

DỰ THẢO

TỜ TRÌNH

**Dự thảo Nghị quyết của Hội đồng nhân dân Thành phố quy định
về loại quy hoạch; hoạt động quy hoạch đô thị và nông thôn;
hoạt động kiến trúc trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh**
(thực hiện điểm b khoản 2 Điều 10 Luật Phát triển đô thị
số 18/2026/QH16)

Kính gửi: Ủy ban nhân dân Thành phố

Thực hiện quy định của Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật ngày 19 tháng 2 năm 2025; Luật Sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật ban hành văn bản quy phạm pháp luật ngày 25 tháng 6 năm 2025; Nghị định số 78/2025/NĐ-CP ngày 01 tháng 4 năm 2025 của Chính phủ Quy định chi tiết một số điều và biện pháp để tổ chức, hướng dẫn thi hành Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật; Nghị định số 187/2025/NĐ-CP của Chính phủ Sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 78/2025/NĐ-CP ngày 01 tháng 4 năm 2025 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều và biện pháp để tổ chức, hướng dẫn thi hành Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật và Nghị định số 79/2025/NĐ-CP ngày 01 tháng 4 năm 2025 của Chính phủ về kiểm tra, rà soát, hệ thống hóa và xử lý văn bản quy phạm pháp luật.

Sở Quy hoạch – Kiến trúc kính trình Ủy ban nhân dân Thành phố về chủ trương ban hành dự thảo Nghị quyết quy định về loại quy hoạch; hoạt động quy hoạch đô thị và nông thôn; hoạt động kiến trúc trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh (thực hiện điểm b khoản 2 Điều 10 Luật Phát triển đô thị số 18/2026/QH16) như sau:

I. SỰ CẦN THIẾT BAN HÀNH VĂN BẢN

1. Cơ sở chính trị, pháp lý:

Việc xây dựng Nghị quyết của Hội đồng nhân dân Thành phố quy định về loại quy hoạch; hoạt động quy hoạch đô thị và nông thôn; hoạt động kiến trúc trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh nhằm chủ động triển khai điểm b khoản 2 Điều 10 của Luật Phát triển đô thị, theo đó giao Hội đồng nhân dân Thành phố quy định về loại quy hoạch; hoạt động quy hoạch đô thị và nông thôn; hoạt động kiến trúc trên địa bàn Thành phố.

Đồng thời, việc xây dựng Nghị quyết nhằm thực hiện chủ trương của Đảng và Nhà nước về tiếp tục đẩy mạnh phân quyền, phân cấp cho chính quyền địa phương; nâng cao hiệu lực, hiệu quả quản lý nhà nước; phát huy tính chủ động, sáng tạo của chính quyền đô thị trong quản lý quy hoạch, kiến trúc và phát triển đô thị, đáp ứng yêu cầu phát triển của Thành phố Hồ Chí Minh với vai trò là đô thị đặc biệt, trung tâm kinh tế, tài chính, thương mại, khoa học và công nghệ của cả nước.

2. Cơ sở thực tiễn:

Thành phố Hồ Chí Minh là đô thị đặc biệt, có quy mô dân số lớn, tốc độ đô thị hóa cao, phạm vi quản lý rộng và yêu cầu phát triển kinh tế - xã hội ngày càng cao. Trong bối cảnh Thành phố thực hiện mô hình chính quyền địa phương hai cấp, việc đổi mới phương thức quản lý phát triển đô thị theo hướng phân quyền, phân cấp mạnh hơn, nâng cao tính chủ động của chính quyền địa phương là yêu cầu cấp thiết.

