

Số: **4781**/BXD-QHKT

Hà Nội, ngày **23** tháng **10** năm 2023

V/v đăng tải dự thảo Luật Quy  
hoạch đô thị và nông thôn

Kính gửi: Công Thông tin điện tử Chính phủ

Ngày 02/6/2023, Quốc hội đã ban hành Nghị quyết số 89/2023/QH15 về Chương trình xây dựng luật, pháp lệnh năm 2024, điều chỉnh Chương trình xây dựng luật, pháp lệnh năm 2024. Tiếp đó, ngày 06/7/2023, Thủ tướng Chính phủ đã ban hành Quyết định số 805/QĐ-TTg về phân công cơ quan chủ trì soạn thảo và thời hạn trình các dự án luật được điều chỉnh trong Chương trình xây dựng luật, pháp lệnh năm 2023 và các dự án luật thuộc Chương trình xây dựng luật, pháp lệnh năm 2024. Thực hiện nhiệm vụ được giao, Bộ Xây dựng đã nghiên cứu, xây dựng dự thảo Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn, thay thế quy định pháp luật về quy hoạch tại Luật Xây dựng và Luật Quy hoạch đô thị.

Căn cứ quy định pháp luật về ban hành văn bản quy phạm pháp luật, Bộ Xây dựng đề nghị Quý cơ quan đăng tải dự thảo Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn và dự thảo Tờ trình (gửi kèm theo) trên Cổng thông tin điện tử của Chính phủ theo quy định.

Thời gian: Từ ngày 25/10/2023 đến ngày 25/12/2023;

Địa chỉ hộp thư tiếp nhận ý kiến góp ý: [tuananh.dap@gmail.com](mailto:tuananh.dap@gmail.com)

Bộ Xây dựng mong được sự hợp tác chặt chẽ của Quý Cơ quan./.

**Nơi nhận:**

- Như trên;
- BT. Nguyễn Thanh Nghị (để b/c)
- Lưu: VT, QHKT

**KT. BỘ TRƯỞNG**

**THỨ TRƯỞNG**



**Nguyễn Tường Văn**

Số: /TTr-BXD

Hà Nội, ngày tháng năm 2023

DỰ THẢO 2  
19/10/2023

## TỜ TRÌNH

## Dự án Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn

Kính gửi: Chính phủ

Căn cứ quy định của Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật năm 2015, thực hiện Nghị quyết số 89/2023/QH15 ngày 02/6/2023 của Quốc hội khóa XV về Chương trình xây dựng luật, pháp lệnh năm 2024, điều chỉnh Chương trình xây dựng luật, pháp lệnh năm 2023; Nghị quyết số 793/NQ-UBTVQH15 ngày 07/6/2023 về việc thực hiện Nghị quyết của Quốc hội về Chương trình xây dựng luật, pháp lệnh năm 2024, điều chỉnh Chương trình xây dựng luật, pháp lệnh năm 2023; Quyết định số 805/QĐ-TTg ngày 06/7/2023 của Thủ tướng Chính phủ phân công cơ quan chủ trì soạn thảo và thời hạn trình các dự án luật được điều chỉnh trong Chương trình xây dựng luật, pháp lệnh năm 2023 và các dự án luật thuộc Chương trình xây dựng luật, pháp lệnh năm 2024, Bộ Xây dựng được phân công chủ trì, phối hợp với các Bộ, ngành liên quan tổ chức xây dựng dự án Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn, trình Chính phủ vào tháng 02/2024 và trình Ủy ban thường vụ Quốc hội vào tháng 3/2024 như sau:

**I. SỰ CẦN THIẾT BAN HÀNH VĂN BẢN****1. Vai trò của quy hoạch đô thị và nông thôn**

Quy hoạch đô thị, quy hoạch xây dựng là việc tổ chức không gian của đô thị, nông thôn và khu chức năng; tổ chức hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội; tạo lập môi trường thích hợp cho người dân sống tại các vùng lãnh thổ, bảo đảm kết hợp hài hòa giữa lợi ích quốc gia với lợi ích cộng đồng, đáp ứng mục tiêu phát triển kinh tế - xã hội, quốc phòng, an ninh, bảo vệ môi trường, ứng phó biến đổi khí hậu, được thể hiện thông qua đồ án quy hoạch đô thị, quy hoạch xây dựng. Đồ án quy hoạch là một trong những công cụ hữu hiệu để thực hiện công tác quản lý nhà nước, điều chỉnh các hoạt động trong lĩnh vực xây dựng và công tác chỉ đạo, điều hành, thực hiện các nhiệm vụ, mục tiêu phát triển kinh tế - xã hội trong từng thời kỳ; quy hoạch đô thị, quy hoạch xây dựng là một trong những cơ sở để xây dựng các chính sách, kế hoạch, chương trình phát triển và các dự án đầu tư, phát triển tại khu vực đô thị, nông thôn, khu chức năng. Quá trình công nghiệp hóa, hiện đại hóa ở Việt Nam diễn ra càng nhanh thì công tác quy hoạch đô thị, quy hoạch xây dựng càng đóng vai trò quan trọng, công tác quy hoạch luôn phải đi trước một bước để hoạch định chiến lược phát triển không gian kinh tế của mỗi địa phương, mỗi vùng, mỗi đô thị, đảm bảo sự phát triển thống nhất, hợp lý, hiệu quả trong cả nước và giữa các vùng, ngành kinh tế.

## 2. Cơ sở chính trị, pháp lý

(1) Hiến pháp năm 2013 nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam được Quốc hội thông qua tại kỳ họp thứ 6 khóa XII.

(2) Nghị quyết số 11-NQ/TW ngày 03/6/2017, Hội nghị lần thứ năm Ban chấp hành Trung ương khóa XII về hoàn thiện thể chế kinh tế thị trường định hướng xã hội chủ nghĩa.

(3) Nghị quyết số 89/2023/QH15 ngày 02/6/2023 của Quốc hội khóa XV về Chương trình xây dựng luật, pháp lệnh năm 2024, điều chỉnh Chương trình xây dựng luật, pháp lệnh năm 2023 và Nghị quyết số 793/NQ-UBTVQH15 ngày 07/6/2023 về việc thực hiện Nghị quyết của Quốc hội về Chương trình xây dựng luật, pháp lệnh năm 2024, điều chỉnh Chương trình xây dựng luật, pháp lệnh năm 2023.

(4) Nghị quyết số 04/NQ-CP ngày 10/01/2022 của Chính phủ về đẩy mạnh phân cấp, phân quyền trong quản lý nhà nước, trong đó có nêu “*Hoàn thiện các quy định về quy hoạch, tiêu chuẩn, quy chuẩn, tiêu chí, điều kiện, định mức kinh tế - kỹ thuật...*”.

(5) Quyết định số 805/QĐ-TTg ngày 06/7/2023 của Thủ tướng Chính phủ phân công cơ quan chủ trì soạn thảo và thời hạn trình các dự án luật được điều chỉnh trong Chương trình xây dựng luật, pháp lệnh năm 2023 và các dự án luật thuộc Chương trình xây dựng luật, pháp lệnh năm 2024, Bộ Xây dựng được phân công chủ trì soạn thảo Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn, trình Chính phủ vào tháng 02/2024 và trình Ủy ban thường vụ Quốc hội vào tháng 3/2024.

## 3. Cơ sở thực tiễn

### 3.1. Những kết quả đã đạt được về công tác quy hoạch, phát triển đô thị và nông thôn

#### 3.1.1. Thực tiễn phát triển

Đô thị hóa là quá trình tất yếu, là một động lực quan trọng cho phát triển kinh tế xã hội nhanh và bền vững trong thời gian tới. Việc kết hợp hài hòa quá trình đô thị hóa, phát triển đô thị với công nghiệp hóa, hiện đại hóa, xây dựng nông thôn mới, bảo đảm sự gắn kết chặt chẽ giữa đô thị và khu vực nông thôn trong tiến trình đô thị hóa là hết sức cần thiết. Do đó, công tác quy hoạch đô thị và nông thôn cần có tư duy đổi mới và cần được quy định thống nhất trong cùng một Luật để đảm bảo đồng bộ, hiệu quả, dễ triển khai áp dụng trong thực tiễn.

#### 3.1.2. Pháp luật hiện hành về quy hoạch đô thị và nông thôn và pháp luật liên quan

Thể chế hóa các định hướng lãnh đạo của Đảng, Quốc hội, Chính phủ, Bộ Xây dựng và các Bộ, ngành liên quan đã ban hành nhiều văn bản quy phạm pháp luật, chính sách về quy hoạch đô thị, quy hoạch xây dựng đáp ứng yêu cầu phát triển đất nước qua từng giai đoạn, thời kỳ.

Hiện nay, pháp luật về quy hoạch đô thị, quy hoạch xây dựng và quy hoạch nông thôn được quy định tại 02 luật chính là: (i) Luật Quy hoạch đô thị năm 2009 và (ii) Luật Xây dựng năm 2014 (Chương II về Quy hoạch xây dựng), được sửa đổi, bổ sung tại Luật số 35/2018/QH14 và Luật số 62/2020/QH14 và các văn bản quy định chi tiết thi hành Luật. Đồng thời, trong hệ thống pháp luật, có những luật liên quan đến quy hoạch đô thị, quy hoạch xây dựng như Luật Quy hoạch năm 2017; Luật Kiến trúc năm 2019; Luật Nhà ở năm 2014; Luật Kinh doanh bất động sản năm 2014; Luật Đất đai năm 2013; Luật Đấu thầu năm 2013; Luật Bảo vệ môi trường năm 2020 và các luật chuyên ngành liên quan đến quy hoạch.

Hệ thống pháp luật về quy hoạch đô thị, quy hoạch xây dựng và quy hoạch nông thôn mặc dù đã được sửa đổi bổ sung và ngày càng hoàn thiện, tuy nhiên chưa được điều chỉnh thống nhất tại một luật; việc điều chỉnh trực tiếp tại Luật Quy hoạch đô thị năm 2009 và Luật Xây dựng năm 2014 (Chương II về Quy hoạch xây dựng) và tản mạn tại nhiều luật khác có liên quan đang gây khó khăn cho công tác áp dụng và thi hành.

### ***3.1.3. Sự đồng bộ của hệ thống pháp luật về quy hoạch tại khu vực đô thị và nông thôn***

Luật Quy hoạch đô thị năm 2009 được Quốc hội khóa XII thông qua ngày 17/6/2009, có hiệu lực thi hành từ ngày 01/01/2010; Luật Xây dựng năm 2014 (gồm Chương II quy định về quy hoạch xây dựng) được Quốc hội khóa XIII thông qua ngày 18/6/2014, có hiệu lực thi hành từ ngày 01/01/2015. Năm 2017, Luật Quy hoạch số 21/2017/QH14 được Quốc hội khóa XIV thông qua và ban hành, trong đó xác định Quy hoạch đô thị và nông thôn thuộc hệ thống quy hoạch quốc gia, quy hoạch xây dựng quy định tại Luật Xây dựng năm 2014 là quy hoạch có tính chất kỹ thuật, chuyên ngành. Sau khi Luật Quy hoạch năm 2017 (Luật số 21/2017/QH14) được Quốc hội khóa XIV ban hành, một số điều tại hai luật nêu trên đã được sửa đổi, bổ sung tại Luật Sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 luật có liên quan đến quy hoạch năm 2018 (Luật số 35/2018/QH14) và Luật Sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng năm 2020 (Luật số 62/2020/QH14) nhằm đảm bảo thống nhất, đồng bộ với quy định pháp luật về quy hoạch tại Luật Quy hoạch năm 2017.

Tuy nhiên, (i) hiện nay pháp luật về quy hoạch đô thị được quy định tại Luật Quy hoạch đô thị năm 2009, pháp luật về quy hoạch xây dựng (trên không gian lãnh thổ nông thôn và khu chức năng) được quy định tại Chương II Luật Xây dựng năm 2014 và các văn bản sửa đổi, bổ sung còn chưa thống nhất trong một bộ luật để thống nhất cùng với tên gọi “Quy hoạch đô thị và nông thôn”; (ii) Mối quan hệ giữa quy hoạch đô thị, quy hoạch xây dựng (nay đề xuất là quy hoạch đô thị và nông thôn) với các quy hoạch trong hệ thống quy hoạch theo quy định của Luật Quy hoạch năm 2017 (quy hoạch ngành quốc gia như kết cấu hạ tầng giao thông, hệ thống du lịch; mạng lưới đại học...; quy hoạch có tính chất kỹ thuật chuyên ngành như quy hoạch cảng cạn...; quy hoạch tỉnh với khu chức năng được xác định như công nghiệp...) chưa được quy định rõ.

Do đó, cần thiết quy định trong một luật, thống nhất về tên gọi, đồng thời làm rõ nội hàm của quy hoạch đô thị và nông thôn, cũng như mối quan hệ giữa quy hoạch đô thị và nông thôn với các quy hoạch trong hệ thống quy hoạch theo quy định của Luật Quy hoạch năm 2017.

#### ***3.1.4. Những kết quả đạt được trong việc thực thi pháp luật về quy hoạch đô thị, quy hoạch xây dựng***

Trong 12 năm thi hành Luật Quy hoạch đô thị, 07 năm thi hành Luật Xây dựng, hệ thống văn bản quy phạm pháp luật về quy hoạch đô thị, nông thôn đã cơ bản được ban hành đầy đủ, tạo cơ sở pháp lý quan trọng để tổ chức triển khai thực hiện công tác quy hoạch, phát triển đô thị, nông thôn và khu chức năng, khai thác hiệu quả sử dụng đất, góp phần nâng cao chất lượng không gian, kiến trúc, cảnh quan, môi trường sống của người dân, đóng góp vai trò quan trọng cho phát triển kinh tế - xã hội, bảo vệ môi trường, đảm bảo quốc phòng, an ninh.

Việc ban hành Luật Quy hoạch đô thị năm 2009, Luật Xây dựng năm 2014 là bước tiến quan trọng trong tiến trình xây dựng, phát triển và hoàn thiện pháp luật về quy hoạch đô thị và quy hoạch xây dựng của nước ta. Luật Quy hoạch đô thị năm 2009 và Luật Xây dựng năm 2014 (Chương II) đã khắc phục được các tồn tại, bất cập trước đó, góp phần đảm bảo tính thống nhất, đồng bộ, minh bạch, khả thi, đầy đủ và hiệu quả của hệ thống pháp luật về quy hoạch; hệ thống văn bản pháp luật của nước ta tiến gần hơn với hệ thống pháp luật về quy hoạch tiên tiến trên thế giới. Các quy định pháp luật về quy hoạch đô thị, quy hoạch xây dựng tại các Luật đã thực sự đi vào cuộc sống và phát huy tác dụng tích cực trong thúc đẩy phát triển kinh tế - xã hội, đầu tư xây dựng, phát triển đô thị - nông thôn, tạo lập môi trường sống, đáp ứng nhu cầu của nhân dân. Luật Quy hoạch đô thị năm 2009 và Chương II Luật Xây dựng năm 2014 và các văn bản sửa đổi, bổ sung, quy định chi tiết, hướng dẫn thi hành là cơ sở pháp lý tạo lập công cụ quản lý chủ động và hiệu quả của Nhà nước để kiểm soát sự phát triển kinh tế - xã hội, phát triển đô thị - nông thôn theo đúng định hướng, chủ trương của Đảng và chính sách của Nhà nước, phù hợp với yêu cầu thực tiễn và hội nhập kinh tế quốc tế.

### **3.2. Một số tồn tại, hạn chế**

Quá trình tổ chức triển khai thực hiện các quy định pháp luật về quy hoạch đô thị, quy hoạch xây dựng cũng đã phát sinh những tồn tại, hạn chế, bất cập cần được nghiên cứu, sửa đổi, bổ sung, hoàn thiện:

#### ***3.2.1. Quy hoạch đô thị và nông thôn được điều chỉnh tại hai Luật***

Quy hoạch đô thị, quy hoạch xây dựng được quy định tại 02 Luật khác nhau là Luật Quy hoạch đô thị năm 2009 và Chương II Luật Xây dựng năm 2014, có những nội dung chưa đồng bộ, chưa thuận lợi cho việc áp dụng; chưa đảm bảo gắn kết đô thị và nông thôn phát triển theo định hướng lãnh đạo của Đảng tại các Nghị quyết Đại hội Đảng cũng như Nghị quyết số 06-NQ/TW của Bộ Chính trị.

#### ***3.2.2. Quy định pháp luật về quy hoạch đô thị và nông thôn còn những***

***tồn tại, hạn chế dẫn đến khó khăn, vướng mắc trong thực thi pháp luật:***

***a) Lập, thẩm định, phê duyệt quy hoạch:***

- *Đối tượng lập quy hoạch:* Thực tiễn có những đối tượng cần lập quy hoạch xây dựng để quản lý như các khu vực chức năng có tính chất đặc thù chuyên ngành được định hướng hình thành trên địa bàn xã (khu vực xây dựng công trình sản xuất năng lượng tái tạo, các khu vực nuôi trồng thủy sản có xây dựng công trình, khu công trình phục vụ sản xuất nông nghiệp...), khu vực công trình đầu mối hạ tầng kỹ thuật, các dự án đầu tư xây dựng được hình thành trên cơ sở các quy hoạch ngành, quy hoạch tỉnh nhưng không thuộc phạm vi đô thị, khu chức năng và điểm dân cư nông thôn, tuy nhiên quy định hiện nay còn chưa rõ ràng, cụ thể đối với những đối tượng này.

- *Phạm vi, quy mô lập quy hoạch:* Pháp luật hiện hành đã quy định việc lập quy hoạch chung cho các đô thị mới, quy hoạch chung xây dựng xã, quy hoạch phân khu đô thị, quy hoạch phân khu khu chức năng. Tuy nhiên chưa có các quy định về điều kiện, căn cứ, cơ sở xác định phạm vi, quy mô lập quy hoạch chung đô thị mới, đô thị mở rộng; quy hoạch chung xây dựng xã đối với trường hợp các xã thuộc thành phố, thị xã đã có một phần diện tích được định hướng trở thành khu vực phát triển đô thị trong tương lai; cơ sở xác định phạm vi lập quy hoạch phân khu.

- *Về trách nhiệm lập quy hoạch:* Chưa quy định phân cấp lập quy hoạch chung đô thị, quy hoạch chi tiết tại các khu vực dự kiến hình thành thị trấn (cho Ủy ban nhân dân cấp huyện); lập quy hoạch phân khu khu chức năng (như khu công nghiệp), khu vực trong khu chức năng đã giao cho nhà đầu tư xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng khi đã được lựa chọn theo pháp luật đầu tư (hiện quy định do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh tổ chức lập) là chưa thực sự phù hợp và khó khăn trong đáp ứng các yêu cầu, mục tiêu phương án tổ chức kinh doanh của nhà đầu tư.

- *Về nội dung quy hoạch:* (i) Quy định về nội dung các cấp độ đồ án quy hoạch còn chưa đầy đủ các yêu cầu đảm bảo kiểm soát tốt sự tuân thủ, thống nhất, đồng bộ của quy hoạch cấp độ dưới với quy hoạch cấp độ trên; (ii) Nội dung đồ án quy hoạch chung chưa quy định nguyên tắc xác định các phân khu và thực hiện lập quy hoạch phân khu để cụ thể hóa quy hoạch chung; (iii) Quy hoạch xây dựng nông thôn chưa quy định cụ thể việc xác định các khu vực, dự án không phải là điểm dân cư nông thôn (khu vực công trình sản xuất năng lượng tái tạo, các khu vực nuôi trồng thủy sản có xây dựng công trình, khu công trình phục vụ sản xuất nông nghiệp, khu vực công trình đầu mối hạ tầng kỹ thuật...) để làm căn cứ, cơ sở triển khai lập quy hoạch chi tiết, thu hồi đất thực hiện dự án đầu tư xây dựng và quản lý trật tự xây dựng; (iv) Chưa cụ thể về xác định nguồn lực thực hiện quy hoạch; (v) Về quy định quản lý theo quy hoạch được duyệt, sau khi Luật Kiến trúc ban hành năm 2019, Quy chế quản lý kiến trúc (quy định về kiến trúc đô thị, nông thôn) được thay thế cho Quy chế quản lý quy hoạch, kiến trúc đô thị (gồm nội dung quy định về quy hoạch), Quy định quản lý theo đồ án quy hoạch hiện là tài liệu phải có được ban hành theo đồ án

quy hoạch, tuy nhiên chưa có quy định cụ thể đảm bảo tính ràng buộc pháp lý của nội dung này, quy định quản lý thường chậm hoặc không được ban hành kịp thời gây tác động đến hiệu quả trong công tác quản lý quy hoạch.

- *Về việc lấy ý kiến đối với nhiệm vụ và đồ án quy hoạch:* Quy định còn chưa rõ đối tượng lấy ý kiến, trách nhiệm lấy ý kiến (của Ủy ban nhân dân cấp huyện về quy hoạch khi thẩm quyền phê duyệt quy hoạch thuộc cấp tỉnh...), trình tự lấy ý kiến (đối với các đồ án quy hoạch thuộc thẩm quyền phê duyệt của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh thì việc thẩm định, báo cáo Hội đồng nhân dân được thực hiện trước hay sau ý kiến thống nhất của Bộ Xây dựng); nội dung Hội đồng nhân dân có ý kiến (thông qua hay văn bản góp ý). Quy định về sự tham gia giám sát của các cơ quan dân cử và cộng đồng trong công tác quy hoạch đô thị và nông thôn cho phù hợp thực tiễn, yêu cầu quản lý, phát triển chưa được quy định rõ ràng, đầy đủ.

- *Về thẩm định, phê duyệt quy hoạch:* (i) Quy định quy hoạch đô thị gồm 03 cấp độ nhưng trách nhiệm tổ chức lập, thẩm định, thẩm quyền phê duyệt có sự đan xen từ cấp trên xuống cấp dưới dẫn đến có khó khăn trong tổ chức thực hiện; (ii) Chức năng, nhiệm vụ, tính pháp lý của Hội đồng thẩm định nhiệm vụ và đồ án quy hoạch chưa được quy định cụ thể tại Luật; (iii) Chưa quy định rõ chức năng thẩm định các quy hoạch xây dựng khu du lịch quốc gia (hiện do Thủ tướng Chính phủ phân công).

***b) Thực hiện quy hoạch và rà soát, điều chỉnh quy hoạch:***

- *Về tổ chức thực hiện sau khi quy hoạch đô thị, nông thôn được phê duyệt:* (i) Quy định về nội dung xây dựng kế hoạch, chương trình triển khai thực hiện quy hoạch đô thị và nông thôn sau khi được phê duyệt (thời gian, nội dung, kinh phí, công bố công khai, trách nhiệm tổ chức thực hiện...) chưa cụ thể; (ii) Quy định về nội dung, thời gian thực hiện cấm mốc phù hợp với từng loại quy hoạch còn khó khăn, vướng mắc trong tổ chức thực hiện. Thiếu quy định về cấm mốc đối với các công trình đầu mối hạ tầng kỹ thuật (công trình không theo tuyến) sau khi quy hoạch chuyên ngành hạ tầng kỹ thuật được phê duyệt; (iii) Chưa quy định rõ về yêu cầu nội dung, trách nhiệm xây dựng cơ sở dữ liệu về quy hoạch đô thị và nông thôn đối với cơ quan chuyên môn thực hiện chức năng quản lý nhà nước về quy hoạch đô thị, quy hoạch xây dựng.

- *Về rà soát quy hoạch:* (i) Việc quy định rà soát, đánh giá thực hiện quy hoạch theo định kỳ làm hạn chế khả năng kịp thời đáp ứng yêu cầu thực tiễn phát sinh khi chưa đến thời điểm rà soát quy hoạch; (ii) Rà soát, đánh giá thực hiện theo quy hoạch chưa được xem xét như một yêu cầu về trình tự trước khi thực hiện điều chỉnh quy hoạch; (iii) Chưa quy định cụ thể nội dung rà soát, đánh giá việc triển khai thực hiện theo quy hoạch được duyệt trong nội dung điều chỉnh quy hoạch.

- *Về điều chỉnh quy hoạch:* (i) Quy định về nguyên tắc, điều kiện và trình tự, thủ tục điều chỉnh quy hoạch đô thị, quy hoạch xây dựng còn có những nội dung chưa cụ thể để áp dụng đảm bảo thống nhất; (ii) Còn thiếu một số yêu cầu cần nghiên cứu bổ sung về đánh giá tác động của việc điều chỉnh đến hạ tầng kỹ

thuật, hạ tầng xã hội, đảm bảo quy định chặt chẽ; (iii) Thiếu quy định trường hợp điều chỉnh cục bộ quy hoạch nông thôn (quy hoạch xây dựng vùng huyện, quy hoạch xây dựng xã).

***c) Nguồn lực (kinh phí và tổ chức tư vấn) lập quy hoạch:***

- *Kinh phí lập quy hoạch:* (i) Quy định về nguồn vốn lập quy hoạch chưa đa dạng, đảm bảo cho hoạt động quy hoạch được diễn ra liên tục, không gián đoạn, ảnh hưởng đến các thủ tục đầu tư; (ii) Chưa có quy định cụ thể về việc tiếp nhận, sử dụng nguồn kinh phí tài trợ cho công tác lập quy hoạch nên các địa phương còn khó khăn, lúng túng trong tổ chức triển khai thực hiện; (iii) Định mức chi phí cho công tác lập quy hoạch còn thấp, chưa hợp lý, không phù hợp với thực tế, ảnh hưởng lớn tới chất lượng công tác lập quy hoạch.

