

NGHỊ QUYẾT số 64/2026/NQ-HĐND

Cơ quan ban hành: Hội đồng nhân dân thành phố Hà Nội · **Ngày ban hành:** 15/06/2026 · **Hiệu lực từ:** 01/07/2026 · **Trạng thái:** Còn hiệu lực · **Người ký:** Chủ tịch Phùng Thị Hồng Hà

Liên quan đến đường sắt đô thị: Điều 7 khoản 1 giao Ủy ban nhân dân Thành phố phê duyệt phương án tuyến, vị trí công trình theo tuyến đối với đường sắt quốc gia và **ĐƯỜNG SẮT ĐÔ THỊ**. Điều 19 khoản 1 điểm đ xếp **khu vực TOD** vào nhóm "khu vực có vai trò, ý nghĩa quan trọng của Thành phố" — kéo theo thẩm quyền điều chỉnh cục bộ quy hoạch thuộc UBND Thành phố. Chương III quy định quy hoạch không gian ngầm — nền cho hầm và ga ngầm metro.

Con số cần nhớ: chi phí lập phương án tuyến = **17,15%** chi phí lập quy hoạch chi tiết đô thị và nông thôn · thời gian lấy ý kiến cộng đồng **20–30 ngày** · cơ quan quản lý nhà nước cho ý kiến trong **05 ngày làm việc** (nhiệm vụ quy hoạch) và **10 ngày** (quy hoạch).

Bản trích xuất toàn văn từ Cổng Pháp luật quốc gia (phapluat.gov.vn). Không phải bản PDF có chữ ký số.

HỘI ĐỒNG NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HÀ NỘI	CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM — Độc lập - Tự do - Hạnh phúc
Số: 64/2026/NQ-HĐND	Hà Nội, ngày 15 tháng 6 năm 2026

NGHỊ QUYẾT

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

(Thực hiện điểm b khoản 3 Điều 10 và một số nội dung của điểm a khoản 3 Điều 11 Luật Thủ đô số 02/2026/QH16)

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương số 72/2025/QH15; Luật Thủ đô số 02/2026/QH16; Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật số 64/2025/QH15 được sửa đổi, bổ sung bởi Luật số 87/2025/QH15;

Xét Tờ trình số 202/TTr-UBND ngày 31/5/2026 của Ủy ban nhân dân Thành phố; Báo cáo thẩm tra số 138/BC-ĐT ngày 11/6/2026 của Ban Đô thị; báo cáo số 2727/UBND-ĐT ngày 12/6/2026 và văn bản số 2769/UBND-TH ngày 14/6/2026; ý kiến thảo luận của đại biểu Hội đồng nhân dân Thành phố tại kỳ họp thứ tư khóa XVII, nhiệm kỳ 2026-2031;

Hội đồng nhân dân thành phố Hà Nội ban hành Nghị quyết 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.

Chương I — QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 1. Phạm vi điều chỉnh

1. Loại quy hoạch, hoạt động quy hoạch đô thị và nông thôn, hoạt động kiến trúc trên địa bàn Thành phố theo điểm b khoản 3 Điều 10 Luật Thủ đô số 02/2026/QH16.
2. Việc lập, thẩm định, phê duyệt, điều chỉnh quy hoạch không gian ngầm theo điểm a khoản 3 Điều 11 Luật Thủ đô số 02/2026/QH16.

Điều 2. Đối tượng áp dụng

Tổ chức, cơ quan, doanh nghiệp, cá nhân thực hiện liên quan đến loại quy hoạch không gian ngầm, hoạt động quy hoạch đô thị và nông thôn, hoạt động kiến trúc trên địa bàn Thành phố.

Điều 3. Hệ thống quy hoạch đô thị và nông thôn trên địa bàn Thành phố

1. Các loại và cấp độ quy hoạch đô thị và nông thôn trên địa bàn Thành phố gồm:
 - a) **Quy hoạch đô thị** gồm Quy hoạch tổng thể Thủ đô; quy hoạch phân khu đô thị; quy hoạch chi tiết đô thị hoặc thiết kế đô thị riêng;
 - b) **Quy hoạch nông thôn** gồm quy hoạch chung xã; quy hoạch chi tiết khu vực xây dựng được xác định trong quy hoạch chung xã;
 - c) **Quy hoạch khu chức năng** gồm quy hoạch chung đối với khu kinh tế, khu du lịch quốc gia; quy hoạch phân khu khu chức năng; quy hoạch chi tiết khu chức năng;
 - d) **Quy hoạch không gian ngầm;**
 - đ) **Quy hoạch chuyên ngành hạ tầng kỹ thuật;**
 - e) **Phương án tuyến, vị trí công trình theo tuyến.**
2. Quy hoạch không gian ngầm trên địa bàn Thành phố được tổ chức lập theo các cấp độ phù hợp với yêu cầu quản lý, phát triển và đầu tư xây dựng.
3. Các cấp độ, loại quy hoạch quy định tại Điều này được thực hiện theo Luật Thủ đô số 02/2026/QH16, pháp luật về quy hoạch đô thị và nông thôn và Nghị quyết này.

