

Số: 43/2025/TT-BXD

Hà Nội, ngày 09 tháng 12 năm 2025

THÔNG TƯ

Sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 16/2025/TT-BXD ngày 30/6/2025 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng quy định chi tiết một số điều của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn

Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn số 47/2024/QH14 ngày 26/11/2024;

Căn cứ Nghị định số 33/2025/NĐ-CP ngày 25/02/2025 của Chính phủ quy định chức năng, nhiệm vụ, quyền hạn và cơ cấu tổ chức của Bộ Xây dựng;

Theo đề nghị của Vụ trưởng Vụ Quy hoạch - Kiến trúc,

Bộ trưởng Bộ Xây dựng ban hành Thông tư sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 16/2025/TT-BXD ngày 30/6/2025 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng quy định chi tiết một số điều của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn.

Điều 1. Sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 16/2025/TT-BXD

1. Sửa đổi, bổ sung Điều 2 Thông tư số 16/2025/TT-BXD về Hồ sơ trình phê duyệt như sau:

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

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

a) Cơ sở dữ liệu số cơ bản là các tệp tin (file) bản vẽ và văn bản được in ấn thành một phần của hồ sơ bản giấy có đầy đủ nội dung quy định tại Chương II, Chương III của Thông tư này, không bao gồm các văn bản, tài liệu liên quan;

b) Cơ sở dữ liệu số pháp lý bao gồm các tệp tin (file) được số hóa, quét (scan) từ hồ sơ bằng bản giấy hoặc chứng thực điện tử, đầy đủ thành phần theo quy định tại Chương II, Chương III của Thông tư này;

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

d) Hồ sơ điện tử quy hoạch đô thị và nông thôn phải được xây dựng đồng thời trong quá trình lập, thẩm định, phê duyệt nhiệm vụ quy hoạch, quy hoạch đô thị và nông thôn; bảo đảm đáp ứng yêu cầu đối với việc quản lý, khai thác, sử dụng cơ sở dữ liệu quy hoạch đô thị và nông thôn;

đ) Các nguyên tắc, yêu cầu kỹ thuật của hồ sơ điện tử quy hoạch đô thị và nông thôn thực hiện theo quy định tại Chương V Thông tư này.

3. Hồ sơ lấy ý kiến

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

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

4. Hồ sơ trình thẩm định

a) Tờ trình đề nghị thẩm định nhiệm vụ quy hoạch, quy hoạch đô thị và nông thôn;

b) Hồ sơ bản giấy thể hiện nội dung và thành phần hồ sơ nhiệm vụ quy hoạch, quy hoạch đô thị và nông thôn bảo đảm theo quy định tại Chương II, Chương III của Thông tư này;

c) Hồ sơ điện tử theo quy định tại khoản 2 Điều này.

5. Hồ sơ trình phê duyệt

a) Tờ trình đề nghị phê duyệt nhiệm vụ quy hoạch, quy hoạch đô thị và nông thôn;

b) Hồ sơ bản giấy thể hiện nội dung và thành phần hồ sơ nhiệm vụ quy hoạch, quy hoạch đô thị và nông thôn bảo đảm theo quy định tại Chương II, Chương III của Thông tư này;

c) Báo cáo thẩm định nhiệm vụ quy hoạch, quy hoạch đô thị và nông thôn.

d) Hồ sơ điện tử theo quy định tại khoản 2 Điều này.

6. Quy định về đóng dấu xác nhận hồ sơ quy hoạch đô thị và nông thôn đã phê duyệt hoặc chấp thuận.

a) Sau khi quy hoạch đô thị và nông thôn được cấp có thẩm quyền ban hành quyết định phê duyệt hoặc chấp thuận, Cơ quan tổ chức lập quy hoạch hoàn thiện hồ sơ theo Quyết định phê duyệt hoặc chấp thuận, gửi hồ sơ đến cơ quan thẩm định quy hoạch để đóng dấu xác nhận theo mẫu được quy định tại Phụ lục của Thông tư này.

b) Cơ quan thẩm định đóng dấu xác nhận tại thuyết minh, bản vẽ (tất cả các bản ghép) trong hồ sơ nhiệm vụ quy hoạch và quy hoạch.

c) Số lượng hồ sơ để đóng dấu xác nhận 07 bộ hồ sơ.

