

QUỐC HỘI

CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Luật số: /2025/QH15

Hà Nội, ngày tháng 10 năm 2025

DỰ THẢO 2

LUẬT QUẢN LÝ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ

*Căn cứ Hiến pháp nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam;
Quốc hội ban hành Luật Quản lý phát triển đô thị.*

Chương I QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 1. Phạm vi điều chỉnh

Luật này quy định về đánh giá, phân loại đô thị; quản lý phát triển bền vững đô thị, hệ thống đô thị; quản lý phát triển mới đô thị, chỉnh trang cải tạo đô thị, tái phát triển đô thị; quản lý phát triển hệ thống hạ tầng đô thị, không gian ngầm đô thị; quyền, nghĩa vụ, trách nhiệm của các cơ quan, tổ chức, cá nhân trong quản lý phát triển đô thị.

Điều 2. Đối tượng áp dụng

Luật này áp dụng đối với các cơ quan, tổ chức, cá nhân, cộng đồng dân cư liên quan đến hoạt động quản lý phát triển đô thị.

Điều 3. Giải thích từ ngữ

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

1. *Phát triển đô thị* bao gồm các hoạt động: xây dựng công trình và nhà ở xây dựng mới, hoặc cải tạo, chỉnh trang một hoặc nhiều khu vực của đô thị theo quy hoạch đô thị và nông thôn; xây dựng phát triển hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội đô thị; xây dựng mới và cải tạo không gian, cảnh quan trên mặt đất và không gian ngầm đô thị.

2. *Quản lý phát triển đô thị* là việc quản lý các hoạt động phát triển đô thị nhằm đạt tiêu chí chất lượng đô thị, nâng cao điều kiện sống, lợi ích cộng đồng cho cư dân đô thị và các mục tiêu phát triển bền vững đô thị khác.

3. *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 (*nội dung này sẽ được dẫn chiếu theo quy định Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn sau khi Luật được ban hành*).

4. *Chương trình phát triển đô thị* là tập hợp các nhiệm vụ, giải pháp, chương trình, kế hoạch, đề án, dự án sử dụng nguồn vốn ngân sách nhà nước hoặc đối tác công tư được xác định và sắp xếp theo thứ tự ưu tiên để đạt được các mục tiêu phát triển đô thị và khắc phục các tiêu chuẩn còn thiếu, còn yếu, được lập cho từng giai đoạn 05 năm và 10 năm, phù hợp với các quy hoạch được duyệt.

5. *Cải tạo, chỉnh trang đô thị* là các hoạt động phát triển đô thị thực hiện trong khu vực nội thành, nội thị hoặc khu vực được quy hoạch phát triển nội thành, nội thị, gồm:

a) *Chỉnh trang đô thị* là hoạt động bổ sung, nâng cấp, sửa chữa mà không làm thay đổi lớn kết cấu của công trình xây dựng hiện hữu.

b) *Cải tạo đô thị* là hoạt động thực hiện trong một khu vực đô thị nhằm bổ sung, sửa chữa, nâng cấp hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội đô thị và nâng cao chất lượng đô thị, hiệu quả sử dụng đất đô thị.

Trường hợp không làm thay đổi phần lớn chức năng sử dụng và cấu trúc đô thị hiện hữu gọi là cải tạo đô thị.

Trường hợp thay đổi phần lớn chức năng sử dụng và cấu trúc đô thị hiện hữu gọi là tái thiết đô thị hoặc tái phát triển đô thị.

7. *Hạ tầng kỹ thuật khung* là hệ thống các công trình hạ tầng kỹ thuật chính của đô thị, nông thôn và khu chức năng; được xác định trong nội dung quy hoạch chung, quy hoạch phân khu, gồm các trục giao thông, tuyến truyền tải năng lượng, tuyến truyền dẫn cấp nước, hệ thống tiêu, thoát nước, tuyến thông tin viễn thông và các công trình hạ tầng kỹ thuật không theo tuyến (*nội dung này sẽ được dẫn chiếu theo quy định Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn sau khi Luật được ban hành*).

Điều 4. Nguyên tắc quản lý phát triển đô thị

1. Phát triển đô thị cân bằng giữa các vùng miền, thúc đẩy cơ hội phát triển bình đẳng giữa các vùng, nâng cao năng lực cạnh tranh, phát huy lợi thế so sánh và bảo đảm quốc phòng, an ninh.

2. Quản lý phát triển đô thị phải đảm bảo chất lượng đô thị, hướng tới mục tiêu phát triển bền vững.

3. Tạo ra môi trường sống tốt cho dân cư đô thị, đảm bảo lợi ích của cộng đồng dân cư đô thị.

4. Giữ gìn và phát huy bản sắc văn hóa dân tộc, bảo tồn và tôn tạo các di tích văn hóa, lịch sử hiện có; giá trị không gian kiến trúc đô thị.

5. Phát triển đô thị cần bảo đảm bảo vệ môi trường, đa dạng sinh học, bảo tồn thiên nhiên; ứng phó, thích ứng biến đổi khí hậu, giảm phát thải, có khả năng chống chịu thiên tai và dịch bệnh.

6. Phát triển đô thị phải tuân thủ quy hoạch đô thị đã được duyệt và phù hợp với các định hướng, chiến lược, chương trình, kế hoạch phát triển khu vực phát triển đô thị, phù hợp điều kiện cụ thể của các địa phương.

7. Phát triển hạ tầng kỹ thuật đô thị phải được thực hiện trước, đồng bộ với phát triển đô thị; đảm bảo tương thích với phương án bảo vệ môi trường trong các quy hoạch tỉnh, quy hoạch bảo vệ môi trường quốc gia, quy hoạch bảo tồn đa dạng sinh học quốc gia và quy hoạch tổng thể quốc gia.

Điều 5. Chính sách quản lý phát triển đô thị

1. Nhà nước có trách nhiệm:

a) Định kỳ thực hiện điều tra, khảo sát, thống kê đánh giá tình hình phát triển đô thị trên cả nước, đề xuất các định hướng chiến lược, ban hành các quy hoạch, giải pháp về phát triển đô thị theo từng giai đoạn phát triển kinh tế xã hội;

b) Tổ chức phát triển đô thị đồng bộ về hạ tầng đô thị và không gian đô thị theo quy hoạch đô thị;

c) Bảo đảm người dân được tiếp cận sử dụng dịch vụ hạ tầng kỹ thuật đô thị thiết yếu;

d) Bảo đảm nâng cao năng lực, trình độ cán bộ quản lý, chuyên môn về quản lý phát triển đô thị của chính quyền Trung ương đến địa phương;

đ) Tổ chức nghiên cứu, học tập, phân tích các xu thế mới trên thế giới có hiệu quả tích cực trong phát triển bền vững đô thị để áp dụng trong điều kiện cụ thể của Việt Nam.

2. Nhà nước khuyến khích:

a) Phát triển đô thị ứng phó, thích ứng biến đổi khí hậu, giảm phát thải, tăng trưởng xanh, thông minh, phát triển bền vững đô thị.

b) Đẩy mạnh việc nghiên cứu, chuyển giao, ứng dụng khoa học công nghệ trong phát triển hạ tầng kỹ thuật đô thị, quản lý phát triển không gian ngầm đô thị và quản lý phát triển đô thị.

c) Ưu đãi thuế, tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, các cơ chế ưu đãi tài chính... cho mọi thành phần kinh tế tham gia đầu tư phát triển không gian xây dựng ngầm.

d) Nhà nước có chính sách khuyến khích tổ chức, cá nhân đầu tư xây dựng mới hoặc cải tạo công trình ngầm có công năng sử dụng cho phòng thủ dân sự theo quy định pháp luật về phòng thủ dân sự.

đ) Nhà nước ban hành chính sách nâng cao trách nhiệm của tổ chức, cộng đồng dân cư, hộ gia đình, cá nhân trong việc tạo lập, duy trì, giám sát đảm bảo chất lượng đô thị

e) Việc số hóa các công cụ quản lý phát triển đô thị để từng bước thực hiện chuyển đổi số.

3. Nhà nước tạo điều kiện:

a) Nhà nước tạo điều kiện cho các doanh nghiệp thực hiện các hoạt động đầu tư, sản xuất, kinh doanh, thúc đẩy phát triển đô thị ứng phó, thích ứng biến đổi khí hậu, giảm phát thải, tăng trưởng xanh, thông minh, phát triển bền vững đô thị, phát triển hệ thống hạ tầng đô thị, phát triển không gian ngầm đô thị.

b) Nhà nước tạo điều kiện thực hiện tuyên truyền, phổ biến nhân rộng các mô hình, cách làm, công nghệ đã được công nhận để thực hiện các mục tiêu phát triển đô thị ứng phó, thích ứng biến đổi khí hậu, giảm phát thải, tăng trưởng xanh, thông minh, phát triển bền vững đô thị...

c) Khuyến khích mọi thành phần kinh tế tham gia đầu tư phát triển hệ thống hạ tầng kỹ thuật đô thị, hạ tầng xã hội đô thị.

d) Ưu tiên đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật khung của đô thị và các công trình đầu mối hạ tầng kỹ thuật; ban hành cơ chế phối hợp giữa các Bộ, ngành, địa phương trong việc tổ chức lập quy hoạch, đầu tư xây dựng, quản lý vận hành, khai thác các công trình đầu mối hạ tầng kỹ thuật có tính liên vùng.

e) Ưu đãi thuế, tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, các cơ chế ưu đãi tài chính và hỗ trợ giải phóng mặt bằng, đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật ngoài hàng rào các công trình xử lý nước thải, chất thải rắn, nghĩa trang...

f) Hỗ trợ, ưu đãi sử dụng dịch vụ hạ tầng kỹ thuật đô thị phù hợp cho các đối tượng được hưởng chính sách xã hội theo các quy định của pháp luật có liên quan.

Điều 6. Hợp tác quốc tế về phát triển đô thị

1. Hợp tác quốc tế trong hoạt động quản lý phát triển đô thị phải phù hợp với đường lối và chính sách đối ngoại của Việt Nam; bảo đảm nguyên tắc hòa bình, hợp tác, hữu nghị cùng phát triển trên cơ sở tôn trọng độc lập, chủ quyền và toàn vẹn lãnh thổ, bình đẳng, cùng có lợi, bảo đảm, phù hợp pháp luật Việt Nam và các điều ước quốc tế có liên quan mà nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam là thành viên. Việt Nam có quyền từ chối các yêu cầu, nội dung hợp tác quốc tế trong trường hợp xét thấy có nguy cơ gây phương hại đến quốc phòng an ninh quốc gia.

