

## MỤC LỤC

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |   |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---|
| 1. Căn cứ pháp lý: .....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | 3 |
| 2. Mục đích, yêu cầu: .....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | 4 |
| 3. Phân loại đô thị tại Thành phố Hồ Chí Minh:.....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | 4 |
| 4. Danh mục pháp lý quy hoạch hiện hành (thời điểm tháng 7 năm 2025).....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | 4 |
| 5. Thẩm quyền tổ chức lập, thẩm định, phê duyệt nhiệm vụ quy hoạch, quy hoạch đô thị và nông thôn:.....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | 6 |
| 5.1.Lập / điều chỉnh tổng thể nhiệm vụ quy hoạch và quy hoạch phân khu đô thị: .....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | 6 |
| a) Đối với phạm vi quy hoạch thuộc ranh giới 02 đơn vị hành chính cấp xã trở lên; Hình thành đô thị có vai trò thúc đẩy phát triển kinh tế - xã hội địa phương (quy định tại Nghị quyết 66.1/2025/NQ-CP và tại mục 6.5 của Tài liệu này): .....                                                                                                                                                                                                                               | 6 |
| b) Đối với phạm vi quy hoạch thuộc ranh giới của 01 đơn vị hành chính cấp xã đô thị đặc biệt, đô thị loại I, đô thị mới có dân số tương đương đô thị loại I:.....                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | 6 |
| c) Đối với phạm vi quy hoạch thuộc ranh giới đơn vị hành chính của 01 đơn vị hành chính cấp xã đô thị loại II và các đô thị loại III,IV,V; không thuộc khu vực có ý nghĩa quan trọng quốc gia về chính trị, văn hóa, lịch sử, an ninh, quốc phòng được xác định trong quy hoạch cấp quốc gia, quy hoạch vùng, quy hoạch chung thành phố trực thuộc Trung ương do Thủ tướng Chính phủ giao và không thuộc các khu chức năng được giao quản lý có quy mô tối thiểu 200ha: ..... | 6 |
| 5.2.Điều chỉnh cục bộ quy hoạch phân khu đô thị:.....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | 6 |
| a) Đối với phạm vi quy hoạch thuộc ranh giới của 02 đơn vị hành chính cấp xã trở lên hoặc khu vực có ý nghĩa quan trọng quốc gia về chính trị, văn hóa, lịch sử, an ninh, quốc phòng được xác định trong quy hoạch cấp quốc gia, quy hoạch vùng, quy hoạch chung thành phố trực thuộc Trung ương do Thủ tướng Chính phủ giao (trừ khu chức năng): .....                                                                                                                       | 7 |
| b) Đối với phạm vi quy hoạch thuộc ranh giới của 01 đơn vị hành chính cấp xã: .....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | 7 |
| 5.3.Lập / điều chỉnh tổng thể nhiệm vụ quy hoạch, quy hoạch chi tiết đô thị và điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết:.....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | 7 |
| a) Lập/ điều chỉnh nhiệm vụ quy hoạch, quy hoạch chi tiết đô thị: .....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | 7 |
| b) Điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết: .....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | 8 |
| 5.4.Quy hoạch tổng mặt bằng và Thiết kế đô thị riêng .....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | 8 |
| 5.5.Nhiệm vụ quy hoạch, quy hoạch nông thôn: .....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | 9 |
| a) Nhiệm vụ quy hoạch, quy hoạch chung xã: .....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | 9 |
| b) Nhiệm vụ quy hoạch, quy hoạch chi tiết khu dân cư nông thôn .....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | 9 |
| 5.6.Lập/ điều chỉnh nhiệm vụ quy hoạch, quy hoạch phân khu khu chức năng:..                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | 9 |
| a) Đối với quy hoạch khu chức năng đã được giao cơ quan, tổ chức quản lý có quy mô                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |   |

|                                                                                                                                       |    |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| <i>tối thiểu 200ha:</i> .....                                                                                                         | 10 |
| <i>b) Đối với quy hoạch khu chức năng quy mô tối thiểu 200ha, chưa được giao cơ quan, tổ chức quản lý:</i> .....                      | 10 |
| 5.7.Điều chỉnh cục bộ quy hoạch phân khu chức năng: .....                                                                             | 10 |
| <i>a) Đối với quy hoạch khu chức năng đã được giao cơ quan, tổ chức quản lý có quy mô tối thiểu 200ha:</i> .....                      | 10 |
| <i>b) Đối với quy hoạch khu chức năng quy mô tối thiểu 200ha, chưa được giao cơ quan, tổ chức quản lý:</i> .....                      | 10 |
| 5.8.Lập/ điều chỉnh nhiệm vụ quy hoạch, quy hoạch chi tiết khu chức năng và điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết khu chức năng: ..... | 10 |
| <i>a) Đối với quy hoạch khu chức năng đã được giao cơ quan, tổ chức quản lý:</i> .....                                                | 10 |
| <i>b) Đối với quy hoạch khu chức năng chưa được giao cơ quan, tổ chức quản lý:</i> .....                                              | 11 |
| 6. Trình tự các bước lập, thẩm định, phê duyệt nhiệm vụ quy hoạch, quy hoạch đô thị và nông thôn:.....                                | 11 |
| 6.1.Quy định chi tiết về giai đoạn chuẩn bị lập quy hoạch:.....                                                                       | 11 |
| 6.2.Quy trình lập mới các quy hoạch phân khu: .....                                                                                   | 12 |
| 6.3.Quy trình điều chỉnh tổng thể các quy hoạch phân khu: .....                                                                       | 13 |
| 6.4.Quy trình điều chỉnh cục bộ các quy hoạch phân khu: .....                                                                         | 13 |
| 6.5.Quy trình lập mới/điều chỉnh quy hoạch khu vực dự án có vai trò thúc đẩy kinh tế-xã hội địa phương .....                          | 14 |
| 7. Rà soát quy hoạch đô thị và nông thôn: .....                                                                                       | 14 |
| 8. Công bố quy hoạch: .....                                                                                                           | 15 |
| 9. Xây dựng, quản lý, vận hành khai thác cơ sở dữ liệu quy hoạch. ....                                                                | 16 |
| 10.Cấm mốc theo quy hoạch đô thị và nông thôn: .....                                                                                  | 17 |
| 11.Kế hoạch thực hiện quy hoạch:.....                                                                                                 | 17 |
| 12.Điều khoản chuyển tiếp: .....                                                                                                      | 17 |
| ❖ Kèm theo 26 Phụ lục và các sơ đồ tổng hợp.                                                                                          |    |

## **TÀI LIỆU HƯỚNG DẪN**

### ***Về hoạt động quy hoạch đô thị và nông thôn trên địa bàn***

#### ***Thành phố Hồ Chí Minh***

*(đính kèm Công văn số ...../SXD-UDCNS ngày ... tháng.... năm 2025)*

---

### **1. Căn cứ pháp lý:**

- Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn số 47/2024/QH15 ngày 26/11/2024;
- Căn cứ Luật Kiến trúc số 40/2019/QH14 ngày 13/6/2019;
- Căn cứ Nghị quyết số 66.1/2025/NQ-CP ngày 18/7/2025 của Chính phủ quy định xử lý khó khăn, vướng mắc về lập mới, điều chỉnh và phê duyệt quy hoạch phân khu đối với khu vực hình thành đô thị khi thực hiện sắp xếp đơn vị hành chính các cấp và tổ chức chính quyền địa phương 02 cấp.
- Căn cứ 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;
- Căn cứ Nghị định số 85/2020/NĐ-CP ngày 17/7/2020 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Kiến trúc;
- Căn cứ Nghị định số 140/2025/NĐ-CP ngày 12 tháng 6 năm 2025 của Chính phủ quy định về phân định thẩm quyền của chính quyền địa phương 02 cấp trong lĩnh vực quản lý nhà nước của Bộ Xây dựng.
- Căn cứ Nghị định số 144/2025/NĐ-CP ngày 12 tháng 6 năm 2025 của Chính phủ quy định về phân quyền, phân cấp trong lĩnh vực quản lý nhà nước của Bộ Xây dựng.
- Căn cứ Nghị định số 145/2025/NĐ-CP ngày 12 tháng 6 năm 2025 của Chính phủ quy định 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.
- Căn cứ Nghị định số 150/2025/NĐ-CP ngày 12 tháng 6 năm 2025 của Chính phủ quy định tổ chức các cơ quan chuyên môn thuộc Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương và Ủy ban nhân dân xã, phường, đặc khu thuộc tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương;
- Căn cứ Thông tư 16/2025/TT-BXD ngày 30 tháng 6 năm 2025 của Bộ Xây dựng quy định chi tiết một số điều của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn;
- Căn cứ Thông tư 10/2025/TT-BXD ngày 14 tháng 6 năm 2025 của Bộ Xây dựng hướng dẫn chức năng, nhiệm vụ, quyền hạn của cơ quan chuyên môn thuộc Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương và Ủy ban nhân dân xã, phường, đặc khu thuộc tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương về lĩnh vực xây dựng do Bộ trưởng Bộ Xây dựng ban hành.
- Căn cứ Quyết định số 18/2025/QĐ-TTg ngày 28/6/2025 về quy định về trình tự, thủ tục phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch đô thị và nông thôn được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh tổ chức lập.

- Thông tư số 17/2025/TT-BXD ngày 30 tháng 6 năm 2025 của Bộ Xây dựng ban hành định mức, phương pháp lập và quản lý chi phí cho hoạt động quy hoạch đô thị và nông thôn.

- Thông tư số 35/2023/TT-BTC ngày 31/5/2023 của Bộ Tài Chính quy định mức thu, chế độ thu, nộp, quản lý và sử dụng phí thẩm định các đồ án quy hoạch

## **2. Mục đích, yêu cầu:**

Tài liệu hướng dẫn này nhằm cung cấp:

+ Tổng hợp Danh mục pháp lý quy hoạch đô thị và nông thôn. (Danh mục các đồ án quy hoạch đã được duyệt, Sơ đồ ranh các đồ án quy hoạch có đính kèm là các tài liệu đã được Sở Xây dựng Thành phố Hồ Chí Minh thu thập và số hóa vào thời điểm 30/7/2025. Các pháp lý quy hoạch vẫn còn đang được tiếp tục thu thập và số hóa bổ sung).

+ Cụ thể hóa trách nhiệm và thẩm quyền lập, thẩm định và phê duyệt quy hoạch

+ Quy trình thực hiện hoạt động quy hoạch.

## **3. Phân loại đô thị tại Thành phố Hồ Chí Minh:**

Căn cứ các Quyết định phê duyệt quy hoạch đô thị, hệ thống đô thị và nông thôn<sup>1</sup>, quy hoạch tỉnh và quy hoạch chung Thành phố Hồ Chí Minh đã được duyệt, định hướng phân loại đô thị như sau (Hình 01):

+ 01 Đô thị loại đặc biệt: Thành phố Hồ Chí Minh (cũ).

+ 04 Đô thị loại I: Thành phố Thủ Dầu Một; Thành phố Thuận An; Thành phố Dĩ An; Thành phố Vũng Tàu.

+ 03 Đô thị loại II: Thành phố Tân Uyên; Thành phố Bến Cát; Thành phố Bà Rịa

+ Các đô thị loại III, IV, V.

## **4. Danh mục pháp lý quy hoạch hiện hành (thời điểm tháng 7 năm 2025)**

- Các Quy hoạch tỉnh đã được phê duyệt trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh (mới) gồm có:

+ Quyết định số 790/QĐ-TTg ngày 03/08/2024 của Thủ tướng Chính phủ phê duyệt Quy hoạch tỉnh Bình Dương thời kỳ 2021–2030, tầm nhìn đến năm 2050;

+ Quyết định số 1711/QĐ-TTg ngày 31/12/2024 phê duyệt quy hoạch thành phố hồ chí minh thời kỳ 2021 - 2030, tầm nhìn đến năm 2050

+ Quyết định số 1629/QĐ-TTg ngày 12/6/2023 phê duyệt quy hoạch tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050 và Quyết định 1680/QĐ-UBND ngày 12/6/2025 của Tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu phê duyệt điều chỉnh “quy hoạch tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050”.

---

<sup>1</sup> Quyết định số 891/QĐ-TTg ngày 22/8/2024 của Thủ tướng Chính phủ phê duyệt Quy hoạch hệ thống đô thị và nông thôn thời kỳ 2021–2030, tầm nhìn đến năm 2050

- Theo Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn, các quy hoạch đô thị và nông thôn đã được phê duyệt trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh sau sáp nhập vẫn tiếp tục có hiệu lực, là cơ sở để tổ chức lập các quy hoạch cấp dưới và các dự án đầu tư<sup>2</sup>. Sở Xây dựng công bố Danh mục quy hoạch đô thị và nông thôn đang có hiệu lực áp dụng (tương ứng 3 cấp độ<sup>3</sup> được quy định trong Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn) như sau:

- *Cấp độ quy hoạch chung: (Xem Danh mục đính kèm tại phụ lục 23)*

- + Quy hoạch chung Thành phố trực thuộc Trung Ương
- + Quy hoạch chung Thành phố thuộc Thành phố trực thuộc Trung Ương
- + Quy hoạch đô thị thuộc tỉnh
- + Quy hoạch đô thị thuộc huyện
- + Quy hoạch chung khu chức năng
- + Quy hoạch đặc khu.
- + Quy hoạch vùng huyện

- *Cấp độ quy hoạch phân khu: (Xem Danh mục đính kèm tại phụ lục 24)*

- + Quy hoạch phân khu
- + Quy hoạch chung xã (xã cũ)
- + Quy hoạch phân khu khu chức năng
- + Quy hoạch hạ tầng kỹ thuật

- *Cấp độ quy hoạch chi tiết: (Xem Danh mục đính kèm tại phụ lục 25)*

- + Quy hoạch chi tiết
- + Quy hoạch chi tiết dân cư nông thôn
- + Quy hoạch chi tiết khu chức năng

- Trong bối cảnh quy hoạch tỉnh, quy hoạch chung Thành phố Hồ Chí Minh vừa được phê duyệt, Sở Xây dựng có trách nhiệm rà soát và trình UBND Thành phố Hồ Chí Minh ban hành Danh mục dự án quy hoạch để làm cơ sở lập mới/điều chỉnh các quy hoạch hạ tầng kỹ thuật chuyên ngành, quy hoạch không gian ngầm, quy hoạch phân khu, quy hoạch chung xã, quy hoạch khu chức năng, quy hoạch các khu vực TOD để tạo bộ pháp lý quy hoạch đô thị và nông thôn cho Thành phố Hồ Chí Minh sau sáp nhập.

- Các khu vực đã được UBND Thành phố Hồ Chí Minh chấp thuận báo cáo rà soát, chấp thuận chủ trương lập điều chỉnh quy hoạch phân khu, các khu vực đã có kế hoạch điều chỉnh quy hoạch; được tiếp tục thực hiện theo ranh giới, phạm vi đã được chấp thuận và cập nhật vào Danh mục dự án quy hoạch.

- Danh mục dự án quy hoạch thường xuyên được xem xét tiếp tục điều chỉnh, bổ sung khi có yêu cầu.

<sup>2</sup> Điểm 1, điều 59 Luật đô thị và Nông thôn.

<sup>3</sup> Luật quy hoạch đô thị và nông thôn, điều 3, mục 3.

## **5. Thẩm quyền tổ chức lập, thẩm định, phê duyệt nhiệm vụ quy hoạch, quy hoạch đô thị và nông thôn:**

Việc xác định trách nhiệm và thẩm quyền dựa vào loại quy hoạch và loại đô thị, cụ thể như sau:

### ***5.1. Lập / điều chỉnh tổng thể nhiệm vụ quy hoạch và quy hoạch phân khu đô thị:***

*a) Đối với phạm vi quy hoạch thuộc ranh giới 02 đơn vị hành chính cấp xã trở lên; Hình thành đô thị có vai trò thúc đẩy phát triển kinh tế - xã hội địa phương (quy định tại Nghị quyết 66.1/2025/NQ-CP và tại mục 6.5 của Tài liệu này):*

- Cơ quan tổ chức lập: UBND Thành phố<sup>4</sup>.
- Cơ quan thẩm định: Sở Xây dựng.
- Cơ quan phê duyệt: UBND Thành phố.

*b) Đối với phạm vi quy hoạch thuộc ranh giới của 01 đơn vị hành chính cấp xã đô thị đặc biệt, đô thị loại I, đô thị mới có dân số tương đương đô thị loại I:*

- Cơ quan tổ chức lập: UBND cấp xã<sup>5</sup>.
- Cơ quan thẩm định: Sở Xây dựng.
- Cơ quan phê duyệt: UBND Thành phố.

*c) Đối với phạm vi quy hoạch thuộc ranh giới đơn vị hành chính của 01 đơn vị hành chính cấp xã đô thị loại II và các đô thị loại III, IV, V; không thuộc khu vực có ý nghĩa quan trọng quốc gia về chính trị, văn hóa, lịch sử, an ninh, quốc phòng được xác định trong quy hoạch cấp quốc gia, quy hoạch vùng, quy hoạch chung thành phố trực thuộc Trung ương do Thủ tướng Chính phủ giao và không thuộc các khu chức năng được giao quản lý có quy mô tối thiểu 200ha:*

- Cơ quan tổ chức lập: UBND cấp xã<sup>6</sup>.
- Cơ quan thẩm định: Phòng Kinh tế/ Kinh tế Hạ tầng và đô thị
- Cơ quan phê duyệt: UBND cấp xã.

### ***5.2. Điều chỉnh cục bộ quy hoạch phân khu đô thị:***

Điều chỉnh cục bộ quy hoạch đô thị và nông thôn được tiến hành trên cơ sở kết quả rà soát quy hoạch đô thị và nông thôn và khi có một trong các điều kiện điều chỉnh quy hoạch quy định tại các khoản 1, 2, 3, 4, 5, 6 và 7 Điều 45 của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn mà nội dung dự kiến điều chỉnh không làm thay đổi tính chất, chức năng, phạm vi ranh giới, các giải pháp quy hoạch chính của khu vực đã được lập, phê duyệt quy hoạch và đánh giá tác động của việc điều chỉnh cục bộ quy hoạch bảo đảm không làm quá tải hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội, tuân thủ quy chuẩn về quy hoạch đô thị và nông thôn.

<sup>4</sup> UBND các cấp giao trách nhiệm lập nhiệm vụ quy hoạch, quy hoạch đô thị và nông thôn cho cơ quan, đơn vị trực thuộc trên nguyên tắc bảo đảm tính độc lập giữa việc lập và thẩm định nhiệm vụ quy hoạch, quy hoạch đô thị và nông thôn theo quy định tại khoản 10 Điều 17, Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn.

<sup>5</sup> (như trên)

<sup>6</sup> (như trên)

a) Đối với phạm vi quy hoạch thuộc ranh giới của 02 đơn vị hành chính cấp xã trở lên hoặc khu vực có ý nghĩa quan trọng quốc gia về chính trị, văn hóa, lịch sử, an ninh, quốc phòng được xác định trong quy hoạch cấp quốc gia, quy hoạch vùng, quy hoạch chung thành phố trực thuộc Trung ương do Thủ tướng Chính phủ giao (trừ khu chức năng):

- Cơ quan tổ chức lập: UBND Thành phố <sup>7</sup>
- Cơ quan thẩm định: Sở Xây dựng.
- Cơ quan phê duyệt: UBND Thành phố.

b) Đối với phạm vi quy hoạch thuộc ranh giới của 01 đơn vị hành chính cấp xã:

- Cơ quan tổ chức lập: UBND cấp xã.
- Cơ quan thẩm định: Phòng Kinh tế/ Kinh tế Hạ tầng và đô thị
- Cơ quan phê duyệt: UBND cấp xã.

### **5.3. Lập / điều chỉnh tổng thể nhiệm vụ quy hoạch, quy hoạch chi tiết đô thị và điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết:**

Đối với 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 xã đã được phê duyệt thì **không** lập quy hoạch chi tiết mà thực hiện lập thiết kế đô thị riêng.<sup>8</sup>

a) *Lập/ điều chỉnh nhiệm vụ quy hoạch, quy hoạch chi tiết đô thị:*

- Đối với phạm vi quy hoạch thuộc ranh giới 02 đơn vị hành chính cấp xã trở lên hoặc khu vực có ý nghĩa quan trọng quốc gia về chính trị, văn hóa, lịch sử, an ninh, quốc phòng được xác định trong quy hoạch cấp quốc gia, quy hoạch vùng, quy hoạch chung thành phố (trừ khu chức năng):

+ Cơ quan tổ chức lập: nhà đầu tư theo quy định của pháp luật về đầu tư hoặc UBND Thành phố <sup>9</sup> đối với các khu vực lập quy hoạch chi tiết để quản lý đô thị.

- + Cơ quan thẩm định: Sở Xây dựng.
- + Cơ quan phê duyệt: UBND Thành phố.

- Đối với phạm vi quy hoạch thuộc ranh giới của 01 đơn vị hành chính cấp xã (trừ khu chức năng):

+ Cơ quan tổ chức lập: nhà đầu tư theo quy định của pháp luật về đầu tư hoặc UBND cấp xã<sup>10</sup> đối với các khu vực lập quy hoạch chi tiết để quản lý đô thị.

- + Cơ quan thẩm định: Phòng Kinh tế/ Kinh tế Hạ tầng và đô thị
- + Cơ quan phê duyệt: UBND cấp xã.

<sup>7</sup> UBND Thành phố giao trách nhiệm lập nhiệm vụ quy hoạch, quy hoạch đô thị và nông thôn cho cơ quan, đơn vị trực thuộc trên nguyên tắc bảo đảm tính độc lập giữa việc lập và thẩm định nhiệm vụ quy hoạch, quy hoạch đô thị và nông thôn theo quy định tại khoản 10 Điều 17, Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn

<sup>8</sup> Luật QHĐT và NT, điều 3, điểm 7.

<sup>9</sup> (giống footnote <sup>9</sup> ở trên).

<sup>10</sup> (giống footnote <sup>9</sup> ở trên)

*b) Điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết:*

- Cơ quan tổ chức lập: Nhà đầu tư theo quy định của pháp luật về đầu tư hoặc UBND cấp xã<sup>11</sup>
- Cơ quan thẩm định: Phòng Kinh tế/ Kinh tế Hạ tầng và đô thị
- Cơ quan phê duyệt: UBND cấp xã<sup>12</sup>, ngoại trừ các quy hoạch chi tiết nằm trên ranh giới của 02 đơn vị hành chính cấp xã trở lên sẽ do UBND Thành phố phê duyệt, Sở Xây dựng thẩm định.

**5.4. Quy hoạch tổng mặt bằng và Thiết kế đô thị riêng**

**a) Quy hoạch tổng mặt bằng:**

Lô đất thực hiện dự án đầu tư xây dựng đáp ứng đồng thời các điều kiện sau thì thực hiện việc lập, chấp thuận quy hoạch tổng mặt bằng:

- Có quy mô sử dụng đất nhỏ hơn 02 ha đối với dự án đầu tư xây dựng nhà chung cư, khu 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, 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;

- Trong khu vực đã có quy hoạch phân khu được phê duyệt hoặc trong khu vực đã có quy hoạch chung được phê duyệt đối với trường hợp không quy định lập quy hoạch phân khu;

- 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.

Riêng trường hợp đối với dự án quốc phòng, an ninh cần bảo đảm bí mật nhà nước, việc áp dụng lập quy hoạch tổng mặt bằng thực hiện theo quy định, hướng dẫn của cơ quan, tổ chức, cá nhân được giao quản lý, thực hiện dự án cần bảo đảm bí mật nhà nước.

- Cơ quan tổ chức lập: một chủ đầu tư thực hiện đầu tư xây dựng hoặc do cơ quan nhà nước được giao thực hiện

- Cơ quan thẩm định: đơn vị chuyên môn trực thuộc cơ quan được phân cấp, ủy quyền đề nghị chấp thuận.

- Cơ quan phê duyệt: cấp phê duyệt quy hoạch chi tiết hoặc cơ quan được phân cấp, ủy quyền đề nghị chấp thuận.

**b) Thiết kế đô thị riêng:**

Đối với các ô phố, tuyến đường đáp ứng đồng thời các điều kiện sau thì lập thiết kế đô thị riêng:

<sup>11</sup> UBND Thành phố giao trách nhiệm lập nhiệm vụ quy hoạch, quy hoạch đô thị và nông thôn cho cơ quan, đơn vị trực thuộc trên nguyên tắc bảo đảm tính độc lập giữa việc lập và thẩm định nhiệm vụ quy hoạch, quy hoạch đô thị và nông thôn theo quy định tại khoản 10 Điều 17, Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn.

<sup>12</sup> Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn, Điều 48, khoản 3, Điều 48 và Nghị định số 145/NĐ-CP, Điều 6, khoản 1, mục c.

+ Thuộc khu vực đã có quy hoạch phân khu đã được phê duyệt hoặc quy hoạch chung xã đã được phê duyệt;

+ 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.

+ Không thuộc trường hợp cụm công nghiệp; khu vực được xác định để đấu giá quyền sử dụng đất theo pháp luật về đất đai; khu chức năng dịch vụ hỗ trợ phát triển kinh tế nông thôn được xác định, hình thành theo chương trình mục tiêu quốc gia xây dựng nông thôn mới hoặc chương trình mục tiêu quốc gia khác.

- Cơ quan tổ chức lập, thẩm định và phê duyệt thực hiện như quy hoạch chi tiết.

### **5.5. Nhiệm vụ quy hoạch, quy hoạch nông thôn:**

Quy hoạch nông thôn hiện nay bao gồm quy hoạch chung xã được lập cho các trường hợp theo Điều 28, Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn

a) *Nhiệm vụ quy hoạch, quy hoạch chung xã*<sup>13</sup>:

- Cơ quan tổ chức lập: UBND cấp xã.

- Cơ quan thẩm định: Sở Xây dựng

- Cơ quan phê duyệt: UBND Thành phố.

b) *Nhiệm vụ quy hoạch, quy hoạch chi tiết khu dân cư nông thôn*

- Nhiệm vụ quy hoạch, quy hoạch chi tiết khu dân cư nông thôn và các khu vực xây dựng được xác định trong quy hoạch chung huyện (nếu còn hiệu lực) hoặc quy hoạch chung xã.

- Cơ quan tổ chức lập: UBND xã hoặc nhà đầu tư theo quy định của pháp luật về đầu tư và pháp luật có liên quan đã được lựa chọn để thực hiện dự án đầu tư (chủ đầu tư).

- Cơ quan thẩm định: Phòng Kinh tế/ Kinh tế Hạ tầng và đô thị.

- Cơ quan phê duyệt: UBND cấp xã.

### **5.6. Lập/ điều chỉnh nhiệm vụ quy hoạch, quy hoạch phân khu chức năng:**

Khu chức năng là một khu vực tại đô thị, nông thôn gồm khu kinh tế, khu du lịch, khu công nghiệp, khu chế xuất, khu công nghệ cao, khu công nghệ số tập trung, khu lâm nghiệp ứng dụng công nghệ cao, khu công nghệ thông tin tập trung, khu nghiên cứu, đào tạo, khu thể dục thể thao, khu văn hóa, khu phức hợp y tế, khu đầu mối hạ tầng kỹ thuật và các khu vực phát triển theo chức năng khác được định hướng tại quy hoạch vùng hoặc quy hoạch tỉnh hoặc quy hoạch chung theo quy định của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn.

<sup>13</sup> Quy hoạch chung xã là việc xác định mục tiêu, định hướng phát triển tổng thể, kế hoạch phát triển dài hạn; tổ chức không gian, hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật, công trình hạ tầng xã hội, nhà ở cho một thành phố trực thuộc trung ương, đô thị mới hoặc một huyện, **một xã** hoặc một khu chức năng.

*a) Đối với quy hoạch khu chức năng đã được giao cơ quan, tổ chức quản lý có quy mô tối thiểu 200ha:*

- Cơ quan tổ chức lập: cơ quan, tổ chức được giao quản lý khu chức năng hoặc nhà đầu tư<sup>14</sup> theo quy định của pháp luật về đầu tư và pháp luật có liên quan đã được lựa chọn để thực hiện dự án đầu tư trong khu chức năng (chủ đầu tư).

- Cơ quan thẩm định: cơ quan chuyên môn thuộc cơ quan, tổ chức được giao quản lý khu chức năng.

- Cơ quan phê duyệt: cơ quan, tổ chức được giao quản lý khu chức năng trước khi phê duyệt phải có ý kiến thống nhất bằng văn bản của cơ quan chuyên môn về quy hoạch đô thị và nông thôn thuộc Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh về sự bảo đảm phù hợp với yêu cầu kết nối hạ tầng kỹ thuật tỉnh và việc tuân thủ quy chuẩn, tiêu chuẩn áp dụng trong nội dung quy hoạch.<sup>15</sup>

*b) Đối với quy hoạch khu chức năng quy mô tối thiểu 200ha, chưa được giao cơ quan, tổ chức quản lý:* thẩm quyền tổ chức lập, thẩm định, phê duyệt như quy hoạch điểm a,b,c của mục 5.1.

