

Số: /TTr-UBND

Đồng Nai, ngày tháng năm 2026

DỰ THẢO

TỜ TRÌNH

Nghị quyết quy định Quy định nội dung, thành phần hồ sơ, định mức chi phí, trình tự, thủ tục lập, thẩm định, phê duyệt, điều chỉnh Quy hoạch tổng thể thành phố; việc điều chỉnh cục bộ Quy hoạch tổng thể thành phố; phê duyệt, điều chỉnh quy hoạch chung khu kinh tế đặc biệt
(thực hiện điểm a khoản 2 Điều 10; điểm d khoản 1 Điều 45
Luật Phát triển đô thị số 18/2026/QH16)

Kính gửi: Hội đồng nhân dân thành phố.

Thực hiện quy định của Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật ngày 19 tháng 2 năm 2025; Luật Sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật ban hành văn bản quy phạm pháp luật ngày 25 tháng 6 năm 2025; Nghị định số 78/2025/NĐ-CP ngày 01 tháng 4 năm 2025 của Chính phủ Quy định chi tiết một số điều và biện pháp để tổ chức, hướng dẫn thi hành Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật; Nghị định số 187/2025/NĐ-CP của Chính phủ Sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 78/2025/NĐ-CP ngày 01 tháng 4 năm 2025 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều và biện pháp để tổ chức, hướng dẫn thi hành Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật và Nghị định số 79/2025/NĐ-CP ngày 01 tháng 4 năm 2025 của Chính phủ về kiểm tra, rà soát, hệ thống hóa và xử lý văn bản quy phạm pháp luật. Ủy ban nhân dân thành phố kính trình Hội đồng nhân dân thành phố ban hành Nghị quyết quy định nội dung, thành phần hồ sơ, định mức chi phí, trình tự, thủ tục lập, thẩm định, phê duyệt, điều chỉnh Quy hoạch tổng thể thành phố; việc điều chỉnh cục bộ Quy hoạch tổng thể thành phố; phê duyệt, điều chỉnh quy hoạch chung khu kinh tế đặc biệt thành phố Đồng Nai (thực hiện điểm a khoản 2 Điều 10; điểm d khoản 1 Điều 45 Luật Phát triển đô thị số 18/2026/QH16) như sau:

I. SỰ CẦN THIẾT BAN HÀNH NGHỊ QUYẾT

1. Cơ sở pháp lý

- Căn cứ điểm a khoản 2 Điều 10 Luật Phát triển đô thị số 18/2026/QH16 quy định:

“Hội đồng nhân dân Thành phố có thẩm quyền:

a) Quy định nội dung, thành phần hồ sơ, định mức chi phí, trình tự, thủ tục lập, thẩm định, phê duyệt Quy hoạch tổng thể Thành phố, phê duyệt điều chỉnh

Quy hoạch tổng thể Thành phố, công bố, cung cấp thông tin, thực hiện, đánh giá Quy hoạch tổng thể Thành phố; việc điều chỉnh cục bộ Quy hoạch tổng thể Thành phố.

Quy hoạch tổng thể Thành phố, điều chỉnh quy hoạch tổng thể Thành phố phải lấy ý kiến Bộ Công an, Bộ Quốc phòng, Bộ Tài chính, Bộ Xây dựng, Bộ Nông nghiệp và Môi trường và Ủy ban nhân dân cấp tỉnh liên kết, cộng đồng dân cư, các cơ quan, tổ chức, cá nhân có liên quan trước khi phê duyệt;”.

- Căn cứ điểm d khoản 1 Điều 45 Luật Phát triển đô thị số 18/2026/QH16 quy định:

“d) Ủy ban nhân dân ở khu kinh tế đặc biệt tổ chức lập, thẩm định, phê duyệt, công bố, điều chỉnh quy hoạch chung khu kinh tế đặc biệt theo trình tự, thủ tục, nội dung, định mức chi phí do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định.

Trường hợp khu kinh tế đặc biệt thuộc Thành phố thì thực hiện quy định tại điểm a khoản 2 Điều 10 của Luật này.”

