

**BỘ XÂY DỰNG****BỘ XÂY DỰNG****CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM****Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Số: 09/2010/TT-BXD

*Hà Nội, ngày 04 tháng 8 năm 2010***THÔNG TƯ****Quy định việc lập nhiệm vụ, đồ án quy hoạch và quản lý quy hoạch xây dựng xã nông thôn mới**

Căn cứ Luật Xây dựng ngày 26/11/2003;

Căn cứ Nghị định số 08/2005/NĐ-CP ngày 24/01/2005 của Chính phủ về quy hoạch xây dựng;

Căn cứ Nghị định số 17/2008/NĐ-CP ngày 04/02/2008 của Chính phủ quy định chức năng, nhiệm vụ, quyền hạn và cơ cấu tổ chức của Bộ Xây dựng;

Căn cứ Nghị quyết số 24/2008/NQ-CP ngày 28/10/2008 về việc thực hiện Nghị quyết Hội nghị lần thứ 7 Ban chấp hành Trung ương Đảng khóa X về nông nghiệp, nông dân, nông thôn;

Căn cứ nhiệm vụ được Thủ tướng Chính phủ giao tại Quyết định số 193/QĐ-TTg ngày 02/02/2010 phê duyệt Chương trình rà soát quy hoạch xây dựng nông thôn mới và Quyết định số 800/QĐ-TTg ngày 04/6/2010 phê duyệt Chương trình mục tiêu quốc gia xây dựng nông thôn mới giai đoạn 2010 - 2020,

Bộ Xây dựng quy định việc lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch xây dựng xã nông thôn mới nhằm đáp ứng các tiêu chí trong Bộ tiêu chí Quốc gia về nông thôn mới được ban hành tại Quyết định số 491/QĐ-TTg ngày 16/4/2009 của Thủ tướng Chính phủ, như sau:

**Chương I****QUY ĐỊNH CHUNG****Điều 1. Phạm vi điều chỉnh và đối tượng áp dụng**

1. Thông tư này quy định việc lập, thẩm định, phê duyệt, nhiệm vụ và đồ án quy hoạch, quản lý quy hoạch xây dựng nông thôn mới trong phạm vi ranh giới hành chính xã.

2. Đối tượng lập quy hoạch xây dựng nông thôn mới bao gồm: quy hoạch xây dựng xã nông thôn mới; quy hoạch chi tiết trung tâm xã; quy hoạch chi tiết khu dân cư mới, khu tái định cư, cải tạo xây dựng thôn, bản hiện có theo tiêu chí nông thôn mới.

3. Các tổ chức, cá nhân có liên quan đến công tác lập, thẩm định, phê duyệt nhiệm vụ, đồ án quy hoạch, quản lý quy hoạch xây dựng nông thôn mới phải tuân theo các quy định tại Thông tư này và các văn bản pháp luật khác có liên quan.

## **Điều 2. Tổ chức lập, thẩm định và trình phê duyệt nhiệm vụ quy hoạch và đồ án quy hoạch xây dựng nông thôn mới**

1. Việc tổ chức lập, thẩm định và phê duyệt nhiệm vụ và đồ án quy hoạch xây dựng nông thôn mới được thực hiện theo quy định của Luật Xây dựng và Nghị định số 08/2005/NĐ-CP ngày 24/01/2005 của Chính phủ về quy hoạch xây dựng, trừ những trường hợp đặc biệt được Thủ tướng Chính phủ quyết định.

2. Cơ quan có thẩm quyền có trách nhiệm phê duyệt nhiệm vụ và đồ án quy hoạch xây dựng nông thôn mới bằng văn bản với các nội dung được hướng dẫn tại Thông tư này, đồng thời ban hành Quy định quản lý xây dựng theo quy hoạch.

a) Cơ quan trình duyệt: Ủy ban nhân dân xã là cơ quan trình Ủy ban nhân dân huyện phê duyệt nhiệm vụ và đồ án quy hoạch xây dựng nông thôn mới;

b) Cơ quan thẩm định: Cơ quan quản lý xây dựng huyện hoặc tổ chuyên trách giúp việc do Chủ tịch UBND tỉnh thành lập có trách nhiệm thẩm định nhiệm vụ và đồ án quy hoạch xây dựng nông thôn mới;

c) Cơ quan phê duyệt: Ủy ban nhân dân huyện là cơ quan phê duyệt nhiệm vụ và đồ án quy hoạch xây dựng nông thôn mới.

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

4. Thành phần và nội dung hồ sơ nhiệm vụ, đồ án quy hoạch xây dựng nông thôn mới hướng dẫn tại “Sổ tay hướng dẫn quy hoạch nông thôn mới” do Bộ Xây dựng ban hành.

### **Điều 3. Quản lý quy hoạch xây dựng nông thôn mới**

1. Người có thẩm quyền phê duyệt đồ án quy hoạch xây dựng nông thôn mới căn cứ đồ án quy hoạch xây dựng được phê duyệt ban hành Quy định về quản lý quy hoạch xây dựng nông thôn mới.