2. Nội dung hợp tác quốc tế trong hoạt động phát triển đô thị:

a) Các đô thị theo định hướng của quy hoạch để xây dựng thương hiệu được công nhận tầm khu vực;

b) Nghiên cứu khoa học, ứng dụng, chuyển giao công nghệ và trao đổi thông tin về phát triển đô thị;

c) Tham quan, học tập, đào tạo, bồi dưỡng, nâng cao trình độ nguồn nhân lực cho hoạt động phát triển đô thị;

d) Chia sẻ kinh nghiệm trong hoạt động phát triển đô thị;

đ) Hỗ trợ nguồn lực trong hoạt động phát triển đô thị.

3. Tổ chức, cá nhân trong nước được khuyến khích mở rộng hợp tác quốc tế, đáp ứng yêu cầu hội nhập quốc tế trong hoạt động quản lý phát triển đô thị. Khuyến khích các đô thị tăng cường hợp tác với các đô thị, các tổ chức quốc tế, tham gia hệ thống mạng lưới các đô thị xanh, thích ứng, bản sắc, bền vững và thông minh ở khu vực và quốc tế, bảo đảm các nguyên tắc cơ bản theo quy định tại Điều 4 của Luật này.

Điều 7. Ngày đô thị Việt Nam

Ngày 08 tháng 11 hàng năm là Ngày đô thị Việt Nam.

Điều 8. Các hành vi bị nghiêm cấm

1. Các hoạt động phát triển đô thị cố ý gây tổn hại không có khả năng khắc phục đến môi trường, chất lượng sống của dân cư đô thị.

2. Các hoạt động phát triển đô thị làm gia tăng nguy cơ, ảnh hưởng bất lợi của biến đổi khí hậu, ... xâm phạm vào vùng an toàn, an ninh đã được quy định; vi phạm các quy định về an toàn trong phòng, chống cháy, nổ, an ninh, trật tự.

3. Hành vi cố ý phá hoại các công trình hạ tầng kỹ thuật đô thị, hạ tầng xã hội đô thị, không gian ngầm đô thị; lấn chiếm, sử dụng sai mục đích các không gian sử dụng công cộng gồm quảng trường, công viên, cây xanh, mặt nước, lối đi bộ, các khu vực đặc thù sinh thái phải được bảo vệ, giữ gìn, tôn tạo.

4. Hành vi cố ý, lặp lại nhiều lần hủy hoại không gian cảnh quan đô thị; làm thay đổi địa hình, cảnh quan tự nhiên trong đô thị khi chưa được cơ quan có thẩm quyền cho phép bao gồm: san, lấp các khu đất, đồi núi, hồ, ao, cây xanh, mặt nước.

5. Cản trở, gây khó khăn đối với việc tham gia ý kiến của cơ quan, tổ chức, cộng đồng, cá nhân trong quản lý phát triển đô thị.

Chương II

HỆ THỐNG ĐÔ THỊ, ĐÁNH GIÁ, PHÂN LOẠI ĐÔ THỊ

Mục 1

PHÁT TRIỂN HỆ THỐNG ĐÔ THỊ

Điều 9. Phát triển hệ thống đô thị

1. Hệ thống đô thị quốc gia được phát triển theo Quy hoạch hệ thống đô thị và nông thôn, phù hợp với không gian động lực quốc gia, các vùng kinh tế xã hội, ngành và lĩnh vực, không gian đặc thù biên giới và không gian biên, tạo thành:

- a) Vùng đô thị gắn với các vùng kinh tế động lực;
- b) Chuỗi và chùm đô thị gắn với các hành lang kinh tế;
- c) Các hình thức liên kết khác trong hệ thống đô thị.

2. Hệ thống đô thị được quản lý thống nhất theo cấp và loại đô thị, chỉ tiêu phát triển hệ thống đô thị và bảo đảm các yêu cầu liên kết đô thị theo mạng lưới.

Điều 10. Phân cấp đô thị trong hệ thống đô thị

1. Đô thị trong hệ thống đô thị được phân cấp theo vai trò, vị trí, chức năng:

- a) Đô thị trung tâm cấp quốc gia;
- b) Đô thị trung tâm cấp vùng;
- c) Đô thị trung tâm cấp tỉnh;
- d) Đô thị trung tâm cấp huyện.

2. Đô thị trung tâm cấp quốc gia có vai trò, vị trí, chức năng và được quy hoạch, đầu tư phát triển đáp ứng các yêu cầu sau:

a) Đảm nhận vai trò là cực tăng trưởng về lĩnh vực kinh tế, khoa học công nghệ, đổi mới sáng tạo, văn hoá, lễ hội, du lịch của quốc gia;

b) Cửa ngõ kết nối quốc tế về giao thông (đường bộ, đường sắt, đường không, đường thuỷ, đường biển), giao lưu văn hoá và thương mại; trao đổi khoa học công nghệ và đổi mới sáng tạo.

c) Tạo sự lan toả ảnh hưởng công nghiệp hóa, hiện đại hóa đến các đô thị cấp thấp hơn trong vùng phụ cận;

d) Liên kết thành mạng lưới trung tâm đô thị cấp quốc gia;

đ) Có trách nhiệm chia sẻ quyền lợi và nghĩa vụ với các khu vực đô thị, nông thôn xung quanh.

3. Đô thị trung tâm cấp vùng có vai trò, vị trí, chức năng và được quy hoạch, đầu tư phát triển đáp ứng các yêu cầu sau:

a) Đảm nhận vai trò là cực tăng trưởng tối thiểu một trong những lĩnh vực kinh tế, văn hoá, khoa học công nghệ quốc gia;

b) Thúc đẩy phát triển cơ sở hạ tầng vùng nhằm mục đích liên kết các đô thị trong vùng và liên kết với mạng lưới đô thị cấp quốc gia;

c) Tạo sự lan toả ảnh hưởng kinh tế - xã hội đến các đô thị trong vùng;

d) Có trách nhiệm chia sẻ quyền lợi và nghĩa vụ với các khu vực đô thị, nông thôn xung quanh.

4. Đô thị trung tâm cấp tỉnh có vai trò, vị trí, chức năng và được quy hoạch, đầu tư phát triển đáp ứng các yêu cầu sau:

a) Đảm nhận vai trò là cực tăng trưởng về lĩnh vực kinh tế, văn hoá, khoa học công nghệ tỉnh;

b) Thúc đẩy phát triển cơ sở hạ tầng tỉnh nhằm mục đích liên kết các đô thị trong tỉnh và liên kết với mạng lưới đô thị cấp vùng;

c) Tạo sự lan toả ảnh hưởng kinh tế - xã hội các đô thị và khu dân cư trong tỉnh;

d) Có trách nhiệm chia sẻ quyền lợi và nghĩa vụ với các khu vực đô thị, nông thôn xung quanh.

5. Đô thị trung tâm cấp huyện có vai trò, vị trí, chức năng và được quy hoạch, đầu tư phát triển đáp ứng các yêu cầu sau:

a) Đảm nhận vai trò là cực tăng trưởng về lĩnh vực kinh tế, văn hoá, khoa học công nghệ huyện;

b) Thúc đẩy phát triển cơ sở hạ tầng tỉnh nhằm mục đích liên kết các trung tâm xã trong huyện và liên kết với mạng lưới đô thị cấp tỉnh;

c) Tạo sự lan toả ảnh hưởng kinh tế - xã hội các đô thị và khu dân cư trong huyện;

d) Có trách nhiệm chia sẻ quyền lợi và nghĩa vụ với các khu vực nông thôn xung quanh.

6. Cấp của mỗi đô thị cụ thể được xác định theo quy hoạch hệ thống đô thị và nông thôn, quy hoạch vùng và quy hoạch tỉnh.

7. Loại đô thị cần đáp ứng đối với mỗi cấp đô thị thực hiện theo quy định của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

Điều 11. Các yêu cầu liên kết đô thị theo mạng lưới

1. Mục đích liên kết theo mạng lưới:

a) Cùng phát huy tối ưu tiềm năng của khu vực;

b) Hợp tác, liên kết để cùng giải quyết các yêu cầu chung trong quá trình phát triển về thích ứng biến đổi khí hậu, giảm phát thải, bảo tồn giá trị đặc trưng;

- c) Khai thác, sử dụng tối ưu hạ tầng phát triển của quốc gia;
- d) Khai thác, phát huy tối ưu cơ chế, chính sách của quốc gia.

2. Liên kết trong vùng đô thị:

a) Các đô thị trong vùng đô thị, vùng động lực kinh tế liên kết để sử dụng hạ tầng kỹ thuật sử dụng chung theo nguyên tắc các bên cùng có lợi, thúc đẩy bảo vệ và cải thiện môi trường;

b) Liên kết đô thị trong khu vực giáp ranh theo nguyên tắc đảm bảo kết nối hạ tầng đồng bộ, diện mạo cảnh quan đô thị xanh-sạch-đẹp, an ninh trật tự an toàn.

3. Liên kết chuỗi, chùm đô thị theo hành lang kinh tế:

a) Khuyến khích phát triển chuỗi đô thị trên hành lang kinh tế;

b) Không phát triển dày đặc, liên tục bám dọc theo hành lang đường giao thông, hành lang sông, hành lang ven biển và các phát triển dọc tuyến khác;

c) Phải bảo đảm các khoảng cách, không gian xanh phục vụ yêu cầu hạ tầng, kết nối sinh thái tự nhiên.

4. Liên kết đô thị là cực tăng trưởng, đô thị vệ tinh và đô thị hỗ trợ:

a) Các đô thị có vai trò là cực tăng trưởng phải chủ động đổi mới cấu trúc không gian đô thị trung tâm đáp ứng yêu cầu đổi mới kinh tế - xã hội, khoa học công nghệ, thông tin cấp quốc gia hoặc vùng; chủ động tổ chức hệ thống giao thông đô thị kết nối thuận tiện nhất đến các đô thị vệ tinh, đô thị hỗ trợ và vùng xung quanh; hình thành các đầu mối giao thông tích hợp đa phương tiện nhằm phát huy năng lực hoạt động logistic đô thị; tổ chức cấu trúc đô thị phát triển theo định hướng giao thông, thúc đẩy phát triển mạng lưới đường sắt đô thị và sử dụng phương tiện giao thông công cộng; chuyên đổi chức năng đô thị không còn phù hợp về sản xuất, dịch vụ, đào tạo, khoa học công nghệ, y tế, thể dục thể thao đến các đô thị vệ tinh hoặc đô thị hỗ trợ xung quanh.

