LUẬT QUẢN LÝ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ

Dự thảo
trình UBTVQH

MỤC LỤC

CHƯƠNG I. QUY ĐỊNH CHUNG 1
Điều 1. Phạm vi điều chỉnh 1
Điều 2. Đối tượng áp dụng 1
Điều 3. Giải thích từ ngữ 1
Điều 4. Nguyên tắc quản lý phát triển đô thị 3

CHƯƠNG II. QUẢN LÝ HỆ THỐNG ĐÔ THỊ 4
Mục 1. CHIẾN LƯỢC, QUY HOẠCH, CHƯƠNG TRÌNH PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ 4
Điều 5. Chiến lược phát triển đô thị quốc gia 4
Điều 6. Quy hoạch hệ thống đô thị quốc gia 4
Điều 7. Chương trình phát triển đô thị quốc gia 4
Điều 8. Chương trình phát triển đô thị cấp tỉnh 5
Điều 9. Chương trình phát triển từng đô thị 6
Điều 10. Khu vực phát triển đô thị 7
Mục 2. PHÂN LOẠI ĐÔ THỊ 8
Điều 11. Loại đô thị và các tiêu chí cơ bản để phân loại đô thị 8
Điều 12. Điều kiện xét phân loại đô thị 9
Điều 13. Đánh giá phân loại đô thị 9
Điều 14. Đối tượng và phạm vi phân loại 9
Điều 15. Lập, thẩm định đề án phân loại đô thị và thẩm quyền công nhận loại đô thị 10
Mục 3. ĐÔ THỊ THÍCH ỨNG VỚI BIẾN ĐỔI KHÍ HẬU, TĂNG TRƯỞNG XANH, THÔNG MINH 11
Điều 16. Phát triển đô thị thích ứng với biến đổi khí hậu, tăng trưởng xanh, thông minh 11
Điều 17. Cơ chế ưu đãi, khuyến khích phát triển đô thị thích ứng với biến đổi khí hậu, tăng trưởng xanh, thông minh 11

CHƯƠNG III. QUẢN LÝ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ THEO QUY HOẠCH 12
Mục 1. QUẢN LÝ VÀ SỬ DỤNG ĐẤT ĐÔ THỊ 12
Điều 18. Quản lý đất đô thị 12
Điều 19. Chuẩn bị quỹ đất để phát triển đô thị theo quy hoạch 12
Mục 2. QUẢN LÝ PHÁT TRIỂN HỆ THỐNG HẠ TẦNG ĐÔ THỊ 13
Điều 20. Chính sách của nhà nước về phát triển hạ tầng đô thị 13
Điều 21. Phát triển hệ thống hạ tầng đô thị tại đô thị hiện hữu 13
Điều 22. Phát triển hệ thống hạ tầng đô thị tại khu đô thị mới 14
Điều 23. Quản lý không gian ngầm và xây dựng công trình ngầm 15
Điều 24. Sử dụng và khai thác công trình hạ tầng kỹ thuật đô thị 15
Điều 25. Giá dịch vụ sử dụng hạ tầng đô thị 16
Mục 3. QUẢN LÝ KHÔNG GIAN, CẢNH QUAN ĐÔ THỊ 17
Điều 26. Quản lý không gian, cảnh quan đô thị 17
Điều 27. Quản lý không gian xanh đô thị 17

CHƯƠNG IV. ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ 18
Mục 1. ĐẦU TƯ HẠ TẦNG KỸ THUẬT KHUNG KHU VỰC PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ 18
Điều 28. Trách nhiệm đầu tư hạ tầng kỹ thuật khung của khu vực phát triển đô thị 18
Điều 29. Dự án đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật khung của khu vực phát triển đô thị 18
Mục 2. DỰ ÁN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG KHU ĐÔ THỊ MỚI 19
Điều 30. Quy mô lập dự án đầu tư xây dựng khu đô thị mới và lựa chọn chủ đầu tư dự án 19
Điều 31. Lập, thẩm định phê duyệt quy hoạch và dự án đầu tư xây dựng khu đô thị mới 19

Điều 32. Nội dung báo cáo nghiên cứu khả thi dự án đầu tư xây dựng khu đô thị mới 20
Điều 33. Thẩm quyền thẩm định dự án đầu tư xây dựng khu đô thị mới 21
Điều 34. Nội dung thẩm định dự án đầu tư xây dựng khu đô thị mới 21
Điều 35. Điều chỉnh dự án đầu tư xây dựng khu đô thị mới 22
Điều 36. Thực hiện dự án đầu tư xây dựng khu đô thị mới 22
Điều 37. Nghiệm thu, hoàn thành dự án đầu tư xây dựng khu đô thị mới 22
Điều 38. Chuyển giao, khai thác dự án đầu tư xây dựng khu đô thị mới 23
Điều 39. Chuyển giao quản lý hành chính 24
Điều 40. Quyền, nghĩa vụ của chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng khu đô thị mới 25
Mục 3. DỰ ÁN CẢI TẠO, CHỈNH TRANG KHU ĐÔ THỊ 26
Điều 41. Kế hoạch cải tạo, chỉnh trang đô thị 26
Điều 42. Hình thức thực hiện dự án cải tạo, chỉnh trang khu đô thị 27
Điều 43. Lấy ý kiến cộng đồng dân cư, các tổ chức, cá nhân về dự án 27
Điều 44. Nội dung báo cáo nghiên cứu khả thi dự án cải tạo, chỉnh trang khu đô thị 28
Điều 45. Thẩm định dự án cải tạo, chỉnh trang khu đô thị 29
Điều 46. Ưu đãi đầu tư đối với dự án cải tạo, chỉnh trang khu đô thị 29
Điều 47. Thẩm định dự án đầu tư xây dựng khu đô thị hỗn hợp 30

CHƯƠNG V. NGUỒN LỰC TÀI CHÍNH PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ 30
Điều 48. Nguyên tắc huy động và sử dụng nguồn lực tài chính phát triển đô thị 30
Điều 49. Phương thức huy động và sử dụng nguồn lực tài chính 30
Điều 50. Đấu giá quyền sử dụng đất và đấu thầu dự án có sử dụng đất 31
Điều 51. Chuyển quyền phát triển đô thị 31
Điều 52. Khai thác dịch vụ hạ tầng đô thị 32
Điều 53. Huy động đầu tư theo hình thức đối tác công tư 32
Điều 54. Huy động tài chính bằng góp quyền sử dụng đất và điều chỉnh lại quyền sử dụng đất 33

CHƯƠNG VI. QUẢN LÝ NHÀ NƯỚC VÀ SỰ THAM GIA CỦA CÁC TỔ CHỨC, CÁ NHÂN TRONG PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ 34
Mục 1. QUẢN LÝ NHÀ NƯỚC VỀ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ 34
Điều 55. Nội dung quản lý nhà nước về phát triển đô thị 34
Điều 56. Trách nhiệm của Chính phủ, Bộ và cơ quan ngang bộ 34
Điều 57. Trách nhiệm của Ủy ban nhân dân các cấp 36
Mục 2. SỰ THAM GIA CỦA CỘNG ĐỒNG VÀ CÁC BÊN LIÊN QUAN 37
Điều 58. Nguyên tắc tham gia của cộng đồng và các bên liên quan 37
Điều 59. Quyền và trách nhiệm của cộng đồng và các bên liên quan 37
Điều 60. Quyền và nghĩa vụ của Mặt trận tổ quốc Việt Nam các cấp và các tổ chức chính trị - xã hội trong phát triển đô thị 38
Điều 61. Trách nhiệm tổ chức để cộng đồng dân cư, tổ chức, cá nhân tham gia vào quá trình phát triển đô thị 38
Điều 62. Hình thức, thời gian và quy trình tham gia ý kiến 38
Mục 3. GIÁM SÁT VÀ ĐÁNH GIÁ QUÁ TRÌNH PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ 39
Điều 63. Giám sát và đánh giá quá trình phát triển đô thị 39
Điều 64. Cơ sở dữ liệu và thông tin đô thị 39

CHƯƠNG VII. ĐIỀU KHOẢN THI HÀNH 40
Điều 65. Hiệu lực thi hành 40
Điều 66. Quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành 40

QUỐC HỘI	CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Luật số: /2018/QH14	**Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Dự thảo
trình UBTVQH

LUẬT
QUẢN LÝ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ

Căn cứ Hiến pháp nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam;

Quốc hội ban hành Luật Quản lý phát triển đô thị.

CHƯƠNG I
QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 1. Phạm vi điều chỉnh

Luật này quy định về quản lý phát triển đô thị gồm: quản lý hệ thống đô thị; phát triển đô thị theo quy hoạch; đầu tư phát triển đô thị; nguồn lực tài chính phát triển đô thị; quản lý nhà nước và sự tham gia của các tổ chức, cá nhân trong phát triển đô thị.

Điều 2. Đối tượng áp dụng

Luật này áp dụng đối với cơ quan, tổ chức, cá nhân trong nước; tổ chức, cá nhân nước ngoài tham gia hoạt động phát triển đô thị trên lãnh thổ Việt Nam.

Điều 3. Giải thích từ ngữ

Trong Luật này, các từ ngữ dưới đây được hiểu như sau:

1. *Đô thị* là khu vực tập trung dân cư sinh sống có mật độ cao và chủ yếu hoạt động trong lĩnh vực kinh tế phi nông nghiệp, là trung tâm chính trị, hành chính, kinh tế, văn hoá hoặc chuyên ngành, có vai trò thúc đẩy sự phát triển kinh tế - xã hội của quốc gia hoặc một vùng lãnh thổ, một địa phương, bao gồm nội thành, ngoại thành của thành phố; nội thị, ngoại thị của thị xã; thị trấn.

2. *Đô thị hiện hữu* là đô thị đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền quyết định công nhận là thành phố trực thuộc trung ương, thành phố thị xã thuộc tỉnh và thị trấn.

3. *Đô thị mới* là đô thị dự kiến hình thành trong tương lai được đầu tư xây dựng từng bước đạt các tiêu chí của đô thị theo quy định của pháp luật.

4. *Khu vực nội thành, nội thị* (gọi chung là nội thị) là khu vực thuộc địa giới hành chính của các quận (đối với đô thị trực thuộc trung ương); các phường (đối với thành phố, thị xã thuộc tỉnh hoặc thuộc thành phố trực thuộc trung ương).

5. *Khu vực ngoại thành, ngoại thị* (gọi chung là ngoại thị) là khu vực ngoài khu vực nội thị của đơn vị hành chính đô thị.

6. *Khu vực phát triển đô thị* là một khu vực được xác định trong Chương trình phát triển từng đô thị để đầu tư phát triển đô thị trong một giai đoạn nhất định. Khu vực phát triển đô thị bao gồm một hoặc nhiều khu chức năng đô thị và có thể bao gồm một hoặc nhiều dự án đầu tư xây dựng khu đô thị.

7. *Khu đô thị* là một khu vực trong đô thị, được đầu tư xây dựng đồng bộ về hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội và nhà ở.

8. *Dự án đầu tư xây dựng khu đô thị* là dự án đầu tư xây dựng đồng bộ các công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội và nhà ở. Dự án đầu tư xây dựng khu đô thị bao gồm dự án đầu tư xây dựng khu đô thị mới, dự án cải tạo, chỉnh trang khu đô thị và dự án đầu tư xây dựng khu đô thị hỗn hợp.

9. *Dự án đầu tư xây dựng khu đô thị mới* là dự án đầu tư xây dựng mới một khu đô thị trên khu đất được chuyển đổi từ các loại đất khác thành đất xây dựng đô thị.

10. *Dự án cải tạo, chỉnh trang khu đô thị* là dự án xây dựng mới một khu đô thị trên đất xây dựng đô thị có các công trình hiện trạng được phá dỡ, cải tạo, chỉnh trang theo quy hoạch đô thị đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt.

11. *Dự án đầu tư xây dựng khu đô thị hỗn hợp* là các dự án đầu tư xây dựng khu đô thị trong đó có thể bao gồm các công trình xây dựng mới, công trình cải tạo, chỉnh trang.

12. *Hệ thống hạ tầng đô thị* bao gồm hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật đô thị và hệ thống công trình hạ tầng xã hội, theo quy định của Luật Xây dựng.

13. *Đô thị có khả năng thích ứng với biến đổi khí hậu* là đô thị đảm bảo việc cung cấp và vận hành hệ thống hạ tầng đô thị cho người dân trong các tình huống xảy ra thiên tai do tác động của biến đổi khí hậu.

14. *Đô thị tăng trưởng xanh* là đô thị đạt được tăng trưởng và phát triển kinh tế thông qua các chính sách và hoạt động đô thị nhằm giảm những tác động có ảnh hưởng bất lợi đối với môi trường và nguồn tài nguyên thiên nhiên.

15. *Đô thị thông minh* là đô thị ứng dụng có hiệu quả các thành tựu khoa học và công nghệ để nâng cao chất lượng hạ tầng đô thị, dịch vụ công cộng và nhà ở, đảm bảo phát triển bền vững.

16. *Công trình hạ tầng kỹ thuật sử dụng chung* là các công trình được xây dựng để bố trí, lắp đặt đường dây, cáp và đường ống, bao gồm: cột ăng ten; cột treo cáp (dây dẫn); cống cáp; hào và tuy nen kỹ thuật; đường đô thị; hầm đường bộ; hầm đường sắt; cống ngầm; cầu đường bộ và cầu đường sắt.

17. *Dịch vụ đô thị* là các dịch vụ công cộng được cung cấp trong đô thị như: quản lý, khai thác, duy tu hệ thống các công trình hạ tầng kỹ thuật; vệ sinh và bảo vệ môi trường; quản lý công viên, cây xanh; chiếu sáng đô thị, cấp nước, thoát nước; quản lý chung cư; dịch vụ tang lễ, xử lý chất thải; vận tải công cộng; bảo vệ trật tự, an ninh khu vực phát triển đô thị; y tế, giáo dục, thương mại, vui chơi giải trí, thể dục thể thao và các dịch vụ công cộng khác.

18. *Hệ thống đô thị* là nhóm các đô thị được liên kết với nhau thành một hệ thống nhất có tổ chức không gian hợp lý để đáp ứng các nhu cầu ở, làm việc, sinh hoạt và nghỉ ngơi, đi lại của người dân trên một khu vực lãnh thổ cụ thể.

19. *Đất đô thị* là đất nằm trong phạm vi ranh giới hành chính các phường, thị trấn; đất nằm ngoài phạm vi ranh giới hành chính các phường, thị trấn đã được quy hoạch để phát triển mở rộng đô thị, hoặc xây dựng khu đô thị mới.

20. *Đất xây dựng đô thị* là đất được bố trí để xây dựng các khu chức năng đô thị theo quy hoạch được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt.

21. *Quyền phát triển đô thị* là quyền của chủ thể có quyền bề mặt, được phép xây dựng công trình tối đa trên và dưới mặt đất căn cứ theo hệ số sử dụng đất tại khu vực đó.

Điều 4. Nguyên tắc quản lý phát triển đô thị

1. Quản lý phát triển đô thị theo chiến lược, quy hoạch, chương trình phát triển đô thị, khu vực phát triển đô thị, dự án đầu tư xây dựng khu đô thị, hướng tới mục tiêu phát triển bền vững.

2. Phát triển hạ tầng đô thị phải hiện đại, đồng bộ. Việc đầu tư xây dựng các công trình hạ tầng đô thị phải tuân thủ quy hoạch, chiến lược, chương trình phát triển đô thị, hạ tầng đô thị.

3. Tạo ra môi trường sống tốt cho cư dân đô thị, đảm bảo lợi ích của cộng đồng; Giữ gìn và phát huy bản sắc văn hóa dân tộc, bảo tồn và tôn tạo các di tích văn hóa, lịch sử hiện có.

4. Khuyến khích xây dựng đô thị thích ứng với biến đổi khí hậu, tăng trưởng xanh, thông minh; sử dụng hiệu quả tài nguyên thiên nhiên, thực hiện các cam kết quốc tế về cắt giảm phát thải khí nhà kính.

5. Huy động, đa dạng hóa và sử dụng hiệu quả các nguồn lực tài chính cho phát triển đô thị.

6. Tăng cường hiệu quả quản lý nhà nước về phát triển đô thị; phân công, phân cấp, phát huy khả năng tự chủ cho chính quyền đô thị; nâng cao năng lực quản lý đô thị; đảm bảo sự tham gia của các thành phần, cộng đồng xã hội trong quá trình phát triển đô thị theo quy định của pháp luật.