2. Ủy ban nhân dân xã có trách nhiệm quản lý quy hoạch thuộc địa giới hành chính do mình quản lý; tổ chức công bố, công khai quy hoạch xây dựng nông thôn mới theo quy định tại khoản 4 Điều 38 và Điều 39 của Nghị định số 08/2005/NĐ-CP và hướng dẫn thêm một số nội dung sau:

a) Nội dung công bố, công khai đối với đồ án quy hoạch xây dựng nông thôn mới bao gồm:

- Sơ đồ định hướng phát triển không gian sản xuất, sinh sống; các khu chức năng trung tâm xã, thôn, bản, khu bảo tồn, tôn tạo các di tích, các khu có yêu cầu riêng;

- Sơ đồ định hướng hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật;

- Hệ thống công trình công cộng; cơ sở phục vụ sản xuất;

- Khu phát triển mới, khu cải tạo, khu đặc thù, khu bảo vệ, khu cấm xây dựng;

- Sơ đồ định hướng phát triển mạng lưới dân cư thôn, bản bao gồm khu cải tạo và khu phát triển mới;

- Các bản đồ quy hoạch xây dựng xã nông thôn mới, tổ chức không gian của trung tâm xã, khu dân cư thôn, bản;

- Bản đồ cấm mốc giới, chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng;

- Quy định quản lý xây dựng theo quy hoạch.

b) Trong quá trình thực hiện quy hoạch xây dựng nông thôn mới, các dự án đầu tư xây dựng đã và đang triển khai cần được cập nhật và công bố kịp thời, đầy đủ để các tổ chức, cá nhân biết và giám sát thực hiện.

3. Căn cứ vào hồ sơ mốc giới được duyệt, việc tổ chức thực hiện cấm mốc chỉ giới xây dựng thực hiện theo quy định tại Điều 40 Nghị định số 08/2005/NĐ-CP.

4. Việc cung cấp thông tin về quy hoạch xây dựng được thực hiện theo Điều 41 Nghị định số 08/2005/NĐ-CP.

5. Hồ sơ nhiệm vụ và đồ án quy hoạch xây dựng đã được phê duyệt gồm: thuyết minh tổng hợp, các bản vẽ đúng tỷ lệ theo quy định, đĩa CD lưu toàn bộ nội dung thuyết minh và bản vẽ được lưu trữ tại cơ quan quản lý xây dựng cấp tỉnh, huyện và Ủy ban nhân dân xã.

## **Chương II**

### **QUY ĐỊNH CỤ THỂ**

#### **Mục 1**

### **QUY HOẠCH XÂY DỰNG XÃ NÔNG THÔN MỚI**

#### **Điều 4. Lập nhiệm vụ quy hoạch xây dựng xã nông thôn mới**

##### 1. Căn cứ lập nhiệm vụ quy hoạch xây dựng xã nông thôn mới.

Căn cứ vào nhiệm vụ phát triển kinh tế - xã hội, tiềm năng, yêu cầu xây dựng hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội, cơ sở vật chất kỹ thuật phục vụ sản xuất, dân sinh của từng địa phương, Bộ tiêu chí Quốc gia về nông thôn mới được ban hành tại Quyết định số 491/QĐ-TTg ngày 16/4/2009 của Thủ tướng Chính phủ, Ủy ban nhân dân xã lập nhiệm vụ quy hoạch xây dựng nông thôn mới.

##### 2. Nội dung nhiệm vụ quy hoạch xây dựng xã nông thôn mới:

a) Đối với phạm vi toàn xã: xác định ranh giới, quy mô sử dụng đất, dự báo quy mô dân số, quy mô xây dựng trên địa bàn toàn xã và của các thôn, bản theo từng giai đoạn quy hoạch; các yêu cầu về bố trí mạng lưới dân cư, mạng lưới các công trình công cộng, công trình phục vụ sản xuất; mạng lưới công trình hạ tầng kỹ thuật kết nối các thôn, bản với nhau, với vùng sản xuất và các khu động lực có ảnh hưởng đến phát triển kinh tế - xã hội của xã; yêu cầu về bảo đảm vệ sinh môi trường trong các thôn, bản;

b) Đối với phạm vi trung tâm xã, các thôn, bản: xác định vị trí, ranh giới, quy mô đất xây dựng, nội dung cần cải tạo, chỉnh trang, xây dựng mới; yêu cầu xây dựng, định hướng kiến trúc đặc trưng, các chỉ tiêu kinh tế - kỹ thuật chủ yếu của khu trung tâm xã, các công trình công cộng cấp xã, công trình phục vụ sản xuất, dịch vụ công cộng và nhà ở từng thôn, bản làm cơ sở để triển khai Quy hoạch chi tiết.