### **5.7. Điều chỉnh cục bộ quy hoạch phân khu khu chức năng:**

*a) Đối với quy hoạch khu chức năng đã được giao cơ quan, tổ chức quản lý có quy mô tối thiểu 200ha:*

- Cơ quan chấp thuận chủ trương: chủ đầu tư lập báo cáo rà soát trình cơ quan, tổ chức được giao quản lý khu chức năng xem xét chấp thuận chủ trương, ban hành danh mục dự án quy hoạch, kế hoạch kinh phí.

- Cơ quan tổ chức lập điều chỉnh cục bộ: cơ quan, đơn vị trực chuyên môn thuộc cơ quan, tổ chức được giao quản lý khu chức năng.

- Cơ quan thẩm định: cơ quan chuyên môn thuộc cơ quan, tổ chức được giao quản lý khu chức năng (độc lập với cơ quan tổ chức lập).

- Cơ quan phê duyệt: cơ quan, tổ chức được giao quản lý khu chức năng phê duyệt.

*b) Đối với quy hoạch khu chức năng quy mô tối thiểu 200ha, chưa được giao cơ quan, tổ chức quản lý:* thẩm quyền tổ chức lập, thẩm định, phê duyệt tương tự mục 5.2.

### **5.8. Lập/ điều chỉnh nhiệm vụ quy hoạch, quy hoạch chi tiết khu chức năng và điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết khu chức năng:**

Áp dụng đối với các khu chức năng quy mô dưới 200 ha <sup>16</sup>

*a) Đối với quy hoạch khu chức năng đã được giao cơ quan, tổ chức quản lý:*

- Cơ quan tổ chức lập: cơ quan, tổ chức được giao quản lý khu chức năng hoặc nhà đầu tư theo quy định của pháp luật về đầu tư và pháp luật có liên quan

<sup>14</sup> Luật QHĐTNT, điều 17, mục 8

<sup>15</sup> Luật QHĐTNT, điều 41, điểm 4

<sup>16</sup> Trừ trường hợp lập quy hoạch chi tiết được lập theo quy trình rút gọn, quy định tại khoản 2, Điều 9, Nghị định số 178/2025/NĐ-CP.

đã được lựa chọn để thực hiện dự án đầu tư trong khu chức năng (chủ đầu tư).

- Cơ quan thẩm định: cơ quan chuyên môn thuộc Khu chức năng (độc lập với cơ quan tổ chức lập).

- Cơ quan phê duyệt: cơ quan, tổ chức được giao quản lý khu chức năng. Trước khi phê duyệt phải có ý kiến thống nhất bằng văn bản của Sở Xây dựng về sự bảo đảm phù hợp với yêu cầu kết nối hạ tầng kỹ thuật Thành phố và việc tuân thủ quy chuẩn, tiêu chuẩn áp dụng trong nội dung quy hoạch.

*b) Đối với quy hoạch khu chức năng chưa được giao cơ quan, tổ chức quản lý: thẩm quyền tổ chức lập, thẩm định, phê duyệt tương tự mục 5.3.*

## **6. Trình tự các bước lập, thẩm định, phê duyệt nhiệm vụ quy hoạch, quy hoạch đô thị và nông thôn:**

Trình tự lập, thẩm định, phê duyệt nhiệm vụ quy hoạch, quy hoạch đô thị và nông thôn được thực hiện theo quy định tại Điều 16, Luật quy hoạch đô thị và nông thôn. Theo đó, các bước bao gồm:

- (1) Công tác chuẩn bị, đưa vào Danh mục dự án quy hoạch<sup>17</sup>
- (2) Lựa chọn tổ chức tư vấn lập nhiệm vụ quy hoạch (nếu có);
- (3) Lập nhiệm vụ quy hoạch;
- (4) Thẩm định nhiệm vụ quy hoạch;
- (5) Phê duyệt nhiệm vụ quy hoạch;
- (6) Lựa chọn tổ chức tư vấn lập quy hoạch;
- (7) Lập quy hoạch;
- (8) Thẩm định quy hoạch;
- (9) Phê duyệt quy hoạch;
- (10) Công bố quy hoạch, cập nhật cơ sở dữ liệu quy hoạch của Thành phố Hồ Chí Minh.

### **6.1. Quy định chi tiết về giai đoạn chuẩn bị lập quy hoạch:**

| STT | Các bước thực hiện                                    | Cơ quan thực hiện                                | Cấp thẩm quyền quyết định (chấp thuận)                                                                                                                                     | Tiến độ dự kiến | Ghi chú                                                                                                     |
|-----|-------------------------------------------------------|--------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1   | Báo cáo chấp thuận chủ trương lập, điều chỉnh QHĐT-NT | - UBND phường, xã lập báo cáo kết quả rà soát QH | - UBNDTP chấp thuận (hình thức: văn bản, theo Luật QHĐT-NT, NĐ 145, CV số 4774/UBND-ĐT ngày 26/6/2025 của UBNDTP).<br>- CQ tham mưu: Sở Xây dựng (tổng hợp báo cáo UBNDTP) | 01 tháng        | - Thành phần hồ sơ nhiệm vụ quy hoạch, quy hoạch đô thị và nông thôn được quy định tại Thông tư 16/2025/TT- |
| 2   | Ban hành Danh mục dự án quy hoạch và kế               | CQ tổ chức lập QH hoặc CQ được giao nhiệm        | UBND các cấp ban hành kế hoạch (là CQ có thẩm quyền phê duyệt quy hoạch, theo K3, Đ21, NĐ 178).                                                                            | 01 tháng        |                                                                                                             |

<sup>17</sup> Gồm 4 bước: chấp thuận chủ trương và Danh mục dự án quy hoạch, Kế hoạch kinh phí, Phê duyệt đề cương dự toán, Bố trí kinh phí vốn ngân sách nhà nước

|   |                                          |                                                                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |  |                                                                                           |
|---|------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|-------------------------------------------------------------------------------------------|
|   | hoạch kinh phí (NSNN)                    | vụ lập báo cáo, đăng ký danh mục và đề xuất KH kinh phí                                           | - Hình thức: Quyết định kèm theo Kế hoạch.<br>+ UBNDTP (CQ trình: Sở XD chủ trì, phối hợp Sở TC tham mưu, trình UBNDTP ban hành).<br>+ UBND phường, xã (giao nhiệm vụ cho phòng chuyên môn trực thuộc trình ban hành KH)                                                                                          |  | BXD;<br>- Chi phí lập nhiệm vụ quy hoạch, quy hoạch đô thị và nông thôn được quy định tại |
| 3 | Phê duyệt dự toán chi phí quy hoạch      | CQ tổ chức lập QH hoặc CQ được giao nhiệm vụ lập, trình thẩm định, phê duyệt đề cương và dự toán. | - CQ quyết định: UBND các cấp (là CQ có thẩm quyền phê duyệt quy hoạch, theo K3, Đ21, NĐ 178):<br>+ UBNDTP (Sở XD thẩm định, trình UBNDTP phê duyệt, hoặc UBNDTP ủy quyền Sở XD theo quy định pháp luật hiện hành)<br>+ UBND phường, xã (Phòng chuyên môn được giao nhiệm vụ thẩm định dự toán chi phí quy hoạch) |  | Thông tư 17/2025/TT-BXD và Thông tư 35/2023/TT-BTC                                        |
| 4 | Bố trí kinh phí NSNN cho công tác lập QH | CQ tổ chức lập quy hoạch hoặc CQ được giao nhiệm vụ đăng ký vốn NSNN cho công tác QH              | - CQ quyết định: UBND các cấp bố trí NSNN cấp để triển khai công tác quy hoạch (theo điểm a, K3, Đ27, NĐ 178):<br>+ UBNDTP (Sở Tài chính tổng hợp, tham mưu UBNDTP, trình thông qua HĐNDTP).<br>+ UBND phường, xã (phòng chuyên môn được giao nhiệm vụ).<br>Hình thức: Quyết định giao KH vốn công tác quy hoạch. |  |                                                                                           |

### **6.2. Quy trình lập mới các quy hoạch phân khu:**

- Cơ quan tổ chức lập quy hoạch báo cáo đề xuất chủ trương lập mới quy hoạch phân khu hoặc căn cứ vào Danh mục dự án quy hoạch đã được UBND Thành phố ban hành trình phê duyệt Dự toán kinh phí cho hoạt động quy hoạch.

- Trường hợp quy hoạch phân khu có phạm vi quy hoạch thuộc ranh giới của 02 đơn vị hành chính cấp xã trở lên, UBND cấp xã có phạm vi diện tích lập quy hoạch lớn hơn là cơ quan chủ trì, phối hợp UBND cấp xã còn lại báo cáo

UBND Thành phố chấp thuận chủ trương lập quy hoạch phân khu khi có nhu cầu đề xuất lập. UBND cấp xã có trách nhiệm phối hợp cơ quan tổ chức lập lấy ý kiến cộng đồng dân cư.

- Thực hiện đầy đủ 10 bước theo trình tự nêu tại mục 6.
- Thẩm quyền lập, thẩm định, phê duyệt được xác định theo mục 5.1.

### ***6.3. Quy trình điều chỉnh tổng thể các quy hoạch phân khu:***

- UBND cấp xã là cơ quan tiếp nhận yêu cầu phát triển kinh tế xã hội, yêu cầu đầu tư trên địa giới hành chính được giao quản lý, tiến hành báo cáo rà soát định kỳ hoặc khi có nhu cầu điều chỉnh tổng thể quy hoạch phân khu, trình cơ quan thẩm quyền xem xét chấp thuận kết quả báo cáo rà soát hoặc thực hiện theo Danh mục dự án quy hoạch đã được ban hành. Trường hợp phạm vi quy hoạch thuộc ranh giới của 02 đơn vị hành chính cấp xã trở lên, UBND cấp xã có phạm vi diện tích lập quy hoạch lớn hơn là cơ quan chủ trì, phối hợp UBND cấp xã còn lại lập báo cáo rà soát.

- UBND cấp xã là cơ quan tổ chức lập nhiệm vụ điều chỉnh, điều chỉnh quy hoạch phân khu trên địa giới hành chính được giao quản lý. Trường hợp ranh giới điều chỉnh quy hoạch thuộc 2 địa giới hành chính trở lên, UBND Thành phố giao cho đơn vị trực thuộc là cơ quan tổ chức lập.

- Thực hiện đầy đủ 10 bước theo trình tự nêu trên.
- Thẩm quyền lập, thẩm định, phê duyệt được xác định theo mục 5.1.

### ***6.4. Quy trình điều chỉnh cục bộ các quy hoạch phân khu:***

- UBND cấp xã là cơ quan tiếp nhận yêu cầu phát triển kinh tế xã hội, yêu cầu đầu tư, nhu cầu xây dựng của nhân dân trên địa giới hành chính được giao quản lý, lập báo cáo rà soát việc thực hiện quy hoạch trình cơ quan có thẩm quyền chấp thuận chủ trương báo cáo rà soát điều chỉnh cục bộ. Trường hợp phạm vi quy hoạch thuộc ranh giới của 01 đơn vị hành chính cấp xã (thuộc quy hoạch do UBND Thành phố đã phê duyệt và UBND cấp xã đã tổ chức lập), thì đơn vị chuyên môn thuộc UBND cấp xã thực hiện báo cáo rà soát, trình UBND cấp xã xem xét, chấp thuận kết quả báo cáo rà soát điều chỉnh cục bộ. Trường hợp phạm vi quy hoạch thuộc ranh giới của 02 đơn vị hành chính cấp xã trở lên, thì UBND cấp xã có diện tích lớn hơn thực hiện báo cáo rà soát trình UBND Thành phố Hồ Chí Minh xem xét, chấp thuận kết quả báo cáo rà soát điều chỉnh cục bộ.

Trong trường hợp các đề xuất đáp ứng các điều kiện về điều chỉnh quy hoạch theo quy định thì các cơ quan trên xem xét điều chỉnh cục bộ quy hoạch đang. Việc điều chỉnh cục bộ quy hoạch phân khu được tiến hành song song với công tác điều chỉnh tổng thể quy hoạch phân khu đang thực hiện (nếu có).

- Trình tự thực hiện gồm các bước :1,6,7,8,9,10 tại mục 6 nêu trên (không thực hiện trình tự lập, thẩm định và phê duyệt nhiệm vụ quy hoạch).
- Thẩm quyền lập, thẩm định, phê duyệt được xác định theo mục 5.2.

### ***6.5. Quy trình lập mới/điều chỉnh quy hoạch khu vực dự án có vai trò thúc đẩy kinh tế-xã hội địa phương***

Khi có yêu cầu, đề xuất đầu tư xây dựng các khu vực hình thành đô thị chưa phù hợp quy hoạch tỉnh, quy hoạch chung nhưng có các điều kiện về quy mô dân số, diện tích quy định tại Điều 1 Nghị quyết 66.1/2025/NQ-CP thì việc điều chỉnh quy hoạch chung, lập/điều chỉnh quy hoạch phân khu được thực hiện như sau:

UBND Thành phố giao Sở Tài Chính xem xét tham mưu sự phù hợp của khu vực đề xuất với “vai trò thúc đẩy phát triển kinh tế xã hội của địa phương”.

Nếu đáp ứng vai trò nêu trên, Sở Tài Chính báo cáo UBND Thành phố chấp thuận điều chỉnh, bổ sung Danh mục dự án quy hoạch.

UBND Thành phố giao nhiệm vụ cho cơ quan, đơn vị trực thuộc lập điều chỉnh quy hoạch chung, nhiệm vụ quy hoạch, quy hoạch phân khu.<sup>19</sup>

Sở Xây dựng thẩm định điều chỉnh quy hoạch chung, nhiệm vụ, quy hoạch phân khu.

UBND Thành phố phê duyệt điều chỉnh quy hoạch chung (nếu có), nhiệm vụ, quy hoạch phân khu.

Báo cáo Hội đồng nhân dân Thành phố quyết định trước khi phê duyệt trong trường hợp việc lập quy hoạch phân khu đối với khu vực hình thành đô thị làm thay đổi vượt quá các chỉ tiêu sử dụng đất cấp tỉnh.

Trường hợp không thuộc các điều kiện của Nghị quyết 66.1/2025/NQ-CP hoặc Sở Tài Chính xem xét tham mưu thấy đề xuất không phù hợp “vai trò thúc đẩy phát triển kinh tế xã hội của địa phương” nhưng vẫn có nhu cầu điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chung Thành phố Hồ Chí Minh thì thực hiện điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chung TPHCM theo quy trình tại Quyết định số 18/2025/QĐ-TTg ngày 28/6/2025 của Thủ tướng Chính phủ. Sau khi điều chỉnh cục bộ quy hoạch chung được phê duyệt, các cơ quan chức năng có thẩm quyền xem xét việc lập/điều chỉnh quy hoạch phân khu theo quy định.

## **7. Rà soát quy hoạch đô thị và nông thôn:**

Quy định tại Điều 43, 44, 45, Luật quy hoạch đô thị và nông thôn và Nghị định số 178/2025/NĐ-CP ngày 01/7/2025 của Chính phủ.

Quy hoạch đô thị và nông thôn phải được rà soát, đánh giá quá trình triển khai thực hiện theo định kỳ hoặc khi xuất hiện nhu cầu điều chỉnh quy hoạch đô thị và nông thôn trên cơ sở các điều kiện điều chỉnh quy định tại các khoản 1, 2, 3, 4, 5, 6 và 7 Điều 45 của Luật quy hoạch đô thị và nông thôn.

Kết quả rà soát quy hoạch đô thị và nông thôn phải được báo cáo cơ quan, tổ chức có thẩm quyền phê duyệt quy hoạch đô thị và nông thôn. Kết quả rà soát quy hoạch đô thị và nông thôn là một trong những cơ sở để lập điều chỉnh quy hoạch đô thị và nông thôn.

<sup>19</sup> Báo cáo Hội đồng nhân dân Thành phố quyết định việc lập/điều chỉnh trong trường hợp quy mô dân số dự báo thấp hơn mức quy định tại Điều 1 tại Nghị quyết 66.1/2025/NQ-CP.

Nội dung báo cáo kết quả rà soát quy hoạch đô thị và nông thôn thực hiện theo quy định tại Điều 44, Luật quy hoạch đô thị và nông thôn.

Cơ quan rà soát quy hoạch đô thị và nông thôn thực hiện như sau<sup>20</sup>:

- Đối với các quy hoạch đô thị và nông thôn thuộc phạm vi ranh giới của 01 đơn vị hành chính cấp xã, UBND cấp xã là đơn vị lập báo cáo rà soát quy hoạch.

- Đối với các quy hoạch đô thị và nông thôn thuộc phạm vi ranh giới của 02 đơn vị hành chính cấp xã trở lên, UBND cấp xã là đơn vị chủ trì lập báo cáo rà soát quy hoạch thực hiện như sau:

- + Đối với điều chỉnh tổng thể quy hoạch, UBND cấp xã có diện tích thuộc ranh lập điều chỉnh quy hoạch lớn nhất sẽ là đơn vị chủ trì, tổng hợp báo cáo rà soát quy hoạch, trình UBND Thành phố xem xét, chấp thuận kết quả báo cáo rà soát.

- + Đối với điều chỉnh cục bộ quy hoạch, UBND cấp xã có khu vực dự kiến điều chỉnh cục bộ quy hoạch là đơn vị chủ trì, tổng hợp báo cáo rà soát quy hoạch để trình kết quả báo cáo rà soát cho UBND Thành phố xem xét, chấp thuận. Trường hợp có nhiều khu vực đề xuất điều chỉnh cục bộ quy hoạch, UBND cấp xã có diện tích khu vực đề xuất điều chỉnh cục bộ quy hoạch lớn hơn sẽ là đơn vị chủ trì, tổng hợp báo cáo.

- + Đối với quy hoạch khu chức năng được giao quản lý: cơ quan chuyên môn trực thuộc Ban quản lý Khu chức năng được giao quản lý là đơn vị lập báo cáo rà soát quy hoạch, trình Ban quản lý Khu chức năng được giao quản lý xem xét, chấp thuận kết quả báo cáo rà soát.

## **8. Công bố quy hoạch:**

Quy định tại Điều 50, Luật quy hoạch đô thị và nông thôn và Nghị định số 178/2025/NĐ-CP ngày 01/7/2025 của Chính phủ.

- Chậm nhất là 15 ngày kể từ ngày quy hoạch đô thị và nông thôn được phê duyệt, nội dung của quy hoạch phải được công bố công khai; đối với những nội dung thuộc bí mật nhà nước phải bảo đảm tuân thủ quy định pháp luật về bảo vệ bí mật nhà nước.

- Nội dung, tài liệu công bố quy hoạch đô thị và nông thôn bao gồm: Quyết định phê duyệt nhiệm vụ quy hoạch (nếu có); Quyết định phê duyệt quy hoạch; Các bản vẽ quy hoạch; Thuyết minh quy hoạch; Quy định quản lý theo quy hoạch đô thị và nông thôn.

- Cơ quan, tổ chức có trách nhiệm tổ chức lập quy hoạch đô thị và nông thôn tổ chức công bố công khai quy hoạch do mình tổ chức lập, trừ các trường hợp sau đây:

- + Ủy ban nhân dân Thành phố tổ chức công bố công khai quy hoạch do Bộ Xây dựng tổ chức lập tại địa bàn do mình quản lý;

<sup>20</sup> Thực hiện theo Công văn số 4744/UBND-ĐT ngày 26/6/2025 của UBND Thành phố về thực hiện công tác tổ chức lập, thẩm định và phê duyệt quy hoạch đô thị và nông thôn trên địa bàn Thành phố

+ Cơ quan có thẩm quyền phê duyệt quy hoạch tổ chức công bố công khai quy hoạch do chủ đầu tư tổ chức lập.

- Quy hoạch đô thị và nông thôn phải được công bố tại trụ sở và đăng tải thường xuyên, liên tục trên cổng thông tin điện tử của cơ quan, tổ chức có trách nhiệm tổ chức lập quy hoạch (UBND Thành phố và UBND cấp xã), hệ thống thông tin quốc gia về quy hoạch và kết hợp thực hiện theo một, hoặc một số hình thức sau đây:

- + Thông tin trên phương tiện thông tin đại chúng;
- + Trưng bày hệ thống bản vẽ quy hoạch đô thị và nông thôn; trưng bày mô hình (nếu có);
- + Tổ chức hội nghị, hội thảo;
- + Phát hành ấn phẩm.

### **9. Xây dựng, quản lý, vận hành khai thác cơ sở dữ liệu quy hoạch.**

Quy định tại Điều 54, 56, Luật quy hoạch đô thị và nông thôn; Điều 24, Nghị định số 178/2025/NĐ-CP ngày 01/7/2025 và Chương IV, Thông tư số 16/2025/TT-BXD ngày 30/6/2025 của Chính phủ.

Cơ sở dữ liệu quy hoạch đô thị và nông thôn bao gồm dữ liệu điện tử của hồ sơ quy hoạch sau khi phê duyệt, cơ sở dữ liệu địa lý về quy hoạch đô thị và nông thôn gắn với hệ thống cơ sở dữ liệu nền địa lý quốc gia đã được chuẩn hóa. Hệ thống thông tin và cơ sở dữ liệu được xây dựng, quản lý và chia sẻ thống nhất trên cả nước, phục vụ cho hoạt động quy hoạch đô thị và nông thôn.

Cơ sở dữ liệu quy hoạch đô thị và nông thôn phải được triển khai xây dựng trong quá trình lập, tổ chức thực hiện quy hoạch và phải được cập nhật thường xuyên; bảo đảm kết nối đồng bộ với cơ sở dữ liệu quốc gia về quy hoạch, cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai; bảo đảm phục vụ công tác quản lý; đáp ứng yêu cầu về công khai, minh bạch, quyền tiếp cận thông tin của các cơ quan, tổ chức và người dân.

Cơ quan tổ chức lập quy hoạch có trách nhiệm xây dựng, cập nhật cơ sở dữ liệu quy hoạch đô thị và nông thôn thông qua công tác lập, thẩm định, phê duyệt và điều chỉnh quy hoạch đô thị và nông thôn;

Sở Xây dựng TPHCM là đầu mối quản lý dữ liệu về quy hoạch đô thị và nông thôn. Sở Xây dựng có nhiệm vụ ban hành Quy chế phối hợp trong việc chuyển giao dữ liệu, cập nhật dữ liệu, kiểm tra, đánh giá mức độ hoàn thành của các đơn vị có liên quan.

Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh công bố dữ liệu quy hoạch trên Cổng thông tin quy hoạch của Bộ Xây dựng để công bố, công khai theo quy định.

Kinh phí xây dựng, cập nhật, quản lý, khai thác và sử dụng cơ sở dữ liệu quy hoạch đô thị và nông thôn được sử dụng nguồn kinh phí chi thường xuyên từ ngân sách nhà nước và được xác định theo hướng dẫn của Bộ trưởng Bộ Xây dựng.

## **10. Cấm mốc theo quy hoạch đô thị và nông thôn:**

Quy định tại Điều 52, Luật quy hoạch đô thị và nông thôn và Chương IV, Thông tư số 16/2025/TT-BXD ngày 30/6/2025 của Chính phủ.

- Cấm mốc theo quy hoạch đô thị và nông thôn được thực hiện trong các trường hợp sau đây: Cấm mốc chỉ giới đường đỏ đối với đường giao thông và khu vực công trình đầu mỗi hạ tầng kỹ thuật đối với quy hoạch chung hoặc quy hoạch phân khu; Cấm mốc chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng, cốt xây dựng, ranh giới khu vực cấm xây dựng đối với quy hoạch chi tiết.

- Ủy ban nhân dân các cấp, tổ chức, nhà đầu tư có trách nhiệm tổ chức lập quy hoạch đô thị và nông thôn theo Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn có trách nhiệm lập hồ sơ cấm mốc và tổ chức thực hiện cấm mốc ngoài thực địa hoặc áp dụng công nghệ thông tin.

- Việc lập hồ sơ cấm mốc do các đơn vị chuyên môn về đo đạc và bản đồ tổ chức lập và phải được cơ quan, tổ chức có thẩm quyền phê duyệt quy hoạch đô thị và nông thôn phê duyệt. UBND Thành phố và UBND cấp xã thẩm định và phê duyệt hồ sơ cấm mốc, đảm bảo phù hợp quy hoạch được duyệt.

- Cơ quan chuyên môn về quy hoạch đô thị và nông thôn thuộc Ủy ban nhân dân Thành phố và UBND cấp xã lưu giữ hồ sơ cấm mốc đã được phê duyệt và có trách nhiệm cung cấp tài liệu liên quan đến mốc giới cho tổ chức, cá nhân có yêu cầu. Tổ chức, nhà đầu tư đã thực hiện việc cấm mốc theo quy định nêu trên phải gửi hồ sơ cấm mốc đến cơ quan chuyên môn về quy hoạch đô thị và nông thôn.

UBND cấp xã quản lý, bảo vệ mốc, chịu trách nhiệm kiểm tra, tuyên truyền, xử lý mốc bị hư hỏng mất mốc cần khôi phục.

## **11. Kế hoạch thực hiện quy hoạch:**

Quy định tại Điều 51, Luật quy hoạch đô thị và nông thôn và Điều 4, Điều 8, Nghị định số 178/2025/NĐ-CP ngày 01/7/2025 của Chính phủ.

Cơ quan có trách nhiệm tổ chức lập và ban hành kế hoạch thực hiện quy hoạch chung phải xác định rõ mốc thời gian hoàn thành các quy hoạch phân khu trong nội dung kế hoạch thực hiện quy hoạch chung, bảo đảm việc hoàn thành lập, phê duyệt quy hoạch phân khu đáp ứng yêu cầu đầu tư, phát triển và tính khả thi trong tổ chức thực hiện.

## **12. Điều khoản chuyển tiếp:**

Quy định tại Điều 59, Luật quy hoạch đô thị và nông thôn và Điều 25, Điều 26, Nghị định số 178/2025/NĐ-CP ngày 01/7/2025 của Chính phủ.

Về thẩm quyền thực hiện chuyển tiếp quy định tại Điều 13, Nghị định số 145/2025/NĐ-CP ngày 12/6/2025 của Chính phủ như sau:

- Quy hoạch đô thị và nông thôn đang được Ủy ban nhân dân cấp huyện tổ chức lập, chưa được phê duyệt nhiệm vụ quy hoạch thì trách nhiệm lập, thẩm định và thẩm quyền phê duyệt nhiệm vụ quy hoạch thực hiện theo quy định của Nghị định Nghị định số 178/2025/NĐ-CP ngày 01/7/2025, pháp luật về quy hoạch đô thị và nông thôn.

- Quy hoạch đô thị và nông thôn đã được phê duyệt nhiệm vụ quy hoạch, đang được Ủy ban nhân dân cấp huyện tổ chức lập thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh căn cứ phương án sắp xếp đơn vị hành chính cấp xã được cấp có thẩm quyền quyết định và tình hình thực tiễn để quyết định việc điều chỉnh nhiệm vụ quy hoạch hoặc tiếp tục thực hiện trách nhiệm, thẩm quyền tổ chức lập, thẩm định và phê duyệt quy hoạch theo quy định của Luật quy hoạch đô thị và nông thôn và Nghị định số 178/2025/NĐ-CP ngày 01/7/2025.

- Quy hoạch xây dựng, quy hoạch đô thị, thiết kế đô thị riêng do Ủy ban nhân dân cấp huyện tổ chức lập và đã được phê duyệt trước ngày Nghị định này có hiệu lực thi hành thì được tiếp tục có hiệu lực đến hết thời hạn hiệu lực của quy hoạch theo quy định tại khoản 1 Điều 59 của Luật quy hoạch đô thị và nông thôn.

- Quy hoạch đô thị và nông thôn đang được Ủy ban nhân dân cấp xã trước thời điểm sắp xếp đơn vị hành chính tổ chức lập, thuộc thẩm quyền phê duyệt của Ủy ban nhân dân cấp huyện thì Ủy ban nhân dân Thành phố phê duyệt quy hoạch hoặc ủy quyền cho Ủy ban nhân dân cấp xã mới sau sáp nhập phê duyệt quy hoạch theo quy định.

- Các khu vực nông thôn đã có quy hoạch nông thôn đã được phê duyệt, còn hiệu lực, nếu đáp ứng điều kiện điều chỉnh cục bộ quy hoạch thì thực hiện điều chỉnh cục bộ quy hoạch theo quy định của pháp luật về quy hoạch đô thị và nông thôn./.

