

ỦY BAN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH
SỞ QUY HOẠCH - KIẾN TRÚC

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

BẢNG BÁO CÁO, GIẢI TRÌNH, TIẾP THU Ý KIẾN CỦA CÁC CƠ QUAN, TỔ CHỨC

**Quy định Loại quy hoạch; hoạt động quy hoạch đô thị và nông thôn;
hoạt động kiến trúc trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh**

(kèm theo Văn bản số /SQHKT-QHKV ngày tháng 9 năm 2026
của Sở Quy hoạch - Kiến trúc)

STT	Nội dung góp ý	Ý kiến giải trình, tiếp thu		
Ý KIẾN CÁC BỘ, CƠ QUAN TRUNG ƯƠNG				
Bộ Nông nghiệp và Môi trường (CV số 10226/BNMT-PC ngày 09/9/2026)				
	với nội dung được giao quy định tại khoản 2 Điều 10 của Luật Phát triển đô thị, HĐND Thành phố sẽ ban hành ít nhất 02 Nghị quyết để tổ chức thực hiện. Trong khi đó, tại Kết luận số 09-KL/TW ngày 10/3/2026 của Bộ Chính trị về hoàn thiện cấu trúc hệ thống pháp luật Việt Nam đáp ứng yêu cầu phát triển đất nước trong kỷ nguyên mới đã đặt ra định hướng “Hạn chế việc ban hành nhiều văn bản quy định chi tiết, hướng dẫn thi hành và biện pháp cụ thể để tổ chức thi hành văn bản quy phạm pháp luật”. Do đó, đề nghị chính quyền Thành phố Hồ Chí Minh rà soát, cân đối số lượng văn bản quy phạm pháp luật quy định chi tiết, hướng dẫn thi hành Luật Phát triển đô thị bảo đảm phù hợp với chủ trương của cấp có thẩm quyền.	Tiếp thu.		

	Theo quy định tại điểm d khoản 3 Điều 57 của Luật Phát triển đô thị giao Ủy ban nhân dân (UBND) Thành phố “Đề xuất HĐND Thành phố xem xét, quyết định việc áp dụng pháp luật quy định tại điểm a khoản 3 Điều 5 của Luật này”. Vì vậy, để bảo đảm thống nhất với quy định của Luật Phát triển đô thị, đề nghị chỉnh lý điểm c khoản 2 Điều 2 dự thảo Nghị quyết theo hướng xác định rõ phạm vi nội dung UBND Thành phố được đề xuất HĐND Thành phố chỉ là các nội dung quy định tại điểm a khoản 3 Điều 5 mà không phải cả khoản 3 Điều 5.	Tiếp thu, điều chỉnh		
	Đề nghị bổ sung vào điểm b khoản 6 quy định loại trừ đối với các công trình ngăn sông, hồ chứa, trạm bơm quy mô phải thực hiện thủ tục cấp phép khai thác tài nguyên nước để đảm bảo phù hợp với quy định tại khoản 8 Điều 3, Điều 24, Điều 52, Điều 53 Luật Tài nguyên nước.	Tiếp thu		
	Bộ Nông nghiệp và Môi trường khuyến nghị Thành phố Hồ Chí Minh cần lưu ý, trong quá trình lập và thực hiện Quy hoạch không gian ngầm, cần rà soát kỹ lưỡng các dữ liệu địa chất nhằm đảm bảo không chồng chéo với các khu vực cấm, tạm thời cấm hoạt động khoáng sản hoặc khu vực dự trữ khoáng sản quốc gia đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt.	Tiếp thu		

