VĂN BẢN PHÁP LUẬT KHÁC

VĂN BẢN HỢP NHẤT - VĂN PHÒNG QUỐC HỘI

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

LUẬT
QUY HOẠCH ĐÔ THỊ

Luật Quy hoạch đô thị số 30/2009/QH12 ngày 17 tháng 6 năm 2009 của Quốc hội, có hiệu lực kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2010, được sửa đổi, bổ sung bởi:

1. Luật Tổ chức chính quyền địa phương số 77/2015/QH13 ngày 19 tháng 6 năm 2015 của Quốc hội, có hiệu lực kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2016;

2. Luật số 35/2018/QH14 ngày 20 tháng 11 năm 2018 của Quốc hội sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 luật có liên quan đến quy hoạch, có hiệu lực kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2019;

3. Luật Kiến trúc số 40/2019/QH14 ngày 13 tháng 6 năm 2019 của Quốc hội, có hiệu lực kể từ ngày 01 tháng 7 năm 2020.

Căn cứ Hiến pháp nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam năm 1992 đã được sửa đổi, bổ sung một số điều theo Nghị quyết số 51/2001/QH10;

Quốc hội ban hành Luật Quy hoạch đô thị[1].

---

[1] Luật Tổ chức chính quyền địa phương số 77/2015/QH13 có căn cứ ban hành như sau:

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

Quốc hội ban hành Luật Tổ chức chính quyền địa phương."

Luật số 35/2018/QH14 sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 luật có liên quan đến quy hoạch có căn cứ ban hành như sau:

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

Quốc hội ban hành Luật sửa đổi, bổ sung một số điều có liên quan đến quy hoạch của Luật Giao thông đường bộ số 23/2008/QH12, Bộ luật Hàng hải Việt Nam số 95/2015/QH13, Luật Đường sắt số 06/2017/QH14, Luật Giao thông đường thủy nội địa số 23/2004/QH11 đã được sửa đổi, bổ sung một số điều theo Luật số 48/2014/QH13 và Luật số 97/2015/QH13, Luật Tài

Chương I
NHỮNG QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 1. Phạm vi điều chỉnh

Luật này quy định về hoạt động quy hoạch đô thị gồm lập, thẩm định, phê duyệt và điều chỉnh quy hoạch đô thị; tổ chức thực hiện quy hoạch đô thị và quản lý phát triển đô thị theo quy hoạch đô thị đã được phê duyệt.

Điều 2. Đối tượng áp dụng

Luật này áp dụng đối với tổ chức, cá nhân trong nước và tổ chức, cá nhân nước ngoài trực tiếp tham gia hoặc có liên quan đến hoạt động quy hoạch đô thị trên lãnh thổ Việt Nam.

---

nguyên nước số 17/2012/QH13 đã được sửa đổi, bổ sung một số điều theo Luật số 08/2017/QH14, Luật Đất đai số 45/2013/QH13, Luật Bảo vệ môi trường số 55/2014/QH13, Luật Khoáng sản số 60/2010/QH12, Luật Khí tượng thủy văn số 90/2015/QH13, Luật Đa dạng sinh học số 20/2008/QH12, Luật Tài nguyên, môi trường biển và hải đảo số 82/2015/QH13, Luật Bảo vệ và kiểm dịch thực vật số 41/2013/QH13, Luật Đê điều số 79/2006/QH11, Luật Thủy lợi số 08/2017/QH14, Luật Năng lượng nguyên tử số 18/2008/QH12, Luật Đo lường số 04/2011/QH13, Luật Tiêu chuẩn và quy chuẩn kỹ thuật số 68/2006/QH11, Luật Chất lượng sản phẩm, hàng hóa số 05/2007/QH12, Luật An toàn thông tin mạng số 86/2015/QH13, Luật Xuất bản số 19/2012/QH13, Luật Báo chí số 103/2016/QH13, Luật Giáo dục quốc phòng và an ninh số 30/2013/QH13, Luật Quản lý, sử dụng vốn nhà nước đầu tư vào sản xuất, kinh doanh tại doanh nghiệp số 69/2014/QH13, Luật Thực hành tiết kiệm, chống lãng phí số 44/2013/QH13 đã được sửa đổi, bổ sung một số điều theo Luật số 21/2017/QH14, Luật Hải quan số 54/2014/QH13 đã được sửa đổi, bổ sung một số điều theo Luật số 71/2014/QH13, Luật Chứng khoán số 70/2006/QH11 đã được sửa đổi, bổ sung một số điều theo Luật số 62/2010/QH12, Luật Điện ảnh số 62/2006/QH11 đã được sửa đổi, bổ sung một số điều theo Luật số 31/2009/QH12, Luật Quảng cáo số 16/2012/QH13, Luật Xây dựng số 50/2014/QH13 đã được sửa đổi, bổ sung một số điều theo Luật số 03/2016/QH14, Luật Quy hoạch đô thị số 30/2009/QH12 đã được sửa đổi, bổ sung một số điều theo Luật số 77/2015/QH13, Luật Dầu khí năm 1993 đã được sửa đổi, bổ sung một số điều theo Luật số 19/2000/QH10 và Luật số 10/2008/QH12, Bộ luật Lao động số 10/2012/QH13 đã được sửa đổi, bổ sung một số điều theo Luật số 92/2015/QH13, Luật Bảo hiểm xã hội số 58/2014/QH13, Luật Bảo hiểm y tế số 25/2008/QH12 đã được sửa đổi, bổ sung một số điều theo Luật số 32/2013/QH13, Luật số 46/2014/QH13 và Luật số 97/2015/QH13, Luật Phòng, chống bệnh truyền nhiễm số 03/2007/QH12, Luật Giám định tư pháp số 13/2012/QH13 và Luật Bảo vệ quyền lợi người tiêu dùng số 59/2010/QH12."

Luật Kiến trúc số 40/2019/QH14 có căn cứ ban hành như sau:

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

Quốc hội ban hành Luật Kiến trúc."

Điều 3. Giải thích từ ngữ

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

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

2.[2] *Đô thị mới* là đô thị dự kiến hình thành trong tương lai theo quy hoạch hệ thống đô thị và nông thôn, được đầu tư xây dựng từng bước đạt các tiêu chí của đô thị theo quy định của pháp luật.

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

4. *Quy hoạch đô thị* là việc tổ chức không gian, kiến trúc, cảnh quan đô thị, hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật, công trình hạ tầng xã hội và nhà ở để tạo lập môi trường sống thích hợp cho người dân sống trong đô thị, được thể hiện thông qua đồ án quy hoạch đô thị.

5. *Nhiệm vụ quy hoạch* là các yêu cầu về nội dung nghiên cứu và tổ chức thực hiện được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt làm cơ sở để lập đồ án quy hoạch đô thị.

6. *Đồ án quy hoạch đô thị* là tài liệu thể hiện nội dung của quy hoạch đô thị, bao gồm các bản vẽ, mô hình, thuyết minh và quy định quản lý theo quy hoạch đô thị.

7. *Quy hoạch chung* là việc tổ chức không gian, hệ thống các công trình hạ tầng kỹ thuật, công trình hạ tầng xã hội và nhà ở cho một đô thị phù hợp với sự phát triển kinh tế - xã hội của đô thị, bảo đảm quốc phòng, an ninh và phát triển bền vững.

8. *Quy hoạch phân khu* là việc phân chia và xác định chức năng, chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch đô thị của các khu đất, mạng lưới công trình hạ tầng kỹ thuật, công trình hạ tầng xã hội trong một khu vực đô thị nhằm cụ thể hóa nội dung quy hoạch chung.

---

[2] Khoản này được sửa đổi, bổ sung theo quy định tại khoản 1 Điều 29 của Luật số 35/2018/QH14 sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 luật có liên quan đến quy hoạch, có hiệu lực kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2019.

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

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

11. *Thời hạn hiệu lực của quy hoạch đô thị* là khoảng thời gian được tính từ khi đồ án quy hoạch đô thị được phê duyệt đến khi có quyết định điều chỉnh hoặc hủy bỏ.

12. *Kiến trúc đô thị* là tổ hợp các vật thể trong đô thị, bao gồm các công trình kiến trúc, kỹ thuật, nghệ thuật, quảng cáo mà sự tồn tại, hình ảnh, kiểu dáng của chúng chi phối hoặc ảnh hưởng trực tiếp đến cảnh quan đô thị.

13. *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.

14. *Cảnh quan đô thị* là không gian cụ thể có nhiều hướng quan sát ở trong đô thị 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 trong đô thị và không gian sử dụng chung thuộc đô thị.

15. *Chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch đô thị* là chỉ tiêu để quản lý phát triển không gian, kiến trúc được xác định cụ thể cho một khu vực hay một lô đất bao gồm mật độ xây dựng, hệ số sử dụng đất, chiều cao xây dựng tối đa, tối thiểu của công trình.

16.[3] ***(được bãi bỏ)***

17.[4] ***(được bãi bỏ)***

18. *Hạ tầng kỹ thuật khung* là hệ thống các công trình hạ tầng kỹ thuật chính cấp đô thị, bao gồm các trục giao thông, tuyến truyền tải năng lượng, tuyến truyền

---

[3] Khoản này được bãi bỏ theo quy định tại khoản 15 Điều 29 của Luật số 35/2018/QH14 sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 luật có liên quan đến quy hoạch, có hiệu lực kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2019.

[4] Khoản này được bãi bỏ theo quy định tại khoản 15 Điều 29 của Luật số 35/2018/QH14 sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 luật có liên quan đến quy hoạch, có hiệu lực kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2019.

dẫn cấp nước, tuyến cống thoát nước, tuyến thông tin viễn thông và các công trình đầu mối kỹ thuật.

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

Điều 4. Phân loại đô thị[5]

1. Đô thị được phân thành 6 loại gồm loại đặc biệt, loại I, loại II, loại III, loại IV và loại V theo các tiêu chí cơ bản sau đây:

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

b) Quy mô dân số;

c) Mật độ dân số;

d) Tỷ lệ lao động phi nông nghiệp;

đ) Trình độ phát triển cơ sở hạ tầng.

2. Chính phủ trình Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định cụ thể việc phân loại đô thị phù hợp từng giai đoạn phát triển kinh tế - xã hội.

Điều 5. Nguyên tắc tuân thủ quy hoạch đô thị

Tổ chức, cá nhân khi thực hiện các chương trình, kế hoạch đầu tư xây dựng phát triển đô thị, quy hoạch chuyên ngành trong phạm vi đô thị, kế hoạch sử dụng đất đô thị, quản lý thực hiện các dự án đầu tư xây dựng trong đô thị, thực hiện quản lý không gian, kiến trúc, cảnh quan đô thị hoặc thực hiện các hoạt động khác có liên quan đến quy hoạch đô thị phải tuân thủ quy hoạch đô thị đã được phê duyệt và quy chế quản lý kiến trúc[6].

Điều 6. Yêu cầu đối với quy hoạch đô thị

1.[7] Cụ thể hóa quy hoạch hệ thống đô thị và nông thôn, quy hoạch vùng, quy hoạch tỉnh; phù hợp với chiến lược phát triển kinh tế - xã hội, quốc phòng, an ninh;

---

[5] Điều này được sửa đổi, bổ sung theo quy định tại Điều 140 của Luật Tổ chức chính quyền địa phương số 77/2015/QH13, có hiệu lực kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2016.

