



**BỘ XÂY DỰNG**

Tài liệu phục vụ họp báo Công bố  
Lệnh của Chủ tịch nước công bố  
Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

**Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Hà Nội, ngày 20 tháng 12 năm 2024

## **LUẬT QUY HOẠCH ĐÔ THỊ VÀ NÔNG THÔN**

\*\*\*

Căn cứ Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật, Nghị quyết số 89/2023/QH15 ngày 02/6/2023 của Quốc hội khóa XV về Chương trình xây dựng luật, pháp lệnh năm 2024, Thủ tướng Chính phủ có Quyết định số 805/QĐ-TTg ngày 06/7/2023 phân công Bộ Xây dựng chủ trì xây dựng dự án Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn. Bộ Xây dựng đã phối hợp với các Bộ ngành, địa phương và các tổ chức xã hội nghề nghiệp, tổ chức, cá nhân có liên quan thực hiện xây dựng Luật theo trình tự, nội dung quy định hiện hành.

Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn số 47/2024/QH15 đã được Quốc hội khóa XV thông qua tại Kỳ họp thứ 8, ngày 26/11/2024 với tỷ lệ tán thành cao (94.99%); Luật sẽ có hiệu lực thi hành ngày 01/7/2025.

### **I. BỐ CỤC VÀ NỘI DUNG CƠ BẢN CỦA LUẬT**

Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn gồm **5 Chương** và **59 Điều**, đã bao quát và cụ thể hóa 03 nội dung chính sách cơ bản là: **(i)** Hoàn thiện các quy định về hệ thống quy hoạch đô thị và nông thôn; **(ii)** Hoàn thiện các quy định về lập, thẩm định, phê duyệt, rà soát, điều chỉnh quy hoạch đô thị và nông thôn; **(iii)** Hoàn thiện các quy định về lựa chọn tổ chức tư vấn lập quy hoạch, nguồn kinh phí và các quy định có liên quan khác nhằm nâng cao chất lượng, tính khả thi của quy hoạch đô thị và nông thôn, quyền được tiếp cận, cung cấp thông tin về quy hoạch đô thị và nông thôn. Luật được bố cục với những nội dung cơ bản sau:

**- Chương I. Những quy định chung:** gồm những điều quy định về hệ thống quy hoạch đô thị và nông thôn; các trường hợp lập quy hoạch liên quan đến phạm vi quy hoạch và địa giới đơn vị hành chính; yêu cầu đối với quy hoạch; nguyên tắc trong hoạt động quy hoạch; sự phù hợp của dự án đầu tư xây dựng với quy hoạch đô thị và nông thôn; kinh phí và nguồn lực hỗ trợ cho hoạt động quy hoạch đô thị và nông thôn; trách nhiệm của cơ quan quản lý nhà nước; hợp tác quốc tế và các hành vi bị nghiêm cấm trong hoạt động quy hoạch đô thị và nông thôn...

**- Chương II. Lập, thẩm định, phê duyệt quy hoạch đô thị và nông thôn:** gồm các nội dung quy định về căn cứ, trình tự và trách nhiệm tổ chức lập quy hoạch; lập quy hoạch đô thị; lập quy hoạch nông thôn; lập quy hoạch khu chức năng; lập quy hoạch không gian ngầm và quy hoạch chuyên ngành hạ tầng kỹ thuật đối với thành phố trực thuộc trung ương; lấy ý kiến về nhiệm vụ quy hoạch, quy hoạch; thẩm định, phê duyệt nhiệm vụ quy hoạch, quy hoạch đô thị và nông thôn.

- **Chương III. Rà soát, điều chỉnh quy hoạch đô thị và nông thôn:** gồm các điều quy định về rà soát và nội dung kết quả rà soát quy hoạch đô thị và nông thôn, điều kiện điều chỉnh, các loại điều chỉnh, trình tự, thẩm quyền điều chỉnh quy hoạch đô thị và nông thôn.

