẫn tại Phụ lục số 2:

+ Quy hoạch phân khu khu đầu mối hạ tầng kỹ thuật; khu chức năng khác.

+ Thuê tư vấn nước ngoài để lập nhiệm vụ, lập quy hoạch đô thị và nông thôn.

+ Lập thiết kế đô thị riêng.



Lưu ý:

- Chi phí lập nhiệm vụ và thiết kế đô thị **không vượt quá 1,5** lần mức chi phí tính theo định mức chi phí quy hoạch chi tiết khu vực tại đô thị, nông thôn và khu chức năng tỷ lệ 1/500 tương ứng với diện tích của thiết kế đô thị.

- Chi phí lập **quy hoạch tổng mặt bằng xác định bằng 65%** chi phí lập quy hoạch chi tiết khu vực tại đô thị, nông thôn và khu chức năng.

- Đối với các quy hoạch đô thị và nông thôn có yêu cầu lập hồ sơ quy hoạch theo cơ sở dữ liệu địa lý (GIS) thì chi phí lập quy hoạch được điều chỉnh với **hệ số $K=1,1$**

05

TỔ CHỨC QUẢN LÝ QUY HOẠCH ĐÔ THỊ VÀ NÔNG THÔN

1. Công bố, công khai quy hoạch đô thị và nông thôn:
2. Triển khai thực hiện quản lý quy hoạch:
 - *Quy định quản lý theo quy hoạch đô thị và nông thôn*
 - *Cấm mốc theo quy hoạch đô thị và nông thôn*
3. Kế hoạch thực hiện quy hoạch chung
4. Tổ chức quản lý theo nội dung quy hoạch đô thị và nông thôn
5. Tiếp cận, cung cấp thông tin về quy hoạch đô thị và nông thôn
6. Lưu trữ, lưu giữ hồ sơ, tài liệu về nhiệm vụ quy hoạch, quy hoạch đô thị và nông thôn



PHẦN V. TỔ CHỨC QUẢN LÝ QUY HOẠCH ĐÔ THỊ VÀ NÔNG THÔN

I. Công bố, công khai quy hoạch đô thị và nông thôn:

1. Công bố công khai, niêm yết đồ án:

- **Chậm nhất là 15 ngày kể từ ngày quy hoạch đô thị và nông thôn được phê duyệt**, nội dung của quy hoạch phải được công bố công khai; đối với những nội dung thuộc bí mật nhà nước phải bảo đảm tuân thủ quy định pháp luật về bảo vệ bí mật nhà nước.

- Nội dung, tài liệu công bố quy hoạch đô thị và nông thôn bao gồm:

- a) Quyết định phê duyệt nhiệm vụ quy hoạch (nếu có);
- b) Quyết định phê duyệt quy hoạch;
- c) Các bản vẽ quy hoạch;
- d) Thuyết minh quy hoạch;
- đ) Quy định quản lý theo quy hoạch đô thị và nông thôn.

2. Cơ quan, tổ chức có trách nhiệm tổ chức lập quy hoạch đô thị và nông thôn tổ chức công bố công khai quy hoạch do mình tổ chức lập, trừ các trường hợp sau đây:

a) Ủy ban nhân dân cấp tỉnh tổ chức công bố công khai quy hoạch do Bộ Xây dựng tổ chức lập tại địa bàn do mình quản lý;

b) Cơ quan có thẩm quyền phê duyệt quy hoạch tổ chức công bố công khai quy hoạch do chủ đầu tư tổ chức lập.

3. Địa điểm công bố quy hoạch đô thị và nông thôn:

- Tại trụ sở cơ quan, tổ chức có trách nhiệm tổ chức công bố công khai quy hoạch.

- Đăng tải thường xuyên, liên tục trên cổng thông tin điện tử của cơ quan, tổ chức có trách nhiệm tổ chức lập quy hoạch.

- Đăng tải trên hệ thống thông tin quốc gia về quy hoạch.

4. Hình thức công bố công khai quy hoạch: Kết hợp thực hiện theo một, một số hoặc các hình thức sau đây:

- Thông tin trên phương tiện thông tin đại chúng;

- Trưng bày hệ thống bản vẽ quy hoạch đô thị và nông thôn; trưng bày mô hình (nếu có);
- Tổ chức hội nghị, hội thảo;
- Phát hành ấn phẩm.

II. Triển khai thực hiện quản lý quy hoạch:

II.1. Quy định quản lý theo quy hoạch đô thị và nông thôn

1. Quy định quản lý theo quy hoạch đô thị và nông thôn được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt quy hoạch ban hành sau khi quy hoạch được phê duyệt.

2. 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 và quy định rõ nguyên tắc để tổ chức thực hiện. Cụ thể như sau:

- Đối với quy hoạch chung: Thực hiện theo quy định tại khoản 1 Điều 23 Nghị định số 178/2025/NĐ-CP ngày 01/7/2025 của Chính phủ.
- Đối với quy hoạch phân khu: Thực hiện theo quy định tại khoản 2 Điều 23 Nghị định số 178/2025/NĐ-CP ngày 01/7/2025 của Chính phủ.
- Đối với quy hoạch chi tiết: Thực hiện theo quy định tại khoản 3 Điều 23 Nghị định số 178/2025/NĐ-CP ngày 01/7/2025 của Chính phủ.



Lưu ý:

- Đối với quy hoạch thuộc thẩm quyền phê duyệt của Thủ tướng Chính phủ, **Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ban hành quy định quản lý theo quy hoạch.**
- Dự thảo quy định quản lý theo quy hoạch đô thị và nông thôn **phải kèm theo hồ sơ trình thẩm định, phê duyệt quy hoạch, thiết kế đô thị riêng.**

II.2. Cấm mốc theo quy hoạch đô thị và nông thôn

1. Quy định về cấm mốc giới theo quy hoạch:

a) Việc cấm mốc theo quy hoạch đô thị và nông thôn được thực hiện như sau:

- Đối với quy hoạch chung hoặc quy hoạch phân khu: Tổ chức triển khai cấm mốc chỉ giới đường đỏ đối với đường giao thông và khu vực công trình đầu mối hạ tầng kỹ thuật.
- Đối với quy hoạch chi tiết: Tổ chức triển khai cấm mốc chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng, cốt xây dựng, ranh giới khu vực cấm xây dựng.

b) Trình tự thực hiện cấm mốc theo quy hoạch:

STT	Nội dung công việc	Cơ quan thực hiện
1	Lựa chọn đơn vị chuyên môn về đo đạc và bản đồ tổ chức lập hồ sơ cấm mốc theo quy hoạch	Cơ quan lập quy hoạch
2	Tổ chức lập hồ sơ cấm mốc theo quy hoạch	
3	Gửi hồ sơ cấm mốc đến cơ quan thẩm định để được thẩm định và trình phê duyệt ⁴²	Cơ quan thẩm định quy hoạch
4	Phê duyệt hồ sơ cấm mốc theo quy hoạch đô thị và nông thôn	Cơ quan phê duyệt quy hoạch
5	Tổ chức thực hiện cấm mốc ngoài thực địa (theo quy định tại Mục 2 Thông tư số 16/2025/TT-BXD) hoặc áp dụng công nghệ thông tin (theo khoản 4 Điều 29 Thông tư số 16/2025/TT-BXD)	Cơ quan lập quy hoạch
6	Gửi hồ sơ cấm mốc theo quy hoạch về đến cơ quan chuyên môn về quy hoạch đô thị và nông thôn trực thuộc cơ quan phê duyệt quy hoạch để lưu trữ.	Cơ quan lập quy hoạch



Lưu ý:

- **Cơ quan chuyên môn về quy hoạch đô thị và nông thôn thuộc Ủy ban nhân dân cấp tỉnh, cấp xã** lưu giữ hồ sơ cấm mốc đã được phê duyệt và có trách nhiệm cung cấp tài liệu liên quan đến mốc giới cho tổ chức, cá nhân có yêu cầu.

- Thời hạn lập, phê duyệt hồ sơ cấm mốc: **30 ngày** kể từ ngày phê duyệt quy hoạch⁴³.

2. Nội dung thẩm định hồ sơ cấm mốc:

a) Sự phù hợp với hồ sơ quy hoạch đô thị và nông thôn được phê duyệt và yêu cầu quản lý;

b) Các loại mốc, số lượng mốc; quy cách kỹ thuật của mốc theo quy định tại Mục 2 Chương IV Thông tư số 16/2025/TT-BXD ngày 30/6/2025 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng;

c) Dự toán kinh phí thực hiện cấm mốc.