CHƯƠNG II
QUẢN LÝ HỆ THỐNG ĐÔ THỊ

Mục 1
CHIẾN LƯỢC, QUY HOẠCH, CHƯƠNG TRÌNH PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ

Điều 5. Chiến lược phát triển đô thị quốc gia

1. Chiến lược phát triển đô thị quốc gia được lập trên cơ sở chiến lược phát triển kinh tế - xã hội, quy hoạch cấp quốc gia, là cơ sở để lập quy hoạch phát triển hệ thống đô thị các cấp, Chương trình phát triển đô thị quốc gia.

2. Nội dung chính của Chiến lược phát triển đô thị quốc gia gồm:

a) Luận chứng xác định tầm nhìn, mục tiêu và các tiêu đề phát triển hệ thống đô thị quốc gia.

b) Hình thành các định hướng và các giải pháp phát triển đô thị quốc gia.

c) Xác định danh mục các chương trình, đề án, dự án lớn về phát triển đô thị cấp quốc gia.

d) Các chính sách, nguồn lực và biện pháp thực hiện chiến lược quốc gia.

3. Chiến lược phát triển đô thị quốc gia được lập cho giai đoạn 20 năm.

4. Bộ Xây dựng chủ trì phối hợp với các Bộ, ngành có liên quan tổ chức xây dựng Chiến lược phát triển đô thị quốc gia trình Thủ tướng Chính phủ phê duyệt.

Điều 6. Quy hoạch hệ thống đô thị quốc gia

1. Hệ thống đô thị quốc gia được xác định và phân theo các cấp, bao gồm: các đô thị trung tâm cấp quốc gia; các đô thị trung tâm cấp vùng; các đô thị trung tâm cấp tỉnh; các đô thị trung tâm cấp huyện.

2. Vai trò, vị trí các đô thị trung tâm cấp quốc gia; các đô thị trung tâm cấp vùng; các đô thị trung tâm cấp tỉnh và cấp huyện được xác định trong quy hoạch hệ thống đô thị quốc gia; quy hoạch vùng; quy hoạch tỉnh tương ứng.

3. Định hướng phát triển xây dựng các đô thị trung tâm các cấp phải ưu tiên đảm bảo đô thị thực hiện vai trò vị trí đô thị trung tâm theo quy hoạch đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt.

4. Việc lập, thẩm định, phê duyệt quy hoạch hệ thống đô thị quốc gia thực hiện theo quy định của Luật Quy hoạch, Luật Quy hoạch đô thị và Luật Xây dựng.

Điều 7. Chương trình phát triển đô thị quốc gia

1. Chương trình phát triển đô thị quốc gia là cơ sở quản lý phát triển hệ thống đô thị quốc gia, được lập trên cơ sở Quy hoạch tổng thể quốc gia, Quy hoạch hệ thống đô thị và nông thôn quốc gia, Chiến lược phát triển đô thị quốc gia.

2. Chương trình phát triển đô thị quốc gia được lập cho giai đoạn 10 năm và từng giai đoạn 5 năm, là một trong các cơ sở xây dựng kế hoạch đầu tư công trung hạn cấp quốc gia và cấp tỉnh.

3. Nội dung chính của Chương trình phát triển đô thị quốc gia bao gồm:

a) Mục tiêu của chương trình;

b) Chỉ tiêu phát triển đô thị;

c) Danh mục, lộ trình nâng loại đô thị quốc gia từng giai đoạn 5 năm;

d) Danh mục dự án đầu tư phát triển hệ thống hạ tầng kỹ thuật khung, công trình đầu mối hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội cấp vùng;

đ) Chương trình dự án trọng điểm phát triển đô thị thích ứng với biến đổi khí hậu, tăng trưởng xanh, thông minh;

e) Kế hoạch huy động và phân bổ các nguồn vốn bao gồm vốn đầu tư công; giải pháp về cơ chế chính sách huy động nguồn lực trong nước và quốc tế;

g) Trách nhiệm của các Bộ, ngành, địa phương tổ chức thực hiện.

4. Chương trình phát triển đô thị quốc gia được xem xét, điều chỉnh khi: Quy hoạch tổng thể quốc gia, Quy hoạch hệ thống đô thị và nông thôn quốc gia, Chiến lược phát triển đô thị quốc gia có sự điều chỉnh hoặc trên cơ sở kết quả rà soát, đánh giá định kỳ 5 năm đảm bảo phù hợp Quy hoạch tổng thể quốc gia, Quy hoạch hệ thống đô thị và nông thôn quốc gia, Chiến lược phát triển đô thị quốc gia. Thủ tướng Chính phủ quyết định nội dung điều chỉnh Chương trình phát triển đô thị quốc gia.

5. Bộ Xây dựng tổ chức xây dựng Chương trình phát triển đô thị quốc gia trình Thủ tướng Chính phủ phê duyệt.

Điều 8. Chương trình phát triển đô thị cấp tỉnh

1. Chương trình phát triển đô thị cấp tỉnh là cơ sở quản lý phát triển hệ thống đô thị toàn tỉnh; được lập cho tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương có đô thị trực thuộc trên cơ sở quy hoạch tỉnh, quy hoạch chung thành phố trực thuộc trung ương và phù hợp với Chương trình phát triển đô thị quốc gia.

2. Chương trình phát triển đô thị cấp tỉnh được lập cho giai đoạn 10 năm và từng giai đoạn 5 năm; là một trong các cơ sở xây dựng kế hoạch đầu tư công trung hạn cấp tỉnh.

3. Nội dung Chương trình phát triển đô thị cấp tỉnh gồm:

a) Mục tiêu của chương trình;

b) Chỉ tiêu phát triển đô thị phù hợp quy hoạch tỉnh;

c) Kế hoạch lập và điều chỉnh quy hoạch đô thị của hệ thống đô thị thuộc tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương;

d) Danh mục, lộ trình nâng loại các đô thị thuộc tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương cho từng giai đoạn 5 năm, phù hợp Chương trình phát triển đô thị quốc gia và quy hoạch tỉnh đã được phê duyệt;

đ) Danh mục các dự án ưu tiên đầu tư phát triển hệ thống hạ tầng kỹ thuật khung và công trình đầu mối hạ tầng kỹ thuật kết nối hệ thống đô thị trên địa bàn tỉnh;

e) Danh mục các dự án ưu tiên phát triển đô thị thích ứng với biến đổi khí hậu, tăng trưởng xanh, thông minh;

g) Kế hoạch huy động và phân bổ các nguồn vốn của tỉnh bao gồm vốn đầu tư công và các giải pháp thực hiện;

h) Trách nhiệm tổ chức thực hiện của tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương và sự phối hợp của các Bộ, ngành có liên quan.

4. Đối với thành phố trực thuộc trung ương có đô thị trực thuộc, nội dung chương trình phát triển đô thị thực hiện theo khoản 3 Điều này và bổ sung các nội dung sau:

a) Kế hoạch cải tạo, chỉnh trang đô thị và phát triển mới đô thị (nếu có);

b) Xác định khu vực phát triển đô thị và danh mục lộ trình triển khai đầu tư xây dựng tại các khu vực phát triển đô thị cho từng giai đoạn 5 năm và ưu tiên giai đoạn đầu (5 năm và hàng năm) phù hợp quy hoạch chung đô thị.

5. Chương trình phát triển đô thị cấp tỉnh được xem xét, điều chỉnh khi có sự điều chỉnh một trong các quy hoạch, chương trình sau: quy hoạch tỉnh, quy hoạch chung thành phố trực thuộc trung ương, Chương trình phát triển đô thị quốc gia, hoặc trên cơ sở kết quả rà soát, tổng hợp đánh giá theo định kỳ 5 năm, đảm bảo phù hợp với quy hoạch tỉnh, quy hoạch chung thành phố trực thuộc trung ương và Chương trình phát triển đô thị quốc gia. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định nội dung điều chỉnh Chương trình phát triển đô thị cấp tỉnh.

6. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh tổ chức lập, thẩm định, lấy ý kiến thống nhất của Bộ Xây dựng trước khi phê duyệt Chương trình phát triển đô thị cấp tỉnh.

Điều 9. Chương trình phát triển từng đô thị

1. Chương trình phát triển từng đô thị là cơ sở để đầu tư phát triển đô thị, đánh giá phân loại đô thị, xây dựng kế hoạch huy động vốn đầu tư phát triển đô thị; được lập trên cơ sở quy hoạch chung đô thị và phù hợp với Chương trình phát triển đô thị quốc gia, Chương trình phát triển đô thị cấp tỉnh.

2. Chương trình phát triển từng đô thị được lập cho thành phố trực thuộc trung ương không có đô thị trực thuộc; thành phố, thị xã trực thuộc đơn vị hành chính cấp tỉnh; thị trấn, đô thị mới.

3. Chương trình phát triển từng đô thị được lập cho giai đoạn 10 năm và hàng năm của giai đoạn 5 năm đầu; là một trong các căn cứ xây dựng kế hoạch đầu tư trung hạn cấp tỉnh, cấp huyện.

4. Nội dung Chương trình phát triển từng đô thị gồm:

a) Mục tiêu của chương trình;

b) Chỉ tiêu phát triển đô thị phù hợp quy hoạch chung đô thị;

c) Kế hoạch lập và điều chỉnh quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết;

d) Xác định danh mục, nội dung khu vực phát triển đô thị và lộ trình triển khai đầu tư xây dựng tại các khu vực phát triển đô thị theo quy định tại Điều 10 cho từng giai đoạn 5 năm và ưu tiên giai đoạn đầu (5 năm và hàng năm) phù hợp với quy hoạch chung đô thị.

đ) Danh mục ưu tiên đầu tư phát triển hệ thống hạ tầng kỹ thuật khung, công trình đầu mối hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội kết nối các khu chức năng đô thị với hệ thống hạ tầng kỹ thuật chung của đô thị;

e) Lộ trình nâng loại đô thị;

g) Danh mục các dự án ưu tiên phát triển đô thị thích ứng với biến đổi khí hậu, tăng trưởng xanh, thông minh;

h) Kế hoạch huy động và phân bổ các nguồn vốn của tỉnh cho đô thị bao gồm vốn đầu tư công;

i) Trách nhiệm tổ chức thực hiện của đô thị, của tỉnh và sự phối hợp của các Bộ, ngành có liên quan.

5. Đối với đô thị mới, nội dung chương trình phát triển đô thị thực hiện theo khoản 4 Điều này và các nội dung sau:

a) Dự kiến phương án thành lập đơn vị hành chính đô thị mới và các đơn vị hành chính trực thuộc đô thị mới;

b) Danh mục các dự án xây dựng hạ tầng khu vực đô thị dự kiến hình thành đơn vị hành chính mới hoặc đơn vị hành chính trực thuộc mới và kế hoạch huy động nguồn vốn thực hiện.

6. Chương trình phát triển từng đô thị được xem xét, điều chỉnh khi có sự điều chỉnh Chương trình phát triển đô thị cấp tỉnh hoặc quy hoạch chung đô thị hoặc trên cơ sở kết quả rà soát, tổng hợp đánh giá theo định kỳ 5 năm đảm bảo phù hợp quy hoạch chung đô thị. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định nội dung điều chỉnh Chương trình phát triển từng đô thị.

7. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh tổ chức lập, thẩm định và phê duyệt Chương trình phát triển từng đô thị. Trường hợp đô thị có quy hoạch chung thuộc thẩm quyền phê duyệt của Thủ tướng Chính phủ, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh lấy ý kiến thống nhất của Bộ Xây dựng trước khi phê duyệt.

8. Chính phủ quy định cụ thể trình tự, thủ tục lập, phê duyệt, điều chỉnh Chương trình phát triển đô thị quốc gia, cấp tỉnh và từng đô thị.

Điều 10. Khu vực phát triển đô thị

1. Khu vực tập trung đầu tư phát triển đô thị có quy mô dân số dự kiến tương đương đô thị loại IV trở lên thì phải lập khu vực phát triển đô thị trên cơ sở quy hoạch chung đô thị.

2. Nội dung khu vực phát triển đô thị gồm:

a) Vị trí, quy mô, diện tích: Phạm vi ranh giới khu vực phát triển đô thị được xác định trên cơ sở quy hoạch chung đô thị, điều kiện tự nhiên, nhu cầu đầu tư phát triển đô thị của từng khu vực;

b) Kế hoạch thực hiện các dự án đầu tư xây dựng khu đô thị; dự án đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật khung đảm bảo kết nối trong và ngoài khu vực phát triển đô thị;

c) Kế hoạch sử dụng đất; kế hoạch di dời, tái định cư;

d) Kế hoạch, phương án lấy ý kiến của cộng đồng dân cư;

đ) Phương án bảo tồn, tôn tạo (nếu có);

e) Phương án đảm bảo an ninh, quốc phòng (nếu có);

g) Hình thức đầu tư, kế hoạch vốn, phương thức huy động vốn, sơ bộ khái toán;

h) Cơ chế ưu đãi đối với các dự án đầu tư xây dựng khu đô thị trong khu vực phát triển đô thị.

3. Khu vực phát triển đô thị là cơ sở để Ủy ban nhân cấp tỉnh xem xét quyết định: đầu tư các dự án đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật khung; thẩm định dự án đầu tư xây dựng khu đô thị; thu hồi đất thực hiện các dự án đầu tư xây dựng khu đô thị.

4. Trường hợp khu vực phát triển đô thị trùng với khu vực cải tạo, chỉnh trang đô thị thì việc lập khu vực phát triển đô thị thực hiện theo quy định Điều 41 Luật này.

5. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh giao Sở xây dựng hoặc sắp xếp lại các ban quản lý dự án trên địa bàn để thực hiện các nhiệm vụ đối với khu vực phát triển đô thị như sau:

a) Thực hiện các thủ tục hành chính về đầu tư, quy hoạch và xây dựng đối với các dự án đầu tư xây dựng khu đô thị thuộc phạm vi khu vực phát triển đô thị theo ủy quyền của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh.

b) Quản lý, giám sát quá trình đầu tư, xây dựng đô thị theo quy hoạch và kế hoạch, đảm bảo sự kết nối đồng bộ hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội trong và ngoài dự án.

c) Quản lý các dự án sử dụng vốn ngân sách nhà nước được Ủy ban nhân dân cấp tỉnh giao.

d) Thực hiện các nhiệm vụ khác về triển khai khu vực phát triển đô thị được Ủy ban nhân dân cấp tỉnh giao.

Mục 2
PHÂN LOẠI ĐÔ THỊ

Điều 11. Loại đô thị và các tiêu chí cơ bản để phân loại đô thị

1. Đô thị gồm 6 loại, gồm: loại đặc biệt, loại I, loại II, loại III, loại IV và loại V.

2. Đô thị được đánh giá theo các nhóm tiêu chí cơ bản sau đây:

a) Vị trí, chức năng, vai trò cơ cấu và trình độ phát triển kinh tế - xã hội của đô thị.

b) Dân số và lao động.

c) Chất lượng hệ thống hạ tầng kỹ thuật và môi trường đô thị.

d) Chất lượng hệ thống hạ tầng xã hội.

đ) Quản lý đô thị.

3. Chính phủ quy định cụ thể các nhóm tiêu chí về phân loại đô thị phù hợp từng giai đoạn phát triển kinh tế - xã hội.

Điều 12. Điều kiện xét phân loại đô thị

Đô thị được xét phân loại đô thị phải có đầy đủ các điều kiện sau:

1. Đô thị có trong danh mục dự kiến phân loại theo giai đoạn của Chương trình phát triển đô thị quốc gia và Chương trình phát triển đô thị cấp tỉnh.

2. Đô thị có đầy đủ hồ sơ đề án đề nghị phân loại đô thị được lập theo quy định tại Luật này và các quy định pháp luật có liên quan.

Điều 13. Đánh giá phân loại đô thị

1. Phân loại đô thị phải phù hợp với Quy hoạch hệ thống đô thị và nông thôn quốc gia, Chương trình phát triển đô thị quốc gia, quy hoạch tỉnh, Chương trình phát triển đô thị cấp tỉnh, quy hoạch chung đô thị.

2. Việc phân loại đô thị phải được xem xét, đánh giá tổng thể, có hệ thống, khách quan và khoa học phù hợp điều kiện vùng miền, đặc thù địa phương. Đô thị đạt tiêu chuẩn loại đô thị nào xem xét phân loại tương đương với đô thị đó.