- *Về lựa chọn đơn vị tư vấn lập quy hoạch:* Quy định còn chưa rõ và thống nhất với pháp luật về đấu thầu trong lựa chọn tư vấn lập quy hoạch thông qua thi tuyển ý tưởng, phương án quy hoạch. Tổ chức tư vấn lập quy hoạch có vai trò quan trọng đối với chất lượng đồ án quy hoạch, đảm bảo khả thi, tăng cường hiệu lực quy hoạch, hiệu quả quản lý. Tuy nhiên, pháp luật hiện hành chưa quy định đầy đủ về trách nhiệm của tổ chức này trong công tác lập quy hoạch đô thị, quy hoạch xây dựng.

***3.2.3. Pháp luật liên quan đến quy hoạch có những nội dung còn mâu thuẫn, chồng chéo, chưa phù hợp:***

***a) Luật Quy hoạch năm 2017:*** (i) Điều 27 Luật quy hoạch năm 2017 chưa quy định cụ thể nội hàm (thiếu quy định cụ thể về mức độ, giới hạn nội dung nghiên cứu) của các phương án phát triển được quy định tại điểm d, đ, e, g, h, i, k và m ở khoản 2 Điều 27 dẫn tới lúng túng khi triển khai lập đồng thời quy hoạch tỉnh và quy hoạch chung các thành phố trực thuộc Trung ương; (ii) Điểm a khoản 1 Điều 28 Luật số 35/2018/QH14 và điểm d khoản 2 Điều 27 Luật Quy hoạch năm 2017 giới hạn 07 loại khu chức năng và được định hướng tại quy hoạch tỉnh, dẫn đến những khó khăn trong triển khai thực hiện do thực tế, khi nghiên cứu, lập quy hoạch đô thị, vùng liên huyện, vùng huyện, xã... có thể phát sinh nhu cầu hình thành, phát triển một khu chức năng, một khu định cư (trên địa bàn huyện, xã) cần có quy hoạch để tổ chức không gian, triển khai đầu tư xây dựng công trình và quản lý.

***b) Luật Đất đai năm 2013:*** (i) Việc quy định, phân loại chức năng sử dụng đất quy hoạch trong đồ án quy hoạch đô thị, quy hoạch xây dựng chưa có sự thống nhất, đồng bộ với quy định về phân loại theo mục đích sử dụng đất trong quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất theo quy định tại Điều 10 Luật Đất đai và văn bản hướng dẫn Luật Đất đai, dẫn tới khó khăn trong triển khai thực hiện; (ii) Ngoài ra, kỳ quy hoạch sử dụng đất được quy định tại Điều 37 Luật Đất đai và thời hạn quy hoạch theo quy định tại Luật Quy hoạch đô thị năm 2009, Luật Xây dựng năm 2014 không tương đồng cũng dẫn đến khó khăn trong việc nghiên cứu, đề xuất các giải pháp, phương án quy hoạch và quản lý theo quy hoạch; đồng thời, có khó khăn trong việc lựa chọn kế hoạch triển khai thực hiện các chương trình, dự án đầu tư xây dựng theo quy hoạch đô thị và nông thôn. Quy



định về nội dung từng loại quy hoạch theo Luật Quy hoạch đô thị năm 2009, Luật Xây dựng năm 2014 cần được nghiên cứu quy định phù hợp, đồng bộ với quy định tại pháp luật về đất đai trong xây dựng kế hoạch sử dụng đất và phù hợp với yêu cầu thực hiện các thủ tục thu hồi đất, giao đất trong thực hiện các dự án đầu tư xây dựng, phát triển đô thị trong địa bàn lập quy hoạch.

**c) Luật Đấu thầu năm 2013:** Quy định về lựa chọn đơn vị tư vấn lập quy hoạch đô thị, quy hoạch xây dựng tại Điều 11 Luật Quy hoạch đô thị năm 2009 còn chưa thống nhất với quy định pháp luật tại Điều 22 Luật Đấu thầu và các văn bản quy định hướng dẫn Luật; quy định về đảm bảo cạnh tranh trong đấu thầu tại Điều 6 Luật Đấu thầu dẫn tới việc tổ chức tư vấn đã lập nhiệm vụ quy hoạch sẽ không được tham gia đấu thầu lập đồ án quy hoạch. Quy hoạch đô thị nông thôn là công cụ quản lý, kiểm soát của Nhà nước, nhất là quy hoạch chung mang tính tổng thể, hình thành các định hướng lớn, do đó cần nghiên cứu xem xét quy định việc lựa chọn tổ chức tư vấn lập quy hoạch phù hợp (không chỉ duy nhất hình thức đấu thầu) nhằm đáp ứng yêu cầu thực tế.

**d) Luật Nhà ở năm 2014:** Điều 56 Luật Nhà ở quy định phải xác định đất để xây dựng nhà ở xã hội khi phê duyệt quy hoạch xây dựng, quy hoạch đô thị. Tuy nhiên, khoản 4 Điều 3 và các điều quy định về đồ án quy hoạch đô thị tại Luật Quy hoạch đô thị quy định nội dung của quy hoạch đô thị, quy hoạch xây dựng tập trung vào mục đích tổ chức không gian, quy định các khu vực chức năng (chức năng ở sẽ bao gồm nhà ở xã hội) và các chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch; không cụ thể cho các chính sách phát triển (như nhà ở xã hội). Bên cạnh đó, quy hoạch đô thị, quy hoạch xây dựng được lập theo các loại hình và cấp độ để đáp ứng yêu cầu quản lý chi tiết, cụ thể hóa dần. Vì vậy, việc yêu cầu xác định quỹ đất ở tại quy hoạch đô thị, quy hoạch xây dựng nói chung như quy định tại Điều 16 Luật Nhà ở là chưa hoàn toàn phù hợp vì quy hoạch đô thị bao gồm 03 loại (cấp độ) chung - phân khu - chi tiết và quỹ đất giành cho mục đích ở chỉ được xác định tại nội dung đồ án quy hoạch chi tiết.

**đ) Luật Bảo vệ môi trường năm 2020:** Điều 25 Luật Bảo vệ môi trường và văn bản quy định chi tiết thi hành Luật không quy định rõ (theo cấp độ quy hoạch) quy hoạch đô thị, quy hoạch xây dựng là đối tượng cần lập đánh giá môi trường chiến lược. Luật Quy hoạch đô thị năm 2009 và Luật Xây dựng năm 2014 có yêu cầu về đánh giá môi trường chiến lược khi lập đồ án quy hoạch. Vì vậy, chưa có sự thống nhất trong quy định về đối tượng cần đánh giá môi trường chiến lược trong hệ thống pháp luật hiện hành, dẫn đến lúng túng, vướng mắc khi triển khai thực hiện.

### **3.3. Nguyên nhân của những tồn tại, hạn chế**

#### **3.3.1. Nguyên nhân chủ quan:**

a) Pháp luật về quy hoạch đô thị, quy hoạch xây dựng còn những nội dung chưa quy định đầy đủ, bao quát và cụ thể, đảm bảo tính đồng bộ hệ thống pháp luật về quy hoạch; việc quy định, điều chỉnh hoạt động quy hoạch tại khu vực đô thị và nông thôn hiện nay theo hai hệ thống văn bản pháp luật với tính chất về trình tự, thủ tục tương đồng cũng tạo lúng túng trong triển khai, thực hiện;

b) Công tác tuyên truyền phổ biến pháp luật về quy hoạch đô thị, quy hoạch xây dựng và ban hành chương trình kế hoạch lập quy hoạch còn hạn chế, nên các địa phương còn lúng túng, hiểu chưa đúng quy định, dẫn đến lúng túng trong thực hiện hoặc thực hiện không đúng;

c) Công tác kiểm tra, hướng dẫn thực hiện theo quy định pháp luật chưa được thực hiện thường xuyên và có lúc chưa chặt chẽ;

d) Chất lượng nội dung một số quy hoạch đô thị, quy hoạch xây dựng chưa thực sự bám sát yêu cầu thực tiễn, công tác dự báo chưa đủ cơ sở, thiếu tầm nhìn dài hạn; có hiện tượng lập quy hoạch xây dựng theo yêu cầu đầu tư;

đ) Trình độ, năng lực đơn vị tư vấn lập quy hoạch, đội ngũ cán bộ, công chức quản lý quy hoạch đô thị, quy hoạch xây dựng còn hạn chế.

### **3.3.2. Nguyên nhân khách quan:**

a) Chính sách pháp luật có những thay đổi, hệ thống văn bản quy phạm pháp luật có liên quan được hoàn thiện, sửa đổi, bổ sung hoặc ban hành mới (như Luật Quy hoạch năm 2017) tác động đến sự thống nhất, đồng bộ của hệ thống quy định pháp luật về quy hoạch;

b) Thực tiễn phát triển kinh tế - xã hội, phát triển tại khu vực đô thị và nông thôn diễn ra với tốc độ nhanh, xuất hiện các yêu cầu mới cần nghiên cứu sửa đổi, bổ sung phù hợp.

Từ cơ sở lý luận, thực tiễn Việt Nam và yêu cầu phát triển trong giai đoạn mới cho thấy việc ban hành Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn là hết sức cần thiết, nhằm kịp thời thể chế hóa định hướng lãnh đạo của Đảng đối với công tác quy hoạch đô thị, nông thôn; công tác quy hoạch cần có tư duy đổi mới và tầm nhìn chiến lược, phát huy được tiềm năng khác biệt, cơ hội nổi trội, lợi thế cạnh tranh của địa phương, của tỉnh, của vùng; làm công cụ pháp lý có hiệu lực, hiệu quả cao, đồng bộ, thống nhất, điều chỉnh toàn diện các hoạt động quy hoạch đô thị và nông thôn, phục vụ phát triển kinh tế - xã hội, bảo vệ môi trường, bảo đảm quốc phòng, an ninh và hội nhập quốc tế; đồng thời thống nhất quy định pháp luật về quy hoạch tại khu vực đô thị và nông thôn trong một bộ luật, tạo thuận lợi trong tổ chức triển khai thực hiện và quản lý hiệu quả.

## **II. MỤC ĐÍCH, QUAN ĐIỂM CHỈ ĐẠO VIỆC XÂY DỰNG DỰ ÁN LUẬT QUY HOẠCH ĐÔ THỊ VÀ NÔNG THÔN**

### **1. Mục đích**

1.1. Hoàn thiện các quy định pháp luật về quy hoạch tại khu vực đô thị và nông thôn, trên cơ sở hợp nhất các quy định hiện hành tại Luật Xây dựng và Luật Quy hoạch đô thị, phù hợp với tình hình thực tế hiện nay, bảo đảm hợp hiến, sự thống nhất, đồng bộ của pháp luật về quy hoạch đô thị và nông thôn với Luật Quy hoạch năm 2017 và các pháp luật khác có liên quan.

1.2. Tạo cơ sở pháp lý, công cụ quản lý đồng bộ, toàn diện, thống nhất, để điều chỉnh hoạt động quy hoạch đô thị và nông thôn khắc phục được các tồn tại,

hạn chế, bất cập, khó khăn, vướng mắc trong thực tiễn, đáp ứng được yêu cầu của giai đoạn phát triển mới của đất nước dưới sự lãnh đạo của Đảng, hội nhập quốc tế; tăng cường hiệu lực, hiệu quả quản lý nhà nước; phát huy đầy đủ vai trò của các tổ chức, cá nhân và xã hội trong hoạt động quy hoạch đô thị và nông thôn. Đảm bảo lợi ích của Nhà nước, Nhân dân và xã hội.

## **2. Quan điểm chỉ đạo**

2.1. Thể chế hóa định hướng lãnh đạo của Đảng, Nhà nước; bảo đảm tính hợp hiến, hợp pháp, gắn phát triển đô thị với phát triển nông thôn, nâng cao chất lượng môi trường sống, làm việc, hoạt động và tái tạo sức khỏe cộng đồng, phù hợp với thực tiễn và yêu cầu phát triển, hội nhập quốc tế.

2.2. Các chính sách phải được quy định thống nhất, đảm bảo minh bạch, khả thi, thuận lợi trong tổ chức thực hiện; cải thiện môi trường đầu tư kinh doanh; đồng thời đổi mới phương pháp, nâng cao chất lượng công tác lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch; xử lý tốt các vấn đề chuyển tiếp.

2.3. Đẩy mạnh phân cấp, phân quyền gắn với kiểm soát, giám sát việc thực hiện, đảm bảo quản lý thống nhất từ Trung ương tới địa phương trong lĩnh vực quy hoạch đô thị, nông thôn.

2.4. Hoàn thiện các quy định, làm cơ sở xử lý nghiêm các hành vi vi phạm pháp luật về lập, thẩm định, phê duyệt và điều chỉnh quy hoạch.

2.5. Xây dựng Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn trên cơ sở thống nhất các quy định về quy hoạch đô thị tại Luật Quy hoạch đô thị năm 2009 và quy hoạch xây dựng, quy hoạch nông thôn tại Chương II Luật Xây dựng năm 2014 trong một luật với tên gọi “Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn” để đảm bảo quản lý thống nhất, phát triển hài hòa đô thị và nông thôn do không gian quy hoạch, phát triển, đầu tư xây dựng giữa đô thị và nông thôn có sự liên kết chặt chẽ, hỗ trợ cho sự phát triển chung của địa phương, vùng và quốc gia, đồng thời thuận lợi cho việc áp dụng và thi hành.

2.6. Kế thừa và phát triển Luật Quy hoạch đô thị năm 2009, Chương II Luật Xây dựng năm 2014 và các văn bản sửa đổi, bổ sung; bổ sung, hoàn thiện những nội dung quy định còn tồn tại, hạn chế, bất cập để khắc phục những khó khăn, vướng mắc trong tổ chức thực hiện; đề xuất sửa đổi, bổ sung các quy định còn mâu thuẫn, chồng chéo trong pháp luật liên quan, đảm bảo thống nhất đồng bộ quy định pháp luật về quy hoạch.

## **III. QUÁ TRÌNH XÂY DỰNG DỰ THẢO LUẬT QUY HOẠCH ĐÔ THỊ VÀ NÔNG THÔN**

Hồ sơ đề nghị xây dựng Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn được Bộ Xây dựng chủ trì, phối hợp với các Bộ, ngành, có sự tham gia của các địa phương trong cả nước đề xuất, Bộ Tư pháp đã thẩm định, Chính phủ đồng ý trình Quốc hội và được Quốc hội khóa XV thông qua tại Kỳ họp thứ 5 theo Nghị quyết số 89/2023/QH15 ngày 02/6/2023 về Chương trình xây dựng luật, pháp lệnh năm 2024, điều chỉnh Chương trình xây dựng luật, pháp lệnh năm 2023.

Ngay sau khi Hồ sơ đề nghị xây dựng Luật được Chính phủ đồng ý, trình Ủy ban Thường vụ Quốc hội tại Tờ trình số 47/TTr-CP ngày 28/02/2023; thực hiện Quyết định số 805/QĐ-TTg ngày 06/7/2023 của Thủ tướng Chính phủ phân công cơ quan chủ trì soạn thảo và thời hạn trình các dự án luật được điều chỉnh trong Chương trình xây dựng luật, pháp lệnh năm 2023 và các dự án luật thuộc Chương trình xây dựng luật, pháp lệnh năm 2024, Bộ Xây dựng đã triển khai các công việc:

- Ban hành Quyết định số 426/QĐ-BXD ngày 25/4/2023 về Kế hoạch nghiên cứu, xây dựng dự án Luật điều chỉnh về quy hoạch đô thị và nông thôn;
- Ban hành Quyết định số 717/QĐ-BXD ngày 11/7/2023 thành lập Ban soạn thảo và Tổ biên tập xây dựng dự án Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn;
- Chỉ đạo, tổ chức xây dựng nội dung dự thảo Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn và Hồ sơ dự án luật theo quy định.

#### **IV. BỐ CỤC VÀ NỘI DUNG CƠ BẢN CỦA DỰ THẢO LUẬT QUY HOẠCH ĐÔ THỊ VÀ NÔNG THÔN**

##### **1. Tên của Luật**

Tại Hồ sơ đề nghị xây dựng Luật, dự thảo Luật đề xuất thống nhất quy định pháp luật về quy hoạch đô thị và quy hoạch xây dựng hiện nay tại Luật Quy hoạch đô thị năm 2009, Chương II Luật Xây dựng và quy định hiện hành liên quan vào trong 01 bộ luật với tên gọi **“Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn”**.

Tên văn bản Luật được đề xuất trên cơ sở quy định tại Luật Quy hoạch năm 2017, trong đó, **“Quy hoạch đô thị, quy hoạch nông thôn”** thuộc hệ thống quy hoạch quốc gia (khoản 5 Điều 5); tên nhiệm vụ được giao tại Nghị quyết số 99/NQ-CP ngày 30/8/2021 của Chính phủ<sup>1</sup>: **“dự án Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn”**; Quyết định số 2114/QĐ-TTg ngày 16/12/2021 của Thủ tướng Chính phủ<sup>2</sup>: **“Nghiên cứu, xây dựng Luật điều chỉnh về quy hoạch đô thị và nông thôn”**.

##### **2. Bố cục**

Dự thảo Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn được thiết kế theo 05 Chương, dự kiến bao gồm **61** Điều:

- (1) Chương I: Quy định chung, 13 Điều
- (2) Chương II: Lập, thẩm định, phê duyệt và điều chỉnh quy hoạch đô thị và nông thôn, 30 Điều
- (3) Chương III: Tổ chức thực hiện quy hoạch đô thị và nông thôn, 07 Điều
- (4) Chương IV: Quản lý nhà nước về quy hoạch đô thị và nông thôn, 08 Điều
- (5) Chương V: Điều khoản thi hành, 03 Điều.

<sup>1</sup> Nghị quyết số 99/NQ-CP ngày 30/8/2021 của Chính phủ ban hành Chương trình hành động của Chính phủ nhiệm kỳ 2021-2026 thực hiện Nghị quyết của Quốc hội về Kế hoạch phát triển kinh tế xã hội 5 năm 2021-2025.

<sup>2</sup> Quyết định số 2114/QĐ-TTg ngày 16/12/2021 của Thủ tướng Chính phủ ban hành Kế hoạch thực hiện Kết luận số 19-KL/TW ngày 31/3/2022 của Bộ Chính trị về Đề án định hướng Chương trình xây dựng pháp luật nhiệm kỳ Quốc hội khóa XV.

### 3. Nội dung cơ bản

(1) Chương 1. Quy định chung gồm 13 Điều: Quy định về phạm vi điều chỉnh; Đối tượng áp dụng; giải thích từ ngữ (khái niệm); phân loại và cấp quản lý hành chính đô thị và nông thôn; các loại, cấp độ quy hoạch đô thị và nông thôn; nguyên tắc tuân thủ quy hoạch; Yêu cầu đối với quy hoạch; tổ chức tư vấn, cá nhân tham gia lập quy hoạch; kinh phí, nguồn lực hỗ trợ lập và tổ chức thực hiện quy hoạch.

(2) Chương 2. Lập, thẩm định, phê duyệt và điều chỉnh quy hoạch đô thị và nông thôn gồm 8 mục, 30 Điều: Quy định về lập quy hoạch đô thị, quy hoạch huyện, quy hoạch khu chức năng, quy hoạch nông thôn; lấy ý kiến về quy hoạch; thẩm định, phê duyệt quy hoạch; điều chỉnh quy hoạch.

(3) Chương 3. Tổ chức thực hiện quy hoạch đô thị và nông thôn, gồm 07 Điều: Quy định về công bố quy hoạch; cơ sở dữ liệu về quy hoạch; Cung cấp thông tin về quy hoạch; cấm mốc theo quy hoạch; kế hoạch thực hiện quy hoạch; quản lý không gian, cảnh quan đô thị, nông thôn; Lưu trữ, lưu giữ hồ sơ đồ án quy hoạch đô thị và nông thôn.

(4) Chương 4. Quản lý nhà nước về quy hoạch đô thị và nông thôn, gồm 08 Điều: Quy định về nội dung quản lý nhà nước và trách nhiệm của các cơ quan quản lý nhà nước tại TW và địa phương; các chính sách của Nhà nước, hợp tác quốc tế trong hoạt động quy hoạch đô thị và nông thôn.

(5) Chương 5. Điều khoản thi hành, gồm 03 Điều: Quy định về sửa đổi các quy định pháp luật có liên quan; thực hiện chuyển tiếp; hiệu lực thi hành.

### 3. Những điểm mới trong dự thảo Luật

**3.1.** Tăng cường phân cấp, phân quyền trong lập, thẩm định, phê duyệt, điều chỉnh quy hoạch đô thị và nông thôn:

Cụ thể hóa mục đích, quan điểm chỉ đạo xây dựng dự án Luật, mục tiêu của các chính sách đề ra trong dự án Luật, dự thảo Luật đề xuất tăng cường phân cấp cho Ủy ban nhân dân các tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương trong việc lập, thẩm định, phê duyệt quy hoạch chung đô thị mới; điều chỉnh cục bộ quy hoạch chung đô thị, khu chức năng thuộc thẩm quyền phê duyệt của Thủ tướng Chính phủ, . . . Việc tăng cường, phân quyền đảm bảo kế thừa, ổn định hệ thống pháp luật.

Một số nội dung cụ thể như điều chỉnh trách nhiệm tổ chức lập quy hoạch chung đô thị mới (hiện nay quy định Bộ Xây dựng tổ chức lập quy hoạch chung đô thị mới có quy mô dân số dự báo tương đương đô thị loại III, dự kiến điều chỉnh thành từ loại II hoặc loại I) theo hướng phân cấp cho Ủy ban nhân dân cấp tỉnh tổ chức lập tất cả các quy hoạch chung đô thị. Theo quy định hiện nay, đối với đồ án quy hoạch chung đô thị loại II, III, IV và đô thị mới, . . ., trước khi phê duyệt, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh phải lấy ý kiến thống nhất bằng văn bản của Bộ Xây dựng. Dự thảo Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn đề xuất điều chỉnh quy định hiện nay theo hướng phân cấp quy hoạch chung đô thị loại IV cho Cơ quan

chuyên môn thực hiện chức năng quản lý nhà nước về quy hoạch đô thị và nông thôn trực thuộc Ủy ban nhân dân cấp tỉnh). Nghiên cứu bổ sung cơ quan nhà nước có chức năng thẩm định như Đại học Quốc gia, Ban Quản lý khu kinh tế, khu công nghiệp, . . . Quy định phân cấp về thẩm quyền điều chỉnh cục bộ quy hoạch chung hiện do Thủ tướng Chính phủ phê duyệt cho Ủy ban nhân dân cấp tỉnh trên cơ sở đang thực hiện thí điểm theo Nghị quyết của Quốc hội đối với 07 địa phương gồm thành phố Hải Phòng, thành phố Đà Nẵng, thành phố Cần Thơ và các tỉnh Khánh Hòa, Đắk Lắk, Nghệ An, Thanh Hóa.

**3.2.** Đơn giản hóa trình tự (thủ tục hành chính nội bộ trong) lập, thẩm định, phê duyệt quy hoạch, đáp ứng yêu cầu cải thiện môi trường đầu tư, kinh doanh: Dự thảo Luật đề xuất rút gọn trình tự lập quy hoạch, trong đó bỏ yêu cầu lập nhiệm vụ quy hoạch đối với một số trường hợp; quy định rõ về các trường hợp không yêu cầu lập đủ 03 cấp độ quy hoạch chung, quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết (đề xuất các đô thị loại III, IV và V không yêu cầu lập quy hoạch phân khu, đồng thời bổ sung quy định về nội dung đồ án quy hoạch chung đối với các đô thị này để bảo đảm yêu cầu, căn cứ lập quy hoạch chi tiết).

**3.3.** Bổ sung quy định về quy hoạch, tổ chức không gian ngầm nhằm khai thác tối đa hiệu quả sử dụng không gian, gắn kết đồng bộ không gian xây dựng trên và dưới mặt đất, mặt nước; quy định rõ yêu cầu về quy hoạch chuyên ngành hạ tầng kỹ thuật đối với thành phố trực thuộc Trung ương.

**3.4.** Bổ sung quy định chặt chẽ về điều kiện, yêu cầu đối với việc điều chỉnh cục bộ quy hoạch: Dự thảo đề xuất bổ sung các quy định việc điều chỉnh cục bộ quy hoạch phải đảm bảo các yêu cầu như không làm thay đổi phạm vi, ranh giới, quy mô, tính chất, chức năng tại quy hoạch cấp trên; đề xuất điều chỉnh quy hoạch phải không làm quá tải về hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật; nội dung điều chỉnh quy hoạch phải được đánh giá đầy đủ các tác động và phải đồng thời đề xuất các giải pháp, biện pháp thực hiện đảm bảo tuân thủ, phù hợp với quy hoạch cấp trên, quy chuẩn xây dựng, . . .

**3.5.** Bổ sung quy định rõ về nguồn lực đảm bảo thực hiện quy hoạch.

**3.6.** Bổ sung quy định làm rõ trách nhiệm của tổ chức tư vấn lập quy hoạch, sự tham gia của các cơ quan, tổ chức, cộng đồng, Mặt trận Tổ quốc, . . .

**3.7.** Bổ sung quy định cụ thể hơn về Chính sách của Nhà nước đối với hoạt động quy hoạch đô thị và nông thôn.

## V. NHỮNG VẤN ĐỀ XIN Ý KIẾN

Trên cơ sở các nội dung chủ yếu được dự kiến quy định tại Luật, xác định các vấn đề và đề xuất các phương án lựa chọn xin ý kiến Chính phủ:

### 1. Về hệ thống quy hoạch đô thị và nông thôn:

Dự thảo Luật quy định 06 loại quy hoạch trên cơ sở phạm vi địa giới hành chính cấp quốc gia, cấp tỉnh, cấp huyện, cấp xã và một khu vực chức năng. Trong đó, quy hoạch hệ thống đô thị và nông thôn được lập cho phạm vi cả nước là quy hoạch thuộc hệ thống quy hoạch quốc gia.