⁴² Khoản 3 Điều 29 Thông tư số 16/2025/TT-BXD ngày 30/6/2025 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng.

⁴³ Khoản 1 Điều 29 Thông tư số 16/2025/TT-BXD ngày 30/6/2025 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng.

3. Hồ sơ cấm mốc theo quy hoạch đô thị và nông thôn

a) Thành phần hồ sơ cấm mốc theo quy hoạch đô thị và nông thôn gồm thuyết minh, bản vẽ, dự toán kinh phí thực hiện cấm mốc, các văn bản pháp lý có liên quan và hồ sơ pháp nhân của đơn vị chuyên môn về đo đạc và bản đồ được lựa chọn lập hồ sơ, thực hiện cấm mốc; Tờ trình và dự thảo quyết định phê duyệt hồ sơ cấm mốc.

b) Thuyết minh hồ sơ cấm mốc, gồm:

- Căn cứ lập hồ sơ cấm mốc; hiện trạng khu vực cấm mốc;
- Nội dung cấm mốc bao gồm: Các loại mốc cần cấm; số lượng mốc cần cấm; phương án định vị mốc; khoảng cách các mốc; các mốc tham chiếu (nếu có);
- Tổ chức thực hiện và kế hoạch cấm mốc.

c) Bản vẽ hồ sơ cấm mốc, gồm

- Sơ đồ vị trí và giới hạn phạm vi cấm mốc trích từ quy hoạch đô thị và nông thôn đã được phê duyệt theo tỷ lệ thích hợp.
- Bản vẽ cấm mốc thể hiện vị trí, tọa độ, cao độ của các mốc cần cấm, trên nền bản đồ địa hình có tỷ lệ phù hợp.

d) Yêu cầu về hồ sơ cấm mốc và quy định bản đồ phục vụ lập hồ sơ cấm mốc theo quy hoạch đô thị và nông thôn:

- Hồ sơ cấm mốc phải được lập trên **bản đồ địa hình dạng số do cơ quan có thẩm quyền xác nhận**; phải tuân thủ, phù hợp với quy hoạch đô thị và nông thôn đã được phê duyệt;
- Ranh giới đo đạc lập hồ sơ cấm mốc phụ thuộc vào yêu cầu quản lý và địa hình khu vực lập hồ sơ cấm mốc; bản đồ trong hồ sơ cấm mốc được lập trên nền bản đồ có tỷ lệ phù hợp.

4. Kinh phí cho công tác lập hồ sơ cấm mốc theo quy hoạch đô thị và nông thôn và triển khai cấm mốc ngoài thực địa:

a) Kinh phí từ ngân sách nhà nước được sử dụng đối với các trường hợp sau:

- Lập hồ sơ cấm mốc và triển khai cấm mốc ngoài thực địa,
- Bổ sung và khôi phục mốc đối với các quy hoạch chung, quy hoạch phân khu và quy hoạch chi tiết



Lưu ý: Không sử dụng kinh phí từ ngân sách nhà đối với dự án đầu tư xây dựng công trình theo **hình thức kinh doanh**.

- Kinh phí của các tổ chức, cá nhân được sử dụng đối với trường hợp lập hồ sơ cấm mốc và triển khai cấm mốc ngoài thực địa trong khu vực dự án đối với các quy hoạch thuộc dự án đầu tư xây dựng công trình theo hình thức kinh doanh.

III. Kế hoạch thực hiện quy hoạch chung:

1. Trách nhiệm lập và ban hành: Ủy ban nhân dân có thẩm quyền phê duyệt quy hoạch tổ chức lập và ban hành kế hoạch thực hiện quy hoạch chung, bảo đảm hiệu quả, khả thi, phù hợp với yêu cầu thực tiễn.

 **Lưu ý:** Đối với quy hoạch chung thuộc **thẩm quyền phê duyệt của Thủ tướng Chính phủ**, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh tổ chức lập và ban hành kế hoạch thực hiện quy hoạch chung.

2. Yêu cầu về kế hoạch thực hiện quy hoạch chung bao gồm:

- Phù hợp nội dung quy hoạch đã được phê duyệt, quy định quản lý theo quy hoạch đã được ban hành;
- Bảo đảm tính khả thi về thời gian, nguồn lực và các điều kiện tổ chức thực hiện;
- Xác định rõ, cụ thể về tiến độ, trách nhiệm của các cơ quan trong tổ chức thực hiện theo đúng quy định của pháp luật;
- Đề xuất các giải pháp tổ chức thực hiện và chế độ báo cáo kết quả công tác thực hiện quy hoạch.

3. Nội dung kế hoạch thực hiện quy hoạch chung bao gồm:

- Xác định danh mục, tiến độ triển khai lập các cấp độ quy hoạch đô thị và nông thôn, thiết kế đô thị, quy hoạch không gian ngầm và quy hoạch chuyên ngành hạ tầng kỹ thuật đối với thành phố trực thuộc trung ương theo kế hoạch 05 năm và hằng năm;
- Dự kiến nhu cầu vốn hằng năm cho công tác tổ chức thực hiện quy hoạch đô thị và nông thôn; đề xuất các cơ chế chính sách bố trí, huy động nguồn lực thực hiện theo kế hoạch;
- Phân công trách nhiệm các cơ quan thực hiện;
- Kế hoạch kiểm tra, giám sát;
- Quy định nội dung, tiêu chí đánh giá kết quả, chế độ báo cáo kết quả công tác tổ chức thực hiện quy hoạch;
- Nội dung khác có liên quan.

IV. Tổ chức quản lý theo nội dung quy hoạch đô thị và nông thôn:

Ủy ban nhân dân các cấp, cơ quan, tổ chức có thẩm quyền phê duyệt quy hoạch đô thị và nông thôn chịu trách nhiệm quản lý các nội dung trong quy hoạch được cấp có thẩm quyền phê duyệt trong phạm vi địa giới đơn vị hành chính do mình quản lý, trong đó có công viên, cây xanh, mặt nước.

V. Tiếp cận, cung cấp thông tin về quy hoạch đô thị và nông thôn

1. Cơ quan, tổ chức, cá nhân được quyền tiếp cận các thông tin về quy hoạch đô thị và nông thôn sau đây:

- Thông tin về các quy hoạch thuộc hệ thống quy hoạch đô thị và nông thôn đã được phê duyệt và công bố;
- Quy định quản lý theo quy hoạch đô thị và nông thôn, kế hoạch thực hiện quy hoạch chung đã được ban hành;
- Thông tin về các thủ tục hành chính về quy hoạch đô thị và nông thôn;
- Văn bản quy phạm pháp luật về quy hoạch đô thị và nông thôn.

2. Cơ quan chuyên môn về quy hoạch đô thị và nông thôn thuộc Ủy ban nhân dân cấp tỉnh (Sở Xây dựng), Ủy ban nhân dân cấp xã có trách nhiệm cung cấp thông tin về quy hoạch đô thị và nông thôn đã được phê duyệt cho cơ quan, tổ chức, cá nhân **khi có yêu cầu và chịu trách nhiệm về tính chính xác của các tài liệu, số liệu** do mình cung cấp.



Lưu ý: Việc cung cấp thông tin theo yêu cầu về quy hoạch đô thị và nông thôn được thực hiện theo hình thức giải thích trực tiếp hoặc bằng văn bản.

VI. Lưu trữ, lưu giữ hồ sơ, tài liệu về nhiệm vụ quy hoạch, quy hoạch đô thị và nông thôn: Hồ sơ, tài liệu được lưu trữ bao gồm:

- Hồ sơ trình thẩm định nhiệm vụ quy hoạch, hồ sơ trình thẩm định quy hoạch;
- Hồ sơ trình phê duyệt nhiệm vụ quy hoạch, hồ sơ trình phê duyệt quy hoạch;
- Báo cáo thẩm định nhiệm vụ quy hoạch, báo cáo thẩm định quy hoạch;
- Quyết định phê duyệt nhiệm vụ quy hoạch, quyết định phê duyệt quy hoạch.