Đối với **công trình đầu mối hạ tầng kỹ thuật đơn chức năng** như trạm bơm, trạm điện, hồ nước..., không phân biệt quy mô, công suất, được lập quy hoạch chi tiết theo **quy trình rút gọn (quy hoạch tổng mặt bằng)** để làm cơ sở lập dự án đầu tư xây dựng.
4. Khi lập mới hoặc điều chỉnh các loại, cấp độ quy hoạch đô thị và nông thôn để cụ thể hóa Quy hoạch tổng thể Thủ đô, việc rà soát quy hoạch đã được phê duyệt được

thực hiện **trong quá trình** lập mới hoặc lập điều chỉnh quy hoạch. Cơ quan tổ chức lập quy hoạch có trách nhiệm lập Báo cáo kết quả rà soát quy hoạch.

Chương II — PHƯƠNG ÁN TUYỂN, VỊ TRÍ CÔNG TRÌNH THEO TUYỂN

Điều 4. Một số quy định chung

1. Phương án tuyển, vị trí công trình theo tuyển được lập ở **tỷ lệ 1/500** để xác định chỉ giới đường đỏ, vị trí công trình hạ tầng kỹ thuật xây dựng theo tuyển; cụ thể hóa nội dung về quy hoạch giao thông, chỉ giới đường đỏ của các khu vực có yêu cầu về quản lý hoặc đầu tư xây dựng theo quy hoạch chung, quy hoạch phân khu đã được phê duyệt. **Phương án tuyển không phải lập nhiệm vụ quy hoạch.**

2. Các trường hợp KHÔNG phải lập phương án tuyển:

a) Công trình theo tuyển không có yêu cầu phải giải phóng mặt bằng (chỉ cải tạo, nâng cấp trên cơ sở các công trình hiện có);

b) Công trình theo tuyển đã có hồ sơ chỉ giới đường đỏ, phương án tuyển, vị trí công trình hoặc hồ sơ cắm mốc giới tỷ lệ 1/500 được cấp thẩm quyền phê duyệt trước đây, còn phù hợp với quy hoạch.

3. **Trình tự:** a) lựa chọn tổ chức tư vấn (nếu có); b) lập; c) thẩm định; d) phê duyệt.

4. Điều kiện của tổ chức tư vấn, cá nhân tham gia lập và việc lựa chọn tổ chức tư vấn thực hiện theo quy định của pháp luật về quy hoạch đô thị và nông thôn đối với quy hoạch chi tiết.

5. Trách nhiệm của tổ chức tư vấn:

a) Bảo đảm tiến độ lập và chất lượng của hồ sơ;

b) Bảo đảm hồ sơ đáp ứng quy định nội dung kỹ thuật về cơ sở dữ liệu quy hoạch đô thị và nông thôn;

c) **Chịu trách nhiệm về nguồn gốc, tính xác thực của số liệu, tài liệu** được thu thập và công bố trong nội dung phương án tuyển đã được phê duyệt;

d) Tham gia ý kiến khi cơ quan nhà nước yêu cầu trong quá trình thực hiện phương án tuyển do mình lập.

6. Trách nhiệm lập:

a) Nhà đầu tư đã được lựa chọn để thực hiện dự án đầu tư, chủ đầu tư dự án đầu tư công tổ chức lập phương án tuyển tại khu vực đã được xác định để thực hiện dự án;

b) Các đơn vị trực thuộc Ủy ban nhân dân Thành phố, Ủy ban nhân dân cấp xã tổ chức lập khi được Ủy ban nhân dân Thành phố giao.

7. Quy cách các loại hồ sơ; hồ sơ điện tử; hồ sơ lấy ý kiến; hồ sơ trình thẩm định, trình phê duyệt và việc đóng dấu xác nhận hồ sơ đã phê duyệt thực hiện theo quy định của pháp luật về quy hoạch đô thị và nông thôn đối với quy hoạch chi tiết.

Điều 5. Nội dung hồ sơ phương án tuyến, vị trí công trình theo tuyến

1. **Thuyết minh** các nội dung về căn cứ pháp lý, vị trí, quy mô, cấp hạng, tính chất công trình theo tuyến. Xác định các nội dung về hướng tuyến, mặt cắt ngang điển hình, các thông số kỹ thuật liên quan. Thuyết minh được thể hiện trực tiếp trên bản vẽ.

2. Bản vẽ:

- a) Sơ đồ vị trí, hướng tuyến tổng thể và mối liên hệ vùng theo tỷ lệ thích hợp;
 - b) Bản đồ hiện trạng tỷ lệ 1/500 khu vực lập phương án tuyến có xác nhận của cơ quan quản lý có thẩm quyền;
 - c) Bản đồ phương án tuyến thể hiện đầy đủ chỉ giới đường đỏ, tim tuyến, mặt cắt ngang, ranh giới hành lang an toàn, **ranh giới phạm vi chiếm dụng đất**, trên nền bản đồ hiện trạng tỷ lệ 1/500.
3. Tờ trình đề nghị phê duyệt và dự thảo Quyết định của cấp có thẩm quyền.
4. Các văn bản pháp lý, tài liệu liên quan.

