

ỦY BAN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

Mẫu số 12 Phụ lục IV đính kèm Nghị định số 187/2025/NĐ-CP

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày tháng năm 2026

BẢN THUYẾT MINH
NỘI DUNG DỰ THẢO ĐỀ NGHỊ XÂY DỰNG
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

QUY PHẠM PHÁP LUẬT HIỆN HÀNH	DỰ THẢO VĂN BẢN	THUYẾT MINH
Chương I NHỮNG QUY ĐỊNH CHUNG		
Điểm b, khoản 2, Điều 10 Luật Phát triển đô thị số 18/2026/QH1	Điều 1. Phạm vi điều chỉnh Nghị quyết này 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 quy định tại điểm b, khoản 2, Điều 10 Luật Phát triển đô thị ngày 24 tháng 8 năm 2026.	Cơ sở và phạm vi áp dụng Nghị quyết, căn cứ theo Điểm b, khoản 2, Điều 10 Luật Phát triển đô thị số 18/2026/QH1

QUY PHẠM PHÁP LUẬT HIỆN HÀNH	DỰ THẢO VĂN BẢN	THUYẾT MINH
	Điều 2. Đối tượng áp dụng Tổ chức, cơ quan, doanh nghiệp, cá nhân liên quan đến hoạt động quy hoạch đô thị và nông thôn, hoạt động kiến trúc trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh.	Quy định về đối tượng áp dụng, giới hạn trong phạm vi địa giới hành chính Thành phố Hồ Chí Minh.
Chương II: CẤP ĐỘ, LOẠI QUY HOẠCH TRÊN ĐỊA BÀN THÀNH PHỐ		
Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn.	Điều 3. Hệ thống quy hoạch đô thị và nông thôn trên địa bàn Thành phố: 1. Các loại và cấp độ quy hoạch đô thị và nông thôn trên địa bàn Thành phố gồm: a) Quy hoạch tổng thể Thành phố: quy định theo khoản 1 và điểm a khoản 2 Điều 10 Luật Phát triển đô thị; b) Quy hoạch đô thị đối với khu vực đô thị: bao gồm quy hoạch chung đô thị, quy hoạch phân khu đô thị; quy hoạch chi tiết đô thị hoặc thiết kế đô thị riêng. c) Quy hoạch nông thôn đối với xã: bao gồm quy hoạch chung xã; quy hoạch chi tiết khu vực xây dựng được xác định trong quy hoạch chung xã; d) Quy hoạch khu chức năng: gồm quy hoạch chung đối với khu kinh tế, khu du lịch quốc gia; quy	Giới hạn trong phạm vi Quy hoạch đô thị và nông thôn phục vụ công tác quản lý phát triển đô thị và nông thôn, cao nhất là quy hoạch tổng thể Thành phố và các quy hoạch cấp dưới, không bao gồm các Quy hoạch khác được quy định theo pháp luật về quy hoạch không được nêu trong điều này.

QUY PHẠM PHÁP LUẬT HIỆN HÀNH	DỰ THẢO VĂN BẢN	THUYẾT MINH
	hoạch phân khu khu chức năng; quy hoạch chi tiết khu chức năng; đ) Quy hoạch không gian ngầm; e) Quy hoạch chuyên ngành hạ tầng kỹ thuật; f) Quy hoạch Khu kinh tế đặc biệt: gồm quy hoạch chung và quy hoạch chi tiết. 2. Quy hoạch chung đối với khu kinh tế, khu du lịch quốc gia được lập theo pháp luật về quy hoạch. 3. Quy hoạch chung, quy hoạch chi tiết Khu kinh tế đặc biệt được thực hiện theo quy định tại Điều 45 Luật Phát triển đô thị. 4. Quy hoạch phân khu, quy hoạch phân khu khu chức năng được lập cho: a. Các khu vực được xác định trong Kế hoạch triển khai thực hiện Quy hoạch tổng thể Thành phố do Ủy ban nhân dân Thành phố quyết định. b. Khu vực được Ủy ban nhân dân Thành phố chấp thuận chủ trương lập quy hoạch phân khu trên cơ sở rà soát, báo cáo của Ủy ban nhân dân cấp xã, cơ quan, đơn vị được giao quản lý khu chức năng. Trường hợp các khu vực đã được Ủy ban nhân dân Thành phố chấp thuận chủ trương lập quy hoạch phân khu, phân khu chức năng trước khi Quy hoạch tổng Thành phố được	

QUY PHẠM PHÁP LUẬT HIỆN HÀNH	DỰ THẢO VĂN BẢN	THUYẾT MINH
	phê duyệt sẽ được cập nhật vào Kế hoạch triển khai thực hiện Quy hoạch tổng thể Thành phố. 5. Quy hoạch chi tiết được lập cho: a. Các khu vực đã có quy hoạch phân khu. b. Khu chức năng không thuộc khu vực phải lập quy hoạch phân khu đã được xác định trong Kế hoạch triển khai thực hiện Quy hoạch tổng thể Thành phố do Ủy ban nhân dân Thành phố ban hành. 6. Quy hoạch chi tiết theo quy trình rút gọn, được gọi là quy hoạch tổng mặt bằng được lập cho: a. Dự án có quy mô sử dụng đất nhỏ hơn 02 ha đối với dự án đầu tư xây dựng nhà ở chung cư; hoặc có quy mô sử dụng đất nhỏ hơn 10 ha đối với dự án đầu tư xây dựng nhà máy, xí nghiệp, cơ sở sản xuất công nghiệp, cơ sở giáo dục đào tạo, công trình hạ tầng kỹ thuật không theo tuyến được xác định theo quy hoạch chung hoặc quy hoạch chuyên ngành hạ tầng kỹ thuật hoặc quy hoạch tỉnh hoặc quy hoạch có tính chất kỹ thuật, chuyên ngành đã được phê duyệt; hoặc có quy mô sử dụng đất nhỏ hơn 05 ha đối với các trường hợp còn lại do một chủ đầu tư thực hiện đầu tư xây dựng hoặc do cơ quan nhà nước được giao thực hiện lập quy hoạch tổng mặt bằng.	