## PHỤ LỤC 1

### Nhiệm vụ quy hoạch, quy hoạch phân khu do UBND Thành phố tổ chức lập, thẩm định và phê duyệt

#### I. Đối tượng áp dụng:

Nhiệm vụ quy hoạch, quy hoạch phân khu có phạm vi quy hoạch<sup>21</sup> liên quan địa giới đơn vị hành chính của 02 đơn vị hành chính cấp xã trở lên, không thuộc khu chức năng, khu vực ý nghĩa quan trọng quốc gia và thuộc một hoặc nhiều hơn các trường hợp sau:

- Đô thị loại đặc biệt, đô thị loại I và đô thị mới có quy mô dân số tương đương đô thị loại I;
- Quy hoạch theo quy định tại Nghị quyết số 66.1/2025/NQ-CP ngày 18/7/2025 của Chính phủ<sup>22</sup>.

#### II. Lập mới quy hoạch:

| STT | Nội dung thực hiện                                    | Cơ quan thực hiện                                                                                           |
|-----|-------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1   | Lập danh mục dự án quy hoạch, kế hoạch kinh phí       | Cơ quan, đơn vị trực thuộc được UBND Thành phố giao lập quy hoạch (sau đây gọi là Chủ đầu tư) <sup>23</sup> |
| 2   | Thẩm định danh mục dự án quy hoạch, kế hoạch kinh phí | Sở Xây dựng                                                                                                 |
| 3   | Ban hành danh mục dự án quy hoạch, kế hoạch kinh phí  | UBND Thành phố                                                                                              |
| 4   | Lập dự toán chi phí cho hoạt động quy hoạch           | Chủ đầu tư                                                                                                  |
| 5   | Thẩm định dự toán chi phí cho hoạt động quy hoạch     | Sở Xây dựng                                                                                                 |
| 6   | Phê duyệt dự toán chi phí cho hoạt động quy hoạch     | UBND Thành phố                                                                                              |
| 7   | Xây dựng kế hoạch, tiến độ cụ thể lập nhiệm vụ        | Chủ đầu tư                                                                                                  |
| 8   | Lựa chọn tư vấn lập nhiệm vụ (nếu có)                 | Chủ đầu tư                                                                                                  |
| 9   | Lập nhiệm vụ quy hoạch                                | Chủ đầu tư                                                                                                  |
| 10  | Thẩm định nhiệm vụ                                    | Sở Xây dựng                                                                                                 |

<sup>21</sup> Được xác định theo Kế hoạch triển khai thực hiện Quy hoạch chung.

<sup>22</sup> - UBND Thành phố báo cáo Hội đồng nhân dân Thành phố quyết định trước khi phê duyệt trong trường hợp việc lập quy hoạch phân khu đối với khu vực hình thành đô thị làm thay đổi vượt quá các chỉ tiêu sử dụng đất Thành phố theo pháp luật về đất đai.

- UBND Thành phố báo cáo Hội đồng nhân dân Thành phố quyết định trước khi tổ chức lập mới, điều chỉnh trong trường hợp quy mô dân số dự báo thấp hơn mức quy định tại Điều 1 Nghị quyết số 66.1/2025/NQ-CP của Chính Phủ.

<sup>23</sup> Theo quy định tại khoản 10 Điều 17 Luật quy hoạch đô thị và nông thôn.

|    |                                                                   |                                 |
|----|-------------------------------------------------------------------|---------------------------------|
| 11 | Phê duyệt nhiệm vụ                                                | UBND Thành phố                  |
| 12 | Xây dựng kế hoạch, tiến độ lập quy hoạch                          | Chủ đầu tư                      |
| 13 | Lựa chọn tư vấn lập quy hoạch theo quy định                       | Chủ đầu tư                      |
| 14 | Lập quy hoạch                                                     | Chủ đầu tư                      |
| 15 | Thẩm định quy hoạch                                               | Sở Xây dựng                     |
| 16 | Phê duyệt quy hoạch                                               | UBND Thành phố                  |
| 17 | Kiểm tra, đóng dấu xác nhận                                       | Sở Xây dựng                     |
| 18 | Ban hành Quy định quản lý theo quy hoạch                          | UBND Thành phố                  |
| 19 | Công bố quy hoạch, cập nhật cơ sở dữ liệu quy hoạch của Thành phố | Chủ đầu tư phối hợp Sở Xây dựng |

### III. Điều chỉnh tổng thể quy hoạch:

| STT | Nội dung thực hiện                                                                              | Cơ quan thực hiện                                                               |
|-----|-------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------|
| 1   | Lập báo cáo rà soát việc thực hiện quy hoạch và Báo cáo kiến nghị thực hiện điều chỉnh tổng thể | UBND cấp xã <sup>24</sup>                                                       |
| 2   | Thẩm định nội dung báo cáo kiến nghị thực hiện điều chỉnh tổng thể                              | Sở Xây dựng                                                                     |
| 3   | Chấp thuận báo cáo rà soát thực hiện điều chỉnh tổng thể                                        | UBND Thành phố                                                                  |
| 4   | Lập danh mục dự án quy hoạch, kế hoạch kinh phí                                                 | Cơ quan, đơn vị trực thuộc được UBND Thành phố giao (sau đây gọi là Chủ đầu tư) |
| 5   | Thẩm định danh mục dự án quy hoạch, kế hoạch kinh phí                                           | Sở Xây dựng                                                                     |
| 6   | Ban hành danh mục dự án quy hoạch, kế hoạch kinh phí                                            | UBND Thành phố                                                                  |
| 7   | Lập dự toán chi phí cho hoạt động quy hoạch                                                     | Chủ đầu tư                                                                      |
| 8   | Thẩm định dự toán chi phí cho hoạt động quy hoạch                                               | Sở Xây dựng                                                                     |
| 9   | Phê duyệt dự toán chi phí cho hoạt động quy hoạch                                               | UBND Thành phố                                                                  |
| 10  | Xây dựng kế hoạch, tiến độ cụ thể lập nhiệm vụ                                                  | Chủ đầu tư                                                                      |
| 11  | Lựa chọn tư vấn lập nhiệm vụ (nếu có)                                                           | Chủ đầu tư                                                                      |
| 12  | Lập nhiệm vụ quy hoạch                                                                          | Chủ đầu tư                                                                      |
| 13  | Thẩm định nhiệm vụ                                                                              | Sở Xây dựng                                                                     |
| 14  | Phê duyệt nhiệm vụ                                                                              | UBND Thành phố                                                                  |
| 15  | Xây dựng kế hoạch, tiến độ lập quy hoạch                                                        | Chủ đầu tư                                                                      |

<sup>24</sup> UBND cấp xã chủ trì thực hiện theo Công văn số 4744/UBND-ĐT ngày 26/6/2025 của UBND Thành phố về thực hiện công tác tổ chức lập, thẩm định và phê duyệt quy hoạch đô thị và nông thôn trên địa bàn Thành phố

|    |                                                                   |                                  |
|----|-------------------------------------------------------------------|----------------------------------|
| 16 | Lựa chọn tư vấn lập quy hoạch                                     | Chủ đầu tư                       |
| 17 | Lập quy hoạch                                                     | Chủ đầu tư                       |
| 18 | Thẩm định quy hoạch                                               | Sở Xây dựng                      |
| 19 | Phê duyệt quy hoạch                                               | UBND Thành phố                   |
| 20 | Kiểm tra, đóng dấu xác nhận                                       | Sở Xây dựng                      |
| 21 | Ban hành Quy định quản lý theo quy hoạch                          | UBND Thành phố                   |
| 22 | Công bố quy hoạch, cập nhật cơ sở dữ liệu quy hoạch của Thành phố | UBND cấp xã phối hợp Sở Xây dựng |

#### IV. Điều chỉnh cục bộ quy hoạch:

| STT | Nội dung thực hiện                                                | Cơ quan thực hiện                                                               |
|-----|-------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------|
| 1   | Lập báo cáo rà soát việc thực hiện quy hoạch                      | UBND cấp xã                                                                     |
| 2   | Thẩm định nội dung báo cáo rà soát việc thực hiện quy hoạch       | Sở Xây dựng                                                                     |
| 3   | Chấp thuận báo cáo rà soát điều chỉnh cục bộ quy hoạch            | UBND Thành phố                                                                  |
| 4   | Lập danh mục dự án quy hoạch, kế hoạch kinh phí                   | Cơ quan, đơn vị trực thuộc được UBND Thành phố giao (sau đây gọi là Chủ đầu tư) |
| 5   | Thẩm định danh mục dự án quy hoạch, kế hoạch kinh phí             | Sở Xây dựng                                                                     |
| 6   | Ban hành danh mục dự án quy hoạch, kế hoạch kinh phí              | UBND Thành phố                                                                  |
| 7   | Lập dự toán chi phí cho hoạt động quy hoạch                       | Chủ đầu tư                                                                      |
| 8   | Thẩm định dự toán chi phí cho hoạt động quy hoạch                 | Sở Xây dựng                                                                     |
| 9   | Phê duyệt dự toán chi phí cho hoạt động quy hoạch                 | UBND Thành phố                                                                  |
| 10  | Xây dựng kế hoạch, tiến độ lập điều chỉnh cục bộ quy hoạch        | Chủ đầu tư                                                                      |
| 11  | Lựa chọn tư vấn lập điều chỉnh cục bộ quy hoạch hoặc tự thực hiện | Chủ đầu tư                                                                      |
| 12  | Lập điều chỉnh cục bộ quy hoạch                                   | Chủ đầu tư                                                                      |
| 13  | Thẩm định điều chỉnh cục bộ quy hoạch                             | Sở Xây dựng                                                                     |
| 14  | Phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch                             | UBND Thành phố                                                                  |
| 15  | Cập nhật, thể hiện trong hồ sơ quy hoạch                          | Chủ đầu tư                                                                      |
| 16  | Công bố quy hoạch, cập nhật cơ sở dữ liệu quy hoạch của Thành phố | UBND cấp xã phối hợp Sở Xây dựng                                                |

**Ghi chú:** trường hợp Chủ đầu tư tự tổ chức thực hiện, giảm bước 5 đến bước 11 theo bảng trên.

## PHỤ LỤC 2

### Nhiệm vụ quy hoạch, quy hoạch phân khu do UBND cấp xã tổ chức lập, Sở Xây dựng thẩm định, UBND Thành phố phê duyệt

#### I. Đối tượng áp dụng:

Nhiệm vụ quy hoạch, quy hoạch phân khu có phạm vi<sup>25</sup> thuộc địa giới đơn vị hành chính của 01 đơn vị hành chính cấp xã, không thuộc khu chức năng đã giao đơn vị quản lý, khu vực ý nghĩa quan trọng quốc gia và thuộc một trong các trường hợp sau:

- Đô thị loại đặc biệt, đô thị loại I và đô thị mới có quy mô dân số tương đương đô thị loại I;
- Quy hoạch theo quy định tại Nghị quyết số 66.1/2025/NQ-CP ngày 18/7/2025 của Chính phủ<sup>26</sup>.

#### II. Lập mới quy hoạch:

| STT | Nội dung thực hiện                                    | Cơ quan thực hiện                                                                                      |
|-----|-------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1   | Lập danh mục dự án quy hoạch, kế hoạch kinh phí       | Cơ quan, đơn vị trực thuộc được UBND cấp xã giao tổ chức lập (sau đây gọi là Chủ đầu tư) <sup>27</sup> |
| 2   | Thẩm định danh mục dự án quy hoạch, kế hoạch kinh phí | Sở Xây dựng                                                                                            |
| 3   | Ban hành danh mục dự án quy hoạch, kế hoạch kinh phí  | UBND Thành phố                                                                                         |
| 4   | Lập dự toán chi phí cho hoạt động quy hoạch           | Chủ đầu tư                                                                                             |
| 5   | Thẩm định dự toán chi phí cho hoạt động quy hoạch     | Sở Xây dựng                                                                                            |
| 6   | Phê duyệt dự toán chi phí cho hoạt động quy hoạch     | UBND Thành phố                                                                                         |
| 7   | Xây dựng kế hoạch, tiến độ cụ thể lập nhiệm vụ        | Chủ đầu tư                                                                                             |
| 8   | Lựa chọn tư vấn lập nhiệm vụ (nếu có)                 | Chủ đầu tư                                                                                             |
| 9   | Lập nhiệm vụ quy hoạch                                | Chủ đầu tư                                                                                             |

<sup>25</sup> Được xác định theo Kế hoạch triển khai thực hiện Quy hoạch chung

<sup>26</sup> Đối với quy hoạch này, - Ủy ban nhân dân Thành phố báo cáo Hội đồng nhân dân Thành phố quyết định trước khi phê duyệt trong trường hợp việc lập quy hoạch phân khu đối với khu vực hình thành đô thị làm thay đổi vượt quá các chỉ tiêu sử dụng đất Thành phố theo pháp luật về đất đai.

- Ủy ban nhân dân Thành phố báo cáo Hội đồng nhân dân Thành phố quyết định trước khi tổ chức lập mới, điều chỉnh trong trường hợp quy mô dân số dự báo thấp hơn mức quy định tại Điều 1 Nghị quyết số 66.1/2025/NQ-CP của Chính Phủ.

<sup>27</sup> Theo quy định tại khoản 10 Điều 17 Luật quy hoạch đô thị và nông thôn.

|    |                                                                   |                                 |
|----|-------------------------------------------------------------------|---------------------------------|
| 10 | Thẩm định nhiệm vụ                                                | Sở Xây dựng                     |
| 11 | Phê duyệt nhiệm vụ                                                | UBND Thành phố                  |
| 12 | Xây dựng kế hoạch, tiến độ lập quy hoạch                          | Chủ đầu tư                      |
| 13 | Lựa chọn tư vấn lập quy hoạch                                     | Chủ đầu tư                      |
| 14 | Lập quy hoạch                                                     | Chủ đầu tư                      |
| 15 | Thẩm định quy hoạch                                               | Sở Xây dựng                     |
| 16 | Phê duyệt quy hoạch                                               | UBND Thành phố                  |
| 17 | Kiểm tra, đóng dấu xác nhận                                       | Sở Xây dựng                     |
| 18 | Ban hành Quy định quản lý theo quy hoạch                          | UBND Thành phố                  |
| 19 | Công bố quy hoạch, cập nhật cơ sở dữ liệu quy hoạch của Thành phố | Chủ đầu tư phối hợp Sở Xây dựng |

### III. Điều chỉnh tổng thể quy hoạch:

| STT | Nội dung thực hiện                                                                              | Cơ quan thực hiện         |
|-----|-------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------|
| 1   | Lập báo cáo rà soát việc thực hiện quy hoạch và Báo cáo kiến nghị thực hiện điều chỉnh tổng thể | UBND cấp xã <sup>28</sup> |
| 2   | Thẩm định nội dung báo cáo kiến nghị thực hiện điều chỉnh tổng thể                              | Sở Xây dựng               |
| 3   | Chấp thuận báo cáo rà soát thực hiện điều chỉnh tổng thể                                        | UBND Thành phố            |
| 4   | Lập danh mục dự án quy hoạch, kế hoạch kinh phí                                                 | Chủ đầu tư                |
| 5   | Thẩm định danh mục dự án quy hoạch, kế hoạch kinh phí                                           | Sở Xây dựng               |
| 6   | Ban hành danh mục dự án quy hoạch, kế hoạch kinh phí                                            | UBND Thành phố            |
| 7   | Lập dự toán chi phí cho hoạt động quy hoạch                                                     | Chủ đầu tư                |
| 8   | Thẩm định dự toán chi phí cho hoạt động quy hoạch                                               | Sở Xây dựng               |
| 9   | Phê duyệt dự toán chi phí cho hoạt động quy hoạch                                               | UBND Thành phố            |
| 10  | Xây dựng kế hoạch, tiến độ cụ thể lập nhiệm vụ                                                  | Chủ đầu tư                |
| 11  | Lựa chọn tư vấn lập nhiệm vụ (nếu có)                                                           | Chủ đầu tư                |
| 12  | Lập nhiệm vụ quy hoạch                                                                          | Chủ đầu tư                |
| 13  | Thẩm định nhiệm vụ                                                                              | Sở Xây dựng               |
| 14  | Phê duyệt nhiệm vụ                                                                              | UBND Thành phố            |
| 15  | Xây dựng kế hoạch, tiến độ lập quy                                                              | Chủ đầu tư                |

<sup>28</sup> UBND cấp xã chủ trì thực hiện theo Công văn số 4744/UBND-ĐT ngày 26/6/2025 của UBND Thành phố về thực hiện công tác tổ chức lập, thẩm định và phê duyệt quy hoạch đô thị và nông thôn trên địa bàn Thành phố

|    |                                                                   |                                  |
|----|-------------------------------------------------------------------|----------------------------------|
|    | hoạch                                                             |                                  |
| 16 | Lựa chọn tư vấn lập quy hoạch                                     | Chủ đầu tư                       |
| 17 | Lập quy hoạch                                                     | Chủ đầu tư                       |
| 18 | Thẩm định quy hoạch                                               | Sở Xây dựng                      |
| 19 | Phê duyệt quy hoạch                                               | UBND Thành phố                   |
| 20 | Kiểm tra, đóng dấu xác nhận                                       | Sở Xây dựng                      |
| 21 | Ban hành Quy định quản lý theo quy hoạch                          | UBND Thành phố                   |
| 22 | Công bố quy hoạch, cập nhật cơ sở dữ liệu quy hoạch của Thành phố | UBND cấp xã phối hợp Sở Xây dựng |

#### IV. Điều chỉnh cục bộ quy hoạch<sup>29</sup>:

| STT | Nội dung thực hiện                                          | Cơ quan thực hiện                                                                                      |
|-----|-------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1   | Lập báo cáo rà soát việc thực hiện quy hoạch                | UBND cấp xã                                                                                            |
| 2   | Thẩm định nội dung báo cáo rà soát việc thực hiện quy hoạch | Sở Xây dựng                                                                                            |
| 3   | Chấp thuận báo cáo rà soát điều chỉnh cục bộ quy hoạch      | UBND Thành phố                                                                                         |
| 4   | Lập danh mục dự án quy hoạch, kế hoạch kinh phí             | Cơ quan chuyên môn trực thuộc UBND cấp xã giao lập quy hoạch (sau đây gọi là chủ đầu tư) <sup>30</sup> |
| 5   | Thẩm định danh mục dự án quy hoạch, kế hoạch kinh phí       | Cơ quan chuyên môn trực thuộc UBND cấp xã giao thẩm định (sau đây gọi là cơ quan thẩm định)            |
| 6   | Ban hành danh mục dự án quy hoạch, kế hoạch kinh phí        | UBND cấp xã                                                                                            |
| 7   | Lập dự toán chi phí cho hoạt động quy hoạch                 | Chủ đầu tư                                                                                             |
| 8   | Thẩm định dự toán chi phí cho hoạt động quy hoạch           | Cơ quan thẩm định                                                                                      |
| 9   | Phê duyệt dự toán chi phí cho hoạt động quy hoạch           | UBND cấp xã                                                                                            |
| 10  | Xây dựng kế hoạch, tiến độ lập điều chỉnh cục bộ quy hoạch  | Chủ đầu tư                                                                                             |
| 11  | Lựa chọn tư vấn lập điều chỉnh cục bộ                       | Chủ đầu tư                                                                                             |

<sup>29</sup> Đối với các quy hoạch phân khu đã được Ủy ban nhân dân Thành phố phê duyệt do Ủy ban nhân dân cấp huyện tổ chức lập mà còn hiệu lực, việc điều chỉnh cục bộ quy hoạch cũng thực hiện theo quy trình này (theo quy định tại khoản 3 Điều 48 Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn, được phân định thẩm quyền tại điểm c khoản 1 Điều 6 Nghị định số 145/2025/NĐ-CP ngày 12 tháng 6 năm 2025 của Chính phủ).

<sup>30</sup> UBND cấp xã được lập hồ sơ điều chỉnh cục bộ quy hoạch hoặc lựa chọn tổ chức tư vấn đáp ứng yêu cầu theo quy định của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn để tổ chức lập hồ sơ điều chỉnh cục bộ quy hoạch.

|    |                                                                   |                                  |
|----|-------------------------------------------------------------------|----------------------------------|
|    | quy hoạch hoặc tự thực hiện                                       |                                  |
| 12 | Lập điều chỉnh cục bộ quy hoạch                                   | Chủ đầu tư                       |
| 13 | Thẩm định điều chỉnh cục bộ quy hoạch                             | Cơ quan thẩm định                |
| 14 | Phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch                             | UBND cấp xã                      |
| 15 | Cập nhật, thể hiện trong hồ sơ quy hoạch                          | Chủ đầu tư                       |
| 16 | Công bố quy hoạch, cập nhật cơ sở dữ liệu quy hoạch của Thành phố | UBND cấp xã phối hợp Sở Xây dựng |

**Ghi chú:** trường hợp Chủ đầu tư tự tổ chức thực hiện, giảm bước 5 đến bước 11 theo bảng trên.

### PHỤ LỤC 3

#### Nhiệm vụ quy hoạch, quy hoạch phân khu do UBND cấp xã tổ chức lập, thẩm định và phê duyệt

##### I. Phạm vi áp dụng:

Nhiệm vụ quy hoạch, quy hoạch phân khu có phạm vi quy hoạch<sup>31</sup> thuộc địa giới đơn vị hành chính của 01 đơn vị hành chính cấp xã và không thuộc các trường hợp sau:

- Khu chức năng;
- Đô thị loại đặc biệt, đô thị loại I và đô thị mới có quy mô dân số tương đương đô thị loại I;
- Khu vực có ý nghĩa quan trọng quốc gia về chính trị, văn hóa, lịch sử, an ninh, quốc phòng được xác định trong quy hoạch cấp quốc gia, quy hoạch vùng, quy hoạch chung thành phố trực thuộc trung ương do Thủ tướng Chính phủ giao;
- Quy hoạch theo quy định tại Nghị quyết số 66.1/2025/NQ-CP ngày 18/7/2025 của Chính phủ.

##### II. Lập mới quy hoạch:

| STT | Nội dung thực hiện                                    | Cơ quan thực hiện                                                                                           |
|-----|-------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1   | Lập danh mục dự án quy hoạch, kế hoạch kinh phí       | Cơ quan, đơn vị trực thuộc được UBND cấp xã giao tổ chức lập (sau đây gọi là Chủ đầu tư) <sup>32</sup>      |
| 2   | Thẩm định danh mục dự án quy hoạch, kế hoạch kinh phí | Cơ quan, đơn vị trực thuộc được UBND cấp xã giao thẩm định <sup>33</sup> (sau đây gọi là cơ quan thẩm định) |
| 3   | Ban hành danh mục dự án quy hoạch, kế hoạch kinh phí  | UBND cấp xã                                                                                                 |
| 4   | Lập dự toán chi phí cho hoạt động quy hoạch           | Chủ đầu tư                                                                                                  |
| 5   | Thẩm định dự toán chi phí cho hoạt động quy hoạch     | Cơ quan thẩm định                                                                                           |
| 6   | Phê duyệt dự toán chi phí cho hoạt động quy hoạch     | UBND cấp xã                                                                                                 |
| 7   | Xây dựng kế hoạch, tiến độ cụ thể lập                 | Chủ đầu tư                                                                                                  |

<sup>31</sup> Được xác định theo Kế hoạch triển khai thực hiện Quy hoạch chung

<sup>32</sup> Theo quy định tại khoản 10 Điều 17 Luật quy hoạch đô thị và nông thôn

<sup>33</sup> Trên nguyên tắc bảo đảm tính độc lập giữa việc lập và thẩm định nhiệm vụ quy hoạch, quy hoạch đô thị và nông thôn theo quy định tại khoản 10 Điều 17, Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn

|    |                                                                   |                                 |
|----|-------------------------------------------------------------------|---------------------------------|
|    | nhiệm vụ                                                          |                                 |
| 8  | Lựa chọn tư vấn lập nhiệm vụ (nếu có)                             | Chủ đầu tư                      |
| 9  | Lập nhiệm vụ quy hoạch                                            | Chủ đầu tư                      |
| 10 | Thẩm định nhiệm vụ                                                | Cơ quan thẩm định               |
| 11 | Phê duyệt nhiệm vụ                                                | UBND cấp xã                     |
| 12 | Xây dựng kế hoạch, tiến độ lập quy hoạch                          | Chủ đầu tư                      |
| 13 | Lựa chọn tư vấn lập quy hoạch                                     | Chủ đầu tư                      |
| 14 | Lập quy hoạch                                                     | Chủ đầu tư                      |
| 15 | Thẩm định quy hoạch                                               | Cơ quan thẩm định               |
| 16 | Phê duyệt quy hoạch                                               | UBND cấp xã                     |
| 17 | Kiểm tra, đóng dấu xác nhận                                       | Cơ quan thẩm định               |
| 18 | Ban hành Quy định quản lý theo quy hoạch                          | UBND cấp xã                     |
| 19 | Công bố quy hoạch, cập nhật cơ sở dữ liệu quy hoạch của Thành phố | Chủ đầu tư phối hợp Sở Xây dựng |

### III. Điều chỉnh tổng thể quy hoạch:

| STT | Nội dung thực hiện                                                                              | Cơ quan thực hiện |
|-----|-------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|
| 1   | Lập báo cáo rà soát việc thực hiện quy hoạch và Báo cáo kiến nghị thực hiện điều chỉnh tổng thể | Chủ đầu tư        |
| 2   | Thẩm định nội dung báo cáo kiến nghị thực hiện điều chỉnh tổng thể                              | Cơ quan thẩm định |
| 3   | Chấp thuận báo cáo rà soát thực hiện điều chỉnh tổng thể                                        | UBND cấp xã       |
| 4   | Lập danh mục dự án quy hoạch, kế hoạch kinh phí                                                 | Chủ đầu tư        |
| 5   | Thẩm định danh mục dự án quy hoạch, kế hoạch kinh phí                                           | Cơ quan thẩm định |
| 6   | Ban hành danh mục dự án quy hoạch, kế hoạch kinh phí                                            | UBND cấp xã       |
| 7   | Lập dự toán chi phí cho hoạt động quy hoạch                                                     | Chủ đầu tư        |
| 8   | Thẩm định dự toán chi phí cho hoạt động quy hoạch                                               | Cơ quan thẩm định |
| 9   | Phê duyệt dự toán chi phí cho hoạt động quy hoạch                                               | UBND cấp xã       |
| 10  | Xây dựng kế hoạch, tiến độ cụ thể lập nhiệm vụ                                                  | Chủ đầu tư        |
| 11  | Lựa chọn tư vấn lập nhiệm vụ (nếu có)                                                           | Chủ đầu tư        |
| 12  | Lập nhiệm vụ quy hoạch                                                                          | Chủ đầu tư        |
| 13  | Thẩm định nhiệm vụ                                                                              | Cơ quan thẩm định |
| 14  | Phê duyệt nhiệm vụ                                                                              | UBND cấp xã       |

|    |                                                                   |                                 |
|----|-------------------------------------------------------------------|---------------------------------|
| 15 | Xây dựng kế hoạch, tiến độ lập quy hoạch                          | Chủ đầu tư                      |
| 16 | Lựa chọn tư vấn lập quy hoạch                                     | Chủ đầu tư                      |
| 17 | Lập quy hoạch                                                     | Chủ đầu tư                      |
| 18 | Thẩm định quy hoạch                                               | Cơ quan thẩm định               |
| 19 | Phê duyệt quy hoạch                                               | UBND cấp xã                     |
| 20 | Kiểm tra, đóng dấu xác nhận                                       | Cơ quan thẩm định               |
| 21 | Ban hành Quy định quản lý theo quy hoạch                          | UBND cấp xã                     |
| 22 | Công bố quy hoạch, cập nhật cơ sở dữ liệu quy hoạch của Thành phố | Chủ đầu tư phối hợp Sở Xây dựng |

#### IV. Điều chỉnh cục bộ quy hoạch:

| STT | Nội dung thực hiện                                                | Cơ quan thực hiện                |
|-----|-------------------------------------------------------------------|----------------------------------|
| 1   | Lập báo cáo rà soát việc thực hiện quy hoạch                      | Chủ đầu tư                       |
| 2   | Thẩm định nội dung báo cáo rà soát việc thực hiện quy hoạch       | Cơ quan thẩm định                |
| 3   | Chấp thuận báo cáo rà soát điều chỉnh cục bộ                      | UBND cấp xã                      |
| 4   | Lập danh mục dự án quy hoạch, kế hoạch kinh phí                   | Chủ đầu tư                       |
| 5   | Thẩm định danh mục dự án quy hoạch, kế hoạch kinh phí             | Cơ quan thẩm định                |
| 6   | Ban hành danh mục dự án quy hoạch, kế hoạch kinh phí              | UBND cấp xã                      |
| 7   | Lập dự toán chi phí cho hoạt động quy hoạch                       | Chủ đầu tư                       |
| 8   | Thẩm định dự toán chi phí cho hoạt động quy hoạch                 | Cơ quan thẩm định                |
| 9   | Phê duyệt dự toán chi phí cho hoạt động quy hoạch                 | UBND cấp xã                      |
| 10  | Xây dựng kế hoạch, tiến độ lập điều chỉnh cục bộ quy hoạch        | Chủ đầu tư                       |
| 11  | Lựa chọn tư vấn lập điều chỉnh cục bộ quy hoạch hoặc tự thực hiện | Chủ đầu tư                       |
| 12  | Lập điều chỉnh cục bộ quy hoạch                                   | Chủ đầu tư                       |
| 13  | Thẩm định điều chỉnh cục bộ quy hoạch                             | Cơ quan thẩm định                |
| 14  | Phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch                             | UBND cấp xã                      |
| 15  | Cập nhật, thể hiện trong hồ sơ quy hoạch                          | Chủ đầu tư                       |
| 16  | Công bố quy hoạch, cập nhật cơ sở dữ liệu quy hoạch của Thành phố | UBND cấp xã phối hợp Sở Xây dựng |

**Ghi chú:** trường hợp Chủ đầu tư tự tổ chức thực hiện, giảm bước 5 đến bước 11 theo bảng trên.

## PHỤ LỤC 4

### Nhiệm vụ quy hoạch, quy hoạch chi tiết do UBND Thành phố tổ chức lập, thẩm định và phê duyệt

#### I. Đối tượng áp dụng:

Nhiệm vụ quy hoạch, quy hoạch chi tiết phục vụ quản lý đô thị, có phạm vi quy hoạch liên quan địa giới đơn vị hành chính của 02 đơn vị hành chính cấp xã trở lên; không thuộc khu chức năng, khu vực được giao đầu tư, khu vực ý nghĩa quan trọng quốc gia; trừ trường hợp đủ điều kiện lập quy hoạch tổng mặt bằng quy định tại khoản 3 và khoản 5 Điều 10 Nghị định số 178/2025/NĐ-CP của Chính phủ.