- Căn cứ quy định tại điểm a khoản 1 Điều 21 Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật số 64/2025/QH15 ngày 19 tháng 02 năm 2025, được sửa đổi bởi khoản 3 Điều 1 Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật số 87/2025/QH15 ngày 25 tháng 6 năm 2025 quy định:

“Điều 21. Nghị quyết của Hội đồng nhân dân cấp tỉnh, quyết định của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh, quyết định của Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp tỉnh

1. Hội đồng nhân dân cấp tỉnh ban hành nghị quyết để quy định:

a) Chi tiết điều, khoản, điểm và các nội dung khác được giao trong văn bản quy phạm pháp luật của cơ quan nhà nước cấp trên;”

- Luật Quy hoạch số 112/2025/QH15 và các Nghị định hướng dẫn (đặc biệt là Nghị định số 70/2026/NĐ-CP ngày 09/3/2026): Là khuôn khổ pháp lý điều chỉnh toàn bộ hoạt động quy hoạch tích hợp, lập đề cương, lấy ý kiến cộng đồng và thẩm định quy hoạch trên phạm vi cả nước.

Căn cứ các quy định và phân tích nêu trên, việc Ủy ban nhân dân thành phố trình Hội đồng nhân dân thành phố ban hành “*Nghị quyết quy định nội dung, thành phần hồ sơ, định mức chi phí, trình tự, thủ tục lập, thẩm định, phê duyệt, điều chỉnh Quy hoạch tổng thể thành phố; việc điều chỉnh cục bộ Quy hoạch tổng thể thành phố; phê duyệt, điều chỉnh quy hoạch chung khu kinh tế đặc biệt*” là có cơ sở pháp lý, cần thiết, đúng thẩm quyền; tạo điều kiện cho thành phố nhanh chóng triển khai Luật Phát triển đô thị, **Nghị định số /2026/NĐ-CP ngày /9/2026...** vào thực tiễn, tận dụng tối đa các cơ hội và phát huy mạnh mẽ, hiệu quả các cơ chế, chính sách đột phá phát triển thành phố.

2. Cơ sở thực tiễn

Trong nước, việc xây dựng Nghị quyết diễn ra trong bối cảnh hệ thống pháp luật về quy hoạch, phát triển đô thị và tổ chức chính quyền địa phương đang có những thay đổi lớn, đặc biệt là việc chuyển sang mô hình chính quyền địa phương 02 cấp, đẩy mạnh phân quyền, phân cấp và đơn giản hóa thủ tục hành chính. Sự

thay đổi căn bản này đòi hỏi phải thiết lập một hệ thống công cụ pháp lý đồng bộ, khoa học nhằm khắc phục triệt để tình trạng chồng chéo, đùn đẩy trách nhiệm giữa các cơ quan, đơn vị, đồng thời bảo đảm tính thống nhất và hiệu lực trong toàn bộ quy trình quản lý đô thị.

Nghị quyết số 16-NQ/TW ngày 21/7/2026 của Bộ Chính trị đã định vị thành phố Đồng Nai là cực tăng trưởng chiến lược của quốc gia, một đô thị đặc biệt, đa tầng, đa trung tâm và là cửa ngõ giao thương quốc tế của toàn bộ vùng kinh tế trọng điểm phía Nam. Nghị quyết yêu cầu đột phá mạnh mẽ về tư duy, tổ chức không gian theo mô hình đa tầng, đa trung tâm, đồng thời tập trung phát triển mô hình đô thị sân bay Long Thành, khu thương mại tự do (FTZ), khu kinh tế đặc biệt và hạ tầng giao thông thông minh, xanh. Đồng thời, việc thành phố Đồng Nai chuyển sang mô hình chính quyền địa phương 02 cấp theo Nghị quyết số 30/2026/QH16 của Quốc hội đòi hỏi phải đơn giản hóa tối đa thủ tục hành chính, đẩy mạnh phân cấp, phân quyền gắn liền với trách nhiệm giải trình nhằm khắc phục triệt để tình trạng mâu thuẫn, chồng chéo, chậm trễ trong công tác quản lý đầu tư và phát triển đô thị.