[6] Cụm từ "quy chế quản lý quy hoạch, kiến trúc đô thị" được thay thế bằng cụm từ "quy chế quản lý kiến trúc" theo quy định tại điểm c khoản 3 Điều 39 của Luật Kiến trúc số 40/2019/QH14, có hiệu lực kể từ ngày 01 tháng 7 năm 2020.

[7] Khoản này được sửa đổi, bổ sung theo quy định tại khoản 2 Điều 29 của Luật số 35/2018/QH14 sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 luật có liên quan đến quy hoạch, có hiệu lực kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2019.

phù hợp với quy hoạch cấp quốc gia, quy hoạch vùng, quy hoạch tỉnh; bảo đảm công khai, minh bạch và kết hợp hài hòa giữa lợi ích quốc gia, cộng đồng và cá nhân.

2. Dự báo khoa học, đáp ứng được yêu cầu thực tế và phù hợp với xu thế phát triển của đô thị; tuân thủ quy chuẩn về quy hoạch đô thị và quy chuẩn khác có liên quan.

3. Bảo vệ môi trường, phòng ngừa hiểm họa ảnh hưởng đến cộng đồng, cải thiện cảnh quan, bảo tồn các di tích văn hóa, lịch sử và nét đặc trưng địa phương thông qua việc đánh giá môi trường chiến lược trong quá trình lập quy hoạch đô thị.

4. Khai thác và sử dụng hợp lý tài nguyên thiên nhiên, hạn chế sử dụng đất nông nghiệp, sử dụng tiết kiệm và hiệu quả đất đô thị nhằm tạo ra nguồn lực phát triển đô thị, tăng trưởng kinh tế, bảo đảm an sinh xã hội, quốc phòng, an ninh và phát triển bền vững.

5. Bảo đảm tính đồng bộ về không gian kiến trúc, hệ thống hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật đô thị và không gian ngầm; phát triển hài hòa giữa các khu vực trong đô thị.

6. Đáp ứng nhu cầu sử dụng nhà ở, công trình y tế, giáo dục, văn hóa, thể thao, thương mại, công viên, cây xanh, mặt nước và công trình hạ tầng xã hội khác.

7. Đáp ứng nhu cầu sử dụng 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, thông tin liên lạc 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 đô thị và sự liên thông với các công trình hạ tầng kỹ thuật cấp vùng, quốc gia và quốc tế.

Điều 7. Trình tự lập, thẩm định, phê duyệt quy hoạch đô thị

Việc lập, thẩm định và phê duyệt quy hoạch đô thị phải theo trình tự sau đây:

1. Lập nhiệm vụ quy hoạch đô thị;

2. Thẩm định, phê duyệt nhiệm vụ quy hoạch đô thị;

3. Lập đồ án quy hoạch đô thị;

4. Thẩm định và phê duyệt đồ án quy hoạch đô thị.

Điều 8. Quyền và trách nhiệm của cơ quan, tổ chức, cá nhân trong việc tham gia ý kiến và giám sát hoạt động quy hoạch đô thị

1. Tổ chức, cá nhân trong nước có quyền tham gia ý kiến và giám sát hoạt động quy hoạch đô thị.

2. Tổ chức, cá nhân có trách nhiệm tham gia ý kiến về những vấn đề liên quan đến lĩnh vực hoạt động của mình trong hoạt động quy hoạch đô thị.

3. Cơ quan, tổ chức có trách nhiệm trong hoạt động quy hoạch đô thị phải tạo điều kiện cho việc tham gia ý kiến và giám sát hoạt động quy hoạch đô thị.

4. Ý kiến của tổ chức, cá nhân về hoạt động quy hoạch đô thị phải được tổng hợp, nghiên cứu và công khai.

Điều 9. Lưu trữ, lưu giữ hồ sơ đồ án quy hoạch đô thị

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

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

Điều 10. Điều kiện của tổ chức tư vấn, cá nhân tham gia lập quy hoạch đô thị

1. Tổ chức tư vấn lập quy hoạch đô thị phải có tư cách pháp nhân; đủ điều kiện về số lượng, năng lực chuyên môn của cá nhân tham gia lập quy hoạch đô thị, năng lực quản lý và các điều kiện kỹ thuật phù hợp với công việc đảm nhận.

2. Cá nhân tham gia lập quy hoạch đô thị phải có chứng chỉ hành nghề do cơ quan, tổ chức có thẩm quyền cấp và có năng lực phù hợp với công việc được đảm nhận.

3. Tổ chức tư vấn, cá nhân nước ngoài tham gia lập quy hoạch đô thị tại Việt Nam ngoài việc phải đáp ứng các điều kiện quy định tại khoản 1 và khoản 2 Điều này còn phải được cơ quan có thẩm quyền của Việt Nam công nhận.

4. Chính phủ quy định cụ thể về điều kiện, năng lực của tổ chức tư vấn, cá nhân tham gia lập quy hoạch đô thị; thẩm quyền, trình tự cấp chứng chỉ hành nghề.

Điều 11. Lựa chọn tổ chức tư vấn lập quy hoạch đô thị

1. Việc lập quy hoạch đô thị phải do tổ chức tư vấn thực hiện. Tổ chức tư vấn lập quy hoạch đô thị được lựa chọn thông qua hình thức chỉ định hoặc thi tuyển.

2. Chính phủ quy định cụ thể hình thức chỉ định, thi tuyển để lựa chọn tổ chức tư vấn lập quy hoạch đô thị.

Điều 12. Kinh phí cho công tác lập và tổ chức thực hiện quy hoạch đô thị

1. Kinh phí cho công tác lập và tổ chức thực hiện quy hoạch đô thị bao gồm:

a) Kinh phí từ ngân sách nhà nước được sử dụng để lập và tổ chức thực hiện quy hoạch chung, quy hoạch phân khu và các quy hoạch chi tiết không thuộc dự án đầu tư xây dựng công trình theo hình thức kinh doanh;

b) Kinh phí của tổ chức, cá nhân được sử dụng để lập quy hoạch thuộc dự án đầu tư xây dựng công trình theo hình thức kinh doanh.

2. Nhà nước khuyến khích tổ chức, cá nhân trong nước và tổ chức, cá nhân nước ngoài tài trợ kinh phí để lập quy hoạch đô thị.

3. Kinh phí từ ngân sách nhà nước phục vụ công tác lập và tổ chức thực hiện quy hoạch đô thị được sử dụng cho các công việc sau đây:

a) Khảo sát địa hình, địa chất phục vụ lập quy hoạch đô thị;

b) Lập, thẩm định, phê duyệt quy hoạch đô thị;

c) Quản lý nghiệp vụ lập quy hoạch đô thị;

d) Công bố, công khai quy hoạch đô thị;

đ) Cắm mốc giới theo quy hoạch đô thị ngoài thực địa;

e) Xây dựng quy chế quản lý kiến trúc[8];

g) Các công việc khác liên quan đến công tác lập và tổ chức thực hiện quy hoạch đô thị.

4. Chính phủ quy định cụ thể việc sử dụng kinh phí phục vụ công tác lập và tổ chức thực hiện quy hoạch đô thị.

Điều 13. Nội dung quản lý nhà nước về quy hoạch đô thị

1. Xây dựng và chỉ đạo thực hiện định hướng, chiến lược phát triển đô thị.

2. Ban hành và tổ chức thực hiện văn bản quy phạm pháp luật về quản lý hoạt động quy hoạch đô thị.

3. Ban hành quy chuẩn, tiêu chuẩn về quy hoạch đô thị, quy chế quản lý kiến trúc[9].

4. Quản lý hoạt động quy hoạch đô thị.

---

[8] Cụm từ "quy chế quản lý quy hoạch, kiến trúc đô thị" được thay thế bằng cụm từ "quy chế quản lý kiến trúc" theo quy định tại điểm c khoản 3 Điều 39 của Luật Kiến trúc số 40/2019/QH14, có hiệu lực kể từ ngày 01 tháng 7 năm 2020.

[9] Cụm từ "quy chế quản lý quy hoạch, kiến trúc đô thị" được thay thế bằng cụm từ "quy chế quản lý kiến trúc" theo quy định tại điểm c khoản 3 Điều 39 của Luật Kiến trúc số 40/2019/QH14, có hiệu lực kể từ ngày 01 tháng 7 năm 2020.

5. Tuyên truyền, phổ biến, giáo dục pháp luật và thông tin về quy hoạch đô thị.

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.

7. Hợp tác quốc tế trong hoạt động quy hoạch đô thị.

8. Kiểm tra, thanh tra, giải quyết khiếu nại, tố cáo và xử lý vi phạm trong hoạt động quy hoạch đô thị.

Điều 14. Trách nhiệm quản lý nhà nước về quy hoạch đô thị

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

2. Bộ Xây dựng chịu trách nhiệm trước Chính phủ thực hiện quản lý nhà nước về quy hoạch đô thị; chủ trì phối hợp với các cơ quan nhà nước trong việc thực hiện quản lý nhà nước về quy hoạch đô thị.

3. 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.

4. Ủy ban nhân dân các cấp có trách nhiệm thực hiện quản lý nhà nước về quy hoạch đô thị tại địa phương theo phân cấp của Chính phủ.

Điều 15. Thanh tra quy hoạch đô thị

1. Thanh tra xây dựng thực hiện chức năng thanh tra quy hoạch đô thị.

2. Nhiệm vụ, quyền hạn của thanh tra quy hoạch đô thị được thực hiện theo quy định của pháp luật về thanh tra.

Điều 16. Các hành vi bị cấm

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

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

3. Lập, thẩm định, phê duyệt và điều chỉnh quy hoạch đô thị không đúng quy định của Luật này.

4. Can thiệp trái pháp luật vào hoạt động quy hoạch đô thị.

5.[10] ***(được bãi bỏ)***

---

[10] Khoản này được bãi bỏ theo quy định tại khoản 15 Điều 29 của Luật số 35/2018/QH14 sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 luật có liên quan đến quy hoạch, có hiệu lực kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2019.

6.[11] ***(được bãi bỏ)***

7. 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.

8. Cố ý vi phạm quy hoạch đô thị đã được phê duyệt.

9. Phá hoại không gian, kiến trúc, cảnh quan đô thị.

10. Cắm mốc giới sai lệch; phá hoại, làm sai lệch mốc giới quy hoạch đô thị.

11. Cản trở, gây khó khăn cho việc lập và thực hiện quy hoạch đô thị.

Chương II
LẬP QUY HOẠCH ĐÔ THỊ

Mục 1
TỔ CHỨC LẬP QUY HOẠCH ĐÔ THỊ

Điều 17.[12] ***(được bãi bỏ)***

Điều 18. Các loại quy hoạch đô thị

1. Quy hoạch đô thị gồm các loại sau đây:

a)[13] Quy hoạch chung được lập cho thành phố trực thuộc Trung ương, thành phố thuộc tỉnh, thị xã, thị trấn và đô thị mới.

