

Số: /BC-UBND

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày tháng năm 2026

BÁO CÁO

Đánh giá thực trạng quan hệ xã hội có liên quan đến 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 quy định của Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật số 64/2025/QH15 (được sửa đổi, bổ sung bởi Luật số 87/2025/QH15);

Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn số 47/2024/QH15, được sửa đổi, bổ sung bởi Luật số 144/2025/QH15;

Căn cứ Luật Kiến trúc số 40/2019/QH14 và các văn bản quy định chi tiết, hướng dẫn thi hành;

Căn cứ Nghị Quyết số 98/2023/QH15 ngày 24 tháng 6 năm 2023 của Quốc hội về thí điểm một số cơ chế, chính sách đặc thù phát triển Thành phố Hồ Chí Minh;

Căn cứ Nghị quyết số 260/2025/QH15 ngày 11 tháng 12 năm 2025 của Quốc hội về sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị Quyết số 98/2023/QH15 ngày 24 tháng 6 năm 2023 của Quốc hội về thí điểm một số cơ chế, chính sách đặc thù phát triển Thành phố Hồ Chí Minh;

Căn cứ Luật Phát triển đô thị được Quốc hội khóa XVI thông qua ngày 24 tháng 8 năm 2026;

Căn cứ Nghị quyết số 09-NQ/TW ngày 19 tháng 5 năm 2026 của Bộ Chính trị về xây dựng và phát triển Thành phố Hồ Chí Minh trong kỷ nguyên mới;

Căn cứ Kế hoạch số 146/KH-UBND ngày 16 tháng 4 năm 2026 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân Thành phố về xây dựng dự án Luật Đô thị đặc biệt và chỉ đạo của Thủ tướng Chính phủ tại Công văn số 4851/VPCP-QHĐP ngày 27 tháng 5 năm 2026;

Thực hiện Công văn số 21491/VP-TH ngày 19 tháng 8 năm 2026 của Văn phòng Ủy ban nhân dân Thành phố về khẩn trương rà soát, hoàn thiện các văn bản quy phạm pháp luật triển khai Luật Phát triển đô thị.

Căn cứ tình hình thực tiễn quản lý nhà nước về quy hoạch đô thị và nông thôn, kiến trúc trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh; tiến hành đánh giá thực trạng quan hệ xã hội có liên quan đến các chính sách trong dự thảo Nghị quyết quy định cơ chế, chính sách chuyển đổi các khu chế xuất, khu công

nghiệp trên địa bàn Thành phố đang hoạt động thành khu chức năng mới. Kết quả cụ thể như sau:

I. BỐI CẢNH THỰC HIỆN ĐÁNH GIÁ

1. Bối cảnh trong nước và quốc tế liên quan đến các quan hệ xã hội

a) Bối cảnh quốc tế

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.

b) Bối cảnh trong nước và tại Thành phố Hồ Chí Minh

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.

Hiện nay đồ án điều chỉnh Quy hoạch chung Thành phố Hồ Chí Minh đến năm 2040, tầm nhìn đến năm 2060; đã được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt tại Quyết định số 1125/QĐ-TTg ngày 11 tháng 6 năm 2025; Ủy ban nhân dân Thành phố đã ban hành Quyết định số 1689/QĐ-UBND ngày 24 tháng 3 năm 2026 của Ủy ban nhân dân Thành phố về Kế hoạch thực hiện các đồ án quy hoạch chung đô thị đã được phê duyệt trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh. Công tác lập quy hoạch tổng thể Thành phố Hồ Chí Minh đang được Ủy ban nhân dân Thành phố chỉ đạo các sở ngành khẩn trương hoàn thành trong năm 2026.

