

## **THÔNG TƯ**

### **Hướng dẫn về quy hoạch xây dựng nông thôn**

Căn cứ Luật xây dựng số 50/2014/QH13;

Căn cứ Nghị quyết số 62/2013/N-CP ngày 25 tháng 6 năm 2013 của Chính phủ quy định chức năng, nhiệm vụ, quyền hạn và cơ cấu tổ chức của Bộ Xây dựng;

Căn cứ Nghị quyết số 44/2015/N-CP ngày 06 tháng 5 năm 2015 của Chính phủ quy định chi tiết và nội dung về quy hoạch xây dựng;

Theo nghị của Văn phòng Ủy ban Thường vụ Quốc hội – Kế hoạch;

Ban trưởng Bộ Xây dựng ban hành Thông tư quy định chi tiết và nội dung về quy hoạch xây dựng nông thôn.

### **Chương I**

### **QUY ĐỊNH CHUNG**

#### **Điều 1. Phạm vi, đối tượng và tính áp dụng**

1. Thông tư này hướng dẫn thực hiện và lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch xây dựng nông thôn; hồ sơ nhiệm vụ và án quy hoạch xây dựng nông thôn.

2. Thông tư này áp dụng đối với các cơ quan tổ chức, cá nhân có liên quan đến công tác lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch xây dựng nông thôn.

#### **Điều 2. Nguyên tắc lập quy hoạch xây dựng nông thôn**

1. Tuân thủ Điều 16 Nghị quyết số 44/2015/N-CP ngày 06/5/2015 của Chính phủ quy định chi tiết và nội dung về quy hoạch xây dựng (sau đây gọi tắt là Nghị quyết số 44/2015/N-CP).

2. Đảm bảo thực hiện Bộ tiêu chí quốc gia về nông thôn mới cấp xã, cấp huyện có liên quan theo Quy định phê duyệt của Thủ tướng Chính phủ.

#### **Điều 3. Lưu ý khi lập quy hoạch xây dựng nông thôn**

1. Trách nhiệm, hình thức, thời gian lưu ý khi lập quy hoạch xây dựng nông thôn thực hiện theo Điều 16, Điều 17 Luật Xây dựng năm 2014 và Điều 23, Điều 24 Nghị quyết số 44/2015/N-CP.

2. Nội dung lý ý kiến và quy hoạch xây dựng nông thôn:

a) Nội dung lý ý kiến và án quy hoạch chung xây dựng xã bao gồm: Ngành nghề công bố và phát triển dân cư; các công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội, sản xuất nông nghiệp, tiểu thủ công nghiệp và dịch vụ.

b) Nội dung lý ý kiến và án quy hoạch chi tiết tỉ mỉ dân cư nông thôn bao gồm: Tách không gian; quy mô các công trình công cộng, dịch vụ, nhà và các công trình hạ tầng kỹ thuật.

#### **ĐIỀU 4. NỘI DUNG VÀ QUY CÁCH THỰC HIỆN SƠ LƯỢC VÀ ÁN QUY HOẠCH XÂY DỰNG NÔNG THÔN**

1. Nội dung thuyết minh, bản vẽ cơ sở sơ lược và án quy hoạch xây dựng nông thôn phải tuân thủ quy định tại Chương II của Thông tư này và các văn bản quy phạm pháp luật khác có liên quan.

2. Hình thức ký hiệu bản vẽ cơ sở sơ lược và án quy hoạch xây dựng nông thôn phải tuân thủ quy định tại Phụ lục số 03 ban hành kèm theo Thông tư này.

### **Chương II**

## **QUY ĐỊNH THỰC HIỆN**

### **Mục 1.**

## **QUY HOẠCH CHUNG XÂY DỰNG XÃ**

### **ĐIỀU 5. Sơ lược và quy hoạch chung xây dựng xã**

Yêu cầu văn bản nội dung sơ lược và quy hoạch chung xây dựng xã thực hiện theo quy định tại Khoản 1 Điều 17 Nghị định số 44/2015/NĐ-CP.

Thời hạn quy hoạch chung xây dựng xã là 10 năm và phân kỳ quy hoạch là 05 năm.

### **ĐIỀU 6. Nội dung sơ lược và quy hoạch chung xây dựng xã**

1. Bản vẽ bao gồm: Sơ đồ vị trí, mối liên hệ vùng huyện, vùng liên huyện, bản đồ ranh giới phạm vi nghiên cứu quy hoạch chung xây dựng xã theo từng loại thích hợp.

2. Thuyết minh:

a) Lý do, sự cần thiết, căn cứ lập quy hoạch; xác định quy mô, phạm vi và ranh giới lập quy hoạch.

b) Xác định mục tiêu của quy hoạch; tính chất, chức năng, kinh tế chủ yếu của xã (kinh tế thuần nông, nông lâm kết hợp, tiểu thủ công nghiệp...).

c) Dự báo số lượng quy mô dân số, lao động, quy mô đất xây dựng toàn xã trong thời hạn quy hoạch và phân kỳ quy hoạch.

d) Các yêu cầu trong quá trình lập án:

- Phân tích, đánh giá hiện trạng bao gồm: Hiện trạng vật lý tự nhiên, hiện trạng xã hội, nhà ở, các công trình công cộng, đường phố, hạ tầng kỹ thuật, sản xuất, môi trường...

- Xác định các yếu tố tác động của vùng xung quanh ảnh hưởng đến phát triển không gian trên địa bàn xã.

- Rà soát, đánh giá các dự án và các quy hoạch còn hiệu lực trên địa bàn xã.

- Xác định tầm nhìn, định hướng chính phát triển kinh tế - xã hội của xã.

- Tổ chức không gian tổng thể toàn xã, tổ chức, phân bố các khu chức năng; hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng phúc lợi sản xuất.

- Đánh giá môi trường chiến lược.

e) Danh mục các biện pháp, số lượng hình thức và tổng đầu tư chi phí lập quy hoạch.

f) Tiến độ, tổ chức thực hiện án.