Lưu ý:

- Hồ sơ, tài liệu nhiệm vụ quy hoạch, quy hoạch đô thị và nông thôn đã được phê duyệt **phải được lưu trữ theo quy định của pháp luật về lưu trữ.**

- **Cơ quan, tổ chức thực hiện hoạt động quy hoạch đô thị và nông thôn**
có trách nhiệm lưu giữ hồ sơ xử lý công việc đối với nhiệm vụ quy hoạch, quy hoạch
đô thị và nông thôn

06

RÀ SOÁT, ĐIỀU CHỈNH QUY HOẠCH

1. Rà soát quy hoạch đô thị và nông thôn
2. Thẩm quyền, trình tự, nội dung, thời gian lập, thẩm định, phê duyệt điều chỉnh quy hoạch đô thị và nông thôn
 - *Thẩm quyền phê duyệt điều chỉnh quy hoạch đô thị và nông thôn*
 - *Điều kiện điều chỉnh quy hoạch đô thị và nông thôn*
 - *Loại điều chỉnh quy hoạch*
 - *Trình tự điều chỉnh quy hoạch đô thị và nông thôn*



PHẦN VI. RÀ SOÁT, ĐIỀU CHỈNH QUY HOẠCH

I. Rà soát quy hoạch đô thị và nông thôn:

1. Quy hoạch đô thị và nông thôn phải được rà soát, đánh giá quá trình triển khai thực hiện trong các trường hợp sau:

- Rà soát **định kỳ 05 năm** kể từ ngày quy hoạch đô thị và nông thôn được phê duyệt.
- Rà soát khi xuất hiện nhu cầu điều chỉnh quy hoạch đô thị và nông thôn trên cơ sở các điều kiện điều chỉnh quy định tại các khoản 1, 2, 3, 4, 5, 6 và 7 Điều 45 của Luật quy hoạch đô thị và nông thôn.

2. Cơ quan tổ chức có trách nhiệm rà soát quy hoạch:

- Ủy ban nhân dân các cấp,
- Cơ quan, tổ chức có thẩm quyền phê duyệt quy hoạch khu chức năng.



Lưu ý: Kết quả rà soát quy hoạch đô thị và nông thôn **phải được báo cáo cơ quan, tổ chức có thẩm quyền phê duyệt** quy hoạch đô thị và nông thôn.

3. Nội dung báo cáo kết quả rà soát quy hoạch đô thị và nông thôn:

- a) Báo cáo kết quả rà soát định kỳ quy hoạch đô thị và nông thôn bao gồm các nội dung chủ yếu sau đây:
- Tình hình lập các quy hoạch đô thị và nông thôn có liên quan;
 - Việc triển khai các dự án đầu tư xây dựng theo quy hoạch đô thị và nông thôn đã được phê duyệt;
 - Đánh giá việc thực hiện mục tiêu quy hoạch, tác động, hiệu quả của việc thực hiện theo quy hoạch đã được phê duyệt;
 - Đánh giá sự tuân thủ chỉ tiêu kinh tế - kỹ thuật, chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch được xác định trong quy hoạch đô thị và nông thôn đã được phê duyệt;

- Phân tích, đánh giá tác động của những yếu tố mới trong quá trình triển khai thực hiện quy hoạch đô thị và nông thôn và phát triển kinh tế - xã hội tại khu vực lập quy hoạch;

- Kiến nghị và đề xuất.

b) Báo cáo kết quả rà soát quy hoạch đô thị và nông thôn khi xuất hiện nhu cầu điều chỉnh quy hoạch đô thị và nông thôn bao gồm các nội dung chủ yếu sau đây:

- Xác định nội dung, phân tích, đánh giá tác động của những yếu tố mới đến nội dung quy hoạch đô thị và nông thôn đã được phê duyệt;

- Đánh giá chỉ tiêu kinh tế - kỹ thuật, chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch, việc triển khai các dự án đầu tư đã được phê duyệt và thực hiện;

- Kiến nghị, đề xuất mức độ và nội dung cần điều chỉnh tổng thể hoặc điều chỉnh cục bộ.



Lưu ý:

- Báo cáo kết quả rà soát quy hoạch đô thị và nông thôn **phải kèm theo các bản vẽ và các văn bản pháp lý** có liên quan.

- Báo cáo kết quả rà soát quy hoạch đô thị và nông thôn **là căn cứ để quyết định việc điều chỉnh quy hoạch.**

II. Thẩm quyền, trình tự, nội dung, thời gian lập, thẩm định, phê duyệt điều chỉnh quy hoạch đô thị và nông thôn:

1. Thẩm quyền phê duyệt điều chỉnh quy hoạch đô thị và nông thôn:

- Cơ quan, tổ chức có thẩm quyền phê duyệt nhiệm vụ quy hoạch, quy hoạch đô thị và nông thôn có thẩm quyền phê duyệt điều chỉnh quy hoạch.

- Đối với quy hoạch thuộc thẩm quyền phê duyệt của Thủ tướng Chính phủ mà **do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh tổ chức lập** thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh tổ chức lập, thẩm định, phê duyệt, công bố điều chỉnh cục bộ quy hoạch theo trình tự, thủ tục do Thủ tướng Chính phủ quy định.

- Đối với quy hoạch đô thị và nông thôn thuộc thẩm quyền phê duyệt của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh mà **do Ủy ban nhân dân cấp xã tổ chức lập** thì Ủy ban nhân dân cấp xã tổ chức lập, thẩm định, phê duyệt, công bố điều chỉnh cục bộ quy hoạch theo trình tự, thủ tục do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định.

2. Điều kiện điều chỉnh quy hoạch đô thị và nông thôn: Tổ chức thực hiện theo quy định tại Điều 45 Luật quy hoạch đô thị và nông thôn.



Lưu ý: Mọi quy hoạch đô thị và nông thôn được điều chỉnh quy hoạch khi và chỉ khi đảm bảo được một trong những điều kiện điều chỉnh quy hoạch nêu trên.

3. Loại điều chỉnh quy hoạch: Quy hoạch đô thị và nông thôn có các loại điều chỉnh sau:

a) Điều chỉnh tổng thể quy hoạch: Xác định loại điều chỉnh theo quy định tại khoản 1 Điều 46 Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn.

b) Điều chỉnh cục bộ: Xác định loại điều chỉnh theo quy định tại khoản 2 Điều 46 Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn.



Lưu ý:

- Việc chỉnh cục bộ chỉ áp dụng khi nội dung dự kiến điều chỉnh **không làm thay đổi tính chất, chức năng, phạm vi ranh giới, các giải pháp quy hoạch chính của khu vực đã được lập, phê duyệt quy hoạch** và đánh giá tác động của việc điều chỉnh cục bộ quy hoạch bảo đảm **không làm quá tải hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội**, tuân thủ quy chuẩn về quy hoạch đô thị và nông thôn.

- Việc điều chỉnh cục bộ quy hoạch đô thị và nông thôn **không thực hiện trình tự lập, thẩm định và phê duyệt nhiệm vụ quy hoạch.**

- Cơ quan, tổ chức có trách nhiệm tổ chức lập quy hoạch đô thị và nông thôn được **tự lập hồ sơ điều chỉnh cục bộ quy hoạch hoặc lựa chọn tổ chức tư vấn**

4. Trình tự điều chỉnh quy hoạch đô thị và nông thôn

4.1. Trình tự **điều chỉnh tổng thể** quy hoạch đô thị và nông thôn được quy định như sau:

a) Cơ quan, tổ chức có trách nhiệm tổ chức lập quy hoạch đô thị và nông thôn **báo cáo cơ quan có thẩm quyền** phê duyệt quy hoạch đô thị và nông thôn để xem xét **chấp thuận chủ trương điều chỉnh tổng thể** quy hoạch đô thị và nông thôn trên cơ sở báo cáo kết quả rà soát quy hoạch theo trình tự sau⁴⁴:

⁴⁴ Điều 17 Nghị định số 178/2025/NĐ-CP ngày 01/7/2025 của Chính phủ.

STT	Nội dung công việc	Cơ quan thực hiện
1	Báo cáo bằng văn bản gửi cấp phê duyệt quy hoạch và cơ quan thẩm định	Cơ quan tổ chức lập quy hoạch
2	Báo cáo rà soát nội dung đề nghị điều chỉnh bằng văn bản gửi cấp phê duyệt quy hoạch	Cơ quan thẩm định quy hoạch
3	Chấp thuận thực hiện điều chỉnh tổng thể quy hoạch chung.	Cơ quan phê duyệt quy hoạch

b) Tổ chức lập, thẩm định, phê duyệt điều chỉnh tổng thể quy hoạch và công bố được thực hiện theo trình tự lập, thẩm định, phê duyệt, công bố quy hoạch theo quy định tại Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn.

c) Thành phần và nội dung hồ sơ điều chỉnh tổng thể quy hoạch đô thị và nông thôn thực hiện theo quy định tại Điều 28 Thông tư số 16/2025/TT-BXD ngày 30/6/2025 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng.