#### II. Lập mới quy hoạch:

| STT | Nội dung thực hiện                                    | Cơ quan thực hiện                                                                                         |
|-----|-------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1   | Lập danh mục dự án quy hoạch, kế hoạch kinh phí       | Cơ quan, đơn vị trực thuộc được UBND Thành phố giao tổ chức lập (sau đây gọi là Chủ đầu tư) <sup>34</sup> |
| 2   | Thẩm định danh mục dự án quy hoạch, kế hoạch kinh phí | Sở Xây dựng                                                                                               |
| 3   | Ban hành danh mục dự án quy hoạch, kế hoạch kinh phí  | UBND Thành phố                                                                                            |
| 4   | Lập dự toán chi phí cho hoạt động quy hoạch           | Chủ đầu tư                                                                                                |
| 5   | Thẩm định dự toán chi phí cho hoạt động quy hoạch     | Sở Xây dựng                                                                                               |
| 6   | Phê duyệt dự toán chi phí cho hoạt động quy hoạch     | UBND Thành phố                                                                                            |
| 7   | Xây dựng kế hoạch, tiến độ cụ thể lập nhiệm vụ        | Chủ đầu tư                                                                                                |
| 8   | Lựa chọn tư vấn lập nhiệm vụ (nếu có)                 | Chủ đầu tư                                                                                                |
| 9   | Lập nhiệm vụ quy hoạch                                | Chủ đầu tư                                                                                                |
| 10  | Thẩm định nhiệm vụ                                    | Sở Xây dựng                                                                                               |
| 11  | Phê duyệt nhiệm vụ                                    | UBND Thành phố                                                                                            |
| 12  | Xây dựng kế hoạch, tiến độ lập quy hoạch              | Chủ đầu tư                                                                                                |
| 13  | Lựa chọn tư vấn lập quy hoạch                         | Chủ đầu tư                                                                                                |
| 14  | Lập quy hoạch                                         | Chủ đầu tư                                                                                                |
| 15  | Thẩm định quy hoạch                                   | Sở Xây dựng                                                                                               |
| 16  | Phê duyệt quy hoạch                                   | UBND Thành phố                                                                                            |

<sup>34</sup> Theo quy định tại khoản 10 Điều 17 Luật quy hoạch đô thị và nông thôn.

|    |                                                                   |                                 |
|----|-------------------------------------------------------------------|---------------------------------|
| 17 | Kiểm tra, đóng dấu xác nhận                                       | Sở Xây dựng                     |
| 18 | Ban hành Quy định quản lý theo quy hoạch                          | UBND Thành phố                  |
| 19 | Công bố quy hoạch, cập nhật cơ sở dữ liệu quy hoạch của Thành phố | Chủ đầu tư phối hợp Sở Xây dựng |

### III. Điều chỉnh tổng thể quy hoạch:

| STT | Nội dung thực hiện                                                                              | Cơ quan thực hiện         |
|-----|-------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------|
| 1   | Lập báo cáo rà soát việc thực hiện quy hoạch và Báo cáo kiến nghị thực hiện điều chỉnh tổng thể | UBND cấp xã <sup>35</sup> |
| 2   | Thẩm định nội dung báo cáo kiến nghị thực hiện điều chỉnh tổng thể                              | Sở Xây dựng               |
| 3   | Chấp thuận báo cáo rà soát thực hiện điều chỉnh tổng thể                                        | UBND Thành phố            |
| 4   | Lập danh mục dự án quy hoạch, kế hoạch kinh phí                                                 | Chủ đầu tư                |
| 5   | Thẩm định danh mục dự án quy hoạch, kế hoạch kinh phí                                           | Sở Xây dựng               |
| 6   | Ban hành danh mục dự án quy hoạch, kế hoạch kinh phí                                            | UBND Thành phố            |
| 7   | Lập dự toán chi phí cho hoạt động quy hoạch                                                     | Chủ đầu tư                |
| 8   | Thẩm định dự toán chi phí cho hoạt động quy hoạch                                               | Sở Xây dựng               |
| 9   | Phê duyệt dự toán chi phí cho hoạt động quy hoạch                                               | UBND Thành phố            |
| 10  | Xây dựng kế hoạch, tiến độ cụ thể lập nhiệm vụ                                                  | Chủ đầu tư                |
| 11  | Lựa chọn tư vấn lập nhiệm vụ (nếu có)                                                           | Chủ đầu tư                |
| 12  | Lập nhiệm vụ quy hoạch                                                                          | Chủ đầu tư                |
| 13  | Thẩm định nhiệm vụ                                                                              | Sở Xây dựng               |
| 14  | Phê duyệt nhiệm vụ                                                                              | UBND Thành phố            |
| 15  | Xây dựng kế hoạch, tiến độ lập quy hoạch                                                        | Chủ đầu tư                |
| 16  | Lựa chọn tư vấn lập quy hoạch                                                                   | Chủ đầu tư                |
| 17  | Lập quy hoạch                                                                                   | Chủ đầu tư                |
| 18  | Thẩm định quy hoạch                                                                             | Sở Xây dựng               |
| 19  | Phê duyệt quy hoạch                                                                             | UBND Thành phố            |
| 20  | Kiểm tra, đóng dấu xác nhận                                                                     | Sở Xây dựng               |
| 21  | Ban hành Quy định quản lý theo quy                                                              | UBND Thành phố            |

<sup>35</sup> UBND cấp xã chủ trì thực hiện theo Công văn số 4744/UBND-ĐT ngày 26/6/2025 của UBND Thành phố về thực hiện công tác tổ chức lập, thẩm định và phê duyệt quy hoạch đô thị và nông thôn trên địa bàn Thành phố

|    |                                                                   |                                  |
|----|-------------------------------------------------------------------|----------------------------------|
|    | hoạch                                                             |                                  |
| 22 | Công bố quy hoạch, cập nhật cơ sở dữ liệu quy hoạch của Thành phố | UBND cấp xã phối hợp Sở Xây dựng |

#### IV. Điều chỉnh cục bộ quy hoạch:

| STT | Nội dung thực hiện                                                | Cơ quan thực hiện                                                                                      |
|-----|-------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1   | Lập báo cáo rà soát việc thực hiện quy hoạch                      | UBND cấp xã                                                                                            |
| 2   | Thẩm định nội dung báo cáo rà soát việc thực hiện quy hoạch       | Sở Xây dựng                                                                                            |
| 3   | Chấp thuận báo cáo rà soát điều chỉnh cục bộ quy hoạch            | UBND Thành phố                                                                                         |
| 4   | Lập danh mục dự án quy hoạch, kế hoạch kinh phí                   | Cơ quan chuyên môn trực thuộc UBND cấp xã giao lập quy hoạch (sau đây gọi là chủ đầu tư) <sup>36</sup> |
| 5   | Thẩm định danh mục dự án quy hoạch, kế hoạch kinh phí             | Cơ quan chuyên môn trực thuộc UBND cấp xã giao thẩm định (sau đây gọi là cơ quan thẩm định)            |
| 6   | Ban hành danh mục dự án quy hoạch, kế hoạch kinh phí              | UBND cấp xã                                                                                            |
| 7   | Lập dự toán chi phí cho hoạt động quy hoạch                       | Chủ đầu tư                                                                                             |
| 8   | Thẩm định dự toán chi phí cho hoạt động quy hoạch                 | Cơ quan thẩm định                                                                                      |
| 9   | Phê duyệt dự toán chi phí cho hoạt động quy hoạch                 | UBND cấp xã                                                                                            |
| 10  | Xây dựng kế hoạch, tiến độ lập điều chỉnh cục bộ quy hoạch        | Chủ đầu tư                                                                                             |
| 11  | Lựa chọn tư vấn lập điều chỉnh cục bộ quy hoạch hoặc tự thực hiện | Chủ đầu tư                                                                                             |
| 12  | Lập điều chỉnh cục bộ quy hoạch                                   | Chủ đầu tư                                                                                             |
| 13  | Thẩm định điều chỉnh cục bộ quy hoạch                             | Cơ quan thẩm định                                                                                      |
| 14  | Phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch                             | UBND cấp xã                                                                                            |
| 15  | Cập nhật, thể hiện trong hồ sơ quy hoạch                          | Chủ đầu tư                                                                                             |
| 16  | Công bố quy hoạch, cập nhật cơ sở dữ liệu quy hoạch của Thành phố | UBND cấp xã phối hợp Sở Xây dựng                                                                       |

**Ghi chú:** trường hợp Chủ đầu tư tự tổ chức thực hiện, giảm bước 5 đến bước 11 theo bảng trên.

<sup>36</sup> UBND cấp xã được lập hồ sơ điều chỉnh cục bộ quy hoạch hoặc lựa chọn tổ chức tư vấn đáp ứng yêu cầu theo quy định của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn để tổ chức lập hồ sơ điều chỉnh cục bộ quy hoạch.

## PHỤ LỤC 5

### Nhiệm vụ quy hoạch, quy hoạch chi tiết do UBND cấp xã tổ chức lập, thẩm định và phê duyệt

#### I. Đối tượng áp dụng:

Nhiệm vụ quy hoạch, quy hoạch chi tiết phục vụ quản lý đô thị, có phạm vi thuộc địa giới đơn vị hành chính của 01 đơn vị hành chính cấp xã và không thuộc khu chức năng, khu vực được giao đầu tư, khu vực ý nghĩa quan trọng quốc gia; trừ trường hợp đủ điều kiện lập quy hoạch tổng mặt bằng quy định tại khoản 3 và khoản 5 Điều 10 Nghị định số 178/2025/NĐ-CP của Chính phủ.

#### II. Lập mới quy hoạch:

| STT | Nội dung thực hiện                                    | Cơ quan thực hiện                                                                                           |
|-----|-------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1   | Lập danh mục dự án quy hoạch, kế hoạch kinh phí       | Cơ quan, đơn vị trực thuộc được UBND cấp xã giao tổ chức lập (sau đây gọi là Chủ đầu tư) <sup>37</sup>      |
| 2   | Thẩm định danh mục dự án quy hoạch, kế hoạch kinh phí | Cơ quan, đơn vị trực thuộc được UBND cấp xã giao thẩm định <sup>38</sup> (sau đây gọi là cơ quan thẩm định) |
| 3   | Ban hành danh mục dự án quy hoạch, kế hoạch kinh phí  | UBND cấp xã                                                                                                 |
| 4   | Lập dự toán chi phí cho hoạt động quy hoạch           | Chủ đầu tư                                                                                                  |
| 5   | Thẩm định dự toán chi phí cho hoạt động quy hoạch     | Cơ quan thẩm định                                                                                           |
| 6   | Phê duyệt dự toán chi phí cho hoạt động quy hoạch     | UBND cấp xã                                                                                                 |
| 7   | Xây dựng kế hoạch, tiến độ cụ thể lập nhiệm vụ        | Chủ đầu tư                                                                                                  |
| 8   | Lựa chọn tư vấn lập nhiệm vụ (nếu có)                 | Chủ đầu tư                                                                                                  |
| 9   | Lập nhiệm vụ quy hoạch                                | Chủ đầu tư                                                                                                  |
| 10  | Thẩm định nhiệm vụ                                    | Cơ quan thẩm định                                                                                           |
| 11  | Phê duyệt nhiệm vụ                                    | UBND cấp xã                                                                                                 |
| 12  | Xây dựng kế hoạch, tiến độ lập quy hoạch              | Chủ đầu tư                                                                                                  |
| 13  | Lựa chọn tư vấn lập quy hoạch                         | Chủ đầu tư                                                                                                  |
| 14  | Lập quy hoạch                                         | Chủ đầu tư                                                                                                  |

<sup>37</sup> Theo quy định tại khoản 10 Điều 17 Luật quy hoạch đô thị và nông thôn

<sup>38</sup> Trên nguyên tắc bảo đảm tính độc lập giữa việc lập và thẩm định nhiệm vụ quy hoạch, quy hoạch đô thị và nông thôn theo quy định tại khoản 10 Điều 17, Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn

|    |                                                                   |                                 |
|----|-------------------------------------------------------------------|---------------------------------|
| 15 | Thẩm định quy hoạch                                               | Cơ quan thẩm định               |
| 16 | Phê duyệt quy hoạch                                               | UBND cấp xã                     |
| 17 | Kiểm tra, đóng dấu xác nhận                                       | Cơ quan thẩm định               |
| 18 | Ban hành Quy định quản lý theo quy hoạch                          | UBND cấp xã                     |
| 19 | Công bố quy hoạch, cập nhật cơ sở dữ liệu quy hoạch của Thành phố | Chủ đầu tư phối hợp Sở Xây dựng |

### III. Điều chỉnh tổng thể quy hoạch:

| STT | Nội dung thực hiện                                                                              | Cơ quan thực hiện |
|-----|-------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|
| 1   | Lập báo cáo rà soát việc thực hiện quy hoạch và Báo cáo kiến nghị thực hiện điều chỉnh tổng thể | Chủ đầu tư        |
| 2   | Thẩm định nội dung báo cáo kiến nghị thực hiện điều chỉnh tổng thể                              | Cơ quan thẩm định |
| 3   | Chấp thuận báo cáo rà soát thực hiện điều chỉnh tổng thể                                        | UBND cấp xã       |
| 4   | Lập danh mục dự án quy hoạch, kế hoạch kinh phí                                                 | Chủ đầu tư        |
| 5   | Thẩm định danh mục dự án quy hoạch, kế hoạch kinh phí                                           | Cơ quan thẩm định |
| 6   | Ban hành danh mục dự án quy hoạch, kế hoạch kinh phí                                            | UBND cấp xã       |
| 7   | Lập dự toán chi phí cho hoạt động quy hoạch                                                     | Chủ đầu tư        |
| 8   | Thẩm định dự toán chi phí cho hoạt động quy hoạch                                               | Cơ quan thẩm định |
| 9   | Phê duyệt dự toán chi phí cho hoạt động quy hoạch                                               | UBND cấp xã       |
| 10  | Xây dựng kế hoạch, tiến độ cụ thể lập nhiệm vụ                                                  | Chủ đầu tư        |
| 11  | Lựa chọn tư vấn lập nhiệm vụ (nếu có)                                                           | Chủ đầu tư        |
| 12  | Lập nhiệm vụ quy hoạch                                                                          | Chủ đầu tư        |
| 13  | Thẩm định nhiệm vụ                                                                              | Cơ quan thẩm định |
| 14  | Phê duyệt nhiệm vụ                                                                              | UBND cấp xã       |
| 15  | Xây dựng kế hoạch, tiến độ lập quy hoạch                                                        | Chủ đầu tư        |
| 16  | Lựa chọn tư vấn lập quy hoạch                                                                   | Chủ đầu tư        |
| 17  | Lập quy hoạch                                                                                   | Chủ đầu tư        |
| 18  | Thẩm định quy hoạch                                                                             | Cơ quan thẩm định |
| 19  | Phê duyệt quy hoạch                                                                             | UBND cấp xã       |
| 20  | Kiểm tra, đóng dấu xác nhận                                                                     | Cơ quan thẩm định |
| 21  | Ban hành Quy định quản lý theo quy                                                              | UBND cấp xã       |

|    |                                                                   |                                 |
|----|-------------------------------------------------------------------|---------------------------------|
|    | hoạch                                                             |                                 |
| 22 | Công bố quy hoạch, cập nhật cơ sở dữ liệu quy hoạch của Thành phố | Chủ đầu tư phối hợp Sở Xây dựng |

#### IV. Điều chỉnh cục bộ quy hoạch:

| STT | Nội dung thực hiện                                                | Cơ quan thực hiện               |
|-----|-------------------------------------------------------------------|---------------------------------|
| 1   | Lập báo cáo rà soát việc thực hiện quy hoạch                      | Chủ đầu tư                      |
| 2   | Thẩm định nội dung báo cáo rà soát việc thực hiện quy hoạch       | Cơ quan thẩm định               |
| 3   | Chấp thuận báo cáo rà soát điều chỉnh cục bộ                      | UBND cấp xã                     |
| 4   | Lập danh mục dự án quy hoạch, kế hoạch kinh phí                   | Chủ đầu tư                      |
| 5   | Thẩm định danh mục dự án quy hoạch, kế hoạch kinh phí             | Cơ quan thẩm định               |
| 6   | Ban hành danh mục dự án quy hoạch, kế hoạch kinh phí              | UBND cấp xã                     |
| 7   | Lập dự toán chi phí cho hoạt động quy hoạch                       | Chủ đầu tư                      |
| 8   | Thẩm định dự toán chi phí cho hoạt động quy hoạch                 | Cơ quan thẩm định               |
| 9   | Phê duyệt dự toán chi phí cho hoạt động quy hoạch                 | UBND cấp xã                     |
| 10  | Xây dựng kế hoạch, tiến độ lập điều chỉnh cục bộ quy hoạch        | Chủ đầu tư                      |
| 11  | Lựa chọn tư vấn lập điều chỉnh cục bộ quy hoạch hoặc tự thực hiện | Chủ đầu tư                      |
| 12  | Lập điều chỉnh cục bộ quy hoạch                                   | Chủ đầu tư                      |
| 13  | Thẩm định điều chỉnh cục bộ quy hoạch                             | Cơ quan thẩm định               |
| 14  | Phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch                             | UBND cấp xã                     |
| 15  | Cập nhật, thể hiện trong hồ sơ quy hoạch                          | Chủ đầu tư                      |
| 16  | Công bố quy hoạch, cập nhật cơ sở dữ liệu quy hoạch của Thành phố | Chủ đầu tư phối hợp Sở Xây dựng |

**Ghi chú:** trường hợp Chủ đầu tư tự tổ chức thực hiện, giảm bước 5 đến bước 11 theo bảng trên.

## PHỤ LỤC 6

### Nhiệm vụ quy hoạch, quy hoạch chi tiết do chủ đầu tư tổ chức lập, Sở Xây dựng thẩm định và UBND Thành phố phê duyệt

#### I. Đối tượng áp dụng:

Nhiệm vụ quy hoạch, quy hoạch chi tiết khu vực được giao đầu tư, có phạm vi thuộc địa giới đơn vị hành chính của 02 đơn vị hành chính cấp xã; không thuộc khu chức năng, khu vực ý nghĩa quan trọng quốc gia; trừ trường hợp đủ điều kiện lập quy hoạch tổng mặt bằng quy định tại khoản 3 và khoản 5 Điều 10 Nghị định số 178/2025/NĐ-CP của Chính phủ.

#### II. Lập mới quy hoạch:

| STT | Nội dung thực hiện                                                | Cơ quan thực hiện                                                                                                                                 |
|-----|-------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1   | Xây dựng kế hoạch, tiến độ cụ thể lập nhiệm vụ                    | Nhà đầu tư theo quy định của pháp luật về đầu tư và pháp luật có liên quan đã được lựa chọn để thực hiện dự án đầu tư (sau đây gọi là Chủ đầu tư) |
| 2   | Lựa chọn tư vấn lập nhiệm vụ (nếu có)                             | Chủ đầu tư                                                                                                                                        |
| 3   | Lập nhiệm vụ quy hoạch                                            | Chủ đầu tư                                                                                                                                        |
| 4   | Thẩm định nhiệm vụ                                                | Sở Xây dựng                                                                                                                                       |
| 5   | Phê duyệt nhiệm vụ                                                | UBND Thành phố                                                                                                                                    |
| 6   | Xây dựng kế hoạch, tiến độ lập quy hoạch                          | Chủ đầu tư                                                                                                                                        |
| 7   | Lựa chọn tư vấn lập quy hoạch                                     | Chủ đầu tư                                                                                                                                        |
| 8   | Lập quy hoạch                                                     | Chủ đầu tư                                                                                                                                        |
| 9   | Thẩm định quy hoạch                                               | Sở Xây dựng                                                                                                                                       |
| 10  | Phê duyệt quy hoạch                                               | UBND Thành phố                                                                                                                                    |
| 11  | Kiểm tra, đóng dấu xác nhận                                       | Sở Xây dựng                                                                                                                                       |
| 12  | Ban hành Quy định quản lý theo quy hoạch                          | UBND Thành phố                                                                                                                                    |
| 13  | Công bố quy hoạch, cập nhật cơ sở dữ liệu quy hoạch của Thành phố | Chủ đầu tư phối hợp Sở Xây dựng                                                                                                                   |

#### III. Điều chỉnh tổng thể quy hoạch:

| STT | Nội dung thực hiện                             | Cơ quan thực hiện |
|-----|------------------------------------------------|-------------------|
| 1   | Điều chỉnh chủ trương đầu tư                   | Chủ đầu tư        |
| 2   | Xây dựng kế hoạch, tiến độ cụ thể lập nhiệm vụ | Chủ đầu tư        |
| 3   | Lựa chọn tư vấn lập nhiệm vụ (nếu có)          | Chủ đầu tư        |
| 4   | Lập nhiệm vụ quy hoạch                         | Chủ đầu tư        |
| 5   | Thẩm định nhiệm vụ                             | Sở Xây dựng       |
| 6   | Phê duyệt nhiệm vụ                             | UBND Thành phố    |

|    |                                                                   |                                 |
|----|-------------------------------------------------------------------|---------------------------------|
| 7  | Xây dựng kế hoạch, tiến độ lập quy hoạch                          | Chủ đầu tư                      |
| 8  | Lựa chọn tư vấn lập quy hoạch                                     | Chủ đầu tư                      |
| 9  | Lập quy hoạch                                                     | Chủ đầu tư                      |
| 10 | Thẩm định quy hoạch                                               | Sở Xây dựng                     |
| 11 | Phê duyệt quy hoạch                                               | UBND Thành phố                  |
| 12 | Kiểm tra, đóng dấu xác nhận                                       | Sở Xây dựng                     |
| 13 | Ban hành Quy định quản lý theo quy hoạch                          | UBND Thành phố                  |
| 14 | Công bố quy hoạch, cập nhật cơ sở dữ liệu quy hoạch của Thành phố | Chủ đầu tư phối hợp Sở Xây dựng |

#### IV. Điều chỉnh cục bộ quy hoạch:

| STT | Nội dung thực hiện                                                | Cơ quan thực hiện               |
|-----|-------------------------------------------------------------------|---------------------------------|
| 1   | Xây dựng kế hoạch, tiến độ lập điều chỉnh cục bộ quy hoạch        | Chủ đầu tư                      |
| 2   | Lựa chọn tư vấn lập điều chỉnh cục bộ quy hoạch hoặc tự thực hiện | Chủ đầu tư                      |
| 3   | Lập điều chỉnh cục bộ quy hoạch                                   | Chủ đầu tư                      |
| 4   | Thẩm định điều chỉnh cục bộ quy hoạch                             | Sở Xây dựng                     |
| 5   | Phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch                             | UBND Thành phố                  |
| 6   | Cập nhật, thể hiện trong hồ sơ quy hoạch                          | Chủ đầu tư                      |
| 7   | Công bố quy hoạch, cập nhật cơ sở dữ liệu quy hoạch của Thành phố | Chủ đầu tư phối hợp Sở Xây dựng |

## PHỤ LỤC 7

### Nhiệm vụ quy hoạch, quy hoạch chi tiết do chủ đầu tư tổ chức lập, UBND xã thẩm định và phê duyệt

#### I. Đối tượng áp dụng:

Nhiệm vụ quy hoạch, quy hoạch chi tiết khu vực được giao đầu tư, có phạm vi thuộc địa giới đơn vị hành chính của 01 đơn vị hành chính cấp xã; không thuộc khu chức năng, khu vực ý nghĩa quan trọng quốc gia; trừ trường hợp đủ điều kiện lập quy hoạch tổng mặt bằng quy định tại khoản 3 và khoản 5 Điều 10 Nghị định số 178/2025/NĐ-CP của Chính phủ.

#### II. Lập mới quy hoạch:

| STT | Nội dung thực hiện                                                | Cơ quan thực hiện                                                                                                                                 |
|-----|-------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1   | Xây dựng kế hoạch, tiến độ cụ thể lập nhiệm vụ                    | Nhà đầu tư theo quy định của pháp luật về đầu tư và pháp luật có liên quan đã được lựa chọn để thực hiện dự án đầu tư (sau đây gọi là Chủ đầu tư) |
| 2   | Lựa chọn tư vấn lập nhiệm vụ (nếu có)                             | Chủ đầu tư                                                                                                                                        |
| 3   | Lập nhiệm vụ quy hoạch                                            | Chủ đầu tư                                                                                                                                        |
| 4   | Thẩm định nhiệm vụ                                                | Cơ quan, đơn vị trực thuộc được UBND cấp xã giao thẩm định (sau đây gọi là cơ quan thẩm định)                                                     |
| 5   | Phê duyệt nhiệm vụ                                                | UBND xã                                                                                                                                           |
| 6   | Xây dựng kế hoạch, tiến độ lập quy hoạch                          | Chủ đầu tư                                                                                                                                        |
| 7   | Lựa chọn tư vấn lập quy hoạch                                     | Chủ đầu tư                                                                                                                                        |
| 8   | Lập quy hoạch                                                     | Chủ đầu tư                                                                                                                                        |
| 9   | Thẩm định quy hoạch                                               | Cơ quan thẩm định                                                                                                                                 |
| 10  | Phê duyệt quy hoạch                                               | UBND xã                                                                                                                                           |
| 11  | Kiểm tra, đóng dấu xác nhận                                       | Cơ quan thẩm định                                                                                                                                 |
| 12  | Ban hành Quy định quản lý theo quy hoạch                          | UBND xã                                                                                                                                           |
| 13  | Công bố quy hoạch, cập nhật cơ sở dữ liệu quy hoạch của Thành phố | Chủ đầu tư phối hợp Sở Xây dựng                                                                                                                   |

#### III. Điều chỉnh tổng thể quy hoạch:

| STT | Nội dung thực hiện                             | Cơ quan thực hiện |
|-----|------------------------------------------------|-------------------|
| 1   | Điều chỉnh chủ trương đầu tư                   | Chủ đầu tư        |
| 2   | Xây dựng kế hoạch, tiến độ cụ thể lập nhiệm vụ | Chủ đầu tư        |

|    |                                                                   |                                 |
|----|-------------------------------------------------------------------|---------------------------------|
| 3  | Lựa chọn tư vấn lập nhiệm vụ (nếu có)                             | Chủ đầu tư                      |
| 4  | Lập nhiệm vụ quy hoạch                                            | Chủ đầu tư                      |
| 5  | Thẩm định nhiệm vụ                                                | Cơ quan thẩm định               |
| 6  | Phê duyệt nhiệm vụ                                                | UBND xã                         |
| 7  | Xây dựng kế hoạch, tiến độ lập quy hoạch                          | Chủ đầu tư                      |
| 8  | Lựa chọn tư vấn lập quy hoạch                                     | Chủ đầu tư                      |
| 9  | Lập quy hoạch                                                     | Chủ đầu tư                      |
| 10 | Thẩm định quy hoạch                                               | Cơ quan thẩm định               |
| 11 | Phê duyệt quy hoạch                                               | UBND xã                         |
| 12 | Kiểm tra, đóng dấu xác nhận                                       | Cơ quan thẩm định               |
| 13 | Ban hành Quy định quản lý theo quy hoạch                          | UBND xã                         |
| 14 | Công bố quy hoạch, cập nhật cơ sở dữ liệu quy hoạch của Thành phố | Chủ đầu tư phối hợp Sở Xây dựng |

#### **IV. Điều chỉnh cục bộ quy hoạch:**

| <b>STT</b> | <b>Nội dung thực hiện</b>                                         | <b>Cơ quan thực hiện</b>        |
|------------|-------------------------------------------------------------------|---------------------------------|
| 1          | Xây dựng kế hoạch, tiến độ lập điều chỉnh cục bộ quy hoạch        | Chủ đầu tư                      |
| 2          | Lựa chọn tư vấn lập điều chỉnh cục bộ quy hoạch hoặc tự thực hiện | Chủ đầu tư                      |
| 3          | Lập điều chỉnh cục bộ quy hoạch                                   | Chủ đầu tư                      |
| 4          | Thẩm định điều chỉnh cục bộ quy hoạch                             | Cơ quan thẩm định               |
| 5          | Phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch                             | UBND xã                         |
| 6          | Cập nhật, thể hiện trong hồ sơ quy hoạch                          | Chủ đầu tư                      |
| 7          | Công bố quy hoạch, cập nhật cơ sở dữ liệu quy hoạch của Thành phố | Chủ đầu tư phối hợp Sở Xây dựng |

## PHỤ LỤC 8

### Nhiệm vụ quy hoạch, quy hoạch chung xã do UBND cấp xã tổ chức lập, Sở Xây dựng thẩm định, UBND Thành phố phê duyệt

#### I. Đối tượng áp dụng:

Nhiệm vụ quy hoạch, quy hoạch chung xã được lập trên phạm vi một xã.

