BỘ XÂY DỰNG	CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM Độc lập – Tự do – Hạnh phúc
Số: 15708 /BXD-QHKT V/v tham vấn ý kiến đối với hồ sơ dự thảo Nghị quyết của HĐND thành phố Đồng Nai quy định nội dung, thành phần hồ sơ, định mức chi phí, trình tự, thủ tục lập, thẩm định, phê duyệt, điều chỉnh Quy hoạch tổng thể thành phố; việc điều chỉnh cục bộ Quy hoạch tổng thể thành phố; phê duyệt, điều chỉnh quy hoạch chung khu kinh tế đặc biệt	*Hà Nội, ngày 02 tháng 10 năm 2026*

Kính gửi: Ủy ban nhân dân thành phố Đồng Nai

Phúc đáp văn bản số 9428/UBND-KTN ngày 17/9/2026 của Ủy ban nhân dân thành phố Đồng Nai về việc tham vấn ý kiến đối với hồ sơ dự thảo Nghị quyết của Hội đồng nhân dân thành phố Đồng Nai quy định nội dung, thành phần hồ sơ, định mức chi phí, trình tự, thủ tục lập, thẩm định, phê duyệt, điều chỉnh Quy hoạch tổng thể thành phố; việc điều chỉnh cục bộ Quy hoạch tổng thể thành phố; phê duyệt, điều chỉnh quy hoạch chung khu kinh tế đặc biệt (dự thảo Nghị quyết), Bộ Xây dựng có ý kiến như sau:

1. Đối với dự thảo Nghị quyết, đề nghị rà soát, nghiên cứu và hoàn thiện các nội dung sau:

- Về căn cứ xây dựng Nghị quyết: Khoản 3, 5 Điều 1 của Luật Phát triển đô thị số 18/2026/QH16 quy định: "*3. Thành phố không thuộc trường hợp quy định tại khoản 2 Điều này được áp dụng một số cơ chế, chính sách thúc đẩy phát triển đô thị đặc biệt quy định tại Luật này, trừ quy định tại điểm a khoản 3 Điều 5, khoản 2 Điều 7, Điều 8, điểm a khoản 1 Điều 16 và Mục 7 Chương II của Luật này.*" và "5. *Chính phủ quy định phạm vi áp dụng cơ chế, chính sách thúc đẩy phát triển đô thị đặc biệt cho các trường hợp quy định tại khoản 3 và khoản 4 Điều này trong trường hợp có chủ trương của cấp có thẩm quyền, trên cơ sở phù hợp với điều kiện đặc thù, định hướng phát triển, năng lực thực thi của từng địa phương và tuân thủ các nguyên tắc quy định tại các khoản 1, 2, 4 và 5 Điều 3 của Luật này*". Theo đó, việc xây dựng và ban hành Nghị quyết cần làm rõ căn cứ quy định của Chính phủ về phạm vi áp dụng cơ chế, chính sách thúc đẩy phát triển đô thị đặc biệt đối với thành phố Đồng Nai.

- Đối với các quy định đã được quy định tại Luật Phát triển đô thị số 18/2026/QH16 về thẩm quyền, trách nhiệm thì không quy định lại trong dự thảo Nghị quyết.

- Việc quy định tích hợp, lồng ghép các nội dung của các quy hoạch tỉnh Đồng Nai, Bình Phước (trước sắp xếp) tại điểm đ khoản 1 Điều 2 của dự thảo Nghị quyết cần làm rõ về nguyên tắc tích hợp, lồng ghép do việc tích hợp cơ học các quy hoạch tỉnh cũ sẽ dẫn tới không bảo đảm định hướng phát triển tổng thể cho Thành phố theo mục tiêu phát triển và phạm vi địa giới hành chính hiện nay.

