

Số: /TTr-UBND

Đồng Nai, ngày tháng năm 2026

TỜ TRÌNH

Dự thảo Nghị quyết quy định về lập, thẩm định, phê duyệt, điều chỉnh quy hoạch không gian ngầm trên địa bàn thành phố Đồng Nai

(Thực hiện điểm a khoản 3 Điều 11 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 02 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 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 dự thảo Nghị quyết quy định về lập, thẩm định, phê duyệt, điều chỉnh quy hoạch không gian ngầm trên địa bàn thành phố Đồng Nai (Thực hiện điểm a khoản 3 Điều 11 Luật Phát triển đô thị số 18/2026/QH16) như sau:

I. SỰ CẦN THIẾT BAN HÀNH VĂN BẢN

1. Cơ sở chính trị, pháp lý

a) Cơ sở chính trị:

Việc phát triển, khai thác hiệu quả không gian ngầm đô thị là một trong những định hướng quan trọng nhằm mở rộng không gian phát triển, nâng cao hiệu quả sử dụng đất và năng lực hạ tầng kỹ thuật đô thị, phù hợp với chủ trương xây dựng thành phố Đồng Nai trở thành đô thị thông minh, hiện đại, phát triển bền vững, gắn với việc phát triển hệ thống giao thông công cộng khối lượng lớn, hệ thống đường sắt đô thị theo định hướng phát triển giao thông công cộng (TOD).

b) Cơ sở pháp lý:

- Căn cứ điểm a khoản 3 Điều 11 Luật Phát triển đô thị số 18/2026/QH16 của Quốc hội quy định nội dung:

"Điều 11. Quản lý, khai thác, sử dụng không gian ngầm, không gian tầm thấp, không gian tầm cao

3. Hội đồng nhân dân Thành phố quy định:

a) Việc lập, thẩm định, phê duyệt, điều chỉnh quy hoạch không gian ngầm, không gian tầm thấp, không gian tầm cao.

Việc phê duyệt, phê duyệt điều chỉnh quy hoạch được thực hiện sau khi có ý kiến thống nhất của Bộ Quốc phòng, Bộ Công an; lấy ý kiến Bộ Xây dựng, Bộ Tài chính và tham vấn ý kiến của cộng đồng dân cư, các cơ quan, tổ chức, cá nhân có liên quan;"

- Căn cứ 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;"

Như vậy, 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 về lập, thẩm định, phê duyệt, điều chỉnh quy hoạch không gian ngầm trên địa bàn thành phố Đồng Nai là có cơ sở pháp lý, cần thiết, đúng thẩm quyền; tạo điều kiện cho thành phố triển khai Luật Phát triển đô thị số 18/2026/QH16 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 bối cảnh thành phố Đồng Nai bước vào giai đoạn phát triển mới với quy mô không gian đô thị mở rộng sau khi thực hiện sắp xếp đơn vị hành chính, yêu cầu phát triển đô thị theo hướng hiện đại, bền vững, sử dụng hiệu quả tài nguyên đất và nâng cao năng lực hạ tầng kỹ thuật ngày càng trở nên cấp thiết. Cùng với quá trình đô thị hóa nhanh, gia tăng dân số cơ học và nhu cầu phát triển hệ thống giao thông công cộng khối lượng lớn, hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội và các công trình dịch vụ đô thị, việc khai thác, sử dụng không gian ngầm được xác định là một trong những giải pháp quan trọng nhằm mở rộng không gian phát triển đô thị, giảm áp lực lên không gian mặt đất và nâng cao chất lượng môi trường sống.

Theo quy định của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn, quy hoạch không gian ngầm là một nội dung quan trọng trong công tác quy hoạch đô thị, làm cơ sở để quản lý đầu tư xây dựng, khai thác và sử dụng hiệu quả không gian ngầm đô thị. Trong thời gian tới, Thành phố Đồng Nai sẽ triển khai nhiều chương trình, dự án trọng điểm về phát triển hệ thống đường sắt đô thị, các trung tâm đô thị theo định hướng phát triển giao thông công cộng (TOD), công trình hạ tầng kỹ thuật, bãi đỗ xe ngầm, công trình dịch vụ công cộng và các công trình ngầm đa chức năng. Thực tiễn đó đặt ra yêu cầu cần sớm ban hành khung pháp lý thống nhất để hướng dẫn việc lập, thẩm định, phê duyệt và điều chỉnh quy hoạch không gian ngầm Thành phố Đồng Nai, bảo đảm tính đồng bộ với quy hoạch tổng thể Thành phố và các quy hoạch có liên quan; đồng thời tạo cơ sở pháp lý cho việc quản lý,

khai thác và sử dụng hiệu quả không gian ngầm, bảo đảm quốc phòng, an ninh, an toàn công trình và phát triển đô thị bền vững.

