

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

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

Nghị định số 178/2025/NĐ-CP ngày 01 tháng 7 năm 2025 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn có hiệu lực kể từ ngày 01 tháng 7 năm 2025, được sửa đổi, bổ sung bởi:

Nghị định số 34/2026/NĐ-CP ngày 22 tháng 01 năm 2026 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 178/2025/NĐ-CP ngày 01 tháng 7 năm 2025 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn.

Căn cứ Luật Tổ chức Chính phủ số 63/2025/QH15;

Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn số 47/2024/QH15 được sửa đổi, bổ sung bởi Luật số 144/2025/QH15;

Theo đề nghị của Bộ trưởng Bộ Xây dựng¹;

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

Chương I
QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 1. Phạm vi điều chỉnh

1.² Nghị định này quy định chi tiết một số điều của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn số 47/2024/QH15, được sửa đổi, bổ sung bởi Luật số 144/2025/QH15, bao gồm:

a) Khoản 4 Điều 3 về lập quy hoạch chung đô thị;

b)³ Điểm a khoản 5 Điều 3 về các trường hợp lập quy hoạch phân khu đối với khu vực thuộc quy hoạch chung đô thị hoặc quy hoạch chung khu kinh tế hoặc quy hoạch chung khu du lịch quốc gia đã được phê duyệt, có quy mô diện tích, yêu cầu

¹ Nghị định số 34/2026/NĐ-CP ngày 22 tháng 1 năm 2026 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 178/2025/NĐ-CP ngày 01 tháng 7 năm 2025 quy định chi tiết một số điều của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn có căn cứ ban hành như sau:

“Căn cứ Luật Tổ chức Chính phủ số 63/2025/QH15;

Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn được sửa đổi, bổ sung bởi Luật số 144/2025/QH15;

Theo đề nghị của Bộ trưởng Bộ Xây dựng;”

² Đoạn mở đầu của khoản này được sửa đổi, bổ sung theo quy định tại khoản 1 Điều 1 của Nghị định số 34/2026/NĐ-CP, có hiệu lực kể từ ngày 22 tháng 01 năm 2026.

³ Điểm này được sửa đổi, bổ sung theo quy định tại khoản 2 Điều 1 của Nghị định số 34/2026/NĐ-CP, có hiệu lực kể từ ngày 22 tháng 01 năm 2026.

quản lý, phát triển;

c)⁴ Điểm b khoản 5 Điều 3 về các trường hợp lập quy hoạch phân khu theo quy mô diện tích, yêu cầu quản lý, phát triển đối với khu chức năng không phải là khu kinh tế, khu du lịch quốc gia; đặc khu;

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

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

e) Khoản 4 Điều 10 về quản lý kinh phí cho hoạt động quy hoạch đô thị và nông thôn;

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

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

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

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

k1)⁵ Điểm b khoản 1 Điều 21 về phạm vi quy hoạch chung đô thị thuộc tỉnh, đô thị thuộc thành phố trên cơ sở điều kiện về diện tích, mật độ dân số và tỷ lệ lao động phi nông nghiệp;

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

m) Khoản 4 Điều 49 về quy định quản lý theo quy hoạch đô thị và nông thôn;

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

o)⁶ Khoản 5 Điều 4 Luật số 144/2025/QH15 về việc tiếp tục lập, thẩm định, phê duyệt quy hoạch phân khu đối với đô thị, khu kinh tế, khu du lịch quốc gia đã có quy hoạch chung được phê duyệt trước ngày 01 tháng 7 năm 2025.

⁴ Điểm này được sửa đổi, bổ sung theo quy định tại khoản 2 Điều 1 của Nghị định số 34/2026/NĐ-CP, có hiệu lực kể từ ngày 22 tháng 01 năm 2026.

⁵ Điểm này được bổ sung theo quy định tại khoản 2 Điều 1 của Nghị định số 34/2026/NĐ-CP, có hiệu lực kể từ ngày 22 tháng 01 năm 2026.

⁶ Điểm này được sửa đổi, bổ sung theo quy định tại khoản 2 Điều 1 của Nghị định số 34/2026/NĐ-CP, có hiệu lực kể từ ngày 22 tháng 01 năm 2026.

Điều 2. Đối tượng áp dụng

Nghị định này áp dụng đối với cơ quan quản lý nhà nước, tổ chức, cá nhân trong nước, tổ chức, cá nhân nước ngoài có liên quan đến hoạt động quy hoạch đô thị và nông thôn.

Điều 3. Giải thích từ ngữ

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

1.⁷ Cơ quan tổ chức lập quy hoạch là cơ quan, tổ chức, nhà đầu tư 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.

2. 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.

3. 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.

4. 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.

5. 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.

Điều 4. Thời gian lập nhiệm vụ quy hoạch, quy hoạch đô thị và nông thôn

1. Thời gian lập nhiệm vụ quy hoạch, quy hoạch chung

a) Đối với quy hoạch chung đô thị thuộc thẩm quyền phê duyệt của Thủ tướng Chính phủ, thời gian lập nhiệm vụ quy hoạch không quá 03 tháng; thời gian lập quy hoạch không quá 15 tháng;

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

c) Đối với quy hoạch chung xã, quy hoạch chung đặc khu không định hướng phát triển đô thị, thời gian lập nhiệm vụ quy hoạch không quá 01 tháng; thời gian lập quy hoạch không quá 09 tháng.

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

⁷ Khoản này được sửa đổi, bổ sung theo quy định tại Điều 2 của Nghị định số 34/2026/NĐ-CP, có hiệu lực kể từ ngày 22 tháng 01 năm 2026.

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

4. Đối với quy hoạch không gian ngầm, quy hoạch chuyên ngành hạ tầng kỹ thuật của thành phố⁸, thời gian lập nhiệm vụ quy hoạch không quá 01 tháng; thời gian lập quy hoạch không quá 09 tháng.