3. Điều kiện Quy định phê duyệt nhiệm vụ quy hoạch chung xây dựng xã gồm các nội dung quy định tại Điều 9 Thông tư này.

4. Các văn bản pháp lý có liên quan; địa CD lưu trữ toàn bộ nội dung thuyết minh và bản vẽ.

### **Điều 7. Án quy hoạch chung xây dựng xã**

Yêu cầu về nội dung án quy hoạch chung xây dựng xã thực hiện theo quy định tại Điều 18 Nghị định số 44/2015/NĐ-CP.

### **Điều 8. Nội dung hình thức án quy hoạch chung xây dựng xã**

1. Thành phần bản vẽ:

a) Sơ đồ vị trí, mối liên hệ vùng: Xác định vị trí, ranh giới lập quy hoạch (toàn bộ ranh giới hành chính của xã); thể hiện các mối quan hệ giữa xã và vùng trong huyện có liên quan về kinh tế - xã hội; vị trí trên bản đồ, địa điểm, các vùng có hình ảnh liên quan trực tiếp của xã; hạ tầng kỹ thuật hiện tại và các văn bản khác tác động đến phát triển xã. Thể hiện theo tỷ lệ thích hợp.

b) Bản đồ hiện trạng tổng hợp, đánh giá phát triển xây dựng: Sơ đồ hiện trạng, kiến trúc quan hệ, hạ tầng hạ tầng xã hội (giáo dục, y tế, văn hóa, thể thao, môi trường, cây xanh, nhà ở, ...); hiện trạng giao thông, cấp điện và chiếu sáng, cấp nước, cao su và thoát nước mưa, thoát nước thải; thu gom chất thải rắn, nghĩa trang, môi trường. Xác định khu vực thu nhập, ít thu nhập, không thu nhập cho phát triển của xã. Thể hiện theo tỷ lệ 1/5000 hoặc 1/10.000.

c) Sơ đồ ảnh hưởng phát triển không gian toàn xã. Thể hiện theo tỷ lệ 1/5000 hoặc 1/10.000.

d) Bản đồ quy hoạch sơ đồ hiện trạng. Thể hiện theo tỷ lệ 1/5000 hoặc 1/10.000.

e) Bản quy hoạch hạ tầng kỹ thuật và môi trường; hạ tầng phúc vụ sản xuất. Tỷ lệ 1/5000 hoặc 1/10.000.

## 2. Thuyết minh:

a) Nêu lý do sản xuất lập quy hoạch; nêu ý chính lập quy hoạch; xác định quan hệ và mức tiêu quy hoạch.

b) Phân tích và đánh giá hiện trạng hạ tầng:

- Điều kiện tự nhiên: địa hình, địa mạo, khí hậu, thủy văn, thảm thực vật, tài nguyên nước, rừng, biển. Các nhân tố tác động thiên tai, biến đổi khí hậu, môi trường và các hệ sinh thái;

- Dân số (sinh dân, cơ cấu dân số, cơ cấu lao động, chính sách phát triển), chính sách văn hóa, dân tộc và phân bố dân cư;

- Phát triển kinh tế trong các lĩnh vực nông nghiệp và phi nông nghiệp; đánh giá tiềm năng và các hạn chế trong phát triển kinh tế;

- Hiện trạng sử dụng và biến đổi trạng thái (lưu ý các vấn đề sử dụng và khai thác tài nguyên nông nghiệp; những vấn đề nổi bật trong việc sử dụng đất đai);

- Hiện trạng văn hóa, công trình công cộng, hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng phúc vụ sản xuất, môi trường, các công trình di tích, danh lam, thắng cảnh du lịch;

- Vị trí các quy hoạch có liên quan, các dự án đã và đang triển khai trên địa bàn xã.

c) Xác định tiềm năng, năng lực và định hướng phát triển xã:

- Định hướng quy mô dân số, lao động, sinh kế cho giai đoạn quy hoạch 10 năm và phân kỳ quy hoạch 5 năm;

- Định hướng hình thức phát triển kinh tế chủ yếu: kinh tế thuần nông, nông lâm kết hợp; chăn nuôi; tiểu thủ công nghiệp; dịch vụ; quy mô sản xuất, sản phẩm chủ yếu, kinh doanh thương mại, hình thức quản lý;

- Xác định tiềm năng tái phát triển cho việc chuyển đổi cơ cấu sử dụng đất (nông nghiệp sang phi nông nghiệp hoặc đô thị) phục vụ dân cư, công trình hạ tầng và sản xuất;

- Xác định quy mô đầu tư xây dựng cho trạng thái công trình công cộng, dịch vụ xã hội, thôn, bản; quy mô và chỉ tiêu đầu tư cho trạng thái hạ tầng gia đình: hạ tầng sản xuất nông nghiệp; hạ tầng tiểu thủ công nghiệp; hạ tầng văn hóa, dịch vụ trong toàn xã;

d) Hình thức quy hoạch không gian hạ tầng xã:

- Hình thức hạ tầng trung tâm xã, khu dân cư mới và cải tạo thôn, bản. Xác định quy mô dân số, tính chất, nhu cầu đầu tư cho trạng thái khu dân cư mới và thôn, bản;

- nh h ng t ch c h th ng công trình công c ng, d ch v . Xác nh v trí, quy mô, nh h ng ki n trúc cho các công trình công c ng, d ch v c p xã, thôn, b n;

- nh h ng t ch c không gian quy ho ch ki n trúc khu dân c m i và các thôn, b n c . Xác nh các ch tiêu quy ho ch, nh h ng ki n trúc cho t ng lo i hình phù h p v i c i m c a a ph ng;

- nh h ng t ch c các khu v c s n xu t t i u th công nghi p t p trung, làng ngh , khu v c s n xu t và ph c v s n xu t nông nghi p;

- nh h ng t ch c các khu ch c n ng c thù khác trên a bàn xã.

e) Quy ho ch s d ng t:

- Quy ho ch các lo i t trên a bàn xã c p nh t phù h p v i quy ho ch s d ng t c p huy n;