Bên cạnh đó, việc ban hành Nghị quyết còn nhằm cụ thể hóa các quy định của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn, các văn bản quy phạm pháp luật hướng dẫn thi hành và đáp ứng yêu cầu quản lý nhà nước trong điều kiện thành phố Đồng Nai phát triển theo mô hình đô thị theo mô hình đô thị sân bay, đô thị ven sông, đô thị đa trung tâm, đô thị đa mục tiêu, mật độ xây dựng cao và nhu cầu khai thác không gian ngầm ngày càng gia tăng. Đây là cơ sở để các cơ quan, tổ chức và cá nhân có liên quan triển khai thống nhất việc lập, thẩm định, phê duyệt, điều chỉnh quy hoạch không gian ngầm, góp phần nâng cao hiệu quả quản lý quy hoạch, sử dụng tiết kiệm tài nguyên đất, tăng cường khả năng kết nối hạ tầng và thúc đẩy phát triển kinh tế - xã hội của thành phố.

Từ những yêu cầu thực tiễn nêu trên, việc ban hành Nghị quyết quy định về lập, thẩm định, phê duyệt, điều chỉnh quy hoạch không gian ngầm trên địa bàn thành phố Đồng Nai là cần thiết nhằm hoàn thiện cơ sở pháp lý cho công tác quy hoạch không gian ngầm; bảo đảm sự thống nhất trong tổ chức thực hiện; nâng cao hiệu lực, hiệu quả quản lý nhà nước về quy hoạch; đồng thời tạo điều kiện thuận lợi cho việc huy động nguồn lực đầu tư, phát triển hệ thống công trình ngầm đồng bộ, hiện đại, đáp ứng yêu cầu phát triển nhanh và bền vững của thành phố Đồng Nai trong giai đoạn mới.

II. MỤC ĐÍCH BAN HÀNH, QUAN ĐIỂM XÂY DỰNG DỰ THẢO NGHỊ QUYẾT

1. Mục đích ban hành văn bản

Việc ban hành Nghị quyết nhằm các mục đích chủ yếu sau đây:

- Cụ thể hóa quy định tại điểm a khoản 3 Điều 11 Luật Phát triển đô thị số 18/2026/QH16 tạo cơ sở pháp lý đầy đủ, thống nhất để tổ chức lập, thẩm định, phê duyệt, điều chỉnh quy hoạch không gian ngầm thành phố Hồ Chí Minh.

- Quy định cụ thể việc rà soát, điều chỉnh (tổng thể và cục bộ) quy hoạch không gian ngầm thành phố Đồng Nai bảo đảm tính đồng bộ, minh bạch trong suốt quá trình tổ chức thực hiện.

- Tạo cơ sở pháp lý để đẩy nhanh tiến độ triển khai các dự án trọng điểm có liên quan đến không gian ngầm (đường sắt đô thị, các khu vực phát triển đô thị theo định hướng giao thông công cộng - TOD, công trình hạ tầng kỹ thuật ngầm, bãi đỗ xe ngầm...) trên địa bàn thành phố trong giai đoạn tới.

- Bảo đảm việc quản lý, khai thác, sử dụng không gian ngầm đồng bộ với quy hoạch tổng thể thành phố, quy hoạch đô thị và nông thôn và các quy hoạch có liên quan, đáp ứng yêu cầu quốc phòng, an ninh, bảo vệ môi trường và phát triển đô thị bền vững.

2. Quan điểm xây dựng dự thảo Nghị quyết

Dự thảo Nghị quyết được xây dựng trên cơ sở cụ thể hóa các quy định của Luật Phát triển đô thị và các văn bản hướng dẫn thi hành đối với công tác lập, thẩm định, phê duyệt, điều chỉnh quy hoạch không gian ngầm.