#### II. Lập mới quy hoạch:

| STT | Nội dung thực hiện                                                | Cơ quan thực hiện                                                                                  |
|-----|-------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1   | Lập danh mục dự án quy hoạch, kế hoạch kinh phí                   | Cơ quan, đơn vị trực thuộc được UBND xã giao tổ chức lập (sau đây gọi là Chủ đầu tư) <sup>39</sup> |
| 2   | Thẩm định danh mục dự án quy hoạch, kế hoạch kinh phí             | Sở Xây dựng                                                                                        |
| 3   | Ban hành danh mục dự án quy hoạch, kế hoạch kinh phí              | UBND Thành phố                                                                                     |
| 4   | Lập dự toán chi phí cho hoạt động quy hoạch                       | Chủ đầu tư                                                                                         |
| 5   | Thẩm định dự toán chi phí cho hoạt động quy hoạch                 | Sở Xây dựng                                                                                        |
| 6   | Phê duyệt dự toán chi phí cho hoạt động quy hoạch                 | UBND Thành phố                                                                                     |
| 7   | Xây dựng kế hoạch, tiến độ cụ thể lập nhiệm vụ                    | Chủ đầu tư                                                                                         |
| 8   | Lựa chọn tư vấn lập nhiệm vụ (nếu có)                             | Chủ đầu tư                                                                                         |
| 9   | Lập nhiệm vụ quy hoạch                                            | Chủ đầu tư                                                                                         |
| 10  | Thẩm định nhiệm vụ                                                | Sở Xây dựng                                                                                        |
| 11  | Phê duyệt nhiệm vụ                                                | UBND Thành phố                                                                                     |
| 12  | Xây dựng kế hoạch, tiến độ lập quy hoạch                          | Chủ đầu tư                                                                                         |
| 13  | Lựa chọn tư vấn lập quy hoạch                                     | Chủ đầu tư                                                                                         |
| 14  | Lập quy hoạch                                                     | Chủ đầu tư                                                                                         |
| 15  | Thẩm định quy hoạch                                               | Sở Xây dựng                                                                                        |
| 16  | Phê duyệt quy hoạch                                               | UBND Thành phố                                                                                     |
| 17  | Kiểm tra, đóng dấu xác nhận                                       | Sở Xây dựng                                                                                        |
| 18  | Ban hành Quy định quản lý theo quy hoạch                          | UBND Thành phố                                                                                     |
| 19  | Công bố quy hoạch, cập nhật cơ sở dữ liệu quy hoạch của Thành phố | Chủ đầu tư phối hợp Sở Xây dựng                                                                    |

<sup>39</sup> Theo quy định tại khoản 10 Điều 17 Luật quy hoạch đô thị và nông thôn.

**III. Điều chỉnh tổng thể quy hoạch:**

| STT | Nội dung thực hiện                                                                              | Cơ quan thực hiện                |
|-----|-------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------|
| 1   | Lập báo cáo rà soát việc thực hiện quy hoạch và Báo cáo kiến nghị thực hiện điều chỉnh tổng thể | UBND xã <sup>40</sup>            |
| 2   | Thẩm định nội dung báo cáo kiến nghị thực hiện điều chỉnh tổng thể                              | Sở Xây dựng                      |
| 3   | Chấp thuận báo cáo rà soát thực hiện điều chỉnh tổng thể                                        | UBND Thành phố                   |
| 4   | Lập danh mục dự án quy hoạch, kế hoạch kinh phí                                                 | Chủ đầu tư                       |
| 5   | Thẩm định danh mục dự án quy hoạch, kế hoạch kinh phí                                           | Sở Xây dựng                      |
| 6   | Ban hành danh mục dự án quy hoạch, kế hoạch kinh phí                                            | UBND Thành phố                   |
| 7   | Lập dự toán chi phí cho hoạt động quy hoạch                                                     | Chủ đầu tư                       |
| 8   | Thẩm định dự toán chi phí cho hoạt động quy hoạch                                               | Sở Xây dựng                      |
| 9   | Phê duyệt dự toán chi phí cho hoạt động quy hoạch                                               | UBND Thành phố                   |
| 10  | Xây dựng kế hoạch, tiến độ cụ thể lập nhiệm vụ                                                  | Chủ đầu tư                       |
| 11  | Lựa chọn tư vấn lập nhiệm vụ (nếu có)                                                           | Chủ đầu tư                       |
| 12  | Lập nhiệm vụ quy hoạch                                                                          | Chủ đầu tư                       |
| 13  | Thẩm định nhiệm vụ                                                                              | Sở Xây dựng                      |
| 14  | Phê duyệt nhiệm vụ                                                                              | UBND Thành phố                   |
| 15  | Xây dựng kế hoạch, tiến độ lập quy hoạch                                                        | Chủ đầu tư                       |
| 16  | Lựa chọn tư vấn lập quy hoạch                                                                   | Chủ đầu tư                       |
| 17  | Lập quy hoạch                                                                                   | Chủ đầu tư                       |
| 18  | Thẩm định quy hoạch                                                                             | Sở Xây dựng                      |
| 19  | Phê duyệt quy hoạch                                                                             | UBND Thành phố                   |
| 20  | Kiểm tra, đóng dấu xác nhận                                                                     | Sở Xây dựng                      |
| 21  | Ban hành Quy định quản lý theo quy hoạch                                                        | UBND Thành phố                   |
| 22  | Công bố quy hoạch, cập nhật cơ sở dữ liệu quy hoạch của Thành phố                               | UBND cấp xã phối hợp Sở Xây dựng |

<sup>40</sup> UBND cấp xã chủ trì thực hiện theo Công văn số 4744/UBND-ĐT ngày 26/6/2025 của UBND Thành phố về thực hiện công tác tổ chức lập, thẩm định và phê duyệt quy hoạch đô thị và nông thôn trên địa bàn Thành phố

**IV. Điều chỉnh cục bộ quy hoạch<sup>41</sup>:**

| STT | Nội dung thực hiện                                                | Cơ quan thực hiện                                                                                  |
|-----|-------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1   | Lập báo cáo rà soát việc thực hiện quy hoạch                      | UBND xã                                                                                            |
| 2   | Thẩm định nội dung báo cáo rà soát việc thực hiện quy hoạch       | Sở Xây dựng                                                                                        |
| 3   | Chấp thuận báo cáo rà soát điều chỉnh cục bộ quy hoạch            | UBND Thành phố                                                                                     |
| 4   | Lập danh mục dự án quy hoạch, kế hoạch kinh phí                   | Cơ quan chuyên môn trực thuộc UBND xã giao lập quy hoạch (sau đây gọi là chủ đầu tư) <sup>42</sup> |
| 5   | Thẩm định danh mục dự án quy hoạch, kế hoạch kinh phí             | Cơ quan chuyên môn trực thuộc UBND xã giao thẩm định (sau đây gọi là cơ quan thẩm định)            |
| 6   | Ban hành danh mục dự án quy hoạch, kế hoạch kinh phí              | UBND xã                                                                                            |
| 7   | Lập dự toán chi phí cho hoạt động quy hoạch                       | Chủ đầu tư                                                                                         |
| 8   | Thẩm định dự toán chi phí cho hoạt động quy hoạch                 | Cơ quan thẩm định                                                                                  |
| 9   | Phê duyệt dự toán chi phí cho hoạt động quy hoạch                 | UBND xã                                                                                            |
| 10  | Xây dựng kế hoạch, tiến độ lập điều chỉnh cục bộ quy hoạch        | Chủ đầu tư                                                                                         |
| 11  | Lựa chọn tư vấn lập điều chỉnh cục bộ quy hoạch hoặc tự thực hiện | Chủ đầu tư                                                                                         |
| 12  | Lập điều chỉnh cục bộ quy hoạch                                   | Chủ đầu tư                                                                                         |
| 13  | Thẩm định điều chỉnh cục bộ quy hoạch                             | Cơ quan thẩm định                                                                                  |
| 14  | Phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch                             | UBND xã                                                                                            |
| 15  | Cập nhật, thể hiện trong hồ sơ quy hoạch                          | Chủ đầu tư                                                                                         |
| 16  | Công bố quy hoạch, cập nhật cơ sở dữ liệu quy hoạch của Thành phố | UBND cấp xã phối hợp Sở Xây dựng                                                                   |

**Ghi chú:** trường hợp Chủ đầu tư tự tổ chức thực hiện, giảm bước 5 đến bước 11 theo bảng trên.

<sup>41</sup> Đối với các Quy hoạch chung huyện đã được Ủy ban nhân dân Thành phố phê duyệt do Ủy ban nhân dân cấp huyện tổ chức lập mà còn hiệu lực, việc điều chỉnh cục bộ quy hoạch cũng thực hiện theo quy trình này (theo quy định tại khoản 3 Điều 48 Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn, được phân định thẩm quyền tại điểm c khoản 1 Điều 6 Nghị định số 145/2025/NĐ-CP ngày 12 tháng 6 năm 2025 của Chính phủ).

<sup>42</sup> UBND cấp xã được lập hồ sơ điều chỉnh cục bộ quy hoạch hoặc lựa chọn tổ chức tư vấn đáp ứng yêu cầu theo quy định của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn để tổ chức lập hồ sơ điều chỉnh cục bộ quy hoạch.

## PHỤ LỤC 9

### Nhiệm vụ quy hoạch, quy hoạch chi tiết các khu vực xây dựng (quy hoạch nông thôn) do UBND Thành phố tổ chức lập, thẩm định và phê duyệt

#### I. Đối tượng áp dụng:

Nhiệm vụ quy hoạch, quy hoạch chi tiết phục vụ quản lý đô thị, các khu vực xây dựng được xác định trong quy hoạch chung huyện (nếu còn hiệu lực) và quy hoạch chung xã được phê duyệt, có phạm vi quy hoạch liên quan ranh giới của 02 đơn vị hành chính cấp xã trở lên và không thuộc khu chức năng, khu vực được giao đầu tư, khu vực có ý nghĩa quan trọng quốc gia; trừ trường hợp đủ điều kiện lập quy hoạch tổng mặt bằng quy định tại khoản 3 và khoản 5 Điều 10 Nghị định số 178/2025/NĐ-CP của Chính phủ.

#### II. Lập mới quy hoạch:

| STT | Nội dung thực hiện                                    | Cơ quan thực hiện                                                                                         |
|-----|-------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1   | Lập danh mục dự án quy hoạch, kế hoạch kinh phí       | Cơ quan, đơn vị trực thuộc được UBND Thành phố giao tổ chức lập (sau đây gọi là Chủ đầu tư) <sup>43</sup> |
| 2   | Thẩm định danh mục dự án quy hoạch, kế hoạch kinh phí | Sở Xây dựng                                                                                               |
| 3   | Ban hành danh mục dự án quy hoạch, kế hoạch kinh phí  | UBND Thành phố                                                                                            |
| 4   | Lập dự toán chi phí cho hoạt động quy hoạch           | Chủ đầu tư                                                                                                |
| 5   | Thẩm định dự toán chi phí cho hoạt động quy hoạch     | Sở Xây dựng                                                                                               |
| 6   | Phê duyệt dự toán chi phí cho hoạt động quy hoạch     | UBND Thành phố                                                                                            |
| 7   | Xây dựng kế hoạch, tiến độ cụ thể lập nhiệm vụ        | Chủ đầu tư                                                                                                |
| 8   | Lựa chọn tư vấn lập nhiệm vụ (nếu có)                 | Chủ đầu tư                                                                                                |
| 9   | Lập nhiệm vụ quy hoạch                                | Chủ đầu tư                                                                                                |
| 10  | Thẩm định nhiệm vụ                                    | Sở Xây dựng                                                                                               |
| 11  | Phê duyệt nhiệm vụ                                    | UBND Thành phố                                                                                            |
| 12  | Xây dựng kế hoạch, tiến độ lập quy hoạch              | Chủ đầu tư                                                                                                |
| 13  | Lựa chọn tư vấn lập quy hoạch                         | Chủ đầu tư                                                                                                |
| 14  | Lập quy hoạch                                         | Chủ đầu tư                                                                                                |
| 15  | Thẩm định quy hoạch                                   | Sở Xây dựng                                                                                               |

<sup>43</sup> Theo quy định tại khoản 10 Điều 17 Luật quy hoạch đô thị và nông thôn.

|    |                                                                   |                                 |
|----|-------------------------------------------------------------------|---------------------------------|
| 16 | Phê duyệt quy hoạch                                               | UBND Thành phố                  |
| 17 | Kiểm tra, đóng dấu xác nhận                                       | Sở Xây dựng                     |
| 18 | Ban hành Quy định quản lý theo quy hoạch                          | UBND Thành phố                  |
| 19 | Công bố quy hoạch, cập nhật cơ sở dữ liệu quy hoạch của Thành phố | Chủ đầu tư phối hợp Sở Xây dựng |

### III. Điều chỉnh tổng thể quy hoạch:

| STT | Nội dung thực hiện                                                                              | Cơ quan thực hiện     |
|-----|-------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|
| 1   | Lập báo cáo rà soát việc thực hiện quy hoạch và Báo cáo kiến nghị thực hiện điều chỉnh tổng thể | UBND xã <sup>44</sup> |
| 2   | Thẩm định nội dung báo cáo kiến nghị thực hiện điều chỉnh tổng thể                              | Sở Xây dựng           |
| 3   | Chấp thuận báo cáo rà soát thực hiện điều chỉnh tổng thể                                        | UBND Thành phố        |
| 4   | Lập danh mục dự án quy hoạch, kế hoạch kinh phí                                                 | Chủ đầu tư            |
| 5   | Thẩm định danh mục dự án quy hoạch, kế hoạch kinh phí                                           | Sở Xây dựng           |
| 6   | Ban hành danh mục dự án quy hoạch, kế hoạch kinh phí                                            | UBND Thành phố        |
| 7   | Lập dự toán chi phí cho hoạt động quy hoạch                                                     | Chủ đầu tư            |
| 8   | Thẩm định dự toán chi phí cho hoạt động quy hoạch                                               | Sở Xây dựng           |
| 9   | Phê duyệt dự toán chi phí cho hoạt động quy hoạch                                               | UBND Thành phố        |
| 10  | Xây dựng kế hoạch, tiến độ cụ thể lập nhiệm vụ                                                  | Chủ đầu tư            |
| 11  | Lựa chọn tư vấn lập nhiệm vụ (nếu có)                                                           | Chủ đầu tư            |
| 12  | Lập nhiệm vụ quy hoạch                                                                          | Chủ đầu tư            |
| 13  | Thẩm định nhiệm vụ                                                                              | Sở Xây dựng           |
| 14  | Phê duyệt nhiệm vụ                                                                              | UBND Thành phố        |
| 15  | Xây dựng kế hoạch, tiến độ lập quy hoạch                                                        | Chủ đầu tư            |
| 16  | Lựa chọn tư vấn lập quy hoạch                                                                   | Chủ đầu tư            |
| 17  | Lập quy hoạch                                                                                   | Chủ đầu tư            |
| 18  | Thẩm định quy hoạch                                                                             | Sở Xây dựng           |
| 19  | Phê duyệt quy hoạch                                                                             | UBND Thành phố        |
| 20  | Kiểm tra, đóng dấu xác nhận                                                                     | Sở Xây dựng           |

<sup>44</sup> UBND cấp xã chủ trì thực hiện theo Công văn số 4744/UBND-ĐT ngày 26/6/2025 của UBND Thành phố về thực hiện công tác tổ chức lập, thẩm định và phê duyệt quy hoạch đô thị và nông thôn trên địa bàn Thành phố

|    |                                                                   |                                  |
|----|-------------------------------------------------------------------|----------------------------------|
| 21 | Ban hành Quy định quản lý theo quy hoạch                          | UBND Thành phố                   |
| 22 | Công bố quy hoạch, cập nhật cơ sở dữ liệu quy hoạch của Thành phố | UBND cấp xã phối hợp Sở Xây dựng |

#### IV. Điều chỉnh cục bộ quy hoạch:

| STT | Nội dung thực hiện                                                | Cơ quan thực hiện               |
|-----|-------------------------------------------------------------------|---------------------------------|
| 1   | Lập báo cáo rà soát việc thực hiện quy hoạch                      | Chủ đầu tư                      |
| 2   | Thẩm định nội dung báo cáo rà soát việc thực hiện quy hoạch       | Sở Xây dựng                     |
| 3   | Chấp thuận báo cáo rà soát điều chỉnh cục bộ quy hoạch            | UBND Thành phố                  |
| 4   | Lập danh mục dự án quy hoạch, kế hoạch kinh phí                   | Chủ đầu tư                      |
| 5   | Thẩm định danh mục dự án quy hoạch, kế hoạch kinh phí             | Sở Xây dựng                     |
| 6   | Ban hành danh mục dự án quy hoạch, kế hoạch kinh phí              | UBND Thành phố                  |
| 7   | Lập dự toán chi phí cho hoạt động quy hoạch                       | Chủ đầu tư                      |
| 8   | Thẩm định dự toán chi phí cho hoạt động quy hoạch                 | Sở Xây dựng                     |
| 9   | Phê duyệt dự toán chi phí cho hoạt động quy hoạch                 | UBND Thành phố                  |
| 10  | Xây dựng kế hoạch, tiến độ lập điều chỉnh cục bộ quy hoạch        | Chủ đầu tư                      |
| 11  | Lựa chọn tư vấn lập điều chỉnh cục bộ quy hoạch hoặc tự thực hiện | Chủ đầu tư                      |
| 12  | Lập điều chỉnh cục bộ quy hoạch                                   | Chủ đầu tư                      |
| 13  | Thẩm định điều chỉnh cục bộ quy hoạch                             | Sở Xây dựng                     |
| 14  | Phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch                             | UBND Thành phố                  |
| 15  | Cập nhật, thể hiện trong hồ sơ quy hoạch                          | Chủ đầu tư                      |
| 16  | Công bố quy hoạch, cập nhật cơ sở dữ liệu quy hoạch của Thành phố | Chủ đầu tư phối hợp Sở Xây dựng |

**Ghi chú:** trường hợp Chủ đầu tư tự tổ chức thực hiện, giảm bước 5 đến bước 11 theo bảng trên.

## PHỤ LỤC 10

### Nhiệm vụ quy hoạch, quy hoạch chi tiết các khu vực xây dựng (quy hoạch nông thôn) do UBND xã tổ chức lập, thẩm định và phê duyệt

#### I. Đối tượng áp dụng:

Nhiệm vụ quy hoạch, quy hoạch chi tiết phục vụ quản lý đô thị, các khu vực xây dựng được xác định trong quy hoạch chung huyện (nếu còn hiệu lực) và quy hoạch chung xã được phê duyệt, có phạm vi quy hoạch thuộc địa giới đơn vị hành chính của 01 đơn vị hành chính cấp xã và không thuộc khu chức năng, khu vực được giao đầu tư, khu vực có ý nghĩa quan trọng quốc gia; trừ trường hợp đủ điều kiện lập quy hoạch tổng mặt bằng quy định tại khoản 3 và khoản 5 Điều 10 Nghị định số 178/2025/NĐ-CP của Chính phủ.

#### II. Lập mới quy hoạch:

| STT | Nội dung thực hiện                                    | Cơ quan thực hiện                                                                                       |
|-----|-------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1   | Lập danh mục dự án quy hoạch, kế hoạch kinh phí       | Cơ quan, đơn vị trực thuộc được UBND xã giao tổ chức lập (sau đây gọi là Chủ đầu tư) <sup>45</sup>      |
| 2   | Thẩm định danh mục dự án quy hoạch, kế hoạch kinh phí | Cơ quan, đơn vị trực thuộc được UBND xã giao thẩm định <sup>46</sup> (sau đây gọi là cơ quan thẩm định) |
| 3   | Ban hành danh mục dự án quy hoạch, kế hoạch kinh phí  | UBND xã                                                                                                 |
| 4   | Lập dự toán chi phí cho hoạt động quy hoạch           | Chủ đầu tư                                                                                              |
| 5   | Thẩm định dự toán chi phí cho hoạt động quy hoạch     | Cơ quan thẩm định                                                                                       |
| 6   | Phê duyệt dự toán chi phí cho hoạt động quy hoạch     | UBND xã                                                                                                 |
| 7   | Xây dựng kế hoạch, tiến độ cụ thể lập nhiệm vụ        | Chủ đầu tư                                                                                              |
| 8   | Lựa chọn tư vấn lập nhiệm vụ (nếu có)                 | Chủ đầu tư                                                                                              |
| 9   | Lập nhiệm vụ quy hoạch                                | Chủ đầu tư                                                                                              |
| 10  | Thẩm định nhiệm vụ                                    | Cơ quan thẩm định                                                                                       |
| 11  | Phê duyệt nhiệm vụ                                    | UBND cấp xã                                                                                             |
| 12  | Xây dựng kế hoạch, tiến độ lập quy hoạch              | Chủ đầu tư                                                                                              |
| 13  | Lựa chọn tư vấn lập quy hoạch                         | Chủ đầu tư                                                                                              |

<sup>45</sup> Theo quy định tại khoản 10 Điều 17 Luật quy hoạch đô thị và nông thôn

<sup>46</sup> Trên nguyên tắc bảo đảm tính độc lập giữa việc lập và thẩm định nhiệm vụ quy hoạch, quy hoạch đô thị và nông thôn theo quy định tại khoản 10 Điều 17, Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn

|    |                                                                   |                                  |
|----|-------------------------------------------------------------------|----------------------------------|
| 14 | Lập quy hoạch                                                     | Chủ đầu tư                       |
| 15 | Thẩm định quy hoạch                                               | Cơ quan thẩm định                |
| 16 | Phê duyệt quy hoạch                                               | UBND xã                          |
| 17 | Kiểm tra, đóng dấu xác nhận                                       | Cơ quan thẩm định                |
| 18 | Ban hành Quy định quản lý theo quy hoạch                          | UBND xã                          |
| 19 | Công bố quy hoạch, cập nhật cơ sở dữ liệu quy hoạch của Thành phố | UBND cấp xã phối hợp Sở Xây dựng |

### III. Điều chỉnh tổng thể quy hoạch:

| STT | Nội dung thực hiện                                                                              | Cơ quan thực hiện |
|-----|-------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|
| 1   | Lập báo cáo rà soát việc thực hiện quy hoạch và Báo cáo kiến nghị thực hiện điều chỉnh tổng thể | Chủ đầu tư        |
| 2   | Thẩm định nội dung báo cáo kiến nghị thực hiện điều chỉnh tổng thể                              | Cơ quan thẩm định |
| 3   | Chấp thuận báo cáo rà soát thực hiện điều chỉnh tổng thể                                        | UBND xã           |
| 4   | Lập danh mục dự án quy hoạch, kế hoạch kinh phí                                                 | Chủ đầu tư        |
| 5   | Thẩm định danh mục dự án quy hoạch, kế hoạch kinh phí                                           | Cơ quan thẩm định |
| 6   | Ban hành danh mục dự án quy hoạch, kế hoạch kinh phí                                            | UBND xã           |
| 7   | Lập dự toán chi phí cho hoạt động quy hoạch                                                     | Chủ đầu tư        |
| 8   | Thẩm định dự toán chi phí cho hoạt động quy hoạch                                               | Cơ quan thẩm định |
| 9   | Phê duyệt dự toán chi phí cho hoạt động quy hoạch                                               | UBND xã           |
| 10  | Xây dựng kế hoạch, tiến độ cụ thể lập nhiệm vụ                                                  | Chủ đầu tư        |
| 11  | Lựa chọn tư vấn lập nhiệm vụ (nếu có)                                                           | Chủ đầu tư        |
| 12  | Lập nhiệm vụ quy hoạch                                                                          | Chủ đầu tư        |
| 13  | Thẩm định nhiệm vụ                                                                              | Cơ quan thẩm định |
| 14  | Phê duyệt nhiệm vụ                                                                              | UBND xã           |
| 15  | Xây dựng kế hoạch, tiến độ lập quy hoạch                                                        | Chủ đầu tư        |
| 16  | Lựa chọn tư vấn lập quy hoạch                                                                   | Chủ đầu tư        |
| 17  | Lập quy hoạch                                                                                   | Chủ đầu tư        |
| 18  | Thẩm định quy hoạch                                                                             | Cơ quan thẩm định |
| 19  | Phê duyệt quy hoạch                                                                             | UBND xã           |
| 20  | Kiểm tra, đóng dấu xác nhận                                                                     | Cơ quan thẩm định |

|    |                                                                   |                                  |
|----|-------------------------------------------------------------------|----------------------------------|
| 21 | Ban hành Quy định quản lý theo quy hoạch                          | UBND xã                          |
| 22 | Công bố quy hoạch, cập nhật cơ sở dữ liệu quy hoạch của Thành phố | UBND cấp xã phối hợp Sở Xây dựng |

#### **IV. Điều chỉnh cục bộ quy hoạch:**

| <b>STT</b> | <b>Nội dung thực hiện</b>                                         | <b>Cơ quan thực hiện</b>         |
|------------|-------------------------------------------------------------------|----------------------------------|
| 1          | Lập báo cáo rà soát việc thực hiện quy hoạch                      | Chủ đầu tư                       |
| 2          | Thẩm định nội dung báo cáo rà soát việc thực hiện quy hoạch       | Cơ quan thẩm định                |
| 3          | Chấp thuận báo cáo rà soát điều chỉnh cục bộ                      | UBND xã                          |
| 4          | Lập danh mục dự án quy hoạch, kế hoạch kinh phí                   | Chủ đầu tư                       |
| 5          | Thẩm định danh mục dự án quy hoạch, kế hoạch kinh phí             | Cơ quan thẩm định                |
| 6          | Ban hành danh mục dự án quy hoạch, kế hoạch kinh phí              | UBND xã                          |
| 7          | Lập dự toán chi phí cho hoạt động quy hoạch                       | Chủ đầu tư                       |
| 8          | Thẩm định dự toán chi phí cho hoạt động quy hoạch                 | Cơ quan thẩm định                |
| 9          | Phê duyệt dự toán chi phí cho hoạt động quy hoạch                 | UBND xã                          |
| 10         | Xây dựng kế hoạch, tiến độ lập điều chỉnh cục bộ quy hoạch        | Chủ đầu tư                       |
| 11         | Lựa chọn tư vấn lập điều chỉnh cục bộ quy hoạch hoặc tự thực hiện | Chủ đầu tư                       |
| 12         | Lập điều chỉnh cục bộ quy hoạch                                   | Chủ đầu tư                       |
| 13         | Thẩm định điều chỉnh cục bộ quy hoạch                             | Cơ quan thẩm định                |
| 14         | Phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch                             | UBND xã                          |
| 15         | Cập nhật, thể hiện trong hồ sơ quy hoạch                          | Chủ đầu tư                       |
| 16         | Công bố quy hoạch, cập nhật cơ sở dữ liệu quy hoạch của Thành phố | UBND cấp xã phối hợp Sở Xây dựng |

**Ghi chú:** trường hợp Chủ đầu tư tự tổ chức thực hiện, giảm bước 5 đến bước 11 theo bảng trên.

## PHỤ LỤC 11

### Nhiệm vụ quy hoạch, quy hoạch chi tiết các khu vực xây dựng (quy hoạch nông thôn) do chủ đầu tư tổ chức lập, Sở Xây dựng thẩm định, UBND Thành phố phê duyệt

#### I. Đối tượng áp dụng:

Nhiệm vụ quy hoạch, quy hoạch chi tiết khu vực được giao đầu tư, có phạm vi quy hoạch liên quan địa giới đơn vị hành chính của 02 đơn vị hành chính cấp xã trở lên; không thuộc khu chức năng, khu vực có ý nghĩa quan trọng quốc gia; trừ trường hợp đủ điều kiện lập quy hoạch tổng mặt bằng quy định tại khoản 3 và khoản 5 Điều 10 Nghị định số 178/2025/NĐ-CP của Chính phủ.

