

Số: /BC-UBND

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày tháng năm 2026

BÁO CÁO

**Đánh giá tác động của chính sách của 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**

Kính gửi: Hội đồng nhân dân Thành phố

I. XÁC ĐỊNH VẤN ĐỀ

1. Bối cảnh xây dựng chính sách:

1.1. Bối cảnh quốc tế, khu vực:

Quá trình đô thị hóa trên thế giới đang chuyển mạnh từ mô hình mở rộng không gian đô thị theo chiều rộng sang quản trị phát triển đô thị tích hợp, thông minh, xanh, thích ứng với biến đổi khí hậu và sử dụng hiệu quả tài nguyên đất đai. Quy hoạch không còn chỉ là công cụ xác định chức năng sử dụng đất mà ngày càng trở thành công cụ điều phối phát triển kinh tế – xã hội, tổ chức không gian, hạ tầng, giao thông, môi trường, cảnh quan và phân bổ nguồn lực.

Các đô thị lớn đồng thời có xu hướng tăng cường quản trị theo mô hình đa trung tâm; phát triển đô thị gắn với giao thông công cộng; khai thác không gian ngầm, không gian trên cao; tái thiết các khu vực đô thị hiện hữu; bảo tồn di sản và bản sắc kiến trúc; chuyển đổi số trong lập, quản lý và cung cấp thông tin quy hoạch.

Đối với các đô thị có quy mô dân số và nền kinh tế lớn, yêu cầu đặt ra là phải có cơ chế quản trị linh hoạt hơn so với khung quản lý áp dụng chung, đồng thời tăng phân cấp, phân quyền cho chính quyền đô thị gắn với trách nhiệm giải trình, công khai, minh bạch và sự tham gia của cộng đồng.

Những xu hướng này có ý nghĩa trực tiếp đối với Thành phố Hồ Chí Minh trong bối cảnh Thành phố định hướng trở thành đô thị toàn cầu, trung tâm kinh tế, tài chính, dịch vụ, khoa học – công nghệ và đổi mới sáng tạo có sức cạnh tranh quốc tế.

1.2. Bối cảnh trong nước:

Hệ thống pháp luật về quy hoạch đô thị và nông thôn đã có bước thay đổi quan trọng khi Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn số 47/2024/QH15 có hiệu lực từ ngày 01 tháng 7 năm 2025, thống nhất các quy định trước đây về quy hoạch đô thị và quy hoạch xây dựng.

Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn đã thiết lập hệ thống pháp lý thống nhất đối với việc lập, thẩm định, phê duyệt, rà soát, điều chỉnh, tổ chức quản lý và quản lý nhà nước về quy hoạch đô thị và nông thôn. Cùng với đó, việc tổ chức chính quyền địa phương 02 cấp và các quy định mới về phân quyền, phân cấp đã làm thay

đổi đáng kể chủ thể, thẩm quyền và quy trình thực hiện hoạt động quy hoạch tại địa phương.

Đối với Thành phố Hồ Chí Minh, yêu cầu quản lý còn có tính đặc thù do quy mô không gian, dân số, kinh tế rất lớn; mức độ đô thị hóa cao; cấu trúc không gian đa dạng; nhu cầu đầu tư hạ tầng và phát triển đô thị rất lớn; đồng thời phải giải quyết các vấn đề tồn tại của khu vực đô thị hiện hữu.

Sau quá trình sắp xếp không gian phát triển, Thành phố có yêu cầu ngày càng cao về việc thống nhất quản trị không gian đô thị – nông thôn, kết nối các khu vực có đặc điểm phát triển khác nhau, đồng thời bảo đảm tính liên tục của hệ thống quy hoạch đã được phê duyệt qua các thời kỳ.

Việc Quốc hội thông qua Luật Phát triển đô thị ngày 24 tháng 8 năm 2026 tiếp tục tạo cơ sở pháp lý mới cho Thành phố Hồ Chí Minh thực hiện các cơ chế quản trị đô thị có tính đặc thù, tăng quyền chủ động của Thành phố trong lĩnh vực quy hoạch, phát triển đô thị và kiến trúc.

Do đó, việc ban hành Nghị quyết của Hội đồng nhân dân Thành phố là cần thiết để cụ thể hóa thẩm quyền được luật giao, đồng thời giải quyết các quan hệ xã hội phát sinh từ đặc điểm quản trị của một đô thị đặc biệt.

2. Mục tiêu xây dựng chính sách:

Việc xây dựng, ban hành 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 để triển khai ngay khi Luật Phát triển đô thị có hiệu lực thi hành tập trung vào ba nhóm chính sách lớn:

Nhóm 1. Loại quy hoạch: xác định các loại quy hoạch cần áp dụng phù hợp với mô hình phát triển và quản trị Thành phố Hồ Chí Minh; làm rõ phạm vi, đối tượng và mối quan hệ giữa các loại quy hoạch.

Nhóm 2. Hoạt động quy hoạch đô thị và nông thôn: quy định các nội dung thuộc thẩm quyền Thành phố liên quan đến lập, thẩm định, phê duyệt, điều chỉnh, quản lý, công bố, cung cấp thông tin, số hóa và khai thác dữ liệu quy hoạch.