5. 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. Việc điều chỉnh kế hoạch, tiến độ phải bảo đảm luận cứ đầy đủ lý do, sự cần thiết và các yếu tố tác động đến việc tổ chức lập quy hoạch đô thị và nông thôn.

6. Đối với các quy hoạch phân khu được lập để cụ thể hóa nội dung quy hoạch chung, cơ quan có trách nhiệm tổ chức lập và ban hành kế hoạch thực hiện quy hoạch chung phải xác định rõ mốc thời gian hoàn thành các quy hoạch phân khu trong nội dung kế hoạch thực hiện quy hoạch chung, bảo đảm việc hoàn thành lập, phê duyệt quy hoạch phân khu đáp ứng yêu cầu đầu tư, phát triển và tính khả thi trong tổ chức thực hiện.

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

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

2. 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.

3. 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.

⁸ Cụm từ “thành phố trực thuộc trung ương” được thay thế bằng cụm từ “thành phố” theo quy định tại Điều 14 của Nghị định số 34/2026/NĐ-CP, có hiệu lực kể từ ngày 22 tháng 01 năm 2026.

4.⁹ Tổ chức tư vấn tham gia lập quy hoạch đô thị và nông thôn phải đáp ứng yêu cầu về năng lực theo quy định của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn và pháp luật về xây dựng.

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

Điều 6. Quy định về trình tự, thủ tục báo cáo, quyết định quy hoạch được thực hiện khi có sự mâu thuẫn giữa các quy hoạch đô thị và nông thôn cùng cấp độ để bảo đảm sự phù hợp của dự án đầu tư xây dựng với quy hoạch đô thị và nông thôn

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

a) Cơ quan tổ chức lập quy hoạch hoặc nhà đầu tư thực hiện dự án đầu tư xây dựng báo cáo cấp phê duyệt quy hoạch về tình hình thực hiện dự án đầu tư xây dựng theo quy hoạch đô thị và nông thôn đã được phê duyệt;

b) Yêu cầu về nội dung báo cáo: Cơ sở khoa học, cơ sở thực tiễn và cơ sở pháp lý liên quan đến việc triển khai thực hiện dự án đầu tư xây dựng; xác định nội dung mâu thuẫn giữa các quy hoạch cần xem xét; kiến nghị nội dung của quy hoạch hoặc quy hoạch được thực hiện; đề xuất biện pháp khắc phục các vấn đề mới nảy sinh; đánh giá tác động, hiệu quả của việc thực hiện theo phương án đề xuất, bảo đảm tuân thủ quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch đô thị và nông thôn và các quy chuẩn, tiêu chuẩn liên quan;

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

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

a) Cơ quan tổ chức lập quy hoạch hoặc nhà đầu tư thực hiện dự án đầu tư xây dựng có văn bản báo cáo cấp phê duyệt quy hoạch thấp hơn về tình hình thực hiện dự án đầu tư xây dựng theo quy hoạch đô thị và nông thôn đã được phê duyệt;

b) Yêu cầu về nội dung báo cáo: Cơ sở khoa học, cơ sở thực tiễn và cơ sở pháp lý liên quan đến việc triển khai thực hiện dự án đầu tư xây dựng; xác định nội dung mâu thuẫn giữa các quy hoạch cần xem xét; kiến nghị nội dung của quy hoạch hoặc quy hoạch được thực hiện; đề xuất biện pháp khắc phục các vấn đề mới nảy sinh; đánh giá tác động, hiệu quả của việc thực hiện theo phương án đề xuất, bảo đảm

⁹ Khoản này được sửa đổi, bổ sung theo quy định tại Điều 3 của Nghị định số 34/2026/NĐ-CP, có hiệu lực kể từ ngày 22 tháng 01 năm 2026.

tuân thủ quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch đô thị và nông thôn và các quy chuẩn, tiêu chuẩn liên quan;

c) Cấp phê duyệt quy hoạch cao hơn căn cứ ý kiến của cấp phê duyệt quy hoạch thấp hơn, ý kiến của cơ quan thẩm định các quy hoạch để xem xét, quyết định quy hoạch được thực hiện. Văn bản của cấp phê duyệt quy hoạch quyết định quy hoạch được thực hiện là cơ sở pháp lý để triển khai các bước tiếp theo.

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

Chương II

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

Mục 1

QUY ĐỊNH VỀ LẬP QUY HOẠCH CHUNG ĐÔ THỊ VÀ LẬP QUY HOẠCH PHÂN KHU, QUY HOẠCH CHI TIẾT

Điều 7. Các trường hợp lập quy hoạch chung đô thị¹⁰

1. Phạm vi lập quy hoạch chung đô thị theo quy định tại khoản 4 Điều 3 và điểm b khoản 1 Điều 21 Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn được xác định như sau:

a) Thành phố; tỉnh dự kiến thành lập thành phố thuộc hệ thống đô thị theo quy hoạch tổng thể hệ thống đô thị và nông thôn hoặc quy hoạch vùng hoặc quy hoạch tỉnh;

b) Đặc khu là đô thị, đặc khu được định hướng thuộc hệ thống đô thị theo 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;

c) Gồm nhiều phường liên kề nhau hoặc một phường độc lập (không có phường liên kề xung quanh), được xác định 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 hoặc quy hoạch chung thành phố;

d) Gồm nhiều phường liên kề nhau hoặc một phường độc lập (không có phường liên kề xung quanh) và phạm vi của xã liên kề, được xác định 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 hoặc quy hoạch chung thành phố, đồng thời đáp ứng các điều kiện diện tích tối thiểu 50 km², mật độ dân số tối thiểu 300 người/km² và tỷ lệ lao động phi nông nghiệp tối thiểu 30%;

¹⁰ Điều này được sửa đổi, bổ sung theo quy định tại Điều 4 của Nghị định số 34/2026/NĐ-CP, có hiệu lực kể từ ngày 22 tháng 01 năm 2026.