Lưu ý:

- Việc chấp thuận chủ trương **điều chỉnh tổng thể** quy hoạch đô thị và nông thôn **chỉ áp dụng đối với cấp độ quy hoạch chung**⁴⁵.

- **Nội dung báo cáo, kiến nghị điều chỉnh quy hoạch** căn cứ theo kết quả rà soát, đánh giá quá trình thực hiện quy hoạch chung; nêu rõ lý do, sự cần thiết thực hiện điều chỉnh tổng thể quy hoạch; thời gian bắt đầu và hoàn thành việc lập điều chỉnh tổng thể quy hoạch chung.

- **Văn bản báo cáo của cơ quan thẩm định** phải thực hiện trên cơ sở kết quả nghiên cứu nội dung báo cáo, đề xuất của cơ quan lập quy hoạch, đánh giá theo quy định về điều kiện điều chỉnh quy hoạch.

4.2. Trình tự **điều chỉnh cục bộ** quy hoạch đô thị và nông thôn được quy định như sau:

STT	Nội dung công việc	Cơ quan thực hiện
1	Lập kế hoạch điều chỉnh cục bộ quy hoạch	Cơ quan tổ chức lập quy hoạch
2	Lập hồ sơ điều chỉnh cục bộ quy hoạch	
3	Tổ chức lấy ý kiến về nội dung và kế hoạch điều chỉnh cục bộ quy hoạch đối với cơ quan quản lý nhà nước có liên quan, cộng đồng dân cư	

⁴⁵ Khoản 1 Điều 17 Nghị định số 178/2025/NĐ-CP ngày 01/7/2025.

4	Gửi hồ sơ điều chỉnh cục bộ quy hoạch đến cơ quan thẩm định	
5	Tổ chức thẩm định điều chỉnh cục bộ quy hoạch	Cơ quan thẩm định quy hoạch
6	Phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch	Cơ quan phê duyệt quy hoạch



Lưu ý:

- Việc lấy ý kiến cộng đồng dân cư thực hiện đối với cộng đồng dân cư trong khu vực dự kiến điều chỉnh quy hoạch và các khu vực xung quanh chịu ảnh hưởng trực tiếp.

- Quyết định phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch đô thị và nông thôn phải thể hiện rõ các nội dung điều chỉnh và kèm theo hồ sơ điều chỉnh cục bộ quy hoạch.

- **Nội dung thẩm định, gồm:** Thẩm định về căn cứ lập quy hoạch, điều kiện điều chỉnh và nội dung điều chỉnh cục bộ quy hoạch⁴⁶.

5. Trình tự trình thẩm định, phê duyệt điều chỉnh quy hoạch: Thực hiện theo quy định pháp luật tại Điều 12, Điều 13 Nghị định số 178/2025/NĐ-CP ngày 01/7/2025 của Chính phủ.



Lưu ý: Trình tự thẩm định, phê duyệt điều chỉnh quy hoạch thực hiện như trình tự thẩm định, phê duyệt quy hoạch được hướng dẫn tại Phần III của tài liệu này.

⁴⁶ Điểm b khoản 2 Điều 47 Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn

07

XỬ LÝ CHUYỂN TIẾP



PHẦN VII. XỬ LÝ CHUYỂN TIẾP

1. Quy hoạch xây dựng, quy hoạch đô thị, thiết kế đô thị riêng **đã được phê duyệt trước ngày 01/7/2025** thì được **tiếp tục có hiệu lực đến hết thời hạn hiệu lực của quy hoạch** theo quy định của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn năm 2024.

2. Quy hoạch xây dựng, quy hoạch đô thị **đã được lập trước ngày 01/7/2025, đang trong quá trình thẩm định, phê duyệt đồ án quy hoạch** thuộc trường hợp phải có ý kiến thống nhất bằng văn bản của Bộ Xây dựng, Sở Xây dựng mà theo Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn năm 2024 không quy định lấy ý kiến thống nhất thì thực hiện theo quy định của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn năm 2024.

3. Quy hoạch xây dựng, quy hoạch đô thị **đã được phê duyệt nhiệm vụ quy hoạch mà chưa được thẩm định đồ án quy hoạch trước ngày 01/7/2025** thì được lựa chọn tiếp tục thực hiện theo quy định của pháp luật về xây dựng, pháp luật về quy hoạch đô thị trước ngày Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn năm 2024 có hiệu lực thi hành (01/7/2025) hoặc lập, thẩm định và phê duyệt nhiệm vụ quy hoạch, quy hoạch đô thị và nông thôn theo quy định của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn năm 2024.

4. Quy hoạch xây dựng, quy hoạch đô thị **đã được thẩm định đồ án quy hoạch trước ngày 01/7/2025** thì được tiếp tục thực hiện việc phê duyệt theo quy định của pháp luật về xây dựng, pháp luật về quy hoạch đô thị trước ngày Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn năm 2024 có hiệu lực thi hành.

5. Trường hợp **điều chỉnh cục bộ quy hoạch xây dựng, quy hoạch đô thị đã được thẩm định trước ngày 01/7/2025** mà có sự thay đổi về thẩm quyền phê duyệt theo quy định của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn năm 2024 thì **không phải thẩm định lại**. Thẩm quyền phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch được thực hiện theo quy định của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn năm 2024.

6. Trường hợp quy hoạch xây dựng, quy hoạch đô thị **thuộc thẩm quyền phê duyệt của Thủ tướng Chính phủ** theo pháp luật về xây dựng, pháp luật về quy hoạch đô thị và đã được phê duyệt trước ngày 01/7/2025 mà theo quy định của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn năm 2024 thuộc thẩm quyền phê duyệt của Ủy ban nhân dân tỉnh thì **khi điều chỉnh quy hoạch, Ủy ban nhân dân tỉnh thực hiện theo quy định tại Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn năm 2024**.

7. Trường hợp quy hoạch xây dựng, quy hoạch đô thị **thuộc thẩm quyền phê duyệt của Ủy ban nhân dân tỉnh** theo pháp luật về xây dựng, pháp luật về quy hoạch đô thị và đã được phê duyệt trước ngày 01/7/2025 mà theo quy định của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn năm 2024 thuộc thẩm quyền phê duyệt của Ủy ban nhân dân cấp xã thì **khi điều chỉnh quy hoạch, Ủy ban nhân dân cấp xã thực hiện theo quy định tại Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn năm 2024.**

8. 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 01/7/2025, **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 Quy hoạch đô thị và nông thôn năm 2024 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 về quy hoạch đô thị, pháp luật xây dựng **trước ngày** Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn năm 2024 có hiệu lực thi hành. **Quy hoạch phân khu có hiệu lực cho đến khi quy hoạch chung được lập, điều chỉnh tổng thể** theo quy định của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn năm 2024. Cụ thể như sau:

a) Cơ quan tổ chức lập quy hoạch tổng hợp kết quả lập, phê duyệt quy hoạch phân khu sau khi quy hoạch chung được phê duyệt; xây dựng kế hoạch trong đó xác định các khu vực chức năng cần lập hoặc điều chỉnh quy hoạch phân khu trên cơ sở quy hoạch chung đã được phê duyệt và báo cáo cấp phê duyệt quy hoạch chung ban hành để tổ chức thực hiện trong thời hạn 02 năm theo quy định tại Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn năm 2024.

b) Hết thời hạn 02 năm nếu chưa hoàn thành các quy hoạch phân khu theo kế hoạch đã ban hành, cơ quan tổ chức lập quy hoạch phải thực hiện điều chỉnh quy hoạch chung theo quy định tại Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn năm 2024.

9. Các chứng chỉ năng lực hoạt động xây dựng của tổ chức, chứng chỉ hành nghề hoạt động xây dựng của cá nhân đối với lĩnh vực lập thiết kế quy hoạch xây dựng được cấp trước ngày 01/7/2025 mà **còn hiệu lực thì được tiếp tục có hiệu lực đến hết thời hạn của chứng chỉ.**

10. Quy hoạch đô thị và nông thôn **đang được Ủy ban nhân dân cấp huyện tổ chức lập, chưa được phê duyệt nhiệm vụ quy hoạch** thì trách nhiệm lập, thẩm định và thẩm quyền phê duyệt nhiệm vụ quy hoạch thực hiện theo quy định của Nghị định số 145/2025/NĐ-CP ngày 01/7/2025 của Chính phủ và pháp luật về quy hoạch đô thị và nông thôn.