- Xác nh di n tích t cho nhu c u phát tri n theo các giai o n 5 n m, 10 n m và các thông s k thu t chính cho t ng lo i t, c th : t nông nghi p, t xây d ng và các lo i t khác;

- T ng h p quy ho ch s d ng t theo Ph l c s 01 ban hành kèm theo Thông t này.

f) Quy ho ch h t ng k thu t:

- nh h ng quy ho ch xây d ng h th ng công trình h t ng k thu t, các công trình u m i h t ng k thu t trong ph m vi xã. Xác nh khung h t ng ph c v s n xu t nh : ng n i ng, kênh m ng th y l i;

- Xác nh v trí, quy mô cho các công trình h t ng k thu t g m: ng tr c xã, ng liên thôn, ng tr c thôn, cao n n, c p i n, c p thoát n c, x lý ch t th i và ngh a trang.

g) ánh giá môi tr ng chi n l c.

N i dung ánh giá môi tr ng chi n l c th c hi n theo quy nh t i Lu t B o v môi tr ng, Ngh nh s 18/2015/N -CP ngày 14/02/ 2015 c a Chính ph quy nh v quy ho ch b o v môi tr ng, ánh giá môi tr ng chi n l c, ánh giá tác ng môi tr ng và k ho ch b o v môi và các v n b n khác có liên quan.

h) D ki n các ch ng trình, d án u tiên u t .

- Xác nh các ch ng trình, d án u tiên u t trên a bàn xã và k ho ch th c hi n theo t ng giai o n;

- D ki n s b nhu c u v n và các ngu n l c th c hi n.

k) K t lu n và ki n ngh .

3. Các ph 1 c tính toán kèm theo thuy t minh (các gi i trình, gi i thích, lu n c b sung cho thuy t minh, các s li u tính toán) và các v n b n pháp lý liên quan. a CD l u tr toàn b n i dung thuy t minh và b n v .

4. D th o Quy t nh phê duy t án quy ho ch bao g m các n i dung quy nh t i i u 10 Thông t này; D th o Quy nh qu n lý xây d ng theo quy ho ch g m các n i dung quy nh t i Ph 1 c s 02 ban hành kèm theo Thông t này.

#### **i u 9. N i dung phê duy t nhi m v quy ho ch chung xây d ng xã**

1. Tên án, v trí, ph m vi ranh gi i, quy mô l p quy ho ch.
2. Quan i m, m c tiêu, ng l c phát tri n kinh t ch o c a xã.
3. D báo s b v quy mô dân s , lao ng; quy mô t ai; l a ch n các ch tiêu v h t ng k thu t áp d ng.
4. Các yêu c u nghiên c u án:
  - a) Phân tích, ánh giá hi n tr ng, xác nh tính ch t, ch c n ng; các y u t tác ng n phát tri n kinh t - xã h i c a xã.
  - b) T ch c không gian các khu ch c n ng công c ng, d ch v , nhà và ch c n ng khác.
  - c) T ch c m ng l i các công trình h t ng k thu t, h t ng ph c v s n xu t toàn xã.
  - d) Các yêu c u khác theo c i m c a t ng a ph ng.
5. Danh m c, s l ng h s , t ng d toán chi phí l p quy ho ch.
6. Ti n , t ch c th c hi n án.

#### **i u 10. N i dung phê duy t án quy ho ch chung xây d ng xã**

1. V trí, ph m vi ranh gi i, quy mô l p quy ho ch.
2. M c tiêu quy ho ch, tính ch t, ch c n ng c a xã.
3. Quy mô dân s , lao ng; các ch tiêu kinh t - k thu t ch y u.
4. Phân khu ch c n ng.

H th ng trung tâm xã; h th ng thôn, b n, các khu dân c t p trung; khu s n xu t; các khu v c có kh n ng phát tri n, h n ch phát tri n; khu v c c m xây d ng; khu c thù; các công trình u m i, k t n i h t ng.
5. nh h ng t ch c không gian xã:
  - a) V trí, quy mô, nh h ng ki n trúc cho các công trình công c ng, d ch v c p xã, thôn, b n.
  - b) Ch tiêu, hình th c ki n trúc cho t ng lo i t khu dân c m i và c i t o thôn, b n c .

c) Tổ chức các khu vực sản xuất, (tức là công nghiệp tập trung, làng nghề và phân vùng sản xuất nông nghiệp...) địa phương và các khu vực khác.

6. Quy hoạch mang lại công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng phân vùng sản xuất, (mang lại công trình hạ tầng kỹ thuật giao thông, thoát nước, cấp nước, cấp điện, xử lý nước thải, vệ sinh môi trường, nhà ở, trang trại, các thôn, bản và vùng sản xuất), công trình ở mức độ trong phạm vi xã.

7. Danh mục các dự án ưu tiên đầu tư và nguồn vốn.

8. Quy định quản lý xây dựng theo quy hoạch.

9. Tiến độ, giải pháp tổ chức thực hiện quy hoạch chung xây dựng xã.

## **Mục 2.**

### **QUY HOẠCH CHI TIẾT XÂY DỰNG I M DÂN C NÔNG THÔN**

#### **Điều 11. Các loại quy hoạch chi tiết xây dựng ở mức dân cư nông thôn**

1. Quy hoạch chi tiết cấp thị trấn xây dựng hoặc xây dựng mức trung tâm xã.

2. Quy hoạch chi tiết cấp thị trấn xây dựng thôn, bản hoặc xây dựng các khu dân cư mới và khu tái định cư.

#### **Điều 12. Nhiệm vụ quy hoạch chi tiết xây dựng ở mức dân cư nông thôn**

Yêu cầu và nội dung nhiệm vụ quy hoạch chung xây dựng xã thực hiện theo quy định tại Điều 17 Nghị định số 44/2015/NĐ-CP.

#### **Điều 13. Nội dung hồ sơ nhiệm vụ quy hoạch chi tiết xây dựng ở mức dân cư nông thôn**

1. Bản vẽ bao gồm: Sơ đồ vị trí, mối liên hệ khu vực; bản đồ ranh giới phạm vi nghiên cứu lập quy hoạch theo từng thích hợp.