Quy hoạch chung thành phố trực thuộc Trung ương cụ thể hóa quy hoạch tỉnh được lập ở thành phố trực thuộc Trung ương về tổ chức không gian, hệ thống các công trình hạ tầng kỹ thuật, công trình hạ tầng xã hội và nhà ở cho thành phố trực thuộc Trung ương;

---

[11] Khoản này được bãi bỏ theo quy định tại khoản 15 Điều 29 của Luật số 35/2018/QH14 sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 luật có liên quan đến quy hoạch, có hiệu lực kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2019.

[12] Điều này được bãi bỏ theo quy định tại khoản 15 Điều 29 của Luật số 35/2018/QH14 sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 luật có liên quan đến quy hoạch, có hiệu lực kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2019.

[13] Điểm này được sửa đổi, bổ sung theo quy định tại khoản 3 Điều 29 của Luật số 35/2018/QH14 sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 luật có liên quan đến quy hoạch, có hiệu lực kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2019.

b) Quy hoạch phân khu được lập cho các khu vực trong thành phố, thị xã và đô thị mới;

c) Quy hoạch chi tiết được lập cho khu vực theo yêu cầu phát triển, quản lý đô thị hoặc nhu cầu đầu tư xây dựng.

2. Quy hoạch hạ tầng kỹ thuật là một nội dung trong đồ án quy hoạch chung, quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết; đối với thành phố trực thuộc Trung ương, quy hoạch hạ tầng kỹ thuật được lập riêng thành đồ án quy hoạch chuyên ngành hạ tầng kỹ thuật.

3. Bộ Xây dựng quy định hồ sơ của từng loại quy hoạch đô thị.

Điều 19. Trách nhiệm tổ chức lập quy hoạch đô thị

1. Bộ Xây dựng chủ trì, phối hợp với Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương tổ chức lập quy hoạch chung đô thị mới có phạm vi quy hoạch liên quan đến địa giới hành chính của hai tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương trở lên, quy hoạch chung đô thị mới có quy mô dân số dự báo tương đương với đô thị loại III trở lên và quy hoạch khác do Thủ tướng Chính phủ giao.

2. Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương tổ chức lập quy hoạch chung thành phố trực thuộc Trung ương, quy hoạch chung đô thị mới, quy hoạch chuyên ngành hạ tầng kỹ thuật thành phố trực thuộc Trung ương, quy hoạch phân khu và quy hoạch chi tiết các khu vực có phạm vi liên quan đến địa giới hành chính của hai quận, huyện trở lên, khu vực trong đô thị mới và khu vực có ý nghĩa quan trọng, trừ quy hoạch đô thị quy định tại khoản 1 và khoản 7 Điều này.

3. Ủy ban nhân dân thành phố thuộc tỉnh, thị xã tổ chức lập quy hoạch chung thành phố thuộc tỉnh, thị xã; quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết trong phạm vi địa giới hành chính do mình quản lý, trừ quy hoạch đô thị quy định tại các khoản 1, 2 và 7 Điều này.

4. Ủy ban nhân dân quận tổ chức lập quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết trong phạm vi địa giới hành chính do mình quản lý, trừ quy hoạch đô thị quy định tại các khoản 1, 2 và 7 Điều này.

5. Ủy ban nhân dân huyện thuộc thành phố trực thuộc Trung ương tổ chức lập quy hoạch chung, quy hoạch chi tiết thị trấn, quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết trong phạm vi địa giới hành chính do mình quản lý, trừ quy hoạch đô thị quy định tại các khoản 1, 2 và 7 Điều này.

6. Ủy ban nhân dân huyện thuộc tỉnh tổ chức lập quy hoạch chung, quy hoạch chi tiết thị trấn, trừ quy hoạch đô thị quy định tại các khoản 1, 2 và 7 Điều này.

7. Chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng tổ chức lập quy hoạch chi tiết khu vực được giao đầu tư.

Mục 2
LẤY Ý KIẾN VỀ QUY HOẠCH ĐÔ THỊ

Điều 20. Trách nhiệm lấy ý kiến về quy hoạch đô thị

1. Cơ quan tổ chức lập quy hoạch đô thị, chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng quy định tại khoản 7 Điều 19 của Luật này có trách nhiệm lấy ý kiến cơ quan, tổ chức, cá nhân và cộng đồng dân cư có liên quan về nhiệm vụ và đồ án quy hoạch đô thị.

Ủy ban nhân dân 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, chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng quy định tại khoản 7 Điều 19 của Luật này trong việc lấy ý kiến.

2. Đối với nhiệm vụ và đồ án quy hoạch đô thị thuộc thẩm quyền phê duyệt của Thủ tướng Chính phủ, Bộ Xây dựng có trách nhiệm lấy ý kiến các bộ, cơ quan, tổ chức khác ở trung ương có liên quan; Ủy ban nhân dân có liên quan có trách nhiệm lấy ý kiến theo quy định tại khoản 1 Điều này.

3. Tổ chức tư vấn lập quy hoạch có trách nhiệm lấy ý kiến cơ quan, tổ chức, cá nhân và cộng đồng dân cư có liên quan về đồ án quy hoạch đô thị.

4. Các ý kiến đóng góp phải được tổng hợp đầy đủ, có giải trình, tiếp thu và báo cáo cấp có thẩm quyền xem xét trước khi quyết định phê duyệt.

Điều 21. Hình thức, thời gian lấy ý kiến

1. Việc lấy ý kiến cơ quan, tổ chức, cá nhân có liên quan được thực hiện bằng hình thức gửi hồ sơ, tài liệu hoặc tổ chức hội nghị, hội thảo. Cơ quan, tổ chức được lấy ý kiến có trách nhiệm trả lời bằng văn bản.

2. Việc lấy ý kiến cộng đồng dân cư về nhiệm vụ và đồ án quy hoạch chung được thực hiện thông qua lấy ý kiến của đại diện cộng đồng dân cư bằng hình thức phát phiếu điều tra, phỏng vấn. Đại diện cộng đồng dân cư có trách nhiệm tổng hợp ý kiến của cộng đồng dân cư theo quy định của pháp luật về thực hiện dân chủ ở cơ sở.

3. Việc lấy ý kiến cộng đồng dân cư về nhiệm vụ và đồ án quy hoạch phân khu và quy hoạch chi tiết được thực hiện bằng phiếu góp ý thông qua hình thức trưng bày công khai hoặc giới thiệu phương án quy hoạch trên phương tiện thông tin đại chúng.

4. Thời gian lấy ý kiến ít nhất là 15 ngày đối với cơ quan, 30 ngày đối với tổ chức, cá nhân, cộng đồng dân cư.

Mục 3
NHIỆM VỤ QUY HOẠCH ĐÔ THỊ

Điều 22. Yêu cầu đối với nhiệm vụ quy hoạch đô thị

1. Nhiệm vụ quy hoạch đô thị phải xác định quan điểm và mục tiêu phát triển phù hợp với yêu cầu của từng đô thị, của từng khu vực lập quy hoạch để làm cơ sở cho việc nghiên cứu lập đồ án quy hoạch đô thị.

2. Nhiệm vụ quy hoạch đô thị phải được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt theo quy định tại Điều 44 và Điều 45 của Luật này.

Điều 23. Nội dung nhiệm vụ quy hoạch đô thị

1. Nhiệm vụ quy hoạch chung đô thị phải xác định tính chất, vai trò của đô thị, yêu cầu cơ bản cho 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, hạ tầng kỹ thuật đô thị trong nội thị và khu vực ngoại thị; yêu cầu đánh giá môi trường chiến lược.

2. Nhiệm vụ quy hoạch phân khu phải xác định phạm vi ranh giới, diện tích, tính chất khu vực lập quy hoạch, chỉ tiêu dự kiến về dân số, sử dụng đất, hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật; 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; yêu cầu đánh giá môi trường chiến lược.

3. Nhiệm vụ quy hoạch chi tiết phải xác định giới hạn về chỉ tiêu sử dụng đất, dân số; 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; yêu cầu đánh giá môi trường chiến lược.

4. 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.

5. 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 trong đô thị và kết nối hạ tầng kỹ thuật bên ngoài đô thị, có không gian kiến trúc và môi trường sống hiện đại.

Mục 4
LẬP ĐỒ ÁN QUY HOẠCH ĐÔ THỊ

Điều 24. Căn cứ lập đồ án quy hoạch đô thị

1.[14] 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 cao hơn đã được phê duyệt.

2.[15] ***(được bãi bỏ)***

3. Nhiệm vụ quy hoạch đô thị đã được phê duyệt.

4. Quy chuẩn về quy hoạch đô thị và quy chuẩn ngành.

5. Bản đồ địa hình do cơ quan chuyên môn khảo sát, đo đạc lập.

6. Tài liệu, số liệu về kinh tế - xã hội của địa phương và ngành có liên quan.

Điều 25. 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 bao gồm việc xác định mục tiêu, động lực phát triển, quy mô dân số, đất đai, chỉ tiêu cơ bản về hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật của đô thị; mô hình phát triển, cấu trúc phát triển không gian nội thị và khu vực ngoại thị, kể cả không gian ngầm; định hướng

---

[14] Khoản này được sửa đổi, bổ sung theo quy định tại khoản 4 Điều 29 của Luật số 35/2018/QH14 sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 luật có liên quan đến quy hoạch, có hiệu lực kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2019.

[15] Khoản này được bãi bỏ theo quy định tại khoản 4 Điều 29 của Luật số 35/2018/QH14 sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 luật có liên quan đến quy hoạch, có hiệu lực kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2019.

hệ thống các công trình hạ tầng kỹ thuật khung; đánh giá môi trường chiến lược; chương trình ưu tiên đầu tư và nguồn lực thực hiện.

2. Bản vẽ của đồ án quy hoạch chung thành phố trực thuộc Trung ương được thể hiện theo tỷ lệ 1/25.000 hoặc 1/50.000. Đồ án quy hoạch phải thể hiện rõ khu vực nội thị và các khu vực dự kiến phát triển.

3. Thời hạn quy hoạch đối với quy hoạch chung thành phố trực thuộc Trung ương từ 20 đến 25 năm, tầm nhìn đến 50 năm.

4. Đồ án quy hoạch chung thành phố trực thuộc Trung ương đã được phê duyệt là cơ sở để lập quy hoạch chuyên ngành hạ tầng kỹ thuật đô thị và quy hoạch phân khu trong đô thị.

Điều 26. Đồ án quy hoạch chung thành phố thuộc tỉnh, thị xã

1. Nội dung đồ án quy hoạch chung thành phố thuộc tỉnh, thị xã bao gồm việc xác định mục tiêu, động lực phát triển, quy mô dân số, đất đai, chỉ tiêu về hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật; mô hình phát triển, định hướng phát triển không gian nội thị và khu vực ngoại thị, 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; quy hoạch hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật khung trên mặt đất, trên cao và ngầm dưới đất; đánh giá môi trường chiến lược; kế hoạch ưu tiên đầu tư và nguồn lực thực hiện.