QUY PHẠM PHÁP LUẬT HIỆN HÀNH	DỰ THẢO VĂN BẢN	THUYẾT MINH
	b. Công trình đầu mối hạ tầng kỹ thuật đơn chức năng như trạm bơm, trạm điện, hồ nước..., không phân biệt quy mô và công suất. c. Riêng đối với các công trình nhà chung cư (không gồm nhà chung cư hỗn hợp), công trình giáo dục, y tế, công viên cây xanh cấp đơn vị ở, nhóm ở đảm bảo điểm a khoản 6 Điều này đã được xác định cụ thể phạm vi, ranh giới và các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc cơ bản tại quy hoạch chung, quy hoạch phân khu, quy hoạch chuyên ngành thì không cần phải lập Quy hoạch tổng mặt bằng. Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật của công trình do cơ quan thẩm duyệt dự án quyết định. 7. Thiết kế đô thị riêng được lập cho các ô phố, tuyến đường thuộc khu vực đô thị đã cơ bản ổn định chức năng sử dụng của các lô đất, được định hướng bảo tồn, hạn chế phát triển và có quy hoạch phân khu đã được phê duyệt hoặc quy hoạch chung đã được phê duyệt trong trường hợp không thuộc khu vực phải lập quy hoạch phân khu, ngoại trừ trường hợp quy định tại khoản b, điểm 5 Điều này.	
Điểm i và điểm g2 khoản 2 Điều 6 Nghị quyết số 98/2023/QH15 ngày 24/6/2023, sửa đổi bổ sung tại	Điều 4. Việc thực hiện theo cấp độ, loại quy hoạch:	Việc lập mới hoặc điều chỉnh các quy hoạch đô thị và nông thôn để cụ thể hóa Quy hoạch tổng thể Thành phố, phải

QUY PHẠM PHÁP LUẬT HIỆN HÀNH	DỰ THẢO VĂN BẢN	THUYẾT MINH
Nghị quyết số 260/2025/QH15 ngày 11/12/2025 của Quốc hội. “g2) Giao đơn vị công lập hoặc đơn vị ngoài công lập tổ chức lập quy hoạch đô thị và nông thôn trước thời điểm lựa chọn nhà đầu tư, nhà thầu” “i) Việc điều chỉnh quy hoạch xây dựng (nếu có), quy hoạch đô thị và nông thôn để phục vụ lợi ích cộng đồng theo quy định của pháp luật về quy hoạch đô thị và nông thôn được thực hiện khi thuộc một trong các trường hợp sau đây: tăng chỉ tiêu đất hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật; giảm mật độ xây dựng; tăng chỉ tiêu diện tích sàn ở bình quân đầu người nhưng phải bảo đảm kế hoạch phát triển nhà ở của Thành phố và không làm tăng mật độ xây dựng và không làm quá tải hạ tầng khu vực; trường hợp quy định tại khoản 3 Điều này và khoản 2 Điều 4 của Nghị quyết này; bổ sung các công trình công cộng	1. Các cấp độ, loại quy hoạch quy định tại Điều 3 của Nghị quyết này được thực hiện theo quy định của Luật Phát triển đô thị, pháp luật về quy hoạch đô thị và nông thôn và quy định tại Nghị quyết này. 2. Khi lập mới hoặc điều chỉnh các quy hoạch đô thị và nông thôn để cụ thể hóa Quy hoạch tổng thể Thành phố, việc rà soát quy hoạch đô thị và nông thôn đã được phê duyệt được thực hiện trong quá trình lập mới hoặc lập điều chỉnh quy hoạch. Cơ quan tổ chức lập quy hoạch có trách nhiệm lập Báo cáo kết quả rà soát quy hoạch theo quy định của pháp luật về quy hoạch đô thị và nông thôn. 3. Việc điều chỉnh quy hoạch xây dựng (nếu có), quy hoạch đô thị và nông thôn để phục vụ lợi ích cộng đồng theo quy định của pháp luật về quy hoạch đô thị và nông thôn được thực hiện khi thuộc một trong các trường hợp sau đây: tăng chỉ tiêu đất hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật; giảm mật độ xây dựng; tăng chỉ tiêu diện tích sàn ở bình quân đầu người nhưng phải bảo đảm kế hoạch phát triển nhà ở của Thành phố và không làm tăng mật độ xây dựng và không làm quá tải hạ tầng khu vực; khu vực quy định tại Điều 13 của Nghị quyết này; khu vực phát triển TOD do Ủy ban nhân dân Thành phố quyết định; bổ sung các công trình công cộng hoặc cải thiện cảnh quan đô thị nhằm nâng cao chất lượng, điều	đảm bảo định hướng của Quy hoạch tổng thể Thành phố được duyệt, đây là nguyên tắc có bản nhất của hoạt động quy hoạch đô thị và nông thôn. Với điểm 2: việc điều chỉnh các quy hoạch đã được duyệt để phù hợp với định hướng phát triển của quy hoạch tổng thể và kế hoạch triển khai quy hoạch tổng thể của UBND Thành phố, không nhất thiết phải báo cáo để được chấp thuận chủ trương, nhưng không thể bỏ qua bước rà soát, kiến nghị tích hợp chung ở bước lập là cơ sở để lập, thẩm định và phê duyệt.