3. Phân loại đô thị áp dụng cho các đô thị đã được công nhận đơn vị hành chính và khu vực có quy hoạch dự kiến thành lập thành phố, thị xã, thị trấn, quận, phường mới. Công nhận loại đô thị được thực hiện trước khi quyết định thành lập đơn vị hành chính đô thị mới.

4. Trường hợp mở rộng địa giới hành chính, sáp nhập đô thị để hình thành đơn vị hành chính đô thị mới thì phạm vi đánh giá phân loại phải trùng với phạm vi dự kiến hình thành đơn vị hành chính đô thị mới.

Điều 14. Đối tượng và phạm vi phân loại

1. Thành phố trực thuộc trung ương được phân loại đô thị theo tiêu chí đô thị loại đặc biệt hoặc đô thị loại I.

2. Thành phố thuộc tỉnh, thành phố thuộc thành phố trực thuộc trung ương được phân loại đô thị theo tiêu chí đô thị loại I hoặc đô thị loại II hoặc đô thị loại III.

3. Thị xã được phân loại đô thị theo tiêu chí đô thị loại III hoặc đô thị loại IV.

4. Thị trấn được phân loại đô thị theo tiêu chí đô thị loại IV hoặc đô thị loại V.

5. Khu vực dự kiến hình thành đô thị, đơn vị hành chính đô thị trong tương lai được phân loại theo tiêu chí loại đô thị tương ứng.

Điều 15. Lập, thẩm định đề án phân loại đô thị và thẩm quyền công nhận loại đô thị

1. Trách nhiệm lập đề án phân loại đô thị

a) Ủy ban nhân dân cấp tỉnh tổ chức lập đề án phân loại đô thị cho các đô thị loại đặc biệt, loại I là thành phố trực thuộc trung ương;

b) Ủy ban nhân dân cấp huyện tổ chức lập đề án phân loại đô thị cho các đô thị loại I là thành phố thuộc tỉnh, thành phố thuộc thành phố trực thuộc trung ương, đô thị loại II, loại III, loại IV và loại V.

2. Trách nhiệm thẩm định đề án công nhận loại đô thị

a) Bộ Xây dựng chủ trì tổ chức thẩm định đề án phân loại đô thị loại đặc biệt, loại I, loại II, loại III, loại IV.

b) Cơ quan chuyên môn về xây dựng cấp tỉnh tổ chức thẩm định đề án phân loại đô thị loại V thuộc địa bàn tỉnh.

3. Hồ sơ trình thẩm định gồm:

a) Tờ trình của cơ quan có thẩm quyền;

b) Hồ sơ đề án phân loại đô thị, gồm: thuyết minh đề án, hồ sơ bản vẽ, phim minh họa về thực trạng phát triển đô thị.

c) Các văn bản pháp lý có liên quan.

4. Nội dung thẩm định đề án công nhận loại đô thị

a) Về thành phần hồ sơ và trình tự thủ tục lập đề án;

b) Về căn cứ pháp lý, sự phù hợp với Quy hoạch hệ thống đô thị và nông thôn quốc gia, quy hoạch tỉnh và Chương trình phát triển đô thị;

c) Kiểm tra, đối chiếu nội dung đề án so với thực trạng phát triển đô thị;

d) Đánh giá, chấm điểm đô thị theo các tiêu chuẩn phân loại đô thị.

5. Kinh phí lập đề án phân loại đô thị được phân bổ từ ngân sách nhà nước hoặc huy động các nguồn hợp pháp khác.

6. Thẩm quyền quyết định công nhận loại đô thị

a) Thủ tướng Chính phủ quyết định công nhận loại đô thị cho các đô thị loại đặc biệt, loại I, loại II.

b) Bộ Xây dựng quyết định công nhận loại đô thị cho các đô thị loại III, loại IV.

c) Ủy ban nhân dân cấp tỉnh công nhận loại đô thị cho các đô thị loại V sau khi có ý kiến thống nhất bằng văn bản của Bộ Xây dựng.

7. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh chỉ đạo việc tổ chức công bố quyết định công nhận loại đô thị.

Mục 3
ĐÔ THỊ THÍCH ỨNG VỚI BIẾN ĐỔI KHÍ HẬU, TĂNG TRƯỞNG XANH, THÔNG MINH

Điều 16. Phát triển đô thị thích ứng với biến đổi khí hậu, tăng trưởng xanh, thông minh

1. Phát triển đô thị thích ứng với biến đổi khí hậu, tăng trưởng xanh, thông minh phải căn cứ vào đặc điểm tự nhiên, nguồn lực và khả năng thực tế của từng đô thị. Đô thị thích ứng với biến đổi khí hậu được ưu tiên thực hiện tại các địa phương chịu ảnh hưởng của biến đổi khí hậu.

2. Xây dựng và phát triển đô thị thích ứng với biến đổi khí hậu, tăng trưởng xanh, thông minh phải được triển khai đồng bộ từ quy hoạch, chiến lược và chương trình phát triển đô thị đến giải pháp kỹ thuật, công nghệ và nguồn nhân lực thực hiện đầu tư xây dựng và quản lý đô thị.

3. Nội dung của quy hoạch, chiến lược và chương trình phát triển đô thị phải bao gồm các yêu cầu về phát triển đô thị thích ứng với biến đổi khí hậu, tăng trưởng xanh, thông minh.

4. Chính phủ quy định cụ thể tiêu chí, quy chuẩn, tiêu chuẩn xây dựng và quản lý đô thị thích ứng với biến đổi khí hậu, tăng trưởng xanh, thông minh.

Điều 17. Cơ chế ưu đãi, khuyến khích phát triển đô thị thích ứng với biến đổi khí hậu, tăng trưởng xanh, thông minh

1. Nhà nước khuyến khích đầu tư xây dựng và phát triển đô thị thích ứng với biến đổi khí hậu, tăng trưởng xanh, thông minh; tôn vinh các đô thị đạt tiêu chí đô thị tăng trưởng xanh, đô thị thông minh, các công trình đạt tiêu chuẩn công trình xanh, công trình sử dụng năng lượng tiết kiệm và hiệu quả.

2. Tổ chức, cá nhân tham gia đầu tư xây dựng và phát triển đô thị thích ứng với biến đổi khí hậu, tăng trưởng xanh, thông minh được ưu đãi một số nội dung sau:

a) Các ưu đãi về thuế theo quy định của pháp luật về thuế;

b) Các ưu đãi theo quy định của pháp luật về đất đai;

c) Được vay vốn ưu đãi từ Ngân hàng phát triển Việt nam, Quỹ đầu tư phát triển, Quỹ bảo vệ môi trường, Quỹ đổi mới công nghệ quốc gia và các chương trình quốc gia về phát triển công nghệ và ứng phó biến đổi khí hậu;

d) Các ưu đãi khác được chính quyền địa phương các cấp cho phép theo quy định của Luật này và pháp luật có liên quan.

3. Dự án thúc đẩy xây dựng và phát triển đô thị thích ứng với biến đổi khí hậu, tăng trưởng xanh, thông minh được xem xét, hỗ trợ kinh phí từ chương trình mục tiêu quốc gia và các nguồn vốn khác.

CHƯƠNG III
QUẢN LÝ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ THEO QUY HOẠCH

Mục 1
QUẢN LÝ VÀ SỬ DỤNG ĐẤT ĐÔ THỊ

Điều 18. Quản lý đất đô thị

1. Đất đô thị được phân loại theo mục đích sử dụng để phục vụ quản lý đất đai theo quy định của pháp luật về đất đai.

2. Đất đô thị được phân loại theo không gian sử dụng để phục vụ quản lý phát triển đô thị.

3. Các loại đất trong đô thị phải được sử dụng đúng mục đích, chức năng được xác định trong đồ án quy hoạch đô thị đã được phê duyệt.

4. Việc chuyển đổi giữa các loại đất theo không gian sử dụng đất được thực hiện theo quy hoạch đô thị đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt.

5. Việc quản lý, sử dụng đất đô thị thực hiện theo quy định của Chính phủ.

Điều 19. Chuẩn bị quỹ đất để phát triển đô thị theo quy hoạch

1. Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền có trách nhiệm tổ chức giải phóng mặt bằng đối với khu vực đã được xác định trong quy hoạch dành cho việc xây dựng công trình hạ tầng kỹ thuật và công trình hạ tầng xã hội phục vụ lợi ích công cộng để thực hiện quy hoạch chi tiết đã được phê duyệt và công bố. Việc thu hồi đất và bồi thường cho người có đất bị thu hồi được thực hiện theo quy định của pháp luật về đất đai.

2. Phạm vi dự án đầu tư xây dựng phải được xác định trên cơ sở đảm bảo phù hợp với thực trạng sử dụng đất, đáp ứng hài hoà mục tiêu dự án và việc phát triển đô thị, tránh phát sinh những diện tích đất không đáp ứng được yêu cầu về xây dựng hoặc ảnh hưởng đến kiến trúc, cảnh quan đô thị.

3. Sau khi quy hoạch chi tiết được phê duyệt và công bố, nếu Nhà nước chưa thực hiện việc thu hồi thì các tổ chức, cá nhân trong khu vực quy hoạch được phép tiếp tục khai thác sử dụng, cải tạo, sửa chữa và xây dựng tạm theo quy định của pháp luật về xây dựng.

4. Uỷ ban nhân dân cấp tỉnh có trách nhiệm tổ chức đầu tư hạ tầng kỹ thuật khung đối với đất thực hiện dự án đầu tư xây dựng khu đô thị trước khi giao đất theo quy định của pháp luật.

5. Quỹ đất dành cho xây dựng hệ thống hạ tầng đô thị được xác định trong quy hoạch đô thị phải được sử dụng đúng mục đích, không được lấn chiếm hoặc chuyển đổi mục đích sử dụng trái pháp luật. Ủy ban nhân dân các cấp có trách nhiệm quản lý đất dành cho xây dựng hệ thống hạ tầng đô thị theo quy định pháp luật.

Mục 2
QUẢN LÝ PHÁT TRIỂN HỆ THỐNG HẠ TẦNG ĐÔ THỊ

Điều 20. Chính sách của nhà nước về phát triển hạ tầng đô thị

1. Ưu tiên đầu tư xây dựng các công trình hạ tầng đô thị khung, các công trình đầu mối liên vùng, liên đô thị; xây dựng các cơ chế phối hợp giữa các Bộ, ngành, địa phương trong việc tổ chức lập quy hoạch, đầu tư xây dựng, quản lý vận hành, khai thác các công trình này.

2. Nhà nước có chương trình, kế hoạch đầu tư xây dựng mới, nâng cấp, cải tạo các công trình hạ tầng đô thị, đảm bảo thống nhất, đồng bộ trong từng đô thị và có liên kết với các đô thị trong vùng, đồng thời có các cơ chế chính sách ưu đãi, hỗ trợ để huy động các nguồn lực tham gia đầu tư phù hợp với chiến lược, chương trình phát triển đô thị, hạ tầng đô thị đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt.

3. Nhà nước có chính sách phù hợp, bảo đảm việc cung cấp các dịch vụ hạ tầng đô thị đúng số lượng, chất lượng theo quy định.

4. Khuyến khích áp dụng tiến bộ khoa học, công nghệ mới trong quản lý, vận hành, khai thác và sử dụng các công trình hạ tầng đô thị.

5. Chính phủ quy định về quản lý phát triển hạ tầng đô thị.

Điều 21. Phát triển hệ thống hạ tầng đô thị tại đô thị hiện hữu

1. Hệ thống hạ tầng đô thị tại các đô thị hiện hữu phải được đầu tư, nâng cấp, cải tạo và xây mới. Các Bộ, ngành, Ủy ban nhân dân các cấp phải xây dựng kế hoạch và tổ chức triển khai thực hiện việc đầu tư xây dựng theo quy hoạch đô thị, chương trình phát triển đô thị và hạ tầng đô thị có hiệu quả.

2. Các dự án đầu tư xây dựng khu đô thị thực hiện trong các đô thị hiện hữu phải được đánh giá khả năng đáp ứng các yêu cầu của hệ thống giao thông, thoát nước và các hệ thống hạ tầng đô thị khác theo quy định tại Điều 45 Luật này trước khi dự án được phê duyệt.

3. Hệ thống giao thông đô thị

a) Đầu tư xây dựng kết cấu hạ tầng giao thông phải đồng bộ với các công trình hạ tầng kỹ thuật khác trong đô thị. Khi tiến hành đầu tư xây dựng đường phố mới, cải tạo mở rộng các đường phố cũ trong đô thị phải đồng thời thực hiện việc xây dựng các công trình hạ tầng kỹ thuật sử dụng chung để bố trí các công trình đường dây, đường ống ngầm và hạ ngầm đường dây, đường cáp đi nổi.

b) Phát triển giao thông công cộng với các phương thức vận tải hợp lý, kết nối thuận tiện, thuận lợi với hệ thống điểm dừng, bãi đỗ trong đô thị. Bảo đảm kết nối giao thông đô thị với hệ thống giao thông vùng và quốc gia.

4. Hệ thống cấp nước trong đô thị phải đảm bảo duy trì được áp lực, cung cấp ổn định, đủ lượng nước và chất lượng nước phải tuân thủ quy chuẩn kỹ thuật theo quy định. Ưu tiên khai thác nguồn nước mặt, hạn chế khai thác sử dụng nước dưới đất. Các tổ chức và cá nhân có trách nhiệm sử dụng nước đúng mục đích, tiết kiệm, an toàn và hiệu quả.

5. Hệ thống thoát nước mưa, nước thải phải đảm bảo thu gom được nước mưa, nước thải; xử lý nước thải và bùn thải đạt các quy chuẩn kỹ thuật theo quy định trước khi xả ra nguồn tiếp nhận. Ủy ban nhân dân các cấp phải có kế hoạch hoặc lộ trình cụ thể đầu tư xây dựng hệ thống thu gom riêng nước mưa và hệ thống thu gom, xử lý nước thải.

6. Cao độ nền xây dựng phải được quản lý. Ủy ban nhân dân theo phân cấp quản lý có trách nhiệm giám sát, kiểm tra việc quản lý cao độ nền thông qua việc cấp giấy phép xây dựng, cấp chứng chỉ quy hoạch và nghiệm thu công trình trước khi đưa công trình vào hoạt động.

7. Hệ thống chiếu sáng đô thị phải tuân thủ quy chuẩn, tiêu chuẩn kỹ thuật về chiếu sáng đối với từng loại công trình và khu vực được chiếu sáng; đảm bảo an ninh, an toàn cho các hoạt động của đô thị; từng bước thay thế sử dụng nguồn sáng, thiết bị chiếu sáng hiệu suất cao, tiết kiệm năng lượng.

8. Chất thải rắn và vệ sinh môi trường đô thị

a) Chất thải rắn phát sinh trong đô thị phải được phân loại tại nguồn, được thu gom, lưu giữ và vận chuyển đến nơi xử lý theo quy định. Các điểm thu gom, tập kết, trạm trung chuyển chất thải rắn phải ở vị trí thuận lợi, bảo đảm các yêu cầu về cảnh quan đô thị và vệ sinh môi trường.

b) Các tổ chức, cá nhân, hộ gia đình có trách nhiệm thực hiện việc phân loại chất thải rắn tại nguồn, vận chuyển chất thải rắn đến điểm thu gom, tập kết, trạm trung chuyển theo quy định.

9. Việc đóng cửa, di dời, cải tạo, nâng cấp nghĩa trang trong đô thị phải tuân thủ theo quy hoạch đô thị. Ủy ban nhân dân các cấp phải có kế hoạch hoặc lộ trình cụ thể để đóng cửa, di dời hoặc cải tạo các nghĩa trang hiện có. Không đầu tư xây dựng mới các nghĩa trang, cơ sở hỏa táng trong đô thị.

10. Việc chặt hạ, dịch chuyển cây xanh phải được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép, đảm bảo đúng quy trình kỹ thuật và an toàn. Trồng mới cây xanh phải đúng chủng loại theo quy định, không được làm ảnh hưởng tới an toàn giao thông, không làm hư hại các công trình ngầm và không gây nguy hiểm đồng thời không làm ảnh hưởng tới vệ sinh môi trường.