2. Bản vẽ của đồ án quy hoạch chung thành phố thuộc tỉnh, thị xã được thể hiện theo tỷ lệ 1/10.000 hoặc 1/25.000. Đồ án quy hoạch phải thể hiện rõ khu vực nội thị và các khu vực dự kiến phát triển.

3. Thời hạn quy hoạch đối với quy hoạch chung thành phố thuộc tỉnh, thị xã từ 20 đến 25 năm.

4. Đồ án quy hoạch chung thành phố thuộc tỉnh, thị xã đã được phê duyệt là cơ sở để lập quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết các khu vực và lập dự án đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật khung trong đô thị.

Điều 27. Đồ án quy hoạch chung thị trấn

1. Nội dung đồ án quy hoạch chung thị trấn bao gồm việc xác định mục tiêu, động lực phát triển, quy mô dân số, đất đai, chỉ tiêu về hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật của đô thị; tổ chức không gian đô thị, quy hoạch công trình hạ tầng xã hội, hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật, đánh giá môi trường chiến lược; kế hoạch ưu tiên đầu tư và nguồn lực thực hiện.

2. Bản vẽ của đồ án quy hoạch chung thị trấn được thể hiện theo tỷ lệ 1/5.000 hoặc 1/10.000.

3. Thời hạn quy hoạch đối với quy hoạch chung thị trấn từ 10 đến 15 năm.

4. Đồ án quy hoạch chung thị trấn đã được phê duyệt là cơ sở để lập quy hoạch chi tiết các khu vực và lập dự án đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật trong đô thị.

Điều 28. Đồ án quy hoạch chung đô thị mới

1. Nội dung đồ án quy hoạch chung đô thị mới bao gồm việc phân tích và làm rõ cơ sở hình thành phát triển của đô thị; nghiên cứu về mô hình phát triển không gian, kiến trúc, môi trường phù hợp với tính chất, chức năng của đô thị; xác định các giai đoạn phát triển, kế hoạch thực hiện, các dự án có tính chất tạo động lực hình thành phát triển đô thị mới và mô hình quản lý phát triển đô thị; đánh giá môi trường chiến lược.

2. Bản vẽ của đồ án quy hoạch chung đô thị mới được thể hiện theo tỷ lệ 1/10.000 hoặc 1/25.000.

3. Thời hạn quy hoạch đối với quy hoạch chung đô thị mới từ 20 đến 25 năm.

4. Đồ án quy hoạch chung đô thị mới đã được phê duyệt là cơ sở để lập quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết các khu vực và lập dự án đầu tư hạ tầng kỹ thuật khung trong đô thị mới.

Điều 29. Đồ án quy hoạch phân khu

1. 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; chỉ tiêu về dân số, sử dụng đất, hạ tầng kỹ thuật đối với từng ô phố; 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 đến các trục đường phố phù hợp với các giai đoạn phát triển của toàn đô thị; đánh giá môi trường chiến lược.

2. Bản vẽ của đồ án quy hoạch phân khu được thể hiện theo tỷ lệ 1/5.000 hoặc 1/2.000.

3. Thời hạn quy hoạch đối với quy hoạch phân khu được xác định trên cơ sở thời hạn quy hoạch chung và yêu cầu quản lý, phát triển đô thị.

4. Đồ án quy hoạch phân khu đã được phê duyệt là cơ sở để xác định các dự án đầu tư xây dựng trong đô thị và lập quy hoạch chi tiết.

Điều 30. Đồ án quy hoạch chi tiết

1. Nội dung đồ án quy hoạch chi tiết bao gồm việc xác định chỉ tiêu về dân số, hạ tầng xã hội, hạ tầng 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; chỉ tiêu sử dụng đất và yêu cầu về kiến trúc công trình đối với từng lô đất; bố trí mạng lưới các công trình hạ tầng kỹ thuật đến ranh giới lô đất; đánh giá môi trường chiến lược.

2. Bản vẽ của đồ án quy hoạch chi tiết được thể hiện theo tỷ lệ 1/500.

3. Thời hạn quy hoạch đối với các quy hoạch chi tiết được xác định trên cơ sở thời hạn quy hoạch phân khu và theo yêu cầu quản lý, nhu cầu đầu tư.

4. 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.

Điều 31. Lập quy hoạch để cải tạo, chỉnh trang đô thị; phát triển khu đô thị mới và trục đường mới trong đô thị

1. Khi lập quy hoạch để cải tạo, chỉnh trang đô thị phải đánh giá hiện trạng sử dụng đất, công trình hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật, các yếu tố về văn hóa - xã hội, môi trường của đô thị, của khu vực lập quy hoạch để có giải pháp bổ sung, điều chỉnh 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.

2. Khi lập quy hoạch khu đô thị mới phải bảo đảm nguyên tắc sử dụng đất hợp lý, tiết kiệm, tận dụng hiệu quả hệ thống hạ tầng hiện có, 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 đô thị; hài hòa giữa các khu vực phát triển mới với các khu vực dân cư hiện có; bảo vệ tài nguyên thiên nhiên và gìn giữ bản sắc của các khu vực.

3. Việc lập quy hoạch chi tiết trục đường mới trong đô thị phải bảo đảm các yêu cầu sau:

a) Phạm vi lập quy hoạch tối thiểu là 50 mét mỗi bên kể từ phía ngoài chỉ giới đường đỏ của tuyến đường dự kiến;

b) Khai thác hiệu quả quỹ đất hai bên đường; nghiên cứu không gian kiến trúc, hình khối công trình, khoảng lùi của các công trình cụ thể, bảo đảm tăng cường tính chỉnh thể và tính đặc trưng của khu vực.

Điều 32. Thiết kế đô thị

1. Thiết kế đô thị là một nội dung của đồ án quy hoạch đô thị được thực hiện theo quy định tại các khoản 1, 2 và 3 Điều 33 của Luật này.

2. Trường hợp khu vực đô thị đã cơ bản ổn định chức năng sử dụng của các lô đất thì không phải lập đồ án quy hoạch đô thị, nhưng phải lập đồ án thiết kế đô thị riêng để làm cơ sở quản lý đầu tư xây dựng và cấp phép xây dựng. Nội dung đồ án thiết kế đô thị riêng được thực hiện theo quy định tại khoản 4 Điều 33 của Luật này.

3. Việc tổ chức lập, thẩm định và phê duyệt đồ án thiết kế đô thị riêng được thực hiện theo quy định đối với đồ án quy hoạch chi tiết tại các điều 19, 20, 21, 41, 42, 43, 44 và 45 của Luật này.

Điều 33. Nội dung thiết kế đô thị

1. 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.

2. 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.

3. 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 phố; 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.

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

Điều 34. Quy định quản lý theo đồ án quy hoạch đô thị, thiết kế đô thị

1. Quy định quản lý theo đồ án quy hoạch đô thị, thiết kế đô thị 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 đô thị.

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

3. Cơ quan phê duyệt quy hoạch đô thị, thiết kế đô thị có trách nhiệm ban hành Quy định quản lý theo đồ án quy hoạch đô thị, thiết kế đô thị.

Điều 35. Nội dung Quy định quản lý theo đồ án quy hoạch đô thị, thiết kế đô thị

1. Quy định quản lý theo đồ án quy hoạch chung gồm các nội dung chủ yếu sau đây:

a) Chỉ tiêu về diện tích, mật độ xây dựng, hệ số sử dụng đất và chiều cao tối đa, tối thiểu của công trình trong từng khu chức năng đô thị;

b) Việc kiểm soát không gian, kiến trúc các khu vực trong đô thị;

c) Chỉ giới đường đỏ của các tuyến phố chính, cốt xây dựng khống chế của đô thị;

d) Vị trí, quy mô và phạm vi bảo vệ, hành lang an toàn đối với công trình ngầm;

đ) Khu vực cấm xây dựng; phạm vi bảo vệ, hành lang an toàn công trình hạ tầng kỹ thuật; biện pháp bảo vệ môi trường;

e) Khu vực bảo tồn, tôn tạo công trình kiến trúc, di tích lịch sử, văn hóa, danh lam thắng cảnh, địa hình cảnh quan trong đô thị.

2. Quy định quản lý theo đồ án quy hoạch phân khu gồm các nội dung chủ yếu sau đây:

a) Ranh giới, phạm vi, tính chất khu vực quy hoạch;

b) Vị trí, ranh giới, tính chất, quy mô các khu chức năng trong khu vực quy hoạch; chỉ tiêu về mật độ xây dựng, hệ số sử dụng đất và chiều cao tối đa, tối thiểu, cốt xây dựng đối với từng ô phố; chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng, cốt xây

dựng và các yêu cầu cụ thể về kỹ thuật đối với từng tuyến đường; phạm vi bảo vệ, hành lang an toàn công trình hạ tầng kỹ thuật;

c) Các trục không gian chính, các điểm nhấn của đô thị;

d) Vị trí, quy mô và phạm vi bảo vệ, hành lang an toàn đối với công trình ngầm;

đ) Khu vực bảo tồn, cải tạo, chỉnh trang di tích lịch sử, văn hóa, danh lam thắng cảnh, địa hình cảnh quan và bảo vệ môi trường.

3. Quy định quản lý theo đồ án quy hoạch chi tiết gồm các nội dung chủ yếu sau đây:

a) Ranh giới, phạm vi khu vực quy hoạch;

b) Vị trí, ranh giới, chức năng, quy mô các lô đất trong khu vực quy hoạch; chỉ tiêu về mật độ xây dựng, hệ số sử dụng đất, cốt xây dựng đối với từng lô đất; chiều cao, cốt sàn và trần tầng một, hình thức kiến trúc và hàng rào công trình, vật liệu xây dựng của các công trình; chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng và các yêu cầu cụ thể về kỹ thuật đối với từng tuyến đường, ngõ phố; phạm vi bảo vệ, hành lang an toàn công trình hạ tầng kỹ thuật;

c) Vị trí, quy mô và phạm vi bảo vệ, hành lang an toàn đối với công trình ngầm;

d) Bảo tồn, cải tạo, chỉnh trang công trình kiến trúc, di tích lịch sử, văn hóa, danh lam thắng cảnh, địa hình cảnh quan và bảo vệ môi trường.

4. Quy định quản lý theo đồ án thiết kế đô thị gồm các nội dung chủ yếu sau đây:

a) Ranh giới, phạm vi khu vực lập thiết kế đô thị;

b) Chức năng, mật độ xây dựng, cốt xây dựng đối với từng lô đất; tầng cao, hình thức kiến trúc công trình và hàng rào công trình, vật liệu xây dựng, cốt sàn và trần tầng một, khoảng lùi công trình;

c) Công trình công cộng, công trình kiến trúc nhỏ; kiến trúc bao che các công trình hạ tầng kỹ thuật đô thị;

d) Bảo tồn, cải tạo, chỉnh trang công trình kiến trúc, di tích lịch sử, văn hóa, danh lam thắng cảnh, địa hình cảnh quan và bảo vệ môi trường.

