

Số: /BC-SXD

Thanh Hóa, ngày tháng năm 2025

V/v triển khai các văn bản quy phạm pháp luật mới về quy hoạch đô thị và nông thôn.

Kính gửi:

- Các Sở: Tài chính, Nông nghiệp và Môi trường, Khoa học và Công nghệ, Văn hóa, Thể thao và Du lịch, Công thương;
- Ban Quản lý KKT Nghi Sơn và các KCN;
- Viện Quy hoạch – Kiến trúc Thanh Hóa;
- Ủy ban nhân dân các xã, phường.

Thực hiện ý kiến chỉ đạo tại các Công văn số 10455/ UBND-CNXXDKH ngày 02/7/2025¹, số 10867/ UBND-CNXXDKH ngày 08/7/2025² và số 10405/UBND-CNXXDKH ngày 02/7/2025³ của UBND tỉnh về việc triển khai nghị định của Chính phủ và các thông tư của Bộ Xây dựng. Sau khi nghiên cứu, Sở Xây dựng triển khai đến các cơ quan, đơn vị nội dung như sau:

I. Các văn bản quy phạm pháp luật đã ban hành

Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn số 47/2024/QH15 được Quốc hội khóa XV, kỳ họp thứ 8 thông qua ngày 26 tháng 11 năm 2024 (sau đây gọi tắt là Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn).

Luật này thay thế Luật Quy hoạch đô thị⁴ và 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: Luật Xây dựng, Luật Đất đai, Luật Thực hiện dân chủ ở cơ sở, Luật Kinh doanh bất động sản, Luật Nhà ở, Luật Viễn thông, Luật Bảo vệ môi trường, Luật Đường sắt, Luật Phòng, chống thiên tai, Luật Quảng cáo, Luật Đề điều, Luật Phí và lệ phí.⁵

Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn đã được phân định thẩm quyền và cụ thể hóa:

Chính phủ đã ban hành Nghị định số 145/2025/NĐ-CP ngày 12 tháng 6 năm 2025 về phân định thẩm quyền của chính quyền địa phương 02 cấp, phân quyền, phân cấp trong lĩnh vực quy hoạch đô thị và nông thôn (sau đây gọi tắt là Nghị định số 145/2025/NĐCP), 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 (sau đây gọi tắt là Nghị định số 178/2025/NĐ-CP).

¹ Về việc triển khai Nghị định số 178/2025/NĐ-CP ngày 01/7/2025 của Chính phủ.

² Về việc triển khai Thông tư số 17/2025/TT-BXD ngày 30/6/2025 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng.

³ Về việc triển khai Thông tư số 16/2025/TT-BXD ngày 30/6/2025 của Bộ Xây dựng.

⁴ Luật Quy hoạch đô thị số 30/2009/QH12 đã được sửa đổi, bổ sung một số điều theo Luật số 77/2015/QH13, Luật số 35/2018/QH14, Luật số 40/2019/QH14, Luật số 61/2020/QH14 và Điều 29 của Luật số 35/2018/QH14

⁵ Quy định tại Chương V của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn.

Thủ tướng Chính phủ đã ban hành Quyết định số 18/2025/QĐ-TTg ngày 28/6/2025 quy định về trình tự, thủ tục phê duyệt điều chỉnh cục bộ đô thị và nông thôn được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt do UBND cấp tỉnh tổ chức lập.

Bộ Xây dựng đã ban hành Thông tư số 16/2025/TT-BXD ngày 30 tháng 6 năm 2025 quy định chi tiết một số điều của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn (sau đây gọi tắt là Thông tư số 16/2025/TT-BXD), Thông tư số 17/2025/TT-BXD ngày 30 tháng 6 năm 2025 ban hành định mức, phương pháp lập và quản lý chi phí cho hoạt động quy hoạch đô thị và nông thôn (sau đây gọi tắt là Thông tư số 17/2025/TT-BXD).

Ủy ban nhân dân tỉnh đã ban hành Quyết định số 75/2025/QĐ-UBND ngày 30 tháng 6 năm 2025 về việc Quy định trình tự, thủ tục lập, thẩm định, phê duyệt, công bố điều chỉnh cục bộ quy hoạch đô thị và nông thôn thuộc thẩm quyền phê duyệt của UBND cấp tỉnh mà do UBND cấp xã tổ chức lập (sau đây gọi tắt là Quyết định số 75/2025/QĐUBND).

Các văn bản quy phạm pháp luật nêu trên có hiệu lực thi hành kể từ ngày 01 tháng 7 năm 2025.

Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn và Nghị định số 145/2025/NĐCP, Sở Xây dựng đã ban hành Công văn số 5400/SXD-QH ngày 02 tháng 7 năm 2025 về việc hướng dẫn công tác quản lý quy hoạch đô thị và nông thôn.