đ) Có phạm vi quy hoạch tối thiểu theo địa giới đơn vị hành chính cấp xã, được xác định là 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 hoặc quy hoạch chung thành phố.

2. Phạm vi quy hoạch trong nội dung của quy hoạch chung đô thị được phê duyệt là căn cứ, cơ sở quản lý phát triển đô thị.

Điều 8. Các trường hợp lập quy hoạch phân khu¹¹

1. Khu vực thuộc quy hoạch chung thành phố hoặc quy hoạch chung đô thị mới dự kiến thành lập thành phố; khu vực thuộc quy hoạch chung đô thị còn lại hoặc quy hoạch chung khu kinh tế hoặc quy hoạch chung khu du lịch quốc gia thì lập quy hoạch phân khu khi được xác định trong kế hoạch thực hiện quy hoạch chung theo quy mô diện tích được xác định trên cơ sở cấu trúc không gian tại quy hoạch chung đã được phê duyệt và do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định.

2. Khu chức năng theo quy định tại điểm b khoản 5 Điều 3 Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn có quy mô diện tích do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh xác định theo yêu cầu quản lý phát triển hoặc xác định có mục tiêu, yêu cầu đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật theo pháp luật về xây dựng.

3. Khu vực được xác định trên cơ sở quy hoạch chung hoặc quy hoạch tỉnh (đối với đặc khu thuộc tỉnh, không định hướng là đô thị) để triển khai dự án đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật theo pháp luật về xây dựng.

Điều 9. Các trường hợp lập quy hoạch chi tiết

1. Quy hoạch chi tiết theo quy định tại điểm a khoản 6 Điều 3 Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn được lập đối với các trường hợp sau:

a) Khu vực đã được lập quy hoạch phân khu theo quy định tại Điều 8 Nghị định này;

b) Khu vực thuộc quy hoạch chung đã được phê duyệt đối với trường hợp không quy định lập quy hoạch phân khu;

c)¹² Khu chức năng có quy mô diện tích do cấp có thẩm quyền phê duyệt quy hoạch chi tiết xác định theo quy hoạch tỉnh hoặc quy hoạch chung thành phố để triển khai dự án đầu tư xây dựng theo pháp luật về xây dựng, trừ trường hợp quy định tại khoản 2 Điều này.

2.¹³ Đối với các lô đất đáp ứng các quy định tại khoản 3 hoặc khoản 5 Điều 10 Nghị định này thì quy hoạch chi tiết được lập theo quy trình rút gọn (gọi là quy trình

¹¹ Điều này được sửa đổi, bổ sung theo quy định tại Điều 5 của Nghị định số 34/2026/NĐ-CP, có hiệu lực kể từ ngày 22 tháng 01 năm 2026.

¹² Điểm này được sửa đổi, bổ sung theo quy định tại Điều 6 của Nghị định số 34/2026/NĐ-CP, có hiệu lực kể từ ngày 22 tháng 01 năm 2026.

¹³ Khoản này được sửa đổi, bổ sung theo quy định tại Điều 6 của Nghị định số 34/2026/NĐ-CP, có hiệu lực kể từ ngày 22 tháng 01 năm 2026.

lập “quy hoạch tổng mặt bằng”), không phải lập, phê duyệt nhiệm vụ quy hoạch và không tổ chức thẩm định, phê duyệt quy hoạch.

Điều 10. Quy hoạch tổng mặt bằng

1. 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.

2. 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.

3. Lô đất thực hiện dự án đầu tư xây dựng đáp ứng đồng thời các điều kiện sau thì thực hiện việc lập, chấp thuận quy hoạch tổng mặt bằng:

a)¹⁴ Có quy mô sử dụng đất nhỏ hơn 02 ha đối với dự án đầu tư xây dựng nhà ở chung cư; hoặc có quy mô sử dụng đất nhỏ hơn 10 ha đối với dự án đầu tư xây dựng nhà máy, xí nghiệp, cơ sở sản xuất công nghiệp, cơ sở giáo dục đào tạo, công trình hạ tầng kỹ thuật không theo tuyến được xác định theo quy hoạch chung hoặc quy hoạch chuyên ngành hạ tầng kỹ thuật hoặc quy hoạch tỉnh hoặc quy hoạch có tính chất kỹ thuật, chuyên ngành đã được phê duyệt; hoặc có quy mô sử dụng đất nhỏ hơn 05 ha đối với các trường hợp còn lại;

b) 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) 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.

4. 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;

c) Bộ trưởng Bộ Xây dựng hướng dẫn về hồ sơ quy hoạch tổng mặt bằng.

¹⁴ Điểm này được sửa đổi, bổ sung theo quy định tại Điều 7 của Nghị định số 34/2026/NĐ-CP, có hiệu lực kể từ ngày 22 tháng 01 năm 2026.

5. Đối với dự án quốc phòng, an ninh cần bảo đảm bí mật nhà nước, việc xác định các trường hợp áp dụng lập quy hoạch tổng mặt bằng thực hiện theo quy định của cơ quan, tổ chức, cá nhân được giao quản lý, thực hiện xây dựng công trình bí mật nhà nước.