Mục 5
QUY HOẠCH HẠ TẦNG KỸ THUẬT ĐÔ THỊ

Điều 36. Đối tượng của quy hoạch hạ tầng kỹ thuật đô thị

Quy hoạch hạ tầng kỹ thuật đô thị được lập cho các đối tượng sau đây:

1. Giao thông đô thị;

2. Cao độ nền và thoát nước mặt đô thị;

3. Cấp nước đô thị;

4. Thoát nước thải đô thị;

5. Cấp năng lượng và chiếu sáng đô thị;

6. Thông tin liên lạc;

7. Nghĩa trang và xử lý chất thải rắn.

Điều 37. Nội dung quy hoạch hạ tầng kỹ thuật đô thị

1. Quy hoạch giao thông đô thị bao gồm việc xác định quỹ đất dành cho xây dựng và phát triển giao thông, vị trí, quy mô công trình đầu mối; tổ chức hệ thống giao thông đô thị trên mặt đất, trên cao và dưới mặt đất; xác định phạm vi bảo vệ và hành lang an toàn giao thông.

2. Quy hoạch cao độ nền và thoát nước mặt đô thị bao gồm việc xác định khu vực thuận lợi cho việc xây dựng trong từng khu vực và đô thị; xác định lưu vực thoát nước chính, khu vực cấm và hạn chế xây dựng, cốt xây dựng, mạng lưới thoát nước mặt và công trình đầu mối; giải pháp phòng tránh và giảm nhẹ thiệt hại do thiên tai.

3. Quy hoạch cấp nước đô thị bao gồm việc xác định nhu cầu và lựa chọn nguồn nước; xác định vị trí, quy mô công trình cấp nước gồm mạng lưới tuyến truyền tải và phân phối, nhà máy, trạm làm sạch, phạm vi bảo vệ nguồn nước và hành lang bảo vệ công trình cấp nước.

4. Quy hoạch thoát nước thải đô thị bao gồm việc xác định tổng lượng nước thải, vị trí và quy mô công trình thoát nước gồm mạng lưới tuyến ống thoát, nhà máy, trạm xử lý nước thải, khoảng cách ly vệ sinh và hành lang bảo vệ công trình thoát nước thải đô thị.

5. Quy hoạch cấp năng lượng và chiếu sáng đô thị bao gồm việc xác định nhu cầu sử dụng năng lượng, nguồn cung cấp, yêu cầu bố trí địa điểm, quy mô công trình đầu mối, mạng lưới truyền tải, mạng lưới phân phối; hành lang an toàn và phạm vi bảo vệ công trình; giải pháp tổng thể về chiếu sáng đô thị.

6. Quy hoạch thông tin liên lạc bao gồm việc xác định tuyến truyền dẫn thông tin, vị trí, quy mô trạm vệ tinh, tổng đài và công trình phụ trợ kèm theo.

7. Quy hoạch xử lý chất thải rắn bao gồm việc xác định tổng lượng chất thải, vị trí, quy mô trạm trung chuyển, cơ sở xử lý chất thải rắn, công trình phụ trợ, khoảng cách ly vệ sinh của cơ sở xử lý chất thải rắn.

8. Quy hoạch nghĩa trang bao gồm việc xác định nhu cầu an táng, vị trí, quy mô và ranh giới nghĩa trang, phân khu chức năng, bố trí công trình hạ tầng kỹ thuật và khoảng cách ly vệ sinh của nghĩa trang.

Điều 38. Đồ án quy hoạch chuyên ngành hạ tầng kỹ thuật

1. Đồ án quy hoạch chuyên ngành hạ tầng kỹ thuật quy định tại khoản 2 Điều 18 của Luật này được lập cho từng đối tượng hạ tầng kỹ thuật trên phạm vi toàn đô thị.

2. Nội dung đồ án quy hoạch chuyên ngành hạ tầng kỹ thuật phải bảo đảm các quy định tại Điều 37 và Điều 39 của Luật này và phù hợp với đồ án quy hoạch chung của thành phố trực thuộc Trung ương đã được phê duyệt.

3. Thời hạn quy hoạch đối với quy hoạch chuyên ngành hạ tầng kỹ thuật theo thời hạn đồ án quy hoạch chung.

4. Đồ án quy hoạch chuyên ngành hạ tầng kỹ thuật đã được phê duyệt là cơ sở để lập dự án đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật khung đô thị.

Mục 6
ĐÁNH GIÁ MÔI TRƯỜNG CHIẾN LƯỢC TRONG QUY HOẠCH ĐÔ THỊ

Điều 39. Nội dung đánh giá môi trường chiến lược

1. Đánh giá môi trường chiến lược là một nội dung của đồ án quy hoạch chung, quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết và quy hoạch chuyên ngành hạ tầng kỹ thuật.

2. Nội dung đánh giá môi trường chiến lược của đồ án quy hoạch đô thị bao gồm:

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;

b) Dự báo diễn biến môi trường trong quá trình thực hiện quy hoạch đô thị;

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

3. Chính phủ quy định cụ thể nội dung đánh giá môi trường chiến lược của đồ án quy hoạch đô thị.

Điều 40. Thẩm định nội dung đánh giá môi trường chiến lược

1. Việc thẩm định nội dung đánh giá môi trường chiến lược được thực hiện trong quá trình thẩm định đồ án quy hoạch đô thị.

2. Cơ quan thẩm định quy hoạch đô thị chủ trì phối hợp với cơ quan quản lý nhà nước về môi trường thẩm định nội dung đánh giá môi trường chiến lược.

Chương III
THẨM ĐỊNH, PHÊ DUYỆT QUY HOẠCH ĐÔ THỊ

Điều 41. Cơ quan thẩm định nhiệm vụ và đồ án quy hoạch đô thị

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

2.[16] Cơ quan quản lý quy hoạch đô thị cấp tỉnh thẩm định nhiệm vụ và đồ án quy hoạch đô thị thuộc thẩm quyền phê duyệt của Ủy ban nhân dân cùng cấp.

3.[17] Cơ quan quản lý quy hoạch đô thị cấp huyện thẩm định nhiệm vụ và đồ án quy hoạch đô thị thuộc thẩm quyền phê duyệt của Ủy ban nhân dân cùng cấp.

Điều 42. Hội đồng thẩm định

1. Bộ Xây dựng quyết định thành lập Hội đồng thẩm định trong các trường hợp sau đây:

a) Quy hoạch đô thị thuộc thẩm quyền phê duyệt của Thủ tướng Chính phủ;

b) Quy hoạch đô thị có ý nghĩa đặc biệt quan trọng về chính trị, kinh tế - xã hội, văn hóa, lịch sử, được Thủ tướng Chính phủ giao Bộ Xây dựng tổ chức lập.

---

[16] Khoản này được sửa đổi, bổ sung theo quy định tại khoản 5 Điều 29 của Luật số 35/2018/QH14 sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 luật có liên quan đến quy hoạch, có hiệu lực kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2019.

[17] Khoản này được sửa đổi, bổ sung theo quy định tại khoản 5 Điều 29 của Luật số 35/2018/QH14 sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 luật có liên quan đến quy hoạch, có hiệu lực kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2019.

2. Ủy ban nhân dân có thẩm quyền phê duyệt quy hoạch đô thị quyết định thành lập Hội đồng thẩm định, trừ trường hợp quy định tại khoản 1 Điều này.

3. Thành phần Hội đồng thẩm định gồm đại diện các cơ quan quản lý nhà nước và tổ chức xã hội, nghề nghiệp có liên quan.

Điều 43. Nội dung thẩm định nhiệm vụ và đồ án quy hoạch đô thị

1. Nội dung thẩm định nhiệm vụ quy hoạch đô thị bao gồm:

a)[18] Sự phù hợp của nhiệm vụ quy hoạch đô thị 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 được quy định tại Điều 23 của Luật này.

2. Nội dung thẩm định đồ án quy hoạch đô thị bao gồm:

a) Việc đáp ứng các điều kiện của tổ chức tư vấn lập quy hoạch đô thị theo quy định tại Điều 10 của Luật này;

b) Căn cứ lập đồ án quy hoạch đô thị theo quy định tại Điều 24 của Luật này;

c) Sự phù hợp của đồ án quy hoạch đô thị với nhiệm vụ và yêu cầu quy hoạch đô thị quy định tại Điều 6 của Luật này và các yêu cầu về nội dung đối với từng loại đồ án quy định tại các mục 3, 4 và 5 Chương II của Luật này.

Điều 44. Thẩm quyền phê duyệt nhiệm vụ và đồ án quy hoạch đô thị[19]

1. Thủ tướng Chính phủ phê duyệt nhiệm vụ và đồ án quy hoạch đô thị 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 III 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 đô thị của thành phố trực thuộc Trung ương là đô thị loại đặc biệt;

---

[18] Điểm này được sửa đổi, bổ sung theo quy định tại khoản 6 Điều 29 của Luật số 35/2018/QH14 sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 luật có liên quan đến quy hoạch, có hiệu lực kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2019.

[19] Điều này được sửa đổi, bổ sung theo quy định tại khoản 7 Điều 29 của Luật số 35/2018/QH14 sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 luật có liên quan đến quy hoạch, có hiệu lực kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2019.

c) Quy hoạch chung, quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết của khu vực có ý nghĩa đặc biệt quan trọng về chính trị, kinh tế - xã hội, văn hóa, lịch sử của quốc gia theo quy định của Chính phủ.

2. Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương phê duyệt nhiệm vụ và đồ án quy hoạch đô thị sau đây:

a) Quy hoạch chung thành phố thuộc tỉnh, thị xã, thị trấn, đô thị mới, trừ các quy hoạch đô thị quy định tại điểm a khoản 1 Điều này; đối với đồ án quy hoạch chung đô thị loại II, III, IV và đô thị mới, trước khi phê duyệt phải có ý kiến thống nhất bằng văn bản của Bộ Xây dựng;

b) Quy hoạch chuyên ngành hạ tầng kỹ thuật đô thị của thành phố trực thuộc Trung ương, trừ các quy hoạch quy định tại điểm b khoản 1 Điều này, sau khi có 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 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 c khoản 1 Điều này.

3. 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 đô thị quy định tại khoản 1 và khoản 2 Điều này, sau khi có ý kiến thống nhất bằng văn bản của cơ quan quản lý quy hoạch đô thị cấp tỉnh.

4. Ủy ban nhân dân huyện thuộc tỉnh phê duyệt nhiệm vụ và đồ án quy hoạch chi tiết thị trấn, trừ các quy hoạch đô thị quy định tại khoản 1 và khoản 2 Điều này, sau khi có ý kiến thống nhất bằng văn bản của cơ quan quản lý quy hoạch đô thị cấp tỉnh.

5. Ủy ban nhân dân thành phố, thị xã, thị trấn có trách nhiệm báo cáo Hội đồng nhân dân cùng cấp về quy hoạch chung đô thị trước khi trình cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt quy hoạch này.

Cơ quan tổ chức lập quy hoạch đô thị có trách nhiệm phối hợp với Ủy ban nhân dân thành phố, thị xã, thị trấn trong việc báo cáo Hội đồng nhân dân cùng cấp về quy hoạch chung đô thị của thành phố, thị xã, thị trấn.