Các đô thị có vai trò là cực tăng trưởng có trách nhiệm kết nối hạ tầng khung đô thị, chia sẻ một số chức năng tạo điều kiện thuận lợi phát triển kinh tế xã hội của đô thị hỗ trợ theo đề nghị của đô thị hỗ trợ và sự điều phối thống nhất của Thủ tướng Chính phủ;

b) Các đô thị có vai trò là đô thị vệ tinh phải được quy hoạch và đầu tư phát triển để bố trí một số chức năng đô thị đồng bộ với các chức năng của đô thị là cực tăng trưởng;

c) Các đô thị có vai trò là đô thị hỗ trợ là đơn vị hành chính đô thị thuộc khu vực có bán kính không quá 60km trong vùng ảnh hưởng của đô thị là cực tăng trưởng, được bố trí các quỹ đất để phát triển các chức năng hỗ trợ hoạt động của đô thị là cực tăng trưởng, gồm trung tâm thể dục thể thao cấp đô thị; đầu mối hạ tầng kỹ thuật đô thị về xử lý nước thải, chất thải rắn, nghĩa trang, năng lượng, thông tin liên lạc; các công trình đầu mối giao thông lớn liên huyện trở lên gồm ga đường sắt quốc gia, đường sắt đô thị, bến cảng đường thủy, hàng hải, cảng hàng không, nút giao thông đường bộ cao tốc; các không gian phục vụ phòng chống thiên tai, thoát lũ.

5. Liên kết các đô thị trong cùng lưu vực sông, vùng sinh thái tự nhiên:

a) Các đô thị phải tôn trọng, bảo vệ và hòa hợp với thiên nhiên, tích hợp phát triển đô thị với bảo tồn tài nguyên tự nhiên và quản lý tổng hợp tài nguyên nước;

b) Phát triển đô thị phải phù hợp ngưỡng chịu tải sinh thái;

c) Chia sẻ lợi ích và trách nhiệm bảo vệ tài nguyên thiên nhiên giữa các đô thị trong cùng lưu vực sông hoặc trong cùng vùng sinh thái tự nhiên.

6. Liên kết, phát triển đô thị trong khu vực quy định hạn chế phát triển¹, bảo tồn²; Vùng lõi Di sản thiên nhiên được tổ chức quốc tế công nhận³; Khu vực bảo vệ 1 của di tích lịch sử - văn hoá ở cấp quốc gia theo quy định của pháp luật về di sản văn hoá; Vùng bảo hộ vệ sinh khu vực lấy nước sinh hoạt theo quy định của pháp luật về tài nguyên nước, rừng phòng hộ đầu nguồn theo quy định pháp luật về di sản văn hóa, tài nguyên nước, rừng và vùng khó khăn có ý nghĩa về an ninh quốc phòng đang gặp nguy cơ suy giảm về dân số, kinh tế, xã hội:

a) Đối với khu vực có yêu cầu bảo tồn phải kiểm soát quy mô, chức năng, cấu trúc đô thị; các hoạt động phát triển đô thị đáp ứng yêu cầu bảo tồn và phát huy giá trị di sản;

b) Hình thành đô thị tiểu vùng có bán kính ảnh hưởng từ 15-30km làm động lực phát triển tại vùng hạn chế phát triển, vùng đang gặp nguy cơ suy giảm về cơ sở hạ tầng và chất lượng sống, đảm bảo các nhu cầu tối thiểu về an sinh xã hội;

c) Ưu tiên nguồn lực xây dựng hạ tầng kết nối đô thị tiểu vùng với trung tâm xã và đô thị trung tâm huyện; phát triển đầy đủ các công trình an sinh xã hội theo quy chuẩn quốc gia;

d) Lựa chọn quỹ đất an toàn, thuận lợi xây dựng để xây dựng công trình cộng đồng là nơi sơ tán dân cư khi có nguy cơ thiên tai hoặc hỏa hoạn cháy rừng.

7. Liên kết đô thị với nông thôn:

a) Các đô thị phát triển hạ tầng xanh;

b) Khuyến khích phát triển các vùng nông nghiệp đô thị;

c) Bảo vệ quỹ đất nông nghiệp, khu vực sản xuất;

d) Chinh trang, cải tạo các khu vực nông thôn đô thị hóa;

đ) Quản lý, kiểm soát phát triển theo quy hoạch để hình thành đơn vị hành chính đô thị từ các khu vực nông thôn.

Điều 12. Quản lý phát triển hệ thống đô thị

1. Nội dung quản lý phát triển hệ thống đô thị:

a) Quản lý chỉ tiêu phát triển hệ thống đô thị;

b) Đánh giá định kỳ thực trạng tình hình thực hiện các chỉ tiêu phát triển hệ thống đô thị;

¹ Vùng đệm các vườn quốc gia, khu bảo tồn thiên nhiên; Hành lang bảo vệ an toàn đê điều, bờ biển; Hành lang bảo vệ, bảo tồn môi trường, cảnh quan sinh thái; Hành lang bảo vệ nguồn nước; Vùng đầu nguồn các con sông lớn; Vùng dễ xảy ra sạt lở đất, núi, sạt lở ven biển, lũ ống, lũ quét; Các vùng hạn chế phát triển khác.

² Vùng bảo vệ nghiêm ngặt, vùng phục hồi sinh thái của các khu bảo tồn thiên nhiên ở cấp quốc gia (vườn quốc gia, khu dự trữ thiên nhiên, khu bảo tồn loài - sinh cảnh, khu bảo vệ cảnh quan).

³ Di sản thiên nhiên thế giới; khu Ramsar, vườn di sản ASEAN, công viên địa chất, di sản địa chất.

- c) Đánh giá định kỳ chất lượng liên kết đô thị theo mạng lưới;
- d) Đánh giá thực trạng đáp ứng yêu cầu đối với đô thị được quy hoạch là trung tâm cấp tỉnh, cấp vùng, cấp quốc gia;
- đ) Thiết lập, duy trì cơ sở dữ liệu về hệ thống đô thị;
- e) Điều phối, chia sẻ các chỉ tiêu phát triển hệ thống đô thị;
- g) Ban hành hoặc trình cấp có thẩm quyền ban hành và tổ chức thực hiện các văn bản quy phạm pháp luật, chương trình phát triển hệ thống đô thị, kế hoạch, chính sách, giải pháp và bố trí nguồn lực phát triển hệ thống đô thị theo quy hoạch được duyệt.

2. Chỉ tiêu phát triển hệ thống đô thị:

- a) Chỉ tiêu phát triển hệ thống đô thị được xác định theo giai đoạn phát triển kinh tế - xã hội đối với hệ thống đô thị quốc gia, hệ thống đô thị theo từng vùng kinh tế - xã hội và hệ thống đô thị theo từng tỉnh;
- b) Thực hiện theo hướng dẫn của Chính phủ để quản lý mức độ và chất lượng đô thị hoá toàn quốc (số lượng đô thị; tỷ lệ và quy mô đất xây dựng đô thị; hệ thống khung hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội của đô thị; hướng tới mục tiêu phát triển đô thị bền vững); thực trạng tình hình phát triển đô thị trung tâm cấp tỉnh, cấp vùng, cấp quốc gia; quản lý các chỉ tiêu đặc thù khác.

3. Quản lý phát triển hệ thống đô thị cần đáp ứng yêu cầu:

- a) Kiểm soát việc thực hiện các quan điểm, định hướng, chỉ tiêu phát triển đô thị và phát triển hệ thống đô thị quốc gia theo quy hoạch được duyệt, bảo đảm yêu cầu phát triển bền vững hệ thống đô thị;
- b) Phù hợp với đặc điểm giai đoạn phát triển của đất nước, phát huy tối ưu nguồn lực, đầu tư có trọng tâm, trọng điểm; đặc thù vùng miền và yêu cầu về chia sẻ các chỉ tiêu kiểm soát phát triển;
- c) Phù hợp các yêu cầu liên kết theo mạng lưới;
- d) Kiểm soát hình thành đô thị mới theo quy hoạch, kế hoạch, chương trình phát triển đô thị;
- đ) Đề xuất ban hành các cơ chế, chính sách, nhiệm vụ, giải pháp để thực hiện các mục tiêu, chỉ tiêu phát triển hệ thống đô thị, các yêu cầu chưa đáp ứng theo từng cấp đô thị;
- e) Kiểm tra, đôn đốc việc thực hiện phân loại đô thị, đầu tư phát triển đô thị đáp ứng cấp đô thị đã được quy hoạch.

4. Thực hiện quản lý phát triển hệ thống đô thị:

- a) Bộ Xây dựng là cơ quan đầu mối giúp Chính phủ thực hiện quản lý chỉ tiêu phát triển hệ thống đô thị theo quy hoạch hệ thống đô thị và nông thôn, quy hoạch vùng; định kỳ đánh giá thực trạng tình hình thực hiện các chỉ tiêu phát triển hệ thống đô thị đó; phối hợp các Bộ, ngành, địa phương đánh giá thực trạng đáp ứng yêu cầu đối với đô thị được quy hoạch là trung tâm cấp vùng, cấp quốc gia; thiết lập cơ sở dữ liệu hệ thống đô thị quốc gia; tổng hợp, đề xuất Thủ tướng Chính phủ xem xét, điều phối, chia sẻ các chỉ tiêu phát triển hệ thống đô

thị đối với các đô thị trung tâm cấp quốc gia; tổng hợp, đề xuất Thủ tướng Chính phủ ban hành hoặc trình cấp có thẩm quyền ban hành Chương trình phát triển hệ thống đô thị theo các trọng tâm ưu tiên của quốc gia, vùng;

b) Các Bộ, cơ quan ngang Bộ, trong phạm vi nhiệm vụ, quyền hạn của mình, có trách nhiệm phối hợp với Bộ Xây dựng trong việc thực hiện quản lý phát triển hệ thống đô thị theo các nội dung quy định tại điểm a, c, d, e khoản 2 điều này; có trách nhiệm định kỳ kiểm tra, đề xuất các cơ chế, chính sách, nhiệm vụ, giải pháp theo chức năng, nhiệm vụ, gửi Bộ Xây dựng tổng hợp trình Thủ tướng Chính phủ xem xét, quyết định để các phát triển các đô thị đáp ứng yêu cầu đối với đô thị được quy hoạch là trung tâm cấp vùng, cấp quốc gia;

c) Ủy ban nhân dân cấp tỉnh thực hiện quản lý chỉ tiêu phát triển hệ thống đô thị theo quy hoạch tỉnh; định kỳ đánh giá thực trạng tình hình thực hiện các chỉ tiêu phát triển hệ thống đô thị trên địa bàn tỉnh; đánh giá định kỳ chất lượng liên kết đô thị theo mạng lưới; đề xuất Thủ tướng Chính phủ xem xét, điều phối, chia sẻ các chỉ tiêu phát triển hệ thống đô thị đối với các trung tâm cấp quốc gia, cấp vùng, cấp tỉnh có liên quan; ban hành Chương trình phát triển hệ thống đô thị tỉnh, ban hành theo thẩm quyền hoặc trình Hội đồng nhân dân các cơ chế, chính sách, bố trí nguồn lực thực hiện phát triển hệ thống đô thị theo quy hoạch được duyệt;

d) Hội đồng điều phối vùng định kỳ chỉ đạo các bộ, cơ quan ngang Bộ phối hợp với các Ủy ban nhân dân cấp tỉnh định kỳ đánh giá thực trạng đáp ứng yêu cầu đối với đô thị được quy hoạch là trung tâm cấp vùng, cấp quốc gia; tổng hợp, đề xuất Thủ tướng Chính phủ xem xét, điều phối, chia sẻ các chỉ tiêu phát triển hệ thống đô thị đối với các đô thị trung tâm cấp quốc gia, cấp vùng; tổng hợp, đề xuất Thủ tướng Chính phủ ban hành hoặc trình cấp có thẩm quyền ban hành cơ chế, chính sách, bố trí nguồn lực phát triển hệ thống đô thị theo từng vùng;

đ) Các đô thị được giao vai trò là đô thị trung tâm cấp quốc gia, cấp vùng có trách nhiệm định kỳ 05 năm đánh giá khả năng thực hiện phát triển đô thị theo kế hoạch thực hiện phân loại đô thị quốc gia, báo cáo Ủy ban nhân dân cấp tỉnh để đề xuất các Bộ, ngành, Thủ tướng Chính phủ xem xét, quyết định các cơ chế, chính sách, nhiệm vụ, giải pháp hỗ trợ để bảo đảm thực hiện đúng thời hạn quy hoạch.