2. Thuyết minh:

2.1. Nội dung thuyết minh nhiệm vụ án quy hoạch chi tiết cấp thị trấn xây dựng hoặc xây dựng mức trung tâm xã.

a) Nêu lý do, sự cần thiết, cần lập quy hoạch.

b) Phạm vi ranh giới, quy mô lập quy hoạch; quy mô dân số (nếu có).

c) Các yêu cầu trong quá trình lập án:

- Đánh giá điều kiện tự nhiên, hiện trạng khu vực lập quy hoạch;

- Tổ chức không gian, tầng cao, giải pháp kiến trúc công trình công cộng, địa phương, nhà ở (nếu có), cây xanh, các vùng hạn chế xây dựng, vùng cấm xây dựng, vùng bảo tồn;

- Giải pháp quy hoạch mang lại công trình hạ tầng kỹ thuật, môi trường trong khu vực lập quy hoạch;

- Các chỉ tiêu kinh tế - kỹ thuật, tài chính, môi trường, xã hội trung tâm xã và trung tâm các thôn, bản;

- Đánh giá môi trường chi tiết.

d) Danh mục, số lượng, tính chất hiện trạng, bảng toán chi phí lập quy hoạch.

2.2. Nội dung thuyết minh nhiệm vụ lập quy hoạch chi tiết xây dựng thôn, bản hoặc xây dựng các khu dân cư mới và khu tái định cư.

a) Nêu lý do, số cần thiết, cần lập quy hoạch.

b) Phạm vi ranh giới, quy mô lập quy hoạch; quy mô dân số.

c) Các yêu cầu trong quá trình lập án:

- Đánh giá điều kiện tự nhiên, hiện trạng khu vực lập quy hoạch;

- Giải pháp cải tạo, nâng cấp, chỉnh trang các công trình kiến trúc, di tích văn hóa hiện có, hàng rào đất, xây dựng nhà có bản sắc kiến trúc phù hợp với từng địa phương;

- Giải pháp cải tạo, xây dựng mới công trình hạ tầng kỹ thuật phục vụ sinh dân cư trong thôn, bản;

- Các chỉ tiêu kinh tế - kỹ thuật, tài chính cho các loại hình gia đình và hạ tầng các công trình hạ tầng kỹ thuật, bảo vệ môi trường thôn, bản;

- Đánh giá môi trường chi tiết.

d) Danh mục, số lượng, tính chất hiện trạng, bảng toán chi phí lập quy hoạch.

3. Đồ thị Quy hoạch phê duyệt nhiệm vụ quy hoạch chi tiết xây dựng khu dân cư nông thôn gồm các nội dung quy định tại Điều 16 Thông tư này.

4. Các văn bản pháp lý có liên quan; bản đồ địa lý toàn bộ nội dung thuyết minh và bản vẽ.

#### **Điều 14. Bản quy hoạch chi tiết xây dựng khu dân cư nông thôn**

Yêu cầu về nội dung bản quy hoạch chi tiết xây dựng khu dân cư nông thôn chi tiết hiện theo quy định tại Điều 19 Nghị quyết 44/2015/NQ-CP.

#### **Điều 15. Nội dung hồ sơ bản quy hoạch chi tiết xây dựng khu dân cư nông thôn**

1. Thành phần bản vẽ của bản đồ chi tiết hiện theo tỷ lệ 1/500 hoặc 1/2000 bao gồm:

a) Sơ đồ vị trí, ranh giới khu vực lập quy hoạch. Thể hiện trên bản đồ địa hình tỷ lệ 1/500 hoặc 1/2000.



b) Bản hiện trạng tổng hợp: đánh giá hiện trạng kiến trúc cảnh quan, hạ tầng kỹ thuật và đánh giá xây dựng. Th hiện trên bản đồ a hình t 1/500.

c) Bản quy hoạch tổng mặt bằng sơ đồ. Th hiện trên bản đồ a hình t 1/500.

d) Sơ đồ tổ chức không gian, kiến trúc, cảnh quan. Th hiện trên bản đồ a hình t 1/500.

e) Bản chỉ giới đường, chỉ giới xây dựng và hành lang bảo vệ các tuyến hạ tầng kỹ thuật. Th hiện trên bản đồ a hình t 1/500.

f) Các bản quy hoạch hạ tầng hạ tầng kỹ thuật. Th hiện trên bản đồ a hình t 1/500.

g) Bản tổng hợp đường dây, đường kỹ thuật. Các bản quy hoạch hạ tầng hạ tầng kỹ thuật. Th hiện trên bản đồ a hình t 1/500.

2.3. Nội dung thuyết minh án quy hoạch chi tiết cấp đô thị xây dựng hoặc xây dựng mới trung tâm xã.

a) Nêu lý do, sự cần thiết, cần có lập quy hoạch.

b) Phạm vi ranh giới, quy mô lập quy hoạch; quy mô dân số, số hộ (nếu có).

c) Phân tích, đánh giá hiện trạng và biến đổi theo từng loại đất, tình hình xây dựng các công trình công cộng cấp xã theo tiêu chuẩn, quy chuẩn và tiêu chí xây dựng nông thôn mới, xác định quy mô xây dựng, tài, yêu cầu và các chỉ tiêu kinh tế, kỹ thuật cho từng công trình công cộng, công trình di tích lịch sử - văn hóa, danh thắng cấp xã.

d) Nêu giới pháp tổ chức không gian kiến trúc, quy hoạch sơ đồ tổ chức hạ tầng các công trình công cộng, đường phố, nhà (nếu có) và mạng lưới hạ tầng kỹ thuật trung tâm xã.

e) Các chỉ tiêu kinh tế - kỹ thuật, tài, hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội.

f) Đánh giá môi trường xã hội.

g) Các dự án ưu tiên, giới pháp huy động nguồn lực.

h) Kết luận và kiến nghị.