6. Chính phủ quy định cụ thể trình tự, thủ tục phê duyệt nhiệm vụ và đồ án quy hoạch đô thị.

Điều 45. Hình thức và nội dung phê duyệt nhiệm vụ và đồ án quy hoạch đô thị

1. Nhiệm vụ, đồ án quy hoạch đô thị phải được phê duyệt bằng văn bản.

2. Văn bản phê duyệt quy hoạch đô thị phải có các nội dung chính của đồ án được quy định tại các điều 23, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 33, 37 và 39 của Luật này và danh mục các bản vẽ được phê duyệt kèm theo.

Chương IV
ĐIỀU CHỈNH QUY HOẠCH ĐÔ THỊ

Điều 46. Rà soát quy hoạch đô thị

1. Quy hoạch đô thị 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.

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 quy hoạch đô thị được phê duyệt.

2. Ủy ban nhân dân các cấp có trách nhiệm rà soát quy hoạch đô thị đã được phê duyệt.

3. 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.

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

Điều 47. Điều kiện điều chỉnh quy hoạch đô thị

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

1.[20] 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 điều chỉnh về địa giới hành chính làm ảnh hưởng lớn đến tính chất, chức năng, quy mô của đô thị hoặc khu vực lập quy hoạch;

---

[20] Khoản này được sửa đổi, bổ sung theo quy định tại khoản 8 Điều 29 của Luật số 35/2018/QH14 sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 luật có liên quan đến quy hoạch, có hiệu lực kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2019.

2. Hình thành các dự án trọng điểm có ý nghĩa quốc gia làm ảnh hưởng lớn đến sử dụng đất, môi trường, bố cục không gian kiến trúc đô thị;

3. Quy hoạch đô thị không thực hiện được hoặc việc triển khai thực hiện gây ảnh hưởng xấu đến sự 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 đô thị và ý kiến cộng đồng;

4. Có sự biến động về điều kiện khí hậu, địa chất, thủy văn;

5. Phục vụ lợi ích quốc gia và lợi ích cộng đồng.

Điều 48. Nguyên tắc điều chỉnh quy hoạch đô thị

1. Tập trung vào nội dung cần điều chỉnh, nội dung không điều chỉnh của đồ án đã phê duyệt vẫn giữ nguyên giá trị pháp lý.

2. Việc điều chỉnh phải trên cơ sở phân tích, đánh giá hiện trạng, xác định rõ các yêu cầu cải tạo, chỉnh trang đô thị để đề xuất điều chỉnh chỉ tiêu về sử dụng đất, giải pháp tổ chức không gian, kiến trúc, cảnh quan đối với từng khu vực; giải pháp về cải tạo mạng lưới công trình hạ tầng kỹ thuật và công trình hạ tầng xã hội phù hợp với yêu cầu phát triển.

Điều 49. Các loại điều chỉnh quy hoạch đô thị

1. Điều chỉnh tổng thể quy hoạch đô thị được quy định như sau:

a) Điều chỉnh tổng thể quy hoạch đô thị được tiến hành khi tính chất, chức năng, quy mô của đô thị, của khu vực lập quy hoạch chi tiết thay đổi hoặc nội dung dự kiến điều chỉnh làm thay đổi cơ cấu, định hướng phát triển chung của đô thị; 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 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 trong tương lai, nâng cao chất lượng môi trường sống, cơ sở hạ tầng và cảnh quan đô thị; bảo đảm tính kế thừa, không ảnh hưởng lớn đến các dự án đầu tư đang triển khai.

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

a)[21] Điều chỉnh cục bộ quy hoạch đô thị được tiến hành khi nội dung dự kiến điều chỉnh không làm thay đổi tính chất, ranh giới, định hướng phát triển chung

[21] Điểm này được sửa đổi, bổ sung theo quy định tại khoản 9 Điều 29 của Luật số 35/2018/QH14 sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 luật có liên quan đến quy hoạch, có hiệu lực kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2019.

của đô thị; tính chất, chức năng, quy mô và các giải pháp quy hoạch chính của khu vực lập quy hoạch phân khu hoặc quy hoạch chi tiết; bảo đảm không làm quá tải hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội của khu vực dự kiến điều chỉnh quy hoạch;

b) Điều chỉnh cục bộ quy hoạch đô thị phải xác định rõ phạm vi, mức độ, nội dung điều chỉnh; bảo đảm tính liên tục, đồng bộ của quy hoạch chung đô thị hoặc quy hoạch phân khu hoặc quy hoạch chi tiết hiện có trên cơ sở phân tích, làm rõ các nguyên nhân dẫn đến việc phải điều chỉnh; hiệu quả kinh tế - xã hội của việc điều chỉnh; các giải pháp khắc phục những phát sinh do điều chỉnh quy hoạch.

Điều 50. Trình tự tiến hành điều chỉnh tổng thể quy hoạch đô thị

1. 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 xin chấp thuận về chủ trương điều chỉnh tổng thể quy hoạch đô thị.

2. Sau khi được cơ quan có thẩm quyền chấp thuận về chủ trương, việc tổ chức lập, thẩm định, phê duyệt nhiệm vụ và đồ án quy hoạch điều chỉnh tổng thể các quy hoạch đô thị, công bố quy hoạch đô thị đã được điều chỉnh thực hiện theo quy định tại các điều 19, 20, 21, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 33, 35, 37, 39, 41, 42, 43, 44, 48, 53 và 54 của Luật này.

Điều 51. Trình tự tiến hành điều chỉnh cục bộ quy hoạch đô thị[22]

1. Cơ quan tổ chức lập quy hoạch đô thị có trách nhiệm sau đây:

a) Lập báo cáo về nội dung và kế hoạch điều chỉnh cục bộ quy hoạch đô thị;

b) 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 đô thị theo quy định tại Mục 2 Chương II của Luật này.

2. Cơ quan quản lý quy hoạch đô thị có thẩm quyền quy định tại Điều 41 của Luật này thẩm định về các căn cứ, điều kiện và nội dung điều chỉnh cục bộ quy hoạch.

3. Cơ quan có thẩm quyền phê duyệt quy hoạch đô thị xem xét, quyết định việc điều chỉnh cục bộ quy hoạch đô thị trên cơ sở ý kiến của cơ quan thẩm định quy hoạch đô thị.

---

[22] Điều này được sửa đổi, bổ sung theo quy định tại khoản 10 Điều 29 của Luật số 35/2018/QH14 sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 luật có liên quan đến quy hoạch, có hiệu lực kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2019.

Quyết định điều chỉnh cục bộ quy hoạch đô thị phải có các nội dung điều chỉnh và bản vẽ kèm theo.

4. Cơ quan tổ chức lập quy hoạch đô thị có trách nhiệm cập nhật và thể hiện trong hồ sơ quy hoạch những nội dung điều chỉnh. Nội dung điều chỉnh cục bộ quy hoạch đô thị phải được công bố công khai theo quy định tại Điều 53 của Luật này.

Điều 52. Điều chỉnh đối với một lô đất trong khu vực quy hoạch

1.[23] Trường hợp cần phải điều chỉnh ranh giới hoặc một số chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch đô thị 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, cơ quan có thẩm quyền căn cứ vào Quy chuẩn về quy hoạch đô thị, điều kiện hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội của đô thị hoặc khu vực, quy chế quản lý kiến trúc[24] để quyết định việc điều chỉnh quy hoạch.

Chính phủ quy định chi tiết khoản này.

2. Việc điều chỉnh ranh giới hoặc một số chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch đô thị của lô đất phải bảo đảm không làm ảnh hưởng đến tính chất, không gian kiến trúc, cảnh quan, môi trường và khả năng cung cấp hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội của đô thị và khu vực.

Chương V
TỔ CHỨC THỰC HIỆN VÀ QUẢN LÝ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ THEO QUY HOẠCH

Mục 1
TỔ CHỨC THỰC HIỆN QUY HOẠCH ĐÔ THỊ

Điều 53. Công bố công khai quy hoạch đô thị

---

[23] Khoản này được sửa đổi, bổ sung theo quy định tại khoản 11 Điều 29 của Luật số 35/2018/QH14 sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 luật có liên quan đến quy hoạch, có hiệu lực kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2019.

[24] Cụm từ "quy chế quản lý quy hoạch, kiến trúc đô thị" được thay thế bằng cụm từ "quy chế quản lý kiến trúc" theo quy định tại điểm c khoản 3 Điều 39 của Luật Kiến trúc số 40/2019/QH14, có hiệu lực kể từ ngày 01 tháng 7 năm 2020.

1.[25] Chậm nhất là 15 ngày, kể từ ngày quy hoạch được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt, đồ án quy hoạch đô thị phải được công bố công khai bằng các hình thức sau đây:

a) Thông tin trên các phương tiện thông tin đại chúng; đăng tải thường xuyên, liên tục trên trang thông tin điện tử của cơ quan tổ chức lập quy hoạch, cơ quan lập quy hoạch;

b) Tổ chức hội nghị, hội thảo công bố quy hoạch đô thị có sự tham gia của đại diện tổ chức, cơ quan có liên quan, Mặt trận Tổ quốc Việt Nam, đại diện nhân dân trong vùng quy hoạch, cơ quan thông tấn báo chí;

c) Trưng bày thường xuyên, liên tục bản vẽ, mô hình, hệ thống cơ sở dữ liệu về quy hoạch đô thị tại trụ sở cơ quan quản lý nhà nước các cấp có liên quan về quy hoạch đô thị, trung tâm triển lãm và thông tin về quy hoạch đô thị, tại khu vực được lập quy hoạch;

d) In ấn, phát hành rộng rãi bản đồ quy hoạch đô thị, quy định về quản lý quy hoạch đô thị được phê duyệt.

2.[26] Nội dung công bố công khai bao gồm toàn bộ nội dung của đồ án quy hoạch đô thị và Quy định quản lý theo đồ án quy hoạch đô thị, thiết kế đô thị đã được ban hành, trừ những nội dung liên quan đến quốc phòng, an ninh, bí mật nhà nước.

3. Cơ quan quản lý quy hoạch đô thị có trách nhiệm cập nhật đầy đủ tình hình triển khai thực hiện đồ án quy hoạch đô thị đã được phê duyệt để cơ quan có thẩm quyền công bố công khai kịp thời cho các tổ chức, cá nhân biết và giám sát thực hiện.

Điều 54. Trách nhiệm công bố công khai quy hoạch đô thị

1. Ủy ban nhân dân thành phố, thị xã, thị trấn công bố công khai đồ án quy hoạch chung được lập cho thành phố, thị xã, thị trấn do mình quản lý.

2. Ủy ban nhân dân quận, huyện thuộc thành phố trực thuộc Trung ương, Ủy ban nhân dân thành phố thuộc tỉnh, thị xã, thị trấn có trách nhiệm công bố công

---

[25] Khoản này được sửa đổi, bổ sung theo quy định tại khoản 12 Điều 29 của Luật số 35/2018/QH14 sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 luật có liên quan đến quy hoạch, có hiệu lực kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2019.

[26] Khoản này được sửa đổi, bổ sung theo quy định tại khoản 12 Điều 29 của Luật số 35/2018/QH14 sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 luật có liên quan đến quy hoạch, có hiệu lực kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2019.

khai đồ án quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết được lập cho các khu vực thuộc phạm vi địa giới hành chính do mình quản lý.