- **Chương IV. Tổ chức quản lý quy hoạch đô thị và nông thôn:** gồm các quy định về Quy định quản lý theo quy hoạch đô thị và nông thôn; Công bố quy hoạch; Kế hoạch thực hiện quy hoạch chung; Cẩm mốc theo quy hoạch; Tổ chức quản lý theo nội dung quy hoạch; Xây dựng cơ sở dữ liệu quy hoạch; Tiếp cận, cung cấp thông tin về quy hoạch; Lưu trữ, lưu giữ hồ sơ, tài liệu về nhiệm vụ quy hoạch, quy hoạch đô thị và nông thôn.

- **Chương V. Điều khoản thi hành:** gồm các điều quy định về sửa đổi, bổ sung, bãi bỏ một số điều, khoản của các luật có liên quan đến hoạt động quy hoạch đô thị và nông thôn; hiệu lực thi hành và quy định chuyển tiếp.

## II. NỘI DUNG TRỌNG TÂM VÀ NHỮNG ĐIỂM MỚI CỦA LUẬT

1. **Hệ thống hóa, quy định rõ hệ thống quy hoạch đô thị và nông thôn về loại, cấp độ quy hoạch** (gồm 05 loại và 03 cấp độ quy hoạch và các trường hợp phải lập quy hoạch chung, quy hoạch phân khu và quy hoạch chi tiết); giản lược tối đa các trường hợp lập quy hoạch và cấp độ quy hoạch phải lập:

- Không lập quy hoạch chung thành phố trực thuộc Trung ương đối với các tỉnh định hướng trở thành thành phố trực thuộc Trung ương; không lập quy hoạch chung đối với các đô thị đô thị loại I và đô thị mới có quy mô dân số dự báo tương đương đô thị loại I thuộc thành phố thuộc thành phố trực thuộc Trung ương (các đô thị có thẩm quyền phê duyệt quy hoạch chung thuộc Thủ tướng Chính phủ).

- Quy định lập quy hoạch chung huyện đối với tất cả các huyện hiện có (bỏ quy hoạch chung xây dựng vùng liên huyện và vùng huyện). Không lập quy hoạch xây dựng vùng liên huyện, vùng huyện. Không phải lập quy hoạch chung xã trừ một số trường hợp đặc biệt nhất định.

- Không yêu cầu lập riêng cấp độ quy hoạch phân khu đối với các đô thị vừa và nhỏ (loại III, IV, V) để giảm việc lập cấp độ quy hoạch phân khu đối với các loại đô thị này, góp phần giảm thời gian, chi phí cho công tác quy hoạch, đẩy nhanh tiến độ triển khai đầu tư xây dựng.

- Không yêu cầu lập quy hoạch chung khu chức năng không phải là khu kinh tế, khu du lịch quốc gia.

- Quy định rõ lập ngay quy hoạch chi tiết đối với một số trường hợp mà không phải chờ lập quy hoạch phân khu, quy hoạch chung (*cum công nghiệp; khu vực được xác định để đấu giá quyền sử dụng đất theo pháp luật về đất đai; khu chức năng dịch vụ hỗ trợ phát triển kinh tế nông thôn được xác định, hình thành theo chương trình mục tiêu quốc gia xây dựng nông thôn mới hoặc chương trình mục tiêu quốc gia khác*).

- Quy định theo hướng mở, không bắt buộc tất cả các trường hợp đều phải lập đủ 03 cấp độ quy hoạch chung - phân khu - chi tiết; giao Chính phủ quy định cụ thể các trường hợp lập quy hoạch phân khu và quy hoạch chi tiết trên cơ sở về quy mô diện tích khu vực lập quy hoạch, yêu cầu quản lý, phát triển.