#### II. Lập mới quy hoạch:

| STT | Nội dung thực hiện                                                | Cơ quan thực hiện                                                                                                                                 |
|-----|-------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1   | Xây dựng kế hoạch, tiến độ cụ thể lập nhiệm vụ                    | Nhà đầu tư theo quy định của pháp luật về đầu tư và pháp luật có liên quan đã được lựa chọn để thực hiện dự án đầu tư (sau đây gọi là Chủ đầu tư) |
| 2   | Lựa chọn tư vấn lập nhiệm vụ (nếu có)                             | Chủ đầu tư                                                                                                                                        |
| 3   | Lập nhiệm vụ quy hoạch                                            | Chủ đầu tư                                                                                                                                        |
| 4   | Thẩm định nhiệm vụ                                                | Sở Xây dựng                                                                                                                                       |
| 5   | Phê duyệt nhiệm vụ                                                | UBND Thành phố                                                                                                                                    |
| 6   | Xây dựng kế hoạch, tiến độ lập quy hoạch                          | Chủ đầu tư                                                                                                                                        |
| 7   | Lựa chọn tư vấn lập quy hoạch                                     | Chủ đầu tư                                                                                                                                        |
| 8   | Lập quy hoạch                                                     | Chủ đầu tư                                                                                                                                        |
| 9   | Thẩm định quy hoạch                                               | Sở Xây dựng                                                                                                                                       |
| 10  | Phê duyệt quy hoạch                                               | UBND Thành phố                                                                                                                                    |
| 11  | Kiểm tra, đóng dấu xác nhận                                       | Sở Xây dựng                                                                                                                                       |
| 12  | Ban hành Quy định quản lý theo quy hoạch                          | UBND Thành phố                                                                                                                                    |
| 13  | Công bố quy hoạch, cập nhật cơ sở dữ liệu quy hoạch của Thành phố | Chủ đầu tư phối hợp Sở Xây dựng                                                                                                                   |

#### III. Điều chỉnh tổng thể quy hoạch:

| STT | Nội dung thực hiện                                                                              | Cơ quan thực hiện |
|-----|-------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|
| 1   | Lập báo cáo rà soát việc thực hiện quy hoạch và Báo cáo kiến nghị thực hiện điều chỉnh tổng thể | Chủ đầu tư        |
| 2   | Thẩm định nội dung báo cáo kiến nghị thực hiện điều chỉnh tổng thể                              | Sở Xây dựng       |
| 3   | Chấp thuận báo cáo rà soát thực hiện điều chỉnh tổng thể                                        | UBND Thành phố    |

|    |                                                                   |                                 |
|----|-------------------------------------------------------------------|---------------------------------|
|    | chỉnh tổng thể                                                    |                                 |
| 4  | Xây dựng kế hoạch, tiến độ cụ thể lập nhiệm vụ                    | Chủ đầu tư                      |
| 5  | Lựa chọn tư vấn lập nhiệm vụ (nếu có)                             | Chủ đầu tư                      |
| 6  | Lập nhiệm vụ quy hoạch                                            | Chủ đầu tư                      |
| 7  | Thẩm định nhiệm vụ                                                | Sở Xây dựng                     |
| 8  | Phê duyệt nhiệm vụ                                                | UBND Thành phố                  |
| 9  | Xây dựng kế hoạch, tiến độ lập quy hoạch                          | Chủ đầu tư                      |
| 10 | Lựa chọn tư vấn lập quy hoạch                                     | Chủ đầu tư                      |
| 11 | Lập quy hoạch                                                     | Chủ đầu tư                      |
| 12 | Thẩm định quy hoạch                                               | Sở Xây dựng                     |
| 13 | Phê duyệt quy hoạch                                               | UBND Thành phố                  |
| 14 | Kiểm tra, đóng dấu xác nhận                                       | Sở Xây dựng                     |
| 15 | Ban hành Quy định quản lý theo quy hoạch                          | UBND Thành phố                  |
| 16 | Công bố quy hoạch, cập nhật cơ sở dữ liệu quy hoạch của Thành phố | Chủ đầu tư phối hợp Sở Xây dựng |

#### IV. Điều chỉnh cục bộ quy hoạch:

| STT | Nội dung thực hiện                                                | Cơ quan thực hiện               |
|-----|-------------------------------------------------------------------|---------------------------------|
| 1   | Lập báo cáo rà soát việc thực hiện quy hoạch                      | Chủ đầu tư                      |
| 2   | Thẩm định nội dung báo cáo rà soát việc thực hiện quy hoạch       | Sở Xây dựng                     |
| 3   | Chấp thuận báo cáo rà soát điều chỉnh cục bộ quy hoạch            | UBND Thành phố                  |
| 4   | Xây dựng kế hoạch, tiến độ lập điều chỉnh cục bộ quy hoạch        | Chủ đầu tư                      |
| 5   | Lựa chọn tư vấn lập điều chỉnh cục bộ quy hoạch hoặc tự thực hiện | Chủ đầu tư                      |
| 6   | Lập điều chỉnh cục bộ quy hoạch                                   | Chủ đầu tư                      |
| 7   | Thẩm định điều chỉnh cục bộ quy hoạch                             | Sở Xây dựng                     |
| 8   | Phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch                             | UBND Thành phố                  |
| 9   | Cập nhật, thể hiện trong hồ sơ quy hoạch                          | Chủ đầu tư                      |
| 10  | Công bố quy hoạch, cập nhật cơ sở dữ liệu quy hoạch của Thành phố | Chủ đầu tư phối hợp Sở Xây dựng |

## PHỤ LỤC 12

### Nhiệm vụ quy hoạch, quy hoạch chi tiết các khu vực xây dựng (quy hoạch nông thôn) do chủ đầu tư tổ chức lập, UBND xã thẩm định và phê duyệt

#### I. Đối tượng áp dụng:

Nhiệm vụ quy hoạch, quy hoạch chi tiết khu vực được giao đầu tư, có phạm vi quy hoạch thuộc địa giới đơn vị hành chính của 01 đơn vị hành chính cấp xã; không thuộc khu chức năng, khu vực có ý nghĩa quan trọng quốc gia; trừ trường hợp đủ điều kiện lập quy hoạch tổng mặt bằng quy định tại khoản 3 và khoản 5 Điều 10 Nghị định số 178/2025/NĐ-CP của Chính phủ.

#### II. Lập mới quy hoạch:

| STT | Nội dung thực hiện                                                | Cơ quan thực hiện                                                                                                                                 |
|-----|-------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1   | Xây dựng kế hoạch, tiến độ cụ thể lập nhiệm vụ                    | Nhà đầu tư theo quy định của pháp luật về đầu tư và pháp luật có liên quan đã được lựa chọn để thực hiện dự án đầu tư (sau đây gọi là Chủ đầu tư) |
| 2   | Lựa chọn tư vấn lập nhiệm vụ (nếu có)                             | Chủ đầu tư                                                                                                                                        |
| 3   | Lập nhiệm vụ quy hoạch                                            | Chủ đầu tư                                                                                                                                        |
| 4   | Thẩm định nhiệm vụ                                                | Cơ quan, đơn vị trực thuộc được UBND xã giao thẩm định (sau đây gọi là cơ quan thẩm định)                                                         |
| 5   | Phê duyệt nhiệm vụ                                                | UBND xã                                                                                                                                           |
| 6   | Xây dựng kế hoạch, tiến độ lập quy hoạch                          | Chủ đầu tư                                                                                                                                        |
| 7   | Lựa chọn tư vấn lập quy hoạch                                     | Chủ đầu tư                                                                                                                                        |
| 8   | Lập quy hoạch                                                     | Chủ đầu tư                                                                                                                                        |
| 9   | Thẩm định quy hoạch                                               | Cơ quan thẩm định                                                                                                                                 |
| 10  | Phê duyệt quy hoạch                                               | UBND xã                                                                                                                                           |
| 11  | Kiểm tra, đóng dấu xác nhận                                       | Cơ quan thẩm định                                                                                                                                 |
| 12  | Ban hành Quy định quản lý theo quy hoạch                          | UBND xã                                                                                                                                           |
| 13  | Công bố quy hoạch, cập nhật cơ sở dữ liệu quy hoạch của Thành phố | Chủ đầu tư phối hợp Sở Xây dựng                                                                                                                   |

#### III. Điều chỉnh tổng thể quy hoạch:

| STT | Nội dung thực hiện                                                                              | Cơ quan thực hiện |
|-----|-------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|
| 1   | Lập báo cáo rà soát việc thực hiện quy hoạch và Báo cáo kiến nghị thực hiện điều chỉnh tổng thể | Chủ đầu tư        |
| 2   | Thẩm định nội dung báo cáo kiến nghị                                                            | Cơ quan thẩm định |

|    |                                                                   |                                 |
|----|-------------------------------------------------------------------|---------------------------------|
|    | thực hiện điều chỉnh tổng thể                                     |                                 |
| 3  | Chấp thuận chủ trương điều chỉnh tổng thể                         | UBND xã                         |
| 4  | Xây dựng kế hoạch, tiến độ cụ thể lập nhiệm vụ                    | Chủ đầu tư                      |
| 5  | Lựa chọn tư vấn lập nhiệm vụ (nếu có)                             | Chủ đầu tư                      |
| 6  | Lập nhiệm vụ quy hoạch                                            | Chủ đầu tư                      |
| 7  | Thẩm định nhiệm vụ                                                | Cơ quan thẩm định               |
| 8  | Phê duyệt nhiệm vụ                                                | UBND xã                         |
| 9  | Xây dựng kế hoạch, tiến độ lập quy hoạch                          | Chủ đầu tư                      |
| 10 | Lựa chọn tư vấn lập quy hoạch                                     | Chủ đầu tư                      |
| 11 | Lập quy hoạch                                                     | Chủ đầu tư                      |
| 12 | Thẩm định quy hoạch                                               | Cơ quan thẩm định               |
| 13 | Phê duyệt quy hoạch                                               | UBND xã                         |
| 14 | Kiểm tra, đóng dấu xác nhận                                       | Cơ quan thẩm định               |
| 15 | Ban hành Quy định quản lý theo quy hoạch                          | UBND xã                         |
| 16 | Công bố quy hoạch, cập nhật cơ sở dữ liệu quy hoạch của Thành phố | Chủ đầu tư phối hợp Sở Xây dựng |

#### IV. Điều chỉnh cục bộ quy hoạch:

| STT | Nội dung thực hiện                                                | Cơ quan thực hiện               |
|-----|-------------------------------------------------------------------|---------------------------------|
| 1   | Lập báo cáo rà soát việc thực hiện quy hoạch                      | Chủ đầu tư                      |
| 2   | Thẩm định nội dung báo cáo rà soát việc thực hiện quy hoạch       | Cơ quan thẩm định               |
| 3   | Chấp thuận điều chỉnh cục bộ quy hoạch                            | UBND xã                         |
| 4   | Xây dựng kế hoạch, tiến độ lập điều chỉnh cục bộ quy hoạch        | Chủ đầu tư                      |
| 5   | Lựa chọn tư vấn lập điều chỉnh cục bộ quy hoạch hoặc tự thực hiện | Chủ đầu tư                      |
| 6   | Lập điều chỉnh cục bộ quy hoạch                                   | Chủ đầu tư                      |
| 7   | Thẩm định điều chỉnh cục bộ quy hoạch                             | Cơ quan thẩm định               |
| 8   | Phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch                             | UBND xã                         |
| 9   | Cập nhật, thể hiện trong hồ sơ quy hoạch                          | Chủ đầu tư                      |
| 10  | Công bố quy hoạch, cập nhật cơ sở dữ liệu quy hoạch của Thành phố | Chủ đầu tư phối hợp Sở Xây dựng |

### PHỤ LỤC 13

#### **Nhiệm vụ quy hoạch, quy hoạch phân khu chức năng do UBND Thành phố tổ chức lập, thẩm định và phê duyệt**

##### **I. Đối tượng áp dụng:**

Nhiệm vụ quy hoạch, quy hoạch phân khu chức năng với các điều kiện sau:

- Không phải là khu kinh tế, khu du lịch quốc gia;
- Có phạm vi quy hoạch liên quan đến địa giới đơn vị hành chính của 02 đơn vị hành chính cấp xã trở lên;
- **Chưa giao** cho cơ quan, tổ chức do Thủ tướng Chính phủ thành lập hoặc cơ quan, tổ chức trực thuộc Ủy ban nhân dân Thành phố để quản lý.
- Có quy mô diện tích tối thiểu 200ha hoặc khu vực được Ủy ban nhân dân Thành phố xác định có mục tiêu, yêu cầu đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật theo pháp luật về xây dựng, quản lý dự án;

**II. Lập mới quy hoạch, Điều chỉnh tổng thể quy hoạch, Điều chỉnh cục bộ quy hoạch:** thực hiện theo Phụ lục 1

**PHỤ LỤC 14****Nhiệm vụ quy hoạch, quy hoạch phân khu chức năng do UBND cấp xã tổ chức lập, thẩm định và phê duyệt****I. Đối tượng áp dụng:**

Nhiệm vụ quy hoạch, quy hoạch phân khu chức năng với các điều kiện sau:

- Không phải là khu kinh tế, khu du lịch quốc gia;
- Có quy mô diện tích tối thiểu 200ha hoặc khu vực được Ủy ban nhân dân Thành phố xác định có mục tiêu, yêu cầu đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật theo pháp luật về xây dựng, quản lý dự án;
- Có phạm vi quy hoạch thuộc địa giới đơn vị hành chính của 01 đơn vị hành chính cấp xã;
- Chưa giao cho cơ quan, tổ chức do Thủ tướng Chính phủ thành lập hoặc cơ quan, tổ chức trực thuộc Ủy ban nhân dân Thành phố để quản lý.

**II. Lập mới quy hoạch, Điều chỉnh tổng thể quy hoạch, Điều chỉnh cục bộ quy hoạch:** thực hiện theo Phụ lục 2

## PHỤ LỤC 15

**Nhiệm vụ quy hoạch, quy hoạch phân khu chức năng do cơ quan, tổ chức được Thủ tướng Chính phủ thành lập hoặc cơ quan, tổ chức trực thuộc Ủy ban nhân dân Thành phố tổ chức lập, thẩm định và phê duyệt**

### I. Đối tượng áp dụng:

Nhiệm vụ quy hoạch, quy hoạch phân khu chức năng với các điều kiện sau:

- Không phải là khu kinh tế, khu du lịch quốc gia;
- Có quy mô diện tích tối thiểu 200ha hoặc khu vực được Ủy ban nhân dân Thành phố xác định có mục tiêu, yêu cầu đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật theo pháp luật về xây dựng, quản lý dự án;
- **Đã giao** cho cơ quan, tổ chức do Thủ tướng Chính phủ thành lập hoặc cơ quan, tổ chức trực thuộc Ủy ban nhân dân Thành phố để quản lý.

### II. Lập mới quy hoạch:

| STT | Nội dung thực hiện                                    | Cơ quan thực hiện                                                                                                                                                                                                                           |
|-----|-------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1   | Lập danh mục dự án quy hoạch, kế hoạch kinh phí       | Cơ quan, đơn vị trực thuộc được Ban quản lý KCN giao tổ chức lập hoặc nhà đầu tư theo quy định của pháp luật về đầu tư và pháp luật có liên quan đã được lựa chọn để thực hiện dự án đầu tư trong khu chức năng (sau đây gọi là Chủ đầu tư) |
| 2   | Thẩm định danh mục dự án quy hoạch, kế hoạch kinh phí | Cơ quan, đơn vị trực thuộc được Ban quản lý KCN giao thẩm định <sup>52</sup> (sau đây gọi là cơ quan thẩm định)                                                                                                                             |
| 3   | Ban hành danh mục dự án quy hoạch, kế hoạch kinh phí  | Ban quản lý KCN                                                                                                                                                                                                                             |
| 4   | Lập dự toán chi phí cho hoạt động quy hoạch           | Chủ đầu tư                                                                                                                                                                                                                                  |
| 5   | Thẩm định dự toán chi phí cho hoạt động quy hoạch     | Cơ quan thẩm định                                                                                                                                                                                                                           |
| 6   | Phê duyệt dự toán chi phí cho hoạt động quy hoạch     | Ban quản lý KCN                                                                                                                                                                                                                             |
| 7   | Xây dựng kế hoạch, tiến độ cụ thể lập nhiệm vụ        | Chủ đầu tư                                                                                                                                                                                                                                  |
| 8   | Lựa chọn tư vấn lập nhiệm vụ (nếu có)                 | Chủ đầu tư                                                                                                                                                                                                                                  |

<sup>52</sup> Trên nguyên tắc bảo đảm tính độc lập giữa việc lập và thẩm định nhiệm vụ quy hoạch, quy hoạch đô thị và nông thôn theo quy định tại khoản 10 Điều 17, Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn

|    |                                                                   |                                 |
|----|-------------------------------------------------------------------|---------------------------------|
| 9  | Lập nhiệm vụ quy hoạch                                            | Chủ đầu tư                      |
| 10 | Thẩm định nhiệm vụ                                                | Cơ quan thẩm định               |
| 11 | Phê duyệt nhiệm vụ                                                | Ban quản lý KCN                 |
| 12 | Xây dựng kế hoạch, tiến độ lập quy hoạch                          | Chủ đầu tư                      |
| 13 | Lựa chọn tư vấn lập quy hoạch                                     | Chủ đầu tư                      |
| 14 | Lập quy hoạch                                                     | Chủ đầu tư                      |
| 15 | Thẩm định quy hoạch                                               | Cơ quan thẩm định               |
| 16 | Phê duyệt quy hoạch                                               | Ban quản lý KCN                 |
| 17 | Kiểm tra, đóng dấu xác nhận                                       | Cơ quan thẩm định               |
| 18 | Ban hành Quy định quản lý theo quy hoạch                          | Ban quản lý KCN                 |
| 19 | Công bố quy hoạch, cập nhật cơ sở dữ liệu quy hoạch của Thành phố | Chủ đầu tư phối hợp Sở Xây dựng |

### III. Điều chỉnh tổng thể quy hoạch:

| STT | Nội dung thực hiện                                                                              | Cơ quan thực hiện |
|-----|-------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|
| 1   | Lập báo cáo rà soát việc thực hiện quy hoạch và Báo cáo kiến nghị thực hiện điều chỉnh tổng thể | Chủ đầu tư        |
| 2   | Thẩm định nội dung báo cáo kiến nghị thực hiện điều chỉnh tổng thể                              | Cơ quan thẩm định |
| 3   | Chấp thuận báo cáo rà soát thực hiện điều chỉnh tổng thể                                        | Ban quản lý KCN   |
| 4   | Lập danh mục dự án quy hoạch, kế hoạch kinh phí                                                 | Chủ đầu tư        |
| 5   | Thẩm định danh mục dự án quy hoạch, kế hoạch kinh phí                                           | Cơ quan thẩm định |
| 6   | Ban hành danh mục dự án quy hoạch, kế hoạch kinh phí                                            | Ban quản lý KCN   |
| 7   | Lập dự toán chi phí cho hoạt động quy hoạch                                                     | Chủ đầu tư        |
| 8   | Thẩm định dự toán chi phí cho hoạt động quy hoạch                                               | Cơ quan thẩm định |
| 9   | Phê duyệt dự toán chi phí cho hoạt động quy hoạch                                               | Ban quản lý KCN   |
| 10  | Xây dựng kế hoạch, tiến độ cụ thể lập nhiệm vụ                                                  | Chủ đầu tư        |
| 11  | Lựa chọn tư vấn lập nhiệm vụ (nếu có)                                                           | Chủ đầu tư        |
| 12  | Lập nhiệm vụ quy hoạch                                                                          | Chủ đầu tư        |
| 13  | Thẩm định nhiệm vụ                                                                              | Cơ quan thẩm định |
| 14  | Phê duyệt nhiệm vụ                                                                              | Ban quản lý KCN   |
| 15  | Xây dựng kế hoạch, tiến độ lập quy hoạch                                                        | Chủ đầu tư        |

|    |                                                                   |                                 |
|----|-------------------------------------------------------------------|---------------------------------|
| 16 | Lựa chọn tư vấn lập quy hoạch                                     | Chủ đầu tư                      |
| 17 | Lập quy hoạch                                                     | Chủ đầu tư                      |
| 18 | Thẩm định quy hoạch                                               | Cơ quan thẩm định               |
| 19 | Phê duyệt quy hoạch                                               | Ban quản lý KCN                 |
| 20 | Kiểm tra, đóng dấu xác nhận                                       | Cơ quan thẩm định               |
| 21 | Ban hành Quy định quản lý theo quy hoạch                          | Ban quản lý KCN                 |
| 22 | Công bố quy hoạch, cập nhật cơ sở dữ liệu quy hoạch của Thành phố | Chủ đầu tư phối hợp Sở Xây dựng |

#### IV. Điều chỉnh cục bộ quy hoạch:

| STT | Nội dung thực hiện                                                | Cơ quan thực hiện               |
|-----|-------------------------------------------------------------------|---------------------------------|
| 1   | Lập báo cáo rà soát việc thực hiện quy hoạch                      | Chủ đầu tư                      |
| 2   | Thẩm định nội dung báo cáo rà soát việc thực hiện quy hoạch       | Cơ quan thẩm định               |
| 3   | Chấp thuận báo cáo rà soát điều chỉnh cục bộ quy hoạch            | Ban quản lý KCN                 |
| 4   | Lập danh mục dự án quy hoạch, kế hoạch kinh phí                   | Chủ đầu tư                      |
| 5   | Thẩm định danh mục dự án quy hoạch, kế hoạch kinh phí             | Cơ quan thẩm định               |
| 6   | Ban hành danh mục dự án quy hoạch, kế hoạch kinh phí              | Ban quản lý KCN                 |
| 7   | Lập dự toán chi phí cho hoạt động quy hoạch                       | Chủ đầu tư                      |
| 8   | Thẩm định dự toán chi phí cho hoạt động quy hoạch                 | Cơ quan thẩm định               |
| 9   | Phê duyệt dự toán chi phí cho hoạt động quy hoạch                 | Ban quản lý KCN                 |
| 15  | Xây dựng kế hoạch, tiến độ lập điều chỉnh cục bộ quy hoạch        | Chủ đầu tư                      |
| 16  | Lựa chọn tư vấn lập điều chỉnh cục bộ quy hoạch hoặc tự thực hiện | Chủ đầu tư                      |
| 17  | Lập điều chỉnh cục bộ quy hoạch                                   | Chủ đầu tư                      |
| 18  | Thẩm định điều chỉnh cục bộ quy hoạch                             | Cơ quan thẩm định               |
| 19  | Phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch                             | Ban quản lý KCN                 |
| 20  | Cập nhật, thể hiện trong hồ sơ quy hoạch                          | Chủ đầu tư                      |
| 21  | Công bố quy hoạch, cập nhật cơ sở dữ liệu quy hoạch của Thành phố | Chủ đầu tư phối hợp Sở Xây dựng |

**Ghi chú:** trường hợp Chủ đầu tư tự tổ chức thực hiện, giảm bước 5 đến bước 11 theo bảng trên.

## PHỤ LỤC 16

### Nhiệm vụ quy hoạch, quy hoạch chi tiết khu chức năng do UBND Thành phố tổ chức lập, thẩm định và phê duyệt

#### I. Đối tượng áp dụng:

Nhiệm vụ quy hoạch, quy hoạch chi tiết khu chức năng với các điều kiện sau:

- Không phải là khu kinh tế, khu du lịch quốc gia;
- **Chưa giao** cho cơ quan, tổ chức do Thủ tướng Chính phủ thành lập hoặc cơ quan, tổ chức trực thuộc Ủy ban nhân dân Thành phố (sau đây gọi tắt là Ban quản lý KCN) để quản lý.
- Có phạm vi quy hoạch liên quan địa giới đơn vị hành chính của 02 đơn vị hành chính cấp xã trở lên;
- Có quy mô diện tích dưới 200ha, trừ trường hợp đủ điều kiện lập quy hoạch tổng mặt bằng quy định tại khoản 3 và khoản 5 Điều 10 Nghị định số 178/2025/NĐ-CP của Chính phủ.