	Qua rà soát, Bộ Nông nghiệp và Môi trường thấy rằng, quy định tại khoản 1 Điều 9 đi ngược với nguyên tắc xác định quy hoạch phải điều chỉnh và quy hoạch được thực hiện khi có mâu thuẫn giữa các quy hoạch quy định tại Điều 6 Luật Quy hoạch, theo đó các quy hoạch đô thị và nông thôn phải điều chỉnh theo Quy hoạch tổng thể Thành phố (thay thế Quy hoạch Thành phố, Quy hoạch chung Thành phố).	Tiếp thu, tuy nhiên nội dung này phù hợp với một số trường hợp được cho phép lập QHCT/TMB khác QHPK và một số trường hợp Quy hoạch tổng thể định hướng cho phép nhiều loại chức năng (khác chức năng định hướng chính), trách nhiệm nhận định sự phù hợp của dự án đầu tư với quy hoạch vẫn thuộc về cơ quan quản lý quy hoạch.		
Ý KIẾN SỞ NGÀNH				
Sở Tư pháp (CV số 11371/STP-VB ngày 04/9/2026)				
	Đề nghị bỏ nội dung tại khoản 2 Điều 4 dự thảo Nghị quyết vì nội dung này đã được quy định tại Luật Phát triển đô thị “2. Trường hợp quy định tại Nghị quyết này khác với quy định của văn bản quy phạm pháp luật do cơ quan nhà nước ở trung ương ban hành thì việc áp dụng được thực hiện theo Luật Phát triển đô thị và văn 4 bản thi hành Luật Phát triển đô thị sau khi các văn bản này có hiệu lực; trong thời gian chưa có hiệu lực, chỉ áp dụng trong phạm vi thẩm quyền được pháp luật hiện hành giao”	Tiếp thu, điều chỉnh		

	Đề nghị Sở Quy hoạch – Kiến trúc thuyết minh các nội dung mới hoặc quy định khác với văn bản của cơ quan nhà nước ở trung ương của dự thảo Nghị quyết	Tiếp thu		
	Đề nghị bổ sung trường hợp lập thiết kế đô thị riêng tại Điều 3 dự thảo	Tiếp thu, điều chỉnh		
	Khoản 4 Điều 3 dự thảo Nghị quyết có nội dung: “4. Quy hoạch phân khu, quy hoạch phân khu chức năng được lập đối với 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”. Đề nghị Sở Quy hoạch – Kiến trúc làm rõ nếu quy định như nêu trên thì trong thời gian Kế hoạch triển khai thực hiện Quy hoạch tổng thể Thành phố chưa được ban hành hoặc trường hợp cần thiết lập quy hoạch phân khu nhưng chưa có trong Kế 5 hoạch thì có phát sinh vướng mắc trong việc lập quy hoạch phân khu hay không. Trường hợp có phát sinh vướng mắc thì cần điều chỉnh quy định cho phù hợp.	Tiếp thu, điều chỉnh bổ sung trường hợp được UBND TP chấp thuận chủ trương (phù hợp pháp luật về quy hoạch)		

	Điều 5: Đề nghị quy định rõ nội dung “Ủy ban nhân dân Thành phố quyết định phê duyệt, điều chỉnh quy hoạch chi tiết” là Ủy ban nhân dân Thành phố là cơ quan trực tiếp phê duyệt, điều chỉnh quy hoạch chi tiết hay Ủy ban nhân dân Thành phố chỉ chấp thuận chủ trương phê duyệt, điều chỉnh quy hoạch chi tiết 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 và cơ quan có thẩm quyền (Ủy ban nhân dân Thành phố, Ủy ban nhân dân cấp xã, Ban Quản lý Khu chức năng) sẽ phê duyệt, phê duyệt điều chỉnh theo thẩm quyền sau khi Ủy ban nhân dân Thành phố chấp thuận chủ trương phê duyệt, điều chỉnh quy hoạch chi tiết	Tiếp thu, điều chỉnh		
	Điều 6: Sở Tư pháp nhận thấy không cần thiết quy định các nội dung liên quan đến Quy hoạch tổng thể Thành phố tại dự thảo Nghị quyết vì nội dung này đã được quy định tại Nghị quyết riêng của Hội đồng nhân dân Thành phố. Trường hợp cần thiết, Sở Quy hoạch – Kiến trúc có thể quy định 1 điều chung về việc các nội dung liên quan đến Quy hoạch tổng thể Thành phố được thực hiện theo Nghị quyết của Hội đồng nhân dân Thành phố về Quy hoạch tổng thể Thành phố. ● Đề nghị điều chỉnh cụm từ “thực hiện quy hoạch đồng thời” tại khoản 4 Điều 6 dự thảo như sau: “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 thực hiện theo pháp luật về quy hoạch đô thị và nông thôn”	Tiếp thu, điều chỉnh		