Thời gian qua, công tác lập, thẩm định, phê duyệt, điều chỉnh và quản lý quy hoạch đô thị, quy hoạch nông thôn trên địa bàn Thành phố đã đạt được nhiều kết quả tích cực, góp phần định hướng phát triển không gian đô thị, thu hút đầu tư và quản lý hiệu quả việc sử dụng đất. Tuy nhiên, quá trình thực hiện vẫn còn phát sinh một số khó khăn, vướng mắc, như: thời gian lập, điều chỉnh quy hoạch còn kéo dài; việc cập nhật, đồng bộ giữa các cấp độ quy hoạch chưa đáp ứng yêu cầu phát triển; một số quy định của pháp luật hiện hành chưa phù hợp với yêu cầu quản lý của đô thị đặc biệt và chưa tạo điều kiện để Thành phố chủ động giải quyết kịp thời các vấn đề phát sinh trong thực tiễn.

Nghị quyết số 98/2023/QH15 về thí điểm cơ chế, chính sách đặc thù phát triển Thành phố Hồ Chí Minh và Nghị quyết số 260/2025/QH15 Sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị quyết số 98/2023/QH15 và các Nghị quyết đặc thù khác đã giúp Thành phố tháo gỡ được nhiều điểm nghẽn trong công tác quy hoạch, tuy nhiên các Nghị quyết trên mang tính thí điểm, thời gian thí điểm ngắn, mức độ phân quyền, giao quyền chưa đủ mạnh đồng thời một số nội dung do tình hình thực tế chưa thể triển khai ngay. Các nội dung hạn chế, Luật Phát triển đô thị cơ bản đã khắc phục, đồng thời phạm vi điều chỉnh của Luật cũng rộng hơn, bao quát nhiều nội dung, phân quyền mạnh cho Hội đồng nhân dân Thành phố trong việc triển khai thực hiện cụ thể quy định của Luật tại địa phương.

Luật Phát triển đô thị đã định hướng phân quyền cho Hội đồng nhân dân Thành phố quy định một số nội dung về loại quy hoạch; hoạt động quy hoạch đô thị và nông thôn; hoạt động kiến trúc phù hợp với đặc thù của Thành phố Hồ Chí Minh. Do đó, việc nghiên cứu, xây dựng Nghị quyết là cần thiết, là cơ sở pháp lý để Thành phố cụ thể hóa các nội dung được phân cấp trong công tác quản lý nhà nước về quy hoạch, đồng thời đáp ứng yêu cầu cải cách thủ tục hành chính, nâng cao hiệu lực, hiệu quả quản lý quy hoạch và phát triển đô thị trên địa bàn Thành phố.

II. MỤC ĐÍCH BAN HÀNH, QUAN ĐIỂM XÂY DỰNG DỰ ÁN, DỰ THẢO VĂN BẢN

1. Mục đích ban hành Nghị quyết:

Việc ban hành Nghị quyết của Hội đồng nhân dân Thành phố quy định về loại quy hoạch; hoạt động quy hoạch đô thị và nông thôn; hoạt động kiến trúc trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh nhằm cụ thể hóa các nội dung được giao tại điểm b khoản 2 Điều 10 của Luật Phát triển đô thị, tạo cơ sở pháp lý để tổ chức thực hiện thống nhất, đồng bộ công tác quy hoạch đô thị, quy hoạch nông thôn và hoạt động kiến trúc trên địa bàn Thành phố.

Việc ban hành Nghị quyết nhằm hoàn thiện cơ sở pháp lý phù hợp với đặc điểm của Thành phố Hồ Chí Minh là đô thị đặc biệt; nâng cao hiệu lực, hiệu quả quản lý nhà nước về quy hoạch, kiến trúc; đẩy mạnh phân quyền, phân cấp gắn với trách nhiệm của các cơ quan, đơn vị trong tổ chức thực hiện; bảo đảm sự thống nhất, đồng bộ giữa các cấp độ quy hoạch, đáp ứng yêu cầu phát triển đô thị và nông thôn theo hướng hiện đại, bền vững.