Nhóm 3. Hoạt động kiến trúc: quy định các cơ chế quản lý kiến trúc phù hợp đặc thù Thành phố; quan hệ giữa quy chế quản lý kiến trúc, thiết kế đô thị và quy hoạch; quản lý các khu vực có yêu cầu kiến trúc, cảnh quan đặc thù.

Dự thảo Nghị quyết được xây dựng theo các nguyên tắc: Phân quyền nhưng phải kiểm soát được chất lượng; giảm thủ tục nhưng không giảm trách nhiệm; linh hoạt trong công cụ quản lý nhưng thống nhất trong định hướng không gian; bảo đảm đồng bộ giữa quy hoạch – kiến trúc – đất đai – đầu tư – xây dựng; Tăng cường số hóa, công khai và minh bạch; bảo đảm quyền tham gia của cộng đồng; bảo tồn bản sắc, di sản và cảnh quan đô thị; ưu tiên phát triển xanh, TOD, không gian công cộng và khả năng thích ứng biến đổi khí hậu.

II. ĐÁNH GIÁ TÁC ĐỘNG CHÍNH SÁCH

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 để triển

khai Luật Phát triển đô thị không hoàn toàn là chính sách mới nhưng mang tính kiến tạo phát triển, thể hiện qua các tác động chính sách cốt lõi sau:

- Về kinh tế: việc giảm thủ tục hành chính, rút ngắn trình tự thực hiện, cho phép linh hoạt trong một số điều kiện nhất định mang tính cấp thiết vừa trực tiếp vừa gián tiếp kích thích nền kinh tế phát triển, một dự án sớm được đưa vào triển khai là nguồn lực tài chính lớn cho xã hội và ngân sách địa phương.

- Về quốc phòng, an ninh, trật tự an toàn xã hội: Việc quy định nguyên tắc hoạt động quy hoạch đô thị và nông thôn, hoạt động kiến trúc trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh phải phù hợp, đáp ứng nguyên tắc bảo vệ an ninh quốc phòng, và thiết lập cơ chế phối hợp bắt buộc với Bộ Quốc phòng, Bộ Công an, Bộ Tư lệnh Thành phố, Công an Thành phố trong toàn bộ quá trình thực hiện Nghị quyết.

- Về cải cách thủ tục hành chính, tổ chức bộ máy: Dự thảo Nghị quyết không làm phát sinh thủ tục hành chính so với quy định hiện hành, đồng thời rút ngắn, loại bỏ một số thủ tục hành chính, bước thực hiện và nội dung yêu cầu trong thủ tục hành chính hiện hành, đơn cử: giảm thủ tục hành chính lập, thẩm định và phê duyệt nhiệm vụ đối với quy hoạch phân khu và quy hoạch chi tiết; Giảm bớt điều kiện về quy hoạch khi xem xét thực hiện dự án đầu tư; Cho phép thực hiện song song thủ tục hành chính về quy hoạch, thực hiện đồng thời các bước thủ tục hành chính tương đồng;... Qua đó cho thấy, Nghị quyết đạt được mục tiêu cắt giảm thủ tục hành chính, tạo thuận lợi để tổ chức, cá nhân thực hiện theo pháp lý quy hoạch được duyệt, quy hoạch mang tính chất mở, đề cao tính hiệu quả của quy hoạch.

- Về môi trường, xã hội và quyền lợi người dân: quy định về hoạt động quy hoạch đô thị và nông thôn dựa trên nguyên tắc bảo vệ quyền lợi hợp pháp và chính đáng của người dân, có các chính sách thuận lợi trong công tác chỉnh trang đô thị, cải tạo xây mới các chung cư cũ đã xuống cấp, giao thêm quyền cho tổ chức cá nhân trong phạm vi hoạt động quy hoạch đô thị và nông thôn. Đối với hoạt động kiến trúc nêu trong Nghị quyết đặt mục tiêu phát triển bền vững, khuyến khích công trình xanh, thích ứng biến đổi khí hậu, nguyên tắc bảo vệ không gian kiến trúc cảnh quan sông rạch, mặt nước...

Ủy ban nhân dân Thành phố kính báo cáo Hội đồng nhân dân Thành phố xem xét, làm cơ sở hoàn thiện hồ sơ dự thảo Nghị quyết trình tại kỳ họp./.

Nơi nhận:

- Như trên; (kèm hs)
- Thường trực Thành ủy;
- TTUB: CT, các PCT;
- Văn phòng Thành ủy;
- VP Đoàn ĐBQH và HĐNDTP;
- Ban KTNS HĐNDTP;
- Văn phòng Đảng ủy UBNDTP;
- Các Sở: Tài chính, QHKT, Tư pháp;
- Viện Nghiên cứu phát triển TP,
- VPUB: CVP, các PCVP;
- Phòng: KT, TH, ĐT;
- Lưu: VT,..

**KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH**

Nguyễn Lộc Hà