Điều 6. Lấy ý kiến về phương án tuyến

- 1. Cơ quan, tổ chức lập phương án tuyến có trách nhiệm lấy ý kiến trong quá trình lập.
- 2. Việc lấy ý kiến tổ chức, cá nhân, cộng đồng dân cư:
 - a) **Hình thức:** gửi hồ sơ, tài liệu để lấy ý kiến bằng văn bản; niêm yết, trưng bày tại nơi công cộng; hình thức khác theo pháp luật về thực hiện dân chủ ở cơ sở;
 - b) **Thời gian lấy ý kiến ít nhất 20 ngày và không quá 30 ngày** kể từ ngày công khai nội dung lấy ý kiến. Trong trường hợp chưa hết thời gian mà đã nhận được đầy đủ ý kiến của cộng đồng dân cư thì được thực hiện các bước tiếp theo;
 - c) Trình tự, thủ tục lấy ý kiến cộng đồng dân cư thực hiện theo quy định về việc Nhân dân tham gia ý kiến tại pháp luật về thực hiện dân chủ ở cơ sở.
- 3. Cơ quan, tổ chức lập phương án tuyến tổng hợp, tiếp thu, giải trình và hoàn thiện hồ sơ trước khi trình thẩm định, trình phê duyệt. **Nội dung báo cáo tiếp thu, giải trình phải được công bố công khai, minh bạch.**

Điều 7. Thẩm định, phê duyệt phương án tuyến

- 1. **Ủy ban nhân dân Thành phố phê duyệt** hồ sơ phương án tuyến các công trình giao thông gồm: **đường sắt quốc gia; đường sắt đô thị; đường cấp đô thị; đường bộ**

từ cấp II trở lên; đường cấp khu vực và đường bộ cấp III đi qua địa bàn từ 02 đơn vị hành chính cấp xã trở lên. Công trình hạ tầng kỹ thuật gồm: tuyến điện cao thế, tuyến ống dẫn dầu, cáp viễn thông, ống cấp nước, công thoát nước, công trình thủy lợi và các công trình theo tuyến khác có tính chất tương tự đi qua địa bàn 02 đơn vị hành chính cấp xã trở lên.

2. **Ủy ban nhân dân cấp xã phê duyệt** hồ sơ phương án tuyển các công trình giao thông, hạ tầng kỹ thuật thuộc địa giới đơn vị hành chính do mình quản lý, trừ khoản 1. Trường hợp liên quan đến địa giới của 02 đơn vị hành chính cấp xã trở lên thì **Ủy ban nhân dân cấp xã có chiều dài tuyến lớn nhất phê duyệt**; trường hợp không xác định rõ hoặc chiều dài tương đương thì báo cáo Ủy ban nhân dân Thành phố xem xét, quyết định.

3. **Sở Quy hoạch - Kiến trúc** thẩm định, trình Ủy ban nhân dân Thành phố phê duyệt hồ sơ thuộc thẩm quyền của Thành phố; xác nhận hồ sơ bản vẽ được phê duyệt.

4. Cơ quan chuyên môn về quy hoạch đô thị và nông thôn thuộc Ủy ban nhân dân cấp xã thẩm định, trình Ủy ban nhân dân cấp xã phê duyệt hồ sơ thuộc thẩm quyền cấp xã.

Điều 8. Tổ chức quản lý phương án tuyển

1. Việc công bố; cắm mốc; xây dựng cơ sở dữ liệu; tiếp cận, cung cấp thông tin; lưu trữ, lưu giữ hồ sơ, tài liệu về phương án tuyển thực hiện theo quy định của pháp luật về quy hoạch đô thị và nông thôn đối với loại hình quy hoạch chi tiết.

2. Ủy ban nhân dân cấp xã có trách nhiệm công khai, quản lý hồ sơ phương án tuyển được bàn giao; quản lý đất đai, trật tự xây dựng theo phương án tuyển được duyệt; cung cấp thông tin khi có yêu cầu.

Điều 9. Điều chỉnh phương án tuyển

1. Điều kiện, các loại và nguyên tắc điều chỉnh thực hiện theo quy định của pháp luật về quy hoạch đô thị và nông thôn đối với quy hoạch chi tiết.

2. Trình tự điều chỉnh:

a) Cơ quan, tổ chức lập phương án tuyển báo cáo cơ quan có thẩm quyền phê duyệt để xem xét **chấp thuận chủ trương điều chỉnh**;

b) Sau khi được chấp thuận về chủ trương, việc tổ chức lập, thẩm định, phê duyệt điều chỉnh, công bố, thành phần và nội dung hồ sơ điều chỉnh được thực hiện theo trình tự của hồ sơ phương án tuyển theo Nghị quyết này.