7. Soạn thảo tờ trình thẩm định, báo cáo kết quả thẩm định, tờ trình phê

duyet, quyết định phê duyệt nhiệm vụ quy hoạch, quy hoạch đô thị và nông thôn.

a) Thực hiện theo các mẫu từ 01 đến 08 Phụ lục III ban hành bổ sung kèm theo Thông tư này.

b) Cơ quan, tổ chức, cá nhân có trách nhiệm lập, thẩm định, phê duyệt nhiệm vụ quy hoạch, quy hoạch đô thị và nông thôn chịu trách nhiệm điền nội dung vào mẫu phù hợp với các yêu cầu được quy định của từng loại quy hoạch, cấp độ, tỷ lệ bản đồ tại các văn bản quy phạm pháp luật về quy hoạch đô thị.

c) Thể thức, kỹ thuật trình bày, ban hành các mẫu tại Phụ lục III thực hiện theo các quy định về soạn thảo, ký ban hành văn bản hành chính tại Chương II Nghị định số 30/2020/NĐ-CP ngày 05/3/2020 của Chính phủ về công tác văn thư.

d) Mã số thông tin quy hoạch là một dãy số gồm 12 ký tự số được cấp tự động tại thời điểm thông tin được khởi tạo lần đầu trên hệ thống thông tin về hoạt động xây dựng để đảm bảo tính duy nhất, đồng bộ, thống nhất.”

2. Sửa đổi, bổ sung một số nội dung tại Điều 12 Thông tư số 16/2025/TT-BXD như sau:

a) Sửa đổi, bổ sung điểm a, điểm đ, điểm e, điểm h khoản 1 Điều 12 như sau:

“a) Lý do và sự cần thiết lập quy hoạch chung xã; căn cứ lập quy hoạch; vị trí, phạm vi quy hoạch, quy mô diện tích lập quy hoạch; quan điểm và mục tiêu phát triển của tỉnh hoặc thành phố tác động đến phát triển của xã;”

“đ) Xác định cấu trúc, định hướng phát triển không gian tổng thể các khu vực đô thị hóa, khu dân cư nông thôn, khu vực sản xuất nông nghiệp, công nghiệp, tiểu thủ công nghiệp, làng nghề, thương mại, dịch vụ (nếu có), khu chức năng dịch vụ hỗ trợ phát triển kinh tế nông thôn của xã, các khu vực cần bảo tồn và hệ thống trung tâm cấp xã.

“e) Xác định yêu cầu quản lý theo các khu vực; xác định quy mô sử dụng đất quy hoạch; định hướng kiến trúc cảnh quan; quy chế quản lý kiến trúc đối với trường hợp được tích hợp nội dung vào quy hoạch chung xã;”

“h) Định hướng phát triển hệ thống hạ tầng kỹ thuật xã về chuẩn bị kỹ thuật, giao thông, hệ thống điện, cấp nước, cung cấp năng lượng, thoát nước và xử lý nước thải, quản lý chất thải, nghĩa trang, hạ tầng viễn thông thụ động và hạ tầng phục vụ sản xuất;”

b. Sửa đổi điểm b, điểm d và bổ sung điểm đ khoản 4 Điều 12 như sau:

“b) Bản đồ hiện trạng: Điều kiện tự nhiên, hiện trạng phân bố dân cư và sử dụng đất trong phạm vi quy hoạch; hiện trạng hệ thống hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật cấp quốc gia, cấp vùng, cấp tỉnh trên địa bàn theo quy định tại Phụ lục của Thông tư này. Bản vẽ thể hiện trên nền bản đồ địa hình tỷ lệ 1/10.000 hoặc 1/5.000

(đối với khu vực bố trí chức năng sử dụng đất quy hoạch theo quy định tại Thông tư này)”;

“d) Bản đồ định hướng hạ tầng kỹ thuật: Xác định mạng lưới, vị trí, quy mô các công trình hạ tầng kỹ thuật cấp quốc gia, cấp vùng, cấp tỉnh theo từng chuyên ngành gồm cao độ nền, giao thông, hệ thống điện, cấp nước, cung cấp năng lượng, thoát nước và xử lý nước thải, quản lý chất thải rắn và nghĩa trang, hạ tầng viễn thông thụ động. Bản vẽ thể hiện trên nền địa hình hiện trạng kết hợp bản đồ định hướng phát triển không gian tỷ lệ 1/10.000 hoặc 1/5.000 (đối với khu vực bố trí chức năng sử dụng đất quy hoạch theo quy định tại Thông tư này);

“đ) Bản đồ sử dụng đất quy hoạch theo các giai đoạn: Vị trí, quy mô, các chỉ tiêu kinh tế - kỹ thuật, chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch theo các giai đoạn phát triển. Bản vẽ thể hiện trên nền bản đồ địa hình tỷ lệ 1/10.000 hoặc 1/5.000;”

3. Sửa đổi, bổ sung điểm c khoản 3 Điều 21 Thông tư số 16/2025/TT-BXD như sau:

“c) Bản vẽ hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật gồm các nội dung: Giao thông, chuẩn bị kỹ thuật, cung cấp năng lượng và chiếu sáng, thoát nước thải, quản lý chất rắn, hạ tầng viễn thông thụ động và công trình hạ tầng kỹ thuật khác để đồng bộ với hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật khu vực quy hoạch và lân cận.”