Thực tiễn hiện nay cho thấy Thành phố đồng thời phải xử lý các nhóm quan hệ xã hội gồm:

- Quan hệ giữa cơ quan quản lý nhà nước với tổ chức, cá nhân trong lập, thẩm định, phê duyệt, điều chỉnh và quản lý quy hoạch;
- Quan hệ giữa Ủy ban nhân dân Thành phố với chính quyền cấp xã trong phân cấp và thực hiện nhiệm vụ quản lý quy hoạch;
- Quan hệ giữa quy hoạch cấp thành phố với quy hoạch khu vực, quy hoạch chi tiết và các công cụ quản lý không gian;
- Quan hệ giữa quy hoạch với đầu tư, đất đai, xây dựng, nhà ở và phát triển hạ tầng;
- Quan hệ giữa quản lý quy hoạch với quản lý kiến trúc, cảnh quan và bản sắc đô thị;
- Quan hệ giữa cơ quan quản lý nhà nước với cộng đồng dân cư trong lấy ý kiến, công bố, cung cấp và tiếp cận thông tin quy hoạch;
- Quan hệ giữa yêu cầu bảo đảm ổn định pháp lý của quy hoạch đã được phê duyệt với yêu cầu điều chỉnh nhanh để đáp ứng nhu cầu phát triển.

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. Các chủ trương, đường lối của Đảng, chính sách của Nhà nước liên quan đến quan hệ xã hội:

a) Cơ sở chính trị

Nghị quyết số 09-NQ/TW ngày 19 tháng 5 năm 2026 của Bộ Chính trị về xây dựng và phát triển Thành phố Hồ Chí Minh trong kỷ nguyên mới xác định yêu cầu hoàn thiện thể chế, chính sách đồng bộ, đột phá, vượt trội; đẩy mạnh phân cấp, phân quyền; đổi mới phương thức quản trị đô thị và phát huy vai trò của Thành phố Hồ Chí Minh là đô thị đặc biệt, đầu tàu tăng trưởng và cực đổi mới sáng tạo của cả nước.

Các định hướng này đặt ra yêu cầu phải chuyển mạnh từ phương thức “*quản lý quy hoạch*” đơn thuần sang “*quản trị phát triển không gian*”, trong đó quy hoạch và kiến trúc là công cụ chủ yếu để Nhà nước định hướng phát triển, điều phối nguồn lực và bảo đảm lợi ích công cộng.

Việc ban hành Nghị quyết của Hội đồng nhân dân Thành phố vì vậy không chỉ nhằm giải quyết thủ tục hành chính trong lĩnh vực quy hoạch mà còn nhằm thiết lập công cụ quản trị phù hợp với quy mô, tính chất và vai trò đặc biệt của Thành phố Hồ Chí Minh.

b) Cơ sở pháp lý

Cơ sở pháp lý trực tiếp gồm:

Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn (sửa đổi bổ sung số 144/2025/QH15 ngày 11 tháng 12 năm 2025);

Luật Kiến trúc số 40/2019/QH14 ngày 13 tháng 6 năm 2019;

Luật Tổ chức chính quyền địa phương số 72/2025/QH15 ngày 16 tháng 6 năm 2025;

Nghị Quyết số 98/2023/QH15 ngày 24 tháng 6 năm 2023 của Quốc hội về thí điểm một số cơ chế, chính sách đặc thù phát triển Thành phố Hồ Chí Minh;

Nghị quyết số 260/2025/QH15 ngày 11 tháng 12 năm 2025 của Quốc hội về sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị Quyết số 98/2023/QH15 ngày 24 tháng 6 năm 2023 của Quốc hội về thí điểm một số cơ chế, chính sách đặc thù phát triển Thành phố Hồ Chí Minh;

Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật số 64/2025/QH15 và Luật số 87/2025/QH15 ngày 25 tháng 6 năm 2025;

Luật Phát triển đô thị được Quốc hội thông qua ngày 24 tháng 8 năm 2026;

Nghị định số 178/2025/NĐ-CP ngày 01 tháng 7 năm 2025 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn và các văn bản sửa đổi, bổ sung;

Nghị định số 145/2025/NĐ-CP ngày 12 tháng 6 năm 2025 của Chính phủ về phân định thẩm quyền của chính quyền địa phương 02 cấp, phân quyền, phân cấp trong lĩnh vực quy hoạch đô thị và nông thôn;

Nghị định số 85/2020/NĐ-CP ngày 17 tháng 7 năm 2020 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Kiến trúc;

Thông tư số 16/2025/TT-BXD ngày 30 tháng 6 năm 2026 của Bộ Xây dựng về quy định chi tiết một số điều của Luật quy hoạch đô thị và nông thôn.