Điều 55. Cung cấp thông tin về quy hoạch đô thị

1. Cơ quan quản lý quy hoạch đô thị các cấp có trách nhiệm cung cấp thông tin về quy hoạch đô thị đã được phê duyệt cho các tổ chức, cá nhân khi có yêu cầu.

2.[27] Việc cung cấp thông tin về quy hoạch đô thị được thực hiện dưới các hình thức sau đây:

a) Giải thích trực tiếp theo yêu cầu của cơ quan, tổ chức, cá nhân;

b) Cung cấp thông tin bằng văn bản giấy, văn bản điện tử theo yêu cầu của cơ quan, tổ chức, cá nhân;

c) Đăng tải trên trang thông tin điện tử của cơ quan quản lý nhà nước về quy hoạch đô thị và phương tiện thông tin đại chúng;

d) Cung cấp ấn phẩm về quy hoạch.

3.[28] Ủy ban nhân dân các cấp có trách nhiệm tổ chức việc tiếp nhận, xử lý và cung cấp thông tin khi có yêu cầu. Các thông tin được cung cấp phải căn cứ vào đồ án quy hoạch đô thị, thiết kế đô thị đã được phê duyệt và Quy định quản lý theo đồ án quy hoạch, thiết kế đô thị đã được ban hành.

Đối với trường hợp cung cấp thông tin bằng văn bản, trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày có yêu cầu, cơ quan quản lý quy hoạch đô thị có trách nhiệm cung cấp thông tin cho cơ quan, tổ chức, cá nhân có yêu cầu.

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

Điều 56.[29] ***(được bãi bỏ)***

---

[27] Khoản này được sửa đổi, bổ sung theo quy định tại khoản 13 Điều 29 của Luật số 35/2018/QH14 sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 luật có liên quan đến quy hoạch, có hiệu lực kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2019.

[28] Khoản này được sửa đổi, bổ sung theo quy định tại khoản 13 Điều 29 của Luật số 35/2018/QH14 sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 luật có liên quan đến quy hoạch, có hiệu lực kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2019.

[29] Điều này được bãi bỏ theo quy định tại khoản 15 Điều 29 của Luật số 35/2018/QH14 sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 luật có liên quan đến quy hoạch, có hiệu lực kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2019.

Điều 57. Cắm mốc giới theo quy hoạch đô thị

1. Cắm mốc giới theo quy hoạch đô thị gồm cắm 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 cắm mốc giới đã được phê duyệt.

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

a) Tổ chức lập và phê duyệt hồ sơ cắm mốc giới theo quy hoạch đô thị đã được phê duyệt. Thời gian lập và phê duyệt hồ sơ cắm mốc giới không quá 30 ngày, kể từ ngày đồ án quy hoạch đô thị được phê duyệt;

b) Tổ chức triển khai cắm mốc giới ngoài thực địa theo hồ sơ cắm mốc giới đã được phê duyệt. Việc cắm mốc giới ngoài thực địa phải được hoàn thành trong thời hạn 45 ngày, kể từ ngày hồ sơ cắm mốc giới được phê duyệt.

3. Hồ sơ cắm mốc giới do các đơn vị chuyên môn thực hiện.

4. Cơ quan quản lý quy hoạch đô thị các cấp lưu giữ hồ sơ cắm mốc giới 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 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 cắm mốc.

7. Bộ Xây dựng quy định cụ thể việc cắm mốc và quản lý mốc giới theo quy hoạch đô thị.

Mục 2
QUẢN LÝ KHÔNG GIAN, KIẾN TRÚC, CẢNH QUAN ĐÔ THỊ

Điều 58. Nguyên tắc quản lý không gian, kiến trúc, cảnh quan đô thị

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

2. Việc xây mới, cải tạo, chỉnh trang, sửa chữa và phá bỏ vật thể kiến trúc, cây xanh trong khu vực công cộng, khuôn viên công trình và nhà ở có ảnh hưởng đến không gian, kiến trúc, cảnh quan đô thị phải xin phép cơ quan quản lý có thẩm quyền.

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

4. Chính phủ quy định cụ thể nội dung quản lý không gian, kiến trúc, cảnh quan đô thị.

Điều 59. Trách nhiệm quản lý không gian, kiến trúc, cảnh quan đô thị

1. Ủy ban nhân dân thành phố, thị xã, thị trấn quản lý toàn diện không gian, kiến trúc, cảnh quan đô thị trong phạm vi địa giới hành chính do mình quản lý.

2. Cơ quan quản lý quy hoạch đô thị giúp Ủy ban nhân dân thành phố, thị xã, thị trấn quản lý không gian, kiến trúc, cảnh quan đô thị.

Điều 60.[30] ***(được bãi bỏ)***

Mục 3
QUẢN LÝ VÀ SỬ DỤNG ĐẤT ĐÔ THỊ THEO QUY HOẠCH

Điều 61. Nguyên tắc quản lý và sử dụng đất đô thị

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

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

Điều 62. Chuẩn bị quỹ đất để phát triển đô thị theo quy hoạch

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

---

[30] Điều này được bãi bỏ theo quy định tại điểm c khoản 2 Điều 39 của Luật Kiến trúc số 40/2019/QH14, có hiệu lực kể từ ngày 01 tháng 7 năm 2020.

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

3. Ủy ban nhân dân các cấp tạo điều kiện thuận lợi để bảo đảm cho nhà đầu tư thực hiện đúng quy hoạch và kế hoạch đầu tư.

4. Khi triển khai dự án phát triển các tuyến đường giao thông theo quy hoạch đã được phê duyệt, cơ quan nhà nước có thẩm quyền phải đồng thời tổ chức thu hồi đất hai bên đường theo quy hoạch, tổ chức đấu giá hoặc đầu thầu để lựa chọn chủ đầu tư theo quy định của pháp luật.

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

6. Trong trường hợp dự án đầu tư chỉ sử dụng một phần của thửa đất, nếu diện tích còn lại quá nhỏ không đáp ứng yêu cầu về sử dụng hoặc ảnh hưởng đến kiến trúc, cảnh quan đô thị theo quy định của Chính phủ thì Nhà nước thu hồi và bồi thường cho người sử dụng đất.

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

Mục 4
QUẢN LÝ XÂY DỰNG HỆ THỐNG CÁC CÔNG TRÌNH HẠ TẦNG VÀ KHÔNG GIAN NGẦM ĐÔ THỊ THEO QUY HOẠCH

Điều 63. Quản lý đất dành cho xây dựng hệ thống các công trình hạ tầng kỹ thuật đô thị

1. Đất dành cho xây dựng hệ thống các công trình hạ tầng kỹ thuật đô thị gồm đất để xây dựng công trình đầu mối, tuyến hoặc mạng lưới hạ tầng kỹ thuật; đất trong phạm vi bảo vệ và hành lang an toàn.

2. Quỹ đất dành cho xây dựng hệ thống các công trình hạ tầng kỹ thuật được xác định trong quy hoạch đô thị phải được sử dụng đúng mục đích, không được lấn chiếm hoặc chuyển đổi mục đích sử dụng.

3. Ủy ban nhân dân các cấp có trách nhiệm quản lý đất dành cho xây dựng hệ thống các công trình hạ tầng kỹ thuật đô thị.

Điều 64. Quản lý xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật đô thị đối với các đô thị cũ, đô thị cải tạo

1. Ủy ban nhân dân các cấp phải có kế hoạch xây dựng tuy nen, hào kỹ thuật để thực hiện hạ ngầm các công trình đường dây kỹ thuật.

2. Khi tiến hành đầu tư xây dựng đường phố mới, cải tạo mở rộng các đường phố cũ trong đô thị phải đồng thời thực hiện việc xây dựng tuy nen, hào kỹ thuật để lắp đặt các công trình đường dây, đường ống ngầm.

Điều 65. Quản lý xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật đô thị trong đô thị mới, khu đô thị mới

1. Việc xây dựng đường giao thông theo quy hoạch phải tiến hành đồng thời với việc xây dựng tuy nen, hào kỹ thuật.

2. Công trình đường dây, đường ống kỹ thuật phải được bố trí, lắp đặt trong tuy nen, hào kỹ thuật.

3. Việc đầu tư xây dựng hệ thống các công trình hạ tầng kỹ thuật phải bảo đảm đồng bộ theo quy hoạch và tiến độ triển khai thực hiện các dự án phát triển đô thị.

Điều 66. Quản lý không gian ngầm

1. Việc khai thác, sử dụng không gian ngầm để xây dựng các công trình ngầm phải tuân thủ quy hoạch đô thị được duyệt.

2. Việc quản lý xây dựng các công trình trên mặt đất phải bảo đảm không ảnh hưởng đến không gian ngầm được xác định trong quy hoạch đô thị đã được phê duyệt.

Điều 67. Quản lý xây dựng công trình ngầm

1.[31] Việc xây dựng công trình ngầm phải tuân thủ quy hoạch không gian ngầm được xác định trong quy hoạch đô thị đã được phê duyệt, Quy chuẩn về xây dựng công trình ngầm do Bộ Xây dựng ban hành, Giấy phép xây dựng.

---

[31] Khoản này được sửa đổi, bổ sung theo quy định tại khoản 14 Điều 29 của Luật số 35/2018/QH14 sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 luật có liên quan đến quy hoạch, có hiệu lực kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2019.

2. Việc xây dựng công trình ngầm không được làm ảnh hưởng đến các công trình trên mặt đất, công trình ngầm và không gian ngầm đã có hoặc đã được xác định trong quy hoạch đô thị.

3. Việc xây dựng tuyến giao thông và hệ thống công trình công cộng ngầm phải bảo đảm an toàn, phù hợp với việc tổ chức, khai thác sử dụng không gian ngầm và trên mặt đất; bảo đảm kết nối thuận tiện với các công trình giao thông ngầm và trên mặt đất.

4. Việc xây dựng tuy nen, hào kỹ thuật phải bảo đảm không ảnh hưởng đến việc sử dụng không gian trên mặt đất; an toàn trong khai thác, vận hành, sửa chữa và bảo dưỡng.

5. Chính phủ quy định cụ thể việc quản lý không gian ngầm.

Điều 68. Quản lý cây xanh, công viên, cảnh quan tự nhiên và mặt nước

1. Công viên, vườn hoa, cây xanh trong đô thị có giá trị về văn hóa, lịch sử, cảnh quan tự nhiên, cảnh quan đô thị đã được cơ quan có thẩm quyền đưa vào danh mục quản lý hoặc được xác định trong quy hoạch phải được giao cho tổ chức, cá nhân quản lý.

2. Việc xây dựng công viên, vườn hoa, trồng cây xanh theo quy hoạch đô thị phải đáp ứng các yêu cầu về sử dụng, mỹ quan, an toàn, môi trường đô thị; không làm hư hỏng các công trình cơ sở hạ tầng trên mặt đất, trên không, dưới mặt đất.

3. Không được lấn chiếm hồ, mặt nước tự nhiên hoặc thay đổi các đặc điểm địa hình khác, gây ảnh hưởng xấu đến điều kiện tự nhiên và cảnh quan đô thị.