- Quy định rõ đối với các trường hợp liên quan đến phạm vi quy hoạch và địa giới hành chính theo hướng giảm lược tối đa các quy hoạch phải lập (như Trường hợp thành phố, thị xã, thị trấn, huyện, xã nằm hoàn toàn trong phạm vi quy hoạch của khu kinh tế, khu du lịch quốc gia thì lập quy hoạch chung khu kinh tế, khu du lịch quốc gia mà không phải lập riêng quy hoạch chung đối với từng thành phố, thị xã, thị trấn, huyện, xã; Trường hợp khu kinh tế, khu du lịch quốc gia có phạm vi quy hoạch nằm hoàn toàn trong địa giới hành chính của thành phố, thị xã thì khi lập quy hoạch chung thành phố, thị xã mà không phải lập riêng quy hoạch chung khu kinh tế, khu du lịch quốc gia; Trường hợp huyện thuộc thành phố trực thuộc trung ương có trên 50% diện tích tự nhiên đã được định hướng phát triển đô thị theo quy hoạch chung thành phố trực thuộc trung ương thì không lập quy hoạch chung huyện mà lập quy hoạch phân khu đối với phần diện tích đã được định hướng phát triển đô thị, phần diện tích còn lại của huyện được lập quy hoạch chung xã...).

**2. Bổ sung yêu cầu, nguyên tắc về tính thống nhất, phù hợp giữa các loại, cấp độ quy hoạch, trong hoạt động quy hoạch đô thị và nông thôn; quy định các nội dung phải có trong quy hoạch đô thị và nông thôn đối với từng cấp độ quy hoạch:**

- Bổ sung quy định về việc cho phép lập đồng thời các quy hoạch chung; trường hợp quy hoạch chung khác cấp thẩm quyền phê duyệt thì quy hoạch chung có cấp thẩm quyền phê duyệt cao hơn được phê duyệt trước; trường hợp quy hoạch chung có cùng cấp thẩm quyền phê duyệt thì quy hoạch chung được lập, thẩm định xong trước được phê duyệt trước.

- Bổ sung làm rõ nội dung của quy hoạch chung mà quy hoạch phân khu hoặc quy hoạch chi tiết (trong trường hợp không phải lập quy hoạch phân khu) phải cụ thể hóa; nội dung của quy hoạch phân khu mà quy hoạch chi tiết phải cụ thể hóa.

- Không quy định quá chi tiết về cơ sở xác định, lập dự án đầu tư xây dựng đối với từng loại, cấp độ quy hoạch đô thị và nông thôn, thiết kế đô thị riêng; quy định chung về quy hoạch đô thị và nông thôn là cơ sở để lập dự án đầu tư xây dựng, bảo đảm sự phù hợp của dự án đầu tư xây dựng đối với từng loại, cấp độ quy hoạch đô thị và nông thôn, thiết kế đô thị riêng. Đồng thời, giao Chính phủ quy định chi tiết khoản này để bảo đảm sự linh hoạt, thuận lợi cho quá trình tổ chức thực hiện các loại dự án đầu tư xây dựng.

- Bổ sung quy định về nguyên tắc xử lý trong trường hợp có mâu thuẫn giữa các quy hoạch đô thị và nông thôn khi xem xét sự phù hợp của dự án với quy hoạch đô thị và nông thôn: (i) Trường hợp có mâu thuẫn giữa các quy hoạch đô thị và nông thôn cùng cấp độ thì cơ quan có thẩm quyền phê duyệt quy hoạch hoặc cơ quan có thẩm quyền cao hơn quyết định quy hoạch được thực hiện, thay vì thực hiện quy trình rà soát, điều chỉnh. Nội dung đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt quy hoạch quyết định thực hiện phải được cập nhật và thể hiện trong hồ sơ quy hoạch. Trình tự, thủ tục báo cáo, quyết định quy hoạch được thực hiện trong trường hợp này được thực hiện theo quy định của Chính phủ, bảo đảm yêu cầu, nguyên tắc trong hoạt động quy hoạch đô thị và nông thôn; (ii) Trường hợp

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

- Quy định một số nội dung phải có trong quy hoạch đô thị và nông thôn.

**3. Đơn giản hóa trình tự, thủ tục trong lập, thẩm định, phê duyệt quy hoạch, bảo đảm minh bạch, khả thi, thuận lợi, đồng thời, vẫn bảo đảm đầy đủ yêu cầu về thực hiện dân chủ ở cơ sở:**

- Không yêu cầu lấy ý kiến cộng đồng dân cư đối với nhiệm vụ quy hoạch.