2. Đối với dự thảo Quy định kèm theo Dự thảo Nghị quyết, đề nghị rà soát, nghiên cứu và hoàn thiện các nội dung sau:

- Về phạm vi điều chỉnh, đối tượng áp dụng (Điều 1 và Điều 2), cần xác định rõ các quy định chỉ áp dụng đối với địa bàn Thành phố Đồng Nai, không áp dụng cho các Thành phố khác. Đề nghị rà soát phạm vi điều chỉnh tại Điều 1 theo đúng nhiệm vụ được phân cấp quy định tại điểm a khoản 2 Điều 10 Luật Phát triển đô thị số 18/2026/QH16. Đồng thời, đề nghị nghiên cứu điều chỉnh bảo đảm phù hợp với quy định về phạm vi điều chỉnh của văn bản tại Điều 65 của Nghị định số 78/2025/NĐ-CP ngày 01/4/2025 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. Làm rõ về căn cứ, thẩm quyền về việc quy định trình tự, thủ tục, nội dung, định mức chi phí tổ chức lập, thẩm định, phê duyệt, công bố, điều chỉnh quy hoạch chung khu kinh tế đặc biệt.

- Nội dung giải thích từ ngữ (Điều 3) đã được quy định tại khoản 1 Điều 10 Luật số 18/2026/QH16, đề nghị rà soát, bỏ quy định để tránh trùng lặp. Đề nghị nghiên cứu bổ sung các khái niệm: *"phương hướng tổ chức không gian", "định hướng tổ chức không gian", "định hướng sử dụng đất", "chỉ tiêu về hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội và môi trường*", "*phương pháp tích hợp quy hoạch*", "*kết cấu hạ tầng xã hội", "kết cấu hạ tầng kỹ thuật*" là các nội dung cần xác định trong quy hoạch tổng thể thành phố và thực hiện thẩm định quy hoạch.

- Về nội dung Đề cương lập quy hoạch (Điều 4), cần nghiên cứu bổ sung yêu cầu về số liệu, tài liệu làm cơ sở lập quy hoạch; nội dung dự kiến chi phí, nguồn vốn cho công tác lập, thẩm định, phê duyệt và công bố quy hoạch.

- Về nội dung Quy hoạch tổng thể thành phố (Điều 5), cần làm rõ mức độ nghiên cứu, đề xuất đối với "*phương hướng tổ chức không gian", "định hướng tổ chức không gian", "định hướng sử dụng đất", "Định hướng phát triển không gian ngầm, không gian tầm thấp, không gian* tầm cao và hạ tầng kỹ thuật", "*Phương hướng khai thác, sử dụng và bảo vệ tài nguyên", "Phương hướng phòng, chống thiên tai và ứng phó với biến đổi khí hậu"* để bảo đảm chất lượng của quy hoạch; làm cơ sở triển khai các cấp độ quy hoạch đô thị và nông thôn sau khi Quy hoạch tổng thể thành phố được phê duyệt. Đồng thời, đề nghị nghiên cứu nội dung Quy hoạch tổng thể thành phố phải bảo đảm các yêu cầu tại Điều 6 Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn số 47/2024/QH15 để bảo đảm tính pháp lý của quy hoạch tổng thể thành phố theo quy định tại khoản 1 Điều 10 Luật số 18/2026/QH16. Đối với nội dung phân tích, đánh giá hiện trạng, cần quy định rõ đánh giá hiện trạng, năng lực khai thác, mức độ đáp ứng của hệ thống hạ

tầng kỹ thuật; nghiên cứu bổ sung yêu cầu đánh giá hiện trạng, kết quả thực hiện quy hoạch, tình hình đô thị hóa và chất lượng phát triển đô thị làm cơ sở xác định định hướng phát triển trong kỳ quy hoạch. Trong đó, cần đánh giá quy mô, phân bố dân số, phạm vi phát triển đô thị và chất lượng đô thị, khả năng đáp ứng các tiêu chuẩn, tiêu chí đối với các đô thị trực thuộc thành phố Đồng Nai; đồng thời xác định rõ vai trò, chức năng, mối quan hệ giữa các đô thị, khu vực phát triển mới và khu vực cải tạo, chỉnh trang, bảo đảm định hướng phát triển hệ thống đô thị phù hợp với điều kiện thực tế và nguồn lực thực hiện.