2.2. Nội dung thuyết minh án quy hoạch chi tiết cấp đô thị xây dựng thôn, bản hoặc xây dựng các khu dân cư mới và khu tái định cư:

a) Nêu lý do, sự cần thiết, cần có lập quy hoạch.

b) Phạm vi ranh giới, quy mô lập quy hoạch; quy mô dân số, số hộ.

c) Phân tích hiện trạng sơ đồ tổ chức, tình hình, cơ sở xây dựng nhà, dự báo quy mô dân số, dự báo sơ đồ quy hoạch xây dựng cho từng nhóm dân cư.

d) Nêu giá trị pháp luật của không gian kiến trúc, quy hoạch sử dụng đất, quy hoạch hạ tầng hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội, bố trí các lô đất theo chức năng sử dụng, đáp ứng yêu cầu phát triển các tầng giai đoạn quy hoạch và bảo vệ môi trường trong khu vực lập quy hoạch.

e) Các chỉ tiêu kinh tế - kỹ thuật chính: quy mô, chỉ tiêu cơ bản và vốn, công trình xây dựng.

f) Đánh giá môi trường chi tiết.

g) Các dự án ưu tiên, giá trị pháp lý quy hoạch chi tiết.

h) Kết luận và kiến nghị.

3. Các phép tính toán kèm theo thuyết minh (các giá trị trình, giá trị thích, luận cứ bổ sung cho thuyết minh, các số liệu tính toán) và các văn bản pháp lý liên quan. **CD** lưu trữ toàn bộ nội dung thuyết minh và bản vẽ.

4. Dự thảo Quy định phê duyệt dự án quy hoạch gồm các nội dung quy định tại Điều 17 Thông tư này; Dự thảo Quy định quản lý xây dựng theo dự án gồm các nội dung quy định tại Phụ lục số 02 ban hành kèm theo Thông tư này.

### **Điều 16. Nội dung phê duyệt nhiệm vụ quy hoạch chi tiết xây dựng ở đô thị nông thôn**

1. Tên dự án, vị trí và quy mô lập quy hoạch.

2. Mục tiêu, tính chất khu vực lập quy hoạch.

3. Dự báo số lượng quy mô dân số, lao động; quy mô đất đai; lựa chọn các chỉ tiêu hạ tầng kỹ thuật áp dụng.

4. Các yêu cầu nghiên cứu dự án:

a) Công tác điều tra khảo sát hiện trạng và thu thập tài liệu.

b) Chức năng, định tính, chỉ tiêu sử dụng đất và vị trí ô tô đỗ, hoặc xây dựng mới (mặt đường, hạ tầng kỹ thuật, chi phí công trình, chi phí xây dựng và vị trí công trình).

c) Hình thức kiến trúc, màu sắc chủ đạo của các công trình bố trí, tôn tạo hoặc xây dựng mới.

d) Chi phí hoặc xây dựng mới hạ tầng công trình hạ tầng kỹ thuật và giá trị pháp lý hiện tại hạ tầng kỹ thuật.

e) Các yêu cầu khác theo các mục các tầng pháp lý.

5. Danh mục, số lượng hạ tầng, kinh phí, thành viên dự án.

6. Tài liệu, tài liệu thành viên dự án.

### **Điều 17. Nội dung phê duyệt dự án quy hoạch chi tiết xây dựng ở đô thị nông thôn**

1. Vị trí, phạm vi ranh giới, quy mô lập quy hoạch.

2. Mục tiêu quy hoạch, tính chất khu vực lập quy hoạch.
3. Quy mô, cơ cấu dân số, lao động.
4. Các chỉ tiêu kinh tế - kỹ thuật: Chi phí, diện tích, chỉ tiêu sản phẩm và vị trí công nghiệp, hạ tầng kỹ thuật, chi phí xây dựng (mặt đường, hệ thống điện, cấp nước, chi phí công trình, chi phí xây dựng vị trí công trình).
5. Hình thức kiến trúc các công trình công cộng, dịch vụ, nhà ở và các vật thể kiến trúc khác.
6. Các công trình hạ tầng kỹ thuật.
7. Hình thức các công trình kiến trúc xây dựng.
8. Quy định quản lý xây dựng theo quy hoạch.
9. Giải pháp thực hiện.

### **Mục 3.**

## **QUẢN LÝ QUY HOẠCH XÂY DỰNG NÔNG THÔN**

### **Điều 18. Tổ chức lập, thẩm định, phê duyệt nhiệm vụ và án quy hoạch xây dựng nông thôn**

1. Việc tổ chức lập, thẩm định, phê duyệt nhiệm vụ và án quy hoạch xây dựng nông thôn thực hiện theo quy định của Luật Xây dựng năm 2014 và Nghị định số 44/2015/NĐ-CP và Thông tư này.

2. Cơ quan có thẩm quyền phê duyệt nhiệm vụ và án quy hoạch xây dựng nông thôn bằng văn bản về các nội dung chính nêu trong Thông tư này, gửi Ủy ban hành chính Quy định quản lý xây dựng theo quy hoạch.

Cơ quan trình duyệt: Ủy ban nhân dân xã trình nhiệm vụ và án quy hoạch xây dựng nông thôn.

Cơ quan thẩm định: Cơ quan quản lý xây dựng huyện chỉ đạo và phối hợp với các đơn vị chức năng của huyện có liên quan thẩm định nhiệm vụ và án quy hoạch xây dựng nông thôn.

Cơ quan phê duyệt: Ủy ban nhân dân huyện phê duyệt nhiệm vụ và án quy hoạch xây dựng nông thôn.

3. Tổ chức tư vấn lập án quy hoạch xây dựng nông thôn chịu trách nhiệm về nội dung nghiên cứu và tính toán kinh tế - kỹ thuật thể hiện trong thuyết minh, hồ sơ bản vẽ của án quy hoạch xây dựng nông thôn trình duyệt.