QUY PHẠM PHÁP LUẬT HIỆN HÀNH	DỰ THẢO VĂN BẢN	THUYẾT MINH
hoặc cải thiện cảnh quan đô thị nhằm nâng cao chất lượng, điều kiện sống, sinh hoạt, làm việc của người dân trong khu vực.””	kiện sống, sinh hoạt, làm việc của người dân trong khu vực.” 4. Ủy ban nhân dân Thành phố quyết định việc giao đơn vị công lập hoặc đơn vị ngoài công lập tổ chức lập quy hoạch đô thị và nông thôn trước thời điểm lựa chọn nhà đầu tư, nhà thầu.	
Chương III MỘT SỐ QUY ĐỊNH VỀ HOẠT ĐỘNG QUY HOẠCH ĐÔ THỊ VÀ NÔNG THÔN		
Điểm g4 khoản 2 Điều 6 Nghị quyết số 98/2023/QH15 ngày 24/6/2023, sửa đổi bổ sung tại Nghị quyết số 260/2025/QH15 ngày 11/12/2025 của Quốc hội. <i>“g4) Phê duyệt quy hoạch chi tiết trong trường hợp có nội dung khác với quy hoạch phân khu được phê duyệt khi đáp ứng được điều kiện điều chỉnh cục bộ quy hoạch phân khu theo quy định của pháp luật về quy hoạch đô thị và nông thôn. Nội dung phê duyệt quy hoạch chi tiết được cập nhật khi điều chỉnh quy</i>	Điều 5. Phê duyệt, điều chỉnh quy hoạch chi tiết có nội dung khác với quy hoạch phân khu hoặc quy hoạch chung 1. Ủy ban nhân dân Thành phố chấp thuận chủ trương phê duyệt, điều chỉnh quy hoạch chi tiết có nội dung khác với quy hoạch phân khu đã được phê duyệt hoặc quy hoạch chung đã được phê duyệt (đối với trường hợp không quy định lập quy hoạch phân khu) mà không phải thực hiện thủ tục điều chỉnh quy hoạch phân khu hoặc quy hoạch chung trước khi phê duyệt quy hoạch chi tiết. 2. Việc phê duyệt, điều chỉnh quy hoạch chi tiết đô thị và nông thôn theo quy định tại khoản 1 Điều này được áp dụng cho các trường hợp sau đây:	Nghị quyết mới quy định cụ thể trường hợp được áp dụng nội dung đã được Quốc hội cho thí điểm tại Thành phố Hồ Chí Minh và phân cấp UBND Thành phố quyết định trên nguyên tắc đã được nêu trong Nghị quyết, nhanh chóng, kịp thời và chủ động theo nhu cầu phát triển của xã hội.

QUY PHẠM PHÁP LUẬT HIỆN HÀNH	DỰ THẢO VĂN BẢN	THUYẾT MINH
<i>hoạch phân khu;”</i>	a) Dự án đầu tư lớn, quan trọng quy định tại khoản 2 Điều 2 Luật Phát triển đô thị; b) Dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội, nhà ở cho thuê đã được chấp thuận chủ trương đầu tư theo quy định; c) Dự án đầu tư xây dựng khu tái định cư; d) Dự án đầu tư xây dựng công trình đầu tư công: giáo dục, y tế, trụ sở cơ quan hành chính công; Dự án phục vụ mục đích an ninh, quốc phòng; đ) Dự án xây dựng lại nhà chung cư; dự án cải tạo, chỉnh trang, tái thiết một hoặc nhiều ô phố đô thị do Hội đồng nhân dân Thành phố quy định theo điểm a và điểm c khoản 2 Điều 12 Luật Phát triển đô thị hoặc các dự án đầu tư cần triển khai ngay theo chỉ đạo của cấp có thẩm quyền theo quy định. 3. Việc phê duyệt quy hoạch chi tiết đô thị và nông thôn theo quy định tại khoản 1 Điều này chỉ được thực hiện sau khi thực hiện rà soát, đánh giá, đảm bảo đáp ứng điều kiện và quy định về điều chỉnh cục bộ quy hoạch phân khu hoặc quy hoạch chung đã được phê duyệt theo quy định của pháp luật về quy hoạch đô thị và nông thôn; không áp dụng đối với trường hợp việc phê duyệt, điều chỉnh quy hoạch chi tiết dẫn đến phải	