5. Chính phủ khuyến khích và hướng dẫn áp dụng các cơ chế để thực hiện, trách nhiệm, nghĩa vụ và liên kết đô thị với đô thị, đô thị với nông thôn:

a) Cơ chế cân bằng lợi ích;

b) Cơ chế đền bù nhằm thúc đẩy chính sách, hỗ trợ vùng giảm dân số; di dời cơ quan, trụ sở công ở đô thị trung tâm sang đô thị phụ trợ; phát triển một trung tâm tăng trưởng, thúc đẩy tạo ra các hiệu ứng tổng hợp kinh tế và công nghiệp mới; thỏa thuận đầu tư phát triển hạ tầng phụ trợ;

c) Cơ chế ưu tiên: thỏa thuận đầu tư phát triển; khuyến khích, thúc đẩy đô thị hóa tại các vùng, tỉnh thuộc khu vực miền núi, vùng cao, ven biển, hải đảo và các khu vực khó khăn khác.

Điều 13. Yêu cầu phát triển đô thị, hệ thống đô thị bền vững

1. Phát triển hệ thống đô thị, phát triển các khu vực phát triển mới của đô

thị, chỉnh trang đô thị, cải tạo đô thị, tái phát triển đô thị phải đáp ứng các yêu cầu phát triển đô thị bền vững quy định tại khoản 2 Điều này.

2. Phát triển đô thị bền vững thực hiện theo lộ trình để đạt được các yêu cầu sau mà không làm tổn hại môi trường:

a) Tạo lập môi trường sống trong lành, an toàn, bao trùm cho cư dân sinh sống, làm việc, vui chơi và sử dụng đô thị;

b) Đô thị sử dụng năng lượng tiết kiệm, hiệu quả, giảm phát thải;

c) Đô thị có năng lực chống chịu thiên tai, dịch bệnh, ứng phó, thích ứng biến đổi khí hậu;

d) Bảo vệ đặc trưng cảnh quan sinh thái, địa hình, mặt nước, các khu vực nông thôn ngoại ô, cảnh quan văn hóa có giá trị, di sản văn hóa vật thể và khả năng sử dụng tài nguyên thiên nhiên cho các giai đoạn phát triển trong tương lai của đô thị.

đ) Tạo điều kiện thuận lợi để đạt được thịnh vượng chung, nâng cao năng lực kinh tế của đô thị, tăng trưởng xanh, ứng dụng giải pháp đô thị thông minh;

3. Các mục tiêu phát triển đô thị bền vững được lồng ghép trong mục tiêu phát triển bền vững quốc gia theo quyết định của Thủ tướng Chính phủ cho từng giai đoạn phát triển kinh tế - xã hội.

4. Cơ quan quản lý nhà nước các cấp về quản lý phát triển đô thị thực hiện:

a) Xây dựng lộ trình phát triển đô thị bền vững theo hướng dẫn thống nhất của Thủ tướng Chính phủ;

b) Quản lý theo thẩm quyền các nhiệm vụ, giải pháp để tổ chức thực hiện đồng bộ các mục tiêu quy định tại khoản 3 Điều này;

c) Định kỳ đánh giá kết quả đạt được theo các mục tiêu và mức độ đáp ứng các yêu cầu quy định tại khoản 2 Điều này, Điều 14, Điều 15, Điều 16.

5. Bộ Xây dựng ban hành các tiêu chí, quy chuẩn, tiêu chuẩn, hướng dẫn kỹ thuật để hướng dẫn các đô thị thực hiện đánh giá khả năng chống chịu, ứng phó, thích ứng biến đổi khí hậu; phát triển đô thị, khu đô thị giảm phát thải, sinh thái, tăng trưởng xanh, trung hòa các bon; phát triển đô thị, khu đô thị thông minh; thực hiện các mục tiêu phát triển đô thị bền vững.

Điều 14. Phát triển đô thị sử dụng năng lượng tiết kiệm, hiệu quả, giảm phát thải

1. Phát triển đô thị và hệ thống đô thị phải thực hiện theo lộ trình để trung hòa các bon theo cam kết của quốc gia, đáp ứng các yêu cầu sau:

a) Sử dụng tối ưu quỹ đất xây dựng đô thị, hạn chế tối đa sử dụng đất sản xuất nông nghiệp;

b) Bố trí các khu vực chức năng đô thị giảm thiểu giao thông con lắc;

c) Phát triển tích hợp giao thông công cộng, giao thông đi bộ, xe đạp;

d) Phát triển không gian sử dụng công cộng, gia tăng diện tích cây xanh bình quân đầu người; đa dạng hóa hình thức cây xanh đô thị; phát triển cây xanh mặt đứng và trên mái nhà trong đô thị;

- đ) Phát triển công trình xanh;
- e) Tăng cường khả năng thấm thấu bề mặt, giảm các bề mặt cứng hóa trong đô thị;
- g) Sử dụng các vật liệu xây dựng giảm hiệu ứng đảo nhiệt;
- h) Các yêu cầu khác theo quy định pháp luật về bảo vệ môi trường, sử dụng năng lượng tiết kiệm, hiệu quả.

2. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh áp dụng và có cơ chế chính sách về chỉ tiêu quy hoạch đô thị, chiều cao công trình, tín dụng và các cơ chế khuyến khích khác theo hướng dẫn của Chính phủ để khuyến khích các tổ chức cá nhân áp dụng các giải pháp công trình và phi công trình để tổ chức thực hiện đồng bộ các giải pháp phát triển đô thị sử dụng năng lượng tiết kiệm, hiệu quả, giảm phát thải.

Điều 15. Phát triển đô thị ứng phó, thích ứng biến đổi khí hậu

1. Phát triển đô thị ứng phó, thích ứng biến đổi khí hậu là các hoạt động của đô thị nhằm thích ứng với biến đổi khí hậu và giảm nhẹ phát thải khí nhà kính.

2. Yêu cầu đối với hệ thống đô thị của quốc gia, vùng, tỉnh:

a) Kiểm soát quy mô đô thị và mức độ ảnh hưởng của việc mở rộng phạm vi ranh giới đô thị bảo đảm cân bằng sinh thái;

b) Đô thị có vị trí đầu nguồn các lưu vực sông có trách nhiệm bảo vệ, duy trì và gia tăng diện tích che phủ rừng trong đô thị; thực hiện đúng các quy định kiểm soát chuyển đổi đất sang đất đô thị theo quy định pháp luật đất đai;

c) Các đô thị thực hiện các nhóm nhiệm vụ, giải pháp ưu tiên theo đặc thù thiên tai, biến đổi khí hậu của từng vùng, miền;

d) Các khu vực được lựa chọn phát triển mới hoặc hình thành đô thị mới phải bảo đảm yêu cầu về phòng tránh rủi ro, thiên tai, sạt trượt, úng ngập và xâm nhập mặn;

3. Nhiệm vụ nâng cao năng lực ứng phó, thích ứng biến đổi khí hậu của đô thị:

a) Đánh giá khả năng chống chịu của đô thị; xây dựng hệ thống cảnh báo sớm rủi ro thiên tai khu vực đô thị;

b) Quy hoạch và thiết kế đô thị có khả năng chống chịu: không gian vật thể của đô thị phải được đánh giá và quy hoạch, thiết kế, xây dựng có khả năng chống chịu trước các rủi ro đã xác định được; áp dụng các giải pháp dựa vào thiên nhiên;

c) Gia tăng khả năng chống chịu của hệ thống hạ tầng: hệ thống hạ tầng đô thị phải được đánh giá cả về quy mô, khả năng đáp ứng cũng như sự kết nối giữa các hạ tầng thiết yếu và được nâng cấp để có khả năng chống chịu trước các rủi ro xác định;

d) Bảo tồn các lớp đệm tự nhiên để tăng cường khả năng bao bọc của các hệ sinh thái tự nhiên;

đ) Xây dựng hệ thống cảnh báo sớm rủi ro thiên tai khu vực đô thị;

e) Thúc đẩy việc khôi phục và tái thiết tốt hơn sau thiên tai;

g) Các nhiệm vụ khác cần được chính quyền địa phương phối hợp thực hiện theo quy định của pháp luật về bảo vệ môi trường, phòng chống thiên tai, quy

hoạch, quy hoạch đô thị và nông thôn bao gồm đảm bảo phản ứng thiên tai có hiệu quả; tổ chức bộ máy về chống chịu thiên tai; củng cố năng lực thể chế cho chống chịu; củng cố năng lực tài chính dành cho chống chịu; nhận thức và củng cố năng lực của cộng đồng về chống chịu và các nhiệm vụ khác.

Điều 16. Ứng dụng giải pháp phát triển các đô thị thông minh, khu đô thị thông minh

1. Phát triển đô thị và hệ thống đô thị ứng dụng giải pháp phát triển các đô thị thông minh, khu đô thị thông minh để thực hiện các yêu cầu quy định tại khoản 2 Điều 13.

2. Ứng dụng giải pháp phát triển đô thị thông minh, khu đô thị thông minh đáp ứng các yêu cầu sau:

a) Phù hợp với các định hướng, chiến lược, quy hoạch, kế hoạch, chương trình phát triển kinh tế - xã hội, phát triển đô thị của quốc gia và địa phương, phù hợp với đặc thù của từng địa phương;

b) Sử dụng các phương tiện hỗ trợ công nghệ thông tin truyền thông (ICT) và các phương tiện khác góp phần thúc đẩy nâng cao sức cạnh tranh, đổi mới, sáng tạo, minh bạch, tinh gọn, hiệu lực hiệu quả quản lý của chính quyền các đô thị, nâng cao hiệu quả sử dụng đất đai, năng lượng và các nguồn lực phát triển, cải thiện và nâng cao chất lượng môi trường sống đô thị, kích thích tăng trưởng và phát triển kinh tế - xã hội;

c) Mọi thành phần trong xã hội có thể được thụ hưởng lợi ích, tham gia đầu tư xây dựng và giám sát, quản lý đô thị thông minh;

d) Ứng dụng các công nghệ hiện đại, đồng bộ, đảm bảo tính trung lập về công nghệ, có khả năng tương thích với nhiều nền tảng, đảm bảo an toàn thông tin mạng, an ninh mạng và bảo vệ thông tin cá nhân của người dân, đảm bảo sự đồng bộ giữa các giải pháp công nghệ và phi công nghệ;

đ) Đảm bảo khả năng tương tác, hoạt động đồng bộ của đô thị thông minh cũng như giữa các đô thị thông minh;

e) Hòa hòa giữa yêu cầu phát triển dài hạn của đô thị với nhu cầu bức thiết của người dân.