##### 3. Nhiệm vụ điều chỉnh quy hoạch xây dựng xã nông thôn mới.

a) Việc thực hiện điều chỉnh quy hoạch xây dựng nông thôn mới phải đảm bảo tính kế thừa, các yêu cầu và nguyên tắc cần điều chỉnh, chỉnh trang đối với các khu chức năng;

b) Trong quá trình tiến hành lập đồ án quy hoạch xây dựng xã nông thôn mới, nội dung quy hoạch xây dựng đang triển khai không phù hợp với nhiệm vụ quy

hoạch xây dựng nông thôn đã được phê duyệt (tầng cao, mật độ, chỉ tiêu kinh tế, kỹ thuật), nhưng không làm thay đổi phạm vi ranh giới, diện tích, tính chất khu vực lập quy hoạch, thì không phải tiến hành lập lại nhiệm vụ quy hoạch. Người có thẩm quyền chỉ phê duyệt lại nhiệm vụ quy hoạch để đảm bảo sự thống nhất trong đồ án quy hoạch.

### **Điều 5. Nội dung đồ án quy hoạch xây dựng xã nông thôn mới**

1. Phân tích và đánh giá hiện trạng về điều kiện tự nhiên, kinh tế - xã hội, hạ tầng kỹ thuật của xã để xác định động lực phát triển, tính chất đặc trưng vùng, miền, định hướng phát triển kinh tế - xã hội; dự báo quy mô dân số, dự báo sử dụng quỹ đất xây dựng cho từng điểm dân cư, dự báo những khó khăn vướng mắc trong quá trình quy hoạch xây dựng.

2. Định hướng tổ chức không gian, phân khu chức năng sản xuất, sinh sống, các vùng có tính đặc thù, hệ thống các công trình công cộng, xác định mạng lưới thôn, bản, hệ thống các công trình phục vụ sản xuất.

3. Xác định quy mô diện tích, cơ cấu, ranh giới sử dụng đất, các chỉ tiêu về đất đối với hệ thống công trình công cộng, dịch vụ, đất ở, đất sản xuất, đất xây dựng hạ tầng kỹ thuật và nhu cầu phát triển. Xác định giải pháp quy hoạch sử dụng đất, quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội, bố trí các lô đất theo chức năng sử dụng với quy mô đáp ứng yêu cầu phát triển của từng giai đoạn quy hoạch và bảo vệ môi trường.

4. Xác định hệ thống dân cư tập trung thôn, bản trên địa bàn hành chính xã phù hợp với đặc điểm sinh thái, tập quán văn hóa của từng vùng miền, xác định các chỉ tiêu kinh tế - kỹ thuật cụ thể, gồm:

- Quy mô, chỉ tiêu cơ bản về đất, nhà ở và công trình công cộng tại thôn, bản.

- Các chỉ tiêu cơ bản của công trình hạ tầng kỹ thuật, công trình phục vụ sản xuất chủ yếu trong thôn, bản.

5. Hệ thống công trình công cộng cấp xã:

- Xác định vị trí, quy mô, nội dung cần cải tạo, chỉnh trang hoặc được xây dựng mới các công trình công cộng, dịch vụ như các công trình giáo dục, y tế, văn hóa, thể dục thể thao, thương mại, dịch vụ cấp xã và ở các thôn, bản phù hợp với điều kiện địa lý, kinh tế, văn hóa - xã hội và tập quán sinh sống của nhân dân.

- Xác định hệ thống các công trình di tích lịch sử, văn hóa, cảnh quan có giá trị.

6. Quy hoạch mạng lưới công trình hạ tầng kỹ thuật giao thông, thoát nước, cấp nước, cấp điện, thoát nước thải, vệ sinh môi trường, nghĩa trang toàn xã, các thôn, bản và vùng sản xuất.

7. Xác định các dự án ưu tiên đầu tư tại trung tâm xã và các thôn, bản, khu vực được lập quy hoạch.

### **Điều 6. Điều chỉnh quy hoạch xây dựng xã nông thôn mới**

1. Việc điều chỉnh đồ án quy hoạch xây dựng xã nông thôn mới được thực hiện trong các trường hợp sau:

a) Đối với những xã đã có quy hoạch xây dựng nông thôn được duyệt nhưng chưa đáp ứng các chỉ tiêu về xây dựng xã nông thôn mới quy định tại Bộ tiêu chí nông thôn mới ban hành tại Quyết định số 491/QĐ-TTg ngày 16/4/2009 của Thủ tướng Chính phủ thì Ủy ban nhân dân xã tổ chức rà soát để điều chỉnh quy hoạch xây dựng cho phù hợp với yêu cầu xây dựng nông thôn mới;

b) Trong quá trình triển khai thực hiện quy hoạch xây dựng nông thôn mới xuất hiện những vấn đề về chính sách, chủ trương làm thay đổi các dự báo của quy hoạch xây dựng đó được duyệt;

c) Các biến động về địa lý - tự nhiên như: thay đổi ranh giới hành chính, sụt lún, lũ lụt, động đất và các yếu tố khác có ảnh hưởng đến các dự báo về phát triển kinh tế - xã hội của địa phương.

2. Người có thẩm quyền phê duyệt quy hoạch xây dựng quyết định việc điều chỉnh quy hoạch xây dựng nông thôn mới theo quy định của pháp luật.