QUY PHẠM PHÁP LUẬT HIỆN HÀNH	DỰ THẢO VĂN BẢN	THUYẾT MINH
	điều chỉnh tổng thể quy hoạch phân khu hoặc quy hoạch chung. Cơ quan, đơn vị tổ chức lập quy hoạch chi tiết, điều chỉnh quy hoạch chi tiết có trách nhiệm lập hồ sơ báo cáo kết quả rà soát quy hoạch phân khu hoặc quy hoạch chung theo quy định của pháp luật về quy hoạch đô thị và nông thôn, làm cơ sở để thẩm định, phê duyệt quy hoạch chi tiết. 4. Nội dung quy hoạch chi tiết được phê duyệt theo quy định tại khoản 1 Điều này là một phần của quy hoạch phân khu hoặc quy hoạch chung đã được duyệt và được cập nhật vào quy hoạch phân khu hoặc quy hoạch chung khi thực hiện điều chỉnh cục bộ (nếu có) hoặc điều chỉnh tổng thể.	
Điểm đ khoản 2 Điều 6 Nghị quyết số 98/2023/QH15 ngày 24/6/2023, sửa đổi bổ sung tại Nghị quyết số 260/2025/QH15 ngày 11/12/2025 của Quốc hội. <i>“đ) Căn cứ Quy hoạch tổng thể Thành phố quy định tại điểm a khoản này được phê duyệt, Hội đồng nhân dân Thành phố quyết</i>	Điều 6. Tổ chức lập đồng thời các cấp độ quy hoạch đô thị và nông thôn; thời gian lấy ý kiến về quy hoạch đô thị và nông thôn 1. Ủy ban nhân dân Thành phố quyết định việc tổ chức lập, điều chỉnh quy hoạch chi tiết đồng thời với quy hoạch phân khu hoặc quy hoạch chung đối với trường hợp không quy định việc lập quy hoạch phân khu.	Phân cấp UBND Thành phố, lý do: 03 cấp độ quy hoạch này do UBND cấp xã và UBND Thành phố phê duyệt, nội dung phê duyệt không được trái với Quy hoạch tổng thể Thành phố, việc lập đồng thời không tác động đến chất lượng hoặc các bước tổ chức lập, thẩm định và phê duyệt quy hoạch, do vậy việc phân cấp UBND Thành phố là phù

QUY PHẠM PHÁP LUẬT HIỆN HÀNH	DỰ THẢO VĂN BẢN	THUYẾT MINH
<i>định danh mục quy hoạch đô thị và nông thôn được tổ chức lập đồng thời quy hoạch phân khu và quy hoạch chi tiết. Trường hợp quy hoạch chi tiết được lập, thẩm định xong trước thì được phê duyệt trước và được cập nhật vào quy hoạch phân khu;”</i>	2. Trường hợp quy hoạch chi tiết, điều chỉnh quy hoạch chi tiết quy định tại khoản 1 Điều này được lập, thẩm định xong trước thì được phê duyệt trước và được cập nhật vào quy hoạch phân khu hoặc quy hoạch chung có liên quan. 3. Thời gian thực hiện lấy ý kiến cộng đồng dân cư có liên quan ít nhất là 15 ngày và không quá 30 ngày kể từ ngày công khai nội dung lấy ý kiến. Trong 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. 4. Khi được yêu cầu cho ý kiến, các cơ quan quản lý nhà nước có liên quan cho ý kiến bằng văn bản trong thời hạn 05 ngày làm việc đối với nhiệm vụ quy hoạch và điều chỉnh cục bộ quy hoạch đô thị và nông thôn, 10 ngày làm việc đối với quy hoạch đô thị và nông thôn kể từ ngày nhận được đầy đủ hồ sơ theo quy định. 5. Trường hợp tổ chức lập các quy hoạch đồng thời thì lấy ý kiến cộng đồng dân cư 01 lần. Hình thức lấy ý kiến được thực hiện theo quy định của pháp luật về quy hoạch đô thị và nông thôn.	hợp với chức năng nhiệm vụ và tăng cường tính chủ động, kịp thời.

QUY PHẠM PHÁP LUẬT HIỆN HÀNH	DỰ THẢO VĂN BẢN	THUYẾT MINH
<i>Quy định tại điểm 3 điều 48 Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn.</i>	Điều 7. Phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch đô thị và nông thôn thuộc thẩm quyền phê duyệt của Ủy ban nhân dân Thành phố 1. Các khu vực có quy mô và vai trò, ý nghĩa quan trọng của Thành phố về chính trị, văn hóa, lịch sử, an ninh, quốc phòng, thúc đẩy phát triển kinh tế bao gồm: a) Khu vực, dự án, công trình thuộc các cơ quan trung ương, Quốc hội, Chính phủ; quy hoạch, dự án đầu tư xây dựng thuộc thẩm quyền xem xét, cho ý kiến về chủ trương của Ban Thường vụ Thành ủy hoặc Ban Chấp hành Đảng bộ Thành phố theo Quy chế làm việc của Thành ủy; b) Khu vực có giá trị văn hóa, lịch sử, công trình kiến trúc có giá trị trên địa bàn Thành phố cần tập trung nguồn lực để bảo vệ, phát huy giá trị thuộc danh mục do Hội đồng nhân dân quyết định theo quy định tại điểm i, khoản 1, Điều 26 Luật Phát triển đô thị; c) Khu vực có ảnh hưởng đến quốc phòng, an ninh được xác định theo quy định của pháp luật về quốc phòng, an ninh; d) Dự án lớn, quan trọng quy định tại khoản 2 Điều 2 Luật Phát triển đô thị;	Nghị quyết quy định trường hợp áp dụng, UBND Thành phố quy định chi tiết trình tự và phương thức thực hiện, nội dung này, thực hiện Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn, UBND Thành phố đã ban hành Quyết định số 01/2026/QĐ-UBND quy định chi tiết.