- Quy định rõ thời gian tối thiểu và thời gian tối đa lấy ý kiến cộng đồng; trường hợp chưa hết thời gian lấy ý kiến mà đã nhận được đầy đủ ý kiến của cộng đồng dân cư thì cơ quan, tổ chức có trách nhiệm tổ chức lập quy hoạch đô thị và nông thôn được thực hiện các bước tiếp theo.

- Quy định rõ trách nhiệm của cơ quan, tổ chức có trách nhiệm tổ chức lập quy hoạch phải tổng hợp, tiếp thu, giải trình và hoàn thiện hồ sơ quy hoạch trước khi trình thẩm định, trình phê duyệt; nội dung báo cáo tiếp thu, giải trình phải được công bố công khai, minh bạch.

- Không yêu cầu phải thông qua Hội đồng nhân dân các cấp đối với quy hoạch chung thành phố, thị xã, khu kinh tế, khu du lịch quốc gia trước khi được cơ quan nhà nước có thẩm quyền xem xét, phê duyệt.

**4. Tăng cường phân cấp, phân quyền trong lập, thẩm định, phê duyệt, điều chỉnh quy hoạch đô thị và nông thôn; việc phân cấp đảm bảo kế thừa, ổn định hệ thống pháp luật:**

- Điều chỉnh trách nhiệm tổ chức lập quy hoạch chung đô thị mới (*hiện nay quy định Bộ Xây dựng tổ chức lập quy hoạch chung đô thị mới có quy mô dân số dự báo tương đương đô thị loại III*) theo hướng phân cấp cho Ủy ban nhân dân cấp tỉnh tổ chức lập tất cả các quy hoạch chung đô thị. Phân cấp trách nhiệm tổ chức lập, phê duyệt nhiệm vụ, quy hoạch khu chức năng cho cơ quan, tổ chức do Thủ tướng Chính phủ thành lập và cơ quan, tổ chức trực thuộc Ủy ban nhân dân cấp tỉnh được giao quản lý khu chức năng như Đại học Quốc gia, Ban Quản lý khu công nghiệp...

- Phân cấp thẩm quyền phê duyệt từ Thủ tướng Chính phủ cho Ủy ban nhân dân cấp tỉnh nhằm tăng cường vai trò, tính chủ động và trách nhiệm của chính quyền địa phương đối với quy hoạch không gian ngầm, quy hoạch chuyên ngành hạ tầng kỹ thuật đối với thành phố trực thuộc Trung ương; quy hoạch phân khu khu công nghệ cao, khu nông nghiệp, lâm nghiệp ứng dụng công nghệ cao, khu nghiên cứu, đào tạo được xác định trong quy hoạch ngành do Thủ tướng Chính phủ phê duyệt.

- Theo quy định hiện nay, đối với quy hoạch chung đô thị loại II, III, IV và đô thị mới... trước khi phê duyệt, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh phải lấy ý kiến thống nhất bằng văn bản của Bộ Xây dựng; nay đề xuất điều chỉnh phân cấp việc thống nhất bằng văn bản đối với quy hoạch chung đô thị loại IV cho cơ quan chuyên môn thực hiện chức năng quản lý nhà nước về quy hoạch đô thị và nông thôn trực thuộc Ủy ban nhân dân cấp tỉnh; đồng thời điều chỉnh tính chất của việc Bộ Xây

dụng, cơ quan chuyên môn cho ý kiến tham gia thay vì cho ý kiến thống nhất để tăng tính chủ động khi địa phương thực hiện theo phân cấp phê duyệt.

- Phân cấp về thẩm quyền tổ chức lập, thẩm định, phê duyệt, công bố điều chỉnh cục bộ quy hoạch thuộc Thủ tướng Chính phủ cho Ủy ban nhân dân cấp tỉnh đối với quy hoạch do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh tổ chức lập.

- Phân cấp về thẩm quyền tổ chức lập, thẩm định, phê duyệt, công bố điều chỉnh cục bộ quy hoạch thuộc Ủy ban nhân dân cấp tỉnh cho Ủy ban nhân dân cấp huyện đối với quy hoạch do Ủy ban nhân dân cấp huyện tổ chức lập.