6. Chấp thuận quy hoạch tổng mặt bằng:

a) Cơ quan tổ chức lập quy hoạch tổng mặt bằng gửi văn bản kèm theo hồ sơ quy hoạch tổng mặt bằng đến cấp phê duyệt quy hoạch chi tiết hoặc cơ quan được phân cấp, ủy quyền để đề nghị chấp thuận;

b) Trước khi gửi hồ sơ đề nghị chấp thuận quy hoạch tổng mặt bằng, cơ quan tổ chức lập quy hoạch tổng mặt bằng phải thực hiện việc lấy ý kiến cộng đồng dân cư có liên quan (nếu có) về nội dung quy hoạch theo quy định tại Điều 37 Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn;

c)¹⁵ Cấp phê duyệt quy hoạch chi tiết hoặc cơ quan được phân cấp, ủy quyền xem xét, ban hành văn bản chấp thuận quy hoạch tổng mặt bằng, bảo đảm các yêu cầu tại khoản 3 và khoản 4 Điều này. Thời gian cấp phê duyệt quy hoạch chi tiết hoặc cơ quan được phân cấp, ủy quyền xem xét, chấp thuận quy hoạch tổng mặt bằng không quá 15 ngày, kể từ ngày nhận được đầy đủ hồ sơ từ cơ quan tổ chức lập quy hoạch.

Mục 2

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

Điều 11. Lập nhiệm vụ quy hoạch đô thị và nông thôn

1. Cơ quan tổ chức lập quy hoạch trực tiếp lập nhiệm vụ quy hoạch đô thị và nông thôn hoặc lựa chọn tổ chức tư vấn đủ điều kiện quy định tại Điều 5 Nghị định này thực hiện lập; trong quá trình lập nhiệm vụ quy hoạch đô thị và nông thôn, phải thực hiện việc lấy ý kiến theo quy định tại Điều 36 Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn.

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

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

¹⁵ Điểm này được sửa đổi, bổ sung theo quy định tại Điều 7 của Nghị định số 34/2026/NĐ-CP, có hiệu lực kể từ ngày 22 tháng 01 năm 2026.

4. Trường hợp lập, điều chỉnh quy hoạch phân khu theo quy định đặc thù của Chính phủ không áp dụng quy định tại khoản 3 Điều này.

Điều 12. Trình thẩm định, thẩm định nhiệm vụ quy hoạch đô thị và nông thôn

1.¹⁶ Cơ quan tổ chức lập quy hoạch gửi văn bản kèm theo hồ sơ nhiệm vụ quy hoạch đô thị và nông thôn qua hệ thống thông tin cơ sở dữ liệu quốc gia về hoạt động xây dựng đến cơ quan thẩm định để thẩm định.

Hồ sơ nhiệm vụ quy hoạch đô thị và nông thôn chưa thực hiện việc gửi thẩm định theo quy định tại khoản này trước ngày 01 tháng 01 năm 2026 thì sau khi được phê duyệt, cơ quan tổ chức lập quy hoạch có trách nhiệm gửi hồ sơ đã được thẩm định và phê duyệt qua hệ thống cơ sở dữ liệu quốc gia về hoạt động xây dựng.

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

3. Cơ quan thẩm định quy hoạch có trách nhiệm 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 và gửi cơ quan tổ chức lập quy hoạch để nghiên cứu, tiếp thu, giải trình, hoàn thiện hồ sơ nhiệm vụ quy hoạch trước khi nhiệm vụ quy hoạch đô thị và nông thôn được trình cấp phê duyệt quy hoạch.

4. Cơ quan tổ chức lập quy hoạch phải tiếp thu, giải trình đầy đủ các ý kiến thẩm định do cơ quan thẩm định tổng hợp; hoàn thiện hồ sơ nhiệm vụ quy hoạch đô thị và nông thôn, gửi lại để cơ quan thẩm định quy hoạch kiểm tra và làm cơ sở hoàn thiện, ban hành báo cáo thẩm định trước khi cơ quan tổ chức lập quy hoạch trình cấp phê duyệt quy hoạch.

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

Điều 13. Trình phê duyệt, phê duyệt nhiệm vụ quy hoạch đô thị và nông thôn

1. Cơ quan tổ chức lập quy hoạch trình hồ sơ nhiệm vụ quy hoạch đô thị và nông thôn đến cấp phê duyệt quy hoạch đề nghị phê duyệt.

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

¹⁶ Khoản này được sửa đổi, bổ sung theo quy định tại Điều 8 của Nghị định số 34/2026/NĐ-CP, có hiệu lực kể từ ngày 22 tháng 01 năm 2026.

3. Thuyết minh và bản vẽ trong hồ sơ nhiệm vụ quy hoạch đô thị và nông thôn sau khi được phê duyệt phải được cơ quan thẩm định quy hoạch kiểm tra, đóng dấu xác nhận theo quy định của Bộ trưởng Bộ Xây dựng.

Mục 3

TRÌNH TỰ LẬP, THẨM ĐỊNH, PHÊ DUYỆT, ĐIỀU CHỈNH QUY HOẠCH ĐÔ THỊ VÀ NÔNG THÔN

Điều 14. Lập quy hoạch đô thị và nông thôn

1.¹⁷ Cơ quan tổ chức lập quy hoạch lựa chọn tổ chức tư vấn đủ điều kiện quy định tại Điều 5 Nghị định này thực hiện lập quy hoạch; trong quá trình lập quy hoạch đô thị và nông thôn, phải thực hiện việc lấy ý kiến theo quy định tại Điều 37 Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn.

2. Cơ quan tổ chức lập quy hoạch phải tiếp thu, giải trình đầy đủ các ý kiến tham gia trong quá trình lập quy hoạch và hoàn thiện hồ sơ quy hoạch đô thị và nông thôn trước khi trình thẩm định.

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

1.¹⁸ Cơ quan tổ chức lập quy hoạch gửi văn bản kèm theo hồ sơ quy hoạch đô thị và nông thôn qua hệ thống thông tin cơ sở dữ liệu quốc gia về hoạt động xây dựng đến cơ quan thẩm định để thẩm định.

Hồ sơ quy hoạch đô thị và nông thôn chưa thực hiện việc gửi thẩm định theo quy định tại khoản này trước ngày 01 tháng 01 năm 2026 thì sau khi được phê duyệt, cơ quan tổ chức lập quy hoạch có trách nhiệm gửi hồ sơ đã được thẩm định và phê duyệt qua hệ thống cơ sở dữ liệu quốc gia về hoạt động xây dựng.