	Điều 7: Đề nghị làm rõ trường hợp điều chỉnh cục bộ “Quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết có phạm vi quy hoạch liên quan đến địa giới đơn vị hành chính của từ 02 đơn vị hành chính cấp xã trực thuộc trở lên” nhưng khu vực điều chỉnh cục bộ thuộc phạm vi địa giới hành chính của 01 xã thì có nên quy định thẩm quyền cho Ủy ban nhân dân cấp xã thực hiện điều chỉnh hay không	Tiếp thu, điều chỉnh		
	Điều 9: Đề nghị Sở Quy hoạch – Kiến trúc tổng hợp ý kiến của Sở Tài chính, Sở Xây dựng về nội dung này để đánh giá tính cân đối, hợp lý của quy định nêu trên. Đồng thời, làm rõ có cần thiết xem xét áp dụng theo thứ tự như Điều 9 dự thảo không hay cơ quan chuyên môn về quy hoạch được lựa chọn các quy hoạch phù hợp để đánh giá sự phù hợp của dự án đầu tư xây dựng với quy hoạch và cơ quan cơ quan chuyên môn về quy hoạch chịu trách nhiệm về việc lựa chọn quy hoạch để đánh giá đảm bảo phù hợp với định hướng quy hoạch trên địa bàn Thành phố	Nội dung này: nhận thấy cần xem theo trình tự do đặc thù sẽ có trường hợp qhct/tmb khác với qhpk, việc áp dụng quy hoạch nào (trong trường hợp có khác biệt) sẽ do cơ quan có thẩm quyền quyết định theo pháp luật về quy hoạch đã quy định.		
	Điều 13: Đề nghị cân nhắc bỏ nội dung “Chủ sở hữu nhà, người sử dụng đất tại khu vực được tự thỏa thuận, thống nhất lựa chọn, đề xuất đơn vị lập quy hoạch đảm bảo đủ điều kiện theo quy định hoặc ủy quyền cho Ủy ban nhân dân cấp xã thuộc khu vực cải tạo, chỉnh trang tổ chức lập điều chỉnh quy hoạch” để tăng tính chủ động trong công tác quản lý nhà nước đối với việc 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.	Tiếp thu, điều chỉnh		

	Đề nghị nghiên cứu, tham khảo Nghị quyết số 64/2026/NQ-HĐND ngày 15/6/2026 của Hội đồng nhân dân Thành phố Hà Nội quy định về loại quy hoạch; lập, thẩm định, phê duyệt, điều chỉnh quy hoạch không gian ngầm; hoạt động quy hoạch đô thị và nông thôn; hoạt động kiến trúc trên địa bàn Thành phố Hà Nội để quy định cụ thể các nội dung có liên quan đến Quy hoạch không gian ngầm; Quy hoạch phương án tuyến, vị trí công trình theo tuyến và các nội dung khác (thành phần hồ sơ; đơn giá, định mức...(nếu có)) tại dự thảo Nghị quyết để có thể thực hiện ngay sau khi Nghị quyết được ban hành thay vì giao Ủy ban nhân dân Thành phố ban hành tiếp tục ban hành văn bản.	Theo danh mục của HĐND, nội dung không gian ngầm, phương án tuyến, vị trí công trình theo quyền được quy định tại 02 Nghị quyết riêng, khác với Hà Nội đưa vào 01 Nghị quyết.		
Sở Nông nghiệp và Môi trường (CV số 27915/SNNMT-PC ngày 25/8/2026)				
	Rà soát bỏ cụm từ “được lập quy hoạch chi tiết rút gọn” ở điểm b khoản 6 Điều 3 vì nội hàm này đã được nêu ở tiêu đề của Khoản 6 Điều 3	Tiếp thu, điều chỉnh		
	Rà soát lại điểm c Khoản 6 Điều 3 dự thảo thể hiện “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 4 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.”. Tuy nhiên, Khoản 4 Điều 3 lại không có điểm a.	Tiếp thu, điều chỉnh		