## **2. Về đối tượng lập quy hoạch:**

a) Sự “chồng lấn” về phạm vi không gian giữa khu kinh tế và thành phố, thị xã; giữa thành phố, thị xã thuộc thành phố trực thuộc trung ương với khu vực đô thị trung tâm của thành phố trực thuộc Trung ương;

b) Các khu vực chức năng được hình thành trong quy hoạch thuộc hệ thống quy hoạch quốc gia, quy hoạch huyện, quy hoạch xã.

## **3. Về quy định về lập các cấp độ quy hoạch:**

a) Trường hợp lập đầy đủ 03 cấp độ quy hoạch (quy hoạch chung - quy hoạch phân khu - quy hoạch chi tiết)

b) Trường hợp chỉ cần lập 02 cấp độ quy hoạch (quy hoạch chung - quy hoạch chi tiết hoặc quy hoạch phân khu - quy hoạch chi tiết)

## **4. Về thẩm quyền tổ chức lập, thẩm định và phê duyệt quy hoạch thuộc trách nhiệm tổ chức triển khai của cơ quan nhà nước:**

a) Đại học Quốc gia.

b) Các Ban Quản lý khu kinh tế, khu công nghệ cao.

## **5. Về trách nhiệm tổ chức thực hiện quy hoạch:**

Trách nhiệm của cơ quan nhà nước các cấp trong tổ chức đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật theo quy hoạch;

Trên đây là Tờ trình về dự án Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn, xin kính trình Chính phủ xem xét, quyết định./.

*Xin gửi kèm theo: (1) Dự thảo Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn; (2) Bản đánh giá thủ tục hành chính trong dự án, dự thảo văn bản (nếu có); (3) Báo cáo về lồng ghép vấn đề bình đẳng giới trong dự án, dự thảo (nếu có); (4) Bản tổng hợp, giải trình, tiếp thu ý kiến góp ý về dự án/dự thảo...; (5) Bản chụp ý kiến góp ý; (6) Báo cáo thẩm định; (7) Báo cáo giải trình, tiếp thu ý kiến thẩm định.*

### **Nơi nhận:**

- Như trên;
- Thủ tướng Chính phủ (để b/c);
- Các Phó Thủ tướng Chính phủ (để b/c);
- Văn phòng Chính phủ
- Bộ Tư Pháp;
- Lưu: VT, PC, Vụ QHKT.

**BỘ TRƯỞNG**

**Nguyễn Thanh Nghị**

Số: /2024/QH15

Hà Nội, ngày tháng năm 2024

DỰ THẢO 2  
19/10/2023LUẬT  
QUY HOẠCH ĐÔ THỊ VÀ NÔNG THÔNCHƯƠNG I  
NHỮNG QUY ĐỊNH CHUNG**Điều 1. Phạm vi điều chỉnh**

Luật này quy định về hệ thống quy hoạch đô thị và nông thôn; lập, thẩm định, phê duyệt, rà soát, điều chỉnh quy hoạch tại đô thị, nông thôn và khu chức năng; tổ chức thực hiện quy hoạch đô thị và nông thôn.

**Điều 2. Đối tượng áp dụng**

Luật này áp dụng đối với tổ chức, cá nhân trong nước và nước ngoài liên quan đến hoạt động quy hoạch đô thị và nông thôn trên lãnh thổ Việt Nam. Trường hợp điều ước quốc tế mà Việt Nam là thành viên có quy định khác với quy định của Luật này thì áp dụng quy định của điều ước quốc tế đó.

**Điều 3. Giải thích từ ngữ**

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

1. *Đô thị* là nơi 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 hóa hoặc chuyên ngành, có vai trò thúc đẩy phát triển kinh tế - xã hội của quốc gia hoặc một vùng lãnh thổ, gồm thành phố, thị xã, thị trấn.

2. *Đô thị mới* là đô thị dự kiến hình thành trong tương lai theo định hướng quy hoạch hệ thống đô thị và nông thôn, quy hoạch vùng, quy hoạch tỉnh; đô thị mới được đầu tư xây dựng từng bước đồng bộ theo các tiêu chí phân loại đô thị, tiêu chuẩn của đơn vị hành chính theo quy định của pháp luật.

3. *Nông thôn* là khu vực dân cư sinh sống và chủ yếu hoạt động trong lĩnh vực kinh tế nông nghiệp, gồm huyện và xã không được quy hoạch để định hướng phát triển thành quận, phường hoặc thị trấn.

4. *Điểm dân cư nông thôn* là nơi cư trú tập trung của các hộ gia đình có quy mô dân số không quá 4.000 người, gắn kết với nhau trong sản xuất, sinh hoạt và



các hoạt động xã hội khác trong phạm vi một khu vực nhất định, được hình thành do điều kiện tự nhiên, điều kinh tế - xã hội, điều kiện hạ tầng kỹ thuật và các yếu tố khác.

5. *Khu chức năng* là khu vực có chức năng chuyên biệt hoặc hỗn hợp tại địa bàn đô thị, nông thôn; khu chức năng gồm khu kinh tế, khu công nghiệp, khu chế xuất, khu công nghệ cao, khu du lịch, khu nghiên cứu, đào tạo, khu thể dục thể thao, khu đầu mối hạ tầng kỹ thuật và các khu vực phát triển theo các chức năng khác được xác định trong quy hoạch vùng, quy hoạch tỉnh.

6. *Hoạt động quy hoạch đô thị và nông thôn* là việc lập, thẩm định, phê duyệt, tổ chức thực hiện, rà soát, điều chỉnh quy hoạch và quản lý nhà nước về quy hoạch đô thị và nông thôn.

7. *Quy hoạch đô thị và nông thôn* là việc tổ chức không gian, tổ chức hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật, công trình hạ tầng xã hội và nhà ở nhằm tạo lập môi trường sống thích hợp cho người dân tại thành phố, thị xã, thị trấn và khu chức năng.

8. *Quy hoạch chung* là việc xác định mục tiêu, kế hoạch phát triển dài hạn; tổ chức không gian, hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật, công trình hạ tầng xã hội và nhà ở cho một đô thị hoặc một xã hoặc một khu chức năng, phù hợp với sự phát triển kinh tế - xã hội từng giai đoạn, bảo đảm quốc phòng, an ninh và phát triển bền vững.

9. *Quy hoạch phân khu* là việc phân chia và xác định chức năng, chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch và hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật, công trình hạ tầng xã hội cho một khu vực trong đô thị, huyện và khu chức năng.

10. *Quy hoạch chi tiết* là việc phân chia và xác định chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch, yêu cầu quản lý kiến trúc, cảnh quan cho từng lô đất xây dựng công trình; bố trí công trình hạ tầng kỹ thuật, công trình hạ tầng xã hội để cụ thể hoá nội dung của quy hoạch phân khu hoặc quy hoạch chung.

11. *Quy hoạch hạ tầng kỹ thuật* là một nội dung trong đồ án quy hoạch; đối với thành phố trực thuộc Trung ương, quy hoạch hạ tầng kỹ thuật được lập riêng thành quy hoạch chuyên ngành hạ tầng kỹ thuật.

12. *Quy hoạch không gian ngầm* là không gian dưới mặt đất được quy hoạch để sử dụng cho mục đích xây dựng công trình ngầm.

13. *Công trình ngầm* là những công trình được xây dựng dưới mặt đất tại đô thị, nông thôn và khu chức năng gồm công trình công cộng ngầm, công trình giao thông ngầm, các công trình đầu mối kỹ thuật ngầm và phần ngầm của các công trình xây dựng trên mặt đất, công trình đường dây, cáp, đường ống kỹ thuật ngầm, hào và tụy nèn kỹ thuật.

14. *Nhiệm vụ quy hoạch* là các yêu cầu về nội dung nghiên cứu, tổ chức thực hiện, xác định các điều kiện và kinh phí cho việc lập, thẩm định, phê duyệt, công bố quy hoạch và là cơ sở để lập đồ án quy hoạch.

15. *Đồ án quy hoạch* là hồ sơ quy hoạch đô thị và nông thôn gồm thuyết minh, các bản vẽ, mô hình, và quy định quản lý theo quy hoạch và hệ thống tài liệu, cơ sở dữ liệu thể hiện nội dung của quy hoạch đô thị và nông thôn.

16. *Thời hạn quy hoạch đô thị và nông thôn* là khoảng thời gian được xác định để làm cơ sở dự báo, xác định các chỉ tiêu kinh tế - kỹ thuật cho việc lập đồ án quy hoạch.

17. *Thời hạn hiệu lực của quy hoạch đô thị và nông thôn* là khoảng thời gian được tính từ khi đồ án quy hoạch được phê duyệt đến hết thời hạn làm cơ sở dự báo cho việc lập đồ án quy hoạch hoặc đến khi có quyết định điều chỉnh hoặc quyết định hủy bỏ.

18. *Tổ chức thực hiện quy hoạch* là các hoạt động công bố quy hoạch, cắm mốc, cung cấp thông tin quy hoạch; xây dựng kế hoạch thực hiện quy hoạch; rà soát, đánh giá, kiểm tra việc thực hiện quy hoạch.

19. *Không gian đô thị* là không gian bao gồm các vật thể kiến trúc đô thị, cây xanh, mặt nước trong đô thị có ảnh hưởng trực tiếp đến cảnh quan đô thị.

20. *Không gian ngầm* là không gian dưới mặt đất, được quy hoạch để sử dụng cho mục đích xây dựng công trình ngầm.

21. *Cảnh quan* là không gian được xem xét nhiều hướng khác nhau ở trong đô thị, nông thôn và khu chức năng như không gian trước tổ hợp kiến trúc, quảng trường, đường phố, hè, đường đi bộ, công viên, thảm thực vật, vườn cây, vườn hoa, đồi, núi, gò đất, đảo, cù lao, triền đất tự nhiên, dải đất ven bờ biển, mặt hồ, mặt sông, kênh, rạch và không gian sử dụng chung thuộc đô thị, nông thôn.

22. *Chỉ tiêu kinh tế - kỹ thuật* là chỉ tiêu được dự báo, xác định, lựa chọn trong đồ án quy hoạch làm cơ sở đề xuất các phương án, giải pháp quy hoạch gồm quy mô dân số, lao động, đất đai, chỉ tiêu về hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội và môi trường.

23. *Chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch* là chỉ tiêu để quản lý phát triển không gian, kiến trúc được xác định tại đồ án quy hoạch cho một khu vực hoặc một lô đất bao gồm dân số, mật độ xây dựng, hệ số sử dụng đất, chiều cao hoặc tầng cao xây dựng công trình.

24. *Hạ tầng kỹ thuật khung* là hệ thống các công trình hạ tầng kỹ thuật chính của đô thị, huyện, xã và khu chức năng, bao gồm các trục giao thông, tuyến truyền tải năng lượng, tuyến truyền dẫn cấp nước, tuyến cống thoát nước, tuyến thông tin viễn thông và các khu đầu mối hạ tầng kỹ thuật.

25. Khu đầu mối hạ tầng kỹ thuật là khu vực bố trí, xây dựng các công trình hạ tầng kỹ thuật không theo tuyến.

26. Cơ quan chuyên môn về quy hoạch đô thị và nông thôn là cơ quan được giao thực hiện quản lý nhà nước về quy hoạch đô thị và nông thôn thuộc Bộ Xây dựng, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh, cấp huyện và các cơ quan nhà nước được phân cấp, ủy quyền theo quy định tại Luật này.

#### **Điều 4. Phân loại và cấp quản lý hành chính đô thị và nông thôn**

1. Đô thị được phân thành 6 loại gồm loại đặc biệt, loại I, loại II, loại III, loại IV và loại V theo quy định của pháp luật về phân loại đô thị.

2. Phân cấp quản lý hành chính đô thị, nông thôn được thực hiện theo quy định của pháp luật về tiêu chuẩn của đơn vị hành chính.

#### **Điều 5. Hệ thống quy hoạch đô thị và nông thôn**

1. Các loại quy hoạch đô thị và nông thôn:

a) Quy hoạch hệ thống đô thị và nông thôn là quy hoạch ngành quốc gia theo Luật Quy hoạch;

b) Quy hoạch đô thị đối với thành phố trực thuộc Trung ương;

c) Quy hoạch đô thị đối với thành phố thuộc tỉnh, thành phố thuộc thành phố trực thuộc Trung ương, thị xã, thị trấn và đô thị mới;

d) Quy hoạch nông thôn đối với huyện và xã;

đ) Quy hoạch khu chức năng đối với khu kinh tế, khu công nghiệp, khu chế xuất, khu công nghệ cao, khu du lịch, khu nghiên cứu, đào tạo, khu thể dục thể thao, khu đầu mối hạ tầng kỹ thuật và các khu vực phát triển theo các chức năng khác được xác định trong quy hoạch vùng, quy hoạch tỉnh;

e) Quy hoạch không gian ngầm, quy hoạch chuyên ngành hạ tầng kỹ thuật đối với thành phố trực thuộc Trung ương;

2. Các cấp độ quy hoạch đô thị và nông thôn:

a) Thành phố trực thuộc Trung ương, thành phố là đô thị loại I, loại II và đô thị mới có quy mô dân số dự báo lớn hơn quy mô dân số quy định đối với đô thị loại III phải thực hiện lập các cấp độ quy hoạch chung cho toàn bộ phạm vi đô thị, quy hoạch phân khu cho từng khu vực trong đô thị và quy hoạch chi tiết cho dự án đầu tư xây dựng hoặc cho từng khu vực theo yêu cầu phát triển, quản lý hoạt động đầu tư xây dựng.

b) Thành phố là đô thị loại III, loại IV thuộc tỉnh, thuộc thành phố trực thuộc Trung ương, thị xã, thị trấn và đô thị mới có quy mô dân số dự báo không vượt quá quy mô dân số quy định đối với đô thị loại III phải thực hiện lập các cấp độ quy hoạch chung cho toàn bộ phạm vi đô thị và quy hoạch chi tiết cho dự án đầu

tư xây dựng hoặc cho từng khu vực theo yêu cầu phát triển, quản lý hoạt động đầu tư xây dựng.

c) Huyện phải thực hiện lập các cấp độ quy hoạch cho toàn bộ phạm vi địa giới hành chính huyện và quy hoạch phân khu hoặc quy hoạch chi tiết cho dự án đầu tư xây dựng hoặc cho các khu vực sản xuất tiểu thủ công nghiệp tập trung, làng nghề, khu vực sản xuất và phục vụ sản xuất nông nghiệp trong huyện theo yêu cầu phát triển, quản lý hoạt động đầu tư xây dựng.

d) Xã phải thực hiện lập các cấp độ quy hoạch chung cho toàn bộ phạm vi địa giới hành chính xã và quy hoạch chi tiết cho dự án đầu tư xây dựng hoặc cho từng điểm dân cư nông thôn và từng khu vực xây dựng trong xã theo yêu cầu phát triển, quản lý hoạt động đầu tư xây dựng.

đ) Khu kinh tế không thuộc địa giới hành chính của thành phố trực thuộc Trung ương phải thực hiện lập quy hoạch theo các cấp độ quy hoạch chung cho toàn bộ diện tích của khu kinh tế, quy hoạch phân khu cho từng khu vực chức năng trong khu kinh tế và quy hoạch chi tiết cho dự án đầu tư xây dựng hoặc cho từng khu vực trong khu kinh tế theo yêu cầu phát triển, quản lý hoạt động đầu tư xây dựng.

e) Khu chức năng có diện tích trên 500 héc ta, không thuộc phạm vi đã có quy hoạch chung, quy hoạch huyện được phê duyệt phải thực hiện lập quy hoạch theo các cấp độ quy hoạch chung cho toàn bộ diện tích của khu chức năng và quy hoạch chi tiết cho dự án đầu tư xây dựng hoặc cho từng khu vực trong khu chức năng theo yêu cầu phát triển, quản lý hoạt động đầu tư xây dựng; trừ trường hợp quy định tại điểm đ và g khoản này.

g) Khu chức năng có diện tích không vượt quá 500 héc ta hoặc khu chức năng nằm trong phạm vi đã có quy hoạch chung được phê duyệt phải thực hiện lập các cấp độ quy hoạch phân khu cho toàn bộ diện tích của khu chức năng và quy hoạch chi tiết cho dự án đầu tư xây dựng hoặc cho từng khu vực trong khu chức năng theo yêu cầu phát triển, quản lý hoạt động đầu tư xây dựng. Trường hợp khu chức năng hoặc khu vực trong khu chức năng có diện tích không vượt quá 200 héc ta, được dự kiến đầu tư xây dựng hoàn chỉnh hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật đồng thời với các công trình xây dựng trên mặt đất thì được lập quy hoạch chi tiết để làm cơ sở lập dự án đầu tư xây dựng.

h) Các ô phố, tuyến đường thuộc khu vực của đô thị đã phát triển ổn định và đã có quy hoạch phân khu được phê duyệt hoặc đã có quy hoạch chung được phê duyệt đối với trường hợp quy định tại điểm b khoản này thì thực hiện lập thiết kế đô thị riêng và không lập quy hoạch chi tiết.

3. Các quy hoạch quy định tại điểm a, b khoản 1 Điều này là quy hoạch thuộc hệ thống quy hoạch quốc gia; các quy hoạch quy định tại điểm c, d, đ, e, g khoản 1 Điều này là quy hoạch có tính kỹ thuật chuyên ngành.

## **Điều 6. Lập quy hoạch đô thị và nông thôn đối với các trường hợp liên quan đến phạm vi ranh giới và địa giới hành chính**

1. Trường hợp địa giới hành chính của đô thị nằm hoàn toàn trong phạm vi ranh giới của khu kinh tế hoặc khu du lịch được quy hoạch là khu du lịch cấp quốc gia thì được lập quy hoạch chung khu kinh tế, quy hoạch chung khu du lịch với phạm vi ranh giới bao gồm toàn bộ địa giới hành chính của đô thị. Trường hợp lập quy hoạch chung theo phạm vi ranh giới của khu kinh tế hoặc khu du lịch được quy hoạch là khu du lịch cấp quốc gia thì nội dung định hướng phát triển tại phần không gian của đô thị chỉ tập trung vào các yêu cầu bảo đảm phát triển cho khu kinh tế hoặc khu du lịch.

2. Trường hợp khu kinh tế có trên 50% diện tích thuộc địa giới hành chính của đô thị loại III trở lên thì lập quy hoạch chung khu kinh tế với phạm vi bao gồm khu kinh tế và đô thị.

3. Trường hợp địa giới hành chính cấp huyện, cấp xã được dự kiến điều chỉnh trên cơ sở phương án chia tách, sát nhập đơn vị hành chính để hình thành, thành lập các đơn vị hành chính mới thì thực hiện lập quy hoạch đô thị và nông thôn theo địa giới hành chính dự kiến.

4. Trường hợp huyện thuộc thành phố trực thuộc Trung ương có trên 50% diện tích được định hướng phát triển đô thị theo quy hoạch chung thành phố thì quy hoạch huyện được nghiên cứu, lập theo quy định về quy hoạch đô thị.

5. Trường hợp xã thuộc thành phố, thị xã có trên 50% diện tích được định hướng phát triển đô thị theo quy hoạch chung thành phố, thị xã thì quy hoạch xã được nghiên cứu, lập theo quy định về quy hoạch đô thị.

## **Điều 7. Nguyên tắc tuân thủ quy hoạch đô thị và nông thôn**

1. Tổ chức, cá nhân khi thực hiện các chương trình, kế hoạch đầu tư xây dựng, kế hoạch sử dụng đất, quản lý thực hiện các dự án đầu tư xây dựng tại đô thị, nông thôn; thực hiện quản lý không gian, kiến trúc, cảnh quan hoặc thực hiện các hoạt động khác có liên quan đến quy hoạch đô thị và nông thôn phải tuân thủ quy hoạch đô thị và nông thôn đã được phê duyệt, quy định quản lý theo đồ án quy hoạch, thiết kế đô thị riêng và quy chế quản lý kiến trúc.

2. Các quy hoạch đô thị và nông thôn phải thống nhất đồng bộ về nội dung. Quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết, quy hoạch không gian ngầm và quy hoạch chuyên ngành hạ tầng kỹ thuật đối với thành phố trực thuộc Trung ương phải bảo đảm phù hợp với đồ án quy hoạch cấp trên và phải được xác định trong nội dung quy định quản lý theo đồ án quy hoạch:

a) Quy hoạch phân khu phải phù hợp với quy hoạch chung về mục tiêu phát triển dài hạn; định hướng phát triển, tổ chức không gian và phân khu chức năng; chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch của toàn thành phố, thị xã, đô thị mới và khu chức

năng; định hướng phát triển hệ thống hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật đã được phê duyệt tại đồ án quy hoạch chung;

b) Quy hoạch chi tiết phải phù hợp với quy hoạch phân khu về mục tiêu, yêu cầu đầu tư phát triển; phương án và yêu cầu tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan, chức năng sử dụng đất, chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch; giải pháp quy hoạch hệ thống công trình hạ tầng xã hội, công trình hạ tầng kỹ thuật đã được phê duyệt tại đồ án quy hoạch phân khu;

c) Quy hoạch không gian ngầm và quy hoạch chuyên ngành hạ tầng kỹ thuật đối với thành phố trực thuộc Trung ương phải đồng bộ với nhau; phù hợp với quy hoạch chung thành phố trực thuộc Trung ương về mục tiêu phát triển dài hạn; thống nhất và đồng bộ với phương án tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan, sử dụng đất và hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật của thành phố trực thuộc Trung ương đã được phê duyệt tại đồ án quy hoạch chung.

### **Điều 8. Yêu cầu đối với quy hoạch đô thị và nông thôn**

1. Cụ thể hoá quy hoạch quốc gia, quy hoạch vùng, quy hoạch tỉnh; phù hợp với mục tiêu phát triển kinh tế - xã hội, đảm bảo quốc phòng - an ninh; bảo đảm tính thống nhất với quy hoạch phát triển các ngành trong phạm vi lập quy hoạch; bảo đảm công khai, minh bạch và kết hợp hài hoà giữa lợi ích quốc gia, cộng đồng và cá nhân.

2. Dự báo bảo đảm cơ sở khoa học, đáp ứng yêu cầu thực tế và phù hợp với xu thế phát triển của đô thị, nông thôn, khu chức năng; tuân thủ quy chuẩn về quy hoạch đô thị và nông thôn và quy chuẩn khác có liên quan.

3. Bảo vệ môi trường, phòng ngừa hiểm họa, rủi ro ảnh hưởng biến đổi khí hậu đến cộng đồng, cải thiện cảnh quan, bảo tồn các di tích văn hoá, lịch sử, bảo vệ các công trình kiến trúc có giá trị và đặc trưng địa phương.

4. Khai thác và sử dụng hợp lý tài nguyên thiên nhiên; không sử dụng đất rừng đặc dụng, rừng phòng hộ, hạn chế sử dụng đất nông nghiệp cho mục đích xây dựng; sử dụng tiết kiệm và hiệu quả đất xây dựng nhằm tạo ra nguồn lực phát triển, tăng trưởng kinh tế, bảo đảm an sinh xã hội, quốc phòng, an ninh và phát triển bền vững.

5. Đồng bộ về không gian kiến trúc cảnh quan, hệ thống hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật và không gian ngầm; phát triển hài hoà giữa các khu vực trong đô thị, nông thôn và khu chức năng.

6. Đáp ứng nhu cầu về nhà ở và hạ tầng xã hội gồm công trình y tế, giáo dục, văn hoá, thể thao, thương mại, công viên, cây xanh, mặt nước và các công trình phục vụ công cộng khác.

7. Đáp ứng nhu cầu về hạ tầng kỹ thuật gồm hệ thống giao thông, cung cấp năng lượng, chiếu sáng công cộng, cấp nước, thoát nước, xử lý chất thải, hạ tầng

viễn thông thụ động và các công trình hạ tầng kỹ thuật khác; bảo đảm sự kết nối, thống nhất giữa các hệ thống hạ tầng kỹ thuật trong khu vực quy hoạch và với các công trình hạ tầng kỹ thuật cấp vùng, quốc gia và quốc tế.

8. Khi lập, điều chỉnh quy hoạch đô thị và nông thôn phải bảo đảm tính kế thừa các quy hoạch đã được phê duyệt, hạn chế tối đa ảnh hưởng đến các dự án đầu tư đang triển khai.

9. Khi lập, điều chỉnh quy hoạch để cải tạo, chỉnh trang hoặc tái thiết đô thị phải đánh giá đầy đủ về hiện trạng sử dụng đất, công trình hạ tầng xã hội, công trình hạ tầng kỹ thuật và không gian ngầm (nếu có), các yếu tố về văn hóa – xã hội và môi trường của khu vực lập quy hoạch để có giải pháp hợp lý nhằm khai thác, sử dụng tiết kiệm, hiệu quả đất đô thị, bảo đảm yêu cầu sử dụng về hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật; giữ gìn, phát huy được bản sắc, không gian kiến trúc và cảnh quan đô thị.

10. Khi lập quy hoạch khu đô thị mới phải bảo đảm nguyên tắc sử dụng đất hợp lý, tiết kiệm, gắn kết chặt chẽ giữa khu vực phát triển mới và đô thị hiện có; bảo đảm sự đồng bộ và hoàn thiện về hệ thống các công trình hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật và dịch vụ của đô thị; bảo vệ tài nguyên thiên nhiên và gìn giữ bản sắc, đặc trưng của các khu vực.

### **Điều 9. Điều kiện của tổ chức tư vấn, cá nhân tham gia lập quy hoạch đô thị và nông thôn**

1. Nhiệm vụ quy hoạch đô thị và nông thôn do cơ quan có trách nhiệm quy định tại Điều 16 Luật này tổ chức lập. Cơ quan có trách nhiệm tổ chức lập quy hoạch được thuê đơn vị tư vấn có đủ năng lực chuyên môn, phù hợp với yêu cầu để lập nhiệm vụ quy hoạch.