QUY PHẠM PHÁP LUẬT HIỆN HÀNH	DỰ THẢO VĂN BẢN	THUYẾT MINH
	đ) Khu vực phát triển đô thị theo định hướng giao thông công cộng (TOD); e) Các khu vực khác có quy mô và vai trò, ý nghĩa quan trọng đối với Thành phố được xác định trong Quy hoạch tổng thể Thành phố hoặc do Ủy ban nhân dân Thành phố quyết định. 2. Ủy ban nhân dân Thành phố phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch đô thị và nông thôn thuộc thẩm quyền phê duyệt của mình đối với các trường hợp sau đây: a) Quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết có phạm vi thuộc khu vực quy định tại khoản 1 Điều này; b) Quy hoạch không gian ngầm, quy hoạch chuyên ngành hạ tầng kỹ thuật của Thành phố; c) Quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết khi phạm vi điều chỉnh cục bộ quy hoạch liên quan đến địa giới đơn vị hành chính của từ 02 đơn vị hành chính cấp xã trực thuộc trở lên; d) Quy hoạch chung khu du lịch quốc gia. 3. Trừ trường hợp quy định tại Khoản 2 Điều này, Ủy ban nhân dân cấp xã lập, thẩm định, phê duyệt, công bố điều chỉnh cục bộ quy hoạch đô thị và nông thôn thuộc thẩm quyền phê duyệt của Ủy ban nhân dân	

QUY PHẠM PHÁP LUẬT HIỆN HÀNH	DỰ THẢO VĂN BẢN	THUYẾT MINH
	Thành phố thuộc phạm vi đơn vị hành chính do mình quản lý.	
<i>Các quy định về bước thẩm định quy hoạch quy định tại Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn</i> <i>Điều 39 Luật quy hoạch đô thị và nông thôn về Hội đồng thẩm định.</i>	Điều 8. Thẩm định quy hoạch, Hội đồng thẩm định quy hoạch 1. Việc thẩm định Quy hoạch tổng thể Thành phố Hồ Chí Minh được thực hiện theo quy định tại Nghị quyết của Hội đồng nhân dân Thành phố quy định chi tiết điểm a khoản 2 Điều 10 Luật Phát triển đô thị. 2. Cơ quan thẩm định quy hoạch đô thị và nông thôn theo quy định của pháp luật về quy hoạch đô thị và nông thôn có trách nhiệm lấy ý kiến cơ quan quản lý nhà nước và các chuyên gia có liên quan trong quá trình thẩm định quy hoạch bằng văn bản. 3. Cơ quan thẩm định được tự thẩm định hoặc lấy ý kiến Hội đồng thẩm định trong quá trình thẩm định điều chỉnh cục bộ quy hoạch đô thị và nông thôn. 4. Ủy ban nhân dân các cấp, 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 quyết định thành lập Hội đồng thẩm định nhiệm vụ quy hoạch, quy hoạch đô thị và nông thôn thuộc thẩm quyền trên cơ sở tham mưu của cơ quan thẩm định.	Rút ngắn trình tự và cho phép đa dạng hóa hình thức lấy ý kiến, cơ quan thẩm định vẫn là đơn vị chịu trách nhiệm chính đối với kết quả thẩm định.

QUY PHẠM PHÁP LUẬT HIỆN HÀNH	DỰ THẢO VĂN BẢN	THUYẾT MINH
	5. Việc lấy ý kiến thành viên Hội đồng thẩm định được thực hiện theo hình thức gửi hồ sơ để nghiên cứu, có ý kiến bằng văn bản hoặc họp Hội đồng thẩm định, do Chủ tịch Hội đồng thẩm định quyết định.	
	Điều 9. Đánh giá sự phù hợp của dự án đầu tư xây dựng với quy hoạch 1. Việc đánh giá sự phù hợp của dự án đầu tư xây dựng với quy hoạch đô thị và nông thôn được xem xét theo loại, cấp độ quy hoạch hoặc công cụ quản lý quy hoạch có liên quan, tương ứng với tính chất, quy mô và phạm vi của dự án và mức độ lập, phê duyệt quy hoạch đô thị và nông thôn tại khu vực lập dự án đầu tư xây dựng. Trường hợp có nhiều quy hoạch, công cụ quản lý quy hoạch có liên quan được phê duyệt thì thứ tự xem xét áp dụng như sau: a) Quy hoạch chi tiết, thiết kế đô thị riêng hoặc quy hoạch tổng mặt bằng; b) Quy hoạch phân khu; c) Quy hoạch chung; d) Quy hoạch không gian ngầm hoặc quy hoạch chuyên ngành hạ tầng kỹ thuật; đ) Quy hoạch tổng thể Thành phố.	Tạo độ mở khi xem xét dự án đầu tư, có thể căn cứ các kênh thông tin khác như quy chuẩn, tiêu chuẩn... chuyên ngành để xem xét chấp thuận. Hiện trạng, có trường hợp qh thiếu 1-2 thông tin về chỉ tiêu quy hoạch, kiến trúc, để chấp thuận phải thực hiện một quy trình điều chỉnh cục bộ quy hoạch.