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

3. Cơ quan thẩm định quy hoạch có trách nhiệm tổng hợp ý kiến của các thành viên hội đồng thẩm định, ý kiến phản biện và gửi cơ quan tổ chức lập quy hoạch để nghiên cứu, tiếp thu, giải trình, hoàn thiện hồ sơ quy hoạch đô thị và nông thôn trước khi trình cấp phê duyệt quy hoạch. Đối với nội dung còn có ý kiến khác nhau, chưa thống nhất với cơ quan tổ chức lập quy hoạch, cơ quan thẩm định quy hoạch báo

¹⁷ Khoản này được sửa đổi, bổ sung theo quy định tại Điều 9 của Nghị định số 34/2026/NĐ-CP, có hiệu lực kể từ ngày 22 tháng 01 năm 2026.

¹⁸ Khoản này được sửa đổi, bổ sung theo quy định tại Điều 10 của Nghị định số 34/2026/NĐ-CP, có hiệu lực kể từ ngày 22 tháng 01 năm 2026.

cáo, nêu rõ quan điểm trong báo cáo thẩm định quy hoạch đô thị và nông thôn để cấp phê duyệt quy hoạch xem xét, quyết định.

4. Cơ quan tổ chức lập quy hoạch phải tiếp thu, giải trình đầy đủ các ý kiến thẩm định, ý kiến phản biện do cơ quan thẩm định tổng hợp; hoàn thiện hồ sơ quy hoạch đô thị và nông thôn, gửi lại để cơ quan thẩm định quy hoạch kiểm tra và hoàn thiện, ban hành báo cáo thẩm định trước khi cơ quan tổ chức lập quy hoạch trình cấp phê duyệt quy hoạch.

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

Điều 16. Trình phê duyệt, phê duyệt quy hoạch đô thị và nông thôn

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

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

3. Thuyết minh và các bản vẽ trong hồ sơ quy hoạch đô thị và nông thôn sau khi được phê duyệt phải được cơ quan thẩm định quy hoạch kiểm tra, đóng dấu xác nhận theo quy định của Bộ trưởng Bộ Xây dựng.

Điều 17. Trình tự chấp thuận chủ trương điều chỉnh tổng thể quy hoạch đô thị và nông thôn

1. Việc chấp thuận chủ trương điều chỉnh tổng thể quy hoạch đô thị và nông thôn quy định tại điểm a khoản 1 Điều 47 Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn áp dụng đối với cấp độ quy hoạch chung.

2. Trình tự chấp thuận chủ trương điều chỉnh tổng thể quy hoạch đô thị và nông thôn:

a) Cơ quan tổ chức lập quy hoạch báo cáo gửi cấp phê duyệt quy hoạch và cơ quan thẩm định, kiến nghị việc thực hiện điều chỉnh tổng thể quy hoạch đô thị và nông thôn. Nội dung báo cáo 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.

b) Cơ quan thẩm định quy hoạch 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, có

báo cáo gửi cấp phê duyệt quy hoạch để được chấp thuận thực hiện điều chỉnh tổng thể quy hoạch chung.

c) Cấp phê duyệt quy hoạch chấp thuận việc điều chỉnh tổng thể quy hoạch chung bằng văn bản.

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

Chương III

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

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

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

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

Điều 19. Thi tuyển ý tưởng quy hoạch đô thị và nông thôn

1. Đối với trường hợp được xác định thực hiện thi tuyển ý tưởng quy hoạch đô thị và nông thôn theo quy định tại khoản 3 Điều 19 Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn, căn cứ nhiệm vụ quy hoạch được phê duyệt, cơ quan tổ chức lập quy hoạch thực hiện các công việc sau:

- a) Lập và phê duyệt kế hoạch, kinh phí tổ chức thi tuyển;
- b) Lập, ban hành quy chế thi tuyển kèm theo tài liệu thông tin về khu vực lập quy hoạch phục vụ thi tuyển;
- c) Thành lập Hội đồng thi tuyển, Tổ kỹ thuật; quy định trách nhiệm của Hội đồng thi tuyển, Tổ kỹ thuật.

¹⁹ Khoản này được sửa đổi, bổ sung theo quy định tại Điều 11 của Nghị định số 34/2026/NĐ-CP, có hiệu lực kể từ ngày 22 tháng 01 năm 2026.

d) Thông báo, mời tối thiểu 03 tổ chức tư vấn đủ điều kiện tham dự thi tuyển ý tưởng quy hoạch đô thị và nông thôn;

đ) Tiếp nhận hồ sơ dự thi, bàn giao đến Hội đồng thi tuyển;

e) Quyết định, công bố kết quả thi tuyển.

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

a) Hình thức, quy mô, tính chất, mục đích, yêu cầu của cuộc thi;

b) Quy định về điều kiện dự thi; tiêu chí, nội dung, trình tự tổ chức; thời gian, địa điểm tổ chức cuộc thi; hồ sơ dự thi; tính hợp lệ của hồ sơ dự thi;

c) Thành phần Hội đồng thi tuyển và thông tin cơ bản về chuyên môn, kinh nghiệm của các thành viên Hội đồng;

d) Chi phí tổ chức cuộc thi; cơ sở xác định chi phí lập quy hoạch;

đ) Cơ cấu và giá trị giải thưởng (nếu có giải thưởng);

e) Quyền, trách nhiệm của các bên liên quan, bản quyền tác giả;

g) Mẫu phiếu đăng ký tham dự cuộc thi;

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

i) Tài liệu thông tin về khu vực lập quy hoạch:

Tài liệu thông tin về khu vực lập quy hoạch phục vụ thi tuyển được ban hành kèm theo Quy chế thi tuyển gồm các thông tin pháp lý của khu vực lập quy hoạch; bản vẽ, số liệu hiện trạng; mục tiêu, yêu cầu phát triển và dự kiến lộ trình kêu gọi đầu tư, đầu tư; các yêu cầu về bố cục không gian, kiến trúc cảnh quan và các yêu cầu liên quan khác.