- Về lấy ý kiến đối với Đề cương và Quy hoạch (Điều 8): Đề nghị nghiên cứu quy định rõ thành phần hồ sơ lấy ý kiến, thời điểm, thời gian lấy ý kiến về Đề cương và Quy hoạch; quy định về việc tiếp thu, giải trình các ý kiến về Đề cương và Quy hoạch.

- Về thành phần, nội dung hồ sơ Quy hoạch tổng thể thành phố (Điều 12): Dự thảo Nghị quyết quy định thành phần, nội dung hồ sơ Quy hoạch tổng thể thành phố phần lớn trùng với quy định về thành phần, nội dung hồ sơ quy hoạch chung thành phố tại Thông tư số 16/2025/TT-BXD ngày 30/6/2025 quy định chi tiết một số điều của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn, được sửa đổi, bổ sung tại Thông tư số 43/2025/TT-BXD ngày 09/12/2025 và số 24/2026/TT-BXD ngày 20/5/2026 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng. Do đó, đề nghị không quy định lại các nội dung đã được quy định theo pháp luật về quy hoạch đô thị và nông thôn để tránh trùng lặp và bảo đảm thống nhất, đồng bộ với quy định về cơ sở dữ liệu quy hoạch đô thị và nông thôn.

- Về điều chỉnh quy hoạch (Điều 13, Điều 15, Điều 16):

+ Tại khoản 6 Điều 13: Đối với nội dung điều chỉnh cục bộ có tác động đến quy hoạch ngành, quy hoạch chi tiết ngành, đề nghị nghiên cứu lấy ý kiến của các Bộ quản lý chuyên ngành để bảo đảm thống nhất giữa các quy hoạch và triển khai thực hiện.

+ Tại khoản 2 và khoản 5 Điều 15: Đề nghị nghiên cứu chỉnh sửa quy định "*không làm thay đổi về cơ cấu, tính chất, chức năng, quy mô và các giải pháp quy hoạch, yêu cầu tổ chức không gian của toàn bộ khu vực lập Quy hoạch tổng thể thành phố"* thành "*không làm thay đổi về cấu trúc không gian, tính chất, chức năng, hệ thống các trung tâm, chỉ tiêu kinh tế - kỹ thuật đã được xác định theo quy hoạch được duyệt, các giải pháp quy hoạch, yêu cầu tổ chức không gian tại quy hoạch tổng thể Thành phố"* để bảo đảm việc điều chỉnh cục bộ, cập nhật Quy hoạch chung khu kinh tế đặc biệt không gây phá vỡ khung cấu trúc không gian chung của Thành phố. Đồng thời, cần quy định rõ về trách nhiệm, thủ tục cập nhật quy hoạch chung khu kinh tế đặc biệt được phê duyệt, điều chỉnh vào hồ sơ quy hoạch tổng thể thành phố để quản lý và thực hiện. Ngoài ra, đề nghị rà soát các trường hợp điều chỉnh để thực hiện dự án đầu tư xây dựng hoặc phục vụ yêu cầu phát triển kinh tế - xã hội.

+ Tại khoản 4 Điều 16: Để giảm thủ tục trong công tác điều chỉnh, việc điều chỉnh cục bộ có thể do cơ quan lập điều chỉnh tự thực hiện. Đồng thời, cần nghiên cứu bổ sung quy định về trách nhiệm, thời gian cập nhật nội dung điều chỉnh cục bộ vào hồ sơ Quy hoạch tổng thể, công khai hồ sơ để bảo đảm minh bạch trong quản lý, tổ chức thực hiện.

- Về công bố, cung cấp thông tin Hồ sơ quy hoạch tổng thể: Hiện nay, Bộ Xây dựng đã xây dựng Hệ thống thông tin, Cơ sở dữ liệu quốc gia về hoạt động xây dựng, trong đó có lĩnh vực quy hoạch đô thị và nông thôn. Để bảo đảm thống nhất quản lý công tác quy hoạch đô thị và nông thôn trên toàn quốc, đề nghị bổ sung quy định: Cơ quan tổ chức lập quy hoạch, Cơ quan chuyên môn về quy hoạch đô thị và nông thôn cấp tỉnh có trách nhiệm công khai hồ sơ quy hoạch, đăng tải và cập nhật cơ sở dữ liệu của Quy hoạch tổng thể thành phố đã được phê duyệt, điều chỉnh trên Hệ thống thông tin, Cơ sở dữ liệu quốc gia về hoạt động xây dựng.