### **Điều 19. Điều chỉnh quy hoạch xây dựng nông thôn**

1. Trình tự điều chỉnh quy hoạch xây dựng nông thôn thực hiện theo Điều 38 Luật Xây dựng số 50/2014/QH13.

2. Các trường hợp phải thực hiện điều chỉnh án quy hoạch xây dựng nông thôn.

a) Nội dung xã hội có quy hoạch xây dựng nông thôn mới duy trì nội dung chấp hành các chỉ tiêu và nông thôn mới quy định tại Bộ tiêu chí quốc gia và nông thôn mới cấp xã, cấp huyện có liên quan theo Quy định phê duyệt của Thủ tướng Chính phủ.

b) Trong quá trình triển khai thực hiện quy hoạch xây dựng nông thôn mới hiện nay thay đổi nội dung chính sách, chiến lược, các quy hoạch cấp trên để phê duyệt làm thay đổi các chỉ báo của quy hoạch xây dựng nông thôn.

c) Các biện pháp và lý- do thiên nhiên: thay đổi ranh giới hành chính, số liệu, loại hình, ngành nghề và các yếu tố khác có ảnh hưởng đến các chỉ báo và phát triển kinh tế - xã hội của địa phương.

3. Cơ quan có thẩm quyền phê duyệt quy hoạch xây dựng nông thôn mới quy định nội dung nội dung quy hoạch theo quy định của pháp luật.

4. Khi nội dung quy hoạch xây dựng nông thôn mới xác định rõ các yêu cầu, xu hướng nội dung nội dung như: số lượng, giới hạn pháp định không gian cho từng khu vực, giới hạn pháp định các công trình hạ tầng kỹ thuật và công trình công cộng, dịch vụ phù hợp với kinh tế, nguồn lực và yêu cầu phát triển, các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật.

### **Điều 20. Nội dung công bố quy hoạch xây dựng nông thôn**

UBND nhân dân xã có trách nhiệm công bố, công khai quy hoạch xây dựng nông thôn mới các nội dung như sau:

1. Nội dung án quy hoạch chung xây dựng xã:

a) Quy định phê duyệt án quy hoạch chung xây dựng xã; Quy định quản lý xây dựng theo quy hoạch.

b) Số quy hoạch không gian tầng xã.

c) Bản quy hoạch số lượng.

d) Bản quy hoạch hạ tầng hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng phục vụ sản xuất.

2. Nội dung án quy hoạch chi tiết xây dựng định dân cư nông thôn:

a) Quy định phê duyệt án quy hoạch chi tiết xây dựng định dân cư nông thôn; Quy định quản lý xây dựng theo quy hoạch.

b) Số tầng không gian, kiến trúc, cảnh quan.

c) Bản quy hoạch tầng mặt bằng số lượng.

d) Bản quy hoạch hạ tầng hạ tầng kỹ thuật.

3. Trong quá trình thực hiện quy hoạch xây dựng nông thôn, các đơn vị xây dựng xã và đang triển khai công tác cấp phát và công bố kết quả, yêu cầu các tổ chức, cá nhân biết và giám sát thực hiện.

## **đ i u 21. Quy nh qu n lý và cung c p thông tin quy ho ch xây d ng nông thôn**

1. y ban nhân dân xã có trách nhi m qu n lý quy ho ch thu c a gi i hành chính do mình qu n lý.

2. C quan có th m quy n phê duy t án quy ho ch xây d ng nông thôn ban hành Quy nh qu n lý quy ho ch xây d ng nông thôn.

3. N i dung Quy nh qu n lý xây d ng theo quy ho ch (theo Ph l c s 02 ban hành kèm theo Thông t này).

4. Vi c cung c p thông tin v quy ho ch xây d ng c th c hi n theo đ i u 43 c a Lu t Xây d ng n m 2014.

## **đ i u 22. T ch c c m m c ch gi i xây d ng**

Th c hi n theo Thông t s 10/2016/TT-BXD ngày 15/3/2016 c a B tr ng B Xây d ng quy nh v c m m c gi i và qu n lý m c gi i theo quy ho ch xây d ng.

## **Ch ng III**

### **T CH C TH C HI N**

#### **đ i u 23. Trách nhi m th c hi n**

1. y ban nhân dân các c p trong ph m vi quy n h n, nhi m v c a mình, th c hi n ch c n ng qu n lý nhà n c v quy ho ch xây d ng theo quy nh t i đ i u 28 Ngh nh 44/2015/N -CP.

2. S Xây d ng các t nh, thành ph tr c thu c Trung ng; S Quy ho ch–Ki n trúc ( i v i TP. Hà N i và TP. H Chí Minh) có trách nhi m ki m tra th ng xuyên v tình hình l p, th c hi n theo quy ho ch xây d ng nông thôn ã c phê duy t; nh k 6 tháng và hàng n m báo cáo B Xây d ng.

3. V Quy ho ch – Ki n trúc có trách nhi m giúp B tr ng B Xây d ng h ng d n, theo dõi và ki m tra vi c th c hi n Thông t này.

#### **đ i u 24. đ i u kho n chuy n ti p**

Các án quy ho ch xây d ng nông thôn mà nhi m v quy ho ch c phê duy t tr c th i i m Thông t này có hi u l c thì vi c l p, th m nh và phê duy t th c hi n theo Thông t liên t ch s 13/2011/TTLT-BXD-BNNPTNT-BTN&MT ngày 28/10/2011 c a B Xây d ng, B Nông nghi p và Phát tri n nông thôn, B Tài nguyên và Môi tr ng.

#### **đ i u 25. Hi u l c thi hành**

1. Thông t này có hi u l c k t ngày 15 tháng 4 n m 2017 và thay th cho Thông t s 09/2010/TT-BXD ngày 04/8/2010 c a B Xây d ng quy nh vi c l p nhi m v , án quy ho ch và qu n lý quy ho ch xây d ng xã nông thôn m i; Thông t Liên t ch s 13/2011/TTLT-BXD-BNNPTNT-BTNMT ngày

28/10/2011 của Bộ Xây dựng, Bộ Nông nghiệp và Phát triển nông thôn, Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định về cấp, thẩm quyền, phê duyệt quy hoạch xây dựng xã nông thôn mới.