11. Quy hoạch đô thị và nông thôn **đã được phê duyệt nhiệm vụ quy hoạch, đang được Ủy ban nhân dân cấp huyện tổ chức lập** thì Ủy ban nhân dân tỉnh căn cứ phương án sắp xếp đơn vị hành chính cấp xã được cấp có thẩm

quyền quyết định và tình hình thực tiễn để quyết định việc điều chỉnh nhiệm vụ quy hoạch hoặc tiếp tục thực hiện trách nhiệm, thẩm quyền tổ chức lập, thẩm định và phê duyệt quy hoạch theo quy định của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn năm 2024 và quy định tại Nghị định số 145/2025/NĐ-CP ngày 01/7/2025 của Chính phủ.

12. Quy hoạch xây dựng, quy hoạch đô thị, thiết kế đô thị riêng **do Ủy ban nhân dân cấp huyện tổ chức lập và đã được phê duyệt trước ngày 01/7/2025** thì được tiếp tục **có hiệu lực đến hết thời hạn hiệu lực của quy hoạch** theo quy định tại khoản 1 Điều 59 của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn năm 2024.

13. Quy hoạch đô thị và nông thôn đang **được Ủy ban nhân dân cấp xã trước thời điểm sắp xếp đơn vị hành chính tổ chức lập**, thuộc thẩm quyền phê duyệt của Ủy ban nhân dân cấp huyện thì **Ủy ban nhân dân cấp xã mới phê duyệt** quy hoạch theo ủy quyền của Ủy ban nhân dân tỉnh.

14. **Quy hoạch chi tiết theo quy trình rút gọn đã được phê duyệt**, trong quá trình triển khai dự án sau ngày 01/7/2025 **tiếp tục có hiệu lực đến khi được điều chỉnh** theo quy định của Nghị định số 178/NĐ-CP ngày 01/7/2025 của Chính phủ về quy hoạch tổng mặt bằng. Trường hợp quy hoạch chi tiết theo quy trình rút gọn đang trong quá trình lập, chưa được phê duyệt thì thực hiện theo quy định của Nghị định số 178/NĐ-CP ngày 01/7/2025 của Chính phủ về lập, chấp thuận quy hoạch tổng mặt bằng.

15. Các khu vực nông thôn đã có quy hoạch nông thôn đã được 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 theo quy định của pháp luật về quy hoạch đô thị và nông thôn.

16. Quy hoạch xây dựng vùng liên huyện, quy hoạch xây dựng vùng huyện thực hiện chuyển tiếp theo quy định tại khoản 1 Điều 59 Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn; trường hợp chưa có quy hoạch khác thay thế, một số nội dung về hạ tầng kỹ thuật của quy hoạch xây dựng vùng liên huyện hoặc quy hoạch xây dựng vùng huyện nếu đáp ứng điều kiện điều chỉnh cục bộ quy hoạch thì được thực hiện điều chỉnh cục bộ quy hoạch theo quy định của pháp luật về quy hoạch đô thị và nông thôn.

17. Các khu vực thị trấn hoặc đô thị mới đã được phê duyệt quy hoạch đô thị trước ngày 01/7/2025, nay thuộc địa bàn xã, thì tiếp tục quản lý, thực hiện theo quy hoạch đô thị đã được phê duyệt và khi lập, phê duyệt quy hoạch chung xã sau sắp xếp phải kế thừa nội dung quy hoạch đô thị đã được phê duyệt.

18. Các quyết định về phân loại đô thị của cơ quan có thẩm quyền ban hành trước ngày 01/7/2025 theo kết quả đánh giá chất lượng đô thị trên cơ sở quy hoạch đô thị và nông thôn đã được phê duyệt tiếp tục có hiệu lực cho đến khi được thay thế, sửa đổi hoặc bãi bỏ theo quy định của pháp luật.



Tóm tắt:

- Quy hoạch đã phê duyệt **trước 01/7/2025** thì vẫn còn hiệu lực đến hết thời hạn quy định.
- Quy hoạch đang lập, đang thẩm định trước 01/7/2025 thì:
 - + Nếu không cần lấy ý kiến Bộ/Sở theo luật mới → thực hiện theo luật mới.
 - + Nếu chưa thẩm định đồ án → được chọn thực hiện theo luật cũ hoặc mới.
 - + Nếu đã thẩm định trước 01/7/2025 → tiếp tục phê duyệt theo luật cũ.
- Khi điều chỉnh quy hoạch đã thẩm định, dù thẩm quyền thay đổi, không cần thẩm định lại → thực hiện theo luật mới.
- Nếu quy hoạch trước đây thuộc thẩm quyền tỉnh/thủ tướng, nay chuyển về tỉnh/xã, thì khi điều chỉnh → UBND tỉnh, UBND cấp xã thực hiện theo quy định mới.
- Đối với các quy hoạch đang **do huyện lập** trước khi sáp nhập đơn vị hành chính thì UBND cấp xã mới được phê duyệt theo ủy quyền của UBND tỉnh.
- Các thị trấn, đô thị mới nay thuộc địa bàn xã → vẫn quản lý, thực hiện theo quy hoạch đô thị đã được phê duyệt; khi lập quy hoạch chung xã mới phải kế thừa.
- Chứng chỉ năng lực và hành nghề cấp trước 01/7/2025 nếu còn hiệu lực thì tiếp tục sử dụng đến hết thời hạn.
- Quy hoạch chi tiết theo quy trình rút gọn đã phê duyệt → vẫn có hiệu lực đến khi điều chỉnh theo Nghị định 178/2025/NĐ-CP.
- Quy hoạch nông thôn còn hiệu lực → được điều chỉnh cục bộ nếu đủ điều kiện.
- Quy hoạch xây dựng vùng liên huyện, quy hoạch xây dựng vùng huyện, trường hợp chưa có quy hoạch khác thay thế, một số nội dung về hạ tầng kỹ thuật được điều chỉnh cục bộ nếu đủ điều kiện.
- Các quyết định phân loại đô thị trước 01/7/2025 → vẫn có hiệu lực cho đến khi bị thay thế, sửa đổi hoặc bãi bỏ.

08

XÂY DỰNG, QUẢN LÝ, VẬN HÀNH, KHAI THÁC CƠ SỞ DỮ LIỆU VÀ LƯU TRỮ HỒ SƠ QUY HOẠCH ĐÔ THỊ VÀ NÔNG THÔN

1. Cơ sở dữ liệu quy hoạch đô thị và nông thôn
2. Yêu cầu của cơ sở dữ liệu quy hoạch đô thị và nông thôn
3. Nguyên tắc xây dựng, cập nhật, quản lý, khai thác và sử dụng cơ sở dữ liệu quy hoạch đô thị và nông thôn
4. Trách nhiệm và kinh phí quản lý vận hành hệ thống cơ sở dữ liệu quy hoạch đô thị và nông thôn



PHẦN VIII. XÂY DỰNG, QUẢN LÝ, VẬN HÀNH, KHAI THÁC CƠ SỞ DỮ LIỆU VÀ LƯU TRỮ HỒ SƠ QUY HOẠCH ĐÔ THỊ VÀ NÔNG THÔN

1. Cơ sở dữ liệu quy hoạch đô thị và nông thôn bao gồm:

- Dữ liệu điện tử của hồ sơ quy hoạch sau khi phê duyệt,
- Cơ sở dữ liệu địa lý về quy hoạch đô thị và nông thôn gắn với hệ thống cơ sở dữ liệu nền địa lý quốc gia đã được chuẩn hóa.



Lưu ý: Hệ thống thông tin và cơ sở dữ liệu được **xây dựng, quản lý và chia sẻ thống nhất trên cả nước**, phục vụ cho hoạt động quy hoạch đô thị và nông thôn. Chi tiết về cơ sở dữ liệu quy hoạch đô thị và nông thôn được quy định tại **Phụ lục II kèm theo Thông tư 16/2025/TT-BXD ngày 30/6/2025** của Bộ trưởng Bộ Xây dựng

2. Yêu cầu của cơ sở dữ liệu quy hoạch đô thị và nông thôn:

- Phải được triển khai xây dựng trong quá trình lập, tổ chức thực hiện quy hoạch và phải được cập nhật thường xuyên;
- Phải bảo đảm kết nối đồng bộ với cơ sở dữ liệu quốc gia về quy hoạch, cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai;
- Phải bảo đảm phục vụ công tác quản lý;
- Phải đáp ứng yêu cầu về công khai, minh bạch, quyền tiếp cận thông tin của các cơ quan, tổ chức và người dân.

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

- Cơ sở dữ liệu quy hoạch đô thị và nông thôn được xây dựng đồng thời trong toàn bộ quá trình khảo sát, đo đạc, lập nhiệm vụ quy hoạch, lập quy hoạch và tổ chức thực hiện;
- 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;
- 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;

- 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;

- Cơ sở dữ liệu bao gồm các hồ sơ quy hoạch đã được số hóa theo định dạng điện tử phải được Ủy ban nhân dân cấp tỉnh công bố trên Cổng thông tin quy hoạch của Bộ Xây dựng để công bố, công khai theo quy định.



Tóm lại: Cơ sở dữ liệu quy hoạch đô thị và nông thôn cần phải **“đúng, đủ, sạch, sống”**, trong đó cần phải đảm bảo các 05 nguyên tắc sau: “Lập quy hoạch phải có dữ liệu – Làm đến đâu, cập nhật đến đó”⁴⁷; “Dữ liệu tập trung – Xã gửi tỉnh, tỉnh kết nối Bộ”⁴⁸; “Dữ liệu phải đúng – Đủ – Kịp thời – Dễ tra cứu”⁴⁹; “Dữ liệu chạy liên tục – Lưu lâu dài – Khai thác thuận lợi”⁵⁰; “Hồ sơ số hóa – Phải công bố công khai cho dân biết”⁵¹.

4. Trách nhiệm và kinh phí quản lý vận hành hệ thống cơ sở dữ liệu quy hoạch đô thị và nông thôn:

4.1. Trách nhiệm xây dựng, quản lý vận hành hệ thống cơ sở dữ liệu quy hoạch:

a) Cơ quan tổ chức lập quy hoạch: Xây dựng, cập nhật cơ sở dữ liệu quy hoạch đô thị và nông thôn thông qua công tác lập, thẩm định, phê duyệt và điều chỉnh quy hoạch đô thị và nông thôn;

b) Cơ quan chuyên môn về quy hoạch đô thị và nông thôn cấp tỉnh, cấp xã: Quản lý, khai thác và sử dụng hệ thống cơ sở dữ liệu quy hoạch đô thị và nông thôn;

4.2. Kinh phí xây dựng, cập nhật, quản lý, khai thác và sử dụng cơ sở dữ liệu quy hoạch đô thị và nông thôn **được 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



Lưu ý: 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 nước⁵².

⁴⁷ Xây dựng cơ sở dữ liệu đồng thời với lập nhiệm vụ và đồ án quy hoạch

⁴⁸ UBND xã cập nhật, Sở quản lý chung, Bộ công bố toàn quốc

⁴⁹ Bảo đảm chính xác, đồng bộ, phục vụ quản lý và người dân

⁵⁰ Không gián đoạn, luôn sẵn sàng phục vụ cơ quan và cộng đồng.

⁵¹ UBND tỉnh công bố hồ sơ số trên Cổng thông tin quy hoạch Bộ Xây dựng.

⁵² Khoản 2 Điều 24 Nghị định số 178/2025/NĐ-CP ngày 01/7/2025 của Chính phủ.

09

CÁC HÀNH VI NGHIÊM CẤM VÀ HÌNH THỨC XỬ LÝ VI PHẠM TRONG HOẠT ĐỘNG QUY HOẠCH ĐÔ THỊ VÀ NÔNG THÔN

1. Các hành vi nghiêm cấm
2. Các hành vi bị xử phạt vi phạm hành chính
3. Trách nhiệm, thẩm quyền kiểm tra, xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực quy hoạch đô thị và nông thôn



PHẦN IX. CÁC HÀNH VI NGHIÊM CẤM VÀ HÌNH THỨC XỬ LÝ VI PHẠM TRONG HOẠT ĐỘNG QUY HOẠCH ĐÔ THỊ VÀ NÔNG THÔN

I. Các hành vi nghiêm cấm⁵³:

1. Can thiệp trái pháp luật vào hoạt động quy hoạch đô thị và nông thôn.
2. Cố ý công bố, cung cấp sai hoặc không công bố, không cung cấp thông tin quy hoạch đô thị và nông thôn theo quy định của Luật này; hủy hoại, làm giả hoặc làm sai lệch hồ sơ, giấy tờ, tài liệu.
3. Phá hoại, cố ý làm sai lệch mốc quy hoạch đô thị và nông thôn.
4. Tiếp nhận, quản lý, sử dụng nguồn kinh phí hỗ trợ hoạt động quy hoạch đô thị và nông thôn không đúng quy định tại Luật này.

II. Các hành vi bị xử phạt vi phạm hành chính:

1. Vi phạm về lựa chọn đơn vị tư vấn⁵⁴: Phạt tiền từ **60.000.000 đồng đến 80.000.000 đồng** đối với hành vi sau:

STT	Hành vi vi phạm	Biện pháp khắc phục
I	Lựa chọn tổ chức, cá nhân không đủ điều kiện năng lực	Buộc lựa chọn tổ chức, cá nhân đủ điều kiện năng lực đối với công trình chưa khởi công xây dựng

2. Vi phạm quy định về lập quy hoạch xây dựng, quy hoạch đô thị⁵⁵: Phạt tiền từ **150.000.000 đồng đến 200.000.000 đồng** đối với một trong các hành vi sau đây:

STT	Hành vi vi phạm	Biện pháp khắc phục
I	Tổ chức lập nhiệm vụ quy hoạch, đồ án quy hoạch, nhiệm vụ quy hoạch điều chỉnh hoặc điều chỉnh quy hoạch không đúng yêu cầu, nguyên tắc, nội dung và thời gian quy định	Buộc tổ chức lập lại nhiệm vụ quy hoạch, đồ án quy hoạch, nhiệm vụ quy hoạch điều chỉnh, đồ án quy hoạch điều chỉnh, trình thẩm định phê duyệt khi chưa phê duyệt quy hoạch.

⁵³ Điều 14 Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn.

⁵⁴ Điều 7 Nghị định số 16/2022/NĐ-CP ngày 28/01/2022 của Chính phủ

⁵⁵ Điều 9 Nghị định số 16/2022/NĐ-CP ngày 28/01/2022 của Chính phủ.

2	Không lấy ý kiến hoặc lấy ý kiến không đúng quy định của cơ quan, tổ chức, cá nhân hoặc cộng đồng dân cư có liên quan về nhiệm vụ quy hoạch, quy hoạch, nhiệm vụ quy hoạch xây dựng điều chỉnh, điều chỉnh quy hoạch theo quy định	Buộc tổ chức lấy ý kiến bổ sung của cơ quan, tổ chức, cá nhân hoặc cộng đồng dân cư có liên quan khi chưa phê duyệt quy hoạch.
3	Tổ chức lập bản vẽ tổng mặt bằng, phương án kiến trúc công trình, giải pháp về hạ tầng kỹ thuật trong nội dung thiết kế cơ sở đối với dự án đầu tư xây dựng có quy mô nhỏ hơn 5 ha (nhỏ hơn 2 ha đối với dự án đầu tư xây dựng nhà ở chung cư) không phù hợp với quy hoạch phân khu xây dựng.	Buộc tổ chức lập lại bản vẽ tổng mặt bằng, phương án kiến trúc công trình, giải pháp về hạ tầng kỹ thuật phù hợp với quy hoạch phân khu xây dựng với hành vi quy định tại điểm c khoản 1 Điều này đối với công trình chưa khởi công hoặc đang thi công xây dựng.

3. Vi phạm quy định về điều chỉnh quy hoạch xây dựng, điều chỉnh quy hoạch đô thị⁵⁶: Phạt tiền từ 250.000.000 đồng đến 300.000.000 đồng đối với một trong các hành vi sau đây:

STT	Hành vi vi phạm	Biện pháp khắc phục
1	Điều chỉnh quy hoạch không phù hợp với quy chuẩn kỹ thuật quốc gia, tiêu chuẩn áp dụng;	Buộc điều chỉnh lại quy hoạch xây dựng đúng quy định đối với công trình chưa khởi công hoặc đang thi công xây dựng công trình;
2	Điều chỉnh quy hoạch không đúng căn cứ, điều kiện, nguyên tắc, trình tự điều chỉnh;	
3	Điều chỉnh bản vẽ tổng mặt bằng, phương án kiến trúc công trình, giải pháp về hạ tầng kỹ thuật trong nội dung thiết kế cơ sở đối với dự án đầu tư xây dựng có quy mô nhỏ hơn 5 ha (nhỏ hơn 2 ha đối với dự án đầu tư xây dựng nhà ở chung cư) không phù hợp với quy hoạch phân khu xây dựng đối với công trình chưa khởi công hoặc đang thi công xây dựng công trình.	Buộc điều chỉnh bản vẽ tổng mặt bằng, phương án kiến trúc công trình, giải pháp về hạ tầng kỹ thuật phù hợp với quy hoạch phân khu xây dựng đối với công trình chưa khởi công hoặc đang thi công xây dựng công trình.

⁵⁶ Điều 10 Nghị định số 16/2022/NĐ-CP ngày 28/01/2022 của Chính phủ

cư) không phù hợp với quy hoạch phân khu xây dựng.	
---	--



Lưu ý: Thời hiệu xử phạt vi phạm hành chính đối với hoạt động quy hoạch là 02 năm.

II. Trách nhiệm, thẩm quyền kiểm tra, xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực quy hoạch đô thị và nông thôn:

1. Trách nhiệm, thẩm quyền kiểm tra:

- Ủy ban nhân dân các cấp, trong phạm vi nhiệm vụ, quyền hạn của mình, thực hiện quản lý nhà nước về quy hoạch đô thị và nông thôn trong địa bàn do mình quản lý theo quy định⁵⁷

- Ủy ban nhân dân các cấp 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 luật⁵⁸

- Chủ tịch Ủy ban nhân dân các cấp có thẩm quyền kiểm tra chuyên ngành đối với tổ chức, cá nhân thuộc phạm vi quản lý nhà nước của Ủy ban nhân dân cùng cấp⁵⁹

- Các nội dung liên quan đến thẩm quyền xử phạt, thẩm quyền kiểm tra, quản lý tài chính liên quan đến xử phạt vi phạm hành chính... sẽ được hướng dẫn cụ thể sau khi các quy định pháp luật có liên quan được hoàn thiện theo hoạt động của chính quyền 02 cấp tỉnh – xã.

2. Thẩm quyền xử phạt vi phạm hành chính của Chủ tịch Ủy ban nhân dân các cấp thực hiện theo quy định tại Điều 5 Nghị định số 189/2025/NĐ-CP ngày 01/7/2025 của Chính phủ quy định chi tiết Luật Xử lý vi phạm hành chính về thẩm quyền xử phạt vi phạm hành chính.

⁵⁷ Khoản 4 Điều 12 Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn

⁵⁸ Khoản 3 Điều 27 Nghị định số 178/2025/NĐ-CP ngày 01/7/2025 của Chính phủ

⁵⁹ Khoản 2 Điều 6 Nghị định số 217/2025/NĐ-CP ngày 05/8/2025 của Chính phủ

PHỤ LỤC I – GIẢI THÍCH TỪ NGỮ

1. Đô thị là nơi tập trung dân cư sinh sống có mật độ cao và chủ yếu hoạt động trong lĩnh vực phi nông nghiệp; là trung tâm chính trị, hành chính, kinh tế, văn hóa hoặc chuyên ngành, có vai trò thúc đẩy phát triển kinh tế - xã hội của quốc gia hoặc một vùng lãnh thổ.

2. Đô thị mới là đô thị dự kiến hình thành trong tương lai theo định hướng được xác định tại quy hoạch tổng thể hệ thống đô thị và nông thôn hoặc quy hoạch vùng hoặc quy hoạch tỉnh hoặc quy hoạch chung thành phố trực thuộc trung ương, được đầu tư xây dựng từng bước đồng bộ theo các tiêu chí phân loại đô thị, tiêu chuẩn của đơn vị hành chính theo quy định của pháp luật.

3. Nông thôn là nơi sinh sống của cộng đồng dân cư và chủ yếu hoạt động trong lĩnh vực nông nghiệp.

4. Khu dân cư nông thôn là nơi cư trú tập trung của các hộ gia đình gắn kết với nhau trong sản xuất, sinh hoạt và các hoạt động xã hội khác trong phạm vi một khu vực nhất định ở nông thôn, được hình thành do điều kiện tự nhiên, điều kiện kinh tế - xã hội, điều kiện hạ tầng kỹ thuật và các yếu tố khác.

5. Khu chức năng là một khu vực tại đô thị, nông thôn gồm khu kinh tế, khu du lịch, khu công nghiệp, khu chế xuất, khu công nghệ cao, khu nông nghiệp ứng dụng công nghệ cao, khu lâm nghiệp ứng dụng công nghệ cao, khu công nghệ thông tin tập trung, khu nghiên cứu, đào tạo, khu thể dục thể thao, khu văn hóa, khu phức hợp y tế, khu đầu mối hạ tầng kỹ thuật và các khu vực phát triển theo chức năng khác được định hướng tại quy hoạch vùng hoặc quy hoạch tỉnh hoặc quy hoạch chung theo quy định của Luật này.

6. Quy hoạch đô thị và nông thôn là việc xác định, tổ chức không gian, kiến trúc cảnh quan, tổ chức hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật, công trình hạ tầng xã hội, nhà ở nhằm tạo lập môi trường sống thích hợp cho người dân tại thành phố, thị xã, thị trấn, đô thị mới, huyện, xã, khu chức năng.

7. Không gian đô thị, nông thôn là không gian trên mặt đất, dưới mặt đất, dưới nước tại đô thị, nông thôn.

8. Kiến trúc đô thị, nông thôn là tổ hợp các vật thể trong đô thị, nông thôn gồm các công trình kiến trúc, kỹ thuật, nghệ thuật, quảng cáo và các công trình khác mà sự tồn tại, hình ảnh, kiểu dáng có chi phối, ảnh hưởng trực tiếp đến cảnh quan của đô thị, nông thôn.

9. Cảnh quan là không gian được xem xét nhiều hướng khác nhau gồm không gian xung quanh công trình kiến trúc, không gian cây xanh, mặt nước, tuyến đường và không gian tự nhiên sử dụng chung khác.

10. Nhiệm vụ quy hoạch là các yêu cầu về nội dung nghiên cứu, tổ chức thực hiện lập quy hoạch đô thị và nông thôn.

11. Quy hoạch chung là việc xác định mục tiêu, định hướng phát triển tổng thể, kế hoạch phát triển dài hạn; tổ chức không gian, hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật, công trình hạ tầng xã hội, nhà ở cho một thành phố, thị xã, thị trấn, đô thị mới hoặc một huyện, một xã hoặc một khu chức năng.

12. Quy hoạch phân khu là việc phân chia và xác định chức năng, chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch và bố trí hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật, công trình hạ tầng xã hội, nhà ở cho một khu vực, cụ thể hóa nội dung của quy hoạch chung hoặc quy hoạch tỉnh.

13. Quy hoạch chi tiết là việc phân chia và xác định chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch, yêu cầu về quản lý kiến trúc cảnh quan cho từng lô đất xây dựng công trình, bố trí công trình hạ tầng kỹ thuật, công trình hạ tầng xã hội, nhà ở để cụ thể hóa nội dung của quy hoạch phân khu hoặc quy hoạch chung hoặc quy hoạch không gian ngầm hoặc quy hoạch chuyên ngành hạ tầng kỹ thuật.

14. Quy hoạch chuyên ngành hạ tầng kỹ thuật là việc xác định hệ thống hạ tầng kỹ thuật gồm công trình hạ tầng kỹ thuật theo tuyến và công trình hạ tầng kỹ thuật không theo tuyến.

15. Hạ tầng kỹ thuật khung là hệ thống các công trình hạ tầng kỹ thuật chính của đô thị, nông thôn và khu chức năng, được xác định trong nội dung quy hoạch chung, quy hoạch phân khu, gồm các trục giao thông, tuyến truyền tải năng lượng, tuyến truyền dẫn cấp nước, thoát nước, tuyến thông tin viễn thông, các công trình hạ tầng kỹ thuật không theo tuyến, công trình thủy lợi.

16. Khu đầu mối hạ tầng kỹ thuật là khu vực bố trí, xây dựng các công trình hạ tầng kỹ thuật không theo tuyến.

17. Quy hoạch không gian ngầm là việc xác định, tổ chức không gian dưới mặt đất, dưới nước để sử dụng cho mục đích xây dựng công trình công cộng ngầm được hình thành theo dự án độc lập, công trình giao thông ngầm và xác định không gian xây dựng công trình trên mặt đất để sử dụng cho mục đích kết nối công trình ngầm.