Tại Thành phố Hồ Chí Minh, hệ thống văn bản hiện hành còn bao gồm: Quyết định số 56/2021/QĐ-UBND ngày 28 tháng 12 năm 2021 của Ủy ban nhân dân Thành phố ban hành Quy chế quản lý kiến trúc Thành phố Hồ Chí Minh; Quyết định 01/2026/QĐ-UBND ngày 05 tháng 01 năm 2026 quy định về trình tự, thủ tục tổ chức 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 Thành phố trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh...

II. THỰC TRẠNG QUAN HỆ XÃ HỘI

1. Quan hệ xã hội đã được pháp luật điều chỉnh nhưng phát sinh bất cập, hạn chế, cần có cơ chế phù hợp với đặc thù Thành phố

1.1. Quan hệ về hệ thống và loại quy hoạch

Pháp luật về quy hoạch đô thị và nông thôn đã xác lập hệ thống các loại quy hoạch áp dụng trên phạm vi cả nước. Tuy nhiên, đối với Thành phố Hồ Chí Minh, quy mô và cấu trúc không gian đô thị có tính chất đặc biệt, dẫn đến yêu cầu quản lý không gian ở nhiều cấp độ và khu vực khác nhau.

Thực tiễn phát sinh nhu cầu phải có các công cụ quy hoạch đủ linh hoạt để quản lý các khu vực phát triển mới, khu vực TOD, khu vực cần cải tạo – chỉnh trang – tái thiết, khu vực có giá trị kiến trúc cảnh quan, không gian ngầm, không gian trên cao, các hành lang phát triển và các khu vực có yêu cầu quản lý đặc thù. Nếu chỉ áp dụng máy móc hệ thống loại quy hoạch chung thì có thể phát sinh khoảng trống giữa quy hoạch định hướng ở cấp độ lớn và yêu cầu quản lý đầu tư xây dựng cụ thể.

Do đó, cần xác định rõ trong Nghị quyết các loại quy hoạch được Thành phố áp dụng trong phạm vi thẩm quyền luật giao; mối quan hệ giữa các loại quy hoạch; phạm vi, đối tượng và trường hợp lập từng loại quy hoạch.

1.2. Quan hệ trong lập, thẩm định, phê duyệt và điều chỉnh quy hoạch

Hệ thống pháp luật hiện hành đã quy định tương đối đầy đủ trình tự chung. Tuy nhiên, đối với Thành phố Hồ Chí Minh, số lượng đồ án lớn, phạm vi quản lý rộng và nhu cầu điều chỉnh quy hoạch phát sinh thường xuyên.

Việc thực hiện qua nhiều cơ quan có thể làm kéo dài thời gian chuẩn bị đầu tư, đặc biệt đối với các dự án hạ tầng lớn, dự án chỉnh trang đô thị và dự án có tính chất liên khu vực.

Mặt khác, phân cấp mạnh cho chính quyền cấp xã làm phát sinh yêu cầu phải xác định rõ:

- Phạm vi được phân cấp;
- Trách nhiệm của cơ quan chuyên môn thành phố;
- Cơ chế kiểm tra, giám sát;
- Xử lý trường hợp quy hoạch liên quan từ hai đơn vị hành chính cấp xã trở lên;
- Cơ chế bảo đảm tính thống nhất giữa quy hoạch cấp xã với định hướng chung của thành phố.

Thành phố đã ban hành quy định riêng về trình tự, thủ tục điều chỉnh cục bộ quy hoạch thuộc thẩm quyền Ủy ban nhân dân Thành phố để thích ứng với cơ cấu quản lý mới. Điều này cho thấy nhu cầu thực tiễn về một khung quản trị quy hoạch thống nhất, rõ trách nhiệm và giảm tầng nấc thủ tục.