2. Trong quá trình thực hiện nếu có vướng mắc xin đề nghị các tổ chức, cá nhân gửi ý kiến về Bộ Xây dựng nghiên cứu, giải quyết./.

**N i nh n:**

- Văn phòng Quốc hội;
- Văn phòng Chính phủ;
- Văn phòng Chính phủ;
- Ban Bí thư trung ương;
- Ban chấp hành trung ương MTQG XD NTM;
- Hội đồng dân tộc và các Ủy ban của Quốc hội;
- Viện kiểm sát tối cao;
- Tòa án nhân dân tối cao;
- Các Bộ, cơ quan ngang Bộ, cơ quan thuộc CP;
- UBND, HĐND các tỉnh, TP trực thuộc TW;
- Cơ quan trung ương của các đoàn thể;
- Công báo, Website: Chính phủ; Bộ Xây dựng;
- Lưu: VP, V QHKT.

**KT. B TR NG  
TH TR NG**

(ã ký)

**Phan Th M Linh**

## PH L C S 01

### B ng t ng h p quy ho ch s d ng t

(Kèm theo Thông t s : 02/2017/TT-BXD ngày 01 tháng 3 n m 2017  
c a B tr ng B Xây d ng h ng d n v quy ho ch xây d ng nông thôn)

STT	M c ích s d ng t	Ghi chú (*)
<b>1</b>	<b>t nông nghi p</b>	
1.1	t tr ng lúa	t tr ng lúa, t chuyên tr ng lúa n c, t tr ng lúa n c còn l i, t tr ng lúa n ng,
1.2	t tr ng tr t khác	t tr ng cây lâu n m, t tr ng cây h ng n m khác, t b ng tr ng cây h ng n m khác, t n ng r y tr ng cây h ng n m khác.
1.3	t r ng s n xu t	t r ng s n xu t
1.4	t r ng phòng h	t r ng phòng h
1.5	t r ng c d ng	t r ng c d ng
1.6	t nuôi tr ng th y s n	t nuôi tr ng th y s n
1.7	t làm mu i	t làm mu i
1.8	t nông nghi p khác	t nông nghi p khác
<b>2</b>	<b>t xây d ng</b>	
2.1	t	t t i nông thôn
2.2	t công c ng	t xây d ng tr s c quan, t xây d ng c s y t, t xây d ng c s giáo d c và ào t o (ch tính t các công trình ph c v c p xã); t xây d ng c s v n hóa (không bao g m các công trình kinh doanh v n hóa) t sinh ho t c ng ng; t ch , i m b u i n – v n hóa xã
2.3	t cây xanh, th d c, th thao	t xây d ng c s th d c th thao (ch tính t xây d ng các công trình ph c v c p xã); t vui ch i, gi i trí công c ng (tr bãi t m)
2.4	t tôn giáo, danh lam th ng c nh, di tích, ình n	t có di tích l ch s - v n hóa, t danh lam th ng c nh; t c s tôn giáo; t c s tín ng ng
2.5	t công nghi p, ti u th công nghi p và làng ngh	t c m công nghi p, t khu công nghi p, t khu ch xu t (n m trên a bàn xã), t c s s n xu t phi nông nghi p,
2.6	t khoáng s n và s n xu t v t li u xây d ng	t s d ng cho ho t ng khoáng s n, t s n xu t v t li u xây d ng, làm g m
2.7	t xây d ng các ch c n ng khác	t xây d ng tr s c quan, t xây d ng c s y t, t xây d ng c s giáo d c và ào t o, t xây d ng c s th d c th thao (không tính t các công trình ph c v c p xã), bãi t m bi n; t xây d ng c s kinh doanh v n hóa, t xây d ng c s d ch v xã h i, t xây d ng c s khoa h c và công ngh , t xây d ng c s ngo i giao, t xây d ng các công trình s nghi p khác, t th ng m i d ch v ,

2.8	t h t ng k thu t	
2.8.1	t giao thông	
2.8.2	t x lý ch t th i r n	t bãi th i, x lý ch t th i
2.8.3	t ngh a trang, ngh a a	t làm ngh a trang, ngh a a, nhà tang l , h a táng
2.8.4	t h t ng k thu t khác	t công trình n ng l ng, t công trình b u chính, vi n thông (tr i m b u i n – v n hóa xã,) các công trình u m i ph c v i s ng c a ng i dân nông thôn nh : c p i n, c p n c, thoát n c
2.9	t h t ng ph c v s n xu t	t th y l i; t phi nông nghi p khác (kho, tr m, tr i...)
2.10	t qu c phòng, an ninh	t qu c phòng, t an ninh
<b>3</b>	<b>t khác</b>	
3.1	t sông ngòi, kênh r ch, su i & m t n c chuyên dùng	t sông ngòi, kênh, r ch, su i, t có m t n c chuyên dùng, t có m t n c ven bi n
3.2	t ch a s d ng	t b ng ch a s d ng, t i núi ch a s d ng, núi á không có r ng cây

(\*) Tên c a các lo i t s d ng trong ph n Ghi chú c phù h p v i gi i thích cách xác nh t i ph l c s 01 ban hành kèm theo Thông t s 28/2014/TT-BTNMT ngày 02/6/2014 c a B tr ng B Tài nguyên và Môi tr ng quy nh v th ng kê, ki m kê t ai và l p b n hi n tr ng s d ng t.



## PH L C S 02

### **Quy định Quy hoạch xây dựng theo án**

(Kèm theo Thông tư : 02/2017/TT-BXD ngày 01 tháng 3 năm 2017  
của Bộ trưởng Bộ Xây dựng hướng dẫn và quy hoạch xây dựng nông thôn)

#### **Chương I: Quy định chung**

##### **Điều 1. Phạm vi áp dụng**

##### **Điều 2. Phân vùng quy hoạch**

1. Ranh giới quy hoạch
2. Quy mô, diện tích các khu chức năng trong vùng quy hoạch

#### **Chương II: Quy định chi tiết**

##### **Mục 1. Quy định theo Quy định phê duyệt quy hoạch xây dựng nông thôn mới (quy định chi tiết)**

##### **Điều 3. Khu vực nhà dân cư :**

Các chỉ tiêu kỹ thuật yêu cầu:

- + Khu vực cũ: quy định về chiều cao tầng, diện tích ô tô
- + Khu vực xây mới: quy định về tầng cao, mật độ xây dựng, chiều cao công trình, chỉ giới xây dựng...

##### **Điều 4. Khu vực xây dựng công trình công cộng:**

1. Các công trình công cộng gồm: Trường học, trạm y tế, trạm UBND, chợ, nhà văn hóa, thể dục thể thao ...
2. Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật chính quy định xây dựng: Mật độ xây dựng, chiều cao, hệ số sử dụng đất...

##### **Điều 5: Chỉ tiêu xây dựng**

1. Chỉ tiêu nông nghiệp, lâm nghiệp, ngư nghiệp, diêm nghiệp...
2. Chỉ tiêu công nghiệp, tiểu thủ công nghiệp, dịch vụ ...

##### **Điều 6. Chỉ tiêu cây xanh**

##### **Điều 7. Các khu vực bố trí, di tích, thành phố, cụm xây dựng**

##### **Điều 8. Khu vực đê, an ninh quốc phòng**

##### **Điều 9. Các công trình hạ tầng kỹ thuật**

1. Giao thông

Quy nh v l gi i, chi u r ng, k t c u m t ng c a các tuy n ng tr c xã, liên xã, tr c thôn, liên thôn.

2. C p i n: Ngu n c p, m ng l i c p.

3. C p n c: Ngu n c p, m ng l i c p.

4. Thoát n c m a: Ph ng án thoát, m ng l i thoát, v trí tr m b m, c a x .

5. Thoát n c th i, qu n lý ch t th i r n, ngh a trang toàn xã và v sinh môi tr ng.

- Thoát n c th i: Ph ng án, v trí tr m x lý, công ngh , công su t.

- Thu gom và x lý ch t th i r n: Ph ng án thu gom, c s x lý, công su t, công ngh x lý.

- Ngh a trang: V trí, quy mô, các hình th c táng.

**M c 2. Qu n lý theo c i m c a t ng a ph ng, vùng mi n** (qu n lý m m, theo h ng c vùng mi n)

**i u 9. Nhà dân c nông thôn:**

- V màu s c, v t li u công trình: theo t p quán t ng vùng mi n

- Hình th c ki n trúc c a t ng lo i nhà , công trình công c ng (t ng ng v i t ng vùng mi n).

- C nh quan: Hàng rào, c ng, cây xanh...

**i u 10. Các công trình h t ng k thu t**

1. Giao thông

Quy nh v chi u r ng, k t c u m t ng c a các tuy n ng trong các i, xóm, b n, p, bun...

C nh quan ng làng, ngõ xóm

2. Qu n lý ch t th i r n và v sinh môi tr ng.

- Ph ng án thu gom v n chuy n.

- i m thu gom.

- Kho n cách an toàn môi tr ng, h t ng c p n c, thoát n c, c p i n, chi u sáng công c ng.

### **Ch ng III: i u kho n thi hành**

Các quy nh v tính pháp lý; k ho ch t ch c th c hi n quy nh qu n lý xây d ng theo án quy ho ch xây d ng nông thôn.

## **PH L C S 03**

### **Quy nh h th ng ký hi u b n v trong h s nhi m v và án Quy ho ch xây d ng nông thôn**

*(Kèm theo Thông t s : 02/2017/TT-BXD ngày 01 tháng 3 n m 2017  
c a B tr ng B Xây d ng h ng d n v quy ho ch xây d ng nông thôn)*

#### **PH N 1: QUY NH CHUNG**

1. H th ng ký hi u b n v quy nh t i Ph l c này c s d ng trong h s màu, h s en tr ng c a nhi m v và án quy ho ch xây d ng nông thôn theo Lu t Xây d ng n m 2014.

2. Trong các án quy ho ch xây d ng nông thôn, h th ng ký hi u b n v c quy nh trên c s h th ng tr giúp c a ph n m m Auto Cad.

3. i v i án quy ho ch chung xây d ng xã h th ng ký hi u c th hi n cho t ng giai o n quy ho ch (ng n h n và dài h n); i v i án quy ho ch chi ti t xây d ng i m dân c nông thôn, h th ng ký hi u c th hi n cho giai o n ng n h n.

4. Ngoài nh ng quy nh trong h th ng ký hi u này, khi th hi n b n v quy ho ch xây d ng nông thôn còn ph i tuân th theo các quy nh ký hi u chuyên ngành khác có liên quan.

5. Trong tr ng h p s d ng các ký hi u ch a có trong quy nh thì ph i có ghi chú kèm theo.

#### **PH N 2: QUY NH C TH V MÀU S C, NG NÉT, KÝ HI U TH HI N TRONG H S NH I M V VÀ ÁN**

6. B c c b n v th c hi n theo quy nh t i PL3 n PL4 kèm theo Thông t s 12/2016/TT-BXD ngày 29/6/2016 c a B tr ng B Xây d ng Quy nh v h s c a nhi m v và án quy ho ch xây d ng vùng, quy ho ch ô th và quy ho ch khu ch c n ng c thù.

7. Ký hi u b n v hi n tr ng, s d ng t và nh h ng phát tri n không gian trong h s nhi m v và án quy ho ch xây d ng nông thôn th c hi n theo KH-01 n KH-03.

8. Ký hi u b n v h t ng k thu t trong h s nhi m v và án quy ho ch xây d ng nông thôn th c hi n theo quy nh t i PL3 n PL4 kèm theo Thông t s 12/2016/TT-BXD ngày 29/6/2016 c a B tr ng B Xây d ng Quy nh v h s c a nhi m v và án quy ho ch xây d ng vùng, quy ho ch ô th và quy ho ch khu ch c n ng c thù.