Thông qua việc quy định cụ thể các nội dung thuộc thẩm quyền của Hội đồng nhân dân Thành phố, Nghị quyết góp phần rút ngắn thời gian thực hiện các thủ tục về quy hoạch, nâng cao tính chủ động của chính quyền Thành phố trong quản lý và tổ chức thực hiện quy hoạch; xây dựng cơ chế quản lý kiến trúc phù hợp đặc trưng của Thành phố, tạo môi trường thuận lợi để thu hút đầu tư, khai thác hiệu quả nguồn lực đất đai và phát triển kinh tế - xã hội, đáp ứng yêu cầu phát triển của Thành phố trong giai đoạn mới.

2. Quan điểm xây dựng dự thảo Nghị quyết:

Việc xây dựng Nghị quyết của Hội đồng nhân dân Thành phố quy định về loại quy hoạch; hoạt động quy hoạch đô thị và nông thôn; hoạt động kiến trúc trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh được thực hiện trên cơ sở bám sát các chủ trương, đường lối của Đảng về phát triển đô thị, kiến trúc, phân quyền, phân cấp và cải cách thủ tục hành chính; bảo đảm phù hợp với Hiến pháp, Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật và các quy định của Luật Phát triển đô thị cũng như các quy định pháp luật có liên quan.

Nghị quyết được xây dựng theo hướng cụ thể hóa đầy đủ các nội dung Luật Phát triển đô thị giao Hội đồng nhân dân Thành phố quy định, đồng thời bảo đảm tính thống nhất, đồng bộ với hệ thống pháp luật hiện hành; kế thừa các quy định đang phát huy hiệu quả trong thực tiễn và chỉ quy định những nội dung thuộc thẩm quyền của Hội đồng nhân dân Thành phố.

Nội dung Nghị quyết xuất phát từ yêu cầu thực tiễn quản lý của Thành phố Hồ Chí Minh, bảo đảm phù hợp với tính chất của đô thị đặc biệt; tăng cường phân quyền, phân cấp gắn với trách nhiệm của các cơ quan, đơn vị; nâng cao tính chủ động, linh hoạt trong công tác quy hoạch đô thị, quy hoạch nông thôn và hoạt động kiến trúc; đồng thời bảo đảm công khai, minh bạch, khả thi và thuận lợi trong quá trình tổ chức thực hiện.

Hội đồng nhân dân Thành phố chỉ quy định nguyên tắc chung, đồng thời phân quyền để Ủy ban nhân dân Thành phố ban hành và điều chỉnh các nội dung cụ thể, bao gồm cả các biểu mẫu trong quá trình tổ chức thực hiện là cần thiết và phù hợp với thực tiễn khi các nội dung trong Nghị quyết phần lớn chưa được triển khai áp dụng, chưa có tiền đề trước đây, việc phân cấp về Ủy ban nhân dân Thành phố nhằm đảm bảo tính liên tục, kịp thời và phát huy tối đa tính chủ động trong quá trình thực hiện Nghị quyết. Việc phân cấp này, không trái với quy định tại Luật Tổ chức chính quyền địa phương và các quy định pháp luật hiện hành.

III. QUÁ TRÌNH XÂY DỰNG DỰ THẢO NGHỊ QUYẾT

Thực hiện chỉ đạo của Ủy ban nhân dân Thành phố về việc chủ động nghiên cứu, xây dựng các văn bản quy định chi tiết để kịp thời triển khai Luật Phát triển đô thị, Sở Quy hoạch - Kiến trúc đã chủ trì, phối hợp với các sở, ban, ngành và các cơ quan, đơn vị có liên quan nghiên cứu các nội dung của Luật, rà soát các quy định pháp luật hiện hành về quy hoạch đô thị, quy hoạch nông thôn, kiến trúc và tổng kết thực tiễn quản lý trên địa bàn Thành phố để xây dựng dự thảo Nghị quyết của Hội đồng nhân dân Thành phố.

Trong quá trình xây dựng dự thảo, Sở Quy hoạch - Kiến trúc đã tổ chức nghiên cứu kinh nghiệm thực tiễn, rà soát các quy định của pháp luật có liên quan, đánh giá các khó khăn, vướng mắc phát sinh trong quá trình tổ chức thực hiện trên địa bàn Thành phố để đề xuất các nội dung thuộc thẩm quyền quy định của Hội đồng nhân dân Thành phố theo Luật Phát triển đô thị.