Theo đó, Nghị quyết được xây dựng theo nguyên tắc tuân thủ các quy định hiện hành của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn, tạo điều kiện thuận lợi cho công tác quản lý nhà nước và triển khai các dự án đầu tư xây dựng công trình ngầm trên địa bàn thành phố.

III. QUÁ TRÌNH XÂY DỰNG DỰ THẢO NGHỊ QUYẾT

Thực hiện nhiệm vụ được giao, Sở Xây dựng đã chủ trì, phối hợp với các Sở, ngành, đơn vị có liên quan nghiên cứu, xây dựng dự thảo Nghị quyết trên cơ sở: (i) rà soát quy định tại Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn số 47/2024/QH15 (sửa đổi, bổ sung bởi Luật số 144/2025/QH15), Nghị định số 178/2025/NĐ-CP (sửa đổi, bổ sung bởi Nghị định số 34/2026/NĐ-CP), Thông tư hướng dẫn của Bộ Xây dựng và Luật Phát triển đô thị số 18/2026/QH16; (ii) nghiên cứu, tham khảo mô hình, kinh nghiệm xây dựng Nghị quyết số 64/2026/NQ-HĐND ngày 15 tháng 6 năm 2026 của Hội đồng nhân dân Thành phố Hà Nội quy định về loại quy hoạch; lập, thẩm định, phê duyệt, điều chỉnh quy hoạch không gian ngầm; hoạt động quy hoạch đô thị và nông thôn; hoạt động kiến trúc trên địa bàn thành phố Hà Nội và dự thảo Nghị quyết quy định về lập, thẩm định, phê duyệt, điều chỉnh quy hoạch không gian ngầm trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh (iii) nhu cầu đầu tư xây dựng công trình ngầm trên địa bàn thành phố Đồng Nai trong thời gian tới.

Dự thảo Nghị quyết và dự thảo Tờ trình đã được gửi lấy ý kiến các Sở, ngành, Ủy ban nhân dân các xã, phường có liên quan; đăng tải lấy ý kiến rộng rãi cơ quan, tổ chức, cá nhân, cộng đồng dân cư trên Cổng thông tin điện tử thành phố và Cổng thông tin điện tử Sở Xây dựng theo quy định của Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật.

Trên cơ sở tổng hợp, tiếp thu, giải trình ý kiến góp ý của các cơ quan, tổ chức, cá nhân có liên quan, Sở Xây dựng đã hoàn thiện dự thảo Nghị quyết, dự thảo Tờ trình, báo cáo Ủy ban nhân dân thành phố xem xét.

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

1. Phạm vi điều chỉnh, đối tượng áp dụng

- Phạm vi điều chỉnh: Nghị quyết này quy định một số nội dung về quy hoạch không gian ngầm thành phố Đồng Nai theo quy định của Luật Phát triển đô thị.

- 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, rà soát, điều chỉnh quy hoạch không gian ngầm thành phố Đồng Nai; các tổ chức, cá nhân liên quan đến công tác quản lý, khai thác, hoạt động trong không gian ngầm trên địa bàn thành phố Đồng Nai.

2. Bố cục của dự thảo Nghị quyết

Dự thảo Nghị quyết gồm 04 Chương, 12 Điều, cụ thể như sau:

Chương I. Quy định chung

- Điều 1. Phạm vi điều chỉnh

- Điều 2. Đối tượng áp dụng

Chương II. Quy định về lập, thẩm định, phê duyệt quy hoạch không gian ngầm Thành phố Đồng Nai

- Điều 3. Yêu cầu đối với quy hoạch không gian ngầm thành phố Đồng Nai
- Điều 4. Căn cứ lập quy hoạch không gian ngầm thành phố Đồng Nai
- Điều 5. Trình tự lập, thẩm định, phê duyệt quy hoạch không gian ngầm thành phố Đồng Nai
- Điều 6. Lấy ý kiến nhiệm vụ quy hoạch, quy hoạch không gian ngầm thành phố Đồng Nai
- Điều 7. Hội đồng thẩm định quy hoạch không gian ngầm thành phố Đồng Nai
- Điều 8. Nội dung thẩm định quy hoạch không gian ngầm thành phố Đồng Nai