2. Đồ án quy hoạch phải do tổ chức tư vấn có tư cách pháp nhân, có chứng chỉ năng lực hoạt động xây dựng do cơ quan, tổ chức có thẩm quyền cấp, phù hợp với công việc đảm nhận.

3. Cá nhân tham gia lập đồ án quy hoạch phải có chứng chỉ hành nghề kiến trúc hoặc chứng chỉ hoạt động xây dựng do cơ quan, tổ chức có thẩm quyền cấp và có năng lực, kinh nghiệm phù hợp với công việc được đảm nhận.

4. Tổ chức tư vấn nước ngoài tham gia lập đồ án quy hoạch tại Việt Nam phải đăng ký hoạt động theo quy định pháp luật của Việt Nam; trường hợp không đăng ký hoạt động thì tổ chức tư vấn nước ngoài khi tham gia lập đồ án quy hoạch phải được cơ quan quản lý nhà nước có thẩm quyền cấp giấy phép hoạt động.

5. Chính phủ quy định chi tiết về điều kiện, năng lực, trách nhiệm của tổ chức tư vấn, cá nhân tham gia lập đồ án quy hoạch đô thị và nông thôn; thẩm quyền, trình tự cấp chứng chỉ hành nghề tư vấn lập đồ án quy hoạch; trách nhiệm cấp giấy phép hoạt động lập quy hoạch.

## **Điều 10. Lựa chọn tổ chức tư vấn lập đề án quy hoạch**

1. Việc lựa chọn tổ chức tư vấn lập đề án quy hoạch thực hiện theo quy định của pháp luật về đấu thầu bao gồm cả trường hợp lựa chọn tổ chức tư vấn lập đề án quy hoạch theo hình thức thi tuyển.

2. Cơ quan có thẩm quyền phê duyệt quy hoạch quyết định hình thức lựa chọn tổ chức tư vấn lập đề án quy hoạch theo hình thức thi tuyển.

3. Bộ Xây dựng quy định chi tiết việc thi tuyển để lựa chọn tổ chức tư vấn lập đề án quy hoạch đô thị và nông thôn.

## **Điều 11. Kinh phí cho hoạt động quy hoạch đô thị và nông thôn**

1. Nhà nước bảo đảm kinh phí cho hoạt động quy hoạch đô thị và nông thôn theo quy định của pháp luật. Nhà nước khuyến khích tổ chức, cá nhân trong nước và tổ chức, cá nhân nước ngoài tài trợ, hỗ trợ kinh phí để lập quy hoạch đô thị và nông thôn.

2. Nguồn kinh phí phục vụ cho hoạt động quy hoạch đô thị và nông thôn:

- a) Ngân sách nhà nước gồm nguồn đầu tư công, nguồn sự nghiệp kinh tế;
- b) Các nguồn ngoài ngân sách và nguồn hợp pháp khác;
- c) Kinh phí do các tổ chức, cá nhân hỗ trợ cho công tác lập và tổ chức thực hiện quy hoạch đô thị và nông thôn.

3. Kinh phí cho hoạt động quy hoạch đô thị và nông thôn được sử dụng đối với các công việc sau đây:

- a) Lập hồ sơ, khảo sát địa hình phục vụ lập quy hoạch;
- b) Lập, lấy ý kiến, thẩm định, phê duyệt nhiệm vụ và đề án quy hoạch;
- c) Quản lý nghiệp vụ công tác lập quy hoạch;
- d) Công bố, công khai quy hoạch;
- đ) Cấm mốc giới theo quy hoạch ngoài thực địa;
- e) Các công việc khác liên quan đến công tác lập, tổ chức thực hiện quy hoạch đô thị và nông thôn (đấu thầu, thi tuyển ý tưởng, cho ý kiến . . .).

4. Sử dụng các nguồn kinh phí cho công tác lập và tổ chức thực hiện quy hoạch đô thị và nông thôn:

a) Nguồn vốn đầu tư công được sử dụng để lập và tổ chức thực hiện quy hoạch hệ thống đô thị và nông thôn;

b) Nguồn vốn sự nghiệp kinh tế được sử dụng để lập, tổ chức thực hiện và rà soát, điều chỉnh các quy hoạch đô thị và nông thôn và quy hoạch khu chức năng từ trường hợp quy định tại điểm a, điểm c khoản này;



c) Kinh phí của tổ chức, cá nhân được sử dụng để lập quy hoạch thuộc dự án đầu tư xây dựng được giao thực hiện.

5. Quản lý nguồn kinh phí từ ngân sách nhà nước cho hoạt động quy hoạch đô thị và nông thôn:

a) Thủ trưởng cơ quan chịu trách nhiệm quản lý kinh phí từ ngân sách nhà nước cho công tác quy hoạch kiểm soát việc tạm ứng, thanh toán, quyết toán theo khối lượng thông qua hợp đồng kinh tế. Các cơ quan liên quan có trách nhiệm phối hợp kiểm tra, giám sát;

b) Bộ Xây dựng lập danh mục dự án quy hoạch và kế hoạch kinh phí từ ngân sách nhà nước hàng năm đối với các quy hoạch do Bộ Xây dựng tổ chức lập và các quy hoạch khác do Thủ tướng Chính phủ giao;

c) Ủy ban nhân dân các cấp lập danh mục dự án quy hoạch và kế hoạch kinh phí từ ngân sách nhà nước hàng năm đối với các quy hoạch trong phạm vi quản lý hành chính, trừ các quy hoạch do Bộ Xây dựng tổ chức lập;

d) Bộ Xây dựng công bố định mức, đơn giá hoặc phương pháp xác định chi phí cho công tác quy hoạch đô thị và nông thôn;

đ) Bộ Kế hoạch và Đầu tư hướng dẫn việc tạm ứng, thanh toán và quyết toán vốn đầu tư công cho hoạt động quy hoạch đô thị và nông thôn; Bộ Tài chính hướng dẫn việc tạm ứng, thanh toán và quyết toán vốn sự nghiệp kinh tế cho hoạt động quy hoạch đô thị và nông thôn.

## **Điều 12. Nguồn lực hỗ trợ hoạt động quy hoạch đô thị và nông thôn**

1. Nguồn lực hỗ trợ hoạt động quy hoạch đô thị và nông thôn của tổ chức, cá nhân trong nước và tổ chức, cá nhân nước ngoài gồm:

a) Kinh phí tài trợ vào nguồn ngân sách dành cho hoạt động quy hoạch đô thị và nông thôn;

b) Kết quả nghiên cứu của cơ quan, tổ chức, chuyên gia, kể cả chuyên gia tình nguyện;

c) Tài trợ giải thưởng cho các tổ chức, cá nhân có ý tưởng quy hoạch đô thị và nông thôn được lựa chọn trên thông qua kết quả thi tuyển ý tưởng quy hoạch do cơ quan lập quy hoạch tổ chức nếu có;

d) Tổ chức hội nghị, hội thảo, tập huấn, nghiên cứu, khảo sát, đào tạo.

2. Tiếp nhận, quản lý, sử dụng nguồn lực hỗ trợ hoạt động quy hoạch đô thị và nông thôn:

a) Nguồn lực hỗ trợ hoạt động quy hoạch đô thị và nông thôn của cơ quan, tổ chức, cá nhân nước ngoài được tiếp nhận, quản lý và sử dụng theo quy định của pháp luật về quản lý và sử dụng vốn hỗ trợ phát triển chính thức (ODA), vốn

vay ưu đãi và viện trợ không hoàn lại không thuộc hỗ trợ phát triển chính thức của các cơ quan, tổ chức, cá nhân nước ngoài dành cho Việt Nam;

b) Nguồn lực hỗ trợ hoạt động quy hoạch đô thị và nông thôn bằng kinh phí của cơ quan, tổ chức, cá nhân trong nước được tiếp nhận, quản lý và sử dụng theo quy định của pháp luật về ngân sách nhà nước;

c) Nguồn lực hỗ trợ hoạt động quy hoạch đô thị và nông thôn bằng hình thức kết quả nghiên cứu của cơ quan, tổ chức, chuyên gia; tài trợ giải thưởng cho tổ chức, cá nhân có ý tưởng quy hoạch được lựa chọn trên cơ sở kết quả thi tuyển ý tưởng quy hoạch do cơ quan lập quy hoạch tổ chức nếu có; đầu vào để tổ chức hội nghị, hội thảo, tập huấn, nghiên cứu, khảo sát, đào tạo được tiếp nhận, quản lý và sử dụng theo quy định của pháp luật về quy hoạch đô thị và nông thôn và pháp luật khác có liên quan.

3. Nguyên tắc hỗ trợ và sử dụng nguồn lực hỗ trợ hoạt động quy hoạch đô thị và nông thôn của tổ chức, cá nhân trong nước và tổ chức, cá nhân nước ngoài:

a) Bảo đảm khách quan, công khai, minh bạch, đúng mục tiêu, mục đích, tiết kiệm, hiệu quả;

b) Tự nguyện, vì lợi ích chung của cộng đồng và xã hội, không vụ lợi;

c) Không tiếp nhận hỗ trợ nguồn lực của tổ chức, cá nhân trong nước và tổ chức, cá nhân nước ngoài cho một quy hoạch cụ thể.

4. Bộ, cơ quan ngang bộ, Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương và các cơ quan có liên quan quyết định hoặc trình cơ quan có thẩm quyền quyết định việc tiếp nhận nguồn lực hỗ trợ hoạt động quy hoạch đô thị và nông thôn của tổ chức, cá nhân trong nước và tổ chức, cá nhân nước ngoài theo quy định của pháp luật.

5. Cơ quan tiếp nhận, quản lý, sử dụng nguồn lực hỗ trợ hoạt động quy hoạch đô thị và nông thôn của tổ chức, cá nhân trong nước và tổ chức, cá nhân nước ngoài phải chịu trách nhiệm về việc quản lý, sử dụng nguồn lực hỗ trợ theo quy định của pháp luật về quy hoạch đô thị và nông thôn và các quy định của pháp luật có liên quan.

6. Nội dung quy hoạch và việc lập, thẩm định, phê duyệt, điều chỉnh quy hoạch trong trường hợp có sử dụng nguồn hỗ trợ hoạt động quy hoạch đô thị và nông thôn của tổ chức, cá nhân trong nước và tổ chức, cá nhân nước ngoài phải phù hợp với nhiệm vụ quy hoạch đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt và thực hiện theo quy định của pháp luật về quy hoạch đô thị và nông thôn.

### **Điều 13. Các hành vi bị cấm**

1. Không thực hiện trách nhiệm tổ chức lập quy hoạch đô thị và nông thôn.

2. Chọn tổ chức tư vấn lập quy hoạch đô thị và nông thôn không đủ điều kiện năng lực.

3. Lập, thẩm định, phê duyệt và điều chỉnh quy hoạch đô thị và nông thôn không đúng quy định của Luật này.
4. Can thiệp trái pháp luật vào hoạt động quy hoạch đô thị và nông thôn.
5. Từ chối cung cấp thông tin, trừ trường hợp thông tin thuộc bí mật nhà nước; cung cấp sai thông tin về quy hoạch đô thị và nông thôn.
6. Cố ý vi phạm quy hoạch đô thị và nông thôn đã được phê duyệt.
7. Phá hoại không gian, kiến trúc, cảnh quan đô thị, nông thôn.
8. Cắm mốc không đúng; phá hoại, làm sai lệch mốc quy hoạch đô thị và nông thôn.
9. Cản trở việc lập và thực hiện quy hoạch đô thị và nông thôn.
10. Tiếp nhận, quản lý, sử dụng nguồn kinh phí hỗ trợ hoạt động quy hoạch đô thị và nông thôn không đúng quy định.

## **CHƯƠNG II**

### **LẬP, THẨM ĐỊNH, PHÊ DUYỆT VÀ ĐIỀU CHỈNH**

### **QUY HOẠCH ĐÔ THỊ VÀ NÔNG THÔN**

#### **Mục 1**

#### **CĂN CỨ, TRÌNH TỰ VÀ TRÁCH NHIỆM LẬP QUY HOẠCH**

##### **Điều 14. Căn cứ lập quy hoạch đô thị và nông thôn**

1. Chiến lược phát triển kinh tế - xã hội, quốc phòng, an ninh, quy hoạch cấp quốc gia, quy hoạch vùng, quy hoạch tỉnh, quy hoạch có tính chất kỹ thuật chuyên ngành đã được phê duyệt.
2. Quy chuẩn về quy hoạch đô thị và nông thôn và quy chuẩn, tiêu chuẩn ngành.
3. Cơ sở dữ liệu, bản đồ địa hình thành lập theo quy định pháp luật về đo đạc và bản đồ; phù hợp với yêu cầu lập nhiệm vụ và đồ án quy hoạch.
4. Tài liệu, số liệu về điều kiện tự nhiên, kinh tế - xã hội của địa phương và ngành có liên quan phù hợp với yêu cầu lập nhiệm vụ và đồ án quy hoạch.
5. Quy hoạch đô thị và nông thôn giai đoạn trước.

##### **Điều 15. Trình tự lập, thẩm định, phê duyệt quy hoạch đô thị và nông thôn**

1. Trình tự quy hoạch:

a) Lập nhiệm vụ quy hoạch, trừ trường hợp quy định tại khoản 2 Điều này;

- b) Thẩm định, phê duyệt nhiệm vụ quy hoạch;
- c) Tổ chức lựa chọn đơn vị tư vấn lập đồ án quy hoạch;
- d) Lập đồ án quy hoạch;
- đ) Thẩm định và phê duyệt đồ án quy hoạch.

2. Trường hợp lập quy hoạch chi tiết đối với khu công nghiệp, khu công nghệ cao tại khu vực đã có quy hoạch chung hoặc quy hoạch phân khu đối với trường hợp không yêu cầu lập quy hoạch chung được phê duyệt thì không thực hiện việc lập, phê duyệt nhiệm vụ quy hoạch.

### **Điều 16. Trách nhiệm tổ chức lập quy hoạch đô thị và nông thôn**

1. Bộ Xây dựng chủ trì, phối hợp với Ủy ban nhân dân cấp tỉnh tổ chức lập quy hoạch hệ thống đô thị và nông thôn, quy hoạch đô thị, quy hoạch khu chức năng do Thủ tướng Chính phủ giao. Đối với đô thị và khu chức năng, theo yêu cầu và điều kiện thực tiễn, Bộ Xây dựng được thống nhất để Ủy ban nhân dân cấp tỉnh chủ trì tổ chức lập theo trình tự thủ tục lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch thực hiện quy định tại Luật này.

2. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh tổ chức lập nhiệm vụ và đồ án quy hoạch chung thuộc địa giới hành chính cấp tỉnh, quy hoạch không gian ngầm, quy hoạch hạ tầng kỹ thuật đối với thành phố trực thuộc Trung ương, quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết khu vực có phạm vi liên quan đến địa giới hành chính của hai đơn vị hành chính cấp huyện trở lên, khu vực có ý nghĩa quan trọng về chính trị, văn hóa, lịch sử, an ninh, quốc phòng trên cơ sở các quy hoạch cấp quốc gia, quy hoạch vùng, quy hoạch tỉnh, quy hoạch chung thành phố trực thuộc Trung ương xác định, trừ trường hợp quy định tại các khoản 1, 3, 4 và 5 Điều này.

3. Ủy ban nhân dân cấp huyện tổ chức lập nhiệm vụ và đồ án quy hoạch huyện, quy hoạch chung thị trấn, quy hoạch chung đô thị mới để hình thành thị trấn, quy hoạch phân khu thuộc địa bàn huyện do mình quản lý, quy hoạch chi tiết có phạm vi liên quan đến địa giới hành chính của hai đơn vị hành chính cấp xã trở lên, khu vực để đấu giá hoặc đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư, trừ trường hợp quy định tại các khoản 2, 4 và 5 Điều này.

4. Ủy ban nhân dân cấp xã lập nhiệm vụ và đồ án quy hoạch chung xã, quy hoạch chi tiết điểm dân cư nông thôn và các khu vực xây dựng thuộc địa bàn xã, thị trấn do mình quản lý trừ trường hợp quy định tại các khoản 3 và 5 Điều này.

5. Cơ quan nhà nước được Ủy ban nhân dân cấp tỉnh giao tổ chức lập nhiệm vụ và đồ án quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết khu vực để đấu giá quyền sử dụng đất hoặc đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư trên cơ sở kế hoạch đầu tư theo quy định pháp luật về đầu tư, pháp luật về đất đai.

6. Chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng tổ chức lập nhiệm vụ và đồ án quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết tại khu vực được giao đầu tư.

## Mục 2

### LẬP QUY HOẠCH ĐÔ THỊ

#### Điều 17. Nhiệm vụ quy hoạch đô thị

##### 1. Yêu cầu đối với nhiệm vụ quy hoạch đô thị:

a) Nhiệm vụ quy hoạch đô thị phải phù hợp với quy hoạch cấp trên, quy hoạch có tính chất kỹ thuật chuyên ngành có liên quan được cấp có thẩm quyền phê duyệt; phù hợp với yêu cầu của từng đô thị và từng khu vực lập quy hoạch;

b) Nhiệm vụ quy hoạch đô thị phải được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt theo quy định tại Luật này.

##### 2. Nội dung nhiệm vụ quy hoạch đô thị:

a) Xác định lý do và sự cần thiết lập quy hoạch; căn cứ lập quy hoạch; định hướng, yêu cầu của quy hoạch cấp trên đối với khu vực lập quy hoạch; quan điểm, mục tiêu phát triển đô thị; yêu cầu về nội dung quy hoạch, bảo vệ môi trường; hồ sơ sản phẩm đồ án quy hoạch; dự kiến chi phí và xác định nguồn vốn cho công tác lập, thẩm định, phê duyệt và công bố quy hoạch; tiến độ lập đồ án quy hoạch và trách nhiệm của các cơ quan liên quan trong việc tổ chức lập đồ án quy hoạch;

b) Nhiệm vụ quy hoạch chung đô thị phải xác định thời hạn của quy hoạch; phạm vi, ranh giới lập quy hoạch; xác định tính chất, vai trò của đô thị; dự báo sơ bộ, xác định các chỉ tiêu kinh tế - kỹ thuật của đồ án quy hoạch; xác định các yêu cầu cơ bản đối với việc nghiên cứu để khai thác tiềm năng, động lực phát triển, hướng phát triển, mở rộng đô thị, bố trí hệ thống hạ tầng xã hội, hệ thống hạ tầng kỹ thuật khung và định hướng không gian ngầm, công trình ngầm cấp đô thị (nếu có); yêu cầu bảo vệ môi trường đô thị. Trường hợp đồ án quy hoạch chung các đô thị được phê duyệt làm căn cứ lập quy hoạch chi tiết, nội dung nhiệm vụ quy hoạch chung phải xác định các yêu cầu nghiên cứu để bảo đảm đồ án đủ điều kiện nội dung quy định đối với quy hoạch chi tiết.

c) Nhiệm vụ quy hoạch phân khu phải xác định phạm vi ranh giới, diện tích, tính chất khu vực lập quy hoạch, dự báo, xác định sơ bộ các chỉ tiêu kinh tế - kỹ thuật của đồ án quy hoạch trên cơ sở định hướng tại quy hoạch chung; yêu cầu, nguyên tắc cơ bản về phân khu chức năng và không gian ngầm (nếu có) để bảo đảm phù hợp về không gian kiến trúc, đầu nối hạ tầng kỹ thuật với quy hoạch chung đã được phê duyệt và các khu vực xung quanh.

d) Nhiệm vụ quy hoạch chi tiết phải xác định phạm vi ranh giới, diện tích, tính chất khu vực lập quy hoạch; giới hạn về chỉ tiêu kinh tế - kỹ thuật của đồ án quy hoạch theo quy chuẩn về quy hoạch đô thị và nông thôn, phù hợp với quy hoạch phân khu; yêu cầu, nguyên tắc về tổ chức không gian kiến trúc, hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật và không gian xây dựng công trình ngầm (nếu có) trong khu

vực lập quy hoạch, bảo đảm phù hợp với quy hoạch chung, quy hoạch phân khu đã được phê duyệt và khu vực xung quanh.

đ) Trường hợp quy hoạch để cải tạo, chỉnh trang đô thị, nhiệm vụ quy hoạch phải xác định yêu cầu nghiên cứu để bảo đảm đô thị hoặc khu vực lập quy hoạch phát triển cân bằng, ổn định, giữ gìn được không gian kiến trúc và nét đặc trưng của đô thị, nâng cao điều kiện sống của người dân.

e) Trường hợp quy hoạch đô thị mới, khu đô thị mới, nhiệm vụ quy hoạch phải xác định yêu cầu nghiên cứu để bảo đảm sự đồng bộ và hoàn thiện về hệ thống công trình hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật và không gian ngầm hoặc công trình ngầm (nếu có) trong đô thị, kết nối đồng bộ với hệ thống hạ tầng kỹ thuật bên ngoài đô thị, có không gian kiến trúc và môi trường sống phù hợp.

3. Bộ Xây dựng quy định chi tiết nội dung, hồ sơ nhiệm vụ quy hoạch đô thị.

### **Điều 18. Đồ án quy hoạch chung thành phố trực thuộc Trung ương**

1. Nội dung đồ án quy hoạch chung thành phố trực thuộc Trung ương, đồ án quy hoạch chung đô thị mới dự kiến trở thành thành phố trực thuộc Trung ương gồm các nội dung chủ yếu sau: Phân tích đánh giá điều kiện tự nhiên và hiện trạng; xác định các yêu cầu trong quy hoạch quốc gia, quy hoạch vùng và quy hoạch có tính chất kỹ thuật chuyên ngành cao hơn đối với định hướng phát triển thành phố; xác định quan điểm, mục tiêu, tính chất và tiền đề phát triển; dự báo, xác định các chỉ tiêu kinh tế - kỹ thuật của đồ án quy hoạch theo các giai đoạn phát triển; xác định cấu trúc, định hướng phát triển không gian nội thị và khu vực ngoại thị, không gian ngầm; định hướng hệ thống trung tâm chính trị - hành chính, dịch vụ, thương mại, văn hóa, giáo dục, đào tạo, y tế, công viên cây xanh, thể dục, thể thao cấp đô thị; thiết kế đô thị; xác định quy mô sử dụng đất quy hoạch trong đô thị; quy hoạch hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật khung trên mặt đất, trên cao và ngầm dưới đất theo các giai đoạn phát triển; đánh giá môi trường chiến lược; xác định phạm vi, quy mô các khu chức năng, các khu chuyển đổi chức năng, các khu cấm xây dựng, khu hạn chế phát triển, khu chỉnh trang, cải tạo, khu cần bảo tồn, tôn tạo và các khu phát triển mới, khu dự trữ phát triển; kế hoạch ưu tiên đầu tư và nguồn lực thực hiện; giải pháp tổ chức thực hiện và quy định quản lý theo đồ án quy hoạch chung.

2. Đối với đô thị mới dự kiến trở thành thành phố, thị xã phải phân tích và làm rõ cơ sở hình thành phát triển của đô thị về quy mô đô thị, phạm vi ranh giới và không gian thống nhất, đồng bộ với quy định về tiêu chí phân loại đô thị, tiêu chuẩn của đơn vị hành chính và phân loại đơn vị hành chính tương ứng; xác định kế hoạch thực hiện theo các giai đoạn phát triển; xác định danh mục và kế hoạch thực hiện các dự án có tính chất tạo động lực hình thành phát triển đô thị mới; đề xuất mô hình quản lý phát triển đô thị.

3. Bản đồ trong đồ án quy hoạch chung thành phố trực thuộc Trung ương; đô thị mới dự kiến trở thành thành phố trực thuộc trung ương được lập theo tỷ lệ 1/25.000 hoặc 1/10.000. Hồ sơ quy hoạch chung phải thể hiện rõ khu vực nội thị và các khu vực dự kiến phát triển đô thị.

4. Thời hạn quy hoạch chung thành phố trực thuộc Trung ương, đô thị mới dự kiến trở thành thành phố trực thuộc Trung ương từ 20 đến 25 năm, tầm nhìn đến 50 năm.

5. Đồ án quy hoạch chung thành phố thành phố trực thuộc Trung ương; quy hoạch chung đô thị mới dự kiến trở thành thành phố trực thuộc Trung ương đã được phê duyệt là cơ sở để lập quy hoạch phân khu các khu vực và lập đồ án quy hoạch chuyên ngành hạ tầng kỹ thuật đô thị, quy hoạch không gian ngầm.