QUY PHẠM PHÁP LUẬT HIỆN HÀNH	DỰ THẢO VĂN BẢN	THUYẾT MINH
	2. Khi được đề nghị, cơ quan chuyên môn về quy hoạch đô thị và nông thôn xem xét, cho ý kiến về sự phù hợp của dự án đầu tư xây dựng với quy hoạch đô thị và nông thôn đối với các nội dung: chức năng sử dụng đất, chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch, quy mô dân số, hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội, yêu cầu quản lý kiến trúc, cảnh quan và các yêu cầu đặc thù khác theo quy hoạch được duyệt (nếu có). Trường hợp có nội dung mà quy hoạch chưa xác định cụ thể thì xem xét sự phù hợp của dự án đầu tư xây dựng với thông tin có liên quan đến dự án trong quy hoạch đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt (nếu có); các nội dung chưa được quy hoạch xác định cụ thể được xem xét, xác định trong các bước triển khai tiếp theo, bảo đảm phù hợp định hướng quy hoạch, khả năng đáp ứng của hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội và yêu cầu quản lý tại khu vực. 3. Ý kiến của cơ quan chuyên môn về quy hoạch đô thị và nông thôn là cơ sở để đánh giá mức độ phù hợp của dự án đầu tư xây dựng với quy hoạch đô thị và nông thôn trên địa bàn Thành phố. Cơ quan, người có thẩm quyền thẩm định, quyết định, phê duyệt hoặc chấp thuận các nội dung liên quan đến dự án đầu tư xây dựng có trách nhiệm xem xét các nội dung thuộc phạm vi pháp luật chuyên ngành có liên quan và chịu trách	

QUY PHẠM PHÁP LUẬT HIỆN HÀNH	DỰ THẢO VĂN BẢN	THUYẾT MINH
	nhiệm đối với các nội dung thuộc thẩm quyền theo quy định.	
Điểm g1 khoản 2 Điều 6 Nghị quyết số 98/2023/QH15 ngày 24/6/2023, sửa đổi bổ sung tại Nghị quyết số 260/2025/QH15 ngày 11/12/2025 của Quốc hội. <i>“g1) Giao đơn vị tổ chức lập quy hoạch tự thực hiện việc lập quy hoạch;”</i>	Điều 10. Tổ chức lập quy hoạch đô thị và nông thôn theo hình thức tự thực hiện 1. Cơ quan tổ chức lập quy hoạch đô thị và nông thôn theo quy định của pháp luật về quy hoạch đô thị và nông thôn được lập nhiệm vụ quy hoạch, quy hoạch đô thị và nông thôn theo hình thức tự thực hiện hoặc giao cơ quan, đơn vị trực thuộc lập nhiệm vụ quy hoạch, quy hoạch đô thị và nông thôn theo hình thức tự thực hiện. 2. Cơ quan, đơn vị lập nhiệm vụ quy hoạch, quy hoạch đô thị và nông thôn theo hình thức tự thực hiện phải có chức năng, nhiệm vụ phù hợp. Cá nhân đảm nhiệm chức danh chủ nhiệm lập quy hoạch, chủ trì lĩnh vực chuyên môn và cá nhân tham gia lập nhiệm vụ quy hoạch, quy hoạch đô thị và nông thôn phải đáp ứng điều kiện năng lực theo quy định của pháp luật về quy hoạch đô thị và nông thôn. 3. Việc lập nhiệm vụ quy hoạch, quy hoạch đô thị và nông thôn theo hình thức tự thực hiện phải bảo đảm tính độc lập giữa việc lập và thẩm định quy hoạch đô thị và nông thôn.	Tiếp nối nội dung Quốc hội đã cho phép thí điểm tại Thành phố Hồ Chí Minh và quy định cụ thể hơn.

QUY PHẠM PHÁP LUẬT HIỆN HÀNH	DỰ THẢO VĂN BẢN	THUYẾT MINH
Điểm h khoản 2 Điều 6 Nghị quyết số 98/2023/QH15 ngày 24/6/2023, sửa đổi bổ sung tại Nghị quyết số 260/2025/QH15 ngày 11/12/2025 của Quốc hội. <i>h) Quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết đô thị và nông thôn trên địa bàn Thành phố không phải thực hiện thủ tục lập, thẩm định, phê duyệt nhiệm vụ quy hoạch. Trường hợp thực hiện đồng thời thì lấy ý kiến cộng đồng dân cư 01 lần;</i>	Điều 11. Các trường hợp không yêu cầu lập nhiệm vụ quy hoạch đô thị và nông thôn 1. Quy hoạch chung xã, quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết đô thị và nông thôn trên địa bàn Thành phố không phải thực hiện thủ tục lập, thẩm định, phê duyệt nhiệm vụ quy hoạch. 2. Việc lập quy hoạch chung xã, quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết đô thị và nông thôn quy định tại khoản 1 Điều này được thực hiện trên cơ sở quy hoạch cấp trên đã được phê duyệt, quy chuẩn kỹ thuật quốc gia, kế hoạch lập quy hoạch hoặc văn bản giao nhiệm vụ của Ủy ban nhân dân Thành phố và các quy định pháp luật có liên quan.	Tiếp nối nội dung Quốc hội đã cho phép thí điểm tại Thành phố Hồ Chí Minh và quy định cụ thể hơn.
<i>Là yêu cầu đối với nội dung quy hoạch chung thành phố thuộc Trung ương tại Điều 22 Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn.</i>	Điều 12. Xác định khu vực đô thị và khu vực nông thôn theo giai đoạn phát triển của thành phố 1. Việc xác định khu vực đô thị và khu vực nông thôn trên địa bàn Thành phố được thực hiện theo định hướng, giai đoạn phát triển đô thị quy định tại Quy hoạch tổng thể Thành phố và các quy hoạch đô thị và nông thôn có liên quan được phê duyệt. 2. Đối với các khu vực chưa được xác định là khu vực phát triển đô thị theo từng giai đoạn phát triển của	Phân vùng đối tượng để áp dụng loại quy hoạch phù hợp và các quy định khác có liên quan đến khu vực đô thị và nông thôn khi thực hiện công tác quản lý theo quy hoạch và phù hợp với yêu cầu về nội dung phải thể hiện trong Quy hoạch tổng thể Thành phố.