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

4. Hội đồng thi tuyển:

a) Hội đồng thi tuyển có số lượng thành viên là số lẻ, tối thiểu 09 người, gồm có 01 Chủ tịch và các thành viên;

b) Cơ cấu hội đồng gồm đại diện các cơ quan quản lý nhà nước, tổ chức xã hội nghề nghiệp có liên quan, chuyên gia chuyên ngành về quy hoạch đô thị và nông thôn và đại diện cơ quan tổ chức lập quy hoạch; trong đó, tối thiểu 1/3 số thành viên là các chuyên gia chuyên ngành có kinh nghiệm về quy hoạch đô thị và nông thôn.

Chủ tịch hội đồng phải là chuyên gia quy hoạch đô thị và nông thôn có kinh nghiệm, uy tín nghề nghiệp do Hội đồng bầu ra hoặc cơ quan tổ chức lập quy hoạch mời;

c) Hội đồng thi tuyển thống nhất quy chế làm việc để Chủ tịch hội đồng ký ban hành. Hội đồng thi tuyển có trách nhiệm phân tích các ý tưởng quy hoạch trên cơ sở quy chế thi tuyển; tính khoa học, tính thực tiễn của phương án và đánh giá, xếp hạng tổ chức tư vấn. Tổng hợp và báo cáo kết quả thi tuyển ý tưởng quy hoạch đô thị và nông thôn.

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

- a) Quá trình tiếp nhận hồ sơ dự thi;
- b) Số lượng đơn vị dự thi, hồ sơ dự thi được tiếp nhận, các hồ sơ hợp lệ và không hợp lệ theo tiêu chí tại quy chế thi tuyển;
- c) Xếp hạng kết quả thi tuyển do Hội đồng thi tuyển đánh giá theo tiêu chí tại Quy chế thi tuyển, tương ứng với giải thưởng;
- d) Đề xuất đơn vị được lựa chọn để cung cấp dịch vụ tư vấn lập quy hoạch đô thị và nông thôn.

Điều 20. Lựa chọn tổ chức tư vấn lập nhiệm vụ quy hoạch, quy hoạch đô thị và nông thôn

1. Việc lựa chọn tổ chức tư vấn lập nhiệm vụ quy hoạch đô thị và nông thôn được quy định như sau:

- a) Theo quy định của pháp luật về đấu thầu trên cơ sở phải bảo đảm quy định về điều kiện năng lực của tổ chức theo pháp luật về quy hoạch đô thị và nông thôn;
- b) Trường hợp dự kiến chi phí lập nhiệm vụ quy hoạch đô thị và nông thôn không thuộc quy định phải thực hiện theo quy định của pháp luật về đấu thầu, cơ quan tổ chức lập quy hoạch được lập nhiệm vụ quy hoạch đô thị và nông thôn theo hình thức tự thực hiện hoặc chỉ định tổ chức tư vấn để lập nhiệm vụ quy hoạch đô thị và nông thôn theo quy định tại pháp luật về đấu thầu.

2. Tổ chức tư vấn lập quy hoạch đô thị và nông thôn được lựa chọn thông qua các hình thức sau:

- a) Đấu thầu theo quy định của pháp luật về đấu thầu trên cơ sở phải bảo đảm về điều kiện năng lực của tổ chức theo quy định của pháp luật về quy hoạch đô thị và nông thôn;
- b) Thi tuyển ý tưởng quy hoạch đô thị và nông thôn; cơ quan tổ chức lập quy hoạch tổ chức thi tuyển ý tưởng theo quy định tại Điều 19 Luật này.

Điều 21. Quản lý kinh phí cho hoạt động quy hoạch đô thị và nông thôn

1. 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.

2.²⁰ (được bãi bỏ)

3.²¹ Ủy ban nhân dân cấp tỉnh (đối với quy hoạch thuộc thẩm quyền phê duyệt của Thủ tướng Chính phủ) và cấp phê duyệt quy hoạch có trách nhiệm ban hành kế hoạch kinh phí hàng năm, phê duyệt dự toán chi phí cho hoạt động quy hoạch đô thị và nông thôn. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh được phân cấp, ủy quyền cho cơ quan trực thuộc phê duyệt dự toán chi phí cho hoạt động quy hoạch đô thị và nông thôn phù hợp với quy định của pháp luật về tổ chức chính quyền địa phương.

Trường hợp nhiệm vụ quy hoạch, quy hoạch đô thị và nông thôn do nhà đầu tư là cơ quan tổ chức lập quy hoạch thì cơ quan tổ chức lập quy hoạch đó có trách nhiệm phê duyệt dự toán chi phí lập nhiệm vụ quy hoạch, quy hoạch đô thị và nông thôn.

Điều 22. Tiếp nhận, quản lý, sử dụng nguồn lực hỗ trợ hoạt động quy hoạch đô thị và nông thôn

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

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

b) Đối với nhiệm vụ quy hoạch, quy hoạch đô thị và nông thôn không thuộc trường hợp quy định tại điểm a khoản này, cấp phê duyệt quy hoạch quyết định việc tiếp nhận nguồn lực hỗ trợ bằng kinh phí;

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.

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;

²⁰ Khoản này được bãi bỏ theo quy định tại khoản 1 Điều 12 của Nghị định số 34/2026/NĐ-CP, có hiệu lực kể từ ngày 22 tháng 01 năm 2026.

²¹ Khoản này được sửa đổi, bổ sung theo quy định tại khoản 2 Điều 12 của Nghị định số 34/2026/NĐ-CP, có hiệu lực kể từ ngày 22 tháng 01 năm 2026.

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.

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.