3. Khi điều chỉnh quy hoạch xây dựng xã nông thôn mới cần tập trung vào những nội dung điều chỉnh, xác định rõ các yêu cầu, giải pháp để đề xuất nội dung điều chỉnh như: sử dụng đất, giải pháp tổ chức không gian cho từng khu vực, giải pháp cải tạo các công trình hạ tầng kỹ thuật và công trình công cộng, dịch vụ phù hợp với khả năng, nguồn lực và yêu cầu phát triển, chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật.

### **Điều 7. Lấy ý kiến đối với đồ án quy hoạch xây dựng xã nông thôn mới**

1. Trong quá trình lập đồ án quy hoạch xây dựng xã nông thôn mới, tổ chức tư vấn lập quy hoạch có trách nhiệm phối hợp với chính quyền địa phương lấy ý kiến của các tổ chức, cá nhân trong khu vực lập quy hoạch theo các hình thức hội họp, trao đổi trực tiếp hoặc phát phiếu lấy ý kiến về nội dung quy hoạch để nhân dân dễ tiếp cận và góp ý. Nội dung cơ bản lấy ý kiến tham gia quy hoạch xã nông thôn mới gồm: quy mô, phương án quy hoạch, giải pháp tổ chức không gian sản xuất, sinh

sống, phân khu sản xuất, mạng lưới hạ tầng kỹ thuật - xã hội, giải phóng mặt bằng (nếu có), giải pháp huy động nguồn lực.

Các ý kiến đóng góp phải được tổng hợp đầy đủ và báo cáo cấp có thẩm quyền xem xét trước khi phê duyệt.

2. Trên cơ sở hồ sơ nhiệm vụ, đồ án quy hoạch xây dựng và kết quả lấy ý kiến, người có thẩm quyền phê duyệt quy hoạch xây dựng, quyết định lựa chọn phương án quy hoạch xây dựng xã nông thôn mới.

### **Điều 8. Nội dung phê duyệt nhiệm vụ quy hoạch xây dựng xã nông thôn mới**

1. Căn cứ lập nhiệm vụ quy hoạch xây dựng xã nông thôn mới.

2. Vị trí, ranh giới, quy mô diện tích, quy hoạch.

3. Mục tiêu của đồ án: quy mô dân số, quỹ đất sản xuất, xây dựng và các nhu cầu phát triển, đất xây dựng trung tâm xã, dân cư các thôn, bản; xác định mạng lưới hệ thống dân cư, các vùng đặc thù, các công trình hạ tầng kỹ thuật, các chỉ tiêu về đất đai và hạ tầng kỹ thuật, bảo vệ môi trường.

4. Nội dung, yêu cầu nghiên cứu của đồ án:

a) Yêu cầu về tổ chức không gian sản xuất, sinh sống;

b) Yêu cầu về tổ chức mạng lưới các công trình hạ tầng kỹ thuật toàn xã;

c) Yêu cầu nghiên cứu đối với khu trung tâm xã;

d) Yêu cầu nghiên cứu đối với dân cư các thôn, bản;

đ) Yêu cầu các hạng mục công trình dự kiến ưu tiên đầu tư xây dựng trên địa bàn xã để đạt các mục tiêu phát triển.

5. Danh mục, số lượng hồ sơ đồ án, kinh phí thực hiện đồ án.

6. Tiến độ, tổ chức thực hiện đồ án quy hoạch xây dựng xã nông thôn mới.

### **Điều 9. Nội dung phê duyệt đồ án quy hoạch xây dựng xã nông thôn mới**

1. Vị trí và quy mô quy hoạch:

a) Ranh giới, quy mô diện tích;

b) Quy mô và cơ cấu dân số, lao động của xã theo từng giai đoạn quy hoạch.

2. Mục tiêu, nội dung, yêu cầu của đồ án:

a) Cụ thể hóa định hướng phát triển kinh tế, xã hội;

b) Cơ cấu kinh tế và hình thức tổ chức sản xuất hợp lý;

c) Định hướng tổ chức không gian sản xuất, sinh sống, hệ thống công trình công cộng, hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng phục vụ sản xuất toàn xã;

d) Làm cơ sở pháp lý để xây dựng và quản lý đầu tư.

3. Tiền đề phát triển.

4. Dự báo quy mô Quy hoạch:

a) Quy mô, cơ cấu dân số, lao động;

b) Quy mô, cơ cấu sử dụng đất.

5. Định hướng quy hoạch xây dựng xã nông thôn mới:

a) Yêu cầu và nguyên tắc về: phân khu chức năng (không gian sản xuất, sinh sống, các khu phát triển, vùng hạn chế xây dựng, vùng cấm xây dựng, vùng bảo tồn...);

b) Cơ cấu phân khu chức năng, quỹ đất sản xuất, xây dựng, các khu vực trung tâm xã và hệ thống dân cư thôn, bản;

c) Định hướng quy hoạch xây dựng, giải pháp tổ chức không gian kiến trúc hệ thống trung tâm xã, công trình công cộng và dịch vụ, hệ thống thôn, bản, các điểm dân cư nông thôn tập trung; xác định các khu vực có khả năng phát triển, hạn chế phát triển, không phát triển, khu bảo vệ và các nhu cầu khác; xác định ranh giới, quỹ đất xây dựng trung tâm xã, vị trí, quy mô diện tích, quy mô xây dựng; yêu cầu, các chỉ tiêu cơ bản của các công trình công cộng, dịch vụ và cây xanh được xây dựng mới hoặc cải tạo như các công trình giáo dục, y tế, văn hóa, thể dục thể thao, thương mại, dịch vụ cấp xã phù hợp với khả năng, đặc điểm, yêu cầu phát triển kinh tế xã hội của xã theo từng giai đoạn quy hoạch;