QUY PHẠM PHÁP LUẬT HIỆN HÀNH	DỰ THẢO VĂN BẢN	THUYẾT MINH
	Thành phố thì thực hiện lập, thẩm định, phê duyệt quy hoạch theo quy định đối với khu vực nông thôn.	
<i>Chưa có quy định cụ thể.</i>	Điều 13: Quy hoạch cải tạo, chỉnh trang với khu vực tái thiết đô thị, xây mới chung cư cũ, chung cư buộc tháo dỡ, nhà ở xã hội, nhà ở cho thuê: 1. Điều này áp dụng đối với các dự án tái thiết đô thị, xây mới chung cư cũ, chung cư buộc tháo dỡ, nhà ở xã hội, nhà ở cho thuê được xác định theo quy định tại Điều 12 Luật Phát triển đô thị hoặc do cơ quan có thẩm quyền quyết định. 2. Trường hợp dự án phù hợp với quy hoạch tổng thể Thành phố nhưng chưa phù hợp với quy hoạch chi tiết, quy hoạch phân khu hoặc quy hoạch chung đối với khu vực không phải lập quy hoạch phân khu được duyệt, phải điều chỉnh quy hoạch nhưng không đảm bảo điều kiện điều chỉnh cục bộ theo pháp luật quy hoạch đô thị và nông thôn, Ủy ban nhân dân Thành phố chấp thuận chủ trương việc điều chỉnh cục bộ, đảm bảo nội dung điều chỉnh phù hợp với quy chuẩn, tiêu chuẩn và quy định pháp luật về nhà ở trên cơ sở báo cáo rà soát quy hoạch của Ủy ban nhân dân cấp xã hoặc đơn vị được giao lập quy hoạch tại dự án theo quy định pháp luật quy hoạch đô thị và nông thôn.	Do nhận thấy Luật Phát triển đô thị có giao Hội đồng nhân dân quy định đối với khu vực tái thiết, chỉnh trang đô thị, chung cư cũ... nhưng không nêu cụ thể chính sách trên các phương diện nào, nhận thấy Quy hoạch đô thị và nông thôn là một trong những điểm liên quan khi thực hiện thực tế, trên cơ sở phù hợp với chủ trương chung và hoàn cảnh thực tế nên đề xuất đưa vào Nghị quyết này, đẩy nhanh tiến độ thực hiện khi phát sinh các vấn đề ảnh hưởng trực tiếp đến quyền lợi và an toàn, an sinh xã hội của người dân trong khu vực tái thiết đô thị, nhất là chung cư cũ xuống cấp. Có phát sinh vấn đề như dân số hay hạ tầng xã hội, tuy nhiên khi cân nhắc, vẫn kiến nghị xem xét đưa vào Nghị quyết để tạo cơ sở pháp lý khi phát sinh sự việc.

QUY PHẠM PHÁP LUẬT HIỆN HÀNH	DỰ THẢO VĂN BẢN	THUYẾT MINH
	3. Ủy ban nhân dân cấp xã hoặc đơn vị, tổ chức được cơ quan có thẩm quyền quyết định giao tổ chức lập quy hoạch tại khu vực này sẽ thực hiện việc lập quy hoạch theo quy định.	
Chương IV MỘT SỐ QUY ĐỊNH VỀ HOẠT ĐỘNG KIẾN TRÚC		
<i>Điều 14 Luật Kiến trúc và Mục 2 Nghị định số 85/2020/NĐ-CP ngày 17/7/2020 về nội dung Quy chế kiến trúc.</i>	Điều 14. Quy chế quản lý kiến trúc 1. Ủy ban nhân dân Thành phố quyết định việc tổ chức lập quy chế quản lý kiến trúc đối với các khu vực trong đô thị và nông thôn theo yêu cầu quản lý, phát triển. 2. Việc lập, thẩm định, phê duyệt, ban hành, rà soát, đánh giá, điều chỉnh, nội dung của quy chế quản lý kiến trúc quy định tại khoản 1 Điều này thực hiện theo quy định của pháp luật về kiến trúc. 3. Phụ lục danh mục công trình kiến trúc có giá trị không phải là nội dung bắt buộc trong hồ sơ quy chế quản lý kiến trúc trên địa bàn Thành phố. Việc lập, phê duyệt, điều chỉnh danh mục công trình kiến trúc có giá trị được thực hiện độc lập theo quy định của pháp luật về kiến trúc.	Quy định việc lập Quy chế quản lý kiến trúc, đồng thời đưa vào một số nội dung nhằm thuận lợi trong công tác quản lý, kịp thời cập nhật bổ sung nhưng không vượt thẩm quyền cho phép.

