

Số: /BXD-QHKT
V/v kiến nghị của UBND tỉnh
Quảng Ngãi kèm theo chỉ đạo của
Phó Thủ tướng Thường trực
Chính phủ Phạm Gia Túc tại
Thông báo số 440/TB-VPCP
ngày 19/8/2026

Hà Nội, ngày tháng năm 2026

Kính gửi: Ủy ban nhân dân tỉnh Quảng Ngãi

Thực hiện nhiệm vụ được giao tại khoản 10 Mục III Thông báo số 440/TB VPCP ngày 19/8/2026 của Văn phòng Chính phủ về kết luận của Phó Thủ tướng Thường trực Chính phủ Phạm Gia Túc tại buổi làm việc với Ban Thường vụ Tỉnh ủy Quảng Ngãi. Trong đó, giao Bộ Xây dựng nghiên cứu, xử lý kiến nghị của tỉnh Quảng Ngãi về việc điều chỉnh tổng thể và điều chỉnh cục bộ quy hoạch đô thị và nông thôn, chi tiết như sau:

“Trong quá trình triển khai Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn, nhiều địa phương gặp khó khăn khi xác định trường hợp thuộc điều chỉnh tổng thể hay điều chỉnh cục bộ quy hoạch. Các quy định hiện hành mới dừng ở việc quy định nguyên tắc và điều kiện chung, chưa có tiêu chí cụ thể để phân định giữa hai hình thức điều chỉnh. Đặc biệt, chưa có hướng dẫn định lượng đối với các nội dung như thay đổi chức năng sử dụng đất, chỉ tiêu quy hoạch, mức độ tác động đến hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội hoặc phạm vi ảnh hưởng của việc điều chỉnh. Do chưa có tiêu chí thống nhất nên việc áp dụng giữa các địa phương và cơ quan thẩm định còn khác nhau, dẫn đến cùng một nội dung điều chỉnh nhưng có nơi xác định là điều chỉnh cục bộ, có nơi yêu cầu điều chỉnh tổng thể.

Điều này làm kéo dài thời gian chuẩn bị đầu tư, tăng chi phí thực hiện dự án và ảnh hưởng đến tiến độ triển khai các dự án phát triển kinh tế - xã hội.

Kính đề nghị Bộ Xây dựng nghiên cứu ban hành hướng dẫn hoặc quy chuẩn kỹ thuật thống nhất trên phạm vi cả nước về tiêu chí phân loại giữa điều chỉnh tổng thể và điều chỉnh cục bộ quy hoạch đô thị, nông thôn; đồng thời quy định cụ thể các ngưỡng đánh giá đối với các nội dung thay đổi về quy mô, chức năng, cơ cấu sử dụng đất, tổ chức không gian, hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội nhằm bảo đảm thống nhất trong quá trình áp dụng pháp luật, rút ngắn thời gian thẩm định, tạo thuận lợi cho địa phương và nhà đầu tư”.

Sau khi nghiên cứu, Bộ Xây dựng có ý kiến trả lời như sau:

Tại Điều 45, Điều 46 Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn số 47/2024/QH15 được sửa đổi bổ sung tại Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn số 144/2025/QH15 và Nghị định số 145/2025/NĐ-CP ngày 12/6/2025 của Chính phủ 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 đã quy định về điều kiện điều chỉnh quy hoạch đô thị và nông thôn và nguyên tắc điều chỉnh quy hoạch đô thị và nông thôn, cụ thể:

“1. Điều chỉnh tổng thể quy hoạch đô thị và nông thôn được quy định như sau:

a) Điều chỉnh tổng thể 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 này mà có sự thay đổi về vai trò, tính chất, chức năng, quy mô của đô thị, nông thôn, khu chức năng; có sự thay đổi về ranh giới của khu vực lập quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết; có sự thay đổi về cơ cấu, tính chất, chức năng, quy mô và các giải pháp quy hoạch, yêu cầu tổ chức không gian của toàn bộ khu vực lập quy hoạch;

b) Điều chỉnh tổng thể quy hoạch đô thị và nông thôn phải bảo đảm đáp ứng được yêu cầu thực tế, phù hợp với xu thế phát triển kinh tế - xã hội và định hướng phát triển của đô thị, nông thôn, khu chức năng trong tương lai, nâng cao chất lượng môi trường sống, cơ sở hạ tầng và kiến trúc cảnh quan đô thị, nông thôn; bảo đảm tính kế thừa, không gây vướng mắc đối với các dự án đầu tư xây dựng đang triển khai.

2. Điều chỉnh cục bộ quy hoạch đô thị và nông thôn được quy định như sau:

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 này 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.”

Khi xuất hiện điều kiện cần thiết điều chỉnh về ranh giới hoặc một số chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch hoặc điều chỉnh các yêu cầu kỹ thuật chuyên ngành đối với lô đất để thực hiện dự án đầu tư xây dựng công trình tập trung hoặc công trình riêng lẻ trong khu vực đã được lập, phê duyệt quy hoạch chi tiết theo quy định tại khoản 8 Điều 45 của Luật này, quy hoạch chi tiết được điều chỉnh cục bộ mà không phải thực hiện rà soát quy hoạch.

Đồng thời tại Điều 43 và Điều 44 Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn cũng đã quy định Ủy ban nhân dân các cấp, cơ quan, tổ chức có thẩm quyền phê duyệt quy hoạch có trách nhiệm tổ chức rà soát, tổng hợp kết quả rà soát quy hoạch đô thị và nông thôn đã được phê duyệt. Khi xuất hiện nhu cầu điều chỉnh quy hoạch đô thị và nông thôn thì trong nội dung báo cáo kết quả rà soát quy hoạch phải thể hiện nội dung cần điều chỉnh và đề xuất loại điều chỉnh (điều chỉnh tổng thể hoặc điều chỉnh cục bộ).

Đề nghị UBND tỉnh Quảng Ngãi chỉ đạo cơ quan chuyên môn nghiên cứu, lập báo cáo rà soát quy hoạch đô thị và nông thôn cụ thể đối với từng trường hợp. Trong đó, làm rõ điều kiện điều chỉnh quy hoạch (nếu có) theo Điều 45 và

xác định loại điều chỉnh quy hoạch (điều chỉnh tổng thể hoặc điều chỉnh cục bộ) đúng quy định tại Điều 46 Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn.

Trên đây là ý kiến của Bộ Xây dựng đối với kiến nghị về việc điều chỉnh tổng thể và điều chỉnh cục bộ quy hoạch đô thị và nông thôn để Ủy ban nhân dân tỉnh Quảng Ngãi được biết và thực hiện theo quy định./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- VPCP (để biết);
- Bộ trưởng BXD (để b/c);
- Lưu VT, QHKT^(NTK).

**KT. BỘ TRƯỞNG
THỨ TRƯỞNG**

Nguyễn Tường Văn