Dự thảo Nghị quyết được Sở Quy hoạch kiến trúc có Công văn số 6822/SQHKT-QHKV ngày 17 tháng 8 năm 2026 gửi lấy ý kiến các sở, ban, ngành, Ủy ban nhân dân cấp xã và các cơ quan, tổ chức có liên quan theo quy định của Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật. Sau khi tổng hợp có 81 đơn vị gửi góp ý (trong đó có 63 đơn vị thống nhất và 18 đơn vị góp ý).

Trên cơ sở các ý kiến góp ý, Sở Quy hoạch - Kiến trúc đã nghiên cứu, tiếp thu, giải trình và hoàn thiện dự thảo Nghị quyết và có Công văn số 7378/SQHKT-QHKV ngày 03 tháng 9 năm 2026 gửi các Sở ban ngành góp ý lần 2; đồng thời có Công văn số 7411/SQHKT ngày 03 tháng 9 năm 2026 gửi các Bộ ngành Trung ương để lấy ý kiến tham vấn dự thảo Nghị Quyết.

IV. BỐ CỤC VÀ NỘI DUNG CƠ BẢN CỦA DỰ THẢO VĂN BẢN

1. Phạm vi điều chỉnh, đối tượng áp dụng:

Dự thảo Nghị quyết quy định về loại quy hoạch; hoạt động quy hoạch đô thị và nông thôn; hoạt động kiến trúc trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh theo nội dung được giao tại điểm b khoản 2 Điều 10 của Luật Phát triển đô thị.

Đối tượng áp dụng của Nghị quyết bao gồm các cơ quan nhà nước, tổ chức, cá nhân trong nước và nước ngoài có liên quan đến việc lập, thẩm định, phê duyệt, điều chỉnh, quản lý và tổ chức thực hiện quy hoạch đô thị, quy hoạch nông thôn; hoạt động kiến trúc và các hoạt động khác có liên quan trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh theo quy định của pháp luật.

2. Bố cục của dự thảo văn bản:

Dự thảo Nghị quyết gồm **04 điều**, quy định về việc ban hành kèm theo Quy định về loại quy hoạch; hoạt động quy hoạch đô thị và nông thôn; hoạt động kiến trúc trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh; hiệu lực thi hành và trách nhiệm tổ chức thực hiện.

Quy định ban hành kèm theo Nghị quyết gồm **05 chương, 17 điều**, được bố cục theo các nhóm nội dung chủ yếu, bao gồm: quy định chung; các loại quy hoạch trên địa bàn Thành phố; hoạt động quy hoạch đô thị và nông thôn; hoạt động kiến trúc; trách nhiệm của các cơ quan, tổ chức, cá nhân trong tổ chức thực hiện; điều khoản thi hành và các quy định chuyển tiếp (nếu có). Nội dung của dự thảo được sắp xếp theo trình tự logic, bảo đảm thống nhất với kết cấu của Luật Phát triển đô thị và phù hợp với kỹ thuật xây dựng văn bản quy phạm pháp luật.

3. Nội dung cơ bản:

Dự thảo Nghị quyết quy định về loại quy hoạch; hoạt động quy hoạch đô thị và nông thôn; hoạt động kiến trúc trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh theo nội dung được giao tại điểm b khoản 2 Điều 10 của Luật Phát triển đô thị. Nội dung dự thảo được xây dựng trên cơ sở cụ thể hóa các quy định của Luật Phát triển đô thị, phù hợp với đặc điểm của Thành phố Hồ Chí Minh là đô thị đặc biệt, đồng thời bảo đảm thống nhất với hệ thống pháp luật hiện hành.