- Phân cấp cho Ủy ban nhân dân cấp tỉnh trong lập, thẩm định, phê duyệt quy hoạch chung đô thị mới; điều chỉnh cục bộ quy hoạch chung đô thị, khu chức năng thuộc thẩm quyền phê duyệt của Thủ tướng Chính phủ...

**5. Bổ sung quy định chặt chẽ về điều kiện, yêu cầu đối với việc điều chỉnh cục bộ quy hoạch** như không làm thay đổi phạm vi, ranh giới, quy mô, tính chất, chức năng của khu vực điều chỉnh, không làm quá tải hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội, quy chuẩn, tiêu chuẩn có liên quan... Phân biệt giữa “rà soát định kỳ” và “rà soát khi xuất hiện nhu cầu điều chỉnh quy hoạch đô thị và nông thôn trên cơ sở các điều kiện điều chỉnh” quy định tại Luật; cơ bản phải thực hiện rà soát trước khi thực hiện điều chỉnh quy hoạch đô thị và nông thôn, trừ trường hợp liên quan đến quy hoạch chi tiết gắn liền với dự án đầu tư xây dựng cụ thể quy định tại khoản 8 Điều 45 thì được điều chỉnh cục bộ mà không phải thực hiện rà soát.

**6. Thực hiện chủ trương đổi mới tư duy trong công tác xây dựng pháp luật, nội dung Luật đã bảo đảm những vấn đề mang tính nguyên tắc trong công tác quy hoạch đô thị và nông thôn được quy định tại Luật, bảo đảm tính ổn định và giá trị lâu dài của Luật,** bảo đảm tính chủ động, linh hoạt trong điều hành, nhất là những vấn đề mới, đang trong quá trình vận động, thực tiễn biến động thường xuyên: *giao Chính phủ quy định những vấn đề cụ thể* (như các trường hợp lập quy hoạch phân khu và quy hoạch chi tiết trên cơ sở về quy mô diện tích khu vực lập quy hoạch, yêu cầu quản lý, phát triển...); chỉ quy định 01 Điều chung về trách nhiệm của cơ quan quản lý nhà nước về quy hoạch đô thị và nông thôn...

**7. Bổ sung quy định rõ về nguồn kinh phí** cho công tác quy hoạch, bảo đảm nguồn lực thực hiện quy hoạch; bổ sung quy định làm rõ **điều kiện năng lực và trách nhiệm của tổ chức tư vấn** trong công tác lập và tổ chức thực hiện quy hoạch; **lựa chọn tổ chức tư vấn lập quy hoạch**; bổ sung các Điều quy định về Hợp tác quốc tế...

### III. NỘI DUNG TRIỂN KHAI THI HÀNH LUẬT

1. Tổ chức phổ biến nội dung của Luật và rà soát các văn bản quy phạm pháp luật, các tiêu chuẩn, quy chuẩn kỹ thuật quốc gia đã ban hành có liên quan đến Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn; đề xuất hoặc kiến nghị cơ quan có thẩm quyền kịp thời sửa đổi, bổ sung, thay thế, bãi bỏ hoặc ban hành mới các văn bản quy phạm pháp luật để bảo đảm phù hợp, thống nhất với Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn.

2. Xây dựng, ban hành văn bản quy phạm pháp luật quy định chi tiết các nội dung được giao trong Luật bảo đảm có hiệu lực đồng thời với hiệu lực của Luật, gồm:

- Nghị định của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều và biện pháp thi hành Luật.

- Quyết định của Thủ tướng Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều và biện pháp thi hành Luật.

- Thông tư của Bộ trưởng Bộ Xây dựng quy định chi tiết thi hành một số điều và biện pháp thi hành Luật.

- Xây dựng và hoàn thiện hệ thống cơ sở dữ liệu về quy hoạch đô thị và nông thôn trong cả nước.

- Văn bản do địa phương chủ trì xây dựng và ban hành theo thẩm quyền phân cấp, quy định pháp luật: Quy định phân cấp điều chỉnh cục bộ quy hoạch chung đô thị thuộc thẩm quyền phê duyệt của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh, cấp huyện.

---