Điều 22. Phát triển hệ thống hạ tầng đô thị tại khu đô thị mới

1. Hạ tầng khu đô thị mới phải được xây dựng đồng bộ. Hạ tầng kỹ thuật khung của khu đô thị mới phải được xây dựng, hoàn chỉnh trước hoặc đồng thời với hạ tầng xã hội phù hợp với tiến độ thực hiện dự án đã được phê duyệt, đồng thời phải kết nối an toàn, thuận tiện với các công trình hạ tầng kỹ thuật khác ngoài khu đô thị mới.

2. Khi xây dựng đường giao thông tại khu đô thị mới phải tiến hành đồng thời với việc xây dựng các công trình hạ tầng kỹ thuật sử dụng chung để bố trí, lắp đặt các công trình đường dây, đường ống ngầm đô thị.

3. Cung cấp nước cho khu đô thị mới ưu tiên sử dụng từ công trình cấp nước tập trung của đô thị. Việc xây dựng bể chứa nước sạch, trạm bơm tăng áp và các thiết bị phụ trợ phải bảo đảm cấp nước an toàn.

4. Hệ thống thu gom phải tách riêng nước mưa và nước thải. Hệ thống xử lý nước thải phải có đủ công suất, phù hợp với khối lượng nước thải phát sinh và xử lý đạt quy chuẩn kỹ thuật trước khi xả vào nguồn tiếp nhận.

5. Việc trồng mới cây xanh phải phù hợp với tính chất khu đô thị, điều kiện, khí hậu, thổ nhưỡng của từng khu đô thị, đảm bảo các tiêu chuẩn về kỹ thuật đối với cây trồng trong đô thị. Chủ đầu tư có trách nhiệm quản lý, chăm sóc, bảo vệ cây xanh đến khi bàn giao cho chính quyền địa phương quản lý theo quy định.

Điều 23. Quản lý không gian ngầm và xây dựng công trình ngầm

1. Không gian ngầm đô thị phải được quy hoạch làm cơ sở cho công tác đầu tư xây dựng, quản lý và sử dụng công trình ngầm đô thị. Quy hoạch, phát triển không gian đô thị trên mặt đất phải kết hợp chặt chẽ, đồng bộ với việc sử dụng an toàn và hiệu quả không gian ngầm.

2. Khai thác, sử dụng không gian ngầm để xây dựng các công trình ngầm phải tuân thủ quy hoạch đô thị hoặc quy hoạch không gian ngầm được cấp có thẩm quyền phê duyệt; đảm bảo sử dụng tiết kiệm đất, bảo vệ môi trường và các yêu cầu về an ninh, quốc phòng.

3. Việc xây dựng, khai thác sử dụng không gian ngầm phải đảm bảo an toàn cho cộng đồng, cho công trình và các công trình lân cận; phòng chống cháy nổ, phòng chống thiên tai và biến đổi khí hậu.

4. Việc xây dựng, khai thác sử dụng công trình ngầm phải đảm bảo kết nối thuận tiện với các công trình trên mặt đất; thuận tiện, an toàn trong khai thác, vận hành, sửa chữa và bảo dưỡng.

5. Việc đấu nối kỹ thuật, đấu nối không gian giữa các công trình ngầm và giữa các công trình ngầm với công trình trên mặt đất phải đảm bảo an toàn, đồng bộ, hiệu quả trong sử dụng đất và đầu tư xây dựng, thuận tiện trong khai thác sử dụng. Đấu nối kỹ thuật và đấu nối không gian ngầm đô thị được thực hiện thông qua thỏa thuận đấu nối.

Điều 24. Sử dụng và khai thác công trình hạ tầng kỹ thuật đô thị

1. Yêu cầu về quản lý sử dụng, khai thác công trình hạ tầng kỹ thuật đô thị

a) Việc sử dụng, khai thác công trình hạ tầng kỹ thuật đô thị phải đảm bảo an toàn, đồng bộ, hiệu quả, đúng công năng và mục đích sử dụng; kết hợp sử dụng chung các công trình; thực hiện theo đúng quy trình kỹ thuật và đảm bảo phục vụ các hoạt động đô thị.

b) Việc giao quản lý, sử dụng và khai thác đối với các công trình hạ tầng kỹ thuật đô thị là tài sản công được thực hiện theo quy định pháp luật về quản lý, sử dụng tài sản công và các văn bản hướng dẫn thi hành.

c) Chủ sở hữu công trình hạ tầng kỹ thuật đô thị do mình tự bỏ vốn đầu tư có trách nhiệm quản lý sử dụng, khai thác công trình hạ tầng kỹ thuật theo quy định của cơ quan quản lý nhà nước có thẩm quyền.

2. Nội dung quản lý sử dụng và khai thác các công trình hạ tầng kỹ thuật đô thị gồm:

a) Ban hành các quy định về quản lý sử dụng, khai thác công trình hạ tầng kỹ thuật đô thị;

b) Xác định tổ chức, cá nhân có trách nhiệm thực hiện công tác quản lý sử dụng, khai thác công trình hạ tầng kỹ thuật đô thị. Đối với các công trình hạ tầng kỹ thuật đô thị là tài sản công, việc lựa chọn đơn vị quản lý vận hành các công trình hạ tầng kỹ thuật tuân thủ theo quy định của pháp luật về đấu thầu;

c) Tổ chức thực hiện việc sử dụng, khai thác công trình hạ tầng kỹ thuật đô thị;

d) Thanh tra, kiểm tra việc sử dụng và khai thác các công trình hạ tầng kỹ thuật đô thị.

3. Trách nhiệm của đơn vị quản lý vận hành các công trình hạ tầng kỹ thuật

a) Thực hiện quản lý vận hành công trình theo đúng quy trình kỹ thuật, quy chuẩn, tiêu chuẩn, đảm bảo hoạt động an toàn, tiết kiệm năng lượng.

b) Định kỳ kiểm tra, đánh giá tình hình hoạt động của công trình hạ tầng kỹ thuật, có các giải pháp để khắc phục sự cố, sữa chữa kịp thời. Đối với các công trình hạ tầng kỹ thuật đô thị là tài sản công, đơn vị quản lý vận hành phải xây dựng kế hoạch hàng năm thay thế, cải tạo, duy trì, bảo dưỡng và tổ chức triển khai thực hiện sau khi được chủ sở hữu phê duyệt.

c) Bảo vệ các công trình hạ tầng kỹ thuật được giao.

Điều 25. Giá dịch vụ sử dụng hạ tầng đô thị

1. Giá dịch vụ sử dụng, khai thác hệ thống hạ tầng đô thị được xác định trên nguyên tắc tính đúng, tính đủ chi phí đầu tư xây dựng; chi phí quản lý vận hành, bảo trì, bảo dưỡng; chi phí khác theo quy định của pháp luật; gắn với chất lượng dịch vụ; phù hợp với các chế độ chính sách, các định mức kinh tế - kỹ thuật, định mức chi phí do cơ quan có thẩm quyền ban hành.

2. Các tổ chức, cá nhân quản lý sử dụng, khai thác các công trình hạ tầng đô thị được thu và sử dụng các khoản thu từ việc sử dụng hạ tầng đô thị vào các mục đích quản lý duy trì, cải tạo, nâng cấp và xây mới các công trình hạ tầng đô thị theo quy định của pháp luật.

3. Các tổ chức, cá nhân sử dụng dịch vụ hạ tầng đô thị phải trả phí, giá theo quy định pháp luật.

4. Nhà nước thống nhất quản lý về giá các loại hình dịch vụ sử dụng, khai thác hệ thống hạ tầng đô thị theo quy định, đồng thời có chính sách hỗ trợ, ưu đãi đối với một số đối tượng sử dụng dịch vụ hạ tầng đô thị để đảm bảo an sinh xã hội.

Mục 3
QUẢN LÝ KHÔNG GIAN, CẢNH QUAN ĐÔ THỊ

Điều 26. Quản lý không gian, cảnh quan đô thị

1. Chủ sở hữu các công trình, vật thể kiến trúc trong quá trình xây dựng, khai thác, sử dụng phải có trách nhiệm tuân thủ các quy định về quản lý không gian, cảnh quan đô thị được cấp có thẩm quyền ban hành.

2. Việc xây mới, cải tạo, chỉnh trang, sửa chữa và phá bỏ các công trình, vật thể kiến trúc phải xin phép cơ quan quản lý có thẩm quyền.

3. Nội dung quản lý và trách nhiệm quản lý không gian, kiến trúc cảnh quan đô thị tuân theo quy định của pháp luật về quy hoạch đô thị và quản lý phát triển đô thị.

Điều 27. Quản lý không gian xanh đô thị

1. Không gian xanh đô thị phải được quản lý bảo vệ, phát triển, khai thác và sử dụng theo đúng quy định của pháp luật, tiêu chuẩn, quy chuẩn kỹ thuật và phù hợp với quy hoạch đô thị, nhằm giữ gìn cân bằng sinh thái, đa dạng sinh học và cải thiện mỹ quan đô thị, nông thôn.

2. Nội dung quản lý phát triển không gian xanh đô thị theo quy hoạch gồm:

a) Xây dựng và ban hành tiêu chuẩn, quy chuẩn kỹ thuật về không gian xanh đô thị.

b) Quản lý đầu tư cải tạo, xây dựng và phát triển không gian xanh đô thị theo quy hoạch và kế hoạch.

c) Quản lý việc ươm trồng, chăm sóc, chặt tỉa cây xanh, làm sạch mặt nước, bảo vệ, tôn tạo hoàn thiện và nâng cao chất lượng không gian xanh đô thị.

d) Quản lý việc khai thác, sử dụng hiệu quả không gian xanh phục vụ phát triển kinh tế - xã hội và bảo vệ môi trường đô thị bền vững.

3. Trách nhiệm quản lý không gian xanh đô thị

a) Nhà nước xây dựng và ban hành tiêu chuẩn, quy chuẩn kỹ thuật về quản lý phát triển không gian xanh; khuyến khích và tạo điều kiện thuận lợi để cộng đồng dân cư, các tổ chức, cá nhân tham gia đầu tư phát triển, khai thác sử dụng, duy trì và quản lý không gian xanh đô thị và nông thôn.

b) Uỷ ban nhân dân các cấp có trách nhiệm tổ chức đầu tư phát triển và bảo vệ không gian xanh tự nhiên, không gian cây xanh, mặt nước sử dụng công cộng trong đô thị và nông thôn phục vụ lợi ích cộng đồng, dân cư.

c) Các tổ chức, cá nhân, cộng đồng dân cư có trách nhiệm tham gia đầu tư phát triển, chăm sóc và bảo vệ không gian xanh đô thị.

d) Các cơ quan quản lý nhà nước có trách nhiệm phối hợp với ủy ban nhân dân các cấp quản lý phát triển đồng bộ không gian xanh đô thị.

5. Chính phủ quy định cụ thể việc quản lý không gian, cảnh quan đô thị và phát triển hệ thống không gian xanh đô thị.

CHƯƠNG IV
ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ

Mục 1
ĐẦU TƯ HẠ TẦNG KỸ THUẬT KHUNG KHU VỰC PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ

Điều 28. Trách nhiệm đầu tư hạ tầng kỹ thuật khung của khu vực phát triển đô thị

1. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có trách nhiệm tổ chức đầu tư hạ tầng kỹ thuật khung của khu vực phát triển đô thị thuộc địa bàn quản lý.

2. Căn cứ Chương trình phát triển từng đô thị đã được duyệt, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh giao Sở Xây dựng hoặc ban quản lý dự án trên địa bàn làm chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật khung của khu vực phát triển đô thị.

3. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh huy động vốn cho dự án đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật khung của khu vực phát triển đô thị theo quy định tại Điều 49 của Luật này và quy định pháp luật khác có liên quan.

Điều 29. Dự án đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật khung của khu vực phát triển đô thị

1. Dự án đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật khung của khu vực phát triển đô thị gồm các công trình sau:

a) Đường trục chính cấp đô thị;

b) Nhà máy xử lý nước cấp, nhà máy xử lý nước thải và hệ thống truyền tải cấp 1;

c) Công trình xử lý chất thải rắn.

2. Trình tự lập, thẩm định phê duyệt dự án đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật khung của khu vực phát triển đô thị thực hiện theo quy định của pháp luật về xây dựng và pháp luật khác có liên quan.

3. Cơ chế ưu đãi đối với dự án đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật khung

a) Dự án thuộc danh mục ưu tiên đầu tư trong Chương trình phát triển từng đô thị đã được duyệt thì không phải thực hiện quyết định chủ trương đầu tư và được miễn giấy phép xây dựng;

b) Nhà nước giải phóng mặt bằng đối với dự án đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật khung;

c) Giao đất không thu tiền sử dụng đất.

4. Dự án đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật khung được đầu tư xây dựng là cơ sở để quyết định đấu thầu dự án có sử dụng đất hoặc đấu giá quyền sử dụng đất; quyết định thẩm định phê duyệt dự án đầu tư xây dựng khu đô thị.

Mục 2
DỰ ÁN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG KHU ĐÔ THỊ MỚI

Điều 30. Quy mô lập dự án đầu tư xây dựng khu đô thị mới và lựa chọn chủ đầu tư dự án

1. Dự án đầu tư xây dựng khu đô thị mới được lập như sau:

a) Đối với khu vực có quy mô sử dụng đất từ 20ha trở lên thì thực hiện theo quy định của Luật này và pháp luật khác có liên quan.

b) Đối với khu vực có quy mô sử dụng đất dưới 20ha thì thực hiện theo pháp luật về xây dựng và pháp luật khác có liên quan.

2. Việc lựa chọn chủ đầu tư dự án được thực hiện thông qua các hình thức sau đây:

a) Đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai;

b) Đấu thầu dự án có sử dụng đất theo quy định pháp luật về đấu thầu;

c) Chỉ định chủ đầu tư trong trường hợp nhà đầu tư có quyền sử dụng đất đối với toàn bộ khu vực thực hiện dự án và đảm bảo đủ các điều kiện về năng lực chủ đầu tư theo quy định của pháp luật về đất đai và kinh doanh bất động sản.

3. Đối với các dự án đầu tư xây dựng khu đô thị mới phải thực hiện quyết định chủ trương đầu tư

a) Trình tự, thủ tục, thẩm quyền thực hiện theo quy định của Luật đầu tư, Luật đầu tư công và Luật này;

b) Đối với các dự án thuộc thẩm quyền quyết định chủ trương đầu tư của Thủ tướng Chính phủ, cơ quan chủ trì thẩm định lấy ý kiến của Bộ Xây dựng trước khi trình Thủ tướng Chính phủ phê duyệt. Đối với các dự án thuộc thẩm quyền quyết định chủ trương đầu tư của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh, cơ quan chủ trì thẩm định lấy ý kiến của Sở Xây dựng trước khi trình Ủy ban nhân dân cấp tỉnh phê duyệt;

c) Bộ Xây dựng và Sở Xây dựng có trách nhiệm cho ý kiến về sự phù hợp của dự án với quy hoạch đô thị, chương trình phát triển đô thị, khu vực phát triển đô thị và các ý kiến khác theo chức năng quản lý nhà nước của ngành.

Điều 31. Lập, thẩm định phê duyệt quy hoạch và dự án đầu tư xây dựng khu đô thị mới

1. Trong thời hạn tối đa 18 tháng kể từ khi được lựa chọn, chủ đầu tư lập và trình phê duyệt quy hoạch chi tiết 1/500 của dự án trong trường hợp khu vực dự kiến thực hiện dự án chưa có quy hoạch chi tiết được duyệt. Việc lập, thẩm định, phê duyệt, điều chỉnh quy hoạch chi tiết 1/500 thực hiện theo quy định của pháp

luật về quy hoạch và quy hoạch đô thị. Chủ đầu tư phải giành quỹ đất để đầu tư phát triển nhà ở xã hội theo quy định của pháp luật về nhà ở.

2. Trong thời hạn tối đa 24 tháng kể từ khi quy hoạch chi tiết 1/500 được phê duyệt, chủ đầu tư lập hồ sơ dự án đầu tư xây dựng khu đô thị mới theo quy định Điều 32 Luật này, tổ chức thẩm định dự án theo quy định Điều 33 và 34 Luật này.

3. Chủ đầu tư trình cấp có thẩm quyền phê duyệt dự án theo quy định của pháp luật về xây dựng, đầu tư và đầu tư công.

4. Cơ quan có thẩm quyền quyết định việc thu hồi quyết định chủ trương đầu tư, quyết định lựa chọn chủ đầu tư đối với trường hợp chủ đầu tư không thực hiện lập, trình thẩm định phê duyệt quy hoạch chi tiết và dự án đúng thời hạn quy định tại khoản 1, 2 Điều này.