Điều 23. Quy định quản lý theo quy hoạch đô thị và nông thôn

1. Quy định quản lý theo quy hoạch chung phải phù hợp với quy hoạch đã được phê duyệt và cụ thể các nội dung sau:

- a) Ranh giới, phạm vi, tính chất khu vực lập quy hoạch;
- b) Chỉ tiêu kinh tế - kỹ thuật, quy định về kiểm soát không gian, kiến trúc cảnh quan, cốt xây dựng khống chế từng khu vực;
- c) Chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng đến từng tuyến đường cấp đô thị hoặc cấp khu vực đối với trường hợp quy hoạch chung các đô thị không phải là thành phố²², quy hoạch chung khu kinh tế, quy hoạch chung khu du lịch quốc gia;
- d) Xác định các khu vực cấm xây dựng; phạm vi bảo vệ, hành lang an toàn công trình hạ tầng kỹ thuật, công trình có chức năng đặc thù, công trình ngầm; khu vực bảo tồn, tôn tạo công trình kiến trúc, di tích lịch sử, văn hóa, danh lam thắng cảnh, địa hình cảnh quan;
- đ) Yêu cầu, biện pháp bảo vệ môi trường;
- e) Trách nhiệm tổ chức thực hiện; nguyên tắc để tổ chức thực hiện và triển khai theo quy hoạch chung đã được phê duyệt.

2. Quy định quản lý theo quy hoạch phân khu phải phù hợp với quy hoạch đã được phê duyệt và cụ thể các nội dung sau:

- a) Phạm vi, quy mô khu vực quy hoạch; vị trí, ranh giới, tính chất, quy mô các khu chức năng trong khu vực quy hoạch;
- b) Chỉ tiêu kinh tế - kỹ thuật và chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch, cốt xây dựng đối với từng ô đất;
- c) Chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng đến từng tuyến đường cấp khu vực, cốt xây dựng và các yêu cầu cụ thể về kỹ thuật đối với từng tuyến đường, khu vực;
- d) Phạm vi bảo vệ, hành lang an toàn công trình hạ tầng kỹ thuật, công trình có chức năng đặc thù, công trình ngầm; phạm vi khu vực bảo tồn, cải tạo, chỉnh trang di tích lịch sử, văn hóa, danh lam thắng cảnh, địa hình cảnh quan;

²² Cụm từ “thành phố trực thuộc trung ương” được thay thế bằng cụm từ “thành phố” theo quy định tại Điều 14 của Nghị định số 34/2026/NĐ-CP, có hiệu lực kể từ ngày 22 tháng 01 năm 2026.

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

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

3. Quy định quản lý theo quy hoạch chi tiết phải phù hợp với quy hoạch đã được phê duyệt và cụ thể các nội dung sau:

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

b) Chỉ tiêu kinh tế - kỹ thuật và chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch, cốt xây dựng đối với từng lô đất;

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

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

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

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

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

4. Quy định quản lý theo quy hoạch không gian ngầm đối với thành phố²³ phải phù hợp với quy hoạch đã được phê duyệt và cụ thể các nội dung sau:

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

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

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

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

đ) Trách nhiệm tổ chức thực hiện; nguyên tắc để tổ chức thực hiện và triển khai theo quy hoạch không gian ngầm đã được phê duyệt.

5. Quy định quản lý theo quy hoạch chuyên ngành hạ tầng kỹ thuật đối với thành phố²⁴ phải phù hợp với quy hoạch đã được phê duyệt và cụ thể các nội dung sau:

²³ Cụm từ “thành phố trực thuộc trung ương” được thay thế bằng cụm từ “thành phố” theo quy định tại Điều 14 của Nghị định số 34/2026/NĐ-CP, có hiệu lực kể từ ngày 22 tháng 01 năm 2026.

²⁴ Cụm từ “thành phố trực thuộc trung ương” được thay thế bằng cụm từ “thành phố” theo quy định tại Điều 14 của Nghị định số 34/2026/NĐ-CP, có hiệu lực kể từ ngày 22 tháng 01 năm 2026.

- a) Ranh giới, phạm vi lập quy hoạch chuyên ngành hạ tầng kỹ thuật;
- b) Quy định về cao độ quy hoạch; mối quan hệ với các công trình, khu vực công trình có liên quan;
- c) Chỉ giới xây dựng và các yêu cầu cụ thể về kỹ thuật đối với từng tuyến, khu vực công trình hạ tầng kỹ thuật; phạm vi bảo vệ, hành lang an toàn các công trình hạ tầng kỹ thuật;
- d) Yêu cầu, biện pháp bảo vệ môi trường;
- đ) Trách nhiệm tổ chức thực hiện; nguyên tắc để tổ chức thực hiện và triển khai theo quy hoạch chuyên ngành hạ tầng kỹ thuật đã được phê duyệt.

Điều 24. Xây dựng, quản lý, vận hành, khai thác cơ sở dữ liệu quy hoạch đô thị và nông thôn

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

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

2. Việc xây dựng, cập nhật, quản lý, khai thác và sử dụng cơ sở dữ liệu quy hoạch đô thị và nông thôn tuân thủ quy định của Chính phủ về hệ thống thông tin, cơ sở dữ liệu quốc gia về hoạt động xây dựng và các quy định pháp luật về công nghệ thông tin, giao dịch điện tử, an toàn thông tin mạng, an ninh mạng, tiếp cận thông tin; quy định về quản lý, kết nối và chia sẻ dữ liệu số của cơ quan nhà nước.

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

- a) Cơ quan tổ chức lập quy hoạch có trách nhiệm 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; cơ quan chuyên môn về quy hoạch đô thị và nông thôn cấp tỉnh, cấp xã có trách nhiệm quản lý, khai thác và sử dụng hệ thống cơ sở dữ liệu quy hoạch đô thị và nông thôn;

b) 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.