	Rà soát, chỉnh sửa các lỗi và dẫn chiếu chưa thống nhất, gồm: Điều 2 dự thảo Nghị quyết thiếu điểm b trong thứ tự các điểm; điểm a Khoản 1 Điều 3 ghi "khoảng 1"; điểm c khoản 6 Điều 3 ghi "Đều này"; Tại Khoản 4 Điều 6, rà soát và sửa tên “Luật Quy hoạch Đô thị đặc biệt” thành “Luật Phát triển đô thị” để thống nhất với toàn bộ hồ sơ dự thảo; Khoản 3 Điều 7 ghi "điểm 2 Điều này", trong khi Điều 7 được chia thành các Khoản 1, 2, 3, không có “điểm 2”	Tiếp thu, điều chỉnh		
	Tại Điều 14 và Điều 27 của dự thảo Nghị quyết đều có tiêu đề quy định: “trách nhiệm tổ chức thực hiện” để áp dụng cho từng chương III và chương IV, góp ý nghiên cứu hợp lại thành một chương riêng	Tiếp thu, điều chỉnh		
Sở Nội vụ (CV số 16674/SNVXDCQCTTN ngày 25/8/2026)				
	Sở Nội vụ thống nhất với nội dung dự thảo Nghị quyết và không có ý kiến góp ý bổ sung.	Tiếp thu		
Sở Khoa học và Công nghệ (CV số 8910 /SKHCN-KTPC ngày 07/9/2026)				
	Đề nghị Sở Quy hoạch – Kiến trúc phối hợp với các cơ quan có liên quan tham mưu Nghị quyết phù hợp với tình hình thực tiễn của Thành phố và quy định của pháp luật	Tiếp thu		
Ủy ban Mặt trận tổ quốc Việt Nam Thành phố Hồ Chí Minh (CV số 1961/MTTQ-BTT ngày 21/8/2026)				
	Đề nghị cơ quan chủ trì soạn thảo nghiên cứu bổ sung quy định về tỷ lệ tối thiểu dành cho hạ tầng xã hội, không gian công cộng (cây xanh, trường học, y tế...) nhằm bảo đảm sự phát triển hài hòa, cân bằng sinh thái, đáp ứng tốt nhu cầu học tập, chăm sóc sức khỏe, vui chơi giải trí của Nhân dân và hướng tới mục tiêu phát triển đô thị bền vững	Nội dung này không thuộc phạm vi quy định của Nghị quyết		

	Đối với dữ liệu quy hoạch và kiến trúc, đề nghị cơ quan chủ trì soạn thảo quy định cụ thể thời hạn và phương thức công khai thông tin trên Trang thông tin điện tử của Sở Quy hoạch - Kiến trúc, Sở Tài nguyên và Môi trường và Ủy ban nhân dân cấp xã để người dân, doanh nghiệp dễ dàng tra cứu, tiếp cận để đảm bảo công khai, minh bạch và ngăn ngừa các nguy cơ tiêu cực.	Nội dung này không thuộc phạm vi quy định của Nghị quyết		
Viện nghiên cứu phát triển (CV số 1359/VNCPT-NCQLĐT ngày 25/8/2026)				
	Đề nghị viết đầy “loại quy hoạch đô thị và nông thôn” thay vì “loại quy hoạch” để tránh nhầm lẫn khái niệm.	Tiếp thu, điều chỉnh		
	Đề nghị dự thảo thay thế cụm từ “quy hoạch xây dựng” do cụm từ này đã được thay đổi trong Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn.	Tiếp thu, điều chỉnh		
	Đối với nội dung liên quan đến quy hoạch khu vực TOD, đề nghị cập nhật các quy định liên quan tại Nghị quyết số 21/2026/NQ-HĐND ngày 19 tháng 6 năm 2026 của Hội đồng nhân dân Thành phố quy định việc lập, thẩm định, phê duyệt quy hoạch khu vực TOD đối với đường sắt quốc gia, đường sắt địa phương; phương án tuyến công trình, vị trí công trình, tổng mặt bằng tuyến đối với đường sắt địa phương trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh.	Nội dung này được quy định tại 01 Nghị quyết khác.		
	Đề nghị rà soát cẩn thận lại các nội dung tham chiếu về luật, điều, khoản trong toàn bộ Dự thảo để bảo đảm không sai sót; ví dụ: tại Điểm c Khoản 6 Điều 3 Chương II có nêu “...đảm bảo Điểm a Khoản 4 Điều này...” nhưng tại Khoản 4 Điều 3 không có Điểm a....).	Tiếp thu, điều chỉnh		
Ban quản lý Khu Nông nghiệp công nghệ cao (CV số 1537/NNCNC-QLĐTDN ngày 25/8/2026)				

	“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, 10 ngày đối với quy hoạch đô thị và nông thôn kể từ ngày nhận được đầy đủ hồ sơ theo quy định”. Đề nghị điều chỉnh thống nhất chung là "ngày làm việc".	Tiếp thu, điều chỉnh		
63 UBND phường, xã thống nhất với nội dung dự thảo				