d) Định hướng phân bố hệ thống dân cư thôn, bản: xác định quy mô dân số, hệ thống dân cư các thôn, bản, các chỉ tiêu về đất đai và hạ tầng kỹ thuật, bảo vệ môi trường của từng khu vực; định hướng cải tạo, chỉnh trang, nâng cấp các công trình giáo dục, y tế, văn hóa, thể dục thể thao, thương mại, dịch vụ tại thôn, bản;

đ) Định hướng quy hoạch xây dựng hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng phục vụ sản xuất, công trình đầu mối trong phạm vi xã.

- Xác định quy mô các công trình hạ tầng kỹ thuật trên phạm vi xã.

- Xác định danh mục các công trình, hạng mục công trình dự kiến đầu tư xây dựng trên địa bàn xã.



6. Các chỉ tiêu về dân số, đất đai, hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội trung tâm xã và các thôn, bản.
7. Danh mục các dự án ưu tiên theo kỳ kế hoạch để đạt tiêu chí nông thôn mới.
8. Tiến độ, giải pháp tổ chức thực hiện đồ án quy hoạch xây dựng.
9. Quy định quản lý xây dựng theo quy hoạch.

## **Mục 2**

### **QUY HOẠCH CHI TIẾT XÂY DỰNG TRUNG TÂM XÃ, CÁC ĐIỂM DÂN CƯ THÔN, BẢN, CÁC KHU XÂY DỰNG MỚI VÀ KHU TÁI ĐỊNH CƯ NÔNG THÔN MỚI**

#### **Điều 10. Nội dung nhiệm vụ quy hoạch chi tiết trung tâm xã, cải tạo thôn, bản và các khu xây dựng mới, khu tái định cư nông thôn mới**

1. Nội dung nhiệm vụ quy hoạch chi tiết cải tạo xây dựng hoặc xây dựng mới trung tâm xã.

a) Yêu cầu nghiên cứu về: vị trí, ranh giới, quy mô dân số, diện tích đất, dự báo quy mô xây dựng mới hoặc cải tạo hệ thống các công trình công cộng cấp xã, thôn hoặc liên thôn, bản, khu tái định cư;

b) Yêu cầu và nguyên tắc về: tổ chức không gian, tầng cao, giải pháp kiến trúc công trình công cộng và dịch vụ, cây xanh, các vùng hạn chế xây dựng, vùng cấm xây dựng, vùng bảo tồn;

c) Yêu cầu và nguyên tắc, giải pháp Quy hoạch hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật, môi trường trong khu quy hoạch;

d) Các chỉ tiêu về quy hoạch, kinh tế, đất đai, hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội trung tâm xã và trung tâm các thôn, bản;

e) Danh mục, số lượng hồ sơ, kinh phí, tiến độ thực hiện đồ án quy hoạch xây dựng.

2. Nội dung nhiệm vụ quy hoạch chi tiết cải tạo xây dựng thôn, bản, các khu dân cư mới và khu tái định cư.

a) Yêu cầu và nguyên tắc xác định quy mô dân số, quỹ đất xây dựng, tổ chức không gian sản xuất - sinh sống trong thôn, bản, hệ thống công trình công cộng trong thôn, bản, các khu vực định hướng phát triển và đặc thù;

b) Yêu cầu và nguyên tắc xác định mạng lưới, giải pháp cải tạo hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật, công trình phục vụ sản xuất trong thôn, bản và môi trường;

c) Chỉ tiêu về quy hoạch, kinh tế, kỹ thuật, đất đai các công trình công cộng và hệ thống các công trình hạ tầng kỹ thuật, bảo vệ môi trường thôn, bản;

d) Yêu cầu giải pháp cải tạo, nâng cấp, chỉnh trang các công trình kiến trúc, di tích văn hóa hiện có, hướng dẫn cải tạo, xây mới nhà ở có bản sắc kiến trúc truyền thống;

e) Danh mục, số lượng hồ sơ, kinh phí, tiến độ thực hiện đồ án quy hoạch xây dựng.