QUY PHẠM PHÁP LUẬT HIỆN HÀNH	DỰ THẢO VĂN BẢN	THUYẾT MINH
<i>Điều 17 Luật Kiến trúc</i>	Điều 15. Thi tuyển phương án kiến trúc 1. Người có thẩm quyền quyết định đầu tư được quyết định việc thi tuyển hoặc không thi tuyển phương án kiến trúc đối với các trường hợp sau đây: a) Dự án lớn, quan trọng quy định tại khoản 4 Điều 3 Luật Thủ đô số 02/2026/QH16; b) Công trình xây dựng khẩn cấp, cấp bách; công trình thuộc dự án đầu tư công đặc biệt; công trình thuộc dự án đầu tư theo thủ tục đầu tư đặc biệt theo quy định của pháp luật về xây dựng. 2. Đối với các trường hợp quy định tại khoản 1 Điều này mà không tổ chức thi tuyển phương án kiến trúc thì chủ đầu tư thực hiện dự án có trách nhiệm lựa chọn tổ chức tư vấn thiết kế kiến trúc có năng lực, kinh nghiệm phù hợp; phương án kiến trúc phải được lấy ý kiến Hội đồng tư vấn về kiến trúc Thành phố trước khi phê duyệt.	Quy định trường hợp không cần thi tuyển kiến trúc để tiết kiệm chi phí xã hội, đẩy nhanh tiến độ các dự án quan trọng...
	Điều 16. Lập danh mục công trình kiến trúc có giá trị 1. Cơ quan lập danh mục công trình kiến trúc có giá trị trên địa bàn Thành phố lựa chọn tổ chức tư vấn có đủ năng lực chuyên môn, phù hợp với yêu cầu của nội dung công việc theo quy định của pháp luật để thực	Hướng dẫn thực hiện điểm 3 Điều 14 Nghị quyết này

QUY PHẠM PHÁP LUẬT HIỆN HÀNH	DỰ THẢO VĂN BẢN	THUYẾT MINH
	hiện việc rà soát, đánh giá, lập hồ sơ tư liệu công trình kiến trúc và lập, điều chỉnh danh mục công trình kiến trúc có giá trị. 2. Trình tự lập, thẩm định, phê duyệt, điều chỉnh danh mục công trình kiến trúc có giá trị và các nội dung khác có liên quan thực hiện theo quy định của pháp luật về kiến trúc.	
Chương V TRÁCH NHIỆM TỔ CHỨC THỰC HIỆN		
	Điều 17. Trách nhiệm tổ chức thực hiện 1. Ủy ban nhân dân Thành phố ban hành kế hoạch tổ chức thực hiện Nghị quyết này; ban hành theo thẩm quyền các quy định cụ thể nội dung, thành phần hồ sơ, nguồn vốn, đơn giá, định mức chi phí, quy trình và cơ chế phối hợp cần thiết khi thực hiện theo Nghị quyết này; định kỳ rà soát, đánh giá hiệu quả và báo cáo Hội đồng nhân dân Thành phố. 2. Cơ quan chuyên môn về quy hoạch, kiến trúc là đầu mối tham mưu quản lý nhà nước về quy hoạch; chủ trì xây dựng các nội dung triển khai thực hiện các điều, khoản tại Nghị quyết này, chủ trì xây dựng quy chế quản lý kiến trúc, tham mưu Ủy ban nhân dân	Quy định việc triển khai thực hiện.

QUY PHẠM PHÁP LUẬT HIỆN HÀNH	DỰ THẢO VĂN BẢN	THUYẾT MINH
	Thành phố ban hành theo thẩm quyền; chỉ dẫn, hướng dẫn, kiểm tra, tổng hợp tình hình thực hiện. 3. Ủy ban nhân dân cấp xã thực hiện các nội dung của Chương này trên địa bàn theo phân cấp; tổ chức kiểm tra, phát hiện, xử lý hoặc kiến nghị xử lý vi phạm trong hoạt động quy hoạch đô thị và nông thôn; tiếp nhận phản ánh của cộng đồng; thực hiện công tác tổng hợp, báo cáo, cập nhật quy hoạch trên địa bàn quản lý lên hệ thống thông tin chung. 4. Chủ đầu tư, chủ sở hữu, người quản lý, người sử dụng công trình có trách nhiệm tuân thủ quy hoạch, quy chế quản lý kiến trúc, thiết kế đã được phê duyệt; bảo trì, bảo vệ chất lượng kiến trúc, cảnh quan; cung cấp thông tin, dữ liệu theo yêu cầu hợp pháp của cơ quan nhà nước. 5. Tổ chức xã hội - nghề nghiệp về kiến trúc, quy hoạch, xây dựng, văn hóa và cộng đồng dân cư được khuyến khích tham gia phản biện, tư vấn, giám sát, tuyên truyền và nâng cao nhận thức về kiến trúc.	