Dự thảo Nghị quyết tập trung quy định các nội dung chủ yếu về hệ thống loại quy hoạch trên địa bàn Thành phố; nguyên tắc, yêu cầu trong hoạt động quy hoạch đô thị và quy hoạch nông thôn; việc lập, thẩm định, phê duyệt, điều chỉnh và quản lý quy hoạch; các nội dung về hoạt động kiến trúc; trách nhiệm của các cơ quan, tổ chức, cá nhân trong tổ chức thực hiện và các nội dung khác thuộc thẩm quyền của Hội đồng nhân dân Thành phố theo quy định của pháp luật.

Bên cạnh việc cụ thể hóa các quy định được Luật Phát triển đô thị giao, dự thảo Nghị quyết còn hướng đến việc tăng cường phân quyền, phân cấp trong công tác quy hoạch, nâng cao tính chủ động của chính quyền Thành phố, đẩy mạnh cải cách thủ tục hành chính, bảo đảm tính đồng bộ giữa các cấp độ quy hoạch, góp phần nâng cao hiệu lực, hiệu quả quản lý nhà nước về quy hoạch, kiến trúc và đáp ứng yêu cầu phát triển đô thị bền vững của Thành phố Hồ Chí Minh

V. DỰ KIẾN NGUỒN LỰC, ĐIỀU KIỆN BẢO ĐẢM CHO VIỆC THI HÀNH VĂN BẢN VÀ THỜI GIAN TRÌNH THÔNG QUA/BAN HÀNH

Việc triển khai thực hiện Nghị quyết không làm phát sinh tổ chức bộ máy mới, không làm tăng biên chế của các cơ quan, đơn vị và được thực hiện bằng nguồn nhân lực hiện có của các cơ quan, tổ chức có liên quan. Kinh phí tổ chức thực hiện được bố trí trong dự toán ngân sách nhà nước hằng năm theo phân cấp ngân sách hiện hành và các nguồn kinh phí hợp pháp khác theo quy định của pháp luật.

Để bảo đảm việc triển khai Nghị quyết thống nhất, hiệu quả, sau khi Nghị quyết được Hội đồng nhân dân Thành phố thông qua, Ủy ban nhân dân Thành phố

sẽ ban hành kế hoạch chỉ đạo các sở, ban, ngành và Ủy ban nhân dân cấp xã tổ chức phổ biến, quán triệt, triển khai thực hiện; đồng thời ban hành hoặc trình cấp có thẩm quyền ban hành các văn bản hướng dẫn (nếu có) theo quy định.

VI. NỘI DUNG ĐỀ XUẤT

Trên cơ sở pháp lý, nội dung đề xuất nêu trên, Sở Quy hoạch – Kiến trúc đề xuất Ủy ban nhân dân Thành phố báo cáo Hội đồng nhân dân Thành phố trình Ban Thường vụ Thành ủy xem xét, chấp thuận (thông qua bằng hình thức phiếu lấy ý kiến Thành viên Ban Thường vụ Đảng ủy Ủy ban nhân dân Thành phố) về chủ trương ban hành Nghị quyết của Hội đồng nhân dân Thành phố quy về loại quy hoạch; hoạt động quy hoạch đô thị và nông thôn; hoạt động kiến trúc trên địa bàn Thành phố

Sở Quy hoạch – Kiến trúc kính trình Ủy ban nhân dân Thành phố xem xét, chỉ đạo./.

Nơi nhận:

- Như trên; (kèm hồ sơ)
- BGĐ.SQHKT;
- P.KT&PC;
- Lưu: VT, P.QHKV (Thạch);

Đính kèm:

1. Dự thảo Tờ trình của UBND TP;
2. Dự thảo Nghị quyết;
3. Đánh giá thực trạng xây dựng NQ;
4. Bảng so sánh thuyết minh NQ;
5. Đánh giá thủ tục hành chính;
6. Báo cáo tiếp thu góp ý;
7. Báo cáo đánh giá tác động chính sách.

GIÁM ĐỐC

Trương Trung Kiên