#### II. Lập mới quy hoạch:

| STT | Nội dung thực hiện                                    | Cơ quan thực hiện                                                                                           |
|-----|-------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1   | Lập danh mục dự án quy hoạch, kế hoạch kinh phí       | Cơ quan, đơn vị trực thuộc được UBND Thành phố giao lập quy hoạch (sau đây gọi là Chủ đầu tư) <sup>53</sup> |
| 2   | Thẩm định danh mục dự án quy hoạch, kế hoạch kinh phí | Sở Xây dựng                                                                                                 |
| 3   | Ban hành danh mục dự án quy hoạch, kế hoạch kinh phí  | UBND Thành phố                                                                                              |
| 4   | Lập dự toán chi phí cho hoạt động quy hoạch           | Chủ đầu tư                                                                                                  |
| 5   | Thẩm định dự toán chi phí cho hoạt động quy hoạch     | Sở Xây dựng                                                                                                 |
| 6   | Phê duyệt dự toán chi phí cho hoạt động quy hoạch     | UBND Thành phố                                                                                              |
| 7   | Xây dựng kế hoạch, tiến độ cụ thể lập nhiệm vụ        | Chủ đầu tư                                                                                                  |
| 8   | Lựa chọn tư vấn lập nhiệm vụ (nếu có)                 | Chủ đầu tư                                                                                                  |
| 9   | Lập nhiệm vụ quy hoạch                                | Chủ đầu tư                                                                                                  |
| 10  | Thẩm định nhiệm vụ                                    | Sở Xây dựng                                                                                                 |

<sup>53</sup> Theo quy định tại khoản 10 Điều 17 Luật quy hoạch đô thị và nông thôn.

|    |                                                                   |                                 |
|----|-------------------------------------------------------------------|---------------------------------|
| 11 | Phê duyệt nhiệm vụ                                                | UBND Thành phố                  |
| 12 | Xây dựng kế hoạch, tiến độ lập quy hoạch                          | Chủ đầu tư                      |
| 13 | Lựa chọn tư vấn lập quy hoạch                                     | Chủ đầu tư                      |
| 14 | Lập quy hoạch                                                     | Chủ đầu tư                      |
| 15 | Thẩm định quy hoạch                                               | Sở Xây dựng                     |
| 16 | Phê duyệt quy hoạch                                               | UBND Thành phố                  |
| 17 | Kiểm tra, đóng dấu xác nhận                                       | Sở Xây dựng                     |
| 18 | Ban hành Quy định quản lý theo quy hoạch                          | UBND Thành phố                  |
| 19 | Công bố quy hoạch, cập nhật cơ sở dữ liệu quy hoạch của Thành phố | Chủ đầu tư phối hợp Sở Xây dựng |

### III. Điều chỉnh tổng thể quy hoạch:

| STT | Nội dung thực hiện                                                                              | Cơ quan thực hiện                                                               |
|-----|-------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------|
| 1   | Lập báo cáo rà soát việc thực hiện quy hoạch và Báo cáo kiến nghị thực hiện điều chỉnh tổng thể | UBND cấp xã <sup>54</sup>                                                       |
| 2   | Thẩm định nội dung báo cáo kiến nghị thực hiện điều chỉnh tổng thể                              | Sở Xây dựng                                                                     |
| 3   | Chấp thuận chủ trương điều chỉnh tổng thể                                                       | UBND Thành phố                                                                  |
| 4   | Lập danh mục dự án quy hoạch, kế hoạch kinh phí                                                 | Cơ quan, đơn vị trực thuộc được UBND Thành phố giao (sau đây gọi là Chủ đầu tư) |
| 5   | Thẩm định danh mục dự án quy hoạch, kế hoạch kinh phí                                           | Sở Xây dựng                                                                     |
| 6   | Ban hành danh mục dự án quy hoạch, kế hoạch kinh phí                                            | UBND Thành phố                                                                  |
| 7   | Lập dự toán chi phí cho hoạt động quy hoạch                                                     | Chủ đầu tư                                                                      |
| 8   | Thẩm định dự toán chi phí cho hoạt động quy hoạch                                               | Sở Xây dựng                                                                     |
| 9   | Phê duyệt dự toán chi phí cho hoạt động quy hoạch                                               | UBND Thành phố                                                                  |
| 10  | Xây dựng kế hoạch, tiến độ cụ thể lập nhiệm vụ                                                  | Chủ đầu tư                                                                      |
| 11  | Lựa chọn tư vấn lập nhiệm vụ (nếu có)                                                           | Chủ đầu tư                                                                      |
| 12  | Lập nhiệm vụ quy hoạch                                                                          | Chủ đầu tư                                                                      |
| 13  | Thẩm định nhiệm vụ                                                                              | Sở Xây dựng                                                                     |
| 14  | Phê duyệt nhiệm vụ                                                                              | UBND Thành phố                                                                  |
| 15  | Xây dựng kế hoạch, tiến độ lập quy                                                              | Chủ đầu tư                                                                      |

<sup>54</sup> UBND cấp xã chủ trì thực hiện theo Công văn số 4744/UBND-ĐT ngày 26/6/2025 của UBND Thành phố về thực hiện công tác tổ chức lập, thẩm định và phê duyệt quy hoạch đô thị và nông thôn trên địa bàn Thành phố

|    |                                                                   |                                  |
|----|-------------------------------------------------------------------|----------------------------------|
|    | hoạch                                                             |                                  |
| 16 | Lựa chọn tư vấn lập quy hoạch                                     | Chủ đầu tư                       |
| 17 | Lập quy hoạch                                                     | Chủ đầu tư                       |
| 18 | Thẩm định quy hoạch                                               | Sở Xây dựng                      |
| 19 | Phê duyệt quy hoạch                                               | UBND Thành phố                   |
| 20 | Kiểm tra, đóng dấu xác nhận                                       | Sở Xây dựng                      |
| 21 | Ban hành Quy định quản lý theo quy hoạch                          | UBND Thành phố                   |
| 22 | Công bố quy hoạch, cập nhật cơ sở dữ liệu quy hoạch của Thành phố | UBND cấp xã phối hợp Sở Xây dựng |

#### IV. Điều chỉnh cục bộ quy hoạch:

| STT | Nội dung thực hiện                                                | Cơ quan thực hiện                                                               |
|-----|-------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------|
| 1   | Lập báo cáo rà soát việc thực hiện quy hoạch                      | UBND cấp xã                                                                     |
| 2   | Thẩm định nội dung báo cáo rà soát việc thực hiện quy hoạch       | Sở Xây dựng                                                                     |
| 3   | Chấp thuận điều chỉnh cục bộ quy hoạch                            | UBND Thành phố                                                                  |
| 4   | Lập danh mục dự án quy hoạch, kế hoạch kinh phí                   | Cơ quan, đơn vị trực thuộc được UBND Thành phố giao (sau đây gọi là Chủ đầu tư) |
| 5   | Thẩm định danh mục dự án quy hoạch, kế hoạch kinh phí             | Sở Xây dựng                                                                     |
| 6   | Ban hành danh mục dự án quy hoạch, kế hoạch kinh phí              | UBND Thành phố                                                                  |
| 7   | Lập dự toán chi phí cho hoạt động quy hoạch                       | Chủ đầu tư                                                                      |
| 8   | Thẩm định dự toán chi phí cho hoạt động quy hoạch                 | Sở Xây dựng                                                                     |
| 9   | Phê duyệt dự toán chi phí cho hoạt động quy hoạch                 | UBND Thành phố                                                                  |
| 10  | Xây dựng kế hoạch, tiến độ lập điều chỉnh cục bộ quy hoạch        | Chủ đầu tư                                                                      |
| 11  | Lựa chọn tư vấn lập điều chỉnh cục bộ quy hoạch hoặc tự thực hiện | Chủ đầu tư                                                                      |
| 12  | Lập điều chỉnh cục bộ quy hoạch                                   | Chủ đầu tư                                                                      |
| 13  | Thẩm định điều chỉnh cục bộ quy hoạch                             | Sở Xây dựng                                                                     |
| 14  | Phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch                             | UBND Thành phố                                                                  |
| 15  | Cập nhật, thể hiện trong hồ sơ quy hoạch                          | Chủ đầu tư                                                                      |
| 16  | Công bố quy hoạch, cập nhật cơ sở dữ liệu quy hoạch của Thành phố | UBND cấp xã phối hợp Sở Xây dựng                                                |

**Ghi chú:** trường hợp Chủ đầu tư tự tổ chức thực hiện, giảm bước 5 đến bước 11 theo bảng trên.

## PHỤ LỤC 17

### Nhiệm vụ quy hoạch, quy hoạch chi tiết khu chức năng do UBND cấp xã tổ chức lập, thẩm định và phê duyệt

#### I. Đối tượng áp dụng:

Nhiệm vụ quy hoạch, quy hoạch chi tiết khu chức năng với các điều kiện sau:

- Không phải là khu kinh tế, khu du lịch quốc gia;
- **Chưa giao** cho cơ quan, tổ chức do Thủ tướng Chính phủ thành lập hoặc cơ quan, tổ chức trực thuộc Ủy ban nhân dân Thành phố (sau đây gọi tắt là Ban quản lý KCN) để quản lý;
- Có phạm vi quy hoạch thuộc địa giới đơn vị hành chính của 01 đơn vị hành chính cấp xã;
- Có quy mô diện tích dưới 200ha, trừ trường hợp đủ điều kiện lập quy hoạch tổng mặt bằng quy định tại khoản 3 và khoản 5 Điều 10 Nghị định số 178/2025/NĐ-CP của Chính phủ.

#### II. Lập mới quy hoạch:

| STT | Nội dung thực hiện                                    | Cơ quan thực hiện                                                                                           |
|-----|-------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1   | Lập danh mục dự án quy hoạch, kế hoạch kinh phí       | Cơ quan, đơn vị trực thuộc được UBND cấp xã giao tổ chức lập (sau đây gọi là Chủ đầu tư) <sup>55</sup>      |
| 2   | Thẩm định danh mục dự án quy hoạch, kế hoạch kinh phí | Cơ quan, đơn vị trực thuộc được UBND cấp xã giao thẩm định <sup>56</sup> (sau đây gọi là cơ quan thẩm định) |
| 3   | Ban hành danh mục dự án quy hoạch, kế hoạch kinh phí  | UBND cấp xã                                                                                                 |
| 4   | Lập dự toán chi phí cho hoạt động quy hoạch           | Chủ đầu tư                                                                                                  |
| 5   | Thẩm định dự toán chi phí cho hoạt động quy hoạch     | Cơ quan thẩm định                                                                                           |
| 6   | Phê duyệt dự toán chi phí cho hoạt động quy hoạch     | UBND cấp xã                                                                                                 |
| 7   | Xây dựng kế hoạch, tiến độ cụ thể lập                 | Chủ đầu tư                                                                                                  |

<sup>55</sup> Theo quy định tại khoản 10 Điều 17 Luật quy hoạch đô thị và nông thôn

<sup>56</sup> Trên nguyên tắc bảo đảm tính độc lập giữa việc lập và thẩm định nhiệm vụ quy hoạch, quy hoạch đô thị và nông thôn theo quy định tại khoản 10 Điều 17, Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn

|    |                                                                   |                                 |
|----|-------------------------------------------------------------------|---------------------------------|
|    | nhiệm vụ                                                          |                                 |
| 8  | Lựa chọn tư vấn lập nhiệm vụ (nếu có)                             | Chủ đầu tư                      |
| 9  | Lập nhiệm vụ quy hoạch                                            | Chủ đầu tư                      |
| 10 | Thẩm định nhiệm vụ                                                | Cơ quan thẩm định               |
| 11 | Phê duyệt nhiệm vụ                                                | UBND cấp xã                     |
| 12 | Xây dựng kế hoạch, tiến độ lập quy hoạch                          | Chủ đầu tư                      |
| 13 | Lựa chọn tư vấn lập quy hoạch                                     | Chủ đầu tư                      |
| 14 | Lập quy hoạch                                                     | Chủ đầu tư                      |
| 15 | Thẩm định quy hoạch                                               | Cơ quan thẩm định               |
| 16 | Phê duyệt quy hoạch                                               | UBND cấp xã                     |
| 17 | Kiểm tra, đóng dấu xác nhận                                       | Cơ quan thẩm định               |
| 18 | Ban hành Quy định quản lý theo quy hoạch                          | UBND cấp xã                     |
| 19 | Công bố quy hoạch, cập nhật cơ sở dữ liệu quy hoạch của Thành phố | Chủ đầu tư phối hợp Sở Xây dựng |

### III. Điều chỉnh tổng thể quy hoạch:

| STT | Nội dung thực hiện                                                                              | Cơ quan thực hiện |
|-----|-------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|
| 1   | Lập báo cáo rà soát việc thực hiện quy hoạch và Báo cáo kiến nghị thực hiện điều chỉnh tổng thể | Chủ đầu tư        |
| 2   | Thẩm định nội dung báo cáo kiến nghị thực hiện điều chỉnh tổng thể                              | Cơ quan thẩm định |
| 3   | Chấp thuận báo cáo rà soát thực hiện điều chỉnh tổng thể                                        | UBND cấp xã       |
| 4   | Lập danh mục dự án quy hoạch, kế hoạch kinh phí                                                 | Chủ đầu tư        |
| 5   | Thẩm định danh mục dự án quy hoạch, kế hoạch kinh phí                                           | Cơ quan thẩm định |
| 6   | Ban hành danh mục dự án quy hoạch, kế hoạch kinh phí                                            | UBND cấp xã       |
| 7   | Lập dự toán chi phí cho hoạt động quy hoạch                                                     | Chủ đầu tư        |
| 8   | Thẩm định dự toán chi phí cho hoạt động quy hoạch                                               | Cơ quan thẩm định |
| 9   | Phê duyệt dự toán chi phí cho hoạt động quy hoạch                                               | UBND cấp xã       |
| 10  | Xây dựng kế hoạch, tiến độ cụ thể lập nhiệm vụ                                                  | Chủ đầu tư        |
| 11  | Lựa chọn tư vấn lập nhiệm vụ (nếu có)                                                           | Chủ đầu tư        |
| 12  | Lập nhiệm vụ quy hoạch                                                                          | Chủ đầu tư        |
| 13  | Thẩm định nhiệm vụ                                                                              | Cơ quan thẩm định |
| 14  | Phê duyệt nhiệm vụ                                                                              | UBND cấp xã       |

|    |                                                                   |                                 |
|----|-------------------------------------------------------------------|---------------------------------|
| 15 | Xây dựng kế hoạch, tiến độ lập quy hoạch                          | Chủ đầu tư                      |
| 16 | Lựa chọn tư vấn lập quy hoạch                                     | Chủ đầu tư                      |
| 17 | Lập quy hoạch                                                     | Chủ đầu tư                      |
| 18 | Thẩm định quy hoạch                                               | Cơ quan thẩm định               |
| 19 | Phê duyệt quy hoạch                                               | UBND cấp xã                     |
| 20 | Kiểm tra, đóng dấu xác nhận                                       | Cơ quan thẩm định               |
| 21 | Ban hành Quy định quản lý theo quy hoạch                          | UBND cấp xã                     |
| 22 | Công bố quy hoạch, cập nhật cơ sở dữ liệu quy hoạch của Thành phố | Chủ đầu tư phối hợp Sở Xây dựng |

#### IV. Điều chỉnh cục bộ quy hoạch:

| STT | Nội dung thực hiện                                                | Cơ quan thực hiện               |
|-----|-------------------------------------------------------------------|---------------------------------|
| 1   | Lập báo cáo rà soát việc thực hiện quy hoạch                      | Chủ đầu tư                      |
| 2   | Thẩm định nội dung báo cáo rà soát việc thực hiện quy hoạch       | Cơ quan thẩm định               |
| 3   | Chấp thuận báo cáo rà soát điều chỉnh cục bộ                      | UBND cấp xã                     |
| 4   | Lập danh mục dự án quy hoạch, kế hoạch kinh phí                   | Chủ đầu tư                      |
| 5   | Thẩm định danh mục dự án quy hoạch, kế hoạch kinh phí             | Cơ quan thẩm định               |
| 6   | Ban hành danh mục dự án quy hoạch, kế hoạch kinh phí              | UBND cấp xã                     |
| 7   | Lập dự toán chi phí cho hoạt động quy hoạch                       | Chủ đầu tư                      |
| 8   | Thẩm định dự toán chi phí cho hoạt động quy hoạch                 | Cơ quan thẩm định               |
| 9   | Phê duyệt dự toán chi phí cho hoạt động quy hoạch                 | UBND cấp xã                     |
| 10  | Xây dựng kế hoạch, tiến độ lập điều chỉnh cục bộ quy hoạch        | Chủ đầu tư                      |
| 11  | Lựa chọn tư vấn lập điều chỉnh cục bộ quy hoạch hoặc tự thực hiện | Chủ đầu tư                      |
| 12  | Lập điều chỉnh cục bộ quy hoạch                                   | Chủ đầu tư                      |
| 13  | Thẩm định điều chỉnh cục bộ quy hoạch                             | Cơ quan thẩm định               |
| 14  | Phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch                             | UBND cấp xã                     |
| 15  | Cập nhật, thể hiện trong hồ sơ quy hoạch                          | Chủ đầu tư                      |
| 16  | Công bố quy hoạch, cập nhật cơ sở dữ liệu quy hoạch của Thành phố | Chủ đầu tư phối hợp Sở Xây dựng |

**Ghi chú:** trường hợp Chủ đầu tư tự tổ chức thực hiện, giảm bước 5 đến bước 11 theo bảng trên.

## PHỤ LỤC 18

**Nhiệm vụ quy hoạch, quy hoạch chi tiết khu chức năng do cơ quan, tổ chức được Thủ tướng Chính phủ thành lập hoặc cơ quan, tổ chức trực thuộc Ủy ban nhân dân Thành phố tổ chức lập, thẩm định và phê duyệt**

### I. Đối tượng áp dụng:

Nhiệm vụ quy hoạch, quy hoạch phân khu khu chức năng với các điều kiện sau:

- Không phải là khu kinh tế, khu du lịch quốc gia;
- **Đã giao** cho cơ quan, tổ chức do Thủ tướng Chính phủ thành lập hoặc cơ quan, tổ chức trực thuộc Ủy ban nhân dân Thành phố (sau đây gọi tắt là Ban quản lý KCN) để quản lý.
- Có quy mô diện tích dưới 200ha, trừ trường hợp đủ điều kiện lập quy hoạch tổng mặt bằng quy định tại khoản 3 và khoản 5 Điều 10 Nghị định số 178/2025/NĐ-CP của Chính phủ.

### II. Lập mới quy hoạch:

| STT | Nội dung thực hiện                                    | Cơ quan thực hiện                                                                                                                                                                                                                           |
|-----|-------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1   | Lập danh mục dự án quy hoạch, kế hoạch kinh phí       | Cơ quan, đơn vị trực thuộc được Ban quản lý KCN giao tổ chức lập hoặc nhà đầu tư theo quy định của pháp luật về đầu tư và pháp luật có liên quan đã được lựa chọn để thực hiện dự án đầu tư trong khu chức năng (sau đây gọi là Chủ đầu tư) |
| 2   | Thẩm định danh mục dự án quy hoạch, kế hoạch kinh phí | Cơ quan, đơn vị trực thuộc được Ban quản lý KCN giao thẩm định <sup>57</sup> (sau đây gọi là cơ quan thẩm định)                                                                                                                             |
| 3   | Ban hành danh mục dự án quy hoạch, kế hoạch kinh phí  | Ban quản lý KCN                                                                                                                                                                                                                             |
| 4   | Lập dự toán chi phí cho hoạt động quy hoạch           | Chủ đầu tư                                                                                                                                                                                                                                  |
| 5   | Thẩm định dự toán chi phí cho hoạt động quy hoạch     | Cơ quan thẩm định                                                                                                                                                                                                                           |
| 6   | Phê duyệt dự toán chi phí cho hoạt động quy hoạch     | Ban quản lý KCN                                                                                                                                                                                                                             |
| 7   | Xây dựng kế hoạch, tiến độ cụ thể lập nhiệm vụ        | Chủ đầu tư                                                                                                                                                                                                                                  |

<sup>57</sup> Trên nguyên tắc bảo đảm tính độc lập giữa việc lập và thẩm định nhiệm vụ quy hoạch, quy hoạch đô thị và nông thôn theo quy định tại khoản 10 Điều 17, Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn

|    |                                                                   |                                 |
|----|-------------------------------------------------------------------|---------------------------------|
| 8  | Lựa chọn tư vấn lập nhiệm vụ (nếu có)                             | Chủ đầu tư                      |
| 9  | Lập nhiệm vụ quy hoạch                                            | Chủ đầu tư                      |
| 10 | Thẩm định nhiệm vụ                                                | Cơ quan thẩm định               |
| 11 | Phê duyệt nhiệm vụ                                                | Ban quản lý KCN                 |
| 12 | Xây dựng kế hoạch, tiến độ lập quy hoạch                          | Chủ đầu tư                      |
| 13 | Lựa chọn tư vấn lập quy hoạch                                     | Chủ đầu tư                      |
| 14 | Lập quy hoạch                                                     | Chủ đầu tư                      |
| 15 | Thẩm định quy hoạch                                               | Cơ quan thẩm định               |
| 16 | Phê duyệt quy hoạch                                               | Ban quản lý KCN                 |
| 17 | Kiểm tra, đóng dấu xác nhận                                       | Cơ quan thẩm định               |
| 18 | Ban hành Quy định quản lý theo quy hoạch                          | Ban quản lý KCN                 |
| 19 | Công bố quy hoạch, cập nhật cơ sở dữ liệu quy hoạch của Thành phố | Chủ đầu tư phối hợp Sở Xây dựng |

### III. Điều chỉnh tổng thể quy hoạch:

| STT | Nội dung thực hiện                                                                              | Cơ quan thực hiện |
|-----|-------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|
| 1   | Lập báo cáo rà soát việc thực hiện quy hoạch và Báo cáo kiến nghị thực hiện điều chỉnh tổng thể | Chủ đầu tư        |
| 2   | Thẩm định nội dung báo cáo kiến nghị thực hiện điều chỉnh tổng thể                              | Cơ quan thẩm định |
| 3   | Chấp thuận báo cáo rà soát thực hiện điều chỉnh tổng thể                                        | Ban quản lý KCN   |
| 4   | Lập danh mục dự án quy hoạch, kế hoạch kinh phí                                                 | Chủ đầu tư        |
| 5   | Thẩm định danh mục dự án quy hoạch, kế hoạch kinh phí                                           | Cơ quan thẩm định |
| 6   | Ban hành danh mục dự án quy hoạch, kế hoạch kinh phí                                            | Ban quản lý KCN   |
| 7   | Lập dự toán chi phí cho hoạt động quy hoạch                                                     | Chủ đầu tư        |
| 8   | Thẩm định dự toán chi phí cho hoạt động quy hoạch                                               | Cơ quan thẩm định |
| 9   | Phê duyệt dự toán chi phí cho hoạt động quy hoạch                                               | Ban quản lý KCN   |
| 10  | Xây dựng kế hoạch, tiến độ cụ thể lập nhiệm vụ                                                  | Chủ đầu tư        |
| 11  | Lựa chọn tư vấn lập nhiệm vụ (nếu có)                                                           | Chủ đầu tư        |
| 12  | Lập nhiệm vụ quy hoạch                                                                          | Chủ đầu tư        |
| 13  | Thẩm định nhiệm vụ                                                                              | Cơ quan thẩm định |
| 14  | Phê duyệt nhiệm vụ                                                                              | Ban quản lý KCN   |
| 15  | Xây dựng kế hoạch, tiến độ lập quy                                                              | Chủ đầu tư        |

|    |                                                                   |                                 |
|----|-------------------------------------------------------------------|---------------------------------|
|    | hoạch                                                             |                                 |
| 16 | Lựa chọn tư vấn lập quy hoạch                                     | Chủ đầu tư                      |
| 17 | Lập quy hoạch                                                     | Chủ đầu tư                      |
| 18 | Thẩm định quy hoạch                                               | Cơ quan thẩm định               |
| 19 | Phê duyệt quy hoạch                                               | Ban quản lý KCN                 |
| 20 | Kiểm tra, đóng dấu xác nhận                                       | Cơ quan thẩm định               |
| 21 | Ban hành Quy định quản lý theo quy hoạch                          | Ban quản lý KCN                 |
| 22 | Công bố quy hoạch, cập nhật cơ sở dữ liệu quy hoạch của Thành phố | Chủ đầu tư phối hợp Sở Xây dựng |

#### IV. Điều chỉnh cục bộ quy hoạch:

| STT | Nội dung thực hiện                                                | Cơ quan thực hiện               |
|-----|-------------------------------------------------------------------|---------------------------------|
| 1   | Lập báo cáo rà soát việc thực hiện quy hoạch                      | Chủ đầu tư                      |
| 2   | Thẩm định nội dung báo cáo rà soát việc thực hiện quy hoạch       | Cơ quan thẩm định               |
| 3   | Chấp thuận báo cáo rà soát điều chỉnh cục bộ quy hoạch            | Ban quản lý KCN                 |
| 4   | Lập danh mục dự án quy hoạch, kế hoạch kinh phí                   | Chủ đầu tư                      |
| 5   | Thẩm định danh mục dự án quy hoạch, kế hoạch kinh phí             | Cơ quan thẩm định               |
| 6   | Ban hành danh mục dự án quy hoạch, kế hoạch kinh phí              | Ban quản lý KCN                 |
| 7   | Lập dự toán chi phí cho hoạt động quy hoạch                       | Chủ đầu tư                      |
| 8   | Thẩm định dự toán chi phí cho hoạt động quy hoạch                 | Cơ quan thẩm định               |
| 9   | Phê duyệt dự toán chi phí cho hoạt động quy hoạch                 | Ban quản lý KCN                 |
| 10  | Xây dựng kế hoạch, tiến độ lập điều chỉnh cục bộ quy hoạch        | Chủ đầu tư                      |
| 11  | Lựa chọn tư vấn lập điều chỉnh cục bộ quy hoạch hoặc tự thực hiện | Chủ đầu tư                      |
| 12  | Lập điều chỉnh cục bộ quy hoạch                                   | Chủ đầu tư                      |
| 13  | Thẩm định điều chỉnh cục bộ quy hoạch                             | Cơ quan thẩm định               |
| 14  | Phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch                             | Ban quản lý KCN                 |
| 15  | Cập nhật, thể hiện trong hồ sơ quy hoạch                          | Chủ đầu tư                      |
| 16  | Công bố quy hoạch, cập nhật cơ sở dữ liệu quy hoạch của Thành phố | Chủ đầu tư phối hợp Sở Xây dựng |

**Ghi chú:** trường hợp Chủ đầu tư tự tổ chức thực hiện, giảm bước 5 đến bước 11 theo bảng trên.

## PHỤ LỤC 19

### Quy hoạch tổng mặt bằng do chủ đầu tư lập, UBND Thành phố chấp thuận

#### I. Đối tượng áp dụng:

- Quy hoạch tổng mặt bằng được lập trong giai đoạn chuẩn bị dự án và phải được cấp phê duyệt quy hoạch chi tiết hoặc cơ quan được phân cấp, ủy quyền chấp thuận bằng văn bản.

- Lô đất<sup>58</sup> thực hiện dự án đầu tư xây dựng đáp ứng đồng thời các điều kiện sau thì thực hiện việc lập, chấp thuận quy hoạch tổng mặt bằng:

+ Có quy mô sử dụng đất nhỏ hơn 02 ha đối với dự án đầu tư xây dựng nhà chung cư, khu 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, 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;

+ Trong khu vực đã có quy hoạch phân khu được phê duyệt hoặc trong khu vực đã có quy hoạch chung được phê duyệt đối với trường hợp không quy định lập quy hoạch phân khu;

+ 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;

+ Phạm vi quy hoạch liên quan đến địa giới đơn vị hành chính của 02 đơn vị hành chính cấp xã trở lên.

#### II. Lập mới quy hoạch:

| STT | Nội dung thực hiện                                                | Cơ quan thực hiện                                                                                                                                                                           |
|-----|-------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1   | Xây dựng kế hoạch, tiến độ cụ thể lập nhiệm vụ                    | Nhà đầu tư theo quy định của pháp luật về đầu tư và pháp luật có liên quan đã được lựa chọn để thực hiện dự án đầu tư hoặc cơ quan nhà nước được giao thực hiện (sau đây gọi là Chủ đầu tư) |
| 2   | Lựa chọn tư vấn lập quy hoạch                                     | Chủ đầu tư                                                                                                                                                                                  |
| 3   | Lập quy hoạch                                                     | Chủ đầu tư                                                                                                                                                                                  |
| 4   | Chấp thuận quy hoạch                                              | UBND Thành phố hoặc Sở Xây dựng nếu được phân cấp, ủy quyền                                                                                                                                 |
| 5   | Công bố quy hoạch, cập nhật cơ sở dữ liệu quy hoạch của Thành phố | Chủ đầu tư phối hợp Sở Xây dựng                                                                                                                                                             |

<sup>58</sup> Lô đất: bao gồm một hoặc nhiều thửa đất liền kề có chức năng sử dụng đất giống nhau được giới hạn bởi các tuyến đường giao thông, các đường ranh giới tự nhiên hoặc nhân tạo khác.

**III. Điều chỉnh quy hoạch:**

| <b>STT</b> | <b>Nội dung thực hiện</b>                                         | <b>Cơ quan thực hiện</b>                                    |
|------------|-------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------|
| 1          | Xây dựng kế hoạch, tiến độ lập quy hoạch                          | Chủ đầu tư                                                  |
| 2          | Lựa chọn tư vấn lập quy hoạch                                     | Chủ đầu tư                                                  |
| 3          | Lập quy hoạch                                                     | Chủ đầu tư                                                  |
| 4          | Chấp thuận quy hoạch                                              | UBND Thành phố hoặc Sở Xây dựng nếu được phân cấp, ủy quyền |
| 5          | Công bố quy hoạch, cập nhật cơ sở dữ liệu quy hoạch của Thành phố | Chủ đầu tư phối hợp Sở Xây dựng                             |

## PHỤ LỤC 20

### Quy hoạch tổng mặt bằng do chủ đầu tư lập, UBND cấp xã chấp thuận

#### I. Đối tượng áp dụng:

- Quy hoạch tổng mặt bằng được lập trong giai đoạn chuẩn bị dự án và phải được cấp phê duyệt quy hoạch chi tiết hoặc cơ quan được phân cấp, ủy quyền chấp thuận bằng văn bản.

- Lô đất<sup>59</sup> thực hiện dự án đầu tư xây dựng đáp ứng đồng thời các điều kiện sau thì thực hiện việc lập, chấp thuận quy hoạch tổng mặt bằng:

+ Có quy mô sử dụng đất nhỏ hơn 02 ha đối với dự án đầu tư xây dựng nhà chung cư, khu 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, 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;

+ Trong khu vực đã có quy hoạch phân khu được phê duyệt hoặc trong khu vực đã có quy hoạch chung được phê duyệt đối với trường hợp không quy định lập quy hoạch phân khu;

+ 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;

+ Phạm vi quy hoạch thuộc địa giới đơn vị hành chính của 01 đơn vị hành chính cấp xã.