Mục 2

ĐÁNH GIÁ, PHÂN LOẠI ĐÔ THỊ

Điều 17. Nguyên tắc và mục đích phân loại đô thị

1. Nguyên tắc phân loại đô thị:

a) Đô thị được quy hoạch và đầu tư xây dựng đạt tiêu chí của loại đô thị nào thì được xem xét, đánh giá theo loại đô thị tương ứng. Việc đánh giá phân loại đô thị phải được thực hiện làm cơ sở để thành lập, điều chỉnh địa giới đơn vị hành chính đô thị ngoài các trường hợp đặc biệt do Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định;

b) Việc phân loại đô thị được thực hiện sau khi chương trình phát triển đô thị được lập và thực hiện, bảo đảm phù hợp với từng giai đoạn phát triển kinh tế - xã hội;

c) Tiêu chí phân loại đô thị được quy định phù hợp, đáp ứng với thực tiễn phát triển của hệ thống đô thị và điều kiện, lợi thế phát triển đô thị;

d) Trường hợp để đáp ứng yêu cầu đặc biệt về quản lý lãnh thổ, bảo vệ chủ quyền quốc gia, phát triển kinh tế - xã hội thì việc phân loại đô thị có thể thực hiện sau khi cơ quan có thẩm quyền quyết định thành lập, điều chỉnh địa giới đơn vị hành chính đô thị.

2. Mục đích đánh giá, phân loại đô thị:

a) Đánh giá chất lượng, trình độ phát triển đô thị đạt được tại từng giai đoạn phát triển và việc thực hiện các mục tiêu phát triển bền vững đô thị, hệ thống đô thị;

b) Tổ chức, sắp xếp và quản lý, phát triển hệ thống đô thị, các khu vực nội thành, nội thị, ngoại thành, ngoại thị, thị trấn, khu vực dự kiến thành lập quận, phường;

c) Xây dựng hệ thống văn bản quy phạm pháp luật, các tiêu chuẩn quản lý phát triển đô thị, kế hoạch phân bổ ngân sách, tài chính theo quy định của pháp luật.

Điều 18. Phân loại đô thị

1. Đô thị và khu vực dự kiến hình thành mới đô thị được phân thành 06 loại gồm: loại đặc biệt, loại I, loại II, loại III, loại IV và loại V.

2. Chất lượng, trình độ phát triển đô thị, khu vực dự kiến hình thành mới đô thị:

a) Thành phố trực thuộc Trung ương phải đạt tiêu chuẩn từ đô thị loại I;

b) Thành phố thuộc tỉnh, thuộc Thành phố trực thuộc Trung ương phải đạt tiêu chuẩn từ đô thị loại III;

c) Thị xã thuộc tỉnh, thuộc Thành phố trực thuộc Trung ương phải đạt tiêu chuẩn từ đô thị loại IV;

d) Thị trấn thuộc huyện phải đạt tiêu chuẩn từ đô thị loại V;

đ) Phường thuộc quận, thành phố, thị xã và Quận thuộc thành phố trực thuộc Trung ương phải đạt tiêu chuẩn quy định.

3. Khu vực dự kiến hình thành đô thị trong tương lai được phân loại theo tiêu chí loại đô thị và quản lý hành chính đô thị tương ứng.

4. Căn cứ điều kiện cụ thể của địa phương Ủy ban nhân dân cấp tỉnh khuyến khích các đô thị phát triển đạt tiêu chí chất lượng của loại đô thị cao hơn.

5. Các đô thị trên cả nước và các đô thị trực thuộc các đô thị đặc biệt thực hiện phân loại đô thị theo quy định tại Luật này.

Điều 19. Tiêu chí phân loại đô thị

1. Đô thị được phân loại theo các tiêu chí sau:

a) Tiêu chí vị trí, chức năng, vai trò trong hệ thống đô thị xác định vị trí, vai trò, chức năng thúc đẩy, quản lý phát triển kinh tế - xã hội của tỉnh, vùng, quốc gia,

quốc tế và trong hệ thống đô thị Việt Nam;

b) Tiêu chí mức độ đô thị hóa của đô thị được đánh giá từ mật độ dân cư tập trung tại khu vực nội thành, nội thị, thị trấn; mức độ tập trung dân cư tại khu vực nội thành, nội thị và các yếu tố mức độ tập trung phi nông nghiệp;

c) Tiêu chí chất lượng đô thị được đánh giá phân loại để xác định trình độ phát triển của đô thị, điều kiện hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội mà người dân đô thị được thụ hưởng tại nơi mình sinh sống.

2. Đô thị, khu vực dự kiến hình thành đô thị trong quá trình phát triển đô thị có chức năng, tính chất đặc thù thì việc phân loại đô thị được áp dụng theo quy định tại Điều 23.

3. Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định cụ thể các tiêu chuẩn của các tiêu chí phân loại đô thị, phương pháp và trình tự thực hiện thẩm định, công nhận loại đô thị theo các giai đoạn phù hợp với phát triển kinh tế - xã hội.

Điều 20. Áp dụng đánh giá phân loại đô thị

1. Thành phố Hà Nội và thành phố Hồ Chí Minh là các đô thị loại đặc biệt, không phải thực hiện phân loại đô thị, rà soát tiêu chí phân loại đô thị đối với đô thị loại đặc biệt khi làm thủ tục điều chỉnh địa giới đơn vị hành chính hoặc thực hiện mở rộng nội thành để thành lập quận, phường của Thành phố

2. Đô thị sau khi đã được cấp có thẩm quyền công nhận đô thị loại I:

a) Tiếp tục hoàn thiện các tiêu chuẩn phân loại đô thị theo quy hoạch đô thị được duyệt.

b) Thực hiện kiểm soát chỉ tiêu phát triển đô thị áp dụng đối với các đô thị trung tâm cấp vùng, cấp quốc gia.

c) Tiếp tục phát triển đô thị đạt các tiêu chí phát triển đô thị thích ứng biến đổi khí hậu, sử dụng năng lượng tiết kiệm hiệu quả, giảm phát thải đô thị, ứng dụng đô thị thông minh, hướng tới mục tiêu phát triển đô thị bền vững.

d) Tiếp tục phát triển đô thị theo các tiêu chí được lựa chọn, áp dụng riêng đặc thù cho đô thị, phù hợp quy định về hội nhập quốc tế.

3. Các trường hợp phát triển đô thị có chức năng, tính chất đặc thù được xác định dựa trên một hoặc nhiều cơ sở sau đây:

a) Vị trí đô thị theo vùng miền kinh tế-xã hội, đường biên giới quốc gia, đô thị hải đảo;

b) Chức năng đô thị trong hệ thống đô thị quốc gia có yếu tố thúc đẩy sự phát triển kinh tế, xã hội của vùng, quốc gia;

c) Tính chuyên ngành đô thị được định hướng phát triển có tính chất đặc thù, là đô thị trọng điểm của quốc gia;

d) Trình độ phát triển kinh tế xã hội của đô thị.

4. Loại đô thị đối với các đô thị có tính chất phát triển đô thị đặc thù sẽ được xem xét phù hợp với yếu tố chức năng đô thị để phát huy khả năng phát triển đô thị, đáp ứng yêu cầu của đô thị.

5. Phân loại đô thị đối với các đô thị có tính chất phát triển đô thị đặc thù

sẽ được áp dụng đánh giá theo các tiêu chuẩn phân loại đô thị được quy định tại Điều 19 và một số quy định áp dụng đánh giá để đáp ứng với yếu tố chức năng, tính chất phát triển đô thị đặc thù.

6. Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định chi tiết việc áp dụng, đánh giá, phân loại đô thị.

Điều 21. Phát triển đô thị từ khu vực nông thôn đô thị hóa

1. Khu vực dự kiến hình thành mới thành phố, thị xã, thị trấn từ đơn vị hành chính nông thôn sau khi được cấp có thẩm quyền phê duyệt quy hoạch chung đô thị mới thực hiện phát triển đô thị để đạt chất lượng, loại đô thị theo trình tự sau:

- a) Lập chương trình phát triển đô thị;
- b) Đầu tư xây dựng theo chương trình phát triển đô thị được duyệt;
- c) Đánh giá, phân loại đô thị.

2. Khu vực dự kiến hình thành mới thành phố, thị xã, thị trấn hoặc quận, phường từ khu vực nông thôn đô thị hóa phải được xác định đáp ứng với các yêu cầu loại đô thị, phù hợp với quy hoạch các cấp, chương trình phát triển đô thị.

3. Các khu vực dự kiến thành lập mới phường thuộc thị xã, thành phố, khu vực thành lập mới quận thuộc thành phố trực thuộc trung ương phải phù hợp với quy hoạch chung đô thị, tỷ lệ đất xây dựng đô thị so với tổng diện tích đơn vị hành chính dự kiến thành lập và đáp ứng yêu cầu về trình độ phát triển cơ sở hạ tầng đô thị theo quy định của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

4. Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định việc áp dụng các tiêu chí nông thôn mới đã hoàn thành khi đánh giá, phân loại khu vực dự kiến hình thành đơn vị hành chính đô thị.

5. Hướng dẫn kiểm soát phát triển được lập cho toàn đô thị hoặc theo các khu vực phát triển đô thị, chỉnh trang đô thị, cải tạo đô thị, tái phát triển đô thị và các khu vực khác được xác định theo quy hoạch đô thị và các địa điểm có tính chất đặc thù cần được kiểm soát phát triển. Để cung cấp cho các tổ chức, cá nhân tham gia các hoạt động phát triển đô thị về các yêu cầu cần được đáp ứng để đảm bảo tiêu chuẩn chất lượng đô thị trong xây dựng mới, cải tạo chỉnh trang đô thị, cung cấp hạ tầng đô thị và phát triển các không gian công cộng sử dụng đa chức năng trên mặt đất và dưới ngầm gồm các nội dung chính như sau:

- a) Các khu vực phát triển đô thị cần áp dụng hướng dẫn này;
- b) Các yêu cầu chung phát triển đô thị;
- c) Các yêu cầu đảm bảo phát triển sinh thái, giảm phát thải, thích ứng Biến đổi khí hậu, bảo tồn và phát huy giá trị đặc trưng văn hóa, giao thông, bảo đảm tiếp cận dành cho người khuyết tật, đối tượng yếu thế, hạn chế rác thải, ô nhiễm;
- d) Các yêu cầu cụ thể bao gồm cả các yêu cầu của quy hoạch đô thị được duyệt, các yêu cầu của quy chế quản lý kiến trúc đối với từng khu vực phát triển đô thị cụ thể, từng nhóm loại công trình chủ yếu, một số địa điểm có tính chất đặc thù cần được kiểm soát phát triển.