**Điều 11. Nội dung đồ án quy hoạch chi tiết trung tâm xã, cải tạo thôn, bản và các khu xây dựng mới, khu tái định cư nông thôn mới**

1. Nội dung đồ án quy hoạch chi tiết cải tạo xây dựng hoặc xây dựng mới trung tâm xã.

a) Phân tích hiện trạng sử dụng đất, tình hình xây dựng các công trình công cộng cấp xã theo tiêu chuẩn, quy chuẩn và tiêu chí xây dựng nông thôn mới, dự báo quy mô xây dựng, đất đai, yêu cầu và các chỉ tiêu kinh tế, kỹ thuật cho từng công trình công cộng, công trình di tích lịch sử - văn hóa, danh thắng cấp xã;

b) Quy hoạch tổ chức không gian kiến trúc hệ thống các công trình công cộng, tổng mặt bằng quy hoạch xây dựng trung tâm xã;

c) Quy hoạch mạng lưới hạ tầng kỹ thuật trung tâm xã;

d) Yêu cầu, nguyên tắc, giải pháp cải tạo, xây dựng mới hệ thống công trình công cộng, hạ tầng kỹ thuật, môi trường khu trung tâm xã;

e) Kinh tế và các dự án ưu tiên, giải pháp huy động nguồn lực;

f) Kết luận và kiến nghị;

g) Dự thảo quy định quản lý xây dựng theo Quy hoạch.

2. Nội dung đồ án quy hoạch chi tiết cải tạo xây dựng thôn, bản, các khu dân cư mới và khu tái định cư:

a) Phân tích và đánh giá hiện trạng về điều kiện tự nhiên, kinh tế - xã hội, hạ tầng kỹ thuật của khu Quy hoạch chi tiết để xác định động lực phát triển, tính chất đặc trưng, định hướng phát triển kinh tế - xã hội; dự báo quy mô dân số, dự báo sử dụng quỹ đất xây dựng cho từng điểm dân cư, dự báo những khó khăn vướng mắc trong quá trình quy hoạch xây dựng thôn, bản;

- Xác định quy mô diện tích, cơ cấu, ranh giới sử dụng đất, các chỉ tiêu về đất đối với hệ thống công trình công cộng, dịch vụ, đất ở, đất sản xuất, đất xây dựng hạ tầng kỹ thuật và nhu cầu phát triển thôn, bản hoặc khu Quy hoạch;

- Xác định giải pháp quy hoạch sử dụng đất, quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội, bố trí các lô đất theo chức năng sử dụng, đáp ứng yêu cầu phát triển của từng giai đoạn quy hoạch và bảo vệ môi trường trong thôn, bản hoặc khu Quy hoạch.

b) Định hướng tổ chức không gian, phân khu chức năng sản xuất, sinh sống, các vùng có tính đặc thù, hệ thống các công trình công cộng, hệ thống hạ tầng kỹ thuật, các công trình sản xuất và phục vụ sản xuất trong thôn, bản hoặc khu Quy hoạch;

c) Định hướng giải pháp kiến trúc, hướng dẫn cải tạo xây dựng các công trình công cộng và nhà ở phù hợp với điều kiện địa lý, kinh tế, văn hóa - xã hội và tập quán sinh sống của nhân dân từng vùng;

d) Quy hoạch tổng mặt bằng bố trí dân cư thôn, bản, khu chức năng sản xuất, sinh sống, các vùng có tính đặc thù, hệ thống các công trình công cộng, mạng lưới hạ tầng kỹ thuật, hệ thống các công trình sản xuất và phục vụ sản xuất trong thôn, bản hoặc khu Quy hoạch mới phù hợp với đặc điểm sinh thái, tập quán văn hóa của từng vùng miền;

e) Xác định các chỉ tiêu kinh tế - kỹ thuật cụ thể: quy mô, chỉ tiêu cơ bản về đất, công trình xây dựng, nội dung cần cải tạo, chỉnh trang hoặc được xây dựng mới các công trình công cộng, dịch vụ, các công trình di tích lịch sử, văn hóa, cảnh quan có giá trị, các công trình hạ tầng kỹ thuật, cây xanh, công trình phục vụ sản xuất và nhà ở tại các thôn, bản phù hợp với điều kiện địa lý, kinh tế, văn hóa - xã hội và tập quán sinh sống của nhân dân;

f) Các dự án ưu tiên đầu tư tại các thôn, bản, khu vực được lập quy hoạch;

g) Kết luận và kiến nghị;

h) Dự thảo Quy định quản lý xây dựng theo quy hoạch.

## **Điều 12. Lấy ý kiến đối với đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng nông thôn mới**

1. Quy hoạch chi tiết gắn với lợi ích thiết thực của người dân vì vậy trong quá trình lập đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng, tổ chức tư vấn có trách nhiệm phối hợp với chính quyền địa phương lấy ý kiến của các tổ chức, cá nhân trong khu vực lập quy hoạch theo các hình thức hội họp, trao đổi trực tiếp hoặc phát phiếu lấy ý kiến về nội dung quy hoạch để nhân dân dễ tiếp cận và góp ý.

Các ý kiến đóng góp phải được tổng hợp đầy đủ và báo cáo cấp có thẩm quyền xem xét trước khi phê duyệt.

Nội dung cơ bản lấy ý kiến nhân dân gồm: tổ chức không gian kiến trúc, hệ thống và quy mô công trình công cộng, mạng lưới công trình hạ tầng kỹ thuật kết nối với khu hiện hữu, giải pháp tổ chức sản xuất, sinh sống đáp ứng yêu cầu phát triển của tương lai.