5. Đối với dự án thực hiện theo hình thức đối tác công tư thì trình tự, thủ tục, thẩm quyền thực hiện theo pháp luật đầu tư công.

Điều 32. Nội dung báo cáo nghiên cứu khả thi dự án đầu tư xây dựng khu đô thị mới

1. Báo cáo nghiên cứu khả thi dự án đầu tư xây dựng khu đô thị mới ngoài các nội dung quy định tại Điều 54 Luật Xây dựng năm 2014 còn phải có các nội dung sau:

a) Quy mô dân số, số lượng và tỷ lệ các loại hình nhà ở, căn hộ, phương án tiêu thụ sản phẩm;

b) Phương án khai thác quyền phát triển đô thị (nếu có);

c) Xác định phương án phối hợp giữa chủ đầu tư và chính quyền địa phương về các công tác sau: đầu tư xây dựng công trình hạ tầng kỹ thuật ngoài hàng rào và công trình hạ tầng kỹ thuật của Nhà nước đi qua khu vực dự án; đầu tư xây dựng trụ sở cơ quan hành chính và công trình hạ tầng xã hội (nếu có); các hạng mục công trình hạ tầng chuyển giao không bồi hoàn (nếu có) và tiến độ chuyển giao; phương án, tiến độ, điều kiện chuyển nhượng, chuyển giao từng phần hoặc toàn bộ dự án; trách nhiệm cung cấp các dịch vụ công ích và dịch vụ đô thị khác; đề xuất về quản lý hành chính, đơn vị hành chính mới và phương án chuyển giao quản lý hành chính cho chính quyền địa phương (nếu có); các đề xuất về hỗ trợ và ưu đãi cho dự án;

d) Trường hợp dự án đầu tư xây dựng khu đô thị mới có chức năng kinh doanh du lịch, nghỉ dưỡng thì trong thuyết minh dự án phải bổ sung các nội dung về: Xác định sự phù hợp định hướng phát triển du lịch tại khu vực; xác định phạm vi, ranh giới khu vực và các sản phẩm phục vụ kinh doanh dịch vụ du lịch nghỉ dưỡng trong dự án; phạm vi ranh giới khu vực và các công trình phục vụ dân cư sinh sống trong dự án; phương án quản lý dân cư, thành lập đơn vị hành chính;

đ) Trường hợp dự án đầu tư xây dựng khu đô thị mới có chức năng bảo tồn, tôn tạo khu đô thị thì trong thuyết minh dự án phải phải bổ sung các nội dung

về: các giải pháp bảo tồn tôn tạo và cơ chế quản lý trong quá trình xây dựng và sau khi kết thúc dự án.

2. Báo cáo nghiên cứu khả thi dự án đầu tư xây dựng khu đô thị mới được lập cho toàn bộ dự án hoặc theo các giai đoạn đầu tư.

Điều 33. Thẩm quyền thẩm định dự án đầu tư xây dựng khu đô thị mới

1. Đối với dự án đầu tư xây dựng khu đô thị mới sử dụng vốn ngân sách nhà nước thì thẩm quyền thẩm định dự án thực hiện theo pháp luật về xây dựng.

2. Đối với dự án đầu tư xây dựng khu đô thị mới sử dụng vốn khác thì thẩm quyền thẩm định dự án được quy định như sau:

a) Cơ quan chuyên môn về phát triển đô thị thuộc Bộ Xây dựng thẩm định các nội dung quy định tại khoản 1 Điều 34 Luật này đối với các trường hợp dự án được Thủ tướng Chính phủ quyết định chủ trương đầu tư;

b) Sở xây dựng thẩm định các nội dung quy định tại khoản 1 Điều 34 Luật này đối với các trường hợp còn lại;

c) Chủ đầu tư tổ chức thẩm định các nội dung quy định tại khoản 2 Điều 34 Luật này.

3. Việc thẩm định dự án đầu tư xây dựng khu đô thị mới được thực hiện cho toàn bộ dự án hoặc theo các giai đoạn đầu tư. Việc thẩm định thiết kế cơ sở công trình hạ tầng xã hội, nhà ở được thực hiện đồng thời hoặc sau khi thẩm định thiết kế cơ sở hạ tầng kỹ thuật.

Điều 34. Nội dung thẩm định dự án đầu tư xây dựng khu đô thị mới

1. Nội dung thẩm định của cơ quan chuyên môn về phát triển đô thị ngoài các nội dung quy định tại khoản 2 Điều 58 Luật Xây dựng năm 2014 còn phải có các nội dung sau:

a) Sự phù hợp với quyết định chủ trương đầu tư (nếu có) hoặc quyết định lựa chọn chủ đầu tư (trường hợp đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư); sự phù hợp với quy hoạch chi tiết 1/500, Chương trình phát triển từng đô thị, khu vực phát triển đô thị;

b) Sự phù hợp về quy mô dân số; cơ cấu sản phẩm về nhà ở, công trình xã hội khác; sự phù hợp của giải pháp kinh doanh, cung cấp sản phẩm; hiệu quả khai thác, sử dụng đất và các tài nguyên khác (nếu có); phương án phân giai đoạn đầu tư và tiến độ thực hiện đảm bảo đồng bộ hạ tầng kỹ thuật, xã hội; phương án khai thác quyền phát triển đô thị (nếu có);

c) Phương án quản lý hành chính và an sinh xã hội trong quá trình xây dựng và kết thúc dự án, bao gồm: phương án phối hợp quản lý hành chính, chuyển giao hành chính, an ninh và cung cấp các dịch vụ xã hội, dịch vụ công ích giữa chủ đầu tư với các cơ quan địa phương có liên quan; phương án phối hợp giữa các bên có liên quan trong quản lý xây dựng, vận hành, kinh doanh và chuyển giao các công trình;

d) Các yếu tố liên quan đến hoạt động kinh doanh du lịch, nghỉ dưỡng, bảo tồn, tôn tạo trong dự án (nếu có);

2. Nội dung thẩm định do chủ đầu tư thực hiện gồm các nội dung khác trong báo cáo nghiên cứu khả thi dự án đầu tư xây dựng khu đô thị mới.

Điều 35. Điều chỉnh dự án đầu tư xây dựng khu đô thị mới

1. Các trường hợp được điều chỉnh dự án gồm:

a) Do ảnh hưởng của thiên tai, sự cố môi trường, yếu tố khách quan;

b) Quy hoạch đô thị thay đổi ảnh hưởng trực tiếp tới dự án;

c) Xuất hiện yếu tố mang lại hiệu quả đầu tư dẫn tới thay đổi một trong số các nội dung sau: mục tiêu, quy mô, chức năng sử dụng đất và cơ cấu sản phẩm.

2. Việc điều chỉnh dự án dẫn đến việc điều chỉnh quy hoạch chi tiết thì phải được cơ quan nhà nước có thẩm quyền thẩm định dự án cho ý kiến về các nội dung điều chỉnh trước khi điều chỉnh quy hoạch chi tiết và dự án.

3. Việc lập, thẩm định, phê duyệt điều chỉnh dự án được thực hiện theo quy định tại các Điều 31, 32, 33 và 34 Luật này và các quy định pháp luật khác có liên quan.

Điều 36. Thực hiện dự án đầu tư xây dựng khu đô thị mới

1. Giao đất, cho thuê đất thực hiện dự án

a) Chủ đầu tư được giao đất, cho thuê đất khi dự án đã được phê duyệt;

b) Việc giao đất, cho thuê đất được thực hiện một lần hoặc nhiều lần căn cứ vào giai đoạn đầu tư của dự án đã được phê duyệt;

c) Trình tự, thủ tục thực hiện việc thu hồi, bồi thường, giải phóng mặt bằng, giao đất, cho thuê đất thực hiện theo quy định của pháp luật về đất đai.

2. Việc triển khai công tác khảo sát, thiết kế, thi công xây dựng dự án đầu tư xây dựng khu đô thị mới được thực hiện theo quy định của pháp luật về xây dựng.

Điều 37. Nghiệm thu, hoàn thành dự án đầu tư xây dựng khu đô thị mới

1. Dự án đầu tư xây dựng khu đô thị mới được thực hiện nghiệm thu theo từng công trình, giai đoạn đầu tư hoặc toàn dự án. Trình tự, thủ tục, thẩm quyền nghiệm thu, hoàn thành các công trình của dự án được thực hiện theo quy định của Luật này và quy định của pháp luật về xây dựng.

2. Nghiệm thu, hoàn thành công trình nhà ở, hạ tầng xã hội trong dự án đầu tư xây dựng khu đô thị:

a) Công trình nhà ở, hạ tầng xã hội chỉ được nghiệm thu khi các công trình hạ tầng kỹ thuật trong dự án đầu tư xây dựng khu đô thị mới được nghiệm thu và phương án chuyển giao quản lý hành chính đã được Ủy ban nhân dân cấp tỉnh phê duyệt;

b) Hồ sơ nghiệm thu công trình nhà ở, hạ tầng xã hội: ngoài các tài liệu theo quy định của pháp luật về xây dựng, còn phải bổ sung tài liệu nghiệm thu bàn giao đưa vào khai thác sử dụng công trình hạ tầng kỹ thuật.

3. Nghiệm thu theo giai đoạn đầu tư

a) Dự án chỉ được nghiệm thu theo giai đoạn đầu tư khi công trình cuối cùng theo giai đoạn đầu tư được nghiệm thu;

b) Hồ sơ nghiệm thu công trình cuối cùng: ngoài các tài liệu theo quy định của pháp luật về xây dựng, còn phải bổ sung tài liệu nghiệm thu bàn giao đưa vào khai thác sử dụng của các công trình trước đó theo tiến độ.

4. Nghiệm thu hoàn thành dự án

a) Dự án chỉ được nghiệm thu khi công trình cuối cùng thực hiện theo dự án được nghiệm thu;

b) Hồ sơ nghiệm thu công trình cuối cùng: ngoài các tài liệu theo quy định của pháp luật về xây dựng, còn phải bổ sung tài liệu nghiệm thu bàn giao đưa vào khai thác sử dụng của các công trình trước đó.

5. Cơ quan quản lý nhà nước có trách nhiệm kiểm soát tiến độ thực hiện dự án. Chủ đầu tư báo cáo cơ quan quản lý nhà nước về xây dựng định kỳ hàng năm và đột xuất về tình hình triển khai thực hiện dự án.

Điều 38. Chuyển giao, khai thác dự án đầu tư xây dựng khu đô thị mới

1. Chuyển giao, khai thác các công trình trong dự án đầu tư xây dựng khu đô thị mới

a) Các công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội và nhà ở chỉ được chủ đầu tư chuyển giao, khai thác khi đã được nghiệm thu, hoàn thành theo tiến độ được duyệt.

b) Chủ đầu tư phải hoàn thành thủ tục để được công nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu công trình theo quy định của pháp luật đối với công trình đã hoàn thành đưa vào khai thác, sử dụng.

c) Chủ đầu tư chịu trách nhiệm về chất lượng công trình và thực hiện trách nhiệm bảo hành đối với công trình chuyển giao theo quy định của pháp luật. Đối với công trình đã đưa vào sử dụng, trước khi chuyển giao, phải được tiến hành đánh giá chất lượng, giá trị và hoàn thành các công tác bảo trì cần thiết.

d) Chủ đầu tư có trách nhiệm quản lý, đảm bảo chất lượng vận hành đối với các công trình hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội không chuyển giao hoặc trong thời gian chuyển giao.

đ) Bên nhận chuyển giao có trách nhiệm quản lý khai thác công trình theo đúng công năng, có trách nhiệm bảo trì công trình theo các quy định của pháp luật về xây dựng và pháp luật có liên quan.

e) Đối với các công trình mà bên nhận chuyển giao đã được xác định trong nội dung dự án thì bên nhận chuyển giao có quyền và nghĩa vụ tham gia quản lý

chất lượng và nghiệm thu công trình trong suốt quá trình xây dựng cho đến khi hoàn thành bàn giao đưa vào sử dụng.

2. Chuyển giao, khai thác dự án theo các giai đoạn đầu tư

a) Các giai đoạn đầu tư của dự án chỉ được chủ đầu tư chuyển giao, khai thác khi từng giai đoạn đã được nghiệm thu, hoàn thành theo tiến độ được duyệt.

b) Đất đã có hạ tầng kỹ thuật được chuyển nhượng cho các tổ chức, cá nhân để đầu tư xây dựng theo quy hoạch chi tiết được duyệt. Điều kiện, trình tự, thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất được thực hiện theo quy định của pháp luật về đất đai và pháp luật về kinh doanh bất động sản.

c) Trường hợp chủ đầu tư chuyển nhượng cho nhà đầu tư thứ cấp thì nhà đầu tư thứ cấp lập, trình thẩm định phê duyệt dự án đầu tư xây dựng theo quy định của luật này, pháp luật về xây dựng và pháp luật khác có liên quan.

d) Trường hợp chủ đầu tư chuyển nhượng cho người dân tự xây dựng nhà ở thì Sở Xây dựng có trách nhiệm cấp phép xây dựng các công trình nhà ở; quản lý, giám sát việc xây dựng đảm bảo tuân thủ quy hoạch chi tiết, thiết kế đô thị và thiết kế mẫu nhà ở đã được phê duyệt.

3. Chủ đầu tư được chuyển giao, khai thác toàn bộ dự án khi các giai đoạn đầu tư được nghiệm thu, hoàn thành theo nội dung dự án được phê duyệt.

Điều 39. Chuyển giao quản lý hành chính

1. Chính quyền địa phương nhận chuyển giao dự án khi dự án đã hoàn thành đầy đủ các nội dung dự án được thẩm định.

2. Căn cứ tiến độ đầu tư, xây dựng và kinh doanh của dự án, chủ đầu tư có trách nhiệm phối hợp với chính quyền địa phương lập phương án chuyển giao quản lý hành chính trong khu vực thực hiện dự án, trình Ủy ban nhân dân cấp tỉnh phê duyệt để các bên có liên quan thực hiện. Phương án chuyển giao quản lý hành chính gồm các nội dung sau:

a) Sự phối hợp quản lý hành chính giữa chủ đầu tư với đơn vị quản lý hành chính trong giai đoạn chưa chuyển giao;

b) Chuyển giao quản lý hành chính khi hoàn thành xây dựng công trình, dự án đưa vào khai thác, sử dụng theo quy định;

c) Chuyển giao quản lý hành chính khi hoàn thành toàn bộ dự án.

2. Trong thời gian chưa chuyển giao quản lý hành chính, chủ đầu tư có trách nhiệm tổ chức thực hiện các hoạt động cung cấp dịch vụ về nhà ở, hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội thuộc phạm vi dự án; vận hành và đảm bảo chất lượng công trình; phối hợp với đơn vị quản lý hành chính địa phương để giải quyết các thủ tục hành chính cho tổ chức hoạt động tại khu vực dự án và cá nhân cư trú, làm việc tại khu vực dự án.

3. Sở Nội vụ chủ trì cùng Ủy ban nhân dân cấp huyện chỉ đạo việc chuyển giao quản lý hành chính theo đề nghị của chủ đầu tư và phương án đã được phê

duyệt. Trình tự, thủ tục chuyển giao quản lý hành chính được thực hiện theo các quy định của pháp luật về tổ chức và hoạt động của chính quyền địa phương.

4. Đối với dự án đầu tư xây dựng khu đô thị mới nằm trên địa bàn từ 2 đơn vị hành chính trở lên thì giao về 1 đơn vị hành chính để quản lý thống nhất.

5. Thời hạn chuyển giao không chậm quá 12 tháng kể từ khi chủ đầu tư kết thúc dự án và hoàn thành các nghĩa vụ theo quy định.

Điều 40. Quyền, nghĩa vụ của chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng khu đô thị mới

1. Chủ đầu tư cấp 1 của dự án đầu tư xây dựng khu đô thị mới là chủ đầu tư được xác định trong quyết định chủ trương đầu tư hoặc quyết định lựa chọn chủ đầu tư của cấp có thẩm quyền.