- Về đánh giá Quy hoạch tổng thể thành phố (Điều 21): Quy hoạch tổng thể thành phố được rà soát, đánh giá theo định kỳ và khi xuất hiện nhu cầu điều chỉnh quy hoạch, đề nghị quy định rõ nội dung báo cáo theo từng mục tiêu rà soát, đánh giá. Quy hoạch tổng thể thành phố có vai trò pháp lý như quy hoạch chung thành phố, vì vậy, Quy hoạch tổng thể thành phố được phê duyệt là cơ sở để lập dự án đầu tư xây dựng theo pháp luật về xây dựng. Để bảo đảm đánh giá kết quả thực hiện quy hoạch theo đúng mục tiêu, đề nghị nghiên cứu bổ sung nội dung: Đánh giá việc triển khai các dự án đầu tư xây dựng theo quy hoạch; Đánh giá sự tuân thủ chỉ tiêu kinh tế - kỹ thuật, chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch đã được phê duyệt tại Quy hoạch tổng thể thành phố.

Ngoài ra, việc đánh giá, rà soát Quy hoạch tổng thể thành phố cần nghiên cứu bổ sung nội dung đánh giá kết quả thực hiện các định hướng phát triển hệ thống đô thị, tình hình đô thị hóa, đầu tư phát triển hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội và chất lượng đô thị. Kết quả đánh giá cần được sử dụng làm cơ sở xác định các nội dung cần điều chỉnh, bổ sung trong quá trình tổ chức thực hiện Quy hoạch tổng thể thành phố, bảo đảm việc phát triển đô thị phù hợp với định hướng quy hoạch và khả năng đáp ứng của hệ thống hạ tầng.

- Để bảo đảm thống nhất giữa các quy định về nội dung, thành phần hồ sơ, định mức chi phí, trình tự, thủ tục lập, thẩm định, phê duyệt Quy hoạch tổng thể thành phố; thống nhất với quy định pháp luật chung về quy hoạch đô thị và nông thôn, đề nghị nghiên cứu bổ sung quy định về cấu trúc cơ sở dữ liệu của hồ sơ Quy hoạch tổng thể thành phố, bảo đảm kết nối, liên thông với cơ sở dữ liệu về quy hoạch đô thị và nông thôn và cơ sở dữ liệu các ngành khác.

- Về quản lý phát triển đô thị theo Quy hoạch tổng thể thành phố: Đề nghị bổ sung các yêu cầu về tổ chức thực hiện và quản lý phát triển đô thị sau khi Quy hoạch tổng thể thành phố được phê duyệt, bảo đảm các hoạt động đầu tư xây dựng, phát triển và mở rộng đô thị được triển khai theo đúng định hướng

quy hoạch. Trong đó, việc phát triển các khu đô thị mới, mở rộng không gian đô thị hoặc gia tăng quy mô dân số cần gắn với kế hoạch đầu tư và khả năng đáp ứng của hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội; ưu tiên đồng bộ hạ tầng giao thông, cấp nước, thoát nước, xử lý nước thải, chất thải rắn, cây xanh, không gian công cộng và các công trình hạ tầng xã hội thiết yếu. Đồng thời, đề nghị quan tâm kiểm soát quá trình gia tăng dân số, mật độ xây dựng, tầng cao và quy mô phát triển tại từng khu vực, bảo đảm đáp ứng các tiêu chuẩn, tiêu chí đánh giá chất lượng đô thị trong quá trình thực hiện Quy hoạch tổng thể thành phố.