Từ yêu cầu thực tiễn đó, việc ban hành Nghị quyết nhằm thực hiện mục tiêu kép: thể chế hóa các quy định của Luật Phát triển đô thị số 18/2026/QH16, **Nghị định số /2026/NĐ-CP ngày /9/2026...**, đồng thời kiến tạo khung pháp lý đặc thù nhằm mở rộng không gian liên kết vùng, khai thác hiệu quả lợi thế chiến lược của Cảng hàng không quốc tế Long Thành; đẩy mạnh phân cấp thẩm quyền cho Ủy ban nhân dân khu kinh tế đặc biệt.

II. Mục đích ban hành, quan điểm xây dựng dự thảo Nghị quyết

1. Mục đích ban hành Nghị quyết

Việc ban hành Nghị quyết quy định nội dung, thành phần hồ sơ, định mức chi phí, trình tự, thủ tục lập, thẩm định, phê duyệt Quy hoạch tổng thể thành phố, phê duyệt điều chỉnh Quy hoạch tổng thể thành phố, công bố, cung cấp thông tin, thực hiện Quy hoạch tổng thể thành phố; việc điều chỉnh cục bộ Quy hoạch tổng thể thành phố; trình tự, thủ tục, nội dung, định mức chi phí tổ chức lập, thẩm định, phê duyệt, công bố, điều chỉnh quy hoạch chung khu kinh tế đặc biệt là cần thiết, nhằm kịp thời tháo gỡ các vướng mắc phát sinh trong thực tiễn, tạo cơ sở pháp lý rõ ràng, thống nhất, tăng cường công tác phối hợp giữa các cơ quan, đơn vị trong quá trình tổ chức thực hiện; đồng thời bảo đảm tiến độ triển khai Quy hoạch tổng thể thành phố, quy hoạch chung khu kinh tế đặc biệt gắn với yêu cầu phát triển nhanh, bền vững của thành phố trong giai đoạn mới.

2. Quan điểm xây dựng dự thảo Nghị quyết

Quan điểm xuyên suốt trong quá trình xây dựng dự thảo Nghị quyết là cụ thể hóa toàn diện các cơ chế, chính sách và khung khổ pháp lý mà Luật Phát triển đô thị số 18/2026/QH16, **Nghị định số /2026/NĐ-CP ngày /9/2026...** đã trao quyền và phân cấp cho chính quyền đô thị, đồng thời bám sát định hướng của Bộ Chính trị tại Nghị quyết số 16-NQ/TW để xây dựng các định hướng nhằm phát triển thành phố Đồng Nai trở thành cực tăng trưởng chiến lược của quốc gia. Trước yêu cầu triển khai Quy hoạch tổng thể thành phố và Quy hoạch chung khu

kinh tế đặc biệt - những mô hình tích hợp hoàn toàn mới, phức tạp và chưa có tiền lệ pháp lý - **dự thảo được xây dựng theo định hướng đổi mới phương thức quản lý hành chính, tập trung quy định các nội dung mang tính khung, nguyên tắc và định hướng**, tạo điều kiện để Ủy ban nhân dân thành phố chủ động trong tổ chức thực hiện, kịp thời tiếp thu ý kiến của các cơ quan Trung ương, Thành ủy và xử lý linh hoạt các vấn đề phát sinh trong thực tiễn, bảo đảm tuân thủ đúng phạm vi thẩm quyền được Quốc hội, Chính phủ giao.

Bên cạnh đó, dự thảo Nghị quyết bảo đảm tuyệt đối tính hợp hiến, hợp pháp và sự đồng bộ với Luật Quy hoạch số 112/2025/QH15 cùng Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn số 47/2024/QH15 (*được sửa đổi, bổ sung bởi Luật số 144/2025/QH15*). Trọng tâm là tích hợp, lồng ghép định hướng chiến lược của quy hoạch tỉnh và giải pháp kỹ thuật của quy hoạch chung thành phố trên nền tảng dữ liệu địa lý số (GIS) đồng bộ; thay thế bước lập nhiệm vụ quy hoạch bằng đề cương lập Quy hoạch tổng thể thành phố và quy định cụ thể trình tự, lập, thẩm định, phê duyệt quy hoạch chung khu kinh tế đặc biệt nhằm hướng dẫn, nâng cao năng lực, tăng tính chủ động cho chính quyền địa phương khu kinh tế đặc biệt trong quản lý, thực hiện quy hoạch chung khu kinh tế đặc biệt theo thẩm quyền được quy định tại Luật Phát triển đô thị.