18. Chỉ tiêu kinh tế - kỹ thuật là chỉ tiêu được dự báo, xác định, lựa chọn trong quy hoạch làm cơ sở đề xuất các phương án, giải pháp quy hoạch gồm quy mô dân số, lao động, quy mô đất đai, các chỉ tiêu về hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội và môi trường.

19. Chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch là chỉ tiêu để quản lý phát triển không gian, kiến trúc cảnh quan cho một khu vực, ô phố hoặc một lô đất được xác định tại quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết hoặc quy hoạch chung trong trường

hợp không quy định lập quy hoạch phân khu, gồm mật độ xây dựng, chiều cao hoặc tầng cao tối đa, tối thiểu xây dựng công trình, hệ số sử dụng đất, khoảng lùi của công trình, chiều sâu xây dựng tối đa.

20. *Thời hạn quy hoạch đô thị và nông thôn* là khoảng thời gian được xác định để làm cơ sở dự báo, tính toán, lựa chọn các chỉ tiêu kinh tế - kỹ thuật cho việc lập quy hoạch.

21. *Thời hạn hiệu lực của quy hoạch đô thị và nông thôn* là khoảng thời gian được tính từ khi quy hoạch được phê duyệt đến khi hết thời hạn quy hoạch hoặc quy hoạch được điều chỉnh tổng thể hoặc hết hiệu lực theo quy định của Luật này.

22. *Hoạt động quy hoạch đô thị và nông thôn* gồm việc lập, thẩm định, phê duyệt, rà soát, điều chỉnh, tổ chức quản lý quy hoạch đô thị và nông thôn.

23. *Cơ quan chuyên môn về quy hoạch đô thị và nông thôn* là cơ quan, đơn vị trực thuộc cơ quan có thẩm quyền phê duyệt nhiệm vụ quy hoạch, quy hoạch đô thị và nông thôn, được giao nhiệm vụ tham mưu thực hiện quản lý nhà nước về quy hoạch đô thị và nông thôn.

24. *Cơ sở dữ liệu quy hoạch đô thị và nông thôn* là tập hợp các dữ liệu điện tử thể hiện nội dung cơ bản về quy hoạch đô thị và nông thôn, được sắp xếp, tổ chức để truy cập, khai thác, chia sẻ, quản lý và cập nhật thông qua phương tiện điện tử.

25. *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, phù hợp với tổ chức chính quyền địa phương 02 cấp.

26. *Cơ quan thẩm định quy hoạch* là cơ quan thẩm định nhiệm vụ quy hoạch, quy hoạch đô thị và nông thôn theo quy định tại Điều 38 Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn, phù hợp với tổ chức chính quyền địa phương 02 cấp.

27. *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.

28. *Thời gian lập nhiệm vụ quy hoạch* là khoảng thời gian tính từ ngày bắt đầu lập nhiệm vụ quy hoạch đến khi trình cơ quan thẩm định quy hoạch.

29. *Thời gian lập quy hoạch* là khoảng thời gian tính từ ngày lựa chọn được tổ chức tư vấn lập quy hoạch đến khi trình cơ quan thẩm định quy hoạch.

30. *Hồ sơ nhiệm vụ quy hoạch, quy hoạch đô thị và nông thôn* được phê duyệt là hồ sơ bằng bản giấy được cơ quan có thẩm quyền đóng dấu xác nhận.

31. Hồ sơ điện tử quy hoạch đô thị và nông thôn là tập hợp các tài liệu điện tử có liên quan với nhau, bao gồm:

31.1. Cơ sở dữ liệu số cơ bản là các tệp tin (file) bản vẽ và văn bản được in ấn thành một phần của hồ sơ bản giấy có đầy đủ nội dung (không bao gồm các văn bản, tài liệu liên quan);

31.2. Cơ sở dữ liệu số pháp lý bao gồm các tệp tin (file) được số hóa, quét (scan) từ hồ sơ bằng bản giấy hoặc chứng thực điện tử;

31.3. Cơ sở dữ liệu số địa lý (GIS) quy hoạch đô thị và nông thôn bao gồm các tệp tin (file) được chuyển đổi thành dữ liệu địa lý từ cơ sở dữ liệu gốc;

32. Hồ sơ lấy ý kiến cộng đồng gồm báo cáo tóm tắt; các bản vẽ theo quy định, đáp ứng yêu cầu về việc lấy ý kiến được xác định trong nhiệm vụ quy hoạch;

33. Hồ sơ lấy ý kiến cơ quan, tổ chức gồm hồ sơ bản giấy (thuyết minh, bản vẽ tỷ lệ thích hợp, các văn bản pháp lý liên quan) và hồ sơ điện tử quy định tại điểm a, điểm b khoản 2 Điều này.

34. Hồ sơ trình thẩm định: Tờ trình đề nghị thẩm định nhiệm vụ quy hoạch, quy hoạch đô thị và nông thôn; Hồ sơ bản giấy thể hiện nội dung và thành phần hồ sơ nhiệm vụ quy hoạch, quy hoạch đô thị và nông thôn bảo đảm theo quy định; Hồ sơ điện tử.

35. Hồ sơ trình phê duyệt: Tờ trình đề nghị phê duyệt nhiệm vụ quy hoạch, quy hoạch đô thị và nông thôn; Hồ sơ bản giấy thể hiện nội dung và thành phần hồ sơ nhiệm vụ quy hoạch, quy hoạch đô thị và nông thôn bảo đảm theo quy định; Báo cáo thẩm định nhiệm vụ quy hoạch, quy hoạch đô thị và nông thôn; Hồ sơ điện tử.

36. Số lượng hồ sơ để đóng dấu xác nhận **07 bộ hồ sơ**.

PHỤ LỤC II - CÁC MẪU TÀI LIỆU PHỤC VỤ CÔNG TÁC QUẢN LÝ HOẠT ĐỘNG QUY HOẠCH ĐÔ THỊ VÀ NÔNG THÔN TỈNH GIA LAI

Mẫu số 01	Tờ trình thẩm định nhiệm vụ quy hoạch
Mẫu số 02	Tờ trình phê duyệt nhiệm vụ quy hoạch
Mẫu số 03	Báo cáo kết quả thẩm định nhiệm vụ quy hoạch
Mẫu số 04	Quyết định phê duyệt nhiệm vụ quy hoạch
Mẫu số 05	Tờ trình thẩm định quy hoạch đô thị và nông thôn
Mẫu số 06	Báo cáo kết quả thẩm định quy hoạch đô thị và nông thôn
Mẫu số 07	Tờ trình phê duyệt quy hoạch đô thị và nông thôn
Mẫu số 08	Quyết định phê duyệt quy hoạch đô thị và nông thôn
Mẫu số 09	Hội đồng thẩm định nhiệm vụ quy hoạch, quy hoạch
Mẫu số 10	Chấp thuận quy hoạch tổng mặt bằng
Mẫu số 11	Kế hoạch lập quy hoạch đô thị và nông thôn
Mẫu số 12	Báo cáo Rà soát quy hoạch đô thị và nông thôn
Mẫu số 13	Quy trình xem xét, báo cáo sử dụng quy hoạch nào khi có mâu thuẫn giữa các quy hoạch đô thị và nông thôn cùng cấp độ
Mẫu số 14	Quy trình chấp thuận tổng mặt bằng
Mẫu số 15	Dự toán chi phí lập quy hoạch đô thị và nông thôn



Ghi chú: Các mẫu tài liệu có thể tải về bằng cách quét mã QR bên dưới



SỔ TAY
QUẢN LÝ HOẠT ĐỘNG QUY HOẠCH ĐÔ THỊ VÀ NÔNG THÔN
TỈNH GIA LAI

CHỊU TRÁCH NHIỆM XUẤT BẢN

Lê Đăng Tuấn
Phó Giám đốc Sở Xây dựng

BIÊN TẬP

Nguyễn Đình Hòa
Đặng Vĩnh Tới
Lê Ngọc Tài
Đào Quý Việt
Phạm Thị Thủy Tiên

TRÌNH BÀY VÀ SỬA BẢN IN

Nguyễn Đình Hòa
Đào Quý Việt

Ngày phát hành: 11/08/2025

Phiên bản điện tử: 1.0

Đơn vị ban hành: Sở Xây dựng tỉnh Gia Lai



Tài liệu này được phát hành dưới dạng điện tử nhằm phục vụ công tác hướng dẫn nghiệp vụ. Khi sử dụng, vui lòng đối chiếu với quy định pháp luật hiện hành và các văn bản hướng dẫn mới nhất của cơ quan có thẩm quyền.