Điều 10. Định mức, phương pháp xác định và quản lý chi phí

1. Chi phí lập, thẩm định phương án tuyển:

a) **Chi phí lập phương án tuyển = 17,15% chi phí lập quy hoạch chi tiết đô thị và nông thôn.** Chi phí lập quy hoạch chi tiết xác định theo hướng dẫn hiện hành;

b) Trường hợp **điều chỉnh cục bộ**: xác định theo hướng dẫn xác định chi phí điều chỉnh cục bộ quy hoạch đô thị và nông thôn hiện hành;

c) Trường hợp **điều chỉnh tổng thể**: xác định theo hướng dẫn xác định chi phí điều chỉnh tổng thể quy hoạch đô thị và nông thôn hiện hành;

d) Một số khoản chi phí khác phục vụ lập phương án tuyển xác định theo quy định của Bộ Xây dựng về định mức, phương pháp lập và quản lý chi phí cho hoạt động quy hoạch đô thị và nông thôn, gồm: **phí thẩm định; chi phí quản lý nghiệp vụ; chi phí công bố; chi phí tổ chức lấy ý kiến** của cơ quan quản lý nhà nước, tổ chức, chuyên gia và cộng đồng dân cư.

2. Cơ quan được giao nhiệm vụ quản lý nghiệp vụ lập phương án tuyển có trách nhiệm quản lý tiết kiệm, hiệu quả chi phí. Trong quá trình quản lý chi phí, **được thuê tổ chức, cá nhân tư vấn có đủ năng lực kinh nghiệm để lập, thẩm tra dự toán chi phí quy hoạch**.

3. Cơ quan được giao tổ chức lập phương án tuyển phê duyệt dự toán chi phí.

Chương III — LẬP, THẨM ĐỊNH, PHÊ DUYỆT, ĐIỀU CHỈNH QUY HOẠCH KHÔNG GIAN NGẦM

Điều 11. Yêu cầu đối với quy hoạch không gian ngầm

Quy hoạch không gian ngầm phải bảo đảm sử dụng đất hợp lý, tiết kiệm, hiệu quả, đồng bộ với các quy hoạch có liên quan; **kết nối tương thích và đồng bộ giữa các công trình ngầm và giữa công trình ngầm với công trình trên mặt đất**; bảo đảm các yêu cầu về bảo vệ môi trường, nguồn nước ngầm, thoát nước, phòng chống úng ngập, quốc phòng, an ninh, bảo vệ di sản, an toàn công trình ngầm, phần ngầm của công trình trên mặt đất và các quy định của pháp luật.

Điều 12. Quy định về các loại quy hoạch không gian ngầm

1. **Quy hoạch không gian ngầm thành phố Hà Nội** là quy hoạch không gian ngầm đối với thành phố theo pháp luật về quy hoạch đô thị và nông thôn. Việc lập, thẩm định, phê duyệt, điều chỉnh, tổ chức quản lý thực hiện theo pháp luật về quy hoạch đô thị và nông thôn.

2. Quy hoạch không gian ngầm **là một nội dung của quy hoạch đô thị và nông thôn**.

3. Đối với các khu vực đã có quy hoạch đô thị và nông thôn được phê duyệt **nhưng chưa có nội dung quy hoạch không gian ngầm**, hoặc có nhu cầu đầu tư xây dựng công trình ngầm nhưng chưa được xác định trong quy hoạch đã duyệt — việc lập riêng **quy hoạch chi tiết không gian ngầm** do Ủy ban nhân dân Thành phố xem xét, quyết định, theo nguyên tắc **không trùng lặp** nội dung, công việc, thành phần hồ sơ với các quy hoạch đã được phê duyệt.

4. **Quy hoạch chi tiết không gian ngầm** là loại quy hoạch chi tiết được lập ở tỷ lệ 1/500 cho một khu vực đô thị và nông thôn hoặc để làm cơ sở lập dự án đầu tư xây dựng công trình ngầm. **Không phải lập nhiệm vụ quy hoạch.**

Điều 13. Nội dung quy hoạch chi tiết không gian ngầm

1. Phân tích, đánh giá các điều kiện tự nhiên, **địa chất công trình, địa chất thủy văn**; hiện trạng về xây dựng công trình trên mặt đất và công trình ngầm; các quy định của quy hoạch tổng thể, quy hoạch phân khu có liên quan.
2. Xác định phạm vi, ranh giới, tính chất, chức năng sử dụng không gian để xây dựng các công trình ngầm.
3. Xác định chỉ tiêu kinh tế - kỹ thuật đối với phạm vi lập quy hoạch.
4. Tổ chức không gian, sử dụng đất của công trình xây dựng ngầm.
5. Bố trí công trình hạ tầng kỹ thuật. Xác định chi tiết **vị trí đầu nối kỹ thuật, đầu nối không gian** các công trình.
6. Giải pháp bảo vệ môi trường.

Điều 14. Hồ sơ quy hoạch chi tiết không gian ngầm

1. Thuyết minh:

- a) Luận cứ, xác định phạm vi quy hoạch, quy mô diện tích; phân tích, đánh giá hiện trạng về điều kiện tự nhiên, hạ tầng kỹ thuật và môi trường; đánh giá hiện trạng các dự án đầu tư phát triển đang triển khai. Xác định các vấn đề cơ bản cần giải quyết;
- b) Xác định mục tiêu lập quy hoạch; nêu các yêu cầu, định hướng chính tại quy hoạch tổng thể, quy hoạch không gian ngầm Thành phố đã được phê duyệt;
- c) Lựa chọn chỉ tiêu kinh tế - kỹ thuật, các nhu cầu về cơ sở hạ tầng kỹ thuật;
- d) Xác định cụ thể vị trí, quy mô và phạm vi sử dụng đất của công trình xây dựng ngầm; yêu cầu tổ chức không gian công trình xây dựng ngầm;
- đ) Quy hoạch hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật (nếu có): mạng lưới giao thông, mặt cắt, chỉ giới đường đỏ và chỉ giới xây dựng; vị trí, quy mô bến, bãi đỗ xe; nhu cầu và nguồn cấp nước; mạng lưới đường ống cấp nước; nhu cầu sử dụng và nguồn cung cấp năng lượng; vị trí, quy mô các trạm điện phân phối; mạng lưới đường dây trung thế, hạ thế và chiếu sáng đô thị; nhu cầu và mạng lưới thông tin liên lạc; lượng nước thải, rác thải; mạng lưới thoát nước; vị trí, quy mô các công trình xử lý nước bẩn, chất thải;
- e) Đề xuất giải pháp bảo vệ môi trường.

2. Bản vẽ:

a) Sơ đồ vị trí và giới hạn khu đất theo tỷ lệ thích hợp trên nền sơ đồ định hướng phát triển không gian của quy hoạch tổng thể hoặc quy hoạch không gian ngầm thành phố Hà Nội;

b) Bản đồ hiện trạng sử dụng không gian ngầm (nếu có), trên nền bản đồ địa hình tỷ lệ 1/500;

c) **Bản đồ quy hoạch chi tiết không gian xây dựng ngầm và các bản vẽ mô tả mặt cắt sử dụng không gian ngầm**, trong đó thể hiện chi tiết bố trí các công trình ngầm **theo chiều đứng**. Bản đồ quy hoạch trên nền bản đồ địa hình tỷ lệ 1/500;

d) Bản đồ hiện trạng, quy hoạch hệ thống công trình giao thông, công trình hạ tầng kỹ thuật theo từng chuyên ngành (nếu có).

3. Tờ trình đề nghị phê duyệt và dự thảo Quyết định của cấp có thẩm quyền.

4. Các văn bản, tài liệu liên quan: a) văn bản chỉ đạo, điều hành của cấp có thẩm quyền về việc tổ chức lập quy hoạch chi tiết; b) quyết định phê duyệt các quy hoạch liên quan, quyết định phê duyệt quy hoạch chi tiết lần trước (nếu có); c) văn bản khác có liên quan.

Điều 15. Xác định và quản lý chi phí cho quy hoạch chi tiết không gian ngầm

1. a) Chi phí lập, điều chỉnh cục bộ và điều chỉnh tổng thể quy hoạch chi tiết không gian ngầm được xác định **bằng phương pháp lập dự toán** theo quy định của Bộ Xây dựng;

b) Các chi phí khác gồm: phí thẩm định; chi phí quản lý nghiệp vụ; chi phí công bố quy hoạch được duyệt; chi phí tổ chức lấy ý kiến.

2. Cơ quan được giao nhiệm vụ quản lý nghiệp vụ có trách nhiệm quản lý tiết kiệm, hiệu quả chi phí; **được thuê tổ chức, cá nhân tư vấn có đủ năng lực kinh nghiệm để lập, thẩm tra dự toán chi phí quy hoạch.**

3. Cơ quan được giao tổ chức lập quy hoạch chi tiết không gian ngầm phê duyệt dự toán chi phí.

Chương IV — MỘT SỐ QUY ĐỊNH VỀ HOẠT ĐỘNG QUY HOẠCH ĐÔ THỊ VÀ NÔNG THÔN

Điều 16. Phê duyệt, điều chỉnh quy hoạch chi tiết có nội dung khác với quy hoạch phân khu hoặc quy hoạch chung

1. Ủy ban nhân dân Thành phố quyết định phê duyệt, điều chỉnh quy hoạch chi tiết có nội dung khác với quy hoạch phân khu đã được phê duyệt hoặc quy hoạch chung đã được phê duyệt (đối với trường hợp không quy định lập quy hoạch phân khu) mà **không phải thực hiện thủ tục điều chỉnh quy hoạch phân khu hoặc quy hoạch chung trước khi phê duyệt quy hoạch chi tiết.**

2. Áp dụng cho các trường hợp:

a) **Dự án đầu tư lớn, quan trọng** quy định tại khoản 4 Điều 3 Luật Thủ đô số 02/2026/QH16;

b) Dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội, nhà ở cho thuê đã được chấp thuận chủ trương đầu tư;

c) Dự án đầu tư xây dựng khu tái định cư;

d) Dự án đầu tư xây dựng công trình giáo dục, y tế, an ninh, quốc phòng;

đ) Dự án xây dựng lại nhà chung cư; dự án cải tạo, chỉnh trang, tái thiết một hoặc nhiều ô phố đô thị hoặc các dự án đầu tư cần triển khai ngay theo chỉ đạo của cấp có thẩm quyền.

3. Chỉ được thực hiện **sau khi rà soát, đánh giá, đảm bảo đáp ứng điều kiện và quy định về điều chỉnh cục bộ** quy hoạch phân khu hoặc quy hoạch chung và được cập nhật vào quy hoạch phân khu hoặc quy hoạch chung; **không áp dụng** đối với trường hợp dẫn đến phải điều chỉnh **tổng thể** quy hoạch phân khu hoặc quy hoạch chung.

Cơ quan, đơn vị tổ chức lập quy hoạch chi tiết có trách nhiệm lập hồ sơ báo cáo kết quả rà soát quy hoạch phân khu hoặc quy hoạch chung để làm cơ sở thẩm định, phê duyệt.

4. Nội dung quy hoạch chi tiết được phê duyệt theo khoản 1 được cập nhật khi điều chỉnh quy hoạch phân khu hoặc quy hoạch chung có liên quan.

Điều 17. Tổ chức lập đồng thời các cấp độ quy hoạch; thời gian lấy ý kiến

1. Ủy ban nhân dân Thành phố quyết định việc tổ chức lập, điều chỉnh **quy hoạch chi tiết đồng thời với quy hoạch phân khu** hoặc quy hoạch chung.

2. Trường hợp quy hoạch chi tiết được lập, thẩm định xong trước thì **được phê duyệt trước** và được cập nhật vào quy hoạch phân khu hoặc quy hoạch chung có liên quan.

3. Khi được yêu cầu cho ý kiến, các cơ quan quản lý nhà nước có liên quan cho ý kiến bằng văn bản trong thời hạn **05 ngày làm việc** đối với nhiệm vụ quy hoạch, **10 ngày** đối với quy hoạch đô thị và nông thôn, kể từ ngày nhận đủ hồ sơ.

4. Thời gian lấy ý kiến về nhiệm vụ quy hoạch, Quy hoạch tổng thể Thủ đô thực hiện theo Nghị quyết của Hội đồng nhân dân Thành phố quy định chi tiết điểm a khoản 3 Điều 10 Luật Thủ đô số 02/2026/QH16.

Điều 18. Các trường hợp không yêu cầu lập nhiệm vụ quy hoạch

1. **Quy hoạch chung xã, quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết đô thị và nông thôn trên địa bàn Thành phố không phải thực hiện thủ tục lập, thẩm định, phê duyệt nhiệm vụ quy hoạch.**

2. Việc lập các quy hoạch nêu trên được thực hiện trên cơ sở quy hoạch cấp trên đã được phê duyệt, quy chuẩn kỹ thuật quốc gia, kế hoạch lập quy hoạch hoặc văn bản giao nhiệm vụ của Ủy ban nhân dân Thành phố.

Điều 19. Khu vực có quy mô và vai trò, ý nghĩa quan trọng của Thành phố

1. Các khu vực có quy mô và vai trò, ý nghĩa quan trọng của Thành phố về chính trị, văn hóa, lịch sử, an ninh, quốc phòng, thúc đẩy phát triển kinh tế bao gồm:

a) Khu vực, dự án, công trình thuộc các cơ quan trung ương, Quốc hội, Chính phủ; quy hoạch, dự án đầu tư xây dựng thuộc thẩm quyền xem xét, cho ý kiến về chủ trương của Ban Thường vụ Thành ủy hoặc Ban Chấp hành Đảng bộ Thành phố;

b) Khu vực có giá trị văn hóa, lịch sử, công trình kiến trúc có giá trị thuộc danh mục do Chủ tịch Ủy ban nhân dân Thành phố phê duyệt theo điểm a khoản 3 Điều 15 Luật Thủ đô số 02/2026/QH16;

c) Khu vực có ảnh hưởng đến quốc phòng, an ninh;

d) Dự án lớn, quan trọng quy định tại khoản 4 Điều 3 Luật Thủ đô số 02/2026/QH16;

đ) Khu vực phát triển đô thị theo định hướng giao thông công cộng (TOD);

e) Khu vực thực hiện dự án xây dựng lại nhà chung cư; dự án cải tạo, chỉnh trang, tái thiết một hoặc nhiều ô phố đô thị;

g) Các khu vực khác được xác định trong Quy hoạch tổng thể Thủ đô hoặc do Ủy ban nhân dân Thành phố quyết định.

2. Ủy ban nhân dân Thành phố phê duyệt **điều chỉnh cục bộ** quy hoạch đô thị và nông thôn thuộc thẩm quyền phê duyệt của mình đối với:

a) Quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết có phạm vi thuộc khu vực quy định tại khoản 1;

b) **Quy hoạch không gian ngầm**, quy hoạch chuyên ngành hạ tầng kỹ thuật của Thành phố;

c) Quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết có phạm vi liên quan đến địa giới của từ 02 đơn vị hành chính cấp xã trở lên;

d) Quy hoạch chung khu du lịch quốc gia.

Điều 20. Đơn giản thủ tục thẩm định

1. Việc thẩm định nhiệm vụ quy hoạch, Quy hoạch tổng thể Thủ đô thực hiện theo Nghị quyết riêng của Hội đồng nhân dân Thành phố.

2. Cơ quan thẩm định có trách nhiệm lấy ý kiến cơ quan quản lý nhà nước, chuyên gia có liên quan trong quá trình thẩm định.
3. Cơ quan thẩm định **được tự thẩm định hoặc lấy ý kiến Hội đồng thẩm định** trong quá trình thẩm định điều chỉnh cục bộ.
4. Việc lấy ý kiến thành viên Hội đồng thẩm định được thực hiện theo hình thức gửi hồ sơ để nghiên cứu, có ý kiến bằng văn bản hoặc họp Hội đồng thẩm định.

Điều 21. Bảo đảm sự phù hợp của dự án đầu tư xây dựng với quy hoạch

1. Việc đánh giá sự phù hợp của dự án đầu tư xây dựng với quy hoạch được xem xét theo loại, cấp độ quy hoạch hoặc công cụ quản lý quy hoạch có liên quan, tương ứng với tính chất, quy mô và phạm vi của dự án. Trường hợp có nhiều quy hoạch, **thứ tự xem xét áp dụng** như sau:

- a) Quy hoạch chi tiết hoặc quy hoạch tổng mặt bằng;
- b) Thiết kế đô thị riêng hoặc quy chế quản lý kiến trúc hoặc **phương án tuyến, vị trí công trình theo tuyến**;
- c) Quy hoạch phân khu;
- d) Quy hoạch chung;
- đ) **Quy hoạch không gian ngầm** hoặc quy hoạch chuyên ngành hạ tầng kỹ thuật;
- e) Quy hoạch tổng thể Thủ đô.

2. Khi được đề nghị, cơ quan chuyên môn về quy hoạch đô thị và nông thôn xem xét, cho ý kiến về sự phù hợp của dự án với quy hoạch đối với: **chức năng sử dụng đất, chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch, quy mô dân số, hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội, yêu cầu quản lý kiến trúc, cảnh quan** và các yêu cầu đặc thù khác.

Trường hợp có nội dung mà quy hoạch chưa xác định cụ thể thì xem xét sự phù hợp với thông tin có liên quan đến dự án trong quy hoạch đã được phê duyệt (nếu có); các nội dung chưa được xác định cụ thể được xem xét trong các bước triển khai tiếp theo.

3. Ý kiến của cơ quan chuyên môn là cơ sở để đánh giá mức độ phù hợp của dự án với quy hoạch. Cơ quan, người có thẩm quyền thẩm định, quyết định, phê duyệt hoặc chấp thuận các nội dung liên quan đến dự án **có trách nhiệm xem xét các nội dung thuộc phạm vi pháp luật chuyên ngành và chịu trách nhiệm đối với các nội dung thuộc thẩm quyền**.

Điều 22. Tổ chức lập quy hoạch theo hình thức tự thực hiện

1. Cơ quan tổ chức lập quy hoạch được lập nhiệm vụ quy hoạch, quy hoạch đô thị và nông thôn theo **hình thức tự thực hiện** hoặc giao cơ quan, đơn vị có chức năng, nhiệm vụ phù hợp lập.

2. Cơ quan, đơn vị lập theo hình thức tự thực hiện phải có chức năng, nhiệm vụ phù hợp. Cá nhân đảm nhiệm chức danh chủ nhiệm lập quy hoạch, chủ trì lĩnh vực chuyên môn và cá nhân tham gia phải **đáp ứng điều kiện năng lực** theo quy định.

3. Việc lập theo hình thức tự thực hiện **phải đảm bảo tính độc lập giữa việc lập và thẩm định** quy hoạch đô thị và nông thôn.

Điều 23. Xác định khu vực đô thị và khu vực nông thôn

1. Việc xác định khu vực đô thị và khu vực nông thôn được thực hiện theo định hướng, giai đoạn phát triển đô thị tại Quy hoạch tổng thể Thủ đô và các quy hoạch có liên quan được phê duyệt.

2. Đối với các khu vực **chưa được xác định là khu vực phát triển đô thị** theo từng giai đoạn thì thực hiện lập, thẩm định, phê duyệt quy hoạch theo quy định đối với khu vực nông thôn.

Chương V — MỘT SỐ QUY ĐỊNH VỀ HOẠT ĐỘNG KIẾN TRÚC

Điều 24. Quy chế quản lý kiến trúc

1. Ủy ban nhân dân Thành phố quyết định việc tổ chức lập quy chế quản lý kiến trúc đối với các khu vực trong đô thị và nông thôn theo yêu cầu quản lý, phát triển.