III. QUÁ TRÌNH XÂY DỰNG DỰ THẢO NGHỊ QUYẾT

Sở Xây dựng đã chủ trì xây dựng dự Thảo Nghị quyết và phối hợp lấy ý kiến các Sở ngành và các đơn vị liên quan; tiếp thu và hoàn thiện toàn bộ hồ sơ dự thảo Nghị quyết trước khi chính thức trình Ủy ban nhân dân thành phố trình Hội đồng nhân dân thành phố

IV. BỐ CỤC VÀ NỘI DUNG CƠ BẢN CỦA DỰ THẢO NGHỊ QUYẾT

1. Phạm vi điều chỉnh, đối tượng áp dụng

1.1. Phạm vi điều chỉnh

Nghị quyết này quy định nội dung, thành phần hồ sơ, định mức chi phí, trình tự, thủ tục lập, thẩm định, phê duyệt Quy hoạch tổng thể Thành phố, phê duyệt điều chỉnh Quy hoạch tổng thể Thành phố, công bố, cung cấp thông tin, thực hiện Quy hoạch tổng thể Thành phố; việc điều chỉnh cục bộ Quy hoạch tổng thể Thành phố; trình tự, thủ tục, nội dung, định mức chi phí tổ chức lập, thẩm định, phê duyệt, công bố, điều chỉnh quy hoạch chung khu kinh tế đặc biệt.

1.2. Đối tượng áp dụng

Nghị quyết này áp dụng đối với các tổ chức, cá nhân liên quan đến công tác lập, thẩm định, phê duyệt Quy hoạch tổng thể thành phố, phê duyệt điều chỉnh Quy hoạch tổng thể thành phố, công bố, cung cấp thông tin, thực hiện Quy hoạch tổng thể Thành phố; việc điều chỉnh cục bộ Quy hoạch tổng thể thành phố; tổ chức lập, thẩm định, phê duyệt, công bố, điều chỉnh quy hoạch chung khu kinh tế đặc biệt.

Văn bản Quy định ban hành kèm theo dự thảo Nghị quyết gồm **06 Chương và 36 Điều** được bố cục như sau:

- Chương I: Những quy định chung (Điều 1 đến Điều 3)

- Chương II: Nội dung, trình tự, thủ tục, thành phần hồ sơ lập, thẩm định, phê duyệt, Quy hoạch tổng thể thành phố (Điều 4 đến Điều 12)

- Chương III: Nội dung, trình tự, thủ tục, thành phần hồ sơ lập, thẩm định, phê duyệt điều chỉnh, điều chỉnh cục bộ Quy hoạch tổng thể thành phố (Điều 13 đến Điều 17)

- Chương IV: Công bố, cung cấp thông tin Quy hoạch tổng thể thành phố (Điều 18, Điều 19)

- Chương V: Thực hiện, đánh giá Quy hoạch tổng thể thành phố (Điều 20, Điều 21)

- Chương VI: Định mức chi phí lập Quy hoạch tổng thể thành phố, điều chỉnh, điều chỉnh cục bộ Quy hoạch tổng thể thành phố (Điều 22 đến Điều 25)

- Chương VII: Quy hoạch chung khu kinh tế đặc biệt (Điều 26 đến Điều 36)

3. Nội dung cơ bản

Dự thảo Nghị quyết này quy định về nội dung, thành phần hồ sơ, định mức chi phí, trình tự, thủ tục lập, thẩm định, phê duyệt Quy hoạch tổng thể Thành phố, phê duyệt điều chỉnh Quy hoạch tổng thể Thành phố, công bố, cung cấp thông tin, thực hiện Quy hoạch tổng thể Thành phố; việc điều chỉnh cục bộ Quy hoạch tổng thể Thành phố; trình tự, thủ tục, nội dung, định mức chi phí tổ chức lập, thẩm định, phê duyệt, công bố, điều chỉnh quy hoạch chung khu kinh tế đặc biệt.