Chương IV

QUY ĐỊNH VỀ CHUYỂN TIẾP

Điều 25. Quy định về tiếp tục lập, thẩm định, phê duyệt quy hoạch phân khu đối với đô thị, khu kinh tế, khu du lịch quốc gia đã có quy hoạch chung được phê duyệt trước ngày 01 tháng 7 năm 2025²⁵

1. 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 ban hành kế hoạch thực hiện quy hoạch chung để tổ chức thực hiện trong thời hạn 02 năm theo quy định tại Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn.

2. Hết thời hạn 02 năm nếu chưa hoàn thành các quy hoạch phân khu 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.

Điều 26. Chuyển tiếp sau ngày Nghị định này có hiệu lực thi hành

1. Quy hoạch chi tiết theo quy trình rút gọn đã được phê duyệt, trong quá trình triển khai dự án sau ngày Nghị định này có hiệu lực thi hành tiếp tục có hiệu lực đến khi được điều chỉnh theo quy định của Nghị định này 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 này về lập, chấp thuận quy hoạch tổng mặt bằng.

2. 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.

3. 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

²⁵ Tên của Điều này được sửa đổi, bổ sung theo quy định tại Điều 13 của Nghị định số 34/2026/NĐ-CP, có hiệu lực kể từ ngày 22 tháng 01 năm 2026.

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.

4. Các quyết định về phân loại đô thị của cơ quan có thẩm quyền ban hành trước ngày 01 tháng 7 năm 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.

Chương V

ĐIỀU KHOẢN THI HÀNH²⁶

Điều 27. Tổ chức thực hiện

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

2. Bộ Xây dựng:

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

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

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

3. Ủy ban nhân dân các cấp:

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

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

²⁶ Điều 15 của Nghị định số 34/2026/NĐ-CP sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 178/2025/NĐ-CP ngày 01 tháng 7 năm 2025 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn, có hiệu lực kể từ ngày 22 tháng 01 năm 2026 quy định như sau:

“Điều 17. Điều khoản thi hành

Nghị định này có hiệu lực thi hành kể từ ngày ký ban hành.”

Điều 28. Sửa đổi, bổ sung nội dung quy định tại một số Điều, khoản tại các Nghị định liên quan

1. Sửa đổi, bổ sung một số điều, khoản, điểm của Nghị định số 175/2024/NĐ-CP ngày 30 tháng 12 năm 2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Luật Xây dựng về quản lý hoạt động xây dựng như sau:

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

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

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

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

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

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

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

h) Sửa đổi, bổ sung điểm a khoản 3 Điều 13 như sau: “a) Điều chỉnh về bố cục, hình khối, thông số kỹ thuật công trình khi bảo đảm các chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch của khu đất thực hiện dự án đã được phê duyệt trong quy hoạch theo pháp luật về quy hoạch đô thị và nông thôn, quy định về quản lý không gian và thiết kế đô thị, quy chế quản lý kiến trúc (nếu có), quy chuẩn về quy hoạch đô thị và nông thôn”;

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

sử dụng đất, quy mô dân số không chế tại quy hoạch phân khu (nếu có) của khu vực lập dự án;”;

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

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

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

n) Sửa đổi, bổ sung Điều 81 như sau:

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

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

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

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

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

o) Sửa đổi, bổ sung điểm b khoản 5 Điều 98 như sau: “b) Đối với tổ chức lập quy hoạch đô thị và nông thôn: cá nhân đảm nhận chức danh chủ nhiệm, chủ trì các lĩnh vực chuyên môn về quy hoạch đô thị và nông thôn, kiến trúc, giao thông, điện, cấp - thoát nước của quy hoạch đô thị và nông thôn phải có chứng chỉ hành nghề tương ứng theo quy định tại Mục 2 Phụ lục VII Nghị định này, phù hợp với hạng đề nghị cấp chứng chỉ của tổ chức;”;

p) Sửa đổi, bổ sung Điều 103 như sau:

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

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

1. Hạng I:

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

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

2. Hạng II:

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

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

3. Hạng III:

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

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

r) Sửa đổi, bổ sung tại số thứ tự 2 tại Phụ lục VIII kèm theo Nghị định số 175/2024/NĐ-CP ngày 30 tháng 12 năm 2024 của Chính phủ như sau:

2	Lập quy hoạch đô thị và nông thôn	Được lập nhiệm vụ quy hoạch, tất cả các quy hoạch đô thị và nông thôn	Được lập nhiệm vụ quy hoạch, lập các quy hoạch đô thị và nông thôn thuộc thẩm quyền phê duyệt của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh	Được lập nhiệm vụ quy hoạch, lập các quy hoạch đô thị và nông thôn thuộc thẩm quyền phê duyệt của Ủy ban nhân dân cấp xã phê duyệt	
---	-----------------------------------	---	--	--	--

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

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

b) Sửa đổi, bổ sung Điều 6 như sau:

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

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

a) Quy hoạch đô thị;

b) Quy hoạch nông thôn;

c) Quy hoạch khu chức năng;

d) Quy hoạch không gian ngầm đối với thành phố trực thuộc trung ương;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Điều 29. Hiệu lực thi hành

1. Nghị định này có hiệu lực thi hành từ ngày 01 tháng 7 năm 2025.

2. Bãi bỏ các văn bản pháp luật sau:

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

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

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

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

BỘ XÂY DỰNG

Số: /VBHN-BXD

Nơi nhận:

- Bộ trưởng Bộ Xây dựng (để b/c);
- Văn phòng Chính phủ (để đăng Công báo);
- Cổng Thông tin điện tử Chính phủ (để đăng tải);
- Cổng Thông tin điện tử Bộ Xây dựng (để đăng tải);
- Lưu: VT, PC, QHKT.

XÁC THỰC VĂN BẢN HỢP NHẤT

Hà Nội, ngày tháng năm

KT. BỘ TRƯỞNG**THỨ TRƯỞNG****Nguyễn Tường Văn**