Chương III

CHƯƠNG TRÌNH PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ, HỆ THỐNG ĐÔ THỊ VÀ QUẢN LÝ CÁC KHU VỰC PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ

Mục 1

CHƯƠNG TRÌNH PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ

Điều 22. Chương trình phát triển đô thị

1. Chương trình phát triển đô thị được lập cho các trường hợp sau:

- a) Tỉnh và thành phố trực thuộc trung ương;
- b) Thành phố, thị xã thuộc tỉnh hoặc thuộc thành phố trực thuộc trung ương; thị trấn thuộc huyện;
- c) Khu vực dự kiến hình thành đô thị mới.

2. Ngoài trường hợp quy định tại khoản 1 Điều này, trường hợp cần tập trung thực hiện các mục tiêu trọng tâm trong phát triển hệ thống đô thị và phát triển từng đô thị theo quy hoạch hệ thống đô thị và nông thôn quốc gia, quy hoạch vùng, quy hoạch tỉnh và quy hoạch chung đô thị, thì có thể lập các chương trình phát triển đô thị, kế hoạch thực hiện mục tiêu cụ thể phát triển hệ thống đô thị các cấp.

3. Chương trình phát triển đô thị phải lồng ghép các định hướng phát triển đô thị, quy hoạch đô thị, nguồn lực phát triển đô thị và các yêu cầu khác có liên quan để xác định các tiêu chí, tiêu chuẩn đô thị cần thực hiện trong từng giai đoạn, lồng ghép tối đa các nội dung thành phần trong chương trình, phát huy tối ưu hiệu quả nguồn lực, chống lãng phí.

4. Chương trình phát triển đô thị phải được rà soát, điều chỉnh hoặc lập mới trên cơ sở kết quả rà soát, tổng hợp đánh giá việc thực hiện sau từng giai đoạn 05 năm hoặc sau khi cấp có thẩm quyền ban hành mới các mục tiêu phát triển đô thị hoặc phê duyệt các quy hoạch, chiến lược, chương trình, kế hoạch.

Điều 23. Nội dung chương trình phát triển đô thị

1. Chương trình phát triển đô thị xác định các nội dung chủ yếu sau:

a) Đối với chương trình phát triển đô thị tỉnh và thành phố trực thuộc trung ương: cụ thể hóa các chỉ tiêu phát triển đô thị theo từng năm của giai đoạn quy hoạch tỉnh; kế hoạch thực hiện đánh giá, phân loại đô thị; điều chỉnh địa giới, thành lập đơn vị hành chính đô thị; các chương trình, kế hoạch phát triển đô thị trọng tâm của tỉnh (nếu có); nguồn lực và các giải pháp thu hút; danh mục, thứ tự ưu tiên các dự án đầu tư xây dựng; trách nhiệm tổ chức thực hiện, kiểm tra giám sát;

b) Đối với chương trình phát triển đô thị thành phố, thị xã thuộc tỉnh hoặc thuộc thành phố trực thuộc trung ương; thị trấn thuộc huyện, Khu vực dự kiến hình thành đô thị mới: các chỉ tiêu phát triển đô thị; các chương trình kế hoạch phát triển đồng bộ hạ tầng đô thị đáp ứng tiêu chuẩn, tiêu chí phân loại đô thị và các yêu cầu phát triển bền vững đô thị; các chương trình, kế hoạch, phương án thực hiện phát triển các khu vực phát triển mới đô thị hoặc cải tạo, chỉnh trang đô

thị và các khu vực khác, khu vực phát triển không gian ngầm theo quy hoạch đô thị được duyệt (nếu có); nguồn lực và các giải pháp thu hút; danh mục, thứ tự ưu tiên các dự án đầu tư xây dựng; trách nhiệm tổ chức thực hiện, kiểm tra giám sát.

2. Việc xác định thứ tự ưu tiên các nhiệm vụ, giải pháp, chương trình, kế hoạch, đề án, dự án đầu tư căn cứ theo các cơ sở định hướng, chiến lược phát triển đô thị; các quy hoạch cấp quốc gia, quy hoạch vùng, quy hoạch tỉnh có liên quan; Quy hoạch đô thị được duyệt.

3. Chương trình phát triển đô thị, hệ thống đô thị phải đề xuất cụ thể thời gian, địa điểm, các biện pháp điều phối, lồng ghép nguồn lực thực hiện thực hiện các nhiệm vụ, chương trình, kế hoạch phát triển, đề án, dự án chương trình phát triển đô thị theo quy định của pháp luật hiện hành và quy định của Luật này; dự kiến thời gian cụ thể hoàn thành hệ thống hạ tầng kỹ thuật khung đối với khu vực dự kiến phát triển mới.

Điều 24. Nguồn lực thực hiện chương trình phát triển đô thị

1. Nguồn lực tài chính thực hiện chương trình phát triển đô thị bao gồm:

- a) Ngân sách nhà nước;
- b) Nguồn lực đầu tư của doanh nghiệp, nhà đầu tư;
- c) Huy động đóng góp của cộng đồng, dân cư;
- d) Các nguồn vốn hợp pháp khác.

2. Điều phối, lồng ghép nguồn lực thực hiện chương trình phát triển đô thị:

a) Các địa phương căn cứ quy định hiện hành để bố trí ngân sách thực hiện chương trình phát triển đô thị, tập trung nguồn lực cho các đô thị có kế hoạch phân loại đô thị trong giai đoạn 05 năm;

b) Tăng cường vận động các tổ chức cá nhân, hỗ trợ, đóng góp để thực hiện cải tạo, chỉnh trang đô thị;

c) Vận động các nhà tài trợ quốc tế hỗ trợ nguồn lực, chia sẻ kinh nghiệm.

3. Áp dụng cơ chế, chính sách để bổ sung nguồn lực thực hiện đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội đô thị. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh căn cứ điều kiện cụ thể của địa phương và các hướng dẫn của Chính phủ để thực hiện áp dụng các cơ chế khuyến khích, ưu đãi để thu hút nguồn lực để thực hiện chương trình phát triển đô thị, kế hoạch cải tạo, chỉnh trang đô thị.

4. Chính phủ quy định cụ thể nội dung chương trình phát triển đô thị, việc tổ chức lập, công bố, lưu trữ, theo dõi, kiểm tra việc thực hiện chương trình phát triển đô thị; và quy định chi tiết Điều này.

Mục 2

QUẢN LÝ KHU VỰC CHỈNH TRANG, CẢI TẠO, TÁI PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ

Điều 25. Yêu cầu chỉnh trang đô thị

1. Khắc phục và ngăn ngừa tình trạng xuống cấp, giải quyết các vấn đề là nguyên nhân gây nguy hiểm của công trình xây dựng hiện hữu đối với con người,

công trình trong khu vực.

2. Đáp ứng yêu cầu của quy hoạch chi tiết, thiết kế đô thị được cấp có thẩm quyền phê duyệt.

3. Đáp ứng yêu cầu về bảo đảm mỹ quan đô thị theo quy định của Luật Kiến trúc, Luật Quy hoạch đô thị - nông thôn (sau khi được phê duyệt) và Luật này.

Điều 26. Các đối tượng trong đô thị cần được thực hiện chỉnh trang

1. Công trình xây dựng:

a) Công trình có tình trạng xuống cấp, có khả năng gây nguy hiểm tới tính mạng, sức khỏe con người và các công trình xây dựng lân cận; không đảm bảo tiêu chuẩn, hết thời hạn sử dụng, xuống cấp, không đảm bảo công năng nhưng không thuộc diện phải phá dỡ, sửa chữa lớn kết cấu công trình.

b) Công trình xây dựng chưa đáp ứng yêu cầu của thiết kế đô thị, mỹ quan đô thị.

2. Các tuyến phố cần được thực hiện chỉnh trang, bao gồm các tuyến phố cần thực hiện hoạt động hạ ngầm đường dây đường cáp đi nổi trong đô thị, lát vỉa hè, chỉnh trang, bảo đảm chỉ giới xây dựng, nắn chỉnh biển quảng cáo, bổ sung cây xanh thảm cỏ, ghế nghỉ, các tiện ích khác trên tuyến phố.

3. Các không gian sử dụng công cộng cần sửa chữa, bổ sung tiện ích như: sân chơi, quảng trường quy mô nhỏ, vườn hoa, không gian xanh cấp khu ở, khu dân cư.

Điều 27. Danh mục công trình xây dựng thực hiện chỉnh trang

1. Danh mục công trình xây dựng thực hiện chỉnh trang được lập căn cứ theo:

a) Đánh giá mức độ đáp ứng quy định tại quy hoạch chi tiết và thiết kế đô thị về khoảng lùi, ranh giới, tiện ích đô thị, khoảng xanh;

b) Đánh giá thực trạng công trình xây dựng và các yếu tố có khả năng gây nguy hiểm tới tính mạng, sức khỏe con người và các công trình xây dựng lân cận nhưng không thuộc diện phải phá dỡ, sửa chữa lớn kết cấu công trình theo hướng dẫn của cơ quan chuyên môn về xây dựng.

2. Nội dung danh mục công trình thực hiện chỉnh trang thực hiện theo hướng dẫn chi tiết của Bộ Xây dựng:

a) Danh mục công trình xây dựng thuộc diện bắt buộc thực hiện chỉnh trang và diện khuyến khích thực hiện chỉnh trang theo quy định tại khoản 1 Điều 29;

b) Danh mục các tuyến phố và hạng mục công trình xây dựng thực hiện chỉnh trang thuộc tuyến phố thuộc diện bắt buộc thực hiện chỉnh trang và diện khuyến khích thực hiện chỉnh trang theo quy định tại khoản 2 Điều 29;

3. Trường hợp bắt buộc thực hiện chỉnh trang bao gồm:

a) Các công trình thực hiện chỉnh trang quy định tại điểm a khoản 1 Điều 29;

b) Các công trình thực hiện chỉnh trang quy định tại điểm b khoản 1 tại mặt tiền các trục phố chính; trục trung tâm; trục phố có yêu cầu kiến trúc cảnh quan cao;

c) Các tuyến phố quy định tại khoản 2 Điều 29 là các trục phố chính; trục trung tâm; trục phố có yêu cầu kiến trúc cảnh quan cao;

4. Thời hạn hoàn thành việc thực hiện chỉnh trang phải được quy định trong danh mục công trình xây dựng thực hiện chỉnh trang, tùy theo vị trí ảnh hưởng, mức độ cấp thiết của công trình xây dựng, nhưng không quá 12 tháng đối với công trình bắt buộc thực hiện chỉnh trang.