- Đối với nội dung có liên quan đến định mức chi phí quy hoạch:

+ Về nguyên tắc xác định định mức chi phí (Điều 22): Việc xác định định mức chi phí lập Quy hoạch tổng thể thành phố do Ủy ban nhân dân thành phố Đồng Nai ban hành áp dụng riêng, do đó đề nghị đơn vị chủ trì soạn thảo bỏ nội dung "phù hợp với hệ số cho đô thị loại đặc biệt" và làm rõ cơ sở để xây dựng "hệ số cho hồ sơ quy hoạch theo cơ sở dữ liệu địa lý,…";

+ Về định mức chi phí lập Quy hoạch tổng thể thành phố (Điều 23): Chi phí lập Đề cương quy hoạch, Quy hoạch tổng thể thành phố nêu tại khoản 1 Điều 23 bao gồm các chi phí phân bổ cho 01 quy hoạch (ví dụ như chi phí nhân công lập quy hoạch, chi phí văn phòng phẩm, chi phí đi lại, lưu trú, chi phí tổ chức hội nghị, hội thảo…) và các khoản chi phí không phân bổ hết cho 01 quy hoạch (chi phí phần mềm quy hoạch, chi phí khấu hao thiết bị…). Đề nghị Ủy ban nhân dân thành phố Đồng Nai lưu ý nội dung nêu trên để thực hiện việc ban hành định mức theo quy định tại khoản 8 Điều 23 cho phù hợp.

Theo quy định khoản 7 Điều 6 dự thảo Nghị quyết, cơ quan thẩm định quy hoạch là Sở Tài chính và Sở Xây dựng, ngoài ra còn Hội đồng thẩm định do Ủy ban nhân dân thành phố Đồng Nai thành lập. Đề nghị cơ quan chủ trì soạn thảo làm rõ nội dung, thẩm quyền thực hiện công tác thẩm định quy hoạch để xác định hình thức (phí hoặc chi phí) và cách xác định mức phí/chi phí của công việc này cho phù hợp với các quy định có liên quan.

+ Về thẩm quyền phê duyệt dự toán chi phí quy hoạch (Điều 25): Đề nghị làm rõ khái niệm cơ quan được giao nhiệm vụ quản lý nghiệp vụ lập quy hoạch tổng thể thành phố được nêu tại Điều 25 và cơ quan lập quy hoạch tổng thể thành phố nêu tại Điều 6 dự thảo Nghị quyết; đồng thời nghiên cứu, bổ sung vai trò, trách nhiệm của cơ quan được giao quản lý nghiệp vụ lập quy hoạch tổng thể thành phố tại Điều 6, phù hợp với thẩm quyền trình phê duyệt dự toán chi phí được nêu tại Điều 25 dự thảo Nghị quyết này.

Ngoài ra, đề nghị nêu rõ nội dung về dự kiến chi phí thực hiện quy hoạch tại khoản 21 Điều 5 dự thảo Nghị quyết (Nội dung Quy hoạch tổng thể thành phố Đồng Nai).

Trên đây là ý kiến của Bộ Xây dựng về Dự thảo Nghị quyết quy định nội dung, thành phần hồ sơ, định mức chi phí, trình tự, thủ tục lập, thẩm định, phê

duyệt, điều chỉnh Quy hoạch tổng thể thành phố; việc điều chỉnh cục bộ Quy hoạch tổng thể thành phố; phê duyệt, điều chỉnh quy hoạch chung khu kinh tế đặc biệt. Đề nghị Ủy ban nhân dân thành phố Đồng Nai nghiên cứu, báo cáo cấp có thẩm quyền theo quy định./.

Nơi nhận:
- Như trên;
- Bộ trưởng Bộ Xây dựng (để b/c);
- TT. Nguyễn Tường Văn (để b/c);
- BXD: QHKT, PTĐT, KCHTXD, KTĐTXD;
- Lưu: VT.

TL. BỘ TRƯỞNG
KT. VỤ TRƯỞNG VỤ QUY HOẠCH – KIẾN TRÚC
PHÓ VỤ TRƯỞNG

BỘ XÂY DỰNG

Vũ Anh Tú