1.3. Quan hệ giữa quy hoạch với đầu tư, đất đai và xây dựng

Một trong những bất cập phổ biến là sự phụ thuộc lẫn nhau giữa thủ tục quy hoạch, đất đai, đầu tư và xây dựng. Trong nhiều trường hợp, việc triển khai dự án phải chờ điều chỉnh quy hoạch; ngược lại, việc điều chỉnh quy hoạch cần có đủ căn cứ về định hướng đầu tư và khả năng sử dụng đất. Điều này có thể dẫn đến kéo dài quá trình chuẩn bị dự án, đặc biệt đối với dự án hạ tầng, chỉnh trang đô thị, phát triển nhà ở, TOD và các dự án có yêu cầu khai thác hỗn hợp không gian. Nghị quyết được xây dựng tạo cơ sở để phối hợp các quy trình này theo hướng đồng bộ nhưng không làm giảm yêu cầu kiểm soát quy hoạch và lợi ích công cộng.

1.4. Quan hệ về quy hoạch không gian ngầm và không gian trên cao

Quá trình phát triển Thành phố làm gia tăng nhu cầu khai thác không gian ngầm cho giao thông, thương mại, bãi đỗ xe, hạ tầng kỹ thuật và kết nối công trình; đồng thời xuất hiện nhu cầu khai thác không gian trên cao và không gian tầm thấp. Trong khi đó, việc quản lý các không gian này liên quan đồng thời đến quy hoạch, đất đai, xây dựng, giao thông và quyền tài sản. Thực tiễn đòi hỏi phải xác định rõ nguyên tắc tổ chức không gian, quan hệ giữa công trình trên mặt đất và công trình ngầm, kết nối hạ tầng và trách nhiệm của các chủ thể liên quan.

1.5. Quan hệ trong quản lý kiến trúc và cảnh quan

Thành phố Hồ Chí Minh hiện đã có Quy chế quản lý kiến trúc. Tuy nhiên, quá trình phát triển nhanh làm xuất hiện nhiều yêu cầu mới liên quan đến: Bảo tồn kiến trúc có giá trị; Quản lý cảnh quan khu vực trung tâm; Kiến

trúc tại các khu vực TOD; Quản lý kiến trúc dọc các tuyến giao thông chính; Công trình cao tầng; Khu vực ven sông, kênh, rạch; Khu vực cửa ngõ; Không gian công cộng; Khu vực phát triển mới và khu vực chỉnh trang đô thị.

Đồng thời, sự thay đổi về địa giới, không gian quản lý và hệ thống pháp luật mới đặt ra yêu cầu rà soát, cập nhật quy chế quản lý kiến trúc để bảo đảm đồng bộ với hệ thống quy hoạch mới.

1.6. Quan hệ về thiết kế đô thị

Thiết kế đô thị là công cụ quan trọng để chuyển các định hướng quy hoạch thành yêu cầu cụ thể về không gian, hình thái đô thị và kiến trúc. Tuy nhiên, thực tế quản lý cho thấy phạm vi, vai trò và quan hệ giữa thiết kế đô thị với quy hoạch chi tiết, quy chế quản lý kiến trúc và cấp phép xây dựng cần tiếp tục được làm rõ. Đối với Thành phố Hồ Chí Minh, cần tạo điều kiện sử dụng thiết kế đô thị như công cụ quản lý linh hoạt tại các khu vực đã cơ bản ổn định nhưng chưa cần hoặc chưa thể lập quy hoạch chi tiết toàn bộ.

1.7. Quan hệ về công khai, cung cấp và khai thác dữ liệu quy hoạch

Pháp luật đã quy định trách nhiệm công bố và cung cấp thông tin quy hoạch. Thành phố cũng đang phát triển hệ thống dữ liệu và cổng thông tin quy hoạch. Tuy nhiên, nhu cầu thực tế hiện nay không chỉ dừng ở việc “công bố” mà còn yêu cầu dữ liệu phải được: số hóa; có khả năng tích hợp; được cập nhật thường xuyên; xác định rõ giá trị pháp lý; có khả năng kết nối với dữ liệu đất đai, xây dựng và đầu tư; dễ tiếp cận đối với người dân và doanh nghiệp. Cần xác định trách nhiệm cập nhật dữ liệu, cơ quan quản lý dữ liệu và nguyên tắc sử dụng dữ liệu số trong giải quyết thủ tục hành chính.