Điều 28. Thực hiện chỉnh trang đô thị

1. Đối với đối tượng quy định tại điểm a khoản 3 Điều 27, Ủy ban nhân dân cấp huyện tổ chức thực hiện:

a) Ban hành hướng dẫn chung các nội dung cần kiểm tra, rà soát, đánh giá để xác định các đối tượng bắt buộc thực hiện chỉnh trang;

b) Ủy ban nhân dân cấp huyện chỉ đạo, tổ chức rà soát, lập danh mục các đối tượng thuộc diện bắt buộc thực hiện chỉnh trang, tổ chức họp với các khu dân cư công bố lấy ý kiến thống nhất của các khu dân cư có liên quan; hoàn thiện, ban hành.

2. Đối với đối tượng quy định tại điểm b, c khoản 3 Điều 27, Ủy ban nhân dân cấp huyện căn cứ quy hoạch chi tiết, thiết kế đô thị, quy chế quản lý kiến trúc được duyệt thực hiện các công việc sau:

a) Xác định danh mục các đối tượng quy định tại điểm b, c khoản 3 Điều 27;

b) Niêm yết công khai, lấy ý kiến thống nhất của các khu dân cư có liên quan;

c) Hoàn thiện, ban hành.

3. Việc lấy ý kiến dân cư thực hiện theo pháp luật thực hiện dân chủ ở cơ sở.

4. Điều chỉnh, bổ sung danh mục công trình xây dựng thực hiện chỉnh trang được thực hiện định kỳ 05 năm một lần.

Trường hợp đặc biệt cần thực hiện ngay nhằm ngăn ngừa khả năng gây nguy hiểm, của công trình xây dựng hiện hữu đối với con người, công trình trong khu vực hoặc khắc phục hậu quả thiên tai, bão lũ, Ủy ban nhân dân cấp huyện tổ chức đề xuất danh mục công trình cần chỉnh trang, báo cáo Ủy ban nhân dân cấp tỉnh để triển khai thực hiện.

5. Ủy ban nhân dân cấp xã có trách nhiệm công khai danh mục công trình xây dựng thực hiện chỉnh trang:

a) Các hình thức thông báo bao gồm: thông qua phương tiện thông tin đại chúng hoặc gửi trực tiếp đến chủ sở hữu

b) Đối tượng cần được thông báo bao gồm: chủ sở hữu, chủ sử dụng, người thuê, tổ dân phố liên quan tới công trình

c) Thời hạn thông báo không quá 05 ngày kể từ ngày Danh mục công trình xây dựng thực hiện chỉnh trang được phê duyệt

d) Trường hợp công trình nằm trong danh mục công trình xây dựng thực hiện chỉnh trang là công trình riêng lẻ hoặc trường hợp cần thực hiện ngay, việc thông báo phải được gửi trực tiếp đến đối tượng cần được thông báo không quá 02 ngày kể từ ngày công trình được đưa vào danh mục công trình xây dựng thực hiện chỉnh trang.

6. Ủy ban nhân dân cấp xã có trách nhiệm:

a) Kiểm tra, giám sát, đôn đốc việc thực hiện danh mục chỉnh trang tại địa bàn;

- b) Tuyên truyền, hướng dẫn chủ sở hữu công trình;
- c) Xây dựng các quy chế khu dân cư để duy trì công trình đáp ứng mục tiêu chỉnh trang, giữ gìn mỹ quan đô thị;
- d) Định kỳ tổng hợp, báo cáo Ủy ban nhân dân cấp huyện tình hình thực hiện danh mục, đề xuất điều chỉnh bổ sung.

7. Chủ sở hữu công trình xây dựng thuộc danh mục thực hiện chỉnh trang:

- a) Chịu trách nhiệm tổ chức thực hiện chỉnh trang đối với công trình thuộc danh mục thực hiện chỉnh trang đã được thông báo;
- b) Sau khi hoàn thành việc chỉnh trang, thông báo cho Ủy ban nhân dân cấp xã để tổng hợp.

Điều 29. Yêu cầu cải tạo đô thị

1. Việc thực hiện cải tạo hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội và không gian sử dụng công cộng của các khu vực đô thị phải đáp ứng các yêu cầu sau:

- a) Đảm bảo khả năng tiếp cận của xe cứu hỏa, cứu thương vào khu vực đô thị;
- b) Đảm bảo cung cấp các dịch vụ hạ tầng kỹ thuật đô thị bao gồm: cấp nước, thoát nước, giao thông, chiếu sáng;
- c) Đáp ứng yêu cầu bảo tồn đa dạng sinh học, phục hồi cảnh quan thiên nhiên, đặc trưng sinh thái đô thị, các vùng sinh thái ngập nước và di sản thiên nhiên trong đô thị;
- d) Bảo đảm các yêu cầu về không gian sử dụng công cộng đô thị;
- đ) Các yêu cầu cụ thể khác.

2. Việc triển khai cải tạo đô thị phải đảm bảo tính đồng bộ; đảm bảo tiến độ thực hiện; hạn chế tối đa tác động xấu tới đời sống, sinh hoạt của dân cư khu vực cải tạo; đảm bảo hiệu quả, chống lãng phí nguồn lực.

3. Việc triển khai cải tạo hạ tầng đô thị phải đảm bảo phù hợp với phương án tổng thể cải tạo đô thị.

4. Yêu cầu đối với khu vực sau khi hoàn thành tái phát triển đô thị:

a) Trường hợp quy định điểm a khoản 5 Điều 31:

Bổ sung chức năng đô thị còn thiếu cho khu vực (thương mại, giáo dục, y tế); bổ sung các không gian sử dụng chung cho cộng đồng (không gian công cộng, không gian xanh, mặt nước) theo quy hoạch chung hoặc quy hoạch phân khu được duyệt.

Giải quyết triệt để các vấn đề tồn tại về ô nhiễm môi trường trước khi thực hiện tái phát triển.

Đảm bảo chất lượng về cơ sở hạ tầng kỹ thuật đô thị, đảm bảo khả năng phòng chống cháy nổ, thoát người khi hỏa hoạn và thiên tai khác đối với trường hợp sau khi thực hiện tái phát triển hình thành khu dân cư, khu đô thị.

b) Trường hợp quy định điểm b, c khoản 5 Điều 31:

Đảm bảo chất lượng hạ tầng đô thị của khu vực đáp ứng yêu cầu tối thiểu được quy định tại các quy chuẩn, tiêu chuẩn áp dụng đối với khu ở.

Đảm bảo khả năng phòng chống cháy nổ, thoát người khi hỏa hoạn và thiên tai khác.

Điều 30. Phương án tổng thể cải tạo đô thị

1. Phương án tổng thể cải tạo đô thị là một nội dung của chương trình phát triển đô thị và được phê duyệt cùng với chương trình phát triển đô thị trừ các trường hợp quy định tại khoản 3 Điều này.

2. Phương án tổng thể cải tạo đô thị bao gồm:

a) Danh mục các khu vực cải tạo đô thị được quy định tại khoản 2 Điều 44 và thứ tự ưu tiên thực hiện đối với khu vực cấp bách cần cải tạo;

b) Mục tiêu thực hiện;

c) Phạm vi, ranh giới;

d) Khái toán tổng mức đầu tư và dự kiến nguồn vốn.

3. Tùy vào tình hình, đặc điểm thực tế của địa phương, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có thể phê duyệt riêng phương án cải tạo đô thị đối với đô thị từ loại II trở lên, phù hợp với các quy hoạch, chương trình phát triển đô thị được duyệt.

Điều 31. Khu vực cải tạo đô thị

1. Ủy ban nhân dân thành phố, thị xã, thị trấn căn cứ quy hoạch chung, các định hướng, nhiệm vụ và mục tiêu trọng tâm phát triển đô thị trong giai đoạn 05 năm, phương án tổng thể cải tạo đô thị, khả năng bố trí ngân sách của địa phương, huy động nguồn lực từ cộng đồng trong từng thời kỳ để xác định khu vực yêu cầu cấp bách cải tạo đô thị, khu vực cần cải tạo đô thị và khu vực khuyến khích cải tạo đô thị trên địa bàn.

2. Khu vực yêu cầu cấp bách cải tạo đô thị là các khu vực hiện hữu có mật độ dân cư cao, hạ tầng chưa đáp ứng các quy chuẩn, tiêu chuẩn theo quy định tại điểm a, b, c, d khoản này mà có khả năng gây ảnh hưởng tới an toàn tính mạng và sức khỏe cộng đồng:

a) Khu vực có mạng lưới giao thông nội bộ mà chưa đảm bảo khoảng cách tiếp cận đến điểm dừng của xe cứu hỏa, xe cứu thương và các đường khu vực theo quy định về phòng cháy, chữa cháy;

b) Khu vực thường xuyên bị úng, ngập nghiêm trọng;

c) Khu vực không đảm bảo về nước sạch, thoát nước thải gây ảnh hưởng sức khỏe cộng đồng.

d) Khu vực không gian công cộng xuống cấp, không đảm bảo được chức năng sử dụng, gây ảnh hưởng đến trật tự an toàn xã hội.

3. Khu vực cần cải tạo:

a) Khu vực quy định tại điểm a, b, c, d khoản 2 Điều này.

b) Khu vực phường hiện hữu thuộc các đô thị từ loại III trở lên chưa đáp ứng 100% các tiêu chuẩn về hạ tầng đô thị theo quy định của pháp luật về Phân loại đô thị sau 05 năm kể từ thời điểm được đánh giá phân loại.

c) Khu vực có dự kiến thành lập đơn vị hành chính đô thị cấp xã;

d) Khu vực có yêu cầu cao về cảnh quan: không gian công cộng; các trục cảnh quan chính trong đô thị; khu vực điểm nhấn đô thị;

4. Khu vực khuyến khích cải tạo:

Các khu vực trong trường hợp được cộng đồng dân cư đề xuất phù hợp với

quy hoạch chi tiết, thiết kế đô thị và chương trình kế hoạch phát triển đô thị đã được phê duyệt.

5. Các khu vực thực hiện cải tạo đô thị theo hình thức tái phát triển đô thị:

a) Khu vực các cơ sở sản xuất, khu công nghiệp gây ô nhiễm buộc phải di dời theo quy định của Chính phủ; khu vực bãi rác đã được đóng cửa;

b) Khu dân cư, khu tập thể cũ mật độ cao, không đáp ứng các tiêu chuẩn hạ tầng đô thị mà việc thực hiện chỉnh trang hoặc sửa đổi bổ sung sửa chữa, nâng cấp chưa đáp ứng yêu cầu bảo đảm an toàn công trình về dài hạn;

c) Khu vực cần phục hồi cảnh quan, giá trị thiên nhiên đặc trưng trong đô thị;

d) Khu vực đô thị hiện hữu bị ảnh hưởng bởi thảm họa, thiên tai, dịch bệnh, không tiếp tục thực hiện được chức năng đô thị hiện hữu.