2. Trên cơ sở hồ sơ nhiệm vụ, đồ án quy hoạch xây dựng và kết quả lấy ý kiến, người có thẩm quyền phê duyệt quy hoạch xây dựng quyết định lựa chọn phương án quy hoạch xây dựng.

### **Điều 13. Nội dung phê duyệt nhiệm vụ quy hoạch chi tiết xây dựng nông thôn mới**

1. Nội dung phê duyệt nhiệm vụ quy hoạch chi tiết cải tạo xây dựng hoặc xây dựng mới trung tâm xã:

a) Vị trí và quy mô quy hoạch: Yêu cầu nghiên cứu về vị trí, ranh giới, quy mô diện tích đất, dự báo quy mô xây dựng mới hoặc cải tạo hệ thống các công trình công cộng cấp xã, thôn hoặc liên thôn, bản; khu tái định cư;

b) Mục tiêu, nội dung, yêu cầu của đồ án: yêu cầu và nguyên tắc về tổ chức không gian, tầng cao, giải pháp kiến trúc công trình công cộng và dịch vụ, cây xanh, các vùng phát triển, vùng hạn chế xây dựng, vùng cấm xây dựng, vùng bảo tồn;

c) Yêu cầu và nguyên tắc xác định mạng lưới, giải pháp cải tạo hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật, môi trường trong vùng quy hoạch;

d) Các chỉ tiêu về quy hoạch, kinh tế, đất đai, hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội trung tâm xã và trung tâm các thôn, bản;

e) Danh mục, số lượng hồ sơ, kinh phí, tiến độ thực hiện đồ án quy hoạch xây dựng.

2. Nội dung phê duyệt nhiệm vụ quy hoạch chi tiết cải tạo xây dựng thôn, bản, các khu dân cư mới và khu tái định cư:

a) Vị trí và quy mô quy hoạch: ranh giới, quy mô diện tích và dự báo quy mô dân số, cơ cấu dân số, lao động của từng thôn, bản hoặc khu quy hoạch theo giai đoạn quy hoạch;

b) Mục tiêu, nội dung, yêu cầu của đồ án:

- Yêu cầu cụ thể hóa định hướng phát triển kinh tế, xã hội, cơ cấu kinh tế và hình thức tổ chức sản xuất theo định hướng của đồ án quy hoạch chung;

- Định hướng tổ chức không gian sản xuất, sinh sống, hệ thống công trình công cộng, hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng phục vụ sản xuất làm cơ sở pháp lý để xây dựng và quản lý đầu tư.

c) Định hướng quy hoạch.

- Quy mô dân cư, đất đai, cơ cấu sử dụng đất sản xuất, sinh sống, các công trình công cộng, dịch vụ được xây dựng mới hoặc cải tạo như các công trình giáo dục, y tế, văn hóa, thể dục thể thao, thương mại, dịch vụ, điểm tập kết và trung chuyển chất thải rắn, nghĩa trang của mỗi cụm dân cư thôn, bản;

- Định hướng, yêu cầu về phân khu, tổ chức không gian chức năng (không gian sản xuất, sinh sống, các vùng hạn chế xây dựng, vùng cấm xây dựng, vùng bảo tồn v.v...); trung tâm thôn, bản, công trình công cộng và dịch vụ, công trình đầu mối và hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật trong thôn, bản;

- Yêu cầu, nguyên tắc, nội dung cải tạo, chỉnh trang, mở rộng hoặc xây dựng mới đối với các khu ở, các công trình phục vụ công cộng đảm bảo phù hợp với khả năng, đặc điểm, yêu cầu phát triển kinh tế xã hội của thôn, bản theo giai đoạn quy hoạch.

d) Các chỉ tiêu về dân số, đất đai, hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội của thôn, bản hoặc khu Quy hoạch;

e) Danh mục, số lượng hồ sơ, kinh phí thực hiện đồ án;

f) Tiến độ thực hiện đồ án quy hoạch xây dựng.

#### **Điều 14. Nội dung phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng nông thôn mới**

1. Nội dung phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết cải tạo xây dựng hoặc xây dựng mới trung tâm xã:

a) Vị trí và quy mô quy hoạch: vị trí, ranh giới, quy mô diện tích hệ thống trung tâm xã;

b) Mục tiêu, nội dung, yêu cầu của đồ án:

- Quy mô Quy hoạch trung tâm xã gồm:

+ Phạm vi, quy mô sử dụng đất, cơ cấu tổ chức không gian các khu chức năng trong hệ thống trung tâm;

+ Vị trí, ranh giới, quy mô sử dụng đất, quy mô xây dựng của từng công trình công cộng cấp xã.