1.8. Quan hệ giữa cơ quan nhà nước và cộng đồng dân cư

Hoạt động quy hoạch tác động trực tiếp đến quyền, lợi ích và điều kiện sống của người dân. Việc lấy ý kiến cộng đồng đã được pháp luật quy định nhưng trong thực tế vẫn có trường hợp việc tham gia của cộng đồng mang tính thời điểm, người dân khó tiếp cận đầy đủ tài liệu kỹ thuật hoặc khó nhận biết mức độ tiếp thu ý kiến. Đối với các khu vực cải tạo, chỉnh trang và tái thiết đô thị, quan hệ này càng quan trọng do tác động trực tiếp đến nơi ở, sinh kế và giá trị tài sản của người dân.

Nghị quyết được xây dựng tạo cơ sở nâng cao tính minh bạch, khả năng tiếp cận thông tin và trách nhiệm giải trình trong hoạt động quy hoạch.

1.9. Quan hệ chuyển tiếp giữa hệ thống quy hoạch cũ và mới

Thành phố đang tồn tại số lượng lớn đồ án quy hoạch đã được lập, phê duyệt theo các quy định pháp luật và địa giới hành chính trước đây. Việc pháp luật thay đổi, tổ chức chính quyền địa phương thay đổi và không gian Thành phố được tổ chức lại đặt ra yêu cầu xử lý: giá trị pháp lý của các đồ án đã được phê duyệt; thẩm quyền điều chỉnh; cơ quan tiếp nhận và quản lý hồ sơ;

quan hệ giữa các đồ án có nội dung giao thoa; việc tiếp tục thực hiện dự án đã được chấp thuận trên cơ sở quy hoạch cũ...

Đây là quan hệ xã hội cần được đặc biệt chú ý nhằm bảo đảm tính liên tục trong quản lý nhà nước và bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của tổ chức, cá nhân.

2. Lý do cần quy định của pháp luật để điều chỉnh quan hệ xã hội

Việc ban hành Nghị quyết là cần thiết vì các lý do chủ yếu sau:

Thứ nhất, cụ thể hóa thẩm quyền được Luật Phát triển đô thị giao cho Hội đồng nhân dân Thành phố, bảo đảm các cơ chế đặc thù có thể được áp dụng ngay khi Luật có hiệu lực.

Thứ hai, khắc phục khoảng cách giữa quy định chung của pháp luật và yêu cầu quản trị một đô thị đặc biệt có quy mô, dân số, mức độ đô thị hóa và nhu cầu đầu tư rất lớn.

Thứ ba, tạo khung pháp lý thống nhất giữa quy hoạch đô thị và nông thôn với quản lý kiến trúc, thiết kế đô thị, phát triển đô thị, đầu tư xây dựng và quản lý không gian.

Thứ tư, phù hợp với mô hình chính quyền địa phương 02 cấp, xác định rõ trách nhiệm và quan hệ giữa Thành phố với cấp xã, hạn chế tình trạng chồng chéo hoặc khoảng trống thẩm quyền.

Thứ năm, rút ngắn thời gian thực hiện thủ tục, nhưng đồng thời duy trì yêu cầu kiểm soát chất lượng quy hoạch, bảo đảm lợi ích công cộng và trách nhiệm giải trình.

Thứ sáu, tạo cơ sở pháp lý cho chuyển đổi số trong quản lý quy hoạch, hình thành dữ liệu quy hoạch thống nhất, minh bạch và có khả năng chia sẻ.

Thứ bảy, bảo đảm quyền tiếp cận thông tin và tham gia của người dân, nhất là đối với quy hoạch có tác động trực tiếp đến quyền sử dụng đất, nhà ở và môi trường sống.