Chương III. Rà soát, điều chỉnh quy hoạch không gian ngầm thành phố Đồng Nai

- Điều 9. Rà soát quy hoạch không gian ngầm thành phố Đồng Nai
- Điều 10. Trình tự điều chỉnh quy hoạch không gian ngầm thành phố Đồng Nai

Chương IV. Điều khoản thi hành

- Điều 11. Tổ chức thực hiện
- Điều 12. Điều khoản thi hành

3. Nội dung cơ bản

a) Về trình tự lập, thẩm định, phê duyệt quy hoạch không gian ngầm thành phố Đồng Nai:

Dự thảo Nghị quyết quy định quy hoạch không gian ngầm thành phố Đồng Nai được lập tuân thủ theo quy định của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn; Ủy ban nhân dân Thành phố phê duyệt quy hoạch không gian ngầm thành phố Đồng Nai sau khi có ý kiến thống nhất của Bộ Quốc phòng, Bộ Công an và lấy ý kiến Bộ Xây dựng, Bộ Tài chính.

Dự thảo Nghị quyết quy định cách thức tổ chức của Hội đồng thẩm định do Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố làm Chủ tịch Hội đồng; quy định cụ thể trình tự lấy ý kiến cơ quan, tổ chức và cộng đồng dân cư, và nội dung thẩm định quy hoạch, làm cơ sở thống nhất để tổ chức thực hiện.

b) Về rà soát, điều chỉnh quy hoạch không gian ngầm thành phố Đồng Nai:

Dự thảo Nghị quyết quy định cụ thể: thời hạn rà soát định kỳ quy hoạch không gian ngầm thành phố Đồng Nai là 05 năm kể từ ngày được phê duyệt; trình tự thực hiện điều chỉnh tổng thể, điều chỉnh cục bộ. Quy định này được xây dựng trên cơ sở kế thừa các quy định về rà soát, điều chỉnh quy hoạch đô thị và nông thôn của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn, áp dụng phù hợp với quy hoạch không gian ngầm thành phố Đồng Nai.

V. DỰ KIẾN NGUỒN LỰC, ĐIỀU KIỆN BẢO ĐẢM CHO VIỆC THI HÀNH VĂN BẢN 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 mới ngoài các thủ tục đã quy định của pháp luật về quy hoạch đô thị và nông thôn; 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: ngân sách nhà nước và nguồn lực hỗ trợ hoạt động quy hoạch đô thị và nông thôn theo quy định tại Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn.

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

Dự thảo Nghị quyết dự kiến trình thông qua trong tháng 10/2026. Để bảo đảm thực hiện Nghị quyết này hiệu quả, đề nghị giao các cơ quan liên quan thực hiện như sau:

a) Giao Ủy ban nhân dân thành phố tổ chức thực hiện Nghị quyết, trong đó:

- Chỉ đạo các cơ quan, đơn vị đề cao trách nhiệm, đặc biệt là trách nhiệm của người đứng đầu trong lãnh đạo, bảo đảm 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;

- Chỉ đạo các Sở, ngành, đơn vị có liên quan căn cứ 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 khó khăn, vướng mắc trong quá trình triển khai;

- Chỉ đạo cơ quan tổ chức lập quy hoạch trong quá trình lập quy hoạch không gian ngầm thành phố bảo đảm tính kế thừa, thống nhất, đồng bộ với Quy hoạch tổng thể thành phố, quy hoạch đô thị và nông thôn, quy hoạch có tính chất kỹ thuật, chuyên ngành và các quy hoạch có liên quan đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt;

- Chỉ đạo tổ chức lập, thẩm định, phê duyệt, điều chỉnh và quản lý quy hoạch không gian ngầm thành phố Đồng Nai theo đúng quy định của Nghị quyết này và các quy định pháp luật có liên quan; kịp thời hướng dẫn, giải quyết khó khăn, vướng mắc phát sinh trong quá trình tổ chức thực hiện;

- 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 xem xét, giải quyết theo thẩm quyền.

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

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

Trên đây là Tờ trình về dự thảo Nghị quyết quy định về lập, thẩm định, phê duyệt, điều chỉnh quy hoạch không gian ngầm trên địa bàn thành phố Đồng Nai,

Ủy ban nhân dân thành phố kính trình Hội đồng nhân dân thành phố xem xét, quyết định./.

Nơi nhận:

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

CHỦ TỊCH