2. Việc lập, thẩm định, phê duyệt, ban hành, rà soát, đánh giá, điều chỉnh, nội dung của quy chế thực hiện theo pháp luật về kiến trúc.

3. **Phụ lục danh mục công trình kiến trúc có giá trị KHÔNG phải là nội dung bắt buộc** trong hồ sơ quy chế quản lý kiến trúc trên địa bàn Thành phố. Việc lập, phê duyệt, điều chỉnh danh mục được thực hiện độc lập theo pháp luật về kiến trúc.

Điều 25. Thi tuyển phương án kiến trúc

1. Người có thẩm quyền quyết định đầu tư **được quyết định việc thi tuyển hoặc KHÔNG thi tuyển** phương án kiến trúc đối với:

a) Dự án lớn, quan trọng quy định tại khoản 4 Điều 3 Luật Thủ đô số 02/2026/QH16;

b) Công trình xây dựng khẩn cấp, cấp bách; công trình thuộc dự án đầu tư công đặc biệt; công trình thuộc dự án đầu tư theo thủ tục đầu tư đặc biệt.

2. Trường hợp **không tổ chức thi tuyển**, chủ đầu tư có trách nhiệm lựa chọn tổ chức tư vấn thiết kế kiến trúc có năng lực, kinh nghiệm phù hợp; **phương án kiến trúc phải được lấy ý kiến Hội đồng tư vấn về kiến trúc Thành phố trước khi phê duyệt**.

Điều 26. Lập danh mục công trình kiến trúc có giá trị

1. Cơ quan lập danh mục lựa chọn tổ chức tư vấn có đủ năng lực chuyên môn để thực hiện việc rà soát, đánh giá, lập hồ sơ tư liệu công trình kiến trúc và lập, điều chỉnh danh mục.
2. Trình tự lập, thẩm định, phê duyệt, điều chỉnh danh mục thực hiện theo pháp luật về kiến trúc.

Chương VI — TỔ CHỨC THỰC HIỆN

Điều 27. Tổ chức thực hiện

1. Giao Ủy ban nhân dân Thành phố:

a) Tham mưu Hội đồng nhân dân Thành phố báo cáo các cấp có thẩm quyền theo khoản 5 Điều 33 Luật Thủ đô số 02/2026/QH16;

b) Chỉ đạo các cơ quan, đơn vị đề cao trách nhiệm, đặc biệt là trách nhiệm của người đứng đầu, đảm bảo công khai, minh bạch, hiệu quả; **không để trục lợi chính sách, thất thoát, lãng phí;**

c) Trong quá trình thực hiện, tiếp tục đánh giá tác động chính sách, tổng hợp các khó khăn, vướng mắc để kịp thời báo cáo Hội đồng nhân dân Thành phố;

d) Đề xuất Hội đồng nhân dân Thành phố xem xét, quyết định việc áp dụng pháp luật quy định tại khoản 3 Điều 5 Luật Thủ đô số 02/2026/QH16;

đ) **Tổ chức đánh giá hiệu quả đối với Nghị quyết này sau 01 năm thi hành;** thực hiện sơ kết, tổng kết việc thi hành theo quy định hoặc theo yêu cầu của Ủy ban Thường vụ Quốc hội, Thủ tướng Chính phủ, Hội đồng nhân dân Thành phố.

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

3. Đề nghị Ủy ban Mặt trận Tổ quốc Việt Nam Thành phố Hà Nội phối hợp tham gia giám sát thực hiện Nghị quyết này.

Điều 28. Điều khoản thi hành

1. Nghị quyết này có hiệu lực thi hành kể từ ngày 01 tháng 7 năm 2026.

2. Đối với các nội dung không quy định tại Nghị quyết này thì thực hiện theo pháp luật về quy hoạch đô thị và nông thôn, pháp luật về kiến trúc và pháp luật khác có liên quan.

Điều 29. Quy định chuyển tiếp

1. Việc **điều chỉnh cục bộ** quy hoạch đô thị và nông thôn thuộc thẩm quyền phê duyệt của Ủy ban nhân dân cấp xã **đã được triển khai trước** ngày Nghị quyết này có hiệu lực thì tiếp tục thực hiện theo pháp luật về quy hoạch đô thị và nông thôn.

2. Đối với các nội dung, công việc khác đã được triển khai trước ngày Nghị quyết này có hiệu lực thì đơn vị thực hiện **tiếp tục theo quy định pháp luật đã áp dụng trước đó hoặc chuyển sang áp dụng Nghị quyết này, mà không phải bãi bỏ, thực hiện lại các thủ tục đã hoàn thành.**

Nghị quyết này được Hội đồng nhân dân Thành phố Hà Nội khóa XVII, kỳ họp thứ Tư thông qua ngày 15 tháng 6 năm 2026./.

CHỦ TỊCH — Phùng Thị Hồng Hà