Thứ tám, bảo đảm tính liên tục của hệ thống quy hoạch, giải quyết các vấn đề chuyển tiếp giữa các đồ án đã được phê duyệt trước đây với hệ thống pháp luật và tổ chức hành chính mới.

3. Thẩm quyền ban hành các quy định của pháp luật để điều chỉnh quan hệ xã hội

Luật Tổ chức chính quyền địa phương quy định Hội đồng nhân dân Thành phố có thẩm quyền quyết định chiến lược, cơ chế, chính sách và biện pháp phát triển kinh tế – xã hội, phát triển đô thị và hạ tầng đô thị trên địa bàn theo quy định của pháp luật.

Luật Phát triển đô thị tiếp tục thiết lập các cơ chế đặc thù và tăng thẩm quyền của Thành phố Hồ Chí Minh trong quản trị phát triển đô thị.

Trên cơ sở đó, Hội đồng nhân dân Thành phố có cơ sở ban hành Nghị quyết để quy định các nội dung về loại quy hoạch, hoạt động quy hoạch đô thị và nông thôn và hoạt động kiến trúc trong phạm vi Quốc hội giao.

Tuy nhiên, khi xây dựng từng điều khoản cụ thể dự thảo Nghị quyết tuân thủ nguyên tắc sau:

- Chỉ quy định những nội dung Luật giao Hội đồng nhân dân Thành phố hoặc thuộc thẩm quyền của Hội đồng nhân dân theo pháp luật về tổ chức chính quyền địa phương.

- Không quy định lại những nội dung đã được Luật, Nghị định hoặc văn bản của cơ quan Trung ương quy định đầy đủ, trừ trường hợp cần dẫn chiếu để bảo đảm tính thống nhất.

- Không đặt thêm thủ tục hành chính, thành phần hồ sơ hoặc điều kiện đối với tổ chức, cá nhân nếu không có cơ sở pháp luật.

- Phân định rõ nội dung thuộc thẩm quyền quyết định của Hội đồng nhân dân với nội dung tổ chức thực hiện thuộc thẩm quyền của Ủy ban nhân dân Thành phố.

- Bảo đảm sự thống nhất với pháp luật về đất đai, đầu tư, xây dựng, nhà ở, bảo vệ môi trường, di sản văn hóa và các pháp luật chuyên ngành khác.

- Bảo đảm quyền, lợi ích hợp pháp của tổ chức, cá nhân và nguyên tắc công khai, minh bạch, tham vấn cộng đồng.

III. ĐỀ XUẤT, KIẾN NGHỊ

1. Về 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.

2. Về nguyên tắc xây dựng Nghị quyết:

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 phát triển; bảo đảm đồng bộ giữa quy hoạch – kiến trúc – đất đai – đầu tư – xây dựng.

IV. KẾT LUẬN

Qua đánh giá thực trạng cho thấy các quan hệ xã hội liên quan đến loại quy hoạch, hoạt động quy hoạch đô thị và nông thôn và hoạt động kiến trúc tại Thành phố Hồ Chí Minh đã được hệ thống pháp luật hiện hành điều chỉnh ở mức độ nhất định nhưng vẫn phát sinh các yêu cầu đặc thù từ quy mô, tính chất, tốc độ phát triển và mô hình quản trị của Thành phố. Sự thay đổi của

pháp luật về quy hoạch đô thị và nông thôn, tổ chức chính quyền địa phương, cùng việc Quốc hội ban hành Luật Phát triển đô thị đã hình thành cơ sở chính trị và pháp lý để Thành phố đổi mới phương thức quản trị không gian và kiến trúc.

Do đó, việc xây dựng và 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 là cần thiết, có cơ sở thực tiễn và cơ sở pháp lý, nhằm kịp thời cụ thể hóa thẩm quyền được Quốc hội giao, khắc phục khoảng trống và bất cập trong quản lý, tăng tính chủ động của chính quyền Thành phố, đồng thời bảo đảm công khai, minh bạch và quyền, lợi ích hợp pháp của người dân, tổ chức, doanh nghiệp.

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**