6. Bộ Xây dựng quy định chi tiết nội dung, hồ sơ đồ án quy hoạch chung thành phố trực thuộc Trung ương.

**Điều 19. Đồ án quy hoạch chung thành phố thuộc tỉnh, quy hoạch chung thị xã và quy hoạch chung đô thị mới dự kiến trở thành thị xã, thành phố thuộc tỉnh**

1. Nội dung đồ án quy hoạch chung thành phố thuộc tỉnh; thị xã; đô thị mới dự kiến trở thành thành phố, thị xã gồm các nội dung chủ yếu sau: Phân tích đánh giá điều kiện tự nhiên và hiện trạng; xác định các yêu cầu trong quy hoạch quốc gia, quy hoạch vùng, quy hoạch tỉnh và quy hoạch có tính chất kỹ thuật chuyên ngành cao hơn đối với định hướng phát triển thành phố, thị xã; xác định quan điểm, mục tiêu, tiền đề phát triển; dự báo, xác định các chỉ tiêu kinh tế - kỹ thuật của đồ án quy hoạch theo các giai đoạn phát triển; xác định cấu trúc, định hướng phát triển không gian nội thị và khu vực ngoại thị, không gian ngầm; định hướng hệ thống trung tâm chính trị - hành chính, dịch vụ, thương mại, văn hóa, giáo dục, đào tạo, y tế, công viên cây xanh, thể dục, thể thao cấp đô thị; thiết kế đô thị; quy hoạch sử dụng đất trong đô thị; quy hoạch hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật khung trên mặt đất, trên cao và ngầm dưới đất (nếu có) theo các giai đoạn phát triển; yêu cầu bảo vệ môi trường; xác định phạm vi, quy mô các khu chức năng, các khu chuyển đổi chức năng, các khu cấm xây dựng, khu hạn chế phát triển, khu chỉnh trang, cải tạo, khu cần bảo tồn, tôn tạo và các khu phát triển mới, khu dự trữ phát triển; kế hoạch ưu tiên đầu tư và nguồn lực thực hiện; giải pháp tổ chức thực hiện và quy định quản lý theo đồ án quy hoạch chung.

a) Đối với đô thị mới dự kiến trở thành thành phố, thị xã phải phân tích và làm rõ cơ sở hình thành phát triển của đô thị về quy mô đô thị, phạm vi ranh giới và không gian thống nhất, đồng bộ với quy định về tiêu chí phân loại đô thị, tiêu chuẩn của đơn vị hành chính và phân loại đơn vị hành chính tương ứng; xác định kế hoạch thực hiện theo các giai đoạn phát triển; xác định danh mục và kế hoạch thực hiện các dự án có tính chất tạo động lực hình thành phát triển đô thị mới; đề xuất mô hình quản lý phát triển đô thị.

b) Trường hợp đồ án quy hoạch chung các đô thị được phê duyệt làm căn cứ lập quy hoạch chi tiết, nội dung định hướng phát triển không gian phải được quy định và xác định các chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch đến từng ô phố giới hạn bởi đường khu vực; quy hoạch hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật khung và hệ thống hạ tầng kỹ thuật xác định đến cấp đường khu vực trên mặt đất, trên cao và ngầm dưới đất theo các giai đoạn phát triển.

2. Bản đồ trong đồ án quy hoạch chung thành phố thuộc tỉnh, thị xã; đô thị mới dự kiến trở thành thành phố, thị xã được lập theo tỷ lệ 1/10.000 hoặc 1/5.000. Hồ sơ quy hoạch chung phải thể hiện rõ khu vực nội thị và các khu vực dự kiến phát triển.

3. Thời hạn quy hoạch chung thành phố thuộc tỉnh, thị xã, đô thị mới dự kiến trở thành thành phố, thị xã từ 20 đến 25 năm.

4. Đồ án quy hoạch chung thành phố thuộc tỉnh; thị xã; đô thị mới dự kiến trở thành thành phố, thị xã đã được phê duyệt là cơ sở để lập quy hoạch phân khu hoặc quy hoạch chi tiết, thiết kế đô thị các khu vực đối với trường hợp không lập quy hoạch phân khu và lập dự án đầu tư xây dựng công trình hạ tầng kỹ thuật khung trong đô thị trừ khu đầu mối hạ tầng kỹ thuật.

5. Bộ Xây dựng quy định chi tiết nội dung, hồ sơ đồ án quy hoạch chung thành phố; thị xã; đô thị mới dự kiến trở thành thành phố, thị xã.

**Điều 20. Đồ án quy hoạch chung thị trấn, quy hoạch chung đô thị mới dự kiến trở thành thị trấn**

1. Nội dung đồ án quy hoạch chung thị trấn, quy hoạch chung đô thị mới dự kiến trở thành thị trấn bao gồm các nội dung chủ yếu sau: Phân tích đánh giá điều kiện tự nhiên và hiện trạng; xác định các yêu cầu trong quy hoạch quốc gia, quy hoạch vùng, quy hoạch tỉnh, quy hoạch huyện và quy hoạch có tính chất kỹ thuật chuyên ngành cao hơn đối với định hướng phát triển thị trấn; xác định quan điểm, mục tiêu, tiền đề phát triển; dự báo, xác định các chỉ tiêu kinh tế - kỹ thuật của đồ án quy hoạch; tổ chức không gian, thiết kế đô thị; quy hoạch sử dụng đất trong đô thị; quy hoạch công trình hạ tầng xã hội, hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật trên mặt đất, trên cao và ngầm dưới đất (nếu có) theo các giai đoạn phát triển; yêu cầu bảo vệ môi trường; xác định phạm vi, quy mô các khu chức năng, các khu chuyển đổi chức năng, các khu cấm xây dựng, khu hạn chế phát triển, khu chỉnh trang, cải tạo, khu cần bảo tồn, tôn tạo và các khu phát triển mới, khu dự trữ phát triển; kế hoạch ưu tiên đầu tư và nguồn lực thực hiện; giải pháp tổ chức thực hiện và quy định quản lý theo đồ án quy hoạch chung.

2. Đối với đô thị mới dự kiến trở thành thị trấn phải phân tích và làm rõ cơ sở hình thành phát triển của đô thị về quy mô đô thị, phạm vi ranh giới và không gian thống nhất, đồng bộ với quy định về tiêu chí phân loại đô thị, tiêu chuẩn của đơn vị hành chính và phân loại đơn vị hành chính là thị trấn; xác định kế hoạch



thực hiện theo các giai đoạn phát triển; xác định danh mục và kế hoạch thực hiện các dự án có tính chất tạo động lực hình thành phát triển đô thị mới; đề xuất mô hình quản lý phát triển đô thị.

3. Bản đồ trong đồ án quy hoạch chung thị trấn, đô thị mới dự kiến thành lập thị trấn lập theo tỷ lệ 1/5.000.

4. Thời hạn quy hoạch chung thị trấn, đô thị mới dự kiến trở thành thị trấn từ 10 đến 15 năm.

5. Đồ án quy hoạch chung thị trấn, đô thị mới dự kiến trở thành thị trấn đã được phê duyệt là cơ sở để lập quy hoạch chi tiết hoặc thiết kế đô thị riêng đối với trường hợp các khu vực không lập quy hoạch chi tiết, thi tuyển phương án kiến trúc tại đô thị và lập dự án đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật trong đô thị.

6. Bộ Xây dựng quy định chi tiết nội dung, hồ sơ đồ án quy hoạch chung thị trấn, đô thị mới dự kiến trở thành thị trấn.

### **Điều 21. Đồ án quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết đô thị**

1. Đồ án quy hoạch phân khu:

a) Nội dung đồ án quy hoạch phân khu bao gồm việc xác định chức năng sử dụng cho từng khu đất; nguyên tắc tổ chức không gian, kiến trúc cảnh quan cho toàn khu vực lập quy hoạch; xác định các chỉ tiêu kinh tế - kỹ thuật đối với từng ô phố được xác định theo cấp đường phân khu vực; bố trí công trình hạ tầng xã hội phù hợp với nhu cầu sử dụng; bố trí mạng lưới các công trình hạ tầng kỹ thuật, không gian ngầm (nếu có) đến các trục đường phố phù hợp với các giai đoạn phát triển của toàn khu vực lập quy hoạch; giải pháp về bảo vệ môi trường; quy định quản lý theo đồ án quy hoạch phân khu;

b) Nội dung thiết kế đô thị trong đồ án quy hoạch phân khu bao gồm việc xác định chỉ tiêu khống chế về khoảng lùi, cảnh quan đô thị, nông thôn dọc các trục đường chính, khu trung tâm; các khu vực không gian mở, các công trình điểm nhấn và từng ô phố cho khu vực thiết kế;

c) Bản vẽ của đồ án quy hoạch phân khu thể hiện theo tỷ lệ 1/5.000 hoặc 1/2.000;

d) Thời hạn quy hoạch đối với quy hoạch phân khu được xác định trên cơ sở thời hạn quy hoạch chung hoặc quy hoạch huyện đối với trường hợp huyện được định hướng phát triển thành đô thị và yêu cầu quản lý, phát triển đô thị, nông thôn;

đ) Đồ án quy hoạch phân khu đã được phê duyệt là cơ sở để xác định các dự án đầu tư xây dựng trong khu vực lập quy hoạch, thi tuyển phương án kiến trúc tại đô thị và lập quy hoạch chi tiết hoặc thiết kế đô thị đối với đối với trường hợp các khu vực không lập quy hoạch chi tiết hoặc lập dự án đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật đối với trường hợp thực hiện đầu tư hạ tầng kỹ thuật theo quy hoạch phân khu và cấp giấy phép xây dựng công trình hạ tầng kỹ thuật.

## 2. Đồ án quy hoạch chi tiết:

a) Nội dung đồ án quy hoạch chi tiết bao gồm việc xác định các chỉ tiêu kinh tế - kỹ thuật, yêu cầu tổ chức không gian, kiến trúc và thiết kế đô thị cho toàn khu vực quy hoạch; bố trí công trình hạ tầng xã hội phù hợp với quy hoạch phân khu, quy hoạch chung đối với trường hợp không yêu cầu lập quy hoạch phân khu và đáp ứng nhu cầu sử dụng; các chỉ tiêu kinh tế - kỹ thuật và yêu cầu về kiến trúc công trình đối với từng lô đất xây dựng công trình, nhóm công trình; bố trí mạng lưới các công trình hạ tầng kỹ thuật, không gian ngầm và công trình ngầm (nếu có) đến ranh giới lô đất; giải pháp về bảo vệ môi trường; quy định quản lý theo đồ án quy hoạch chi tiết;

b) Khi lập đồ án quy hoạch chi tiết đối với trục đường mới trong đô thị phải bảo đảm phạm vi lập quy hoạch tối thiểu mỗi bên, tính từ phía ngoài chỉ giới đường đỏ của tuyến đường phù hợp với yêu cầu quản lý, phát triển; bảo đảm tính hợp lý, hiệu quả về tổ chức không gian, kiến trúc, cảnh quan đô thị và khả thi trong tổ chức thực hiện;

c) Bản vẽ của đồ án quy hoạch chi tiết được thể hiện theo tỷ lệ 1/500;

d) Thời hạn quy hoạch chi tiết được xác định trên cơ sở thời hạn quy hoạch phân khu hoặc quy hoạch chung đối với trường hợp không phải lập quy hoạch phân khu và theo yêu cầu quản lý, nhu cầu đầu tư. Quy hoạch chi tiết dự án đầu tư xây dựng được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt quy hoạch quy định tại Điều 38 Luật này xem xét bãi bỏ khi hết thời hạn mà không thực hiện;

đ) Đồ án quy hoạch chi tiết đã được phê duyệt là cơ sở để cấp giấy phép xây dựng và lập dự án đầu tư xây dựng.

3. Bộ Xây dựng quy định chi tiết nội dung, hồ sơ đồ án quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết đô thị.

### **Điều 22. Thiết kế đô thị**

1. Thiết kế đô thị là một nội dung của đồ án quy hoạch đô thị. Nội dung thiết kế đô thị trong đồ án quy hoạch phải được thể hiện phù hợp với quy định trong đồ án quy hoạch theo từng cấp độ quy hoạch:

a) Nội dung thiết kế đô thị trong đồ án quy hoạch chung bao gồm việc xác định các vùng kiến trúc, cảnh quan trong đô thị; đề xuất tổ chức không gian trong các khu trung tâm, khu vực cửa ngõ đô thị, trục không gian chính, quảng trường lớn, không gian cây xanh, mặt nước và điểm nhấn trong đô thị;

b) Nội dung thiết kế đô thị trong đồ án quy hoạch phân khu bao gồm việc xác định chỉ tiêu khống chế về khoảng lùi, cảnh quan đô thị dọc các trục đường chính, khu trung tâm; các khu vực không gian mở, các công trình điểm nhấn và từng ô phố cho khu vực thiết kế;

c) Nội dung thiết kế đô thị trong đồ án quy hoạch chi tiết bao gồm việc xác định các công trình điểm nhấn trong khu vực quy hoạch theo các hướng tầm nhìn, tầng cao xây dựng công trình cho từng lô đất và cho toàn khu vực; khoảng lùi của công trình trên từng đường phố và ngã giao nhau; xác định hình khối, màu sắc, hình thức kiến trúc chủ đạo của các công trình kiến trúc; hệ thống cây xanh, mặt nước, quảng trường.

## 2. Thiết kế đô thị riêng:

a) Thiết kế đô thị riêng được lập đối với trường hợp khu vực đô thị đã cơ bản ổn định chức năng sử dụng của các lô đất và không lập đồ án quy hoạch chi tiết để làm cơ sở quản lý không gian, kiến trúc cảnh quan đô thị và quản lý hoạt động đầu tư xây dựng. Việc tổ chức lập, thẩm định và phê duyệt, rà soát, điều chỉnh thiết kế đô thị riêng được thực hiện theo quy định đối với quy hoạch chi tiết.

b) Nội dung đồ án thiết kế đô thị riêng bao gồm việc quy định nguyên tắc xác định tầng cao xây dựng cho từng công trình; khoảng lùi của công trình trên từng đường phố và ngã giao nhau; nguyên tắc xác định màu sắc, vật liệu, hình thức, chi tiết kiến trúc của các công trình và các vật thể kiến trúc khác; nguyên tắc tổ chức cây xanh công cộng, sân vườn, cây xanh đường phố và mặt nước; quy định quản lý theo đồ án thiết kế đô thị.

c) Bản vẽ của đồ án thiết kế đô thị riêng được thể hiện theo tỷ lệ 1/500.

d) Đồ án thiết kế đô thị riêng đã được phê duyệt là căn cứ để cấp giấy phép xây dựng và cơ sở lập dự án đầu tư xây dựng.

## 3. Bộ Xây dựng quy định chi tiết về nội dung, hồ sơ thiết kế đô thị riêng.

### Mục 3

## LẬP QUY HOẠCH NÔNG THÔN

### Điều 23. Nhiệm vụ quy hoạch huyện

#### 1. Yêu cầu đối với nhiệm vụ quy hoạch huyện:

a) Nhiệm vụ quy hoạch huyện phải phù hợp với quy hoạch vùng, quy hoạch tỉnh, quy hoạch chung thành phố trực thuộc Trung ương, quy hoạch ngành quốc gia, quy hoạch có tính chất kỹ thuật chuyên ngành có liên quan và yêu cầu phát triển kinh tế - xã hội;

b) Nhiệm vụ quy hoạch huyện phải được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt theo quy định tại Luật này.

2. Nội dung nhiệm vụ quy hoạch huyện gồm việc xác định lý do và sự cần thiết lập quy hoạch; căn cứ lập quy hoạch, đối với quy hoạch vùng liên huyện phải luận cứ cơ sở hình thành phạm vi ranh giới; nêu định hướng, yêu cầu của quy hoạch cấp trên đối với khu vực lập quy hoạch; xác định quan điểm, mục tiêu phát

triển, tiềm năng, động lực phát triển của huyện; dự báo sơ bộ, xác định các chỉ tiêu kinh tế - kỹ thuật của đồ án quy hoạch; yêu cầu về việc tổ chức không gian, hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội, bảo vệ môi trường; hồ sơ sản phẩm đồ án quy hoạch; dự kiến chi phí và xác định nguồn vốn cho công tác lập, thẩm định, phê duyệt và công bố quy hoạch; tiến độ lập đồ án quy hoạch và trách nhiệm của các cơ quan liên quan trong việc tổ chức lập đồ án quy hoạch.

3. Bộ Xây dựng quy định chi tiết nội dung, hồ sơ nhiệm vụ quy hoạch huyện.

### **Điều 24. Đồ án quy hoạch huyện**

1. Phạm vi, ranh giới lập đồ án quy hoạch huyện gồm toàn bộ địa giới hành chính một huyện hoặc phạm vi liên huyện được xác định tại quy hoạch vùng, quy hoạch tỉnh, quy hoạch chung thành phố trực thuộc Trung ương.

2. Nội dung đồ án quy hoạch huyện bao gồm việc xác định mục tiêu, động lực phát triển, các chỉ tiêu kinh tế - kỹ thuật của đồ án quy hoạch; mô hình phát triển tổng thể của huyện; định hướng phát triển không gian các khu vực trong huyện theo chức năng; định hướng phát triển đô thị, khu chức năng, điểm dân cư nông thôn và hệ thống trung tâm hành chính, dịch vụ, thương mại, văn hóa, giáo dục, đào tạo, y tế, công viên cây xanh, thể dục, thể thao cấp huyện, liên huyện và liên xã; hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật khung và không gian ngầm (nếu có); xác định phạm vi, quy mô các khu cấm xây dựng, khu hạn chế phát triển, khu chỉnh trang, cải tạo, khu cần bảo tồn, tôn tạo và các khu phát triển mới, khu dự trữ phát triển; giải pháp về bảo vệ môi trường; chương trình, dự án ưu tiên đầu tư và nguồn lực thực hiện; quy định quản lý theo đồ án quy hoạch huyện.

3. Bản vẽ của đồ án quy hoạch huyện thể hiện theo tỷ lệ 1/10.000.

4. Thời hạn quy hoạch huyện từ 20 năm đến 25 năm.

5. Đồ án quy hoạch huyện được phê duyệt là cơ sở để lập quy hoạch phân khu hoặc quy hoạch chi tiết khu chức năng trong huyện và lập dự án đầu tư xây dựng hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật khung cấp huyện.

6. Bộ Xây dựng quy định chi tiết nội dung, hồ sơ đồ án quy hoạch huyện.

### **Điều 25. Nhiệm vụ quy hoạch xã**

1. Yêu cầu đối với nhiệm vụ quy hoạch xã:

a) Nhiệm vụ quy hoạch xã phải phù hợp với quy hoạch huyện, quy hoạch chung thành phố, thị xã, đô thị mới dự kiến trở thành thành phố thị xã và quy hoạch có tính chất kỹ thuật chuyên ngành có liên quan; phù hợp với đặc điểm tự nhiên, xã hội của từng xã, điểm dân cư nông thôn.

b) Nhiệm vụ quy hoạch xã phải được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt theo quy định tại Luật này.

2. Nội dung nhiệm vụ quy hoạch xã:

a) Quy hoạch chung xã được lập đối với phạm vi một xã. Nội dung nhiệm vụ quy hoạch chung xã gồm xác định lý do và sự cần thiết lập quy hoạch; căn cứ lập quy hoạch, phạm vi ranh giới lập quy hoạch; quan điểm, mục tiêu phát triển; xác định yếu tố tác động đến phát triển kinh tế - xã hội của xã; dự báo sơ bộ, xác định các chỉ tiêu kinh tế - kỹ thuật của đồ án quy hoạch; yêu cầu về tổ chức không gian toàn xã, khu chức năng dịch vụ hỗ trợ phát triển kinh tế nông thôn, khu sản xuất công nghiệp, tiểu thủ công nghiệp, làng nghề, nhà ở, dịch vụ, hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật và các khu vực xây dựng tập trung phục vụ sản xuất nông nghiệp trong xã; yêu cầu về bảo vệ môi trường; yêu cầu về hồ sơ sản phẩm đồ án quy hoạch; dự kiến chi phí và xác định nguồn vốn cho công tác lập, thẩm định, phê duyệt và công bố quy hoạch; tiến độ lập đồ án quy hoạch và trách nhiệm của các cơ quan liên quan trong việc tổ chức lập đồ án quy hoạch;

b) Quy hoạch chi tiết đối với xã được lập cho trung tâm xã, điểm dân cư nông thôn và các khu vực xây dựng khác của xã nhằm cụ thể hóa quy hoạch chung xã, làm cơ sở lập dự án đầu tư xây dựng. Nội dung nhiệm vụ quy hoạch chi tiết khu vực xây dựng trong xã gồm ý do và sự cần thiết lập quy hoạch; xác định căn cứ lập quy hoạch, phạm vi, ranh giới theo quy hoạch chung xã; xác định các chỉ tiêu kinh tế - kỹ thuật của đồ án quy hoạch và yêu cầu an toàn phòng chống cháy nổ áp dụng; cơ cấu nhu cầu các loại công trình nhà ở, hạ tầng kỹ thuật cần được đầu tư xây dựng; yêu cầu về hồ sơ sản phẩm đồ án quy hoạch; dự kiến chi phí và xác định nguồn vốn cho công tác lập, thẩm định, phê duyệt và công bố quy hoạch; tiến độ đồ án quy hoạch và trách nhiệm của các cơ quan liên quan trong việc tổ chức lập đồ án quy hoạch. Tùy theo yêu cầu, Ủy ban nhân dân cấp huyện được quyết định không lập nhiệm vụ quy hoạch chi tiết nhưng phải bảo đảm nội dung của đồ án quy hoạch chi tiết phù hợp với quy hoạch chung xã và các quy định của pháp luật liên quan

3. Bộ Xây dựng quy định chi tiết nội dung, hồ sơ nhiệm vụ quy hoạch xã.

## **Điều 26. Đồ án quy hoạch xã**

1. Đồ án quy hoạch chung:

a) Nội dung đồ án quy hoạch chung xã gồm xác định tiềm năng, động lực phát triển; dự báo sơ bộ, xác định các chỉ tiêu kinh tế - kỹ thuật của đồ án quy hoạch, mạng lưới điểm dân cư nông thôn; định hướng tổ chức không gian tổng thể toàn xã; định hướng phát triển hệ thống trung tâm xã, điểm dân cư nông thôn, các khu chức năng sản xuất nông nghiệp, công nghiệp, tiểu thủ công nghiệp, làng nghề, dịch vụ và hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật, khu vực xây dựng công trình ngầm (nếu có); nội dung yêu cầu và quy chế quản lý kiến trúc nông thôn; quy định quản lý theo đồ án quy hoạch chung;

b) Bản vẽ đồ án quy hoạch chung xã thể hiện theo tỷ lệ 1/5.000 hoặc 1/10.000;

c) Thời hạn quy hoạch quy hoạch chung xã từ 10 năm đến 20 năm;

d) Đồ án quy hoạch chung xã được phê duyệt là cơ sở lập quy hoạch chi tiết trung tâm xã, điểm dân cư nông thôn, khu vực xây dựng trong xã và thi tuyển phương án kiến trúc tại khu vực nông thôn.

2. Đồ án quy hoạch chi tiết đối với xã:

a) Nội dung đồ án quy hoạch chi tiết đối với xã gồm xác định vị trí, diện tích, quy mô xây dựng, các chỉ tiêu kinh tế - kỹ thuật của đồ án quy hoạch và quy định, yêu cầu về bố cục không gian, kiến trúc, cảnh quan đối với các công trình nhà ở, trụ sở làm việc của cơ quan hành chính xã, công trình giáo dục, y tế, văn hóa, thể dục thể thao, thương mại, dịch vụ, công trình ngầm (nếu có) và các công trình xây dựng khác trong phạm vi lập quy hoạch; quy hoạch hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng phục vụ sản xuất; nội dung yêu cầu và quy chế quản lý kiến trúc nông thôn; quy định quản lý theo đồ án quy hoạch chi tiết;

b) Bản vẽ đồ án quy hoạch chi tiết đối với xã thể hiện theo tỷ lệ 1/500 hoặc 1/2.000;

c) Thời hạn quy hoạch chi tiết đối với xã căn cứ theo kế hoạch đầu tư và nguồn lực thực hiện. Quy hoạch chi tiết dự án đầu tư xây dựng được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt quy hoạch quy định tại Điều 38 Luật này xem xét bãi bỏ khi hết thời hạn mà không thực hiện;

d) Đồ án quy hoạch chi tiết đối với xã được phê duyệt là cơ sở lập dự án đầu tư xây dựng và cấp giấy phép xây dựng.

3. Bộ Xây dựng quy định chi tiết nội dung, hồ sơ đồ án quy hoạch xã.

## Mục 4

### LẬP QUY HOẠCH KHU CHỨC NĂNG

#### Điều 27. Nhiệm vụ quy hoạch khu chức năng

1. Yêu cầu đối với nhiệm vụ quy hoạch khu chức năng:

a) Nhiệm vụ quy hoạch khu chức năng phải phù hợp với quy hoạch vùng, quy hoạch tỉnh, quy hoạch đô thị, quy hoạch huyện và quy hoạch có tính chất kỹ thuật chuyên ngành có liên quan; đồng thời, đáp ứng yêu cầu phát triển kinh tế - xã hội của từng đơn vị hành chính có liên quan;

b) Nhiệm vụ quy hoạch khu chức năng phải được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt theo quy định tại Luật này.

2. Nội dung nhiệm vụ quy hoạch khu chức năng:

a) Nhiệm vụ quy hoạch khu chức năng phải xác định rõ lý do và sự cần thiết lập quy hoạch; định hướng, yêu cầu của quy hoạch cấp trên đối với khu vực lập

quy hoạch; xác định quan điểm, mục tiêu phát triển; dự báo sơ bộ, xác định các chỉ tiêu kinh tế - kỹ thuật của đồ án quy hoạch; yêu cầu về nội dung quy hoạch, bảo vệ môi trường; yêu cầu hồ sơ sản phẩm đồ án quy hoạch; dự kiến chi phí và xác định nguồn vốn cho công tác lập, thẩm định, phê duyệt và công bố quy hoạch; kế hoạch, tiến độ lập đồ án quy hoạch và trách nhiệm của các cơ quan liên quan trong việc tổ chức lập đồ án quy hoạch;

b) Nhiệm vụ quy hoạch chung khu chức năng phải xác định thời hạn của quy hoạch; phạm vi, ranh giới lập quy hoạch; dự báo sơ bộ, xác định các chỉ tiêu kinh tế - kỹ thuật của đồ án quy hoạch; xác định tính chất, vai trò của khu chức năng; các yêu cầu cơ bản đối với việc nghiên cứu về tiềm năng, động lực phát triển; định hướng phát triển không gian; bố trí hệ thống công trình hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật và yêu cầu bảo vệ môi trường;

c) Nhiệm vụ quy hoạch phân khu đối với khu chức năng phải xác định phạm vi ranh giới, diện tích, tính chất khu vực lập quy hoạch; dự báo sơ bộ, xác định các chỉ tiêu kinh tế - kỹ thuật của đồ án quy hoạch theo quy hoạch chung đối với trường hợp phải lập quy hoạch chung; yêu cầu, nguyên tắc cơ bản về phân khu chức năng để bảo đảm phù hợp về không gian kiến trúc, đấu nối hạ tầng kỹ thuật với quy hoạch chung đã được phê duyệt và các khu vực xung quanh;

d) Nhiệm vụ quy hoạch chi tiết đối với khu chức năng phải xác định chỉ tiêu kinh tế - kỹ thuật của đồ án quy hoạch theo quy hoạch phân khu hoặc quy hoạch chung đối với trường hợp không yêu cầu lập quy hoạch phân khu; yêu cầu, nguyên tắc về tổ chức không gian kiến trúc, hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật trong khu vực lập quy hoạch, bảo đảm phù hợp với quy hoạch chung, quy hoạch phân khu đã được phê duyệt và khu vực xung quanh.

3. Bộ Xây dựng quy định chi tiết nội dung, hồ sơ nhiệm vụ quy hoạch khu chức năng.

## **Điều 28. Đồ án quy hoạch khu chức năng**

### **1. Đồ án quy hoạch chung:**

a) Nội dung đồ án quy hoạch chung khu chức năng bao gồm việc xác định mục tiêu, động lực phát triển, xác định các chỉ tiêu kinh tế - kỹ thuật đối với toàn khu chức năng; mô hình phát triển tổng thể khu chức năng, định hướng phát triển không gian các khu vực trong khu chức năng, trung tâm hành chính, dịch vụ, thương mại, văn hóa, giáo dục, đào tạo, y tế, công viên cây xanh, thể dục, thể thao; hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật khung trên cao, trên mặt đất, dưới mặt nước và không gian ngầm (nếu có); giải pháp về bảo vệ môi trường; chương trình, dự án ưu tiên đầu tư và nguồn lực thực hiện; quy định quản lý theo đồ án quy hoạch chung;

b) Đối với khu kinh tế, nội dung đồ án quy hoạch chung bao gồm việc xác định các chỉ tiêu kinh tế - kỹ thuật đối với toàn khu kinh tế; định hướng phát triển

không gian các khu dân cư đô thị, nông thôn; quy hoạch hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật khung, không gian ngầm (nếu có); giải pháp về bảo vệ môi trường; chương trình, dự án ưu tiên đầu tư và nguồn lực thực hiện;

c) Bản vẽ của đồ án quy hoạch chung khu chức năng được thể hiện theo tỷ lệ 1/5.000 hoặc 1/10.000 đối với khu kinh tế;

d) Thời hạn quy hoạch chung khu chức năng từ 20 năm đến 25 năm;

đ) Đồ án quy hoạch chung khu chức năng được phê duyệt là cơ sở để lập quy hoạch phân khu các khu vực trong khu chức năng là khu kinh tế, lập quy hoạch chi tiết đối với trường hợp không yêu cầu lập quy hoạch phân khu hoặc khu vực trong khu chức năng có quy mô diện tích dưới 200 hecta, lập dự án đầu tư xây dựng công trình hạ tầng kỹ thuật khung của khu chức năng và xét cấp giấy phép xây dựng công trình hạ tầng kỹ thuật khung của khu chức năng.

## 2. Quy hoạch phân khu:

a) Nội dung đồ án quy hoạch phân khu đối với khu chức năng gồm việc xác định chức năng sử dụng cho từng khu đất trong khu vực lập quy hoạch; nguyên tắc tổ chức không gian, kiến trúc cảnh quan cho toàn khu vực lập quy hoạch; xác định các chỉ tiêu kinh tế - kỹ thuật của khu vực lập quy hoạch; bố trí hệ thống công trình hạ tầng xã hội phù hợp với nhu cầu sử dụng; bố trí mạng lưới công trình hạ tầng kỹ thuật; dự kiến khu vực xây dựng công trình ngầm (nếu có) đến các trục đường phố phù hợp với các giai đoạn phát triển của toàn khu chức năng; giải pháp về bảo vệ môi trường; chương trình, dự án ưu tiên đầu tư và nguồn lực thực hiện; quy định quản lý theo đồ án quy hoạch phân khu;

b) Bản vẽ của đồ án quy hoạch phân khu đối với khu chức năng được thể hiện theo tỷ lệ 1/2.000;

c) Thời hạn của quy hoạch phân khu đối với khu chức năng được xác định trên cơ sở thời hạn quy hoạch chung hoặc quy hoạch tỉnh hoặc quy hoạch huyện yêu cầu quản lý, phát triển của khu vực lân cận và khu chức năng;

d) Đồ án quy hoạch phân khu các khu vực trong khu chức năng hoặc quy hoạch phân khu đối với khu chức năng được phê duyệt là cơ sở để lập quy hoạch chi tiết, thi tuyển phương án kiến trúc tại khu chức năng hoặc lập dự án đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật đối với trường hợp thực hiện đầu tư xây dựng công trình hạ tầng kỹ thuật theo quy mô được xác định trên cơ sở quy hoạch phân khu và xét cấp giấy phép xây dựng công trình hạ tầng kỹ thuật.

## 3. Quy hoạch chi tiết:

a) Nội dung đồ án quy hoạch chi tiết một khu vực trong khu chức năng gồm việc xác định chỉ tiêu kinh tế - kỹ thuật và yêu cầu tổ chức không gian, kiến trúc cho toàn khu vực quy hoạch; bố trí công trình hạ tầng xã hội phù hợp với nhu cầu sử dụng; yêu cầu về kiến trúc công trình đối với từng lô đất, thiết kế đô thị; bố trí



hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật; xác định vị trí xây dựng công trình ngầm (nếu có) đến ranh giới lô đất; giải pháp bảo vệ môi trường; quy định quản lý theo đồ án quy hoạch chi tiết;

b) Bản vẽ của đồ án quy hoạch chi tiết một khu vực trong khu chức năng thể hiện theo tỷ lệ 1/500;

c) Thời hạn của quy hoạch chi tiết trong khu chức năng được xác định trên cơ sở kế hoạch đầu tư. Quy hoạch chi tiết dự án đầu tư xây dựng được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt quy hoạch quy định tại Điều 38 Luật này xem xét bãi bỏ khi hết thời hạn mà không thực hiện;

d) Đồ án quy hoạch chi tiết được phê duyệt làm cơ sở lập dự án đầu tư xây dựng và xét cấp giấy phép xây dựng công trình tại khu chức năng.

4. Bộ Xây dựng quy định chi tiết nội dung, hồ sơ đồ án quy hoạch khu chức năng.

## Mục 5

### LẬP QUY HOẠCH KHÔNG GIAN NGẦM VÀ QUY HOẠCH CHUYÊN NGÀNH HẠ TẦNG KỸ THUẬT

#### Điều 29. Quy hoạch không gian ngầm

1. Quy hoạch không gian ngầm là một nội dung của đồ án quy hoạch đô thị và nông thôn và phải được thể hiện nội dung phù hợp theo nhiệm vụ quy hoạch đối với mỗi cấp độ của đồ án quy hoạch. Quy hoạch không gian ngầm được lập riêng đối với thành phố trực thuộc Trung ương.

2. Phạm vi lập quy hoạch không gian ngầm đối với thành phố trực thuộc Trung ương gồm toàn bộ ranh giới hành chính của một đô thị, có tính đến yêu cầu, khả năng kết nối với các không gian trên mặt đất, bên ngoài đô thị. Đối với các thành phố trực thuộc tỉnh là đô thị loại I, II, tùy theo yêu cầu, định hướng phát triển, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định việc lập riêng quy hoạch không gian ngầm cho khu vực đô thị trung tâm hoặc khu vực phát triển mới.

3. Nội dung nhiệm vụ quy hoạch không gian ngầm đối với thành phố trực thuộc Trung ương gồm dự báo, xác định nhu cầu sử dụng không gian ngầm; xác định, lựa chọn các chỉ tiêu kinh tế - kỹ thuật và quy chuẩn, tiêu chuẩn áp dụng trong lập quy hoạch; yêu cầu nghiên cứu lập đồ án quy hoạch; dự kiến chi phí, xác định nguồn vốn cho công tác lập, thẩm định, phê duyệt và công bố quy hoạch; tiến độ lập đồ án quy hoạch và trách nhiệm của các cơ quan liên quan trong việc tổ chức lập đồ án quy hoạch. Thời hạn của quy hoạch không gian ngầm đối với thành phố trực thuộc Trung ương được xác định theo thời hạn quy hoạch chung.

4. Nội dung đồ án quy hoạch không gian ngầm đối với thành phố trực thuộc Trung ương gồm việc phân tích, đánh giá các điều kiện tự nhiên, địa chất công trình, địa chất thủy văn; đánh giá hiện trạng về xây dựng các công trình trên mặt đất và ngầm; phân tích, đánh giá về quy hoạch chung đô thị và tình hình xây dựng theo quy hoạch được duyệt; dự báo nhu cầu phát triển và sử dụng không gian ngầm đô thị; phân vùng chức năng sử dụng không gian ngầm để xây dựng công trình ngầm; xác định các khu vực hạn chế, khu vực cấm xây dựng công trình ngầm; xác định công trình hạ tầng kỹ thuật khung xây dựng ngầm; xác định các khu vực xây dựng công trình công cộng ngầm, công trình đầu mối hạ tầng kỹ thuật ngầm; dự kiến đầu nối hạ tầng kỹ thuật, đầu nối không gian; đánh giá môi trường chiến lược; dự kiến các hạng mục ưu tiên và các nguồn lực để thực hiện.

5. Bản vẽ của đồ án quy hoạch không gian ngầm đối với thành phố trực thuộc Trung ương thể hiện theo tỷ lệ 1/5.000 hoặc 1/10.000.

6. Đồ án quy hoạch không gian ngầm đối với thành phố trực thuộc Trung ương được phê duyệt là cơ sở để lập dự án đầu tư xây dựng công trình hạ tầng kỹ thuật khung và công trình công cộng ngầm gắn với hệ thống giao thông ngầm; cơ sở lập đồ án quy hoạch chi tiết khu vực xây dựng công trình công cộng ngầm.

7. Bộ Xây dựng quy định chi tiết nội dung, hồ sơ quy hoạch không gian ngầm đối với thành phố trực thuộc Trung ương.

### **Điều 30. Quy hoạch hạ tầng kỹ thuật**

1. Quy hoạch hạ tầng kỹ thuật là một nội dung của đồ án quy hoạch đô thị và nông thôn và phải được thể hiện nội dung phù hợp theo nhiệm vụ quy hoạch đối với mỗi cấp độ của đồ án quy hoạch. Quy hoạch hạ tầng kỹ thuật được lập riêng thành quy hoạch chuyên ngành hạ tầng kỹ thuật đối với thành phố trực thuộc trung ương.

2. Quy hoạch chuyên ngành hạ tầng kỹ thuật đối với thành phố trực thuộc Trung ương được lập cho từng chuyên ngành hạ tầng kỹ thuật nhằm cụ thể hóa nội dung định hướng quy hoạch hạ tầng kỹ thuật trong đồ án quy hoạch chung đã được phê duyệt gồm quy hoạch cao độ nền và thoát nước mặt đô thị; giao thông đô thị; cấp nước đô thị; thoát nước thải đô thị; cấp năng lượng và chiếu sáng đô thị; hạ tầng viễn thông thụ động; nghĩa trang và xử lý chất thải rắn. Căn cứ yêu cầu và điều kiện thực tiễn của từng thành phố trực thuộc Trung ương, Ủy ban nhân thành phố trực thuộc Trung ương có thể quyết định kết hợp các chuyên ngành hạ tầng kỹ thuật để lập cùng một đồ án quy hoạch chuyên ngành hạ tầng kỹ thuật làm cơ sở lập dự án đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật đô thị.

3. Phạm vi lập quy hoạch chuyên ngành hạ tầng kỹ thuật gồm toàn bộ địa giới hành chính của thành phố trực thuộc Trung ương, có tính đến yêu cầu, khả năng kết nối với các không gian trên mặt đất, dưới mặt đất và phạm vi bên ngoài thành phố có liên quan.

4. Nhiệm vụ quy hoạch chuyên ngành hạ tầng kỹ thuật đối với thành phố trực thuộc Trung ương gồm việc xác định các nội dung định hướng của quy hoạch chung thành phố trực thuộc Trung ương, các quy hoạch ngành, quy hoạch vùng đã được phê duyệt; xác định mục tiêu quy hoạch, dự báo sơ bộ nhu cầu và khả năng đáp ứng cho phát triển của thành phố theo các giai đoạn quy hoạch; xác định các yêu cầu nghiên cứu lập đề án quy hoạch; dự kiến chi phí, xác định nguồn vốn cho công tác lập, thẩm định, phê duyệt và công bố quy hoạch; tiến độ lập đề án quy hoạch và trách nhiệm của các cơ quan liên quan trong việc tổ chức lập đề án quy hoạch. Thời hạn của quy hoạch chuyên ngành hạ tầng kỹ thuật đối với thành phố trực thuộc Trung ương được xác định theo thời hạn của quy hoạch chung.

5. Nội dung đề án quy hoạch chuyên ngành hạ tầng kỹ thuật đối với thành phố trực thuộc Trung ương bao gồm việc đánh giá điều kiện tự nhiên, hiện trạng; xác định mục tiêu quy hoạch; dự báo nhu cầu phục vụ và các chỉ tiêu kinh tế, thông số kỹ thuật, quy mô sử dụng đất; danh mục các chương trình, dự án đầu tư theo từng giai đoạn; giải pháp về bảo vệ môi trường; chương trình, dự án ưu tiên đầu tư và nguồn lực thực hiện.

6. Bản vẽ của đề án quy hoạch chuyên ngành hạ tầng kỹ thuật đối với thành phố trực thuộc Trung ương thể hiện theo tỷ lệ 1/5.000 hoặc 1/10.000.

7. Đề án quy hoạch chuyên ngành hạ tầng kỹ thuật đối với thành phố trực thuộc Trung ương được phê duyệt là cơ sở để lập dự án đầu tư xây dựng công trình hạ tầng khung.

8. Bộ Xây dựng quy định chi tiết nội dung, hồ sơ quy hoạch chuyên ngành hạ tầng kỹ thuật đối với thành phố trực thuộc Trung ương.

## Mục 6

### NỘI DUNG QUY ĐỊNH QUẢN LÝ VÀ BẢO VỆ MÔI TRƯỜNG TRONG QUY HOẠCH ĐÔ THỊ VÀ NÔNG THÔN

#### **Điều 31. Quy định quản lý theo đề án quy hoạch và thiết kế đô thị riêng**

1. Quy định quản lý theo đề án quy hoạch và thiết kế đô thị riêng là các quy định về chỉ tiêu sử dụng đất tại từng khu vực hoặc lô đất, các thông số kỹ thuật của hệ thống hạ tầng kỹ thuật, tổ chức không gian, kiến trúc, cảnh quan trong khu vực lập quy hoạch, thiết kế đô thị riêng.

2. Trên cơ sở nội dung bản vẽ, thuyết minh của đề án quy hoạch, thiết kế đô thị, các kiến nghị và giải pháp thực hiện quy hoạch, tổ chức tư vấn lập đề án quy hoạch đô thị và nông thôn, thiết kế đô thị riêng có trách nhiệm lập quy định quản lý theo đề án quy hoạch, thiết kế đô thị trình cơ quan có thẩm quyền phê duyệt quy hoạch đô thị và nông thôn, phê duyệt thiết kế đô thị riêng ban hành.

3. Bộ Xây dựng hướng dẫn chi tiết nội dung quy định quản lý theo đồ án quy hoạch và thiết kế đô thị riêng.

### **Điều 32. Quy định, yêu cầu về bảo vệ môi trường trong quy hoạch đô thị và nông thôn**

1. Quy định, yêu cầu về bảo vệ môi trường là một nội dung của đồ án quy hoạch chung, quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết và quy hoạch không gian ngầm, quy hoạch chuyên ngành hạ tầng kỹ thuật đối với thành phố trực thuộc Trung ương. Nội dung quy định và yêu cầu về bảo vệ môi trường bảo đảm các vấn đề sau:

a) Đánh giá hiện trạng môi trường đô thị về điều kiện khí tượng thủy văn, chất lượng nước, không khí, hệ sinh thái, địa chất, xói mòn đất; chất thải rắn, nước thải, tiếng ồn; khai thác và sử dụng tài nguyên, thay đổi khí hậu; các vấn đề xã hội, cảnh quan, văn hóa và di sản để làm cơ sở đưa ra các giải pháp quy hoạch đô thị và nông thôn;

b) Dự báo các nguồn gây ô nhiễm, diễn biến môi trường trong quá trình tổ chức lập và thực hiện quy hoạch đô thị và nông thôn;

c) Đề ra các giải pháp tổng thể phòng ngừa, giảm thiểu, khắc phục tác động và lập kế hoạch giám sát môi trường.

2. Đối với quy hoạch chung đối với thành phố trực thuộc Trung ương, thực hiện đánh giá môi trường chiến lược với nội dung gồm:

a) Các nội dung của quy hoạch có khả năng tác động đến môi trường;

b) Phạm vi thực hiện đánh giá môi trường chiến lược;

c) Thành phần môi trường, di sản thiên nhiên có khả năng bị tác động bởi quy hoạch;

d) Các phương pháp đánh giá môi trường chiến lược đã áp dụng;

đ) So sánh, đánh giá sự phù hợp của quan điểm, mục tiêu quy hoạch với quan điểm, mục tiêu, chính sách về bảo vệ môi trường, chiến lược, quy hoạch bảo vệ môi trường quốc gia, nội dung bảo vệ môi trường trong quy hoạch vùng, quy hoạch tỉnh;

e) Kết quả nhận dạng các vấn đề môi trường chính có tính tích cực và tiêu cực của quy hoạch;

g) Tác động của biến đổi khí hậu;

h) Kết quả dự báo xu hướng tích cực và tiêu cực của các vấn đề môi trường chính khi thực hiện quy hoạch; giải pháp duy trì xu hướng tích cực, giảm thiểu xu hướng tiêu cực của các vấn đề môi trường chính;

i) Định hướng bảo vệ môi trường trong quá trình thực hiện quy hoạch;

k) Kết quả tham vấn các bên có liên quan trong quá trình thực hiện đánh giá môi trường chiến lược;

l) Vấn đề cần lưu ý về bảo vệ môi trường, kiến nghị phương hướng và giải pháp khắc phục.

3. Nội dung đánh giá môi trường chiến lược và quy định, yêu cầu về bảo vệ môi trường trong đề án quy hoạch đô thị và nông thôn thực hiện theo pháp luật về bảo vệ môi trường.

## Mục 7

### LẤY Ý KIẾN VỀ QUY HOẠCH ĐÔ THỊ VÀ NÔNG THÔN

#### **Điều 33. Trách nhiệm lấy ý kiến về quy hoạch đô thị và nông thôn**

1. Cơ quan tổ chức lập quy hoạch đô thị và nông thôn quy định tại khoản 2, 3, 4 Điều 16 của Luật này có trách nhiệm lấy ý kiến cơ quan quản lý nhà nước, tổ chức, cá nhân và cộng đồng dân cư có liên quan tại địa phương về nhiệm vụ và đề án quy hoạch đô thị và nông thôn trong quá trình lập quy hoạch.

2. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh chủ trì, phối hợp với Ủy ban nhân dân các cấp có liên quan tổ chức lấy ý kiến của cơ quan, tổ chức, cộng đồng dân cư có liên quan tại địa phương trong quá trình lập quy hoạch đô thị và nông thôn đối với nhiệm vụ và đề án quy hoạch đô thị và nông thôn thuộc trách nhiệm tổ chức lập của Bộ Xây dựng.

3. Bộ Xây dựng có trách nhiệm lấy ý kiến của cơ quan, tổ chức, cá nhân về nhiệm vụ và đề án quy hoạch đô thị và nông thôn trong quá trình thẩm định đối với quy hoạch đô thị và nông thôn thuộc thẩm quyền phê duyệt của Thủ tướng Chính phủ.

4. Ủy ban nhân dân các cấp có liên quan, tổ chức tư vấn lập quy hoạch có trách nhiệm phối hợp với cơ quan tổ chức lập quy hoạch đô thị và nông thôn trong việc tổ chức lấy ý kiến.

5. Các ý kiến đóng góp phải được tổng hợp, giải trình, tiếp thu đầy đủ để hoàn thiện nội dung hồ sơ nhiệm vụ, đề án quy hoạch trước khi trình cơ quan có thẩm quyền xem xét, phê duyệt. Trường hợp trên 50% các ý kiến của cộng đồng dân cư có liên quan không đồng thuận thì cơ quan tổ chức lập quy hoạch cần rà soát, bổ sung nội dung quy hoạch và thực hiện lấy lại ý kiến cộng đồng dân cư; sau hai lần lấy ý kiến mà tỷ lệ đồng thuận đều không vượt quá 50% thì cơ quan tổ chức lập quy hoạch báo cáo cấp có thẩm quyền phê duyệt quy hoạch xem xét quyết định phương án xử lý.

#### **Điều 34. Đối tượng, nội dung, hình thức và thời gian lấy ý kiến**

1. Quy hoạch đô thị và nông thôn thực hiện lấy ý kiến như sau:

a) Quy hoạch chung thành phố, thị xã, thị trấn, quy hoạch chung khu chức năng, quy hoạch huyện thực hiện lấy ý kiến đối với đề án quy hoạch;

b) Quy hoạch chung đô thị mới, quy hoạch chung xã, quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết, quy hoạch không gian ngầm và quy hoạch chuyên ngành hạ tầng kỹ thuật đối với thành phố trực thuộc Trung ương, thực hiện lấy ý kiến đối với nhiệm vụ và đề án quy hoạch.

## 2. Lấy ý kiến về đề án quy hoạch chung đối với đô thị và khu chức năng:

a) Đối tượng lấy ý kiến gồm cơ quan, tổ chức, cộng đồng dân cư có liên quan;

b) Nội dung lấy ý kiến bao gồm quan điểm, mục tiêu lập quy hoạch; dự báo phát triển, nhu cầu sử dụng đất xây dựng và các định hướng chính về không gian và hạ tầng kỹ thuật trong đề án quy hoạch chung, trừ các nội dung liên quan đến bí mật nhà nước;

c) Việc lấy ý kiến cơ quan quản lý nhà nước, tổ chức và cộng đồng dân cư có liên quan được thực hiện bằng hình thức gửi hồ sơ, tài liệu hoặc tổ chức hội nghị, hội thảo hoặc đăng tải trên cổng thông tin điện tử của cơ quan tổ chức lập quy hoạch;

d) Cơ quan quản lý nhà nước, tổ chức có liên quan được lấy ý kiến có trách nhiệm trả lời bằng văn bản. Cộng đồng dân cư có liên quan có trách nhiệm tham gia ý kiến bằng văn bản hoặc trao đổi trực tiếp tại hội nghị, hội thảo hoặc gửi ý kiến trên cổng thông tin điện tử có đăng tải nhiệm vụ và đề án quy hoạch chung;

đ) Thời gian lấy ý kiến đề án quy hoạch chung ít nhất là 15 ngày đối với cơ quan, 30 ngày đối với tổ chức, cộng đồng dân cư.

## 3. Lấy ý kiến về đề án quy hoạch huyện:

a) Đối tượng lấy ý kiến gồm cơ quan quản lý nhà nước, tổ chức và cộng đồng dân cư có liên quan;

b) Nội dung lấy ý kiến bao gồm quan điểm, mục tiêu lập quy hoạch; dự báo phát triển, nhu cầu sử dụng đất xây dựng và các định hướng chính về phát triển không gian đô thị, nông thôn và hạ tầng kỹ thuật trong đề án quy hoạch huyện, trừ các nội dung liên quan đến bí mật nhà nước;

c) Việc lấy ý kiến cơ quan quản lý nhà nước, tổ chức và cộng đồng dân cư có liên quan được thực hiện bằng hình thức gửi hồ sơ, tài liệu hoặc tổ chức hội nghị, hội thảo hoặc đăng tải trên cổng thông tin điện tử của cơ quan tổ chức lập quy hoạch;

d) Cơ quan quản lý nhà nước, tổ chức có liên quan được lấy ý kiến có trách nhiệm trả lời bằng văn bản. Cộng đồng dân cư có liên quan có trách nhiệm tham gia ý kiến bằng văn bản hoặc trao đổi trực tiếp tại hội nghị, hội thảo hoặc gửi ý kiến trên cổng thông tin điện tử có đăng tải đề án quy hoạch huyện;

đ) Thời gian lấy ý kiến đề án quy hoạch huyện ít nhất là 15 ngày đối với cơ quan, 30 ngày đối với tổ chức, cộng đồng dân cư.

4. Lấy ý kiến về nhiệm vụ và đề án đối với quy hoạch phân khu và quy hoạch chi tiết:

a) Đối tượng lấy ý kiến gồm cơ quan quản lý nhà nước, tổ chức và cộng đồng dân cư có liên quan;

b) Nội dung lấy ý kiến gồm toàn bộ nội dung nhiệm vụ và đề án quy hoạch phân khu và quy hoạch chi tiết, trừ các nội dung liên quan đến bí mật nhà nước;

c) Việc lấy ý kiến cơ quan quản lý nhà nước, tổ chức có liên quan được thực hiện bằng hình thức gửi hồ sơ, tài liệu hoặc tổ chức hội nghị, hội thảo hoặc đăng tải trên cổng thông tin điện tử của cơ quan tổ chức lập quy hoạch;

d) Việc lấy ý kiến cộng đồng dân cư có liên quan về quy hoạch được thực hiện bằng hình thức đăng tải trên trang thông tin điện tử của cơ quan tổ chức lập quy hoạch, niêm yết, trưng bày tại nơi công cộng, phát phiếu điều tra phỏng vấn, tổ chức hội nghị, hội thảo và các hình thức khác theo quy định của pháp luật về thực hiện dân chủ ở cơ sở;

đ) Cơ quan quản lý nhà nước, tổ chức có liên quan được lấy ý kiến có trách nhiệm trả lời bằng văn bản. Cộng đồng dân cư có liên quan có trách nhiệm tham gia ý kiến bằng văn bản hoặc trao đổi trực tiếp tại hội nghị, hội thảo hoặc gửi ý kiến trên cổng thông tin điện tử có đăng tải nhiệm vụ và đề án quy hoạch;

e) Thời gian lấy ý kiến nhiệm vụ quy hoạch ít nhất là 10 ngày đối với cơ quan, tổ chức và cá nhân. Thời gian lấy ý kiến đề án quy hoạch ít nhất là 10 ngày đối với cơ quan, 20 ngày đối với tổ chức, cộng đồng dân cư.

5. Lấy ý kiến về nhiệm vụ và đề án quy hoạch xã:

a) Đối tượng lấy ý kiến gồm cơ quan quản lý nhà nước, tổ chức, cộng đồng dân cư có liên quan;

b) Nội dung lấy ý kiến bao gồm toàn bộ nội dung của nhiệm vụ và đề án quy hoạch xã, trừ các nội dung liên quan đến bí mật nhà nước;

c) Việc lấy ý kiến cơ quan quản lý nhà nước, tổ chức, cá nhân và cộng đồng dân cư có liên quan được thực hiện bằng hình thức gửi hồ sơ, tài liệu hoặc tổ chức hội nghị, hội thảo hoặc đăng tải trên cổng thông tin điện tử của cơ quan tổ chức lập quy hoạch;

d) Cơ quan quản lý nhà nước, tổ chức có liên quan được lấy ý kiến có trách nhiệm trả lời bằng văn bản. Cộng đồng dân cư có liên quan có trách nhiệm tham gia ý kiến bằng văn bản hoặc trao đổi trực tiếp tại hội nghị, hội thảo hoặc gửi ý kiến trên cổng thông tin điện tử có đăng tải nhiệm vụ và đề án quy hoạch xã;



đ) Thời gian lấy ý kiến nhiệm vụ quy hoạch chung ít nhất là 10 ngày đối với cơ quan, tổ chức và cá nhân. Thời gian lấy ý kiến đề án quy hoạch chung ít nhất là 10 ngày đối với cơ quan, 20 ngày đối với tổ chức, cộng đồng dân cư.

6. Lấy ý kiến về nhiệm vụ, đề án quy hoạch chuyên ngành hạ tầng kỹ thuật và quy hoạch không gian ngầm:

a) Đối tượng lấy ý kiến gồm cơ quan quản lý nhà nước, tổ chức và cộng đồng dân cư có liên quan;

b) Nội dung lấy ý kiến gồm toàn bộ nội dung nhiệm vụ và đề án quy hoạch chuyên ngành hạ tầng kỹ thuật của thành phố trực thuộc Trung ương, trừ các nội dung liên quan đến bí mật nhà nước;

c) Việc lấy ý kiến cơ quan quản lý nhà nước, tổ chức có liên quan được thực hiện bằng hình thức gửi hồ sơ, tài liệu hoặc tổ chức hội nghị, hội thảo hoặc đăng tải trên cổng thông tin điện tử của cơ quan tổ chức lập quy hoạch;

d) Việc lấy ý kiến cá nhân, cộng đồng dân cư có liên quan về quy hoạch được thực hiện bằng hình thức đăng tải trên trang thông tin điện tử của cơ quan tổ chức lập quy hoạch, niêm yết, trưng bày tại nơi công cộng, phát phiếu điều tra phỏng vấn, tổ chức hội nghị, hội thảo và các hình thức khác theo quy định của pháp luật về thực hiện dân chủ ở cơ sở;

đ) Cơ quan quản lý nhà nước, tổ chức có liên quan được lấy ý kiến có trách nhiệm trả lời bằng văn bản. Cộng đồng dân cư có liên quan có trách nhiệm tham gia ý kiến bằng văn bản hoặc trao đổi trực tiếp tại hội nghị, hội thảo hoặc gửi ý kiến trên cổng thông tin điện tử có đăng tải nhiệm vụ và đề án quy hoạch;

e) Thời gian lấy ý kiến nhiệm vụ quy hoạch ít nhất là 10 ngày đối với cơ quan, tổ chức. Thời gian lấy ý kiến đề án quy hoạch ít nhất là 10 ngày đối với cơ quan, 20 ngày đối với tổ chức, cộng đồng dân cư.

## Mục 8

### THẨM ĐỊNH, PHÊ DUYỆT

### QUY HOẠCH ĐÔ THỊ VÀ NÔNG THÔN

**Điều 35. Cơ quan thẩm định nhiệm vụ và đề án quy hoạch đô thị và nông thôn**

1. Bộ Xây dựng thẩm định nhiệm vụ và đề án quy hoạch thuộc thẩm quyền phê duyệt của Thủ tướng Chính phủ

2. Cơ quan chuyên môn thực hiện chức năng quản lý nhà nước về quy hoạch đô thị và nông thôn cấp tỉnh thẩm định nhiệm vụ và đề án quy hoạch thuộc thẩm quyền phê duyệt của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh.



3. Cơ quan chuyên môn thực hiện chức năng quản lý nhà nước về quy hoạch đô thị và nông thôn cấp huyện và tương đương thẩm định nhiệm vụ và đề án quy hoạch thuộc thẩm quyền phê duyệt của Ủy ban nhân dân cấp huyện.

### **Điều 36. Hội đồng thẩm định**

1. Cơ quan thẩm định theo quy định tại Điều 35 Luật này đề xuất thành lập Hội đồng thẩm định để giúp cơ quan thẩm định và cấp phê duyệt xem xét, đánh giá về nội dung nhiệm vụ và đề án quy hoạch đô thị và nông thôn trong quá trình thẩm định.

2. Thành lập Hội đồng thẩm định:

a) Bộ Xây dựng quyết định thành lập Hội đồng thẩm định nhiệm vụ và đề án quy hoạch đô thị và nông thôn thuộc thẩm quyền phê duyệt của Thủ tướng Chính phủ. Bộ trưởng Bộ Xây dựng là Chủ tịch Hội đồng thẩm định và quyết định Cơ quan Thường trực của Hội đồng thẩm định;

b) Ủy ban nhân dân có thẩm quyền phê duyệt quy hoạch đô thị đô thị, quy hoạch nông thôn quyết định thành lập Hội đồng thẩm định, trừ trường hợp quy định tại điểm a khoản 1 Điều này. Chủ tịch hoặc Phó Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp tỉnh, cấp huyện là Chủ tịch Hội đồng thẩm định cùng cấp; Cơ quan chuyên môn thực hiện chức năng quản lý nhà nước về quy hoạch đô thị và nông thôn cấp tỉnh, cấp huyện là cơ quan thường trực của Hội đồng thẩm định cùng cấp.

3. Thành phần của Hội đồng là đại diện các cơ quan quản lý nhà nước; tổ chức xã hội, nghề nghiệp và chuyên gia có năng lực chuyên môn theo lĩnh vực liên quan.

4. Hội đồng thẩm định quy hoạch làm việc theo chế độ tập thể và chịu trách nhiệm tham gia thẩm định quy hoạch theo phân công của Chủ tịch Hội đồng thẩm định. Cơ quan thường trực Hội đồng thẩm định có trách nhiệm giúp Cơ quan thẩm định và Hội đồng thẩm định trong quá trình thẩm định quy hoạch.

5. Trách nhiệm của Chủ tịch Hội đồng và các thành viên Hội đồng:

a) Chủ tịch Hội đồng thẩm định ban hành kế hoạch tổ chức thẩm định nhiệm vụ và đề án quy hoạch đô thị và nông thôn; điều hành cuộc họp của Hội đồng thẩm định, kết luận các ý kiến tại cuộc họp thẩm định.

b) Thành viên Hội đồng thẩm định có trách nhiệm nghiên cứu hồ sơ, cho ý kiến về nhiệm vụ, đề án quy hoạch đô thị và nông thôn, tham dự, đánh giá và chịu trách nhiệm về kết quả đánh giá của mình đối với nội dung nhiệm vụ, đề án quy hoạch đô thị và nông thôn tại cuộc họp Hội đồng thẩm định.

**Điều 37. Nội dung thẩm định nhiệm vụ và đề án quy hoạch đô thị và nông thôn**

1. Nội dung thẩm định nhiệm vụ quy hoạch:

a) Sự phù hợp của nhiệm vụ quy hoạch đô thị và nông thôn với yêu cầu phát triển kinh tế - xã hội, quốc phòng, an ninh và quy hoạch cao hơn;

b) Yêu cầu về nội dung đối với từng loại nhiệm vụ quy hoạch đô thị và nông thôn được quy định tại Luật này.

## 2. Báo cáo thẩm định nhiệm vụ quy hoạch:

a) Báo cáo thẩm định nhiệm vụ quy hoạch phải thể hiện rõ ý kiến của Cơ quan thẩm định về nội dung thẩm định nhiệm vụ quy hoạch quy định tại khoản 1 Điều này và kết luận về việc nhiệm vụ quy hoạch đủ điều kiện hoặc chưa đủ điều kiện trình phê duyệt;

b) Trong thời hạn 10 ngày kể từ ngày kết thúc thẩm định, cơ quan thẩm định gửi Báo cáo thẩm định nhiệm vụ quy hoạch tới cơ quan lập quy hoạch và cơ quan có thẩm quyền phê duyệt.

## 3. Nội dung thẩm định đề án quy hoạch:

a) Việc đáp ứng các điều kiện của tổ chức tư vấn lập quy hoạch đô thị theo quy định tại Điều 9 của Luật này;

b) Căn cứ lập đề án quy hoạch đô thị theo quy định tại Điều 14 của Luật này;

c) Sự phù hợp của đề án quy hoạch đô thị và nông thôn với nhiệm vụ và yêu cầu quy hoạch đô thị quy định tại Điều 7 của Luật này và các yêu cầu về nội dung đối với từng loại đề án quy định tại mục II Chương II của Luật này.

4. Thời gian thẩm định đề án quy hoạch không quá 60 ngày tính từ ngày cơ quan có thẩm quyền thẩm định nhận đủ hồ sơ trình thẩm định.

## 5. Báo cáo thẩm định nhiệm vụ quy hoạch:

a) Báo cáo thẩm định đề án quy hoạch phải thể hiện ý kiến của Cơ quan thẩm định về nội dung thẩm định đề án quy hoạch quy định tại khoản 3 Điều này và kết luận rõ về việc đáp ứng các điều kiện trình phê duyệt đề án;

b) Trong thời hạn 10 ngày kể từ ngày kết thúc thẩm định, cơ quan thẩm định gửi Báo cáo thẩm định đề án quy hoạch tới cơ quan lập quy hoạch và cơ quan có thẩm quyền phê duyệt.

## **Điều 38. Thẩm quyền phê duyệt nhiệm vụ và đề án quy hoạch đô thị và nông thôn**

1. Thủ tướng Chính phủ phê duyệt các nhiệm vụ và đề án quy hoạch đô thị và nông thôn sau đây:

a) Quy hoạch chung thành phố trực thuộc trung ương, quy hoạch chung thành phố thuộc tỉnh là đô thị loại I, quy hoạch chung đô thị mới có quy mô dân số dự báo tương đương với đô thị loại II trở lên và đô thị mới có phạm vi quy hoạch liên quan đến địa giới hành chính của hai tỉnh trở lên;

b) Quy hoạch chuyên ngành hạ tầng kỹ thuật của đô thị loại đặc biệt;

c) Quy hoạch chung xây dựng khu kinh tế, quy hoạch chung xây dựng khu công nghệ cao; quy hoạch chung xây dựng khu du lịch, khu nghiên cứu, đào tạo, khu thể dục thể thao thuộc quy hoạch ngành quốc gia và do Thủ tướng Chính phủ thành lập;

d) Quy hoạch chung, quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết của khu vực có ý nghĩa quan trọng về chính trị, văn hóa, lịch sử, an ninh, quốc phòng trên cơ sở các quy hoạch cấp quốc gia, quy hoạch vùng, quy hoạch tỉnh, quy hoạch chung thành phố trực thuộc Trung ương xác định; khi cần thiết, Thủ tướng Chính phủ ủy quyền cho Ủy ban nhân dân cấp tỉnh phê duyệt nhiệm vụ và đồ án quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết trong các khu chức năng nêu trên;

đ) Các quy hoạch khác do Thủ tướng Chính phủ giao Bộ Xây dựng, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh tổ chức lập.

## 2. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh:

a) Quy hoạch chung thành phố thuộc tỉnh, thị xã, thị trấn, đô thị mới, khu chức năng, quy hoạch huyện trừ các quy hoạch quy định tại điểm a khoản 1 Điều này. Đối với đồ án quy hoạch chung thành phố thuộc tỉnh, thị xã có quy mô dân số dự báo tương đương quy mô dân số của đô thị loại II, III và quy hoạch chung đô thị mới, quy hoạch chung khu chức năng và quy hoạch huyện, trước khi phê duyệt, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh gửi hồ sơ đồ án đã được thẩm định lấy ý kiến thống nhất bằng văn bản của Bộ Xây dựng;

b) Quy hoạch chuyên ngành hạ tầng kỹ thuật của thành phố trực thuộc Trung ương, trừ các quy hoạch quy định tại điểm b khoản 1 Điều này; trước khi phê duyệt, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh gửi hồ sơ đồ án đã được thẩm định lấy ý kiến thống nhất bằng văn bản của Bộ Xây dựng;

c) Quy hoạch phân khu thuộc đô thị loại đặc biệt và loại I; quy hoạch phân khu và quy hoạch chi tiết các khu vực trong đô thị, trong khu chức năng có phạm vi liên quan đến địa giới hành chính của hai quận, huyện trở lên, khu vực có ý nghĩa quan trọng, khu vực trong đô thị mới, trừ các quy hoạch quy định tại điểm d khoản 1 Điều này;

d) Ủy ban nhân dân cấp tỉnh được phân cấp cho cơ quan nhà nước quản lý khu chức năng phê duyệt nhiệm vụ và đồ án quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết trong khu chức năng.

## 3. Ủy ban nhân dân cấp huyện:

Ủy ban nhân dân thành phố thuộc tỉnh, thị xã, quận, Ủy ban nhân dân huyện thuộc thành phố trực thuộc Trung ương phê duyệt nhiệm vụ và đồ án quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết trong phạm vi địa giới hành chính do mình quản lý, trừ các quy hoạch quy định tại khoản 1, khoản 2 Điều này; trước khi phê duyệt,

Ủy ban nhân dân cấp huyện gửi hồ sơ đề án đã được thẩm định lấy ý kiến thống nhất bằng văn bản của cơ quan chuyên môn về quy hoạch đô thị và nông thôn trực thuộc Ủy ban nhân dân cấp tỉnh.

#### 4. Nội dung cho ý kiến thống nhất:

Căn cứ pháp lý; sự phù hợp với quy hoạch ngành, lĩnh vực cấp trên; cơ sở khoa học về tính toán dự báo động lực phát triển, quy mô dân số, lao động; sự phù hợp với quy chuẩn tiêu chuẩn; trình tự thủ tục thực hiện lập quy hoạch và các góp ý khác về nội dung đề án.

5. Đối với đề án quy hoạch chung, Ủy ban nhân dân các cấp tổ chức lập quy hoạch có trách nhiệm báo cáo Hội đồng nhân dân cùng cấp trước khi được cơ quan nhà nước có thẩm quyền xem xét, phê duyệt. Đối với đề án quy hoạch chung do Bộ Xây dựng tổ chức lập, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có liên quan có trách nhiệm báo cáo Hội đồng nhân dân cấp tỉnh trước khi được cơ quan nhà nước có thẩm quyền xem xét, phê duyệt.

6. Chính phủ quy định chi tiết trình tự, nội dung phê duyệt nhiệm vụ và đề án quy hoạch đô thị và nông thôn.

### **Điều 39. Hình thức và nội dung phê duyệt nhiệm vụ và đề án quy hoạch đô thị và nông thôn**

1. Nhiệm vụ và đề án quy hoạch đô thị và nông thôn phải được phê duyệt bằng quyết định.

2. Nội dung phê duyệt quy hoạch đô thị và nông thôn phải có các nội dung chính của đề án quy hoạch đô thị và nông thôn được quy định tại các mục 2, 3, 4 và 5 của Chương này và danh mục các bản vẽ được phê duyệt kèm theo.

3. Hồ sơ đề án quy hoạch đô thị và nông thôn sau khi phê duyệt phải được đóng dấu xác nhận của cơ quan thẩm định.

## **Mục 9**

### **ĐIỀU CHỈNH QUY HOẠCH ĐÔ THỊ VÀ NÔNG THÔN**

#### **Điều 40. Rà soát quy hoạch đô thị và nông thôn**

1. Quy hoạch đô thị và nông thôn phải được định kỳ xem xét, rà soát, đánh giá quá trình thực hiện để kịp thời điều chỉnh phù hợp với tình hình phát triển kinh tế - xã hội trong từng giai đoạn.

a) Thời hạn rà soát định kỳ đối với quy hoạch chung, quy hoạch phân khu là 5 năm, quy hoạch chi tiết là 3 năm, kể từ ngày đề án quy hoạch được phê duyệt.

b) Ủy ban nhân dân các cấp có trách nhiệm rà soát, tổng hợp kết quả rà soát quy hoạch đô thị và nông thôn đã được phê duyệt.

c) Kết quả rà soát quy hoạch đô thị phải được báo cáo bằng văn bản với cơ quan có thẩm quyền phê duyệt quy hoạch đô thị và nông thôn.

d) Căn cứ tình hình phát triển kinh tế - xã hội và các yếu tố tác động đến quá trình phát triển đô thị, nông thôn cơ quan có thẩm quyền phê duyệt quy hoạch đô thị và nông thôn quyết định việc điều chỉnh quy hoạch.

2. Báo cáo kết quả rà soát quy hoạch đô thị và nông thôn gồm các nội dung sau:

a) Rà soát tình hình lập, triển khai các quy hoạch có liên quan, các dự án đầu tư xây dựng theo quy hoạch đô thị và nông thôn được duyệt và kế hoạch thực hiện quy hoạch.

b) Đánh giá các mục tiêu đã thực hiện, các tác động, hiệu quả của việc thực hiện theo quy hoạch được duyệt.

c) Đánh giá sự tuân thủ các chỉ tiêu được xác định trong quy hoạch đô thị và nông thôn được phê duyệt.

d) Phân tích những yếu tố mới trong quá trình triển khai thực hiện quy hoạch đô thị và nông thôn và phát triển kinh tế - xã hội tại khu vực lập quy hoạch.

đ) Kiến nghị và đề xuất những nội dung cần điều chỉnh và kế thừa theo đồ án quy hoạch đã được phê duyệt;

e) Kèm theo các bản vẽ in màu theo tỷ lệ thích hợp và các văn bản pháp lý có liên quan.

#### **Điều 41. Điều kiện điều chỉnh quy hoạch đô thị và nông thôn**

Quy hoạch đô thị và nông thôn chỉ được điều chỉnh khi có một trong các trường hợp sau:

1. Có sự điều chỉnh về chiến lược phát triển kinh tế - xã hội, quốc phòng, an ninh, quy hoạch cấp quốc gia, quy hoạch vùng, quy hoạch tỉnh hoặc có sự điều chỉnh của quy hoạch đô thị và nông thôn cấp cao hơn làm thay đổi nội dung quy hoạch.

2. Có sự mâu thuẫn với quy hoạch cùng cấp đang được triển khai thực hiện hoặc điều chỉnh về địa giới hành chính làm ảnh hưởng lớn đến tính chất, chức năng, quy mô của đô thị, huyện, xã, khu chức năng hoặc khu vực lập quy hoạch.

3. Hình thành các dự án trọng điểm theo quy hoạch thuộc hệ thống quy hoạch quốc gia làm ảnh hưởng lớn đến sử dụng đất, môi trường, bố cục không gian kiến trúc đô thị, nông thôn.

4. Quy hoạch đô thị và nông thôn không thực hiện được hoặc việc triển khai thực hiện gây ảnh hưởng xấu đến phát triển kinh tế - xã hội, quốc phòng, an ninh, an sinh xã hội và môi trường sinh thái, di tích lịch sử, văn hóa được xác định thông qua việc rà soát, đánh giá thực hiện quy hoạch và ý kiến cộng đồng.

5. Có sự biến động về điều kiện khí hậu, địa chất, thủy văn ảnh hưởng đến khu vực đã được lập và phê duyệt nhiệm vụ hoặc đồ án quy hoạch.

6. Phục vụ lợi ích quốc gia và lợi ích cộng đồng khi thuộc một trong các trường hợp sau: Thay đổi chỉ tiêu đất dành cho hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật theo chính sách phát triển từng thời kỳ; thay đổi các chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch và chỉ tiêu diện tích sàn ở bình quân đầu người theo kế hoạch phát triển nhà ở của địa phương nhưng bảo đảm không làm quá tải hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội của đô thị, nông thôn và khu vực lập quy hoạch.

## **Điều 42. Các loại điều chỉnh quy hoạch đô thị và nông thôn và nguyên tắc điều chỉnh**

### 1. Điều chỉnh tổng thể quy hoạch:

a) Điều chỉnh tổng thể quy hoạch đô thị và nông thôn được tiến hành khi ranh giới, tính chất, chức năng, quy mô của đô thị, huyện, xã, khu chức năng có sự thay đổi hoặc của khu vực lập quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết thay đổi trên cơ sở các điều kiện điều chỉnh quy hoạch quy định tại Điều 41 Luật này hoặc nội dung dự kiến điều chỉnh làm thay đổi cơ cấu, định hướng phát triển chung của đô thị, huyện, xã, khu chức năng; có sự thay đổi tính chất, chức năng, quy mô và các giải pháp quy hoạch chính của khu vực lập quy hoạch phân khu và quy hoạch chi tiết;

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

### 2. Điều chỉnh cục bộ đồ án quy hoạch:

a) Điều chỉnh cục bộ đồ án quy hoạch đô thị và nông thôn được tiến hành khi nội dung dự kiến điều chỉnh không làm thay đổi tính chất, chức năng, quy mô và các giải pháp quy hoạch chính của khu vực lập quy hoạch; bảo đảm không làm quá tải hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội của khu vực dự kiến điều chỉnh quy hoạch;

b) Trường hợp điều chỉnh cục bộ đồ án quy hoạch về ranh giới hoặc một số chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch hoặc điều chỉnh các yêu cầu kỹ thuật chuyên ngành đối với lô đất để thực hiện dự án đầu tư xây dựng công trình tập trung hoặc công trình riêng lẻ trong khu vực đã có quy hoạch chi tiết đã được phê duyệt thì phải bảo đảm không làm ảnh hưởng đến tính chất, không gian kiến trúc, cảnh quan, môi trường và không làm quá tải hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội của đô thị, nông thôn và của khu vực đã được phê duyệt quy hoạch chi tiết;

c) Việc điều chỉnh cục bộ quy hoạch không phải thực hiện trình tự lập, thẩm định và phê duyệt nhiệm vụ quy hoạch. Cơ quan tổ chức lập điều chỉnh quy hoạch

được lựa chọn đơn vị tư vấn đáp ứng yêu cầu quy định tại Điều 9 Luật này để tổ chức lập hồ sơ điều chỉnh cục bộ đồ án quy hoạch.

### **Điều 43. Trình tự điều chỉnh quy hoạch đô thị và nông thôn**

#### **1. Điều chỉnh tổng thể quy hoạch đô thị và nông thôn:**

a) Cơ quan có trách nhiệm tổ chức lập quy hoạch đô thị báo cáo cơ quan có thẩm quyền phê duyệt quy hoạch đô thị để đề nghị chấp thuận chủ trương điều chỉnh tổng thể quy hoạch đô thị;

b) Sau khi được cơ quan có thẩm quyền chấp thuận về chủ trương, việc tổ chức lập, thẩm định, phê duyệt điều chỉnh tổng thể quy hoạch, công bố quy hoạch thực hiện theo quy định tại Luật này.

#### **2. Điều chỉnh cục bộ đồ án quy hoạch:**

a) Cơ quan tổ chức lập quy hoạch đô thị và nông thôn có trách nhiệm lập báo cáo về nội dung và kế hoạch điều chỉnh cục bộ đồ án quy hoạch theo quy định của Bộ Xây dựng về hồ sơ điều chỉnh cục bộ đồ án quy hoạch; tổ chức xin ý kiến cộng đồng dân cư trong khu vực dự kiến điều chỉnh quy hoạch và các khu vực xung quanh chịu ảnh hưởng trực tiếp về nội dung và kế hoạch điều chỉnh cục bộ quy hoạch theo quy định tại Điều 33 và Điều 34 của Luật này;

b) Cơ quan thẩm định quy định tại Điều 35 của Luật này thẩm định về các căn cứ, điều kiện và nội dung điều chỉnh cục bộ quy hoạch;

c) Cơ quan có thẩm quyền phê duyệt quy hoạch đô thị và nông thôn xem xét, ban hành Quyết định phê duyệt điều chỉnh cục bộ đồ án quy hoạch trên cơ sở ý kiến của cơ quan thẩm định quy hoạch. Quyết định điều chỉnh cục bộ đồ án quy hoạch đô thị và nông thôn phải thể hiện rõ các nội dung điều chỉnh và kèm theo các bản vẽ;

d) Cơ quan tổ chức lập quy hoạch đô thị và nông thôn có trách nhiệm cập nhật và thể hiện trong hồ sơ quy hoạch những nội dung đã điều chỉnh. Nội dung điều chỉnh cục bộ đồ án quy hoạch đô thị và nông thôn phải được công bố theo quy định tại Điều 44 của Luật này.

#### **3. Thẩm quyền phê duyệt điều chỉnh quy hoạch:**

a) Cấp có thẩm quyền phê duyệt nhiệm vụ và đồ án quy hoạch đô thị và nông thôn quy định tại Điều 38 của Luật này phê duyệt điều chỉnh quy hoạch.

b) Đối với các đồ án quy hoạch thuộc thẩm quyền phê duyệt của Thủ tướng Chính phủ, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định việc lập, thẩm định, phê duyệt, công bố điều chỉnh cục bộ đồ án quy hoạch sau khi có ý kiến thống nhất bằng văn bản của Bộ Xây dựng và báo cáo Thủ tướng Chính phủ kết quả thực hiện;

c) Trường hợp trong quá trình thực hiện quy hoạch có sự thay đổi quy định về thẩm quyền phê duyệt quy hoạch thuộc Ủy ban nhân dân cấp tỉnh lên thẩm quyền phê

duyệt của Thủ tướng Chính phủ, thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh báo cáo Thủ tướng Chính phủ để được ủy quyền tổ chức lập, thẩm định và phê duyệt điều chỉnh cục bộ đề án quy hoạch đó.

4. Sau khi thực hiện việc điều chỉnh quy hoạch đô thị và nông thôn, cơ quan có thẩm quyền phải thực hiện việc rà soát dự án đầu tư để bảo đảm tuân thủ quy định của pháp luật về đầu tư, đất đai, tài chính và pháp luật khác có liên quan.

### **Chương III**

## **TỔ CHỨC THỰC HIỆN QUY HOẠCH ĐÔ THỊ VÀ NÔNG THÔN**

### **Điều 44. Công bố quy hoạch đô thị và nông thôn**

1. Chậm nhất là 15 ngày kể từ ngày đề án quy hoạch được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt, toàn bộ nội dung của đề án quy hoạch phải được công bố công khai, trừ những nội dung liên quan đến bí mật nhà nước theo quy định của pháp luật về bảo vệ bí mật nhà nước.

2. Trách nhiệm tổ chức công bố quy hoạch:

a) Cơ quan tổ chức lập quy hoạch có trách nhiệm công bố công khai đề án quy hoạch do mình tổ chức lập;

b) Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có trách nhiệm công bố công khai đề án quy hoạch do Bộ Xây dựng tổ chức lập tại địa bàn do mình quản lý;

c) Cơ quan có thẩm quyền phê duyệt quy hoạch công bố công khai đề án quy hoạch do chủ đầu tư tổ chức lập.

3. Hình thức công bố quy hoạch:

a) Đăng tải thường xuyên, liên tục trên cổng thông tin điện tử của cơ quan tổ chức lập quy hoạch;

b) Thông tin trên phương tiện thông tin đại chúng;

c) Trưng bày mô hình, hệ thống sơ đồ, bản đồ quy hoạch đô thị và nông thôn;

d) Tổ chức hội nghị, hội thảo;

đ) Phát hành ấn phẩm.

### **Điều 45. Cơ sở dữ liệu quy hoạch đô thị và nông thôn**

1. Cơ sở dữ liệu quy hoạch đô thị và nông thôn gồm đề án quy hoạch được số hóa sau khi phê duyệt, dữ liệu về tự nhiên, kinh tế - xã hội, môi trường, biến đổi khí hậu, quốc phòng, an ninh gắn với hệ thống cơ sở dữ liệu nền địa lý quốc gia đã được chuẩn hóa và được cập nhật thường xuyên; được xây dựng, quản lý



và chia sẻ thống nhất trên cả nước, phục vụ cho hoạt động quy hoạch đô thị và nông thôn.

2. Cơ sở dữ liệu quy hoạch đô thị và nông thôn phải được triển khai xây dựng trong quá trình lập và tổ chức thực hiện quy hoạch; bảo đảm kết nối đồng bộ với cơ sở dữ liệu quốc gia, cơ sở dữ liệu đất đai; phục vụ công tác quản lý, đáp ứng yêu cầu về công khai, minh bạch, tiếp cận thông tin.

3. Trách nhiệm xây dựng cơ sở dữ liệu quy hoạch đô thị và nông thôn:

a) Bộ Xây dựng phối hợp với các Bộ, cơ quan ngang bộ xây dựng cơ sở dữ liệu quy hoạch đô thị và nông thôn trong cả nước; quản lý, cung cấp thông tin phục vụ hoạt động quy hoạch đô thị và nông thôn;

b) Ủy ban nhân dân các cấp xây dựng cơ sở dữ liệu quy hoạch đô thị và nông thôn, quản lý, cung cấp thông tin phục vụ hoạt động quy hoạch đô thị và nông thôn trên địa bàn.

c) Tổ chức tư vấn khi lập quy hoạch đô thị và nông thôn phải bảo đảm hồ sơ quy hoạch được xây dựng đáp ứng quy định kỹ thuật về cơ sở dữ liệu quy hoạch đô thị và nông thôn.

4. Nhà nước bảo đảm kinh phí cho công tác xây dựng cơ sở dữ liệu quy hoạch đô thị và nông thôn.

5. Bộ Xây dựng hướng dẫn chi tiết về quy định kỹ thuật xây dựng cơ sở dữ liệu quy hoạch đô thị và nông thôn, chi phí cho công tác xây dựng cơ sở dữ liệu về quy hoạch đô thị và nông thôn.

#### **Điều 46. Tiếp cận, cung cấp thông tin về quy hoạch đô thị và nông thôn**

1. Công dân được quyền tiếp cận các thông tin quy hoạch đô thị và nông thôn sau đây, trừ những nội dung liên quan đến bí mật nhà nước theo quy định của pháp luật về bảo vệ bí mật nhà nước:

a) Thông tin về các quy hoạch thuộc hệ thống quy hoạch đô thị và nông thôn đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt và công bố;

b) Quy định quản lý theo đồ án quy hoạch đô thị và nông thôn và kế hoạch thực hiện quy hoạch đã được ban hành;

c) Thông tin về các thủ tục hành chính trong lĩnh vực quy hoạch đô thị và nông thôn;

d) Văn bản quy phạm pháp luật về quy hoạch đô thị và nông thôn.

2. Cơ quan quản lý về quy hoạch đô thị và nông thôn các cấp có trách nhiệm cung cấp thông tin về quy hoạch đô thị và nông thôn đã được phê duyệt cho các tổ chức, cá nhân khi có yêu cầu và theo quy định của pháp luật về dịch vụ công. Việc cung cấp thông tin quy hoạch được thực hiện dưới các hình thức sau:

a) Giải thích trực tiếp hoặc bằng văn bản;

b) Tra cứu trên cổng thông tin điện tử của cơ quan tổ chức lập quy hoạch và phương tiện thông tin đại chúng đã được công bố, công khai theo quy định;

4. Cơ quan cung cấp thông tin về quy hoạch đô thị và nông thôn chịu trách nhiệm về tính chính xác của các tài liệu, số liệu do mình cung cấp.

5. Bộ Xây dựng hướng dẫn chi tiết thủ tục hành chính về cung cấp thông tin quy hoạch đô thị và nông thôn.

#### **Điều 47. Cấm mốc theo quy hoạch**

1. Cấm mốc theo quy hoạch đô thị và nông thôn gồm cấm mốc chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng, cốt xây dựng, ranh giới khu vực cấm xây dựng ngoài thực địa theo hồ sơ cấm mốc đã được phê duyệt.

2. Sau khi đề án quy hoạch được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt, Ủy ban nhân dân các cấp có trách nhiệm:

a) Tổ chức lập, ban hành kế hoạch cấm mốc theo quy hoạch đô thị, quy hoạch nông thôn đã được duyệt trong vòng 30 ngày kể từ ngày quy hoạch được công bố, công khai; đảm bảo các nguồn lực và điều kiện để triển khai;

b) Trên cơ sở kế hoạch cấm mốc, tổ chức lập, phê duyệt hồ sơ cấm mốc và triển khai cấm mốc ngoài thực địa. Việc cấm mốc ngoài thực địa phải được hoàn thành trong thời hạn 45 ngày, kể từ ngày hồ sơ cấm mốc được duyệt.

3. Hồ sơ cấm mốc phải do các đơn vị chuyên môn về đo đạc và bản đồ tổ chức lập.

4. Cơ quan quản lý quy hoạch đô thị và nông thôn các cấp lưu giữ hồ sơ cấm mốc đã được phê duyệt và có trách nhiệm cung cấp tài liệu liên quan đến mốc giới cho tổ chức, cá nhân có yêu cầu.

5. Khi quy hoạch đô thị và nông thôn được điều chỉnh thì thực hiện điều chỉnh mốc giới theo quy hoạch đã được điều chỉnh.

6. Mốc giới phải bảo đảm độ bền vững, dễ nhận biết, an toàn cho người, phương tiện giao thông qua lại và phù hợp với địa hình, địa mạo khu vực thực hiện cấm mốc.

7. Bộ Xây dựng quy định chi tiết việc cấm mốc và quản lý mốc giới theo quy hoạch đô thị và nông thôn.

#### **Điều 48. Kế hoạch thực hiện quy hoạch**

1. Căn cứ quy hoạch đô thị và nông thôn đã được phê duyệt, Cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt quy hoạch chỉ đạo tổ chức lập và ban hành kế hoạch thực hiện quy hoạch, bảo đảm hiệu quả, khả thi, phù hợp với yêu cầu thực tiễn phát triển.

## 2. Yêu cầu đối với kế hoạch thực hiện quy hoạch :

- a) Bám sát, phù hợp nội dung quy hoạch đã được phê duyệt, quy định quản lý theo đồ án quy hoạch đã được ban hành;
- b) Bảo đảm tính khả thi thực hiện về thời gian, nguồn lực và các điều kiện tổ chức thực hiện;
- c) Xác định rõ, cụ thể về tiến độ, trách nhiệm của các cơ quan trong tổ chức thực hiện theo đúng quy định của pháp luật;
- d) Đề xuất các giải pháp tổ chức thực hiện;
- đ) Nội dung và kế hoạch đánh giá kết quả thực hiện.

## 3. Nội dung kế hoạch thực hiện quy hoạch bao gồm:

- a) Xác định danh mục, tiến độ triển khai lập các quy hoạch đô thị và nông thôn từng cấp độ, thiết kế đô thị, quy hoạch không gian ngầm và quy hoạch chuyên ngành hạ tầng kỹ thuật theo kế hoạch 10 năm, 5 năm và hàng năm;
- b) Dự kiến nhu cầu vốn hàng năm cho công tác thực hiện quy hoạch đô thị và nông thôn; đề xuất các cơ chế chính sách bố trí, huy động nguồn lực thực hiện theo kế hoạch;
- c) Đề xuất, phân công trách nhiệm các cơ quan thực hiện;
- d) Đề xuất giải pháp kiểm tra, giám sát và chế độ báo kết quả công tác thực hiện quy hoạch;
- đ) Các nội dung khác có liên quan.

### **Điều 49. Quản lý không gian, cảnh quan và cây xanh**

1. Ủy ban nhân dân các cấp quản lý toàn diện không gian, cảnh quan và cây xanh trong phạm vi địa giới hành chính do mình quản lý. Cơ quan chuyên môn thực hiện chức năng quản lý nhà nước về quy hoạch đô thị và nông thôn giúp Ủy ban nhân dân các cấp quản lý không gian, cảnh quan và cây xanh thông qua quy hoạch đô thị và nông thôn, đồ án thiết kế đô thị riêng và quy chế quản lý kiến trúc.

#### 2. Chính phủ quy định chi tiết về quản lý cây xanh đô thị

### **Điều 50. Lưu trữ, lưu giữ hồ sơ quy hoạch đô thị và nông thôn**

1. Hồ sơ nhiệm vụ và đồ án quy hoạch đô thị và nông thôn đã được phê duyệt phải được lưu trữ theo quy định của pháp luật về lưu trữ.

#### 2. Hồ sơ quy hoạch đô thị và nông thôn được lưu trữ bao gồm:

- a) Hồ sơ trình thẩm định quy hoạch quy định tại Luật này;
- b) Hồ sơ trình phê duyệt quy hoạch quy định tại Luật này;
- c) Báo cáo thẩm định quy hoạch đô thị và nông thôn;

d) Quyết định phê duyệt quy hoạch.

3. Cơ quan quản lý về quy hoạch đô thị và nông thôn, cơ quan quản lý đất đai các cấp có trách nhiệm lưu giữ hồ sơ đồ án quy hoạch đô thị, nông thôn và cung cấp tài liệu về đồ án quy hoạch đô thị, nông thôn cho cơ quan, tổ chức, cá nhân theo quy định của pháp luật.

## **Chương IV**

### **QUẢN LÝ NHÀ NƯỚC**

### **VỀ QUY HOẠCH ĐÔ THỊ VÀ NÔNG THÔN**

#### **Điều 51. Nội dung quản lý nhà nước về quy hoạch đô thị và nông thôn**

1. Xây dựng và chỉ đạo tổ chức thực hiện định hướng, chiến lược phát triển đô thị và nông thôn.
2. Ban hành và tổ chức thực hiện văn bản quy phạm pháp luật về quản lý hoạt động quy hoạch đô thị và nông thôn.
3. Ban hành quy chuẩn, tiêu chuẩn, định mức cho hoạt động quy hoạch đô thị và nông thôn.
4. Quản lý hoạt động quy hoạch đô thị và nông thôn.
5. Tuyên truyền, phổ biến, giáo dục pháp luật và cung cấp thông tin về quy hoạch đô thị và nông thôn.
6. Tổ chức, quản lý hoạt động đào tạo, bồi dưỡng nguồn nhân lực, nghiên cứu, ứng dụng khoa học và công nghệ trong hoạt động quy hoạch đô thị và nông thôn.
7. Hợp tác quốc tế trong hoạt động quy hoạch đô thị và nông thôn.
8. Kiểm tra, thanh tra, giải quyết khiếu nại, tố cáo và xử lý vi phạm trong hoạt động quy hoạch đô thị và nông thôn.
9. Đánh giá kết quả thực hiện quy hoạch đô thị và nông thôn.

#### **Điều 52. Chính sách của Nhà nước trong hoạt động quy hoạch đô thị và nông thôn**

1. Nhà nước đầu tư cho các hoạt động sau đây:
  - a) Xây dựng quy chuẩn, tiêu chuẩn về quy hoạch đô thị và nông thôn;
  - b) Xây dựng cơ sở dữ liệu về hoạt động quy hoạch đô thị và nông thôn;
  - c) Tuyên truyền, phổ biến, giáo dục và tập huấn pháp luật về quy hoạch đô thị và nông thôn.

2. Trong từng thời kỳ và khả năng của ngân sách nhà nước, Nhà nước hỗ trợ đầu tư cho các hoạt động sau đây:

a) Xây dựng, nâng cấp cơ sở vật chất, trang thiết bị cho tổ chức khoa học và công nghệ phục vụ nghiên cứu chính sách, nghiên cứu cơ bản về quy hoạch đô thị và nông thôn;

b) Đào tạo, bồi dưỡng nguồn nhân lực về quy hoạch đô thị và nông thôn; nghiên cứu khoa học, ứng dụng, chuyển giao công nghệ cao, công nghệ tiên tiến, công nghệ mới trong hoạt động quy hoạch đô thị và nông thôn;

c) Mở rộng, tăng cường hợp tác quốc tế về quy hoạch đô thị và nông thôn.

3. Nhà nước khuyến khích tổ chức, cá nhân đầu tư, hỗ trợ cho hoạt động quy định tại khoản 1, khoản 2 Điều này và các hoạt động sau đây:

a) Hợp tác, liên kết trong nghiên cứu khoa học, ứng dụng, chuyển giao công nghệ, cung cấp dịch vụ kỹ thuật và các hoạt động liên quan trong lĩnh vực quy hoạch đô thị và nông thôn;

b) Xã hội hóa các dịch vụ công trong lĩnh vực quy hoạch đô thị và nông thôn;

c) Trợ giúp, tư vấn miễn phí về quy hoạch đô thị và nông thôn vì lợi ích của xã hội và cộng đồng;

d) Hỗ trợ các nguồn lực cho hoạt động quy hoạch đô thị và nông thôn quy định tại Điều 10 Luật này.

### **Điều 53. Hợp tác quốc tế trong hoạt động quy hoạch đô thị và nông thôn**

1. Việc hợp tác quốc tế trong hoạt động quy hoạch đô thị và nông thôn được thực hiện trên cơ sở bình đẳng, cùng có lợi, tôn trọng độc lập, chủ quyền, toàn vẹn lãnh thổ, pháp luật của mỗi bên và pháp luật quốc tế.

2. Nội dung hợp tác quốc tế trong hoạt động quy hoạch đô thị và nông thôn:

a) Nghiên cứu khoa học, ứng dụng, chuyển giao công nghệ và trao đổi thông tin về quy hoạch đô thị và nông thôn;

b) Đào tạo, bồi dưỡng, nâng cao trình độ nguồn nhân lực cho hoạt động quy hoạch đô thị và nông thôn;

c) Chia sẻ kinh nghiệm trong hoạt động quy hoạch đô thị và nông thôn;

d) Hỗ trợ kỹ thuật trong xây dựng và vận hành khai thác cơ sở dữ liệu quy hoạch đô thị và nông thôn;

đ) Hỗ trợ nguồn lực trong hoạt động quy hoạch đô thị và nông thôn.

### **Điều 54. Trách nhiệm của Chính phủ**

Chính phủ thống nhất quản lý nhà nước về quy hoạch đô thị và nông thôn trong phạm vi cả nước.

### **Điều 55. Trách nhiệm của Bộ Xây dựng**

1. Chịu trách nhiệm trước Chính phủ thực hiện quản lý nhà nước về quy hoạch đô thị và nông thôn; chủ trì phối hợp với các cơ quan nhà nước, các Ủy ban nhân dân cấp tỉnh trong tổ chức thực hiện quản lý nhà nước về quy hoạch đô thị và nông thôn.

2. Định kỳ kiểm tra, đôn đốc và hướng dẫn các địa phương trong tổ chức thực hiện theo pháp luật về quy hoạch đô thị và nông thôn. Kịp thời phát hiện các vướng mắc, bất cập để kịp thời nghiên cứu, đề xuất Chính phủ, Thủ tướng Chính phủ và các Bộ ngành liên quan về giải pháp xử lý.

### **Điều 56. Trách nhiệm của các Bộ, cơ quan ngang Bộ**

Các Bộ, cơ quan ngang Bộ trong phạm vi nhiệm vụ, quyền hạn của mình và theo sự phân công của Chính phủ có trách nhiệm phối hợp với Bộ Xây dựng trong việc thực hiện quản lý nhà nước về quy hoạch đô thị và nông thôn.

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

1. Ủy ban nhân dân các cấp có trách nhiệm thực hiện quản lý nhà nước, tổ chức thực hiện quy hoạch đô thị và nông thôn tại địa phương theo quy định và theo phân cấp của Chính phủ.

2. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh chịu trách nhiệm trước Chính phủ, Bộ Xây dựng thực hiện, tổ chức thực hiện quản lý nhà nước, tổ chức thực hiện quy hoạch đô thị và nông thôn theo thẩm quyền; được phân cấp, ủy quyền cho Ủy ban nhân dân cấp huyện, Ban quản lý khu công nghiệp, khu chế xuất, khu công nghệ cao, khu kinh tế tổ chức lập, thẩm định, phê duyệt nhiệm vụ, đồ án quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết đô thị, quy hoạch nông thôn; tổ chức hướng dẫn, kiểm tra, giải quyết khiếu nại, tố cáo, xử lý vi phạm pháp luật trong hoạt động đầu tư xây dựng.

### **Điều 58. Quyền và trách nhiệm của cơ quan, tổ chức, cá nhân có liên quan trong việc tham gia ý kiến và giám sát hoạt động quy hoạch đô thị và nông thôn**

1. Tổ chức tư vấn lập quy hoạch đô thị và nông thôn có trách nhiệm sử dụng các cá nhân tham gia lập quy hoạch bảo đảm điều kiện năng lực theo quy định và phù hợp với công việc được đảm nhận; bảo đảm chất lượng của đồ án quy hoạch và tiến độ lập quy hoạch đô thị và nông thôn; chịu trách nhiệm về nguồn gốc, tính xác thực của số liệu, tài liệu được thu thập phục vụ công tác lập quy hoạch đô thị và nông thôn; tham gia ý kiến khi được cơ quan nhà nước yêu cầu trong quá trình thực hiện quy hoạch do đơn vị mình tư vấn lập.

2. Tổ chức, cá nhân trong nước có quyền và trách nhiệm tham gia ý kiến và giám sát hoạt động quy hoạch đô thị và nông thôn; đặc biệt là những vấn đề liên quan đến lĩnh vực hoạt động của mình trong hoạt động quy hoạch đô thị và nông thôn. Cơ quan, tổ chức có trách nhiệm trong việc lập, thẩm định quy hoạch đô thị

và nông thôn phải tạo điều kiện cho việc tham gia ý kiến và giám sát hoạt động quy hoạch đô thị và nông thôn.

3. Ý kiến của tổ chức, cá nhân về hoạt động quy hoạch đô thị và nông thôn phải được cơ quan có trách nhiệm tổng hợp, nghiên cứu, đề xuất giải pháp, phương án xử lý và công khai.

## **Chương V**

### **ĐIỀU KHOẢN THI HÀNH**

**Điều 59. Bãi bỏ, sửa đổi, bổ sung, thay thế một số chương, điều, cụm từ của các luật có liên quan đến hoạt động quy hoạch đô thị và nông thôn**

1. Bãi bỏ Luật Quy hoạch đô thị, Chương II Luật Xây dựng năm 2014 và Điều 28, Điều 29, các nội dung về quy hoạch xây dựng, quy hoạch đô thị tại Luật số 35/2018/QH14.

2. Sửa đổi, bổ sung các Điều tại các Luật có liên quan đến quy hoạch:

a) Luật Đấu thầu:

Sửa đổi, bổ sung quy định tại điểm d1 khoản 1 Điều 22 Luật Đấu thầu năm 2014: “Gói thầu cung cấp dịch vụ tư vấn lập quy hoạch đô thị và nông thôn được chỉ định cho tổ chức tư vấn là tác giả của ý tưởng quy hoạch, thiết kế quy hoạch trúng tuyển thông qua thi tuyển khi tổ chức tư vấn tác giả có đủ điều kiện năng lực theo quy định”.

b) Luật Quy hoạch 2017:

Sửa đổi bổ sung khoản 5 Điều 5 về Hệ thống quy hoạch quốc gia: “5. Quy hoạch chung thành phố trực thuộc Trung ương”.

Bổ sung một khoản vào Điều 9 về chi phí cho hoạt động quy hoạch: “3. Công tác lập, thẩm định, phê duyệt quy hoạch đô thị và nông thôn được sử dụng nguồn vốn sự nghiệp kinh tế.”.

Sửa đổi, thay thế cụm từ “theo quy định của pháp luật về quy hoạch đô thị và pháp luật về xây dựng.” tại cuối khổ thứ nhất Điều 28 thành “theo quy định của pháp luật về quy hoạch đô thị và nông thôn.”.

Sửa đổi, thay thế cụm từ “Quy hoạch xây dựng” và “Luật Xây dựng số 50/2014/QH13” tại số thứ tự 11 Phụ lục II thành “Quy hoạch xây dựng, quy hoạch nông thôn” và “Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn”.

3. Thay thế, bỏ một số cụm từ tại một số Luật: (Vd: “Quy hoạch xây dựng”, “Quy hoạch đô thị” thành “Quy hoạch đô thị và nông thôn”; “quy hoạch chi tiết xây dựng” thành “quy hoạch chi tiết” . . .).

## **Điều 60. Hiệu lực thi hành**

Luật này có hiệu lực thi hành kể từ ngày **01 tháng 7 năm 2025**. Các văn bản pháp luật quy định, hướng dẫn về quy hoạch xây dựng, quy hoạch đô thị hết hiệu lực từ ngày Luật này có hiệu lực.

## **Điều 61. Quy định chuyển tiếp**

1. Các quy hoạch đô thị, thiết kế đô thị riêng đã phê duyệt nhiệm vụ quy hoạch, đang trong quá trình triển khai thì tiếp tục thực hiện theo quy định của Luật Quy hoạch đô thị năm 2009 đến ngày 31 tháng 12 năm 2025.

2. Các quy hoạch xây dựng vùng liên huyện, quy hoạch xây dựng vùng huyện, quy hoạch xây dựng nông thôn đã phê duyệt nhiệm vụ quy hoạch, đang trong quá trình triển khai thì tiếp tục thực hiện theo quy định của Luật Xây dựng năm 2014 đến ngày 31 tháng 12 năm 2025.

3. Các quy hoạch xây dựng khu chức năng đã phê duyệt nhiệm vụ quy hoạch, đang trong quá trình triển khai thì tiếp tục thực hiện theo quy định của Luật Xây dựng năm 2014 đến ngày 31 tháng 12 năm 2025.

4. Các trường hợp quy định tại khoản 2 Điều 5 Luật này đã lập và phê duyệt đầy đủ các cấp độ quy hoạch theo quy định pháp luật về quy hoạch tại Luật Quy hoạch đô thị và Luật Xây dựng trước thời điểm Luật này có hiệu lực và không có sự thay đổi, điều chỉnh từ cấp độ quy hoạch chung hoặc quy hoạch phân khu đối với trường hợp không yêu cầu lập quy hoạch chung thì việc triển khai vẫn tiếp tục căn cứ theo các quy hoạch đã được phê duyệt và theo pháp luật tại thời điểm trước khi Luật này có hiệu lực.

5. Các văn bản dưới Luật, quy định, hướng dẫn thực hiện theo pháp luật về quy hoạch tại Luật Quy hoạch đô thị và Luật Xây dựng trước thời điểm Luật này có hiệu lực được tiếp tục thực hiện khi có văn bản mới thay thế.

---

*Luật này đã được Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam khoá XV, kỳ họp thứ 8 thông qua ngày      tháng      năm 2024.*

**CHỦ TỊCH QUỐC HỘI**