- Định hướng quy hoạch:

+ Định hướng tổ chức không gian kiến trúc tổng thể hệ thống công trình công cộng, hạ tầng kỹ thuật trong trung tâm xã;

+ Yêu cầu và nguyên tắc phân khu chức năng, xác định các khu vực có khả năng phát triển, hạn chế phát triển, không phát triển, khu bảo vệ và các nhu cầu khác trong trung tâm xã.

c) Giải pháp quy hoạch:

+ Giải pháp tổ chức không gian kiến trúc tổng thể hệ thống công trình công cộng trong hệ thống trung tâm xã;

+ Yêu cầu, nguyên tắc, giải pháp tổ chức cải tạo, chỉnh trang, mở rộng xây dựng đối với các công trình phục vụ công cộng, công trình di tích văn hóa, lịch sử tại khu trung tâm xã.

d) Tổng mặt bằng Quy hoạch chi tiết trung tâm xã;

e) Các chỉ tiêu về đất đai, chỉ tiêu về Quy hoạch, kiến trúc, xây dựng và hạ tầng kỹ thuật, bảo vệ môi trường khu trung tâm xã;

f) Các hạng mục công trình dự kiến đầu tư xây dựng tại khu trung tâm xã;

g) Quy định quản lý xây dựng trung tâm xã theo quy hoạch.

2. Nội dung phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết cải tạo xây dựng thôn, bản, các khu dân cư mới và khu tái định cư:

a) Vị trí và quy mô quy hoạch:

- Ranh giới, quy mô diện tích quy hoạch;

- Quy mô và cơ cấu dân số, lao động, sử dụng đất của thôn, bản, khu quy hoạch theo từng giai đoạn quy hoạch.

b) Mục tiêu, nội dung, yêu cầu của đồ án:

- Cụ thể hóa định hướng phát triển kinh tế, xã hội của thôn, bản đó được xác định trong đồ án quy hoạch xây dựng xã;

- Cơ cấu kinh tế và hình thức tổ chức sản xuất của thôn, bản;

- Phân khu chức năng, xác định các khu vực có khả năng phát triển, hạn chế phát triển, không phát triển, khu bảo vệ và các nhu cầu khác;

- Định hướng tổ chức không gian sản xuất, sinh sống, hệ thống công trình công cộng, hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng phục vụ sản xuất trong thôn, bản;

- Quy hoạch tổng thể sử dụng đất;

- Định hướng quy hoạch cải tạo thôn, bản hoặc xây dựng mới;
- Xác định mạng lưới các công trình hạ tầng kỹ thuật trong thôn, bản.

c) Cải tạo chỉnh trang các thôn, bản: các nội dung cải tạo, chỉnh trang xây dựng các công trình công cộng, dịch vụ phù hợp với khả năng, đặc điểm, yêu cầu phát triển kinh tế xã hội của thôn, bản theo từng giai đoạn quy hoạch.

+ Yêu cầu và nguyên tắc cải tạo, chỉnh trang đối với các thôn, bản; mở rộng xây dựng các công trình phục vụ công cộng, công trình di tích văn hóa, lịch sử và các công trình phục vụ sản xuất tại thôn, bản.

d) Thiết kế hướng dẫn cải tạo các công trình công cộng, khuôn viên và nhà ở cho từng nhóm hộ phù hợp với tập quán, điều kiện của người dân;

đ) Các chỉ tiêu về dân số, đất đai, hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội trung tâm xã và các thôn, bản;

e) Các hạng mục công trình dự kiến đầu tư xây dựng trên địa bàn thực hiện đồ án quy hoạch xây dựng và tiêu chí nông thôn mới;

f) Quy định quản lý xây dựng theo quy hoạch.

### **Chương III**

## **TỔ CHỨC THỰC HIỆN**

### **Điều 15. Trách nhiệm thực hiện**

1. Ủy ban nhân dân các cấp trong phạm vi quyền hạn, nhiệm vụ của mình, thực hiện chức năng quản lý nhà nước về quy hoạch xây dựng theo quy định tại Điều 54 của Nghị định số 08/2005/NĐ-CP.

2. Cơ quan quản lý xây dựng huyện có trách nhiệm báo cáo Sở Xây dựng hoặc Sở Quy hoạch - Kiến trúc (đối với TP. Hà Nội và TP. Hồ Chí Minh) bằng văn bản theo định kỳ 6 tháng và hàng năm về kế hoạch, chương trình lập quy hoạch xây dựng và tình hình quản lý thực hiện quy hoạch xây dựng nông thôn mới trên địa bàn.

3. Sở Xây dựng hoặc Sở Quy hoạch - Kiến trúc (đối với TP. Hà Nội và TP. Hồ Chí Minh) có trách nhiệm kiểm tra thường xuyên, định kỳ về tình hình lập quy hoạch xây dựng, thực hiện theo quy hoạch xây dựng nông thôn mới đã được phê duyệt và định kỳ 6 tháng và hàng năm báo cáo về Bộ Xây dựng.

4. Vụ Kiến trúc, Quy hoạch xây dựng có trách nhiệm giúp Bộ trưởng Bộ Xây dựng hướng dẫn, theo dõi và kiểm tra việc thực hiện Thông tư này.

**Điều 16. Điều khoản thi hành**

1. Thông tư này có hiệu lực kể từ ngày 20 tháng 9 năm 2010 và thay thế cho Thông tư số 21/2009/TT-BXD ngày 30/6/2009 của Bộ Xây dựng quy định về việc lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch xây dựng nông thôn.

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

**KT. BỘ TRƯỞNG  
THỨ TRƯỞNG**

**Nguyễn Đình Toàn**