4. Sửa đổi hai (02) điểm b tại khoản 1 Điều 24 Thông tư số 16/2025/TT-BXD như sau:

“b) Đánh giá hiện trạng hệ thống cấp nước: nguồn khai thác, công suất, hiệu suất khai thác, chất lượng nước sạch, áp lực nước, tỷ lệ đầu nổi, tỷ lệ thất thoát thất thu và đánh giá tình trạng hoạt động các công trình, mạng lưới đường ống cấp nước. Đánh giá cụ thể trữ lượng, chất lượng các nguồn nước mặt, nước ngầm và khả năng khai thác cho cấp nước;”

5. Sửa đổi khoản 2 Điều 46 Thông tư số 16/2025/TT-BXD như sau:

“2. Vụ Quy hoạch - Kiến trúc, Cục Kết cấu hạ tầng xây dựng thuộc Bộ Xây dựng; các cơ quan chuyên môn về quy hoạch đô thị và nông thôn cấp tỉnh có trách nhiệm hướng dẫn, kiểm tra việc thực hiện các quy định tại Thông tư này.”

6. Bổ sung Phụ lục III Thông tư số 16/2025/TT-BXD

Bổ sung Phụ lục III ban hành kèm theo Thông tư này vào sau Phụ lục II ban hành kèm theo Thông tư số 16/2025/TT-BXD.

7. Thay thế cụm từ tại các điều, khoản, điểm và các Phụ lục sau đây:

a) Thay thế cụm từ “quy hoạch sử dụng đất” bằng cụm từ “sử dụng đất quy hoạch” tại: điểm h khoản 4 Điều 13; điểm e, điểm h khoản 4 Điều 14; điểm a khoản 4 Điều 15; điểm a khoản 3 điều 21; Mục 7 Phụ lục I; Phần 2, Phần 3 Phụ lục II.

b) Thay thế cụm từ “đất ở” bằng cụm từ “đất đơn vị ở hoặc khu dân cư” tại: khoản 2 Mục 7 Phụ lục I.

c) Thay thế cụm từ “Bản đồ quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất” bằng cụm từ “Bản đồ sử dụng đất quy hoạch” tại: điểm d, điểm e, điểm g, điểm h, điểm i khoản 4 Điều 15; điểm d, điểm e, điểm g, điểm h, điểm i khoản 4 Điều 16; điểm d, điểm e, điểm g khoản 4 Điều 17; điểm a, điểm d khoản 4 Điều 19; điểm a khoản 3 Điều 21.

Điều 2. Điều khoản thi hành

1. Thông tư này có hiệu lực thi hành từ ngày ký.

2. Trường hợp các văn bản quy phạm pháp luật trích dẫn tại Thông tư này được sửa đổi, bổ sung hoặc thay thế bằng văn bản quy phạm pháp luật khác thì áp dụng quy định tại văn bản sửa đổi, bổ sung hoặc thay thế./.

Nơi nhận:

- Thủ tướng, các PTTg Chính phủ;
- Bộ trưởng Bộ Xây dựng;
- Văn phòng Chính phủ;
- Văn phòng Quốc hội;
- Văn phòng Chủ tịch nước;
- Văn phòng Trung ương Đảng và các Ban của Đảng;
- Viện Kiểm sát nhân dân tối cao;
- Tòa án nhân dân tối cao;
- Các Bộ, cơ quan ngang Bộ, cơ quan thuộc Chính phủ;
- HĐND, UBND các tỉnh, thành phố trực thuộc TW;
- Sở Xây dựng các tỉnh, thành phố trực thuộc TW;
- Sở QHKT Tp. Hà Nội, Tp. Hồ Chí Minh;
- Cục kiểm tra văn bản và Quản lý xử lý VPHC (Bộ Tư pháp);
- Công báo, Cổng thông tin điện tử Chính phủ, Cổng thông tin điện tử Bộ Xây dựng;
- Lưu: VT, QHKT.

**KT. BỘ TRƯỞNG
THỨ TRƯỞNG**

Nguyễn Tường Văn