2. Chủ đầu tư cấp 1 có các quyền sau đây:

a) Lập, thực hiện dự án khi có đủ năng lực theo quy định của Luật này và pháp luật về xây dựng.

b) Lựa chọn, ký kết với các nhà đầu tư khác để thực hiện các dự án thành phần theo giai đoạn đầu tư.

c) Khai thác, kinh doanh dự án theo quy định của luật này, pháp luật về nhà ở, kinh doanh bất động sản và đất đai.

d) Các quyền khác theo quy định của pháp luật.

3. Chủ đầu tư cấp 1 có các nghĩa vụ sau đây:

a) Đáp ứng các quy định của pháp luật về doanh nghiệp, kinh doanh bất động sản và pháp luật khác có liên quan.

b) Thực hiện các thủ tục đầu tư theo quy định tại Luật này và pháp luật có liên quan.

c) Đầu tư xây dựng hệ thống các công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội đảm bảo đồng bộ với hệ thống hạ tầng khu vực xung quanh, phù hợp với tiến độ thực hiện dự án được duyệt; hoàn thành dự án trừ trường hợp theo quy định khoản 5 Điều này.

d) Hướng dẫn các thủ tục và phối hợp với chủ đầu tư thứ cấp (nếu có) để thực hiện các thủ tục chuyển nhượng đất có hạ tầng kỹ thuật hoặc các sản phẩm khác của dự án theo quy định của pháp luật về đất đai, pháp luật về kinh doanh bất động sản và pháp luật khác có liên quan.

đ) Các nghĩa vụ khác theo quy định của pháp luật.

4. Chủ đầu tư thứ cấp là chủ đầu tư các dự án thành phần theo giai đoạn đầu tư của dự án đầu tư xây dựng khu đô thị mới. Chủ đầu tư thứ cấp có các quyền và nghĩa vụ sau:

a) Tuân thủ quy hoạch chi tiết, dự án đã được phê duyệt, hợp đồng ký kết giữa các bên có liên quan.

b) Các quyền và nghĩa vụ khác quy định của pháp luật về xây dựng và pháp luật có liên quan.

5. Thay đổi chủ đầu tư cấp 1 là việc chủ đầu tư cấp 1 chuyển nhượng toàn bộ dự án được phê duyệt cho chủ đầu tư khác. Trình tự, thủ tục, điều kiện chuyển nhượng dự án, thẩm quyền cho phép chuyển nhượng dự án thực hiện theo quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản và pháp luật khác có liên quan.

Mục 3
DỰ ÁN CẢI TẠO, CHỈNH TRANG KHU ĐÔ THỊ

Điều 41. Kế hoạch cải tạo, chỉnh trang đô thị

1. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có trách nhiệm tổ chức lập kế hoạch cải tạo, chỉnh trang đô thị trên cơ sở quy hoạch chung đô thị, Chương trình phát triển từng đô thị, thực trạng hạ tầng đô thị và nhu cầu đầu tư.

Việc cải tạo, chỉnh trang đô thị phải đảm bảo tiết kiệm đất đai, ưu tiên đáp ứng nhu cầu tái định cư tại chỗ; cải thiện điều kiện kiến trúc, cảnh quan và môi trường đô thị; xây dựng đồng bộ và nâng cao chất lượng hệ thống hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật và dịch vụ công cộng trên cơ sở cân đối hài hoà với các khu vực xung quanh; bảo vệ di sản văn hoá, di tích lịch sử, bản sắc truyền thống của đô thị và khu vực.

2. Nội dung kế hoạch cải tạo, chỉnh trang đô thị gồm:

a) Xác định khu vực ưu tiên cải tạo, chỉnh trang đô thị:

Khu vực có công trình trong tình trạng hư hỏng, cũ nát có khả năng gây nguy hiểm đến an toàn của cộng đồng dân cư.

Khu vực có các công trình đầu mối giao thông quan trọng cần kết hợp phát triển khu đô thị; khu vực trung tâm, trục không gian chính, cửa ngõ của đô thị cần cải tạo, chỉnh trang; khu vực có các công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội không đáp ứng yêu cầu phát triển của khu vực và đô thị.

b) Lập danh mục các dự án cải tạo, chỉnh trang khu đô thị theo giai đoạn 5 năm và hàng năm, để làm cơ sở bố trí nguồn vốn và tổ chức thực hiện đầu tư xây dựng theo quy hoạch.

c) Thời hạn tổ chức lựa chọn chủ đầu tư và lập quy hoạch chi tiết các dự án cải tạo, chỉnh trang khu đô thị.

d) Kế hoạch sử dụng đất.

đ) Kế hoạch thực hiện các dự án công trình hạ tầng kỹ thuật khung đảm bảo khả năng đáp ứng của hệ thống hạ tầng đô thị.

3. Kế hoạch cải tạo, chỉnh trang đô thị được xác định và phê duyệt trong Chương trình phát triển từng đô thị. Căn cứ thực trạng hạ tầng đô thị, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định việc lập và phê duyệt riêng kế hoạch cải tạo, chỉnh

trang đô thị. Thời gian lập, thẩm định, phê duyệt riêng kế hoạch cải tạo, chỉnh trang đô thị không quá 12 tháng kể từ ngày Chương trình phát triển từng đô thị được phê duyệt.

4. Kế hoạch cải tạo, chỉnh trang đô thị được điều chỉnh khi có sự điều chỉnh về quy hoạch chung đô thị, chương trình phát triển đô thị và nhu cầu đầu tư.

5. Ủy ban nhân cấp tỉnh là cơ quan có thẩm quyền tổ chức lập, thẩm định, phê duyệt và điều chỉnh kế hoạch cải tạo, chỉnh trang đô thị của các đô thị trực thuộc.

6. Kế hoạch cải tạo, chỉnh trang đô thị được phê duyệt là cơ sở để Ủy ban nhân cấp tỉnh xem xét quyết định: bố trí vốn đầu tư các dự án đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật khung; thẩm định dự án cải tạo, chỉnh trang khu đô thị; thu hồi đất thực hiện các dự án cải tạo, chỉnh trang khu đô thị.

Điều 42. Hình thức thực hiện dự án cải tạo, chỉnh trang khu đô thị

1. Dự án cải tạo, chỉnh trang khu đô thị được lập như sau:

a) Đối với khu vực có quy mô sử dụng đất từ 5ha trở lên hoặc quy mô dân số từ 4.000 người trở lên thì thực hiện theo quy định của Luật này và pháp luật khác có liên quan.

b) Đối với khu vực có quy mô sử dụng đất dưới 5ha hoặc quy mô dân số dưới 4.000 người thì thực hiện theo pháp luật về xây dựng và pháp luật khác có liên quan.

2. Nhà nước tổ chức thực hiện các dự án cải tạo, chỉnh trang khu đô thị thuộc khu vực ưu tiên, cải tạo tái thiết đô thị theo quy định tại điểm a khoản 2 Điều 41 Luật này bằng các nguồn lực và hình thức đầu tư theo quy định của Điều 49 Luật này.

3. Đối với các dự án cải tạo, chỉnh trang khu đô thị không thuộc trường hợp quy định tại khoản 2 Điều này:

a) Nhà nước thu hồi đất, giải phóng mặt bằng, đấu giá quyền sử dụng đất và đấu thầu dự án để triển khai dự án cải tạo, chỉnh trang khu đô thị theo quy hoạch đối với khu vực đất không có chức năng ở.

b) Doanh nghiệp kinh doanh bất động sản đầu tư vốn hoặc góp vốn với người có quyền sử dụng đất hợp pháp để thực hiện dự án cải tạo, chỉnh trang khu đô thị theo quy hoạch đối với khu vực đất có chức năng ở.

4. Việc lựa chọn chủ đầu tư dự án cải tạo, chỉnh trang khu đô thị được thực hiện theo quy định của khoản 2, 3, Điều 30 Luật này.

5. Trình tự, thủ tục thực hiện dự án cải tạo, chỉnh trang khu đô thị thực hiện theo Điều 31, 32, 35, 36, 37, 38, 39, 43, 44, và 45 của Luật này.

Điều 43. Lấy ý kiến cộng đồng dân cư, các tổ chức, cá nhân về dự án

1. Việc quyết định chủ trương đầu tư và đấu thầu dự án cải tạo, chỉnh trang khu đô thị phải lấy ý kiến cộng đồng dân cư, các tổ chức, các nhân có quyền sử

dụng đất hợp pháp trong phạm vi dự án trừ các trường hợp quy định tại khoản 4 Điều này.

2. Trình tự lấy ý kiến đối với các dự án phải thực hiện quyết định chủ trương đầu tư:

a) Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có trách nhiệm tổ chức, hướng dẫn nhà đầu tư lấy ý kiến của cộng đồng dân cư, các tổ chức, cá nhân có quyền sử dụng đất hợp pháp trong phạm vi dự án cải tạo, chỉnh trang khu đô thị trước khi cấp có thẩm quyền quyết định chủ trương đầu tư.

b) Hình thức lấy ý kiến của các tổ chức, cá nhân được thực hiện theo Điều 61 của Luật này. Nội dung lấy ý kiến gồm: phương án bồi thường, giải phóng mặt bằng, phương án tái định cư và hỗ trợ đào tạo nghề, tìm kiếm việc làm cho người lao động ở khu vực phải giải phóng mặt bằng.

c) Dự án chỉ được quyết định chủ trương đầu tư khi có trên hai phần ba số tổ chức, cá nhân có quyền sử dụng đất hợp pháp đồng ý.

3. Trường hợp đấu thầu dự án có sử dụng đất, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh bổ sung yêu cầu nhà đầu tư phải đạt được thỏa thuận của trên hai phần ba số tổ chức, cá nhân có quyền sử dụng đất hợp pháp đồng ý. Hình thức, nội dung lấy ý kiến thực hiện theo quy định điểm b khoản 2 Điều này.

4. Lấy ý kiến đối với các trường hợp công trình trong tình trạng hư hỏng, cũ nát có khả năng gây nguy hiểm đến sự an toàn của cộng đồng dân cư hoặc các trường hợp khẩn cấp:

a) Trường hợp dự án có các khu vực có công trình trong tình trạng hư hỏng, cũ nát có khả năng gây nguy hiểm đến sự an toàn của cộng đồng dân cư thì căn cứ tình trạng, mức độ nguy hiểm của khu vực dự án, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định thực hiện dự án trong trường hợp không đạt được đa số tỷ lệ đồng thuận.

b) Đối với các trường hợp khẩn cấp, để đảm bảo tính mạng người dân, Ủy ban nhân cấp tỉnh quyết định thực hiện dự án mà không cần tổ chức lấy ý kiến tổ chức, cá nhân trong phạm vi dự án.

Điều 44. Nội dung báo cáo nghiên cứu khả thi dự án cải tạo, chỉnh trang khu đô thị

Báo cáo nghiên cứu khả thi dự án cải tạo khu đô thị gồm các tài liệu quy định Điều 32 Luật này và phải bổ sung các nội dung sau:

1. Giải pháp đảm bảo kết nối đồng bộ về hạ tầng đô thị và cảnh quan kiến trúc giữa khu vực dự án và khu vực xung quanh; giải pháp đảm bảo khả năng đáp ứng hạ tầng kỹ thuật trong và khi kết thúc dự án; giải pháp thi công, xây dựng đảm bảo duy trì môi trường sống trong khu vực; giải pháp cung cấp các dịch vụ xã hội trong quá trình thực hiện và kết thúc dự án; biện pháp quản lý hạ tầng kỹ thuật và xã hội đảm bảo đồng bộ về chất lượng cung cấp dịch vụ đô thị cho dân cư giữa khu xây dựng mới và khu vực hiện hữu

2. Báo cáo kiểm tra khả năng đáp ứng hạ tầng đô thị gồm các nội dung: điều kiện kết nối và khả năng chịu tải về hạ tầng giao thông; khả năng đáp ứng

của hệ thống thoát nước và xử lý chất thải; khả năng đáp ứng của công trình hạ tầng xã hội (trường học, bệnh viện).

Điều 45. Thẩm định dự án cải tạo, chỉnh trang khu đô thị

1. Thẩm quyền thẩm định dự án cải tạo, chỉnh trang khu đô thị

a) Đối với các dự án cải tạo, chỉnh trang khu đô thị sử dụng vốn ngân sách nhà nước thì thẩm quyền thẩm định dự án thực hiện theo pháp luật về xây dựng;

b) Đối với các dự án sử dụng vốn khác thì cơ quan chuyên môn về phát triển đô thị thuộc Bộ Xây dựng thẩm định các nội dung quy định tại khoản 2 Điều này đối với các trường hợp: dự án được Thủ tướng Chính phủ quyết định chủ trương đầu tư; dự án thuộc khu vực hạn chế phát triển hoặc nội đô lịch sử (được xác định trong các đồ án quy hoạch chung) của đô thị loại đặc biệt; dự án thuộc phạm vi bảo vệ của di tích được cấp có thẩm quyền công nhận là di sản cấp quốc gia, cấp quốc gia đặc biệt và di sản thế giới.

Sở Xây dựng thẩm định các nội dung quy định tại khoản 2 Điều này đối với các dự án không thuộc thẩm quyền thẩm định của cơ quan chuyên môn về phát triển đô thị thuộc Bộ Xây dựng.

Chủ đầu tư tổ chức thẩm định các nội dung khác của báo cáo nghiên cứu khả thi dự án cải tạo, chỉnh trang khu đô thị.

2. Nội dung thẩm định dự án cải tạo, chỉnh trang khu đô thị thực hiện theo quy định tại Điều 34 Luật này. Đối với các nội dung thuộc thẩm quyền thẩm định của cơ quan quản lý nhà nước thì phải bổ sung các nội dung sau:

a) Tính khả thi của giải pháp giải phóng mặt bằng, phương án bồi thường, đền bù, hỗ trợ, tạm cư, tái định cư;

b) Sự phù hợp của các giải pháp tổ chức thi công; cung cấp dịch vụ xã hội; biện pháp quản lý hạ tầng đô thị trong và sau khi kết thúc dự án;

c) Đánh giá hiệu quả và tính khả thi các giải pháp đảm bảo khả năng đáp ứng hạ tầng đô thị của dự án.

Điều 46. Ưu đãi đầu tư đối với dự án cải tạo, chỉnh trang khu đô thị

1. Các dự án cải tạo, chỉnh trang khu đô thị được nộp tiền tương đương quỹ nhà ở xã hội và không phải bố trí quỹ nhà ở xã hội theo quy định pháp luật về nhà ở.

2. Trường hợp thực hiện dự án thuộc khu vực có công trình trong tình trạng hư hỏng, cũ nát có khả năng gây nguy hiểm đến sự an toàn của cộng đồng dân cư, trên cơ sở quy hoạch chung, quy hoạch phân khu tại khu vực dự kiến thực hiện dự án cải tạo, chỉnh trang khu đô thị, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định việc cho phép điều chỉnh chức năng sử dụng đất, tăng hệ số sử dụng đất, chiều cao công trình, mật độ xây dựng, đảm bảo việc đấu nối về hệ thống hạ tầng, phù hợp về không gian kiến trúc cảnh quan đã được phê duyệt và hiệu quả đầu tư của dự án.

3. Đất sử dụng cho dự án cải tạo, chỉnh trang khu đô thị do Nhà nước tổ chức thu hồi đất theo quy định về thu hồi đất đối với dự án chỉnh trang đô thị quy định tại Điều 62 của Luật Đất đai.

Điều 47. Thẩm định dự án đầu tư xây dựng khu đô thị hỗn hợp

1. Thẩm định dự án đầu tư xây dựng khu đô thi hỗn hợp được thực hiện theo các quy định như đối với dự án cải tạo, chỉnh trang khu đô thị nếu trong ranh giới dự án có:

a) Phần diện tích cải tạo, chỉnh trang của dự án có quy mô sử dụng đất từ 5ha trở lên;

b) Phần diện tích cải tạo, chỉnh trang của dự án nằm trong khu vực có ý nghĩa quan trọng về an ninh quốc phòng; khu vực hạn chế phát triển hoặc nội đô lịch sử (được xác định trong các đồ án quy hoạch chung) của đô thị loại đặc biệt, đô thị có di tích được cấp có thẩm quyền công nhận là di sản cấp quốc gia, cấp quốc gia đặc biệt.

2. Các dự án còn lại được thực hiện thủ tục thẩm định như đối với dự án đầu tư xây dựng khu đô thị mới.

CHƯƠNG V
NGUỒN LỰC TÀI CHÍNH PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ

Điều 48. Nguyên tắc huy động và sử dụng nguồn lực tài chính phát triển đô thị

1. Việc huy động, sử dụng nguồn lực tài chính phát triển đô thị được thực hiện theo quy định của Luật Ngân sách nhà nước, Luật này và các pháp luật khác có liên quan.

2. Việc huy động và sử dụng nguồn lực tài chính phát triển đô thị phải phù hợp với quy hoạch, chiến lược phát triển đô thị, chương trình phát triển đô thị; đảm bảo sử dụng tiết kiệm, đúng mục đích, hiệu quả nguồn lực tự nhiên về đất đô thị và lợi thế vị trí trong đô thị.

3. Nguồn lực tài chính phát triển đô thị được ưu tiên sử dụng để triển khai thực hiện chương trình phát triển đô thị; khu vực phát triển đô thị; kế hoạch cải tạo, chỉnh trang đô thị; đầu tư và duy trì hệ thống hạ tầng đô thị và các dự án đô thị thích ứng với biến đổi khí hậu, tăng trưởng xanh, thông minh.

4. Khuyến khích các tổ chức, cá nhân, doanh nghiệp trong nước và ngoài nước sử dụng nguồn lực tài chính hợp pháp để đầu tư phát triển đô thị.

Điều 49. Phương thức huy động và sử dụng nguồn lực tài chính

1. Việc huy động nguồn lực tài chính phát triển đô thị được thực hiện theo các phương thức và hình thức sau:

a) Đấu giá quyền sử dụng đất và đấu thầu dự án đầu tư có sử dụng đất.

b) Chuyển quyền phát triển đô thị.

c) Khai thác hệ thống hạ tầng kỹ thuật và các tiện ích công cộng.

d) Huy động đầu tư theo hình thức đối tác công tư (PPP).

đ) Huy động tài chính bằng góp quyền sử dụng đất và điều chỉnh lại quyền sử dụng đất.

e) Khai thác nguồn lực tài chính khác từ đất đai theo quy định của pháp luật.

2. Nguồn thu từ huy động nguồn lực quy định tại khoản 1 Điều này, sau khi nộp vào ngân sách nhà nước được cân đối bố trí vốn trong kế hoạch đầu tư công thực hiện chương trình phát triển đô thị và đầu tư xây dựng kết cấu hạ tầng đô thị.

Điều 50. Đấu giá quyền sử dụng đất và đấu thầu dự án có sử dụng đất

1. Việc đấu giá quyền sử dụng đất và đấu thầu dự án có sử dụng đất được thực hiện theo quy định của pháp luật đất đai, đấu thầu và pháp luật khác có liên quan.

2. Đất đấu giá quyền sử dụng đất và đấu thầu dự án phải được đầu tư hạ tầng kỹ thuật. Vốn đầu tư hạ tầng kỹ thuật được tạm ứng từ ngân sách địa phương, từ quỹ phát triển đất hoặc từ các nguồn tài chính hợp pháp khác theo quy định của pháp luật. Kinh phí đã sử dụng để đầu tư xây dựng cơ sở hạ tầng được hoàn trả lại từ tiền thu được từ đấu giá và đấu thầu.

Điều 51. Chuyển quyền phát triển đô thị

1. Chuyển quyền phát triển đô thị là việc chuyển giao quyền phát triển đô thị từ người này sang người khác thông qua các hình thức chuyển đổi, chuyển nhượng, tặng cho quyền phát triển đô thị.

2. Người có quyền bề mặt được thực hiện quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, tặng cho quyền phát triển đô thị theo quy định của Luật này.

3. Trường hợp thực hiện chuyển quyền phát triển đô thị:

a) Nhà nước giao quyền phát triển đô thị cho người có nhu cầu nhận chuyển nhượng trên cơ sở hệ số sử dụng đất, mục đích sử dụng, điều kiện hạ tầng kỹ thuật được cải thiện.

b) Nhà nước giao quyền phát triển đô thị phía trên và dưới lòng đất của không gian và công trình công cộng cho người có nhu cầu nhận chuyển nhượng, với điều kiện việc xây dựng và sử dụng không gian phía trên hoặc phía dưới lòng đất không làm ảnh hưởng tới mỹ quan, tính năng hoạt động và an toàn của không gian và công trình công cộng đó.

c) Chuyển quyền phát triển đô thị giữa các bên chuyển nhượng trên cơ sở khai thác quyền phát triển đô thị còn chưa sử dụng.

4. Điều kiện thực hiện chuyển quyền phát triển đô thị:

a) Các chủ thể có quyền bề mặt hợp pháp theo pháp luật dân sự và đất đai.

b) Bên chuyển quyền phát triển đô thị chưa xây dựng công trình tối đa trên và dưới mặt đất theo hệ số sử dụng đất đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt.

c) Bên nhận chuyển quyền phát triển đô thị được Nhà nước phê duyệt mục đích sử dụng quyền phát triển đô thị.

d) Các khu đất được thực hiện chuyển quyền phát triển đô thị thuộc khu vực có quy hoạch chi tiết được cấp có thẩm quyền phê duyệt và đã được đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật.

đ) Việc chuyển quyền phát triển đô thị được thực hiện bằng hợp đồng và được cơ quan chuyên môn về xây dựng xác nhận.

e) Các bên thực hiện nhận hoặc chuyển nhượng quyền phát triển đô thị phải nộp phí và thuế giao dịch tương ứng theo quy định của pháp luật.

5. Giao dịch về quyền phát triển đô thị được lưu ký tại tổ chức đăng ký đất đai và cơ quan cấp phép xây dựng theo thẩm quyền. Phần giảm trừ quyền phát triển đô thị của bên chuyển nhượng được cập nhật vào đăng ký quyền sử dụng đất và sở hữu nhà. Bên nhận chuyển nhượng phải thực hiện quyền phát triển đô thị trong thời hạn của giấy phép xây dựng.

6. Cơ quan quản lý xây dựng đô thị tại địa phương xác định khu vực áp dụng cơ chế chuyển nhượng quyền phát triển đô thị, xác định hệ số sử dụng đất làm cơ sở thực hiện chuyển nhượng quyền phát triển đô thị, ban hành quy chế hoạt động và tổ chức thực hiện.

7. Bộ Tài chính quy định phương pháp xác định giá trị quyền phát triển đô thị theo khung giá đất; phương pháp xác định thuế chuyển nhượng theo quy định pháp luật về thuế. Chính quyền địa phương ban hành giá áp dụng cho các khu vực cụ thể. Tiền chuyển nhượng và thuế chuyển nhượng quyền phát triển đô thị nộp vào ngân sách địa phương.

8. Chính phủ quy định chi tiết điều này.

Điều 52. Khai thác dịch vụ hạ tầng đô thị

1. Các nguồn thu từ khai thác dịch vụ hạ tầng đô thị bao gồm giá, phí sử dụng dịch vụ hạ tầng kỹ thuật và các loại giá, phí dịch vụ khác được quản lý, sử dụng theo quy định của pháp luật.

2. Tổ chức, cá nhân sử dụng dịch vụ hạ tầng đô thị phải trả các loại phí, lệ phí và giá sử dụng dịch vụ quy định tại khoản 1 Điều này.

Điều 53. Huy động đầu tư theo hình thức đối tác công tư

1. Đối với các dự án đầu tư xây dựng hạ tầng đô thị có khả năng thu hồi toàn bộ hoặc một phần vốn đầu tư, Nhà nước khuyến khích và có cơ chế ưu đãi huy động đầu tư theo hình thức đối tác công tư theo quy định của pháp luật.

2. Nhà nước tổ chức giao đất cho nhà đầu tư thực hiện dự án đầu tư xây dựng khu đô thị để thanh toán cho hợp đồng xây dựng - chuyển giao (BT) xây dựng công trình kết cấu hạ tầng như sau:

a) Việc xác định giá trị hợp đồng BT xây dựng công trình kết cấu hạ tầng tuân thủ quy định của pháp luật về đầu tư, xây dựng và các quy định pháp luật khác có liên quan.

b) Lựa chọn chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng khu đô thị thông qua hình thức đấu thầu dự án có sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đấu thầu hoặc đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai. Chủ đầu tư hợp đồng BT được ưu tiên trong đấu thầu dự án đầu tư xây dựng khu đô thị theo quy định của Chính phủ.

c) Trường hợp chủ đầu tư hợp đồng BT không trúng đầu thầu hoặc đấu giá thì giá trị thu được từ đấu thầu hoặc đấu giá được tổng hợp vào ngân sách nhà nước để thanh toán cho chủ đầu tư hợp đồng BT.

d) Trường hợp chủ đầu tư hợp đồng BT trúng đầu thầu hoặc đấu giá thì giá trị thu được từ đấu thầu hoặc đấu giá sau khi khấu trừ cho chủ đầu tư hợp đồng BT được tổng hợp vào ngân sách nhà nước theo quy định của Chính phủ.

Điều 54. Huy động tài chính bằng góp quyền sử dụng đất và điều chỉnh lại quyền sử dụng đất

1. Góp quyền sử dụng đất và điều chỉnh lại quyền sử dụng đất là phương thức sắp xếp lại đất để cải tạo, chỉnh trang và phát triển đô thị, người sử dụng đất tự nguyện đóng góp một tỷ lệ đất nhất định thuộc quyền sử dụng của mình để thực hiện dự án đầu tư xây dựng khu đô thị và được nhận lại quyền sử dụng đất trong cùng khu vực có điều kiện hạ tầng đô thị tốt hơn theo phương án góp và điều chỉnh lại quyền sử dụng đất được phê duyệt.

2. Việc góp quyền sử đất và điều chỉnh lại quyền sử dụng đất thực hiện như sau:

a) Ủy ban nhân dân cấp tỉnh chấp thuận phương án góp và điều chỉnh lại quyền sử dụng đất của những người sử dụng đất khi có sự đồng thuận của đa số ý kiến cộng đồng những người sử dụng đất thuộc khu vực dự án và phần lớn diện tích đất cần thiết cho dự án. Trường hợp cần phải thu hồi đất thì Nhà nước thực hiện theo quy định về thu hồi đất đối với dự án chỉnh trang đô thị tại điểm a khoản 1 Điều 16 và Điều 62 của Luật Đất đai.

b) Trên cơ sở phương án góp và điều chỉnh lại quyền sử dụng đất đã đạt được sự đồng thuận của của đa số ý kiến cộng đồng những người sử dụng đất thuộc khu vực dự án, chính quyền địa phương phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết dự án theo quy định của pháp luật về quy hoạch.

c) Diện tích đất còn lại sau khi đã điều chỉnh lại quyền sử dụng đất theo quy hoạch cho hạ tầng đô thị, được chuyển nhượng để tạo nguồn tài chính đầu tư nâng cấp hạ tầng, công trình xây dựng sử dụng vào mục đích công cộng và các mục đích xã hội khác theo quy định pháp luật.

3. Nhà nước đảm bảo toàn bộ hoặc một phần kinh phí để triển khai dự án từ ngân sách nhà nước theo quy định pháp luật.

CHƯƠNG VI
QUẢN LÝ NHÀ NƯỚC VÀ SỰ THAM GIA CỦA CÁC TỔ CHỨC, CÁ NHÂN TRONG PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ

Mục 1
QUẢN LÝ NHÀ NƯỚC VỀ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ

Điều 55. Nội dung quản lý nhà nước về phát triển đô thị

1. Ban hành và tổ chức thực hiện văn bản quy phạm pháp luật về phát triển đô thị.

2. Ban hành và tổ chức thực hiện quy hoạch, chiến lược, chương trình, chính sách phát triển đô thị.

3. Quản lý phát triển hệ thống đô thị theo quy hoạch và kế hoạch.

4. Huy động nguồn lực đầu tư phát triển và quản lý hệ thống hạ tầng kỹ thuật vùng liên tỉnh và hạ tầng kỹ thuật khung đô thị.

5. Xây dựng và ban hành tiêu chí, tiêu chuẩn, quy chuẩn kỹ thuật về phân loại đô thị và quản lý chất lượng đô thị.

6. Xây dựng, quản lý và khai thác cơ sở dữ liệu và hệ thống thông tin về phát triển đô thị.

7. Tổ chức, quản lý các hoạt động tư vấn, đào tạo, bồi dưỡng nguồn nhân lực; hợp tác quốc tế; nghiên cứu, ứng dụng khoa học và công nghệ về phát triển đô thị.

8. Giám sát, kiểm tra, thanh tra việc chấp hành các quy định pháp luật về phát triển đô thị; giải quyết khiếu nại, tố cáo, khen thưởng và xử lý vi phạm trong hoạt động phát triển đô thị.

Điều 56. Trách nhiệm của Chính phủ, Bộ và cơ quan ngang bộ

1. Chính phủ thống nhất quản lý nhà nước về quản lý phát triển đô thị trên cả nước.

2. Bộ Xây dựng là cơ quan đầu mối giúp Chính phủ thực hiện quản lý nhà nước về quản lý phát triển đô thị và có quyền hạn, nhiệm vụ sau đây:

a) Ban hành hoặc trình các cơ quan có thẩm quyền ban hành văn bản quy phạm pháp luật; hướng dẫn, phổ biến, tổ chức thực hiện, theo dõi, kiểm tra, đánh giá việc thực hiện các văn bản quy phạm pháp luật về phát triển đô thị; tiêu chí, tiêu chuẩn, quy chuẩn kỹ thuật về phân loại đô thị, quản lý quá trình đô thị hóa.

b) Trình Chính phủ và Thủ tướng Chính phủ phê duyệt chiến lược, quy hoạch, chương trình, chính sách phát triển đô thị; dự án quan trọng về phát triển đô thị quốc gia và vùng liên tỉnh.

c) Tổng hợp, đánh giá, báo cáo tình hình thực hiện phát triển đô thị.

d) Quyết định hoặc thẩm định trình Thủ tướng Chính phủ quyết định công nhận loại đô thị; kiểm tra đánh giá việc thực hiện công tác nâng loại đô thị.

đ) Thẩm định, trình Thủ tướng Chính phủ quyết định hoặc cho ý kiến thống nhất để Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt Chương trình phát triển đô thị cấp tỉnh và các dự án đầu tư xây dựng khu đô thị theo phân công của Chính phủ.

e) Chủ trì phối hợp với Bộ Tài nguyên và Môi trường và Ủy ban nhân dân cấp tỉnh thực hiện thống kê, kiểm kê đất đô thị và đất xây dựng đô thị theo chuyên ngành quản lý.

g) Hướng dẫn, kiểm tra hoạt động đầu tư phát triển đô thị, quản lý trật tự xây dựng đô thị; quản lý sử dụng đất xây dựng đô thị.

h) Tổ chức các hoạt động vận động, xúc tiến và điều phối các nguồn lực cho việc đầu tư phát triển đô thị theo phân công của Chính phủ, Thủ tướng Chính phủ.

i) Tổ chức xây dựng, quản lý và vận hành cơ sở dữ liệu và hệ thống thông tin về phát triển đô thị.

k) Tổ chức và quản lý việc thực hiện nghiên cứu, ứng dụng khoa học; đào tạo, bồi dưỡng chuyên môn; hợp tác quốc tế về phát triển đô thị.

l) Chủ trì, phối hợp với các cơ quan liên quan trong việc giám sát, đánh giá, thanh tra hoạt động phát triển đô thị.

m) Tổ chức và quản lý các cơ sở đào tạo, khóa đào tạo về chuyên môn, nghiệp vụ quản lý phát triển đô thị; chủ trì, phối hợp với Bộ Giáo dục và Đào tạo và các Bộ, ngành liên quan quy định chương trình, nội dung đào tạo bồi dưỡng chuyên môn và kiểm tra đánh giá, cấp chứng nhận năng lực đào tạo trong lĩnh vực quản lý phát triển đô thị.

n) Đám phán, ký kết các điều ước quốc quốc tế liên quan đến phát triển đô thị theo ủy quyền của Chính phủ, Thủ tướng Chính phủ.

o) Thực hiện các nhiệm vụ khác trong lĩnh vực phát triển đô thị theo phân công của Chính phủ, Thủ tướng Chính phủ.

3. Các Bộ và cơ quan ngang bộ, trong phạm vi nhiệm vụ, quyền hạn của mình, có trách nhiệm phối hợp với Bộ Xây dựng, chính quyền các địa phương trong việc thực hiện quản lý nhà nước về phát triển đô thị và có nhiệm vụ, quyền hạn sau đây:

a) Ban hành và trình các cấp có thẩm quyền ban hành pháp luật, chính sách liên quan đến quản lý phát triển đô thị và bố trí nguồn lực để tổ chức triển khai các quy hoạch, chiến lược, chương trình phát triển đô thị, khu vực phát triển đô thị;

b) Cho ý kiến về các nội dung liên quan đến phát triển đô thị; kiểm tra, thanh tra, giải quyết khiếu nại, tố cáo và xử lý vi phạm pháp luật về phát triển đô thị thuộc phạm vi nhiệm vụ, quyền hạn của mình;

c) Khen thưởng cơ quan, tổ chức, cá nhân có thành tích trong hoạt động phát triển đô thị.

Điều 57. Trách nhiệm của Ủy ban nhân dân các cấp

1. Uỷ ban nhân dân cấp tỉnh có trách nhiệm thực hiện quản lý nhà nước về hoạt động phát triển đô thị trên địa bàn theo phân công, phân cấp của Chính phủ, Thủ tướng Chính phủ và thực hiện các nhiệm vụ cụ thể sau:

a) Tổ chức, hướng dẫn thực hiện văn bản pháp luật, chính sách phát triển đô thị.

b) Tổ chức xây dựng Chương trình phát triển đô thị cấp tỉnh trình cấp có thẩm quyền cho ý kiến trước khi phê duyệt; phê duyệt Chương trình phát triển từng đô thị, khu vực phát triển đô thị.

c) Phối hợp với các Bộ, ngành tổ chức xây dựng, cung cấp, quản lý hệ thống hạ tầng kỹ thuật khung đô thị, dịch vụ công cộng đô thị trên địa bàn tỉnh.

d) Quản lý phát triển theo quy hoạch các đô thị mới trong phạm vi địa giới hành chính do mình quản lý; tổ chức thực hiện việc đầu tư xây dựng các công trình hạ tầng kỹ thuật ngoài hàng rào dự án đầu tư xây dựng khu đô thị để đảm bảo sự kết nối, lưu thông thuận tiện giữa khu đô thị mới với khu vực xung quanh và với các khu chức năng khác trong đô thị.

đ) Tổ chức xây dựng, quản lý thực hiện các hoạt động đầu tư xây dựng đô thị; trình cấp có thẩm quyền cho ý kiến trước khi phê duyệt đối với những trường hợp do Chính phủ quy định.

e) Thu thập, quản lý dữ liệu thông tin, định kỳ báo cáo Bộ Xây dựng về tình hình phát triển đô thị trên địa bàn tỉnh.

g) Tổ chức thực hiện các hoạt động nghiên cứu, ứng dụng khoa học; đào tạo, bồi dưỡng chuyên môn cho cán bộ, công chức, viên chức của các cơ quan, đơn vị trực thuộc; các hoạt động hợp tác quốc tế về phát triển đô thị trên địa bàn tỉnh.

2. Ủy ban nhân dân cấp huyện có trách nhiệm:

a) Tổ chức, hướng dẫn thực hiện văn bản pháp luật trên địa bàn.

b) Xây dựng chương trình phát triển đô thị, khu vực phát triển đô thị trình Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt.

c) Tổ chức xây dựng, cung cấp và quản lý hệ thống hạ tầng khung đô thị, dịch vụ công cộng theo phân công của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh.

d) Tổ chức xây dựng, trình cấp có thẩm quyền phê duyệt, quản lý thực hiện các hoạt động đầu tư xây dựng đô thị trên địa bàn.

đ) Quản lý phát triển theo quy hoạch các khu đô thị mới trong phạm vi địa giới hành chính do mình quản lý.

e) Thu thập, quản lý dữ liệu thông tin, định kỳ báo cáo Ủy ban nhân dân tỉnh và các sở ngành chuyên môn về tình hình phát triển đô thị trên địa bàn.

g) Tổ chức thực hiện các hoạt động nghiên cứu, ứng dụng khoa học; đào tạo, bồi dưỡng chuyên môn; hợp tác quốc tế về phát triển đô thị trên địa bàn.

3. Ủy ban nhân dân phường, thị trấn có trách nhiệm:

a) Tổ chức và đảm bảo việc thực hiện văn bản pháp luật về quản lý phát triển đô thị trên địa bàn.

b) Phối hợp với các cơ quan, tổ chức có thẩm quyền thực hiện quản lý, giám sát việc xây dựng, cải tạo hạ tầng đô thị trong đơn vị hành chính cấp xã theo phân cấp.

c) Thu thập, quản lý dữ liệu thông tin, định kỳ báo cáo Ủy ban nhân dân cấp huyện về tình hình phát triển đô thị trên địa bàn.

d) Thực hiện nhiệm vụ quản lý phát triển đô thị do Ủy ban nhân dân cấp huyện ủy quyền.

Mục 2
SỰ THAM GIA CỦA CỘNG ĐỒNG VÀ CÁC BÊN LIÊN QUAN

Điều 58. Nguyên tắc tham gia của cộng đồng và các bên liên quan

1. Đảm bảo quyền tiếp cận thông tin và sự tham gia của cộng đồng và các bên liên quan trong quá trình phát triển đô thị.

2. Tạo ra sự cân bằng lợi ích của các bên tham gia trong quá trình phát triển đô thị trên cơ sở xác định giải pháp phát triển đô thị phù hợp, đảm bảo chất lượng về mặt chuyên môn.

3. Xác định rõ cách thức và nội dung phù hợp để việc tham gia góp ý kiến đạt hiệu quả cao nhất.

Điều 59. Quyền và trách nhiệm của cộng đồng và các bên liên quan

1. Cộng đồng dân cư, tổ chức, cá nhân có quyền và trách nhiệm đóng góp ý kiến trong quá trình xây dựng chiến lược, quy hoạch đô thị, chương trình phát triển đô thị; đầu tư phát triển đô thị, quản lý phát triển đô thị, điều hành bộ máy quản lý phát triển đô thị.

2. Cộng đồng dân cư, tổ chức, cá nhân có quyền yêu cầu cơ quan nhà nước có thẩm quyền cung cấp thông tin đầy đủ liên quan đến phát triển đô thị theo quy định của Luật tiếp cận thông tin và được đảm bảo tham gia thuận lợi, có hiệu quả trong suốt quá trình phát triển đô thị.

3. Cộng đồng dân cư, tổ chức, cá nhân có liên quan trong phát triển đô thị có quyền và trách nhiệm giám sát các hoạt động liên quan đến phát triển đô thị. Việc giám sát và phản ánh của cộng đồng dân cư, tổ chức, cá nhân phải đảm bảo khách quan, trung thực, đúng pháp luật; không được lợi dụng quyền giám sát để khiếu nại, tố cáo, làm mất trật tự xã hội; chịu trách nhiệm trước pháp luật về tính chính xác các thông tin do mình phản ánh.

Điều 60. Quyền và nghĩa vụ của Mặt trận tổ quốc Việt Nam các cấp và các tổ chức chính trị - xã hội trong phát triển đô thị

1. Cộng đồng dân cư, tổ chức, cá nhân có quyền thông qua Mặt trận tổ quốc Việt Nam các cấp để yêu cầu Uỷ ban nhân dân cùng cấp cung cấp thông tin và tạo điều kiện tham gia vào quá trình hoạch định và thực hiện chính sách, pháp luật, quá trình thực hiện các dự án đầu tư phát triển đô thị.

2. Khi có đề nghị của cộng đồng dân cư, tổ chức, cá nhân, Mặt trận tổ quốc Việt Nam các cấp có trách nhiệm yêu cầu Ủy ban nhân dân cùng cấp cung cấp thông tin và tạo điều kiện cho cộng đồng dân cư, mọi tổ chức, cá nhân tham gia vào quá trình xây dựng và thực hiện chính sách, pháp luật, thực hiện các dự án đầu tư phát triển đô thị.

3. Mặt trận tổ quốc Việt Nam các cấp có trách nhiệm giám sát Uỷ ban nhân dân cùng cấp về các hoạt động liên quan đến việc tổ chức cung cấp thông tin và tạo điều kiện cho cộng đồng dân cư, mọi tổ chức, cá nhân tham gia vào quá trình xây dựng và thực hiện chính sách, pháp luật, thực hiện các dự án đầu tư phát triển đô thị.

Điều 61. Trách nhiệm tổ chức để cộng đồng dân cư, tổ chức, cá nhân tham gia vào quá trình phát triển đô thị

1. Bộ, cơ quan ngang bộ, Ủy ban nhân dân các cấp, chủ đầu tư và các tổ chức kinh tế thực hiện các dự án đầu tư xây dựng khu đô thị có trách nhiệm tổ chức cung cấp thông tin và tạo điều kiện cho cộng đồng dân cư, mọi tổ chức, cá nhân tham gia vào quá trình hoạch định và thực hiện chính sách, pháp luật, quá trình thực hiện các dự án đầu tư xây dựng khu đô thị.

2. Bộ, cơ quan ngang bộ, Ủy ban nhân dân các cấp, chủ đầu tư và các tổ chức kinh tế thực hiện các dự án đầu tư xây dựng khu đô thị có trách nhiệm nghiên cứu, tiếp thu, giải trình đầy đủ, công khai các ý kiến đóng góp của cộng đồng dân cư, mọi tổ chức, cá nhân theo quy định của pháp luật.

Trường hợp không đúng thẩm quyền thì phải chuyển ý kiến của cộng đồng dân cư, tổ chức, cá nhân đến cơ quan nhà nước có thẩm quyền để giải quyết.

Điều 62. Hình thức, thời gian và quy trình tham gia ý kiến

1. Việc lấy ý kiến cộng đồng dân cư, tổ chức, cá nhân có liên quan về chiến lược, quy hoạch, chương trình phát triển đô thị và dự án đầu tư xây dựng khu đô thị được thực hiện bằng hình thức tổ chức hội nghị, hội thảo hoặc bằng hình thức phát phiếu điều tra, phỏng vấn.

2. Bộ, cơ quan ngang bộ, Ủy ban nhân dân các cấp, chủ đầu tư và các tổ chức kinh tế thực hiện các dự án đầu tư xây dựng khu đô thị có trách nhiệm đảm bảo đủ thời gian lấy ý kiến cộng đồng dân cư, tổ chức, cá nhân có liên quan.

3. Thời gian lấy ý kiến bằng các hình thức khác nhau được quy định tại pháp luật dân chủ cơ sở và các quy định pháp luật có liên quan.

4. Chính phủ quy định cụ thể quy trình tham gia của cộng đồng và các bên liên quan trong công tác quản lý phát triển đô thị.

Mục 3
GIÁM SÁT VÀ ĐÁNH GIÁ QUÁ TRÌNH PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ

Điều 63. Giám sát và đánh giá quá trình phát triển đô thị

1. Giám sát và đánh giá quá trình phát triển đối với từng đô thị bao gồm việc xây dựng và vận hành hệ thống cơ sở dữ liệu và thông tin đô thị phục vụ việc đánh giá quá trình triển khai quy hoạch đô thị, chương trình phát triển đô thị về hiệu quả và tác động đối với kinh tế, xã hội, văn hóa và môi trường.

2. Ủy ban nhân dân các cấp chỉ đạo cơ quan chuyên môn về xây dựng hoặc phát triển đô thị tại địa phương thực hiện việc giám sát và đánh giá quá trình phát triển đô thị định kỳ hoặc đột xuất. Kết quả đánh giá là cơ sở đề xuất các giải pháp điều chỉnh cần thiết đối với quy hoạch đô thị, chương trình phát triển đô thị, dự án đầu tư xây dựng khu đô thị báo cáo các cơ quan hành chính cấp trên.

3. Bộ Xây dựng chịu trách nhiệm quản lý, giám sát và đánh giá quá trình phát triển hệ thống đô thị trên phạm vi cả nước dựa trên kết quả giám sát và đánh giá của ủy ban nhân dân cấp tỉnh; tổ chức thanh tra, kiểm tra, lập báo cáo định kỳ hoặc đột xuất gắn với các giải pháp điều chỉnh báo cáo Chính phủ và Quốc hội.

4. Cơ quan nhà nước lưu giữ cơ sở dữ liệu và thông tin đô thị có trách nhiệm cung cấp đầy đủ, chính xác, kịp thời các thông tin cho cơ quan quản lý hệ thống giám sát và đánh giá.

Điều 64. Cơ sở dữ liệu và thông tin đô thị

1. Cơ sở dữ liệu và thông tin đô thị gồm:

a) Hệ thống các quy định pháp luật liên quan đến phát triển đô thị; chiến lược, quy hoạch, chương trình phát triển đô thị.

b) Cơ sở dữ liệu về chương trình phát triển đô thị, khu vực phát triển đô thị, dự án đầu tư xây dựng khu đô thị; các chỉ số, chỉ tiêu đánh giá về quy mô, số lượng, chất lượng đô thị và năng lực quản lý đô thị theo từng giai đoạn phát triển.

2. Cơ sở dữ liệu và thông tin đô thị được quản lý, sử dụng theo quy định của Luật Tiếp cận thông tin và các quy định pháp luật khác có liên quan.

3. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh tổ chức điều tra, khảo sát, thu thập, xây dựng, quản lý cơ sở dữ liệu và thông tin đô thị trên địa bàn

4. Bộ Xây dựng chủ trì tổ chức thực hiện việc điều tra khảo sát, thu thập, xây dựng, quản lý và công bố các thông tin về phát triển đô thị thông qua cổng thông tin điện tử quốc gia về đô thị.

5. Kinh phí điều tra, khảo sát, thu thập, xây dựng và quản lý cơ sở dữ liệu về phát triển đô thị do ngân sách nhà nước đảm bảo.

6. Trách nhiệm thực hiện báo cáo thông tin về phát triển đô thị gồm:

a) Uỷ ban nhân dân cấp tỉnh, các Sở ngành, Ủy ban nhân dân cấp huyện, cấp xã;

b) Chủ đầu tư, tổ chức kinh tế thực hiện dự án đầu tư xây dựng khu đô thị.

7. Báo cáo định kỳ

a) Hàng quý, hàng năm, Uỷ ban nhân dân cấp xã, chủ đầu tư tổ chức kinh tế thực hiện dự án đầu tư xây dựng khu đô thị phải báo cáo cơ quan chuyên môn về xây dựng ở địa phương và Ủy ban nhân dân cấp huyện các thông tin về tình hình thực hiện dự án đầu tư xây dựng khu đô thị.

b) Hàng quý, hàng năm, cơ quan chuyên môn về xây dựng ở địa phương và Ủy ban nhân dân cấp huyện phải báo cáo Ủy ban nhân dân cấp tỉnh các thông tin về tình hình phát triển đô thị trên địa bàn.

c) Uỷ ban nhân dân cấp tỉnh phải báo cáo Bộ Xây dựng các thông tin về phát triển đô thị trên địa bàn tỉnh theo biểu mẫu quy định trước ngày 15/12 hàng năm.

8. Uỷ ban nhân dân cấp tỉnh thực hiện báo cáo bằng văn bản và qua hệ thống thông tin về phát triển đô thị quốc gia.

9. Các cơ quan, tổ chức, cá nhân quy định tại khoản 7 Điều này thực hiện báo cáo đột xuất khi có yêu cầu của cơ quan quản lý nhà nước có thẩm quyền.

CHƯƠNG VII
ĐIỀU KHOẢN THI HÀNH

Điều 65. Hiệu lực thi hành

1. Luật này có hiệu lực thi hành từ ngày … tháng 10 năm 2018.

2. Chấm dứt hiệu lực Nghị quyết số 1210/2016/UBTVQH13 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về phân loại đô thị kể từ ngày Luật này có hiệu lực.

3. Bãi bỏ một số Điều tại một số Luật sau:

a) Điều 140 Luật Tổ chức chính quyền địa phương số 77/2015/QH13.

b) Điều 5, khoản 1 Điều 13, Điều 17, Điều 60, Điều 61, Điều 62, Điều 63, Điều 64, Điều 65, Điều 66, Điều 67, Điều 68, Điều 72, Điều 73 của Luật Quy hoạch đô thị số 30/2009/QH12.

c) Điểm c khoản 2 Điều 17 của Luật Nhà ở số 65/2014/QH13.

Điều 66. Quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành

Chính phủ quy định chi tiết, hướng dẫn thi hành các điều, khoản được giao trong Luật này và biện pháp để thực hiện nhiệm vụ quản lý nhà nước về phát triển đô thị./.