4. Tổ chức, cá nhân có trách nhiệm bảo vệ công viên, vườn hoa, cây xanh, mặt nước và các khu vực tự nhiên khác trong đô thị. Việc chặt, phá, di dời cây xanh trong danh mục quản lý; san lấp, thay đổi địa hình các khu vực tự nhiên phải được cơ quan quản lý có thẩm quyền cho phép.

Mục 5
QUẢN LÝ XÂY DỰNG THEO QUY HOẠCH ĐÔ THỊ

Điều 69. Nguyên tắc quản lý xây dựng theo quy hoạch đô thị

1.[32] Tổ chức, cá nhân thực hiện đầu tư xây dựng mới, cải tạo, sửa chữa công

[32] Khoản này được sửa đổi, bổ sung theo quy định tại điểm a khoản 2 Điều 39 của Luật Kiến trúc số 40/2019/QH14, có hiệu lực kể từ ngày 01 tháng 7 năm 2020.

trình kiến trúc, công trình hạ tầng kỹ thuật, công trình hạ tầng xã hội và nhà ở phải phù hợp với quy hoạch chi tiết đô thị đã được phê duyệt, quy chế quản lý kiến trúc và theo quy định của pháp luật về xây dựng.

2. Công trình xây dựng hiện có phù hợp với quy hoạch đô thị nhưng chưa phù hợp về kiến trúc thì được tồn tại theo hiện trạng; trường hợp cải tạo, nâng cấp, sửa chữa công trình thì phải bảo đảm yêu cầu về kiến trúc theo quy định của pháp luật.

3. Công trình xây dựng hiện có không phù hợp với quy hoạch đô thị thì phải di dời theo kế hoạch, tiến độ thực hiện quy hoạch đô thị. Trong thời gian chưa di dời, nếu chủ công trình có nhu cầu cải tạo, nâng cấp sửa chữa thì được cơ quan nhà nước có thẩm quyền xem xét, cấp giấy phép xây dựng tạm theo quy định của pháp luật về xây dựng.

Điều 70. Giới thiệu địa điểm

1. Cơ quan quản lý quy hoạch đô thị có trách nhiệm giới thiệu địa điểm đầu tư xây dựng cho các chủ đầu tư khi có yêu cầu.

2. Địa điểm được giới thiệu để đầu tư xây dựng phải bảo đảm tuân thủ đúng quy hoạch đô thị, phù hợp với quy mô, tính chất đầu tư, tiết kiệm đất đô thị; không làm ảnh hưởng đến sự phát triển và môi trường của đô thị.

Điều 71.[33] ***(được bãi bỏ)***

Điều 72. Quản lý phát triển đô thị mới, khu đô thị mới

1. Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương có trách nhiệm quản lý phát triển theo quy hoạch các đô thị mới trong phạm vi địa giới hành chính do mình quản lý.

Ủy ban nhân dân huyện, quận, thị xã, thành phố thuộc tỉnh có trách nhiệm quản lý phát triển theo quy hoạch các khu đô thị mới trong phạm vi địa giới hành chính do mình quản lý.

2. Việc đầu tư xây dựng đô thị mới, khu đô thị mới phải bảo đảm sự đồng bộ về hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật và dịch vụ công cộng, phù hợp với từng giai đoạn phát triển và kế hoạch thực hiện.

---

[33] Điều này được bãi bỏ theo quy định tại khoản 15 Điều 29 của Luật số 35/2018/QH14 sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 luật có liên quan đến quy hoạch, có hiệu lực kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2019.

3. Quy mô dự án khu đô thị mới phải được xác định trên nguyên tắc bảo đảm phù hợp với yêu cầu phát triển thực tế của đô thị, mục đích đầu tư, khả năng tổ chức thực hiện dự án của chủ đầu tư và hiệu quả xã hội.

4. Ủy ban nhân dân thành phố, thị xã có trách nhiệm tổ chức thực hiện việc đầu tư xây dựng các công trình hạ tầng kỹ thuật ngoài hàng rào dự án khu đô thị mới để đảm bảo sự kết nối, lưu thông thuận tiện giữa khu đô thị mới với khu vực xung quanh và với các khu chức năng khác trong đô thị.

5. Khi thực hiện các dự án xây dựng khu đô thị mới, khu dân cư, khu nhà ở, Ủy ban nhân dân các cấp và chủ đầu tư dự án được xác định trong quyết định đầu tư của cấp có thẩm quyền phải dành quỹ đất thích hợp để đầu tư phát triển nhà ở xã hội theo quy định của pháp luật.

6.[34] Chủ đầu tư dự án được xác định trong quyết định đầu tư có trách nhiệm quản lý hệ thống hạ tầng kỹ thuật, không gian, kiến trúc theo quy hoạch đô thị đã được phê duyệt, quy chế quản lý kiến trúc trong phạm vi ranh giới thực hiện dự án, trừ trường hợp việc quản lý được bàn giao cho Ủy ban nhân dân.

Điều 73. Quản lý cải tạo đô thị theo quy hoạch

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

Chương VI
ĐIỀU KHOẢN THI HÀNH[35]

---

[34] Khoản này được sửa đổi, bổ sung theo quy định tại điểm b khoản 2 Điều 39 của Luật Kiến trúc số 40/2019/QH14, có hiệu lực kể từ ngày 01 tháng 7 năm 2020.

[35] Các điều 141, 142 và 143 của Luật Tổ chức chính quyền địa phương số 77/2015/QH13, có hiệu lực kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2016 quy định như sau:

"***Điều 141. Hiệu lực thi hành***

Luật này có hiệu lực thi hành từ ngày 01 tháng 01 năm 2016.

Luật Tổ chức Hội đồng nhân dân và Ủy ban nhân dân số 11/2003/QH11 hết hiệu lực kể từ ngày Luật này có hiệu lực thi hành, trừ trường hợp quy định tại Điều 142 của Luật này.

Điều 74. Hiệu lực thi hành

1. Luật này có hiệu lực thi hành từ ngày 01 tháng 01 năm 2010.

Điều 142. Điều khoản chuyển tiếp

1. Từ ngày Luật này có hiệu lực thi hành cho đến khi bầu ra Hội đồng nhân dân nhiệm kỳ 2016 - 2021, Hội đồng nhân dân, Ủy ban nhân dân tại các đơn vị hành chính tiếp tục giữ nguyên cơ cấu tổ chức và thực hiện các nhiệm vụ, quyền hạn theo quy định của Luật Tổ chức Hội đồng nhân dân và Ủy ban nhân dân số 11/2003/QH11.

2. Chấm dứt việc thực hiện thí điểm không tổ chức Hội đồng nhân dân huyện, quận, phường theo Nghị quyết số 26/2008/QH12 của Quốc hội, Nghị quyết số 724/2009/UBTVQH12 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2016. Ủy ban nhân dân huyện, quận, phường nơi không tổ chức Hội đồng nhân dân huyện, quận, phường tiếp tục giữ nguyên cơ cấu tổ chức và thực hiện các nhiệm vụ, quyền hạn theo quy định của Luật Tổ chức Hội đồng nhân dân và Ủy ban nhân dân số 11/2003/QH11, Nghị quyết số 26/2008/QH12 của Quốc hội và Nghị quyết số 725/2009/UBTVQH12 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội cho đến khi bầu ra chính quyền địa phương ở huyện, quận, phường theo quy định của Luật này.

Điều 143. Quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành

Ủy ban Thường vụ Quốc hội, Chính phủ quy định chi tiết các điều, khoản được giao trong Luật và hướng dẫn việc thi hành Luật."

Điều 31 của Luật số 35/2018/QH14 sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 luật có liên quan đến quy hoạch, có hiệu lực kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2019 quy định như sau:

"***Điều 31. Hiệu lực thi hành***

Luật này có hiệu lực thi hành từ ngày 01 tháng 01 năm 2019."

Điều 40 và Điều 41 của Luật Kiến trúc số 40/2019/QH14, có hiệu lực kể từ ngày 01 tháng 7 năm 2020 quy định như sau:

"***Điều 40. Hiệu lực thi hành***

Luật này có hiệu lực thi hành từ ngày 01 tháng 7 năm 2020.

Điều 41. Quy định chuyển tiếp

1. Quy chế quản lý quy hoạch, kiến trúc đô thị đã được phê duyệt theo quy định của Luật Quy hoạch đô thị trước ngày Luật này có hiệu lực thi hành thì được tiếp tục thực hiện đến hết ngày 31 tháng 12 năm 2021.

2. Cuộc thi tuyển, tuyển chọn thiết kế kiến trúc công trình xây dựng theo quy định của Luật Xây dựng đã phê duyệt kế hoạch tuyển chọn trước ngày Luật này có hiệu lực thi hành thì được tiếp tục thực hiện đến hết ngày 31 tháng 12 năm 2021.

3. Chứng chỉ hành nghề hoạt động xây dựng được cấp cho cá nhân thực hiện thiết kế kiến trúc công trình, thẩm tra thiết kế kiến trúc công trình theo quy định của pháp luật về xây dựng có giá trị đến khi hết thời hạn sử dụng, trừ trường hợp quy định tại khoản 4 Điều này.

4. Chứng chỉ hành nghề hoạt động xây dựng được cấp cho cá nhân thực hiện thiết kế kiến trúc công trình, thẩm tra thiết kế kiến trúc công trình hết thời hạn sử dụng trong khoảng thời gian từ ngày 01 tháng 7 năm 2020 đến hết ngày 31 tháng 12 năm 2020 thì được tiếp tục sử dụng đến hết ngày 31 tháng 12 năm 2020; trường hợp bị mất hoặc hư hỏng thì được cấp lại theo quy định của pháp luật về xây dựng."

2. Kể từ ngày Luật này có hiệu lực, các quy định của Luật Xây dựng về quy hoạch xây dựng các đô thị và các khu vực trong đô thị được thay thế bằng các quy định của Luật này.

Điều 75. Điều khoản chuyển tiếp

Quy hoạch xây dựng đô thị đã được phê duyệt trước ngày Luật này có hiệu lực không phải lập, thẩm định, phê duyệt lại; việc tổ chức thực hiện, quản lý phát triển và điều chỉnh quy hoạch được thực hiện theo quy định của Luật này.

Điều 76. Quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành

Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành các điều, khoản được giao trong Luật; hướng dẫn những nội dung cần thiết khác của Luật này để đáp ứng yêu cầu quản lý nhà nước.

VĂN PHÒNG QUỐC HỘI

Số: 11/VBHN-VPQH

XÁC THỰC VĂN BẢN HỢP NHẤT

Hà Nội, ngày 04 tháng 7 năm 2019

CHỦ NHIỆM

Nguyễn Hạnh Phúc

VĂN PHÒNG CHÍNH PHỦ XUẤT BẢN

Địa chỉ:	Số 1, Hoàng Hoa Thám, Ba Đình, Hà Nội
Điện thoại liên hệ:	
- Nội dung:	080.44417; Fax: 080.44517
- Phát hành:	080.48543
Email:	congbao@chinhphu.vn
Website:	http://congbao.chinhphu.vn
In tại:	Xí nghiệp Bản đồ 1- Bộ Quốc phòng