#### II. Lập mới quy hoạch:

| STT | Nội dung thực hiện                                                | Cơ quan thực hiện                                                                                                                                                                           |
|-----|-------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1   | Xây dựng kế hoạch, tiến độ cụ thể lập nhiệm vụ                    | Nhà đầu tư theo quy định của pháp luật về đầu tư và pháp luật có liên quan đã được lựa chọn để thực hiện dự án đầu tư hoặc cơ quan nhà nước được giao thực hiện (sau đây gọi là Chủ đầu tư) |
| 2   | Lựa chọn tư vấn lập quy hoạch                                     | Chủ đầu tư                                                                                                                                                                                  |
| 3   | Lập quy hoạch                                                     | Chủ đầu tư                                                                                                                                                                                  |
| 4   | Chấp thuận quy hoạch                                              | UBND cấp xã                                                                                                                                                                                 |
| 5   | Công bố quy hoạch, cập nhật cơ sở dữ liệu quy hoạch của Thành phố | Chủ đầu tư phối hợp Sở Xây dựng                                                                                                                                                             |

#### III. Điều chỉnh quy hoạch:

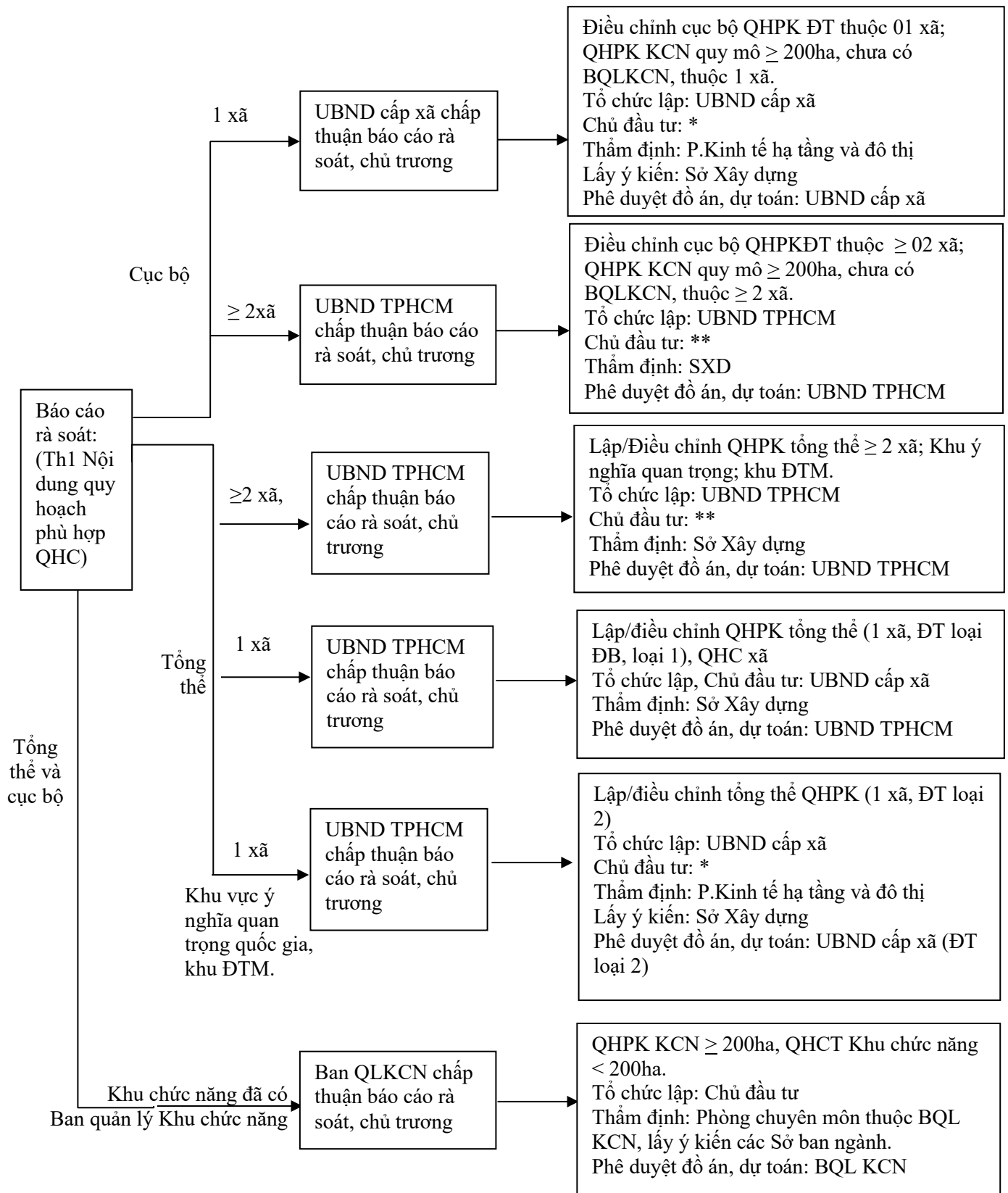
| STT | Nội dung thực hiện                       | Cơ quan thực hiện |
|-----|------------------------------------------|-------------------|
| 1   | Xây dựng kế hoạch, tiến độ lập quy hoạch | Chủ đầu tư        |
| 2   | Lựa chọn tư vấn lập quy hoạch            | Chủ đầu tư        |

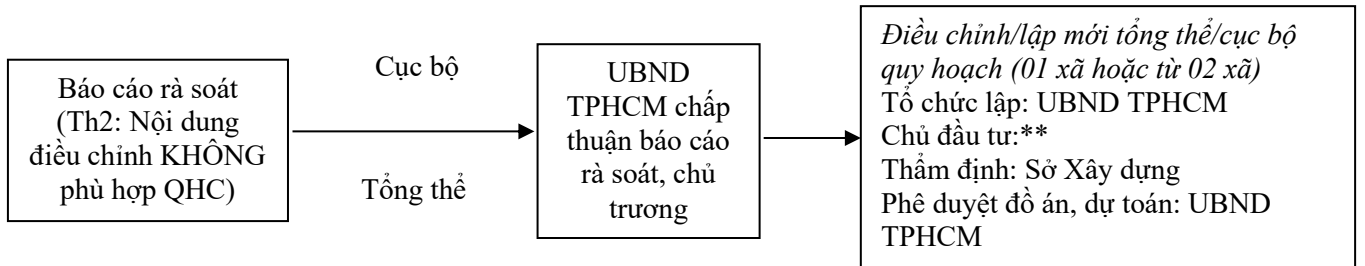
<sup>59</sup> Lô đất: bao gồm một hoặc nhiều thửa đất liền kề có chức năng sử dụng đất giống nhau được giới hạn bởi các tuyến đường giao thông, các đường ranh giới tự nhiên hoặc nhân tạo khác.

|   |                                                                   |                                 |
|---|-------------------------------------------------------------------|---------------------------------|
| 3 | Lập quy hoạch                                                     | Chủ đầu tư                      |
| 4 | Chấp thuận quy hoạch                                              | UBND cấp xã                     |
| 5 | Công bố quy hoạch, cập nhật cơ sở dữ liệu quy hoạch của Thành phố | Chủ đầu tư phối hợp Sở Xây dựng |

## PHỤ LỤC 21

### Sơ đồ tổng hợp thẩm quyền và quy trình các bước thực hiện quy hoạch đô thị và nông thôn



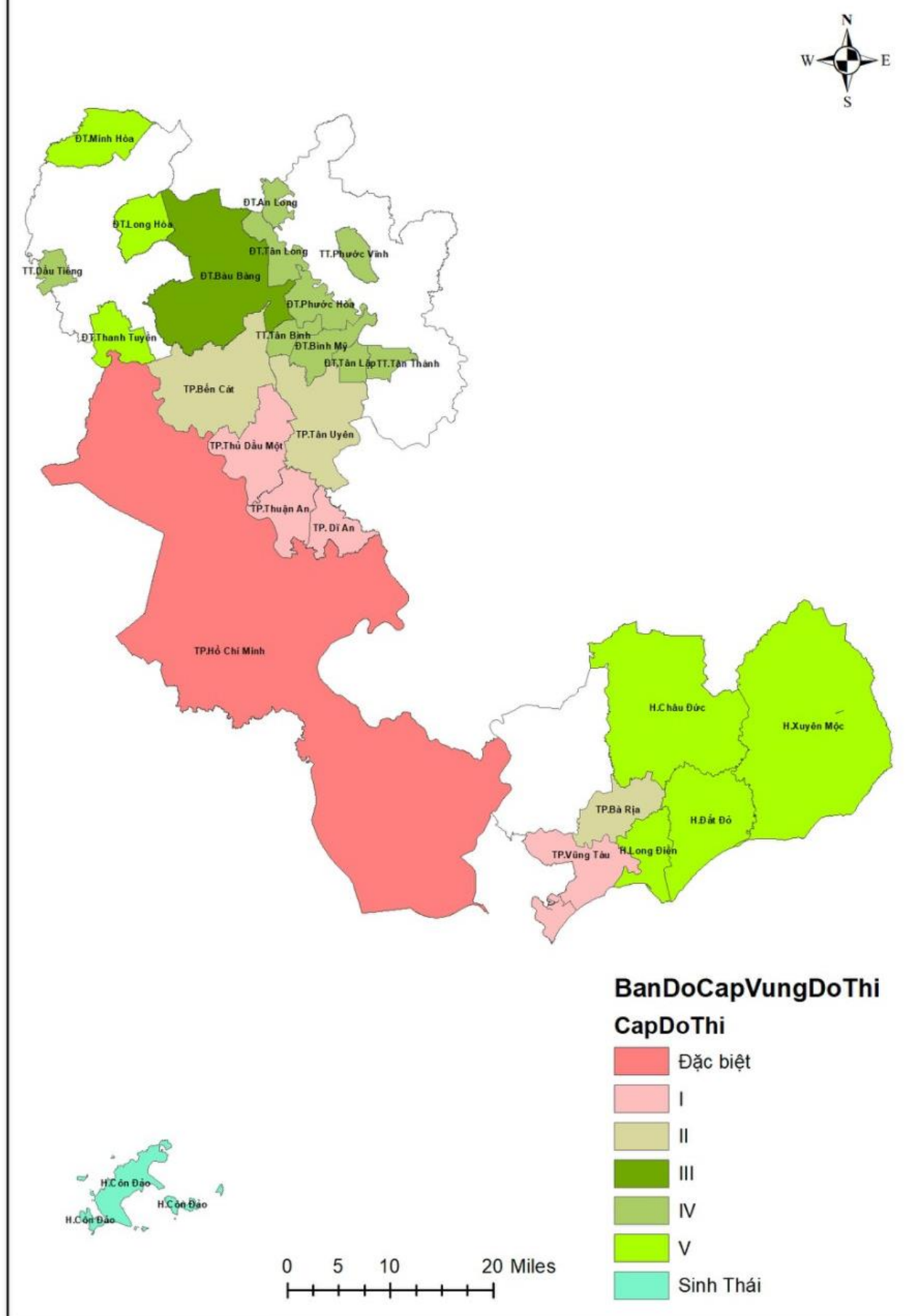


**Ghi chú:**

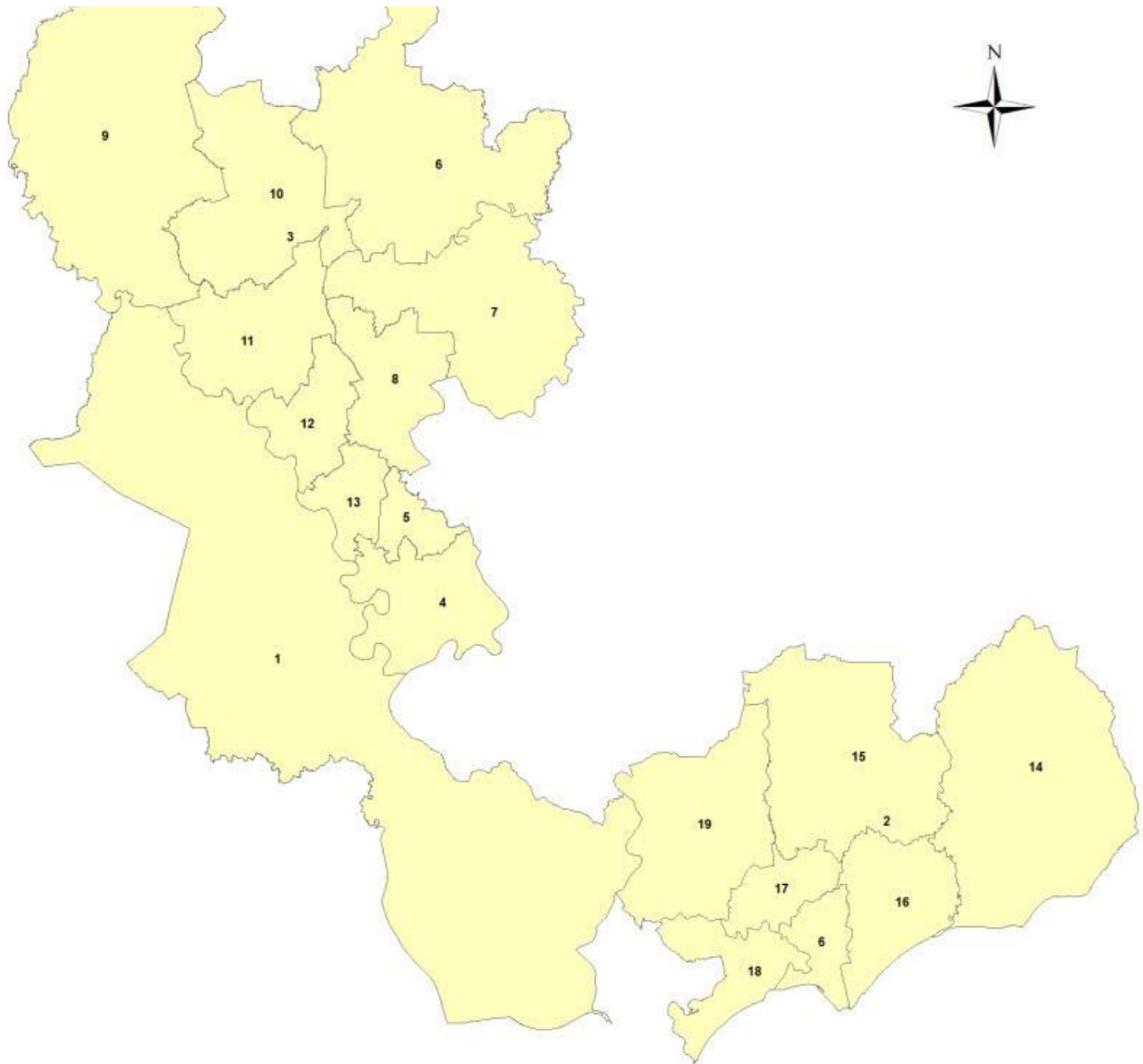
(\*) Trường hợp phạm vi quy hoạch thuộc ranh giới của 01 đơn vị hành chính cấp xã, đơn vị làm chủ đầu tư đang được UBND Thành phố xem xét.

(\*\*) Trường hợp phạm vi quy hoạch thuộc ranh hành chính 02 xã, UBND Thành phố giao đơn vị trực thuộc có chức năng nhiệm vụ làm chủ đầu tư (Ban Phát triển đô thị hoặc các Ban QL thuộc UBND Thành phố).

**Hình 1: Sơ đồ phân loại đô thị Thành phố Hồ Chí Minh**



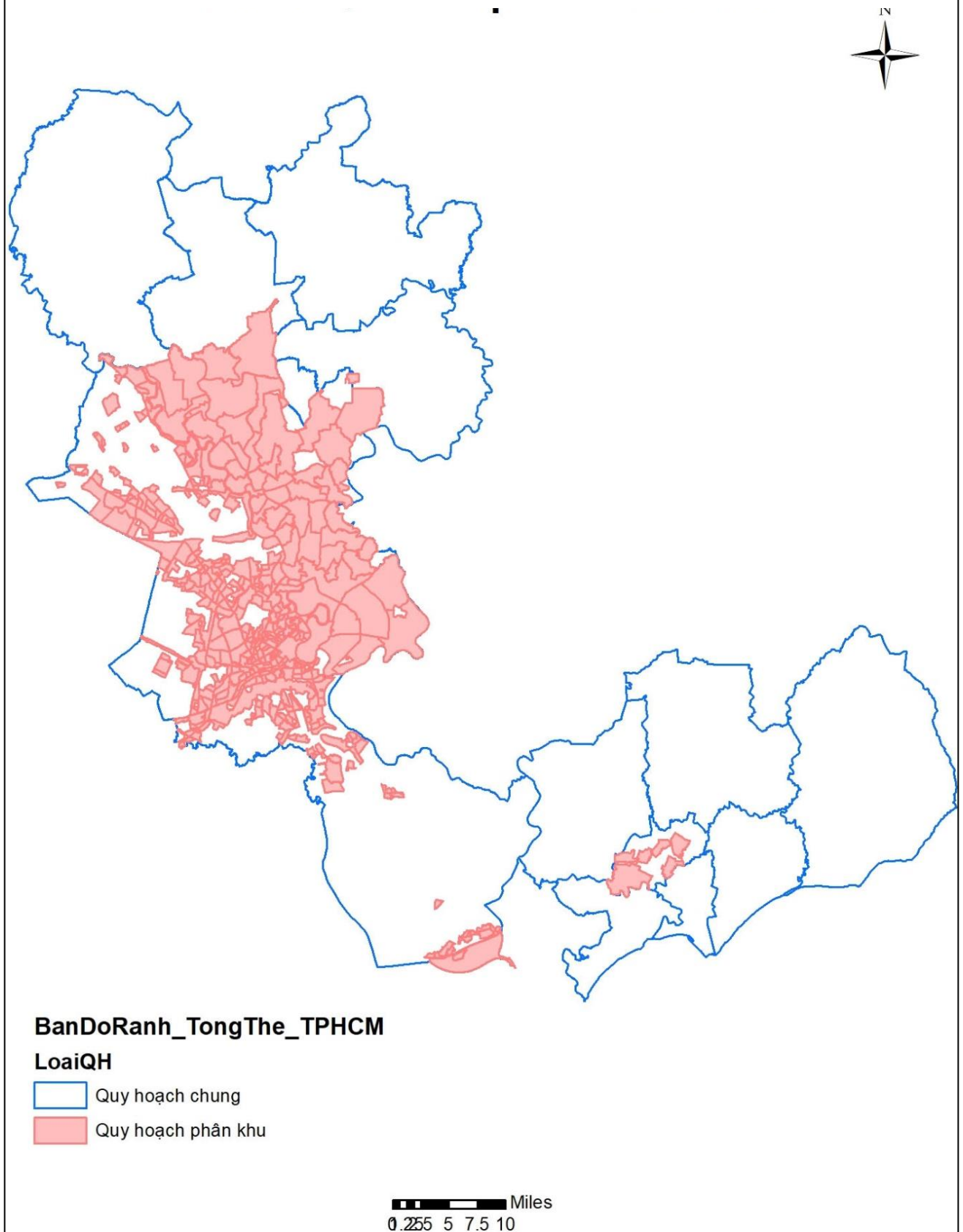
**Hình 2: Sơ đồ ranh các đồ án quy hoạch chung đã được duyệt trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh (đang tiếp tục cập nhật)**



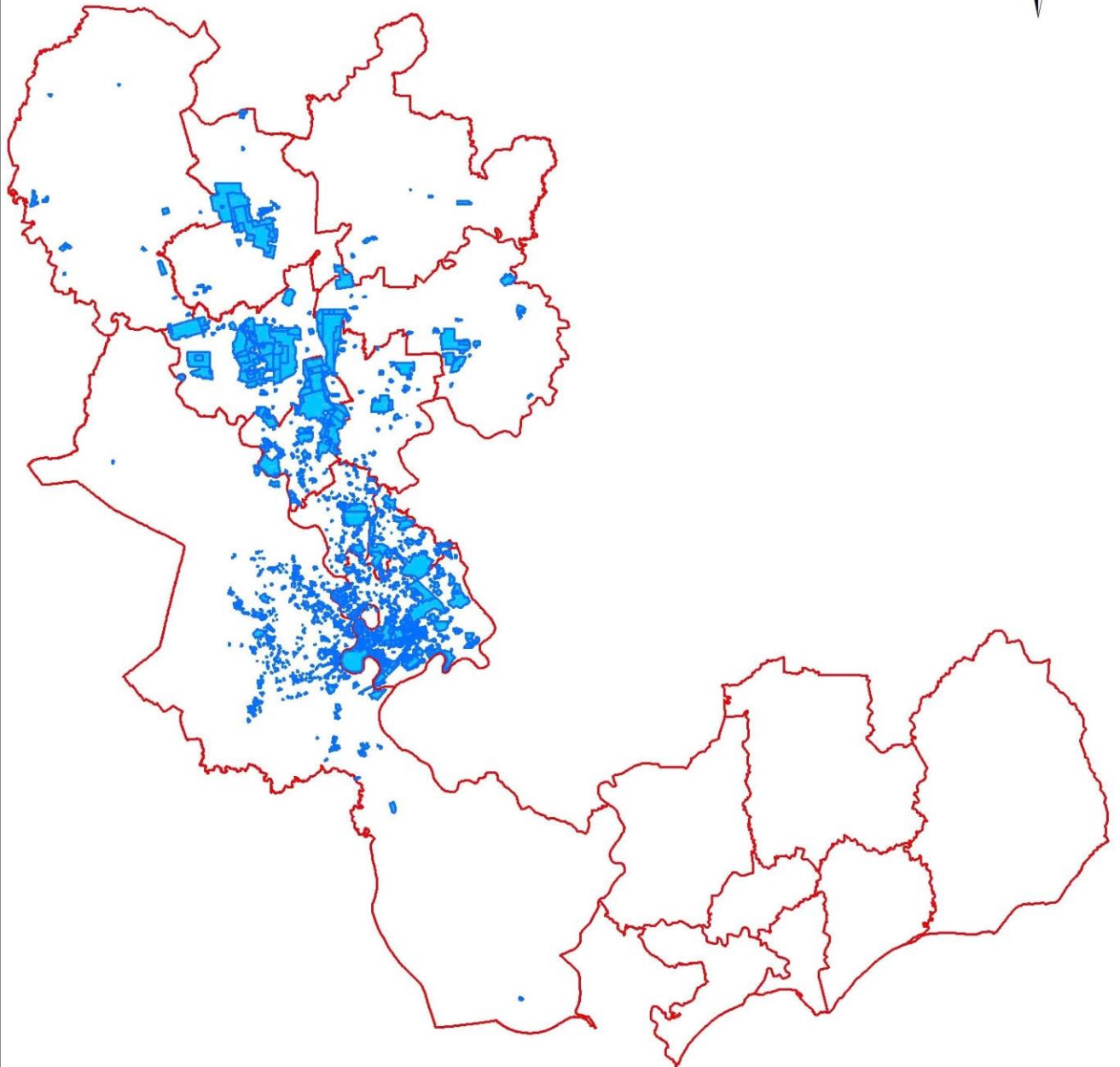
**DANH MỤC ĐỒ ÁN QUY HOẠCH CHUNG THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

| TT | Tên Đồ Án                                                                                                 | Diện tích               | Diện tích QH    | Số QĐ        | Ngày thông qua | Cơ quan ban hành            | Thời hạn QH | Cấp độ QH theo chức năng  |
|----|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------|-----------------|--------------|----------------|-----------------------------|-------------|---------------------------|
| 1  | Điều chỉnh Quy hoạch chung Thành phố Hồ Chí Minh đến năm 2040, lần chỉnh đến năm 2040                     | 2.093Km <sup>2</sup>    | 16.500.000      | 1125/QĐ-TTg  | 11/06/2022     | Thủ tướng Chính Phủ         | 2040        | Trung Ương                |
| 2  | Quy hoạch tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu thời kỳ 2021-2030, lần chỉnh đến năm 2030                                | 1.962,96Km <sup>2</sup> | 0               | 1629/QĐ-TTg  | 16/12/2023     | Thủ tướng Chính Phủ         | 2030        | Tỉnh                      |
| 3  | Quy hoạch tỉnh Bình Dương thời kỳ 2021-2030, lần chỉnh đến năm 2030                                       | 2.694,64Km <sup>2</sup> | 4.040.000       | 790/QĐ-TTg   | 05/08/2024     | Thủ tướng Chính Phủ         | 2030        | Tỉnh                      |
| 4  | Quy hoạch chung thành phố Thủ Đức thuộc Thành phố Hồ Chí Minh đến năm 2040                                | 21.136,9ha              | 2.640.000       | 202/QĐ-TTg   | 21/01/2025     | Thủ tướng Chính Phủ         | 2040        | Thành phố thuộc Thành phố |
| 5  | Điều chỉnh tổng thể Quy hoạch chung tỷ lệ 1:10.000 thành phố Dĩ An đến năm 2045                           | 6.010ha                 | 800.000-900.000 | 939/QĐ-UBND  | 28/03/2022     | UBND Tỉnh Bình Dương        | 2024        | Thành phố thuộc Tỉnh      |
| 6  | Điều chỉnh Quy hoạch chung đô thị Long Điền, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu đến năm 2030, định hướng đến năm 2035 | 5.623ha                 | 270.000         | 3725/QĐ-UBND | 08/08/2020     | UBND Tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu | 2035        | Thành phố thuộc Tỉnh      |
| 7  | Quy hoạch xây dựng vùng Huyện Phú Giáo đến năm 2040                                                       | 54.443,85ha             | 240.000         | 2973/QĐ-UBND | 18/10/2024     | UBND Tỉnh Bình Dương        | 2040        | Thành phố thuộc Tỉnh      |
| 8  | Quy hoạch xây dựng vùng Huyện Bắc Tân Uyên đến năm 2040                                                   | 40.030,8ha              | 300.000         | 2974/QĐ-UBND | 18/10/2024     | UBND Tỉnh Bình Dương        | 2040        | Thành phố thuộc Tỉnh      |
| 9  | Điều chỉnh tổng thể Quy hoạch chung thành phố Tân Uyên đến năm 2040                                       | 19.175,72ha             | 800.000-850.000 | 182/QĐ-UBND  | 26/01/2024     | UBND Tỉnh Bình Dương        | 2040        | Thành phố thuộc Tỉnh      |
| 10 | Quy hoạch chung thị trấn Đào Tiển, huyện Đào Tiển, tỉnh Bình Dương đến năm 2030, lần chỉnh đến năm 2030   | 2.635,94ha              | 350.000-370.000 | 442/QĐ-UBND  | 28/02/2014     | UBND Tỉnh Bình Dương        | 2030        | Thành phố thuộc Tỉnh      |
| 11 | Quy hoạch xây dựng vùng Huyện Bắc Tân Uyên đến năm 2040                                                   | 34.002,13ha             | 480.000-500.000 | 2972/QĐ-UBND | 18/10/2024     | UBND Tỉnh Bình Dương        | 2040        | Thành phố thuộc Tỉnh      |
| 12 | Điều chỉnh tổng thể Quy hoạch chung thị xã Bến Cát đến năm 2040                                           | 23.435,4ha              | 780.000-900.000 | 1573/QĐ-UBND | 01/07/2022     | UBND Tỉnh Bình Dương        | 2040        | Thành phố thuộc Tỉnh      |
| 13 | Điều chỉnh Quy hoạch chung xây dựng Đô thị Thủ Đức lần chỉnh đến năm 2020                                 | 11.966,63ha             | 600.000         | 1702/QĐ-UBND | 26/06/2012     | UBND Tỉnh Bình Dương        | 2020        | Thành phố thuộc Tỉnh      |
| 14 | Điều chỉnh tổng thể Quy hoạch chung thành phố Thuận An đến năm 2040                                       | 9.371,18ha              | 850.000         | 2827/QĐ-UBND | 14/07/2023     | UBND Tỉnh Bình Dương        | 2040        | Thành phố thuộc Tỉnh      |
| 15 | Quy hoạch xây dựng vùng Huyện Xuyên Mộc, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu đến năm 2030, lần chỉnh đến năm 2030      | 0                       | 0               | 724/QĐ-UBND  | 09/09/2022     | UBND Tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu | 2030        | Thành phố thuộc Tỉnh      |
| 16 | Quy hoạch xây dựng vùng Huyện Châu Đức, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu đến năm 2030, lần chỉnh đến năm 2030       | 42.462,83ha             | 240.000         | 723/QĐ-UBND  | 09/05/2022     | UBND Tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu | 2030        | Thành phố thuộc Tỉnh      |
| 17 | Quy hoạch xây dựng vùng Huyện Đất Đỏ, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu đến năm 2030, lần chỉnh đến năm 2030         | 38.886ha                | 35.000          | 1238/QĐ-UBND | 19/05/2020     | UBND Tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu | 2030        | Thành phố thuộc Tỉnh      |
| 18 | Điều chỉnh Quy hoạch chung xây dựng tỷ lệ 1:10.000 thị xã Bà Rịa đến năm 2025                             | 9.146,2ha               | 140.000         | 1378/QĐ-UBND | 17/07/2012     | UBND Tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu | 2025        | Thành phố thuộc Tỉnh      |
| 19 | Điều chỉnh quy hoạch chung thành phố Vũng Tàu đến năm 2035                                                | 15.640ha                | 620.000-650.000 | 586/QĐ-TTg   | 17/05/2019     | Thủ tướng Chính Phủ         | 2035        | Thành phố thuộc Tỉnh      |
| 20 | Quy hoạch chung thị xã Phú Mỹ, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu                                                     | 33.302,1ha              | 443.000         | 3084/QĐ-UBND | 24/04/2024     | UBND Tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu | 2045        | Thành phố thuộc Tỉnh      |
| 21 | Điều chỉnh tổng thể Quy hoạch chung xây dựng Cồn Đất, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu đến năm 2045                 | 7.718,87ha              | 44.500          | 566/QĐ-TTg   | 26/06/2024     | Thủ tướng Chính Phủ         | 2045        | Thành phố thuộc Tỉnh      |

**Hình 3: Sơ đồ ranh các đồ án quy hoạch phân khu đã được duyệt trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh (đang tiếp tục cập nhật)**



**Hình 4: Sơ đồ ranh các đồ án quy hoạch chi tiết đã được duyệt trên  
địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh (đang tiếp tục cập nhật)**



**BanDoRanh\_TongThe\_TP HCM**

**LoaiQH**

- Quy hoạch chung
- Quy hoạch chi tiết

Miles  
0 2.5 5 7.5 10