Sở Xây dựng đề nghị Quý cơ quan, đơn vị khẩn trương nghiên cứu kỹ các quy định, hướng dẫn nêu trên để triển khai kịp thời, hiệu quả công tác lập, thẩm định, phê duyệt quy hoạch trên địa bàn, lưu ý các quy định mới về thời gian, hồ sơ điện tử và quy trình rút gọn cho quy hoạch tổng mặt bằng.

Trong quá trình triển khai thực hiện, trường hợp có khó khăn, vướng mắc, đề nghị Quý cơ quan, đơn vị kịp thời thời tổng hợp gửi về Sở Xây dựng để nghiên cứu, báo cáo cấp thẩm quyền xem xét, giải quyết, tuyệt đối không để xảy ra tình trạng chậm trễ trong công tác lập quy hoạch, theo đúng tinh thần chỉ đạo của Chủ tịch UBND tỉnh tại Công văn số 10623/UBND-CNXDKH ngày 04/7/2025.

II. Một số nội dung mới cần cần lưu ý

1. Hệ thống quy hoạch

Các loại quy hoạch đô thị và nông thôn trên địa bàn tỉnh bao gồm: quy hoạch đô thị (đối với đô thị thuộc tỉnh), quy hoạch nông thôn (đối với xã), quy hoạch khu chức năng (đối với khu chức năng).

Các cấp độ quy hoạch bao gồm quy hoạch chung, quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết.

Việc thay thế cụm từ "quy hoạch xây dựng" bằng "quy hoạch đô thị và nông thôn" đã được thực hiện trong nhiều luật liên quan như Luật Xây dựng, Luật Đất đai, Luật Thực hiện dân chủ ở cơ sở, Luật Kinh doanh bất động sản, Luật Nhà ở, Luật Tổ chức chính quyền địa phương, Luật Viễn thông, Luật Bảo vệ môi trường, Luật Đường sắt, Luật Phòng, chống thiên tai, Luật Quảng cáo,

Luật Đất đai, Luật Phí và lệ phí. Do đó, cần thống nhất sử dụng thuật ngữ mới trong các văn bản và hoạt động chuyên môn.

2. Trách nhiệm tổ chức lập, thẩm định và thẩm quyền phê duyệt quy hoạch đô thị và nông thôn

a) Đối với quy hoạch đô thị và nông thôn

Về trách nhiệm, thẩm quyền của UBND cấp xã: đề nghị nghiên cứu, thực hiện theo Công văn số 5400/SXD-QH ngày 02/7/2025 của Sở Xây dựng.

b) Đối với khu chức năng

- Cơ quan, tổ chức trực thuộc Ủy ban nhân dân cấp tỉnh được giao quản lý khu chức năng tổ chức lập nhiệm vụ quy hoạch, quy hoạch khu chức năng đó.⁶

- Cơ quan chuyên môn thuộc cơ quan, tổ chức quản lý khu chức năng có thẩm quyền phê duyệt nhiệm vụ quy hoạch, quy hoạch đô thị và nông thôn thẩm định nhiệm vụ quy hoạch, quy hoạch đô thị và nông thôn thuộc thẩm quyền phê duyệt.⁷

- Cơ quan, tổ chức do Thủ tướng Chính phủ thành lập được giao quản lý khu chức năng, cơ quan, tổ chức trực thuộc Ủy ban nhân dân cấp tỉnh được giao quản lý khu chức năng có thẩm quyền phê duyệt nhiệm vụ quy hoạch, quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết khu chức năng.⁸

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

3. Hồ sơ quy hoạch và Cơ sở dữ liệu số địa lý (GIS):

Theo Thông tư số 16/2025/TT-BXD, Hồ sơ điện tử quy hoạch⁹ bao gồm: (i) Cơ sở dữ liệu số cơ bản (HoSoBASIC), (ii) Cơ sở dữ liệu số pháp lý (HoSoScan), và (iii) Cơ sở dữ liệu số địa lý (HoSoGIS), với cấu trúc, định dạng và yêu cầu kỹ thuật được quy định chi tiết tại Phụ lục II của Thông tư.

Trên đây là nội dung triển các văn bản quy phạm pháp luật mới về quy hoạch đô thị và nông thôn, đề nghị Sở ngành, Ban Quản lý Khu kinh tế Nghi Sơn và các Khu công nghiệp, UBND các xã, phường nghiên cứu thực hiện./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- UBND tỉnh (đề b/c);
- Giám đốc Sở XD (đề b/c);
- Lưu: VT.
(KC.2025/01/30)

**KT.GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC**

Đào Vũ Việt

⁶ Quy định tại khoản 3 Điều 17 Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn.

⁷ Quy định tại khoản 4 Điều 38 Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn.

⁸ Quy định tại khoản 4 Điều 41 Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn.

⁹ Quy định tại Điều 2 và Phụ lục II Thông tư 16/2025/TT-BXD.