V. Dự kiến nguồn lực, điều kiện bảo đảm cho việc thi hành Nghị quyết và thời gian trình thông qua/ban hành

1. Dự kiến nguồn lực

- Nguồn nhân lực: Việc ban hành Nghị quyết này sẽ không làm tăng biên chế, không tạo ra thêm yêu cầu bổ sung nguồn nhân lực cho bộ máy nhà nước; không phát sinh thủ tục hành chính; sử dụng cơ sở vật chất, trang thiết bị và phương tiện làm việc đã được trang bị cho các cơ quan, đơn vị.

- Nguồn kinh phí: Kinh phí cho hoạt động Quy hoạch tổng thể thành phố Đồng Nai, Quy hoạch chung khu kinh tế đặc biệt được bố trí từ nguồn ngân sách thành phố theo định mức chi phí quy định tại Chương VI của Nghị quyết, thực hiện theo phân cấp quản lý ngân sách hiện hành; sử dụng kinh phí chi thường xuyên của ngân sách nhà nước, bao gồm cả nguồn vốn tài trợ của các tổ chức, cá nhân để lập, thẩm định, quyết định hoặc phê duyệt công bố, điều chỉnh quy hoạch.

2. Dự kiến thời gian trình thông qua/ban hành

Dự kiến trình Hội đồng nhân dân thành phố thông qua dự thảo Nghị quyết tại kỳ họp tháng 10/2026, để đảm bảo thực hiện Nghị quyết này hiệu quả, kính đề nghị Hội đồng nhân dân thành phố giao nhiệm vụ cho các cơ quan liên quan thực hiện như sau:

1. Ủy ban nhân dân thành phố có trách nhiệm:

a) Tổ chức thi hành Nghị quyết này;

b) Thực hiện các quy định tại khoản 3, Điều 10 của Luật Phát triển đô thị số 18/2026/QH16 trong quá trình tổ chức thi hành Nghị quyết này;

c) Chỉ đạo các cơ quan, đơn vị đề cao trách nhiệm, đặc biệt là trách nhiệm của người đứng đầu trong tổ chức thực hiện, đảm bảo công khai, minh bạch, hiệu quả; không để trục lợi chính sách, thất thoát, lãng phí trong quá trình thực hiện Nghị quyết này. Phối hợp với Ủy ban nhân dân các tỉnh xung quanh thành phố trong quá trình tổ chức thực hiện;

d) Chỉ đạo các sở, ngành, đơn vị có liên quan căn cứ theo chức năng được giao thường xuyên rà soát quy trình, thủ tục, hướng dẫn các cơ quan, đơn vị, tổ chức, cá nhân có liên quan, kịp thời giải quyết các khó khăn, vướng mắc trong quá trình triển khai;

e) Chỉ đạo cơ quan lập quy hoạch, trong quá trình lập Quy hoạch tổng thể thành phố lưu ý về tính kế thừa, tích hợp, lồng ghép các nội dung của quy hoạch tỉnh, Quy hoạch chung đô thị đã được phê duyệt trên địa bàn tỉnh Đồng Nai, tỉnh Bình Phước (trước sắp xếp);

f) Trong quá trình tổ chức thực hiện Nghị quyết, trường hợp phát sinh nội dung cần sửa đổi, bổ sung, thay thế, Ủy ban nhân dân thành phố kịp thời tổng hợp, báo cáo Hội đồng nhân dân thành phố để xem xét, quyết định theo thẩm quyền.

2. Thường trực Hội đồng nhân dân, các Ban của Hội đồng nhân dân, các Tổ đại biểu và đại biểu Hội đồng nhân dân thành phố giám sát việc tổ chức thực hiện Nghị quyết này.

3. Đề nghị Ủy ban Mặt trận Tổ quốc Việt Nam thành phố phối hợp tuyên truyền và tham gia giám sát việc tổ chức thực hiện Nghị quyết này.

Ủy ban nhân dân thành phố kính trình Hội đồng nhân dân thành phố xem xét, ban hành Nghị quyết quy định nội dung, thành phần hồ sơ, định mức chi phí, trình tự, thủ tục lập, thẩm định, phê duyệt, điều chỉnh Quy hoạch tổng thể thành phố; việc điều chỉnh cục bộ Quy hoạch tổng thể thành phố; phê duyệt, điều chỉnh quy hoạch chung khu kinh tế đặc biệt./.

Nơi nhận:

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

**KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH**