

LUẬT QUẢN LÝ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ

Dự thảo gửi thẩm định
(tháng 01/2018)

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
Điều 5. Các hành vi bị nghiêm cấm trong hoạt động quản lý phát triển đô thị	4
CHƯƠNG II. QUẢN LÝ HỆ THỐNG ĐÔ THỊ	4
Mục 1. CHIẾN LƯỢC, QUY HOẠCH, CHƯƠNG TRÌNH PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ	4
Điều 6. Chiến lược phát triển đô thị quốc gia.....	4
Điều 7. Quy hoạch phát triển hệ thống các đô thị	5
Điều 8. Chương trình phát triển đô thị quốc gia.....	6
Điều 9. Chương trình phát triển đô thị cấp tỉnh.....	6
Điều 10. Chương trình phát triển từng đô thị	7
Mục 2. PHÂN LOẠI ĐÔ THỊ	9
Điều 11. Loại đô thị và các tiêu chí cơ bản để phân loại đô thị.....	9
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.....	10
Điều 15. Lập đề án phân loại đô thị.....	10
Điều 16. Thẩm định đề án phân loại đô thị	10
Điều 17. Thẩm quyền công nhận và công bố loại đô thị	11
Mục 3. ĐÔ THỊ THÍCH ỨNG VỚI BIẾN ĐỔI KHÍ HẬU, TĂNG TRƯỞNG XANH, THÔNG MINH	
Điều 18. Phát triển đô thị thích ứng với biến đổi khí hậu, tăng trưởng xanh, thông minh	11
Điều 19. Cơ chế ưu đãi, khuyến khích phát triển đô thị thích ứng với biến đổi khí hậu, tăng trưởng xanh, thông minh	12
CHƯƠNG III. QUẢN LÝ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ THEO QUY HOẠCH	12
Mục 1. QUẢN LÝ VÀ SỬ DỤNG ĐẤT ĐÔ THỊ	12
Điều 20. Phân loại đất đô thị	12
Điều 21. Việc chuyển đổi giữa các loại đất đô thị.....	13
Điều 22. Chuẩn bị quỹ đất để phát triển đô thị theo quy hoạch	13
Điều 23. Tạo quỹ đất để cải tạo, tái thiết và phát triển đô thị theo phương thức Nhà nước thu hồi đất	13
Điều 24. Tạo quỹ đất để cải tạo, tái thiết và phát triển đô thị theo phương thức nhà đầu tư thỏa thuận với người sử dụng đất	14
Điều 25. Tạo quỹ đất để cải tạo, tái thiết và phát triển đô thị theo phương thức người sử dụng đất góp quyền sử dụng đất và điều chỉnh lại quyền sử dụng đất	14
Điều 26. Quản lý sử dụng đất xây dựng hệ thống hạ tầng đô thị	15
Mục 2. QUẢN LÝ PHÁT TRIỂN HỆ THỐNG HẠ TẦNG ĐÔ THỊ	15
Điều 27. Nguyên tắc quản lý phát triển hệ thống hạ tầng đô thị	15
Điều 28. Phát triển hệ thống hạ tầng đô thị tại đô thị hiện hữu	16
Điều 29. Phát triển hệ thống hạ tầng đô thị tại đô thị mới.....	17
Điều 30. Quản lý xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật sử dụng chung.....	18
Điều 31. Quản lý không gian ngầm và xây dựng công trình ngầm	18
Điều 32. Sử dụng và khai thác công trình hạ tầng kỹ thuật đô thị.....	19
Điều 33. Giá dịch vụ sử dụng hạ tầng đô thị	20
Mục 3. QUẢN LÝ KHÔNG GIAN, CẢNH QUAN ĐÔ THỊ	20
Điều 34. Nguyên tắc quản lý không gian, kiến trúc, cảnh quan đô thị.....	20

Điều 35. Quy chế quản lý quy hoạch, kiến trúc đô thị	21
Mục 4. QUẢN LÝ HỆ THỐNG KHÔNG GIAN XANH ĐÔ THỊ.....	21
Điều 36. Phân loại hệ thống không gian xanh đô thị.....	21
Điều 37. Nội dung quản lý phát triển hệ thống không gian xanh đô thị theo quy hoạch	21
Điều 38. Trách nhiệm quản lý hệ thống không gian xanh đô thị.....	22
CHƯƠNG IV. ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ.....	23
Mục 1. KHU VỰC PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ.....	23
Điều 39. Lập, thẩm định, phê duyệt khu vực phát triển đô thị	23
Điều 40. Trách nhiệm quản lý khu vực phát triển đô thị.....	24
Mục 2. DỰ ÁN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG KHU ĐÔ THỊ MỚI.....	24
Điều 41. Quyết định chủ trương đầu tư và lựa chọn nhà đầu tư.....	24
Điều 42. Lập, thẩm định, phê duyệt quy hoạch và dự án đầu tư xây dựng khu đô thị mới.....	25
Điều 43. Hồ sơ trình thẩm định chấp thuận dự án đầu tư xây dựng khu đô thị mới	26
Điều 44. Chấp thuận dự án đầu tư xây dựng khu đô thị mới.....	27
Điều 45. Điều chỉnh dự án đầu tư xây dựng khu đô thị mới	28
Điều 46. Thực hiện dự án đầu tư xây dựng khu đô thị mới.....	29
Điều 47. Nghiệm thu, hoàn thành và chuyển giao, khai thác sử dụng công trình trong dự án đầu tư xây dựng khu đô thị mới.....	29
Điều 48. Chuyển giao quản lý hành chính.....	30
Điều 49. Quyền, nghĩa vụ của chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng khu đô thị mới	31
Mục 3. DỰ ÁN CẢI TẠO, TÁI THIẾT KHU ĐÔ THỊ.....	32
Điều 50. Kế hoạch cải tạo, tái thiết đô thị	32
Điều 51. Hình thức phát triển dự án cải tạo, tái thiết khu đô thị	33
Điều 52. Chấp thuận dự án cải tạo, tái thiết khu đô thị	33
Điều 53. Lấy ý kiến các tổ chức, cá nhân trong phạm vi dự án.....	34
Điều 54. Ưu đãi đầu tư đối với dự án cải tạo, tái thiết khu đô thị	35
CHƯƠNG V. NGUỒN LỰC TÀI CHÍNH PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ	35
Điều 55. Nguyên tắc huy động và sử dụng nguồn lực tài chính phát triển đô thị	35
Điều 56. Phương thức huy động nguồn lực tài chính	36
Điều 57. Đấu giá quyền sử dụng đất	36
Điều 58. Đấu thầu dự án có sử dụng đất.....	37
Điều 59. Chuyển nhượng quyền phát triển đô thị.....	37
Điều 60. Khai thác dịch vụ hạ tầng kỹ thuật	37
Điều 61. Huy động đầu tư theo hình thức đối tác công tư.....	37
Điều 62. Quỹ đầu tư phát triển đô thị.....	37
CHƯƠNG VI. QUẢN LÝ NHÀ NƯỚC VÀ SỰ THAM GIA CỦA CÁC TỔ CHỨC, CÁ NHÂN TRONG PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ	38
Mục 1. QUẢN LÝ NHÀ NƯỚC VỀ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ.....	38
Điều 63. Nội dung quản lý nhà nước về phát triển đô thị.....	38
Điều 64. Trách nhiệm quản lý nhà nước về phát triển đô thị của Chính phủ, Bộ và cơ quan ngang bộ	38
Điều 65. Cơ quan điều phối và quản lý phát triển hệ thống đô thị cấp vùng.....	40
Điều 66. Trách nhiệm quản lý nhà nước về phát triển đô thị của Ủy ban nhân dân các cấp.....	40
Điều 67. Đào tạo, nâng cao năng lực cán bộ quản lý đô thị	42
Điều 68. Cơ sở đào tạo cán bộ quản lý đô thị.....	42
Mục 2. SỰ THAM GIA CỦA CỘNG ĐỒNG VÀ CÁC BÊN LIÊN QUAN.....	42
Điều 69. Nguyên tắc và yêu cầu của việc tham gia của cộng đồng và các bên liên quan trong quá trình phát triển đô thị.....	42
Điều 70. Quyền và nghĩa vụ của cộng đồng và các bên liên quan trong phát triển đô thị.....	42

Điều 71. Trách nhiệm tổ chức để cộng đồng tham gia vào quá trình phát triển đô thị.....	43
Điều 72. Hình thức, thời gian và quy trình tham gia ý kiến	43
Mục 3. GIÁM SÁT VÀ ĐÁNH GIÁ QUÁ TRÌNH PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ.....	43
Điều 73. Hệ thống giám sát và đánh giá quá trình phát triển đô thị	43
Điều 74. Kiểm tra, giám sát quá trình phát triển đô thị	44
Điều 75. Cơ sở dữ liệu và thông tin đô thị.....	45
Điều 76. Chế độ báo cáo các thông tin về phát triển đô thị.....	45
CHƯƠNG VII. ĐIỀU KHOẢN THI HÀNH	46
Điều 77. Hiệu lực thi hành.....	46
Điều 78. Quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành.....	46

Dự thảo gửi thẩm định
(tháng 01/2018)

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 hệ thống đô thị và từng 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 khu vực dự kiến hình thành đô thị từ điểm dân cư nông thôn hoặc nâng cấp từ một đơn vị hành chính đô thị hiện có để hình thành một đơn vị hành chính đô thị mới cấp cao hơn phù hợp quy hoạch, chương trình phát triển đô thị; được đầu tư xây dựng đạt các tiêu chí phân loại đô thị.

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. *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, tái thiết khu đô thị.

8. *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.

9. *Dự án cải tạo, tái thiết 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, tái thiết theo quy hoạch đô thị đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt.

10. *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.

11. *Đô thị thích ứng với biến đổi khí hậu* là đô thị thích nghi được với các tình huống biến đổi bất thường của khí hậu, đồng thời vẫn đảm bảo cung cấp được hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội thiết yếu cho người dân.

12. *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.

13. *Đô thị thông minh* là đô thị áp dụng các thành tựu khoa học và công nghệ thông tin, cơ sở dữ liệu điện tử để nâng cao chất lượng nhà ở, hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội và các tiện ích công cộng, chất lượng cuộc sống của người dân đô thị, khả năng thích ứng của đô thị và sử dụng các nguồn lực phát triển đô thị một cách hiệu quả.

14. *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); công cáp; hào và tụy nèn kỹ thuật; đường đô thị; hầm đường bộ; hầm đường sắt; cống ngầm; cầu đường bộ và cầu đường sắt.

15. *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.

16. *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.

17. *Phát triển đô thị* là quá trình tăng quy mô đô thị về lượng và chất, nhằm thỏa mãn các nhu cầu vật chất và tinh thần của người dân đáp ứng các yêu cầu tăng trưởng về kinh tế, tiến bộ, công bằng xã hội và bảo vệ môi trường trong một thời kỳ.

18. *Phát triển đô thị bền vững* là sự phát triển đáp ứng được nhu cầu hiện tại, mà không làm tổn hại đến khả năng đáp ứng nhu cầu đó của thế hệ tương lai, trên cơ sở kết hợp chặt chẽ, hài hòa giữa tăng trưởng kinh tế, đảm bảo tiến bộ, công bằng xã hội và bảo vệ môi trường của đô thị.

19. *Vùng đô thị* là một hệ thống các nhóm đô thị và những điểm dân cư được bố trí gần nhau, có quan hệ thường xuyên chặt chẽ với nhau trong phạm vi của một khu vực lãnh thổ được đặc trưng bởi tính toàn vẹn, tính thống nhất và có đủ các thành phần chức năng tác động hỗ trợ lẫn nhau.

20. *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.

21. *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.

22. *Quyền phát triển đô thị* là tổng thể quy phạm pháp luật được xác định dựa trên quy hoạch đô thị nhằm điều chỉnh, thiết lập các quy định về sử dụng đất, tổ chức không gian đô thị và các hoạt động hành chính liên quan đến sử dụng đất, đô thị hóa và cải tạo, xây dựng đô thị.

Điều 4. Nguyên tắc quản lý phát triển đô thị

1. Quản lý hiệu quả quá trình phát triển đô thị theo quy hoạch, chiến lược, chương trình phát triển đô thị, khu vực phát triển đô thị, dự án đầu tư xây dựng khu đô thị; kiểm soát quá trình mở rộng đô thị, phát triển dự án đầu tư xây dựng khu đô thị mới; khuyến khích triển khai các dự án cải tạo, tái thiết khu đô thị; đánh giá phân loại, nâng cao chất lượng, hiệu quả phát triển đô thị theo mục tiêu phát triển bền vững.

2. Phát triển hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội đô thị đồng bộ, đảm bảo chất lượng dịch vụ trên các vùng, trong từng đô thị, khu vực đô thị và từng dự án.

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, nâng cao chất lượng môi trường đô thị, đảm bảo 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; khuyến khích tham gia của các thành phần, cộng đồng xã hội trong quá trình phát triển đô thị.

Điều 5. Các hành vi bị nghiêm cấm trong hoạt động quản lý phát triển đô thị

1. Quyết định phê duyệt, điều chỉnh chương trình phát triển đô thị cấp tỉnh và từng đô thị không phù hợp với chương trình phát triển đô thị quốc gia; quyết định công nhận loại đô thị, mở rộng nội thành, ngoại thành, nội thị, ngoại thị, thị trấn không theo quy hoạch chung đô thị và chương trình phát triển đô thị.

2. Quyết định chấp thuận dự án, đầu tư quản lý khai thác các công trình hạ tầng đô thị, đưa dự án vào khai thác sử dụng không tuân theo đúng quy định của Luật này và pháp luật khác liên quan.

3. Cản trở, gây khó khăn cho việc thực hiện hoạt động quản lý, đầu tư phát triển đô thị.

4. Cho phép thành lập đô thị mới, khu vực phát triển đô thị, dự án đầu tư xây dựng khu đô thị tại khu vực đã được cơ quan có thẩm quyền cảnh báo chịu tác động mạnh từ biến đổi khí hậu, nước biển dâng, sụt lún, sạt lở đất.

5. Gây lãng phí trong hoạt động quản lý và đầu tư phát triển đô thị.

6. Cản trở việc tham gia ý kiến của các cơ quan, tổ chức, cộng đồng, cá nhân về các hoạt động liên quan đến quản lý phát triển đô thị.

CHƯƠNG II QUẢN LÝ HỆ THỐNG ĐÔ THỊ

Mục 1

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

Điều 6. 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) Đánh giá các đặc điểm lịch sử, điều kiện tự nhiên, hiện trạng, tình hình thực hiện các chiến lược, quy hoạch, kế hoạch liên quan; Xác định các vấn đề có tầm chiến lược phát triển hệ thống đô thị quốc gia.

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

c) Hình thành các quan điểm, mục tiêu, các định hướng chiến lược và các giải pháp phát triển đô thị quốc gia.

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

đ) 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 tổ chức xây dựng Chiến lược phát triển đô thị quốc gia trình Thủ tướng Chính phủ phê duyệt.

Điều 7. Quy hoạch phát triển hệ thống các đô thị

1. Hệ thống các đô thị gồm:

a) Hệ thống đô thị cấp quốc gia;

b) Hệ thống đô thị cấp vùng;

c) Hệ thống đô thị cấp tỉnh;

d) Hệ thống đô thị cấp các đơn vị kinh tế - hành chính đặc biệt;

đ) Hệ thống đô thị các vùng đặc thù.

2. Quy hoạch hệ thống đô thị cấp quốc gia

a) Quy hoạch hệ thống đô thị cấp quốc gia thuộc Quy hoạch hệ thống đô thị và nông thôn quốc gia được lập cho giai đoạn 10 năm, tầm nhìn 30-50 năm, trên cơ sở quy hoạch tổng thể quốc gia, phù hợp với chiến lược phát triển đô thị quốc gia, quy hoạch không gian biển quốc gia, quy hoạch sử dụng đất quốc gia và quy hoạch ngành quốc gia.

b) Nội dung Quy hoạch hệ thống đô thị cấp quốc gia, bao gồm: Phân tích, đánh giá các điều kiện tự nhiên, hiện trạng tình hình thực hiện các quy hoạch, dự án cấp quốc gia có liên quan; Xác định tầm nhìn, quan điểm, mục tiêu và dự báo các chỉ tiêu kinh tế - xã hội, dân số, đất đai, hạ tầng kỹ thuật và bảo vệ môi trường, các tiêu chuẩn, quy chuẩn kỹ thuật phát triển hệ thống đô thị cấp quốc gia; Xây dựng mô hình phát triển; Các định hướng phân bổ và tổ chức không gian, phân vùng đô thị, hệ thống hạ tầng xã hội và hệ thống hạ tầng kỹ thuật cấp quốc gia; định hướng quy hoạch sử dụng đất xây dựng đô thị, bảo vệ môi trường thích ứng biến đổi khí hậu.

c) Bộ Xây dựng tổ chức lập Quy hoạch hệ thống đô thị và nông thôn quốc gia báo cáo Hội đồng thẩm định quy hoạch thẩm định và trình Thủ tướng Chính phủ phê duyệt.

d) Quy hoạch hệ thống đô thị và nông thôn quốc gia được phê duyệt là cơ sở để lập quy hoạch vùng, quy hoạch tỉnh, quy hoạch đơn vị hành chính - kinh tế đặc biệt, quy hoạch đô thị, quy hoạch nông thôn và chương trình phát triển hệ thống đô thị quốc gia.

3. Phương hướng phát triển và xây dựng hệ thống đô thị cấp vùng, tỉnh, các đơn vị hành chính - kinh tế đặc biệt là một nội dung của quy hoạch vùng, quy

hoạch tỉnh, quy hoạch đơn vị hành chính - kinh tế đặc biệt được lập, thẩm định và phê duyệt theo quy định của pháp luật về quy hoạch.

4. Quy hoạch các vùng đô thị đặc thù, các thành phố trực thuộc trung ương được lập, thẩm định và phê duyệt theo quy định của pháp luật về quy hoạch đô thị và nông thôn.

Điều 8. 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 9. 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, tái thiết 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 10. 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 cho từng giai đoạn 5 năm và ưu tiên giai đoạn đầu (5 năm và hàng năm) phù hợp 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.

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 đề án phân 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. 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.

Số liệu, tài liệu sử dụng lập đề án phân loại đô thị sử dụng theo nguồn số liệu thống kê được cập nhật đến thời điểm 31 tháng 12 năm trước năm kê với thời điểm trình, phê duyệt, có xác nhận của cơ quan có thẩm quyền.

3. 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.

Điều 16. Thẩm định đề án phân loại đô thị

1. 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) Sở Xây dựng các tỉnh tổ chức thẩm định đề án phân loại đô thị loại V thuộc địa bàn tỉnh.

2. Hồ sơ trình thẩm định gồm: Tờ trình của cơ quan có thẩm quyền; Hồ sơ đề án phân loại đô thị; Các văn bản pháp lý có liên quan.

3. Nội dung thẩm định

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.

Điều 17. Thẩm quyền công nhận và công bố loại đô thị

1. 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.

2. Công bố loại đô thị và lưu trữ hồ sơ

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

b) Hồ sơ phân loại đô thị được lưu trữ tại cơ quan thẩm định gồm: Quyết định công nhận loại đô thị của cấp có thẩm quyền; Hồ sơ đề án phân loại đô thị (bản giấy đã được đóng dấu thẩm định của cơ quan thẩm định và bản số hóa).

Mục 3

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

Điều 18. 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 phải 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 19. 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 20. Phân loại 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 bao gồm các loại sau:

a) Đất xây dựng khu chức năng đô thị, bất động sản gắn liền với đất; đất xây dựng hạ tầng đô thị và các công trình xây dựng sử dụng vào mục đích công cộng;

b) Đất tạo không gian mở trong đô thị;

c) Đất mặt nước;

d) Đất quy hoạch để phát triển đô thị theo phương án quy hoạch đô thị đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt.

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 quản lý đất đô thị phải tuân thủ các quy định của Luật này, pháp luật về đất đai và các văn bản pháp luật khác có liên quan.

Điều 21. Việc chuyển đổi giữa các loại đất đô thị

1. Việc chuyển đổi giữa các loại đất theo mục đích sử dụng đất tại đô thị được thực hiện theo các quy định của pháp luật về đất đai.

2. 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.

Điều 22. 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.

2. Việc thu hồi quỹ đất và bồi thường cho người có đất bị thu hồi được thực hiện theo quy định của pháp luật về đất đai. Khi thực hiện thu hồi quỹ đất, người sử dụng đất được bồi thường các tài sản đã tạo lập hợp pháp trước khi công bố công khai quy hoạch chi tiết đã được phê duyệt.

3. 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.

4. 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.

Điều 23. Tạo quỹ đất để cải tạo, tái thiết và phát triển đô thị theo phương thức Nhà nước thu hồi đất

1. Nhà nước thu hồi đất để cải tạo, tái thiết và phát triển đô thị theo quy định của pháp luật về đất đai.

2. Xem xét từng trường hợp cụ thể, phạm vi thu hồi đất theo quy định tại khoản 1 Điều này được xác định như sau:

a) Thu hồi đúng diện tích đất xây dựng cần thiết và các phần thừa đất nằm trên ranh giới phạm vi thu hồi đất nhưng không đủ điều kiện để tạo lập thửa đất mới theo quy định;

b) Thu hồi diện tích đất rộng hơn diện tích đất xây dựng cần thiết và giải quyết tái định cư tại chỗ theo quy hoạch đô thị;

c) Thu hồi diện tích đất rộng hơn diện tích đất xây dựng cần thiết và giải quyết tái định cư tại nơi khác, phần đất thu hồi rộng hơn dự án để đấu giá quyền sử dụng đất hoặc đầu thầu dự án có sử dụng đất.

3. Việc lựa chọn phương thức thu hồi đất quy định tại khoản 2 Điều này phải dựa trên các căn cứ sau đây:

a) Phân tích chi phí - lợi ích về kinh tế, xã hội và môi trường đối với phương thức quy định tại khoản 2 Điều này;

b) Hiện trạng sử dụng đất của khu vực kế cận với diện tích đất xây dựng cần thiết phù hợp với quy hoạch chi tiết đô thị;

c) Ý kiến đồng thuận của cộng đồng những người bị thu hồi đất.

Điều 24. Tạo quỹ đất để cải tạo, tái thiết và phát triển đô thị theo phương thức nhà đầu tư thỏa thuận với người sử dụng đất

1. Nhà đầu tư dự án đầu tư phát triển khu đô thị được nhận chuyển quyền sử dụng đất, thuê quyền sử dụng đất, nhận góp vốn bằng quyền sử dụng đất để tạo quỹ đất thực hiện dự án đầu tư xây dựng khu đô thị, phù hợp với quy hoạch đô thị đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt theo quy định pháp luật về đất đai.

2. Nhà đầu tư phải lập phương án nhận quyền sử dụng đất, thuê quyền sử dụng đất, góp vốn bằng quyền sử dụng đất cho toàn khu vực đất cần thiết cho dự án và thỏa thuận với cộng đồng những người sử dụng đất với sự giám sát của chính quyền địa phương theo quy định.

Phương án chỉ được cơ quan nhà nước có thẩm quyền chấp thuận sau khi đạt được sự đồng ý của đa số người sử dụng đất thuộc khu vực dự án và phần lớn diện tích đất cần thiết cho dự án theo quy định.

3. Nhà nước thu hồi đất đối với những người sử dụng đất thuộc khu vực dự án không đồng ý với phương án đã được chấp thuận và đối với diện tích đất không được tham gia thị trường quyền sử dụng đất, theo quy định của pháp luật về đất đai.

4. Chính phủ quy định chi tiết Điều này.

Điều 25. Tạo quỹ đất để cải tạo, tái thiết và phát triển đô thị theo phương thức người sử dụng đất 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, tái thiết 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. Phương án góp và điều chỉnh lại quyền sử dụng đất chỉ được cơ quan nhà nước có thẩm quyền chấp thuận sau khi đạt được 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. Nhà nước thực hiện việc thu hồi đất đối với những trường hợp người sử dụng đất thuộc khu vực dự án không đồng ý với phương án

đã được phê duyệt. Việc thu hồi đất được thực hiện theo quy định pháp luật về đất đai.

3. Trên cơ sở phương án góp và điều chỉnh lại quyền sử dụng đất đã đạt được sự đồng thuận 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.

4. 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.

5. 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.

6. Chính phủ quy định chi tiết Điều này.

Điều 26. Quản lý sử dụng đất xây dựng hệ thống hạ tầng đô thị

1. 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.

2. 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.

3. Chính phủ quy định chi tiết Điều này.

Mục 2

QUẢN LÝ PHÁT TRIỂN HỆ THỐNG HẠ TẦNG ĐÔ THỊ

Điều 27. Nguyên tắc quản lý phát triển hệ thống hạ tầng đô thị

1. Nhà nước có trách nhiệm xây dựng định hướng, chiến lược, chương trình phát triển hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội theo từng giai đoạn để làm cơ sở cho quy hoạch, đầu tư xây dựng và quản lý khai thác, sử dụng các công trình hạ tầng đô thị.

2. Nhà nước khuyến khích và có các cơ chế chính sách ưu đãi hỗ trợ các thành phần kinh tế tham gia quy hoạch; đầu tư xây dựng và quản lý khai thác, vận hành các công trình hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội theo các hình thức thích hợp; có cơ chế phối hợp giữa các Bộ ngành và các địa phương triển khai, ưu tiên đầu tư xây dựng công trình hạ tầng kỹ thuật khung, công trình đầu mối liên vùng, liên đô thị.

3. Quy hoạch xây dựng hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội phải phù hợp với quy hoạch xây dựng, quy hoạch đô thị đảm bảo liên kết vùng, liên kết đô thị, giảm thiểu tác động về môi trường và biến đổi khí hậu.

4. Đầu tư xây dựng các công trình hạ tầng đô thị phải tuân thủ chương trình phát triển đô thị được cấp có thẩm quyền phê duyệt, đảm bảo đồng bộ, khả năng

kết nối các công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội sử dụng chung nhằm nâng cao hiệu quả sử dụng đất, tiết kiệm chi phí đầu tư, bảo vệ cảnh quan đô thị và môi trường.

5. Hạ tầng đô thị phải đảm bảo cung cấp đầy đủ các dịch vụ: giao thông vận tải, cung cấp năng lượng, chiếu sáng công cộng, nước sạch, vệ sinh môi trường, y tế, giáo dục, bưu chính, viễn thông và công nghệ thông tin, văn hóa, thể thao, giải trí, sinh hoạt cộng đồng.

6. Đầu tư phát triển mạng lưới cung cấp dịch vụ xã hội đô thị phải nâng cao chất lượng, phát triển đồng bộ; phân định rõ vai trò của các cơ quan nhà nước, tư nhân trong việc hỗ trợ, giám sát các nhà đầu tư cung cấp dịch vụ xã hội.

Điều 28. Phát triển hệ thống hạ tầng đô thị tại đô thị hiện hữu

1. Hệ thống hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội tại các đô thị hiện hữu phải được nâng cấp, cải tạo và xây mới theo quy hoạch đô thị, chương trình phát triển đô thị. Hàng năm, các Bộ ngành, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh tổ chức xây dựng kế hoạch thực hiện quy hoạch đô thị và chương trình phát triển đô thị có hiệu quả.

2. Các công trình hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội trước khi xây dựng mới phải được khảo sát, đánh giá hiện trạng các công trình hiện hữu để đảm bảo khi xây dựng mới phải kết nối an toàn, thuận tiện với các công trình hiện có đồng thời phải đảm bảo sự hoạt động bình thường các công trình này. Các dự án đầu tư xây dựng khu đô thị được thực hiện trong các đô thị hiện hữu phải kiểm tra khả năng đáp ứng hạ tầng đô thị, đặc biệt là hệ thống giao thông, thoát nước, y tế, giáo dục theo quy hoạch chi tiết của dự án trước khi chấp thuận dự án. Nội dung kiểm tra khả năng đáp ứng hạ tầng đô thị tuân thủ theo quy định tại **Điều 52** Luật này.

3. Việc đầu tư, xây dựng mới, cải tạo, nâng cấp kết cấu hạ tầng giao thông trong đô thị phải theo quy hoạch đô thị và kế hoạch đầu tư xây dựng của địa phương, đảm bảo đầu tư, xây dựng kết cấu hạ tầng giao thông đồng bộ với các công trình hạ tầng kỹ thuật khác, hạn chế đào lên lấp xuống trong đô thị. Tổ chức phân luồng giao thông hợp lý, phát triển giao thông thông minh, lựa chọn loại hình và phương tiện vận tải công cộng phù hợp với quy mô đô thị, khả năng phát triển và mở rộng đô thị đồng thời kết nối giao thông đô thị với hệ thống giao thông vùng và quốc gia thuận tiện.

4. Đô thị phải được cung cấp nước sạch từ công trình cấp nước tập trung, có mạng đường ống dẫn nước tới khách hàng sử dụng nước. Việc xây dựng các công trình cấp nước; sản xuất, cung cấp và tiêu thụ nước sạch phải tuân thủ theo quy chuẩn kỹ thuật, pháp luật chuyên ngành về cấp nước. Ủy ban nhân dân các cấp có trách nhiệm kiểm tra, giám sát dịch vụ cấp nước đáp ứng các nhu cầu sử dụng nước cho sinh hoạt và phát triển kinh tế - xã hội trên địa bàn. Việc cấp nước trong đô thị phải đảm bảo duy trì 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 ngầm.

5. Nước mưa, nước thải phải được thu gom; nước thải và bùn thải và khu dân cư phải được xử lý 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. Sông, kênh, mương và hồ nước trong đô thị phải được quản lý và bảo vệ chống lấn chiếm. Cao độ nền đô thị được xác định trong quy hoạch đô thị phải đảm bảo các yêu cầu về tiêu thoát nước mưa và chống ngập cho đô thị.

6. Chiếu sáng đô thị phải tuân thủ đúng quy trình kỹ thuật về chiếu sáng đối với từng loại công trình và khu vực được chiếu sáng, phải đảm bảo an ninh, an toàn cho các hoạt động của đô thị về ban đêm; sử dụng nguồn sáng, thiết bị chiếu sáng hiệu suất cao, tiết kiệm điện.

7. Chất thải rắn sinh hoạt đô thị và vệ sinh môi trường

a) Chất thải rắn sinh hoạt đô thị phải được phân loại tại nguồn và tập trung đúng nơi đã quy định hoặc trực tiếp đưa lên xe thu gom, vận chuyển, xử lý phù hợp, đáp ứng các yêu cầu về mỹ quan, tuân thủ quy chuẩn và pháp luật về bảo vệ môi trường;

b) Các điểm thu gom, tập kết chất thải rắn sinh hoạt trên đường phố hoặc trong các khu đô thị phải được bố trí ở vị trí thuận lợi, đảm bảo vệ sinh môi trường, mỹ quan; thời gian thu gom, vận chuyển phù hợp, không ảnh hưởng đến giao thông đô thị.

8. Nghĩa trang, nhà tang lễ xây dựng mới, nâng cấp cải tạo phải tuân thủ theo quy hoạch đô thị và pháp luật về bảo vệ môi trường. 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 để phát triển đô thị.

9. Việc quản lý, phát triển cây xanh trong công viên, đường đô thị, không gian công cộng phải tuân thủ quy hoạch đô thị, quy chuẩn kỹ thuật, đồng thời góp phần tạo cảnh quan, bảo vệ môi trường và đa dạng sinh học. Khi xây dựng mới, cải tạo, mở rộng đường trong đô thị hiện hữu, phải trồng cây xanh đồng bộ với việc xây dựng các công trình hạ tầng kỹ thuật; việc bảo vệ, chặt hạ, dịch chuyển, trồng mới cây xanh phải chịu sự giám sát hoặc được chấp thuận của cơ quan có thẩm quyền.

Điều 29. Phát triển hệ thống hạ tầng đô thị tại đô thị mới

1. Hạ tầng đô thị phải được xây dựng đồng bộ. Hạ tầng kỹ thuật khung của đô thị mới phải được xây dựng, hoàn chỉnh trước hoặc đồng thời với hạ tầng xã hội, nhà ở và công trình đô thị.

2. Khi xây dựng đường giao thông tại các đô thị mới phải tiến hành đồng thời với việc xây dựng các công trình hạ tầng kỹ thuật sử dụng chung để đảm bảo đầu nối hạ tầng kỹ thuật trong và ngoài đô thị mới; kết hợp bố trí, lắp đặt các công trình đường dây, đường ống ngầm đô thị.

3. Các đô thị mới phải xây dựng hệ thống thu gom riêng nước mưa, hệ thống thu gom và xử lý 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.

4. Khi triển khai dự án đầu tư xây dựng đô thị mới, chủ đầu tư phải đảm bảo quỹ đất cây xanh trong công viên, đường đô thị và không gian công cộng; trồng cây đúng chủng loại theo quy hoạch chi tiết đô thị mới đã được phê duyệt; phù hợp với điều kiện thổ nhưỡng, khí hậu, tiêu chuẩn cây trồng và có trách nhiệm chăm sóc bảo vệ cây xanh cho đến khi chuyển giao quản lý hành chính cho chính quyền địa phương theo quy định của pháp luật.

Điều 30. Quản lý xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật sử dụng chung

1. Công trình hạ tầng kỹ thuật sử dụng chung được xác định trong quy hoạch; được đầu tư, xây dựng theo quy hoạch để đảm bảo tính đồng bộ nhằm nâng cao hiệu quả sử dụng tài nguyên đất, tiết kiệm chi phí đầu tư xây dựng, đảm bảo cảnh quan và môi trường.

2. Tổ chức, cá nhân sở hữu công trình hạ tầng kỹ thuật sử dụng chung có trách nhiệm tạo điều kiện cho các tổ chức, cá nhân có đường dây, cáp và đường ống bố trí vào công trình hạ tầng kỹ thuật sử dụng chung đã xây dựng theo quy định.

3. Các tổ chức, cá nhân có đường dây, cáp và đường ống lắp đặt mới có trách nhiệm bố trí vào công trình hạ tầng kỹ thuật sử dụng chung đã xây dựng.

4. Đối với các đô thị hiện hữu

a) Ủy ban nhân dân các cấp phải có kế hoạch xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật sử dụng chung để thực hiện hạ ngầm các công trình đường dây kỹ thuật.

b) 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 hệ thống hạ tầng kỹ thuật sử dụng chung để lắp đặt các công trình đường dây, đường ống ngầm.

5. Đối với đô thị mới

a) Việc xây dựng đường giao thông theo quy hoạch phải tiến hành đồng thời với việc xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật sử dụng chung trong khu vực.

b) Công trình đường dây, đường ống kỹ thuật phải được bố trí, lắp đặt trong hệ thống hạ tầng kỹ thuật sử dụng chung.

c) Việc đầu tư xây dựng hệ thống các công trình hạ tầng kỹ thuật phải đảm bảo đồng bộ theo quy hoạch và tiến độ triển khai thực hiện các dự án phát triển đô thị; thực hiện đấu nối với hệ thống hạ tầng bên ngoài hàng rào dự án.

6. Chính phủ quy định chi tiết Điều này.

Điều 31. 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 với nhau 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.

6. Chính phủ quy định cụ thể việc quản lý không gian ngầm và xây dựng công trình ngầm đô thị.

Điều 32. 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) Đối với các công trình hạ tầng kỹ thuật đô thị là tài sản công, Nhà nước giao quyền quản lý, sử dụng và quyền khác cho cơ quan, tổ chức, đơn vị và đối tượng khác theo quy định của pháp luật.

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, 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 hình thức đấu thầu theo quy định của pháp luật; hợp đồng quản lý vận hành là văn bản được ký kết giữa chủ sở hữu công trình hạ tầng kỹ thuật với đơn vị quản lý vận hành.

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, sửa 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 33. Giá dịch vụ sử dụng hạ tầng đô thị

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

2. Nhà nước thống nhất quản lý về giá các loại hình dịch vụ sử dụng, khai thác hệ thống hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội đô thị theo đúng quy định.

3. Các tổ chức, cá nhân tham gia sử dụng dịch vụ hạ tầng đô thị phải trả chi phí theo quy định.

4. Nhà nước 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.

5. 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.

6. Chính phủ quy định hướng dẫn về giá dịch vụ sử dụng, khai thác hệ thống hạ tầng đô thị.

Mục 3 QUẢN LÝ KHÔNG GIAN, CẢNH QUAN ĐÔ THỊ

Điều 34. Nguyên tắc quản lý không gian, kiến trúc, cảnh quan đô thị

1. Chủ sở hữu các vật thể kiến trúc có ảnh hưởng đến không gian, kiến trúc, cảnh quan đô thị phải có trách nhiệm bảo vệ, duy trì trong quá trình khai thác, sử dụng đảm bảo mỹ quan, an toàn, hài hoà với không gian xung quanh.

2. Việc xây mới, cải tạo, chỉnh trang, sửa chữa và phá bỏ vật thể kiến trúc, cây xanh trong khu vực công cộng, khuôn viên công trình và nhà ở có ảnh

hướng đến không gian, kiến trúc, cảnh quan đô thị phải xin phép cơ quan quản lý có thẩm quyền.

3. Trước khi lập dự án đầu tư xây dựng công trình có quy mô lớn, có ý nghĩa và vị trí quan trọng trong đô thị phải thi tuyển thiết kế kiến trúc.

Điều 35. Quy chế quản lý quy hoạch, kiến trúc đô thị

1. Ủy ban nhân dân thành phố, thị xã, thị trấn ban hành Quy chế quản lý quy hoạch, kiến trúc đô thị cho toàn bộ đô thị do mình quản lý.

2. Quy chế quản lý quy hoạch, kiến trúc đô thị phải phù hợp với đồ án quy hoạch đô thị, Quy định quản lý theo đồ án quy hoạch, thiết kế đô thị đã được ban hành và điều kiện thực tế của đô thị.

3. Quy chế quản lý quy hoạch, kiến trúc đô thị phải có các nội dung chủ yếu sau đây:

a) Quy định việc tổ chức thực hiện quy hoạch đô thị, quản lý phát triển đô thị; đối với các khu vực đã có quy hoạch đô thị, thiết kế đô thị đã được phê duyệt và các khu vực khác trong đô thị;

b) Quy định quản lý kiến trúc, không gian đô thị và các biện pháp khuyến khích, hạn chế;

c) Các quy định đặc thù về quản lý và kiểm soát phát triển đô thị;

d) Quy định về trách nhiệm của cơ quan nhà nước, tổ chức, cá nhân trong việc tổ chức thực hiện quy hoạch đô thị và quản lý phát triển đô thị.

Mục 4

QUẢN LÝ HỆ THỐNG KHÔNG GIAN XANH ĐÔ THỊ

Điều 36. Phân loại hệ thống không gian xanh đô thị

Hệ thống không gian xanh đô thị bao gồm:

1. Không gian xanh tự nhiên là toàn bộ diện tích được che phủ bởi cây xanh, mặt nước thiên nhiên, gồm: rừng phòng hộ, rừng đặc dụng; mặt nước tự nhiên: biển, sông suối, hồ ao, đất ngập mặn.

2. Không gian xanh bán tự nhiên là toàn bộ diện tích được che phủ bởi cây trồng sản xuất nông nghiệp lâu năm, hàng năm; rừng sản xuất và mặt nước nuôi trồng thủy, hải sản, thủy canh.

3. Không gian xanh nhân tạo là toàn bộ diện tích được che phủ bởi cây xanh, mặt nước được đầu tư xây dựng theo quy hoạch đô thị, nông thôn, gồm: cây xanh sử dụng công cộng; cây xanh chuyên dụng và cây sử dụng hạn chế.

Điều 37. Nội dung quản lý phát triển hệ thống không gian xanh đô thị theo quy hoạch

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

a) Tổ chức, lập, thẩm định, phê duyệt và điều chỉnh quy hoạch phát triển hệ thống không gian xanh đô thị theo quy định của pháp luật về quy hoạch đô thị, nông thôn.

b) Xây dựng và ban hành Quy định quản lý phát triển hệ thống không gian xanh theo quy hoạch.

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

d) Lập kế hoạch đầu tư phát triển hệ thống không gian xanh đô thị.

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

e) 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 hệ thống không gian xanh đô thị.

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

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

Điều 38. Trách nhiệm quản lý hệ thống không gian xanh đô thị

1. Nhà nước có trách nhiệm đầu tư bảo vệ và phát triển 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.

2. Nhà nước khuyến khích và tạo điều kiện thuận lợi để các tổ chức, cá nhân tham gia quy hoạch đầu tư phát triển, khai thác sử dụng, nuôi trồng bảo vệ chăm sóc, nuôi dưỡng và quản lý không gian xanh bán nhân tạo và không gian nhân tạo đô thị và nông thôn.

3. Việc quản lý bảo vệ, phát triển, khai thác và sử dụng hệ thống không gian xanh phải tuân thủ quy hoạch đô thị, nông thôn; tiêu chuẩn, quy chuẩn kỹ thuật, các quy định của pháp luật góp phần phát triển bền vững kinh tế - xã hội, bảo vệ cảnh quan môi trường; giữ gìn cân bằng sinh thái, đa dạng sinh học và cải thiện mỹ quan đô thị, nông thôn.

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

5. Các cơ quan quản lý nhà nước có trách nhiệm phối hợp trong quản lý phát triển đồng bộ và thống nhất không gian xanh đô thị theo sự phân công, phân cấp của Chính phủ.

CHƯƠNG IV

ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ

Mục 1

KHU VỰC PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ

Điều 39. Lập, thẩm định, phê duyệt khu vực phát triển đô thị

1. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh tổ chức lập khu vực phát triển đô thị đối với 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 trên cơ sở quy hoạch chung đô thị và Chương trình phát triển đô thị.

Các trường hợp còn lại, căn cứ điều kiện kinh tế - xã hội và nhu cầu quản lý của từng địa phương, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định việc lập khu vực phát triển đô thị.

2. Nội dung đề xuất 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) Hình thức đầu tư, kế hoạch vốn, phương thức huy động vốn, sơ bộ khái toán.

g) 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 được xác định và phê duyệt trong Chương trình phát triển từng đô thị. Căn cứ nhu cầu quản lý và phát triển đô thị, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có thể quyết định việc lập và phê duyệt riêng đối với khu vực phát triển đô thị trên cơ sở Chương trình phát triển đô thị đã được phê duyệt.

4. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh tổ chức lập, thẩm định, phê duyệt và điều chỉnh khu vực phát triển đô thị thuộc địa bàn quản lý. Đối với khu vực phát triển đô thị được lập riêng tại các đô thị có quy hoạch chung thuộc thẩm quyền phê duyệt của Thủ tướng Chính phủ, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có trách nhiệm lấy ý kiến thống nhất của Bộ Xây dựng trước khi phê duyệt.

5. Khu vực phát triển đô thị được phê duyệt là cơ sở để Ủy ban nhân dân cấp tỉnh xem xét quyết định: ưu tiên bố trí vốn đầu tư các dự án công trình hạ tầng kỹ thuật khung; chấp thuận dự án đầu tư xây dựng khu đô thị; thu hồi đất thực hiện các dự án đầu tư xây dựng khu đô thị.

6. Khu vực phát triển đô thị được điều chỉnh khi có sự điều chỉnh về quy hoạch chung đô thị, Chương trình phát triển đô thị, đơn vị hành chính và nhu cầu đầu tư.

Điều 40. Trách nhiệm quản lý khu vực phát triển đô thị

1. Việc quản lý khu vực phát triển đô thị phải do một cơ quan trực thuộc Ủy ban nhân dân cấp tỉnh thực hiện với các nhiệm vụ 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.

2. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh giao Sở Xây dựng hoặc sắp xếp lại các ban quản lý dự án đầu tư xây dựng chuyên ngành, ban quản lý dự án khu vực hiện có để thực hiện các nhiệm vụ quy định tại khoản 1 Điều này.

Mục 2

DỰ ÁN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG KHU ĐÔ THỊ MỚI

Điều 41. Quyết định chủ trương đầu tư và lựa chọn nhà đầu tư

1. Thực hiện quyết định chủ trương đầu tư

a) Các dự án đầu tư xây dựng khu đô thị mới thuộc diện phải thực hiện quyết định chủ trương đầu tư thì trình tự, thủ tục được thực hiện theo quy định của Luật Đầu tư, Luật Đầu tư công và quy định tại Luật này.

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 cơ quan chuyên môn về xây dựng của tỉnh trước khi trình Ủy ban nhân dân cấp tỉnh phê duyệt.

b) Bộ Xây dựng và cơ quan chuyên môn về xây dựng cấp tỉnh có trách nhiệm cho ý kiến về những nội dung sau: phương án thiết kế sơ bộ; phương án phân giai đoạn đầu tư; phương án quản lý hạ tầng đô thị và quản lý hành chính.

c) Thành phần hồ sơ trình thẩm định quyết định chủ trương đầu tư thực hiện theo quy định của Luật Đầu tư, Luật Đầu tư công và còn phải có các tài liệu sau: phương án thiết kế sơ bộ và sơ bộ tổng mức đầu tư hệ thống hạ tầng kỹ

thuật của toàn bộ dự án và theo từng giai đoạn đầu tư bao gồm các dự án thứ cấp (nếu có); các tài liệu xác định năng lực nhà đầu tư; trách nhiệm đầu tư, xây dựng, quản lý của chủ đầu tư và cơ quan quản lý nhà nước; phương án quản lý hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội, quản lý hành chính trong thời gian chưa chuyển giao và sau khi hoàn thành dự án.

d) Nội dung quyết định chủ trương đầu tư thực hiện theo quy định của Luật Đầu tư, Đầu tư công và còn phải có các nội dung sau: yêu cầu phương án thiết kế sơ bộ hạ tầng kỹ thuật; các cơ chế đặc thù, ưu đãi (nếu có).

2. Đối với các dự án chưa xác định chủ đầu tư theo quy định tại khoản 1 Điều này thì việc lựa chọn chủ đầu tư được thực hiện như sau:

a) Đối với các dự án thuộc diện phải đấu thầu hoặc đấu giá quyền sử dụng đất để lựa chọn nhà đầu tư thì trình tự, thủ tục lựa chọn nhà đầu tư thực hiện theo pháp luật về đấu thầu, đất đai và quy định tại Luật này.

b) Hồ sơ lựa chọn nhà đầu tư bằng hình thức đấu thầu hoặc đấu giá quyền sử dụng đất thực hiện theo quy định của pháp luật về đất đai, đấu thầu và còn phải có các tài liệu sau: phương án thiết kế sơ bộ và sơ bộ tổng mức đầu tư hệ thống hạ tầng kỹ thuật của toàn bộ dự án và theo từng giai đoạn đầu tư bao gồm các dự án thứ cấp (nếu có); các tài liệu xác định năng lực nhà đầu tư; trách nhiệm đầu tư, xây dựng, quản lý của chủ đầu tư và cơ quan quản lý nhà nước; phương án quản lý hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội, quản lý hành chính trong thời gian chưa chuyển giao và sau khi hoàn thành dự án.

c) Nội dung quyết định lựa chọn nhà đầu tư, theo quy định của pháp luật về đất đai, đấu thầu và còn phải có các nội dung sau: tiến độ thực hiện dự án, giai đoạn đầu tư; tiến độ góp vốn và huy động các nguồn vốn; tiến độ xây dựng cơ bản và đưa công trình vào hoạt động (nếu có); yêu cầu sơ bộ phương án thiết kế hạ tầng kỹ thuật; các cơ chế đặc thù, ưu đãi (nếu có).

Điều 42. 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 theo quy định tại **Điều 41** Luật này, 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 đô thị.

2. Trong thời hạn tối đa 24 tháng kể từ khi quy hoạch chi tiết 1/500 được duyệt, chủ đầu tư lập hồ sơ dự án đầu tư xây dựng khu đô thị mới theo quy định **Điều 43** Luật này, trình cấp có thẩm quyền chấp thuận dự án theo quy định tại khoản 1 **Điều 44** Luật này.

3. Sau khi được cơ quan có thẩm quyền chấp thuận dự án theo quy định tại khoản 1 **Điều 44** Luật này, chủ đầu tư tổ chức thẩm định dự án và trình cấp có thẩm quyền phê duyệt theo quy định Luật Xây dựng, Đầu tư và Đầu tư công.

4. Đối với trường hợp dự án đầu tư xây dựng khu đô thị mới được lập theo các giai đoạn đầu tư, việc phân giai đoạn đầu tư phải theo hạng mục đầu tư hoặc quy mô diện tích.

a) Trường hợp phân theo hạng mục thì phải bao gồm hạng mục hạ tầng kỹ thuật toàn dự án.

b) Trường hợp theo quy mô diện tích thì không được thấp hơn 5 ha cho mỗi giai đoạn đầu tư.

c) Trình tự lập, thẩm định, phê duyệt từng giai đoạn đầu tư được thực hiện như dự án đầu tư xây dựng khu đô thị mới.

5. Các dự án đầu tư xây dựng khu đô thị phải dành quỹ đất 20% để đầu tư phát triển nhà ở xã hội theo quy định của pháp luật.

6. Đối với các dự án xây dựng nhà ở và các dự án xây dựng công trình thuộc dự án đầu tư xây dựng khu đô thị mới thì thực hiện theo pháp luật về nhà ở và xây dựng. Các dự án xây dựng nhà ở thuộc dự án đầu tư xây dựng khu đô thị mới chỉ được phê duyệt khi dự án hạ tầng kỹ thuật toàn khu đô thị mới được phê duyệt.

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

Điều 43. Hồ sơ trình thẩm định chấp thuận dự án đầu tư xây dựng khu đô thị mới

1. Tờ trình chấp thuận dự án của chủ đầu tư.

2. Thuyết minh dự án

a) Sự cần thiết và cơ sở pháp lý của dự án.

b) Hình thức đầu tư và chủ đầu tư.

c) Quy mô, diện tích, ranh giới mặt bằng và các điều kiện hiện trạng của khu đất.

d) 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.

đ) Số lượng và tỷ lệ các loại hình nhà ở, căn hộ, phương án tiêu thụ sản phẩm.

e) Giải trình kinh tế - kỹ thuật đầu tư, các phương án kinh doanh thu hồi vốn; tổng mức đầu tư; hiệu quả đầu tư về kinh tế - xã hội; nêu rõ việc giao đất, chuyển nhượng quyền sử dụng đất, thuê đất hoặc sử dụng quỹ đất tạo vốn xây dựng cơ sở hạ tầng xác định nguồn vốn cho các giai đoạn đầu tư và kinh doanh.

g) Giải trình năng lực và kinh nghiệm của chủ đầu tư về tài chính, đầu tư và quản lý phù hợp để thực hiện dự án.

h) Phương thức, hình thức quản lý, biện pháp tổ chức thực hiện dự án hoặc theo giai đoạn đầu tư.

i) Xác định nội dung 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 chuyên giao không bồi hoàn (nếu có) và tiến độ chuyên 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.

k) 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 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.

l) 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.

3. Hồ sơ thiết kế cơ sở hệ thống các công trình hạ tầng kỹ thuật toàn dự án đầu tư xây dựng khu đô thị mới hoặc giai đoạn đầu của dự án trong trường hợp phân kỳ đầu tư. Hồ sơ thiết kế cơ sở thực hiện theo quy định pháp luật về xây dựng.

4. Các tài liệu: quyết định chủ trương đầu tư (nếu có) hoặc quyết định lựa chọn nhà đầu tư đối với trường hợp đấu thầu, đấu giá; báo cáo đánh giá tác động môi trường; cam kết huy động vốn thực hiện dự án đảm bảo theo quy định pháp luật về đất đai và kinh doanh bất động sản; thỏa thuận đấu nối cấp điện, cấp nước, thoát nước, thu gom xử lý rác thải.

5. Hồ sơ quy hoạch chi tiết 1/500 được duyệt (thuyết minh tóm tắt và bản vẽ).

Điều 44. Chấp thuận dự án đầu tư xây dựng khu đô thị mới

1. Thẩm quyền chấp thuận dự án đầu tư xây dựng khu đô thị mới

a) Thủ tướng Chính phủ quyết định chấp thuận dự án sau khi có báo cáo kết quả thẩm định của Bộ Xây dựng đối với các trường hợp: Dự án có quy mô sử dụng đất từ 100 ha trở lên; Dự án có vị trí thuộc khu vực có ý nghĩa quan trọng về an ninh quốc phòng.

b) Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định chấp thuận dự án sau khi có báo cáo kết quả thẩm định của Sở Xây dựng đối với các dự án có quy mô sử dụng đất dưới 100 ha.

Đối với các dự án có quy mô sử dụng đất từ 20 ha đến dưới 100 ha; 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, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh phải lấy ý kiến thống nhất bằng văn bản của Bộ Xây dựng, trước khi quyết định chấp thuận dự án.

2. Nội dung thẩm định đề xuất chấp thuận dự án gồm:

a) Sự phù hợp với quyết định chủ trương đầu tư (nếu có) hoặc quyết định lựa chọn nhà 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) Tính khả thi và hiệu quả kinh tế - xã hội của dự án, bao gồm: sự đảm bảo về nhu cầu sử dụng đất và các tài nguyên khác (nếu có); giải pháp kinh doanh, cung cấp sản phẩm của dự án; phương án phân giai đoạn đầu tư và tiến độ thực hiện; sự đáp ứng các yêu cầu về an ninh, quốc phòng và bảo vệ môi trường; năng lực thực hiện của chủ đầu tư đáp ứng phương án kinh doanh, phân giai đoạn đầu tư thực hiện dự án.

c) Phương án quản lý hành chính và an sinh xã hội của 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) Đánh giá các giải pháp thiết kế của dự án: Sự phù hợp của thiết kế hạ tầng kỹ thuật với quy hoạch chi tiết 1/500; sự tuân thủ quy chuẩn, tiêu chuẩn; giải pháp kết nối đồng bộ và khả năng đáp ứng của hệ thống hạ tầng kỹ thuật dự án với hệ thống hạ tầng kỹ thuật khung của khu vực trong quá trình xây dựng và kết thúc dự án; giải pháp thiết kế bảo vệ môi trường, an toàn phòng chống cháy nổ.

3. Chính phủ quy định chi tiết trình tự, thủ tục thẩm định chấp thuận dự án đầu tư xây dựng khu đô thị mới.

Điều 45. 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 mà dẫn tới phải điều chỉnh quy hoạch chi tiết dự án thì chỉ được thực hiện khi được cơ quan có thẩm quyền chấp thuận dự án chấp thuận.

3. Việc lập, thẩm định, phê duyệt điều chỉnh dự án được thực hiện theo các quy định tại các **Điều 42, 43 và 44** Luật này và pháp luật có liên quan.

4. Chính phủ quy định chi tiết điều này.

Điều 46. Thực hiện dự án đầu tư xây dựng khu đô thị mới

1. Chủ đầu tư được giao đất, cho thuê đất thực hiện dự án khi đã được cấp có thẩm quyền quyết định chấp thuận dự án. Việc giao đất được thực hiện một lần hoặc nhiều lần tùy thuộc vào việc phân giai đoạn đầu tư theo quyết định chấp thuận dự án của cấp có thẩm quyền. Trình tự, thủ tục việc thu hồi, bồi thường, giải phóng mặt bằng, giao đất, cho thuê đất thực hiện dự án đầu tư xây dựng khu đô thị mới thực hiện theo pháp luật về đất đai.

2. Việc triển khai các 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 47. Nghiệm thu, hoàn thành và chuyển giao, khai thác sử dụng công trình trong dự án đầu tư xây dựng khu đô thị mới

1. Nghiệm thu, hoàn thành công trình

a) Các công trình nhà ở, hạ tầng xã hội chỉ được nghiệm thu đưa vào sử dụng khi các công trình hạ tầng kỹ thuật trong dự án đầu tư xây dựng khu đô thị mới được nghiệm thu hoàn thành theo giai đoạn đầu tư được cấp có thẩm quyền chấp thuận và phương án chuyển giao quản lý hành chính đã được Ủy ban nhân dân cấp tỉnh phê duyệt.

b) Việc quản lý chất lượng xây dựng, nghiệm thu hoàn thành công trình, dự án đưa vào sử dụng được thực hiện theo quy định của pháp luật về xây dựng.

c) Việc lưu trữ hồ sơ hoàn thành công trình, dự án được thực hiện theo quy định của pháp luật về lưu trữ, pháp luật về xây dựng và các pháp luật có liên quan.

2. Chuyển giao, khai thác công trình hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội

a) 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.

b) Chủ đầu tư được chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho tổ chức, cá nhân đầu tư xây dựng dự án thứ cấp, nhà ở theo quy hoạch chi tiết xây dựng 1/500 và yêu cầu của dự án khi đã hoàn thành hệ thống hạ tầng kỹ thuật theo nội dung của dự án đầu tư xây dựng khu đô thị mới đã được phê 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. Trường hợp chuyển nhượng cho người dân tự xây dựng nhà ở thì cơ quan chuyên môn về xây dựng tại địa phương 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.

c) Chủ đầu tư được khai thác hoặc chuyển giao cho bên tiếp nhận quản lý, vận hành các công trình hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội đã hoàn thành theo tiến độ và điều kiện theo quyết định chấp thuận dự án.

d) 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.

đ) 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.

e) 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.

g) 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.

h) Chính phủ quy định trình tự, thủ tục chuyển giao dự án, công trình đưa vào khai thác, sử dụng.

Điều 48. 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 quy định trong quyết định chấp thuận dự án.

Căn cứ tiến độ đầu tư, xây dựng và kinh doanh của dự án, chủ đầu tư phối hợp với chính quyền địa phương lập phương án chuyển giao quản lý hành chính trong khu vực thực hiện dự án theo quyết định chấp thuận dự án hoặc đề xuất điều chỉnh (nếu có), trình Ủy ban nhân dân cấp tỉnh phê duyệt để các bên có liên quan thực hiện, bao gồm:

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, 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 49. 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) Kinh doanh, khai thác, chuyển nhượng dự án hoặc một phần dự án theo quy định 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 đã được cấp có thẩm quyền chấp thuận; 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.

e) 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, TÁI THIẾT KHU ĐÔ THỊ**

Điều 50. Kế hoạch cải tạo, tái thiết đô thị

1. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có trách nhiệm tổ chức lập kế hoạch cải tạo, tái thiết 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, tái thiết 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, tái thiết đô thị gồm:

a) Xác định khu vực ưu tiên cải tạo, tái thiết 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, tái thiết; 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, tái thiết 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 nhà đầu tư và lập quy hoạch chi tiết các dự án cải tạo, tái thiết 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, tái thiết 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, tái thiết đô thị; thời gian lập, thẩm định, phê duyệt riêng kế hoạch cải tạo, tái thiết đô thị không quá 12 tháng kể từ ngày Chương trình phát triển từng đô thị được phê duyệt.

4. Kế hoạch cải tạo, tái thiết 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 dân cấp tỉnh là cơ quan có thẩm quyền tổ chức lập, thẩm định, phê duyệt và điều chỉnh kế hoạch cải tạo, tái thiết đô thị của các đô thị trực thuộc.

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

Điều 51. Hình thức phát triển dự án cải tạo, tái thiết khu đô thị

1. Đối với các dự án thuộc khu vực ưu tiên, cải tạo tái thiết đô thị theo quy định tại điểm a khoản 2 **Điều 50** Luật này: Nhà nước tổ chức thực hiện các dự án bằng các nguồn lực và hình thức đầu tư theo quy định của Luật này và pháp luật có liên quan.

2. Đối với các dự án không thuộc trường hợp quy định tại khoản 1 Điều này:

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

3. Trình tự, thủ tục, đầu tư, xây dựng dự án cải tạo, tái thiết khu đô thị thực hiện theo **Điều 41, 42, 43, 45, 46, 47, 48** Luật này và quy định về chấp thuận dự án tại **Điều 52** Luật này.

Điều 52. Chấp thuận dự án cải tạo, tái thiết khu đô thị

1. Hồ sơ trình thẩm định chấp thuận dự án cải tạo, tái thiết khu đô thị

a) Thực hiện theo quy định khoản 1, 3, 4, 5 **Điều 43** Luật này.

b) Thuyết minh dự án thực hiện theo quy định khoản 2 **Điều 43** Luật này và các nội dung sau: 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

c) Báo cáo kiểm tra khả năng đáp ứng hạ tầng đô thị gồm: 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).

d) Báo cáo tổng hợp, giải trình ý kiến của tổ chức, cá nhân trong phạm vi dự án.

2. Thẩm quyền chấp thuận dự án cải tạo, tái thiết khu đô thị

a) Thủ tướng Chính phủ quyết định chấp thuận dự án sau khi có báo cáo kết quả thẩm định của Bộ Xây dựng đối với các trường hợp sau: dự án có quy mô sử dụng đất từ 50 ha trở lên; dự án có vị trí thuộc khu vực có ý nghĩa quan trọng về an ninh quốc phòng.

b) Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định chấp thuận dự án sau khi có báo cáo kết quả thẩm định của Sở Xây dựng đối với các dự án có quy mô sử dụng đất dưới 50 ha.

Đối với các dự án có quy mô sử dụng đất từ 10 ha đến dưới 50 ha; 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, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh phải lấy ý kiến thống nhất bằng văn bản của Bộ Xây dựng, trước khi quyết định chấp thuận dự án.

3. Nội dung thẩm định đề xuất chấp thuận dự án cải tạo, tái thiết khu đô thị thực hiện theo quy định tại khoản 2 **Điều 44** Luật này và 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) Sự đồng thuận của của tổ chức, cá nhân trong phạm vi dự án; sự phù hợp và tính pháp lý của kết quả lấy ý kiến.

d) 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 53. Lấy ý kiến các tổ chức, cá nhân trong phạm vi dự án

1. Chủ đầu tư dự án cải tạo, tái thiết khu đô thị có trách nhiệm tổ chức lấy ý kiến của các tổ chức, cá nhân có quyền sử dụng đất hợp pháp trong phạm vi dự án cải tạo, tái thiết khu đô thị trước khi trình thẩm định chấp thuận dự án.

2. Hình thức, nội dung lấy ý kiến thực hiện dự án cải tạo, tái thiết đô thị được thực hiện theo quy định sau:

a) Việc lấy ý kiến của các tổ chức, cá nhân được thực hiện theo các hình thức phù hợp theo pháp luật hiện hành.

b) 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.

3. Chủ đầu tư có trách nhiệm tổng hợp, tiếp thu, giải trình ý kiến và hoàn thiện hồ sơ dự án cải tạo, tái thiết khu đô thị. Dự án chỉ được xem xét chấp thuận khi có trên hai phần ba số tổ chức, cá nhân có quyền sử dụng đất hợp pháp đồng ý.

4. Đối với 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: căn cứ tình trạng, mức độ nguy hiểm của khu vực dự án, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định việc triển khai dự án trong trường hợp không đạt được đa số tỷ lệ đồng thuận theo quy định tại khoản 3 Điều này.

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

6. Chính phủ quy định chi tiết Điều này.

Điều 54. Ưu đãi đầu tư đối với dự án cải tạo, tái thiết khu đô thị

1. Các dự án cải tạo, tái thiết 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, tái thiết 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 thực hiện dự án cải tạo, tái thiết khu đô thị thuộc đối tượng Nhà nước tổ chức thu hồi đất. Giá đất thu hồi là giá thị trường thực tế.

CHƯƠNG V NGUỒN LỰC TÀI CHÍNH PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ

Điều 55. 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 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, tái thiết 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 trong nước và ngoài nước sử dụng nguồn lực tài chính hợp pháp để đầu tư phát triển đô thị.

Điều 56. Phương thức huy động 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) Thuế sử dụng đất và thuế liên quan tới bất động sản tại đô thị (nếu có).
- b) Tiền sử dụng đất khi Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất và tiền thuê đất, thuê mặt nước khi Nhà nước cho thuê đất, thuê mặt nước tại đô thị.
- c) Đấu giá quyền sử dụng đất và đấu thầu dự án đầu tư có sử dụng đất.
- d) Chuyển nhượng quyền phát triển đô thị.
- đ) Khai thác hệ thống hạ tầng kỹ thuật và các tiện ích công cộng.
- e) Huy động đầu tư theo hình thức đối tác công tư (PPP).
- g) Khai thác Quỹ đầu tư phát triển đô thị.
- h) Khai thác sự đóng góp tự nguyện của các tổ chức, cá nhân trong và ngoài nước.
- i) Các phương thức và hình thức đầu tư tạo nguồn thu tài chính hợp pháp khác.

2. Căn cứ yêu cầu phát triển kinh tế - xã hội, khả năng huy động nguồn lực quy định tại khoản 1 Điều này, Ủy ban nhân dân theo phân cấp tổ chức xây dựng chương trình phát triển đô thị bao gồm nội dung huy động nguồn lực tài chính phát triển đô thị để trình cơ quan có thẩm quyền phê duyệt.

Điều 57. Đấu giá quyền sử dụng đất

1. Đấu giá quyền sử dụng đất được thực hiện theo quy định của pháp luật đất đai và pháp luật khác có liên quan. Việc xem xét lựa chọn phương thức đấu giá quyền sử dụng đất để lựa chọn nhà đầu tư theo các phương thức sau:

- a) Đấu giá đất chưa có hạ tầng;
- b) Đấu giá đất khi đã phát triển hạ tầng ở các mức độ khác nhau. Vốn đầu tư hạ tầng được phân bổ 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 quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

2. Việc lựa chọn phương thức đấu giá quy định tại khoản 1 Điều này phải dựa trên các căn cứ sau:

- a) Phân tích chi phí - lợi ích kinh tế giữa phương thức đấu giá quyền sử dụng đất chưa có hạ tầng và đất đã phát triển hạ tầng;

b) Vị trí cụ thể của khu vực đất sẽ đưa ra đấu giá.

3. Chính phủ quy định chi tiết Điều này.

Điều 58. Đấu thầu dự án có sử dụng đất

1. Việc đấu thầu để lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án có sử dụng đất được thực hiện theo quy định của pháp luật về đấu thầu và pháp luật khác có liên quan, và phải đảm bảo lựa chọn được nhà đầu tư phù hợp, có năng lực kỹ thuật và tài chính để triển khai dự án, sử dụng đất tiết kiệm và có hiệu quả.

2. Chính phủ quy định chi tiết Điều này.

Điều 59. Chuyển nhượng quyền phát triển đô thị

1. Tổ chức, cá nhân được chuyển nhượng quyền khai thác không gian trên và dưới mặt đất của công trình xây dựng trong đô thị theo giấy phép xây dựng.

2. Tổ chức, cá nhân chuyển nhượng quyền khai thác không gian trên và dưới mặt đất của công trình có trách nhiệm nộp thuế chuyển nhượng theo quy định.

Điều 60. Khai thác dịch vụ hạ tầng kỹ thuật

1. Các nguồn thu từ khai thác dịch vụ hạ tầng kỹ thuật bao gồm giá sử dụng dịch vụ hạ tầng kỹ thuật và các giá 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 kỹ thuật đô thị có trách nhiệm trả các loại phí dịch vụ, giá sử dụng dịch vụ quy định tại khoản 1 Điều này.

Điều 61. Huy động đầu tư theo hình thức đối tác công tư

1. Đối với các dự án đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật đô thị có khả năng thu hồi toàn bộ hoặc một phần vốn đầu tư, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định hoặc trình cơ quan có thẩm quyền quyết định huy động đầu tư theo hình thức đối tác công tư (PPP) theo quy định của pháp luật.

2. Căn cứ vào khả năng cân đối ngân sách địa phương, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh tham gia thực hiện các dự án đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật đô thị theo hình thức đối tác công tư (PPP) theo quy định của pháp luật về đầu tư theo hình thức đối tác công tư.

3. Dự án đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật đô thị thực hiện theo hình thức đối tác công tư (PPP) có hoạt động kinh doanh, thu phí từ người sử dụng, nhưng khoản thu không đủ để thu hồi vốn đầu tư và lợi nhuận được ưu tiên sử dụng Quỹ đất phát triển đô thị để thu hồi vốn đầu tư.

4. Đối với các dự án đối tác công tư theo hình thức xây dựng - chuyển giao (BT), chỉ được thực hiện theo hình thức đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư dự án có sử dụng đất.

Điều 62. Quỹ đầu tư phát triển đô thị

1. Quỹ đầu tư phát triển đô thị do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh thành lập và quản lý theo quy định của pháp luật để hỗ trợ cho hoạt động phát triển đô thị.

2. Quỹ đầu tư phát triển đô thị có thể được thành lập riêng hoặc thuộc quỹ đầu tư phát triển địa phương, quỹ phát triển đất đô thị hoặc quỹ tài chính khác của địa phương và được hình thành từ các nguồn sau đây:

a) Vốn do ngân sách nhà nước cấp khi thành lập và hỗ trợ hàng năm cho ngân sách địa phương theo quy định của pháp luật;

b) Các nguồn hợp pháp khác theo quy định của pháp luật.

3. Các nguồn thu từ các dự án đầu tư xây dựng khu đô thị phải được giữ lại cho quỹ đầu tư phát triển đô thị theo tỷ lệ do Chính phủ quy định.

4. Chính phủ quy định chi tiết việc lập, quản lý và sử dụng quỹ đầu tư phát triển đô thị.

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 63. 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 64. Trách nhiệm quản lý nhà nước về phát triển đô thị 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) Đám phán, ký kết các điều ước quốc tế liên quan đến phát triển đô thị theo ủy quyền của Chính phủ, Thủ tướng Chính phủ.

n) 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) 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 65. Cơ quan điều phối và quản lý phát triển hệ thống đô thị cấp vùng

1. Cơ quan điều phối và quản lý phát triển hệ thống các đô thị cấp vùng là Ban chỉ đạo công tác quy hoạch và đầu tư phát triển đô thị cấp vùng do Chính phủ thành lập và trực tiếp chỉ đạo.

2. Thành viên của Ban chỉ đạo bao gồm một số Bộ, cơ quan ngang bộ và Ủy ban nhân dân các tỉnh, thành phố có liên quan, trong đó Bộ Xây dựng là thành viên trưởng trực.

3. Ban chỉ đạo có các chức năng nhiệm vụ sau:

a) Chỉ đạo công tác quy hoạch và đầu tư phát triển đô thị trong vùng.

b) Chỉ đạo việc thẩm định và đề xuất các cơ chế, giải pháp đặc thù trong quá trình thực hiện quy hoạch và đầu tư phát triển đô thị trong vùng, trình Thủ tướng Chính phủ xem xét, quyết định hoặc được Thủ tướng Chính phủ ủy quyền quyết định.

c) Kiểm tra, đôn đốc các Bộ, ngành liên quan, Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố liên quan thực hiện quy hoạch và đầu tư phát triển đô thị trong vùng; quyết định các biện pháp xử lý vướng mắc trong quá trình thực hiện.

d) Chỉ đạo việc hợp tác với các tổ chức, các chuyên gia trong nước và nước ngoài để nghiên cứu, thực hiện quy hoạch và đầu tư phát triển đô thị trong vùng.

Điều 66. Trách nhiệm quản lý nhà nước về phát triển đô thị của Ủy ban nhân dân các cấp

1. Ủy 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.

Điều 67. Đào tạo, nâng cao năng lực cán bộ quản lý đô thị

1. Cán bộ, công chức, viên chức làm việc trong các cơ quan quản lý nhà nước về lĩnh vực phát triển đô thị phải có đủ kiến thức, năng lực về quản lý phát triển đô thị.

2. Bộ Xây dựng có trách nhiệm tổ chức và quản lý các cơ sở đào tạo, khóa đào tạo về chuyên môn, nghiệp vụ quản lý phát triển đô thị.

Điều 68. Cơ sở đào tạo cán bộ quản lý đô thị

1. Các cơ sở đào tạo trong lĩnh vực quản lý phát triển đô thị phải có đủ cơ sở vật chất và năng lực đào tạo về quản lý phát triển đô thị.

2. Bộ Xây dựng 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.

3. Chính phủ quy định cụ thể các yêu cầu về năng lực cán bộ, công chức, viên chức quản lý phát triển đô thị các cấp; năng lực của các cơ sở đào tạo về quản lý phát triển đô thị.

Mục 2

SỰ THAM GIA CỦA CỘNG ĐỒNG VÀ CÁC BÊN LIÊN QUAN

Điều 69. Nguyên tắc và yêu cầu của việc tham gia của cộng đồng và các bên liên quan trong quá trình phát triển đô thị

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

2. Đảm bảo chất lượng về mặt chuyên môn trên cơ sở xác định giải pháp phát triển đô thị phù hợp.

3. Tạo ra sự cân bằng lợi ích của các bên tham gia trong quá trình phát triển đô thị.

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

Điều 70. Quyền và nghĩa vụ của cộng đồng và các bên liên quan trong phát triển đô thị

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

2. Cộng đồng dân cư, tổ chức, cá nhân có liên quan trong phát triển đô thị được quyền yêu cầu cơ quan nhà nước có thẩm quyền cung cấp thông tin đầy đủ có liên quan đến phát triển đô thị và đảm bảo sự 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 mọi hoạt động liên quan đến phát triển đô thị.

Điều 71. Trách nhiệm tổ chức để cộng đồng 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 các ý kiến đóng góp của cộng đồng dân cư, mọi tổ chức, cá nhân và công khai theo quy định của pháp luật.

Điều 72. 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 chính sách và pháp luật phát triển đô thị được thực hiện bằng hình thức gửi hồ sơ, tài liệu hoặc tổ chức hội nghị, hội thảo. Tổ chức được lấy ý kiến có trách nhiệm trả lời bằng văn bản.

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

3. 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.

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 73. Hệ thống giám sát và đánh giá quá trình phát triển đô thị

1. Hệ thống giám sát và đánh giá quá trình phát triển đối với từng đô thị được thiết kế, xây dựng và vận hành như một hệ thống thông tin thành phần của hệ thống thông tin đô thị phục vụ việc đánh giá quá trình triển khai quy hoạch đô thị, quá trình thực hiện chương trình phát triển đô thị bao gồm việc đánh giá hiệu suất, hiệu quả và tác động đối với kinh tế, xã hội, văn hóa và môi trường.

2. Việc đánh giá được thực hiện dựa trên thông tin giám sát được thu nhận từ các nguồn như sau:

a) Báo cáo định kỳ, báo chuyên đề về thực hiện quy hoạch đô thị, thực hiện các chương trình, dự án đầu tư xây dựng khu đô thị do các cơ quan nhà nước có chức năng quản lý đô thị tại các cấp địa phương thực hiện;

b) Thông tin từ quá trình giám sát của Quốc hội và Hội đồng nhân dân các cấp; Mặt trận Tổ quốc Việt Nam và các tổ chức thành viên của Mặt trận;

c) Thông tin từ ý kiến giám sát do các cơ quan báo chí, tổ chức xã hội, tổ chức kinh tế và người dân gửi tới;

d) Thông tin từ việc giải quyết các tranh chấp, khiếu nại, tố cáo do các cơ quan nhà nước có liên quan cung cấp;

đ) Thông tin cần thiết phải thu nhận bằng các giải pháp kỹ thuật như ảnh chụp đô thị từ trên không, từ mặt đất và từ các loại thiết bị cảm biến khác thu nhận hiện trạng đô thị;

e) Thông tin cần thiết từ dữ liệu điều tra xã hội học về hiện trạng đô thị.

g) Cơ sở dữ liệu quy định tại **Điều 75** Luật này.

3. Chính quyền địa phương chỉ đạo cơ quan nhà nước có chức năng quản lý đô thị thuộc địa phương mình thực hiện việc đánh giá định kỳ hoặc đột xuất theo các chỉ số đánh giá đã được quy định. Kết quả đánh giá là cơ sở đề xuất các giải pháp điều chỉnh cần thiết đối với quy hoạch đô thị, các chương trình, dự án đầu tư xây dựng khu đô thị trình các cơ quan nhà nước có thẩm quyền xem xét quyết định.

4. Bộ Xây dựng chịu trách nhiệm quản lý hệ thống giám sát và đánh giá quá trình phát triển hệ thống đô thị trên phạm vi cả nước dựa trên hệ thống giám sát và đánh giá của từng đô thị để lập báo cáo định kỳ hoặc đột xuất gắn với các giải pháp điều chỉnh gửi đến Chính phủ và Quốc hội.

5. Cơ quan nhà nước lưu giữ thông tin quy định tại khoản 2 Điều này 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.

6. Thông tin từ hệ thống giám sát và đánh giá quá trình phát triển đô thị là thông tin công khai, được sử dụng vào nhiều mục đích quản lý của Nhà nước và các mục đích riêng của các tổ chức, cá nhân.

7. Chính phủ quy định chi tiết về việc thiết kế, xây dựng và vận hành hệ thống giám sát và đánh giá quá trình phát triển đối với từng đô thị và đối với hệ thống đô thị cả nước.

Điều 74. Kiểm tra, giám sát quá trình phát triển đô thị

1. Hiện trạng hoạt động và quá trình phát triển đô thị đối với từng đô thị được đặt dưới sự kiểm tra của cơ quan hành chính cấp trên. Bộ Xây dựng chịu trách nhiệm kiểm tra, thanh tra đối với quá trình phát triển hệ thống đô thị của cả nước và các thành phố trực thuộc trung ương.

2. Hiện trạng hoạt động và quá trình phát triển đô thị đối với từng đô thị được đặt dưới sự giám sát của Hội đồng nhân dân, Mặt trận Tổ quốc Việt Nam và các tổ chức chính trị - xã hội thành viên của Mặt trận cùng cấp và các cấp cao hơn.

3. Các tổ chức ngoài nhà nước, công dân có quyền tự mình hoặc thông qua các tổ chức đại diện thực hiện quyền giám sát đối với hiện trạng hoạt động và quá trình phát triển đô thị tại đô thị mà mình đang sinh sống, hoạt động.

Việc giám sát và phản ánh của tổ chức, công dân phải đảm bảo khách quan, trung thực, đúng pháp luật; không được lợi dụng quyền giám sát để khiêu nạt, 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.

4. Trách nhiệm của cơ quan nhà nước có thẩm quyền khi nhận được yêu cầu kiểm tra, giám sát phải kiểm tra vụ việc, giải quyết và trả lời bằng văn bản theo thẩm quyền.

Trường hợp không đúng thẩm quyền thì phải chuyển ý kiến của người thực hiện quyền kiểm tra, giám sát đến cơ quan nhà nước theo đúng thẩm quyền để giải quyết.

Kết quả giải quyết phải được thông báo kịp thời và công khai tới người thực hiện quyền kiểm tra, giám sát.

Điều 75. Cơ sở dữ liệu và thông tin đô thị

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

a) Hệ thống các văn bản pháp luật về phát triển đô thị; quy hoạch, chiến lược, chương trình phát triển đô thị và các văn bản liên quan khác.

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. 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;

3. Kinh phí điều tra, thống kê và quản lý cơ sở dữ liệu về phát triển đô thị do ngân sách nhà nước đảm bảo.

Điều 76. Chế độ báo cáo các thông tin về phát triển đô thị

1. Trách nhiệm thực hiện chế độ báo cáo gồm:

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

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

2. Chế độ báo cáo định kỳ:

a) Hàng quý, hàng năm, Ủy ban nhân dân cấp xã, nhà đầu tư, tổ chức kinh tế thực hiện dự án đầu tư xây dựng khu đô thị phải báo cáo Sở Xây dựng 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, Sở Xây dựng 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) Ủy ban nhân dân cấp tỉnh phải báo cáo Bộ Xây dựng các thông tin về phát triển đô thị trên địa bàn tỉnh trước ngày 15/12 hàng năm.

3. Ủy 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.

4. Các cơ quan, tổ chức, cá nhân quy định tại khoản 1 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 77. 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.

4. Điều khoản chuyển tiếp

a) Các chương trình phát triển đô thị, khu vực phát triển đô thị... đã được phê duyệt và đang thực hiện vẫn tiếp tục thực hiện khi Luật này được ban hành.

b) ...đã được phê duyệt nhưng chưa thực hiện, chưa triển khai thực hiện... sẽ điều chỉnh...

Điều 78. 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./.