Điều 32. Tổ chức triển khai cải tạo đô thị

1. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh chịu trách nhiệm chỉ đạo, tổ chức thực hiện các khu vực yêu cầu cấp bách cải tạo đô thị.

2. Ủy ban nhân dân cấp huyện chịu trách nhiệm tổ chức triển khai các khu vực yêu cầu cấp bách cải tạo đô thị phù hợp với: kế hoạch vốn được phân bổ từ nguồn ngân sách của tỉnh; khả năng huy động các nguồn lực và mức độ sẵn sàng tham gia từ cộng đồng dân cư; tuyên truyền, công bố các khu vực cải tạo, tạo điều kiện thực hiện cho khu vực khuyến khích cải tạo.

3. Việc tổ chức triển khai tham vấn cộng đồng thực hiện theo hướng dẫn của Chính phủ bảo đảm huy động tối đa sự tham gia, đóng góp nguồn lực của cộng đồng dân cư trong thực hiện mục tiêu cải tạo đô thị.

4. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh chỉ đạo việc áp dụng các cơ chế về đất đai, nguồn lực tài chính theo quy định pháp luật hiện hành đối với các quỹ đất thuộc sở hữu tài sản công phục vụ cho việc thực hiện các khu vực cải tạo, chỉnh trang; ưu tiên các khu vực thuộc diện yêu cầu cấp bách cải tạo đô thị.

5. Trường hợp thực hiện tái thiết đô thị, nhà đầu tư, chủ đầu tư thực hiện tái thiết đô thị được hưởng các cơ chế ưu tiên, ưu đãi về chỉ tiêu quy hoạch đô thị, chiều cao công trình, tín dụng, đất đai, thủ tục hành chính theo quy định pháp luật hiện hành và quy định cụ thể của Chính phủ.

Mục 3

QUẢN LÝ KHU VỰC PHÁT TRIỂN MỚI CỦA ĐÔ THỊ

Điều 33. Yêu cầu quản lý các khu vực phát triển mới của đô thị

1. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh xác định các khu vực phát triển mới của đô thị đối với các đô thị loại đặc biệt, loại I, loại II và loại III theo quy định tại Luật này để quản lý việc phát triển mới các khu vực trong đô thị. Đối với các đô thị loại IV và loại V, việc phát triển mới được thực hiện theo quy định pháp luật hiện hành.

2. Các khu vực phát triển mới của đô thị phải đảm bảo:

a) Có chất lượng đô thị phải đáp ứng tối thiểu các tiêu chuẩn về trình độ

phát triển cơ sở hạ tầng của loại đô tương ứng và các yêu cầu phát triển bền vững đô thị, phát triển đô thị ứng phó, thích ứng biến đổi khí hậu, tăng trưởng xanh, sinh thái, thông minh.

b) Được đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật khung trước khi đầu tư xây dựng các công trình khác; được kết nối đồng bộ với khu vực đô thị hiện hữu tại thời điểm được đưa vào khai thác, sử dụng.

c) Được đầu tư xây dựng hoàn thành theo thời gian và tiến độ đặt ra.

d) Không phát triển mới đô thị tại những khu vực: tai biến địa chất; khu vực cấm xây dựng, hạn chế xây dựng; khu cần bảo tồn, tôn tạo; các khu dự trữ phát triển; xác định lưu vực và phân lưu vực tiêu thoát nước chính.

Điều 34. Xác định, công bố và điều chỉnh các khu vực phát triển mới của đô thị

1. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh xác định vị trí, ranh giới, quy mô, tính chất của các khu vực phát triển mới của đô thị trên cơ sở:

a) Quy hoạch chung đô thị, quy hoạch phân khu (nếu có), chương trình phát triển đô thị được phê duyệt, ranh giới hành chính và các yếu tố tự nhiên khác;

b) Quy mô diện tích khu vực phát triển mới của đô thị không nhỏ hơn 100ha. Trường hợp có quy mô diện tích một phường trở lên thì được xác định là khu vực phát triển mới có quy mô lớn.

2. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh công bố công khai các khu vực phát triển mới của đô thị với các nội dung không ít hơn các quy định sau:

a) Danh mục các dự án đầu tư cơ sở hạ tầng kỹ thuật khung phải hoàn thành theo quy định khoản 1 Điều 35 Luật này;

b) Danh mục các lô đất có hạ tầng trong khu vực kêu gọi đầu tư;

c) Thời gian dự kiến hoàn thành việc đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật khung toàn khu vực;

d) Chủ thể quản lý khu vực theo quy định Điều 38 Luật này.

đ) Các nội dung yêu cầu đặc thù khác (nếu có) theo quy định Điều 39 Luật này.

3. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh căn cứ vào yêu cầu và mục tiêu phát triển kinh tế - xã hội, kế hoạch đầu tư công trung hạn, để xác định một hoặc một vài khu vực phát triển mới của đô thị được ưu tiên tập trung đầu tư theo từng giai đoạn phát triển kinh tế - xã hội.

4. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định việc điều chỉnh các khu vực phát triển mới của đô thị khi quy hoạch đô thị, chương trình phát triển đô thị được điều chỉnh hoặc các trường hợp bất khả kháng theo quy định pháp luật.

Điều 35. Tổ chức thực hiện các khu vực phát triển mới của đô thị

1. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh xác định một số công trình hạ tầng kỹ thuật khung thiết yếu đối với từng khu vực phát triển mới của đô thị và quy định thời hạn yêu cầu phải hoàn thành đối các công trình hạ tầng này.

2. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có trách nhiệm tổ chức thực hiện đầu tư xây

dựng các công trình hạ tầng kỹ thuật khung quy định tại khoản 1 Điều này bằng các nguồn vốn theo quy định của pháp luật; ưu tiên đối với các khu vực đã được xác định tại khoản 3 Điều 36 Luật này.

3. Các công trình hạ tầng kỹ thuật quy định tại khoản 1 Điều này phải được hoàn thành theo thời hạn đã được công bố trước khi đưa vào khai thác, sử dụng các công trình khác trong khu vực phát triển mới của đô thị.

4. Việc bàn giao quản lý các công trình hạ tầng kỹ thuật khung trong khu vực phát triển mới của đô thị được thực hiện theo quy định các Điều 46 Luật này.

5. Đất trong khu vực phát triển mới đô thị đã có hạ tầng kỹ thuật khung thiết yếu được xây dựng theo quy định Điều 36 Luật này.

Điều 36. Xây dựng công trình, dự án trong khu vực phát triển mới của đô thị

1. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh xác định cụ thể các trường hợp xây dựng công trình, dự án trong khu vực phát triển mới của đô thị như sau:

a) Các công trình hạ tầng kỹ thuật để thực hiện dự án đầu tư xây dựng theo quy định khoản 2 Điều này;

b) Các khu đất để thực hiện dự án đầu tư xây dựng toàn bộ các công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội và các công trình khác theo quy định khoản 3 Điều này;

c) Các khu đất cho phép tổ chức, hộ gia đình, người dân tự xây dựng công trình riêng lẻ theo quy định tại khoản 4 Điều này.

2. Đầu tư xây dựng công trình hạ tầng kỹ thuật

a) Việc lựa chọn chủ đầu tư thực hiện theo quy định pháp luật về đất đai, đấu thầu, đầu tư và pháp luật có liên quan;

b) Chủ đầu tư được lựa chọn trực tiếp xây dựng toàn bộ các công trình cơ sở hạ tầng quy định tại điểm a khoản này hoặc kêu gọi nhà đầu tư thứ cấp để thực hiện nhưng chịu trách nhiệm toàn diện về việc hoàn thành đầu tư xây dựng cơ sở hạ tầng theo quy hoạch và kế hoạch.

b) Chủ đầu tư chuyển giao quản lý cho nhà nước các công trình cơ sở hạ tầng của dự án theo từng công trình hoặc tiến độ thực hiện theo phương án bàn giao;

c) Chủ đầu tư dự án xây dựng cơ sở hạ tầng được ưu tiên lựa chọn khi tham gia đấu thầu hoặc đấu giá thực hiện các dự án khác trong khu vực phát triển mới của đô thị theo quy định pháp luật;

d) Ủy ban nhân dân cấp tỉnh chịu trách nhiệm việc quản lý toàn bộ khu vực theo quy định Điều 37 Luật này.

đ) Ủy ban nhân dân cấp tỉnh chịu trách nhiệm chỉ đạo việc tiếp nhận toàn bộ dự án hoặc từng khu vực trong dự án để quản lý, khai thác, sử dụng theo quy định pháp luật.

3. Dự án đầu tư xây dựng toàn bộ các công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội và các công trình khác

a) Việc lựa chọn chủ đầu tư thực hiện theo quy định pháp luật về đất đai, đấu thầu, đầu tư và pháp luật có liên quan;

b) Chủ đầu tư được lựa chọn trực tiếp xây dựng toàn bộ các công trình trong dự án hoặc kêu gọi nhà đầu tư thứ cấp để thực hiện nhưng chịu trách nhiệm toàn diện về việc hoàn thành đầu tư xây dựng khu vực theo quy hoạch và kế hoạch;

c) Chủ đầu tư chịu trách nhiệm quản lý toàn bộ dự án theo quy định Điều 37 Luật này;

d) Chủ đầu tư được kinh doanh, khai thác các sản phẩm bất động sản của dự án theo quy định pháp luật về đất đai, kinh doanh bất động sản, nhà ở và pháp luật có liên quan;

đ) Chủ đầu tư thực hiện việc chuyển giao quản lý cho nhà nước theo từng khu vực trong dự án hoặc toàn bộ dự án theo phương án bàn giao;

e) Ủy ban nhân dân cấp tỉnh chịu trách nhiệm chỉ đạo việc tiếp nhận toàn bộ dự án hoặc từng khu vực trong dự án để quản lý, khai thác, sử dụng theo quy định pháp luật.

4. Xây dựng công trình riêng lẻ do tổ chức, hộ gia đình, cá nhân thực hiện

a) Đối với các khu vực không xây dựng theo mô hình dự án quy định tại khoản 2 Điều này, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh chịu trách nhiệm quản lý tổ chức, hộ gia đình, cá nhân tự xây dựng các công trình riêng lẻ trong khu vực.

b) Tổ chức, người dân, hộ gia đình có trách nhiệm đầu tư xây dựng đảm bảo yêu cầu chất lượng theo loại đô thị; đảm bảo an toàn cháy nổ nguy hiểm với cộng đồng; phải tuân thủ pháp luật về xây dựng, quy hoạch, đô thị.

Điều 37. Trách nhiệm quản lý các khu vực phát triển mới của đô thị

1. Nội dung quản lý các khu vực phát triển mới của đô thị

a) Quản lý về trật tự xây dựng đô thị theo quy định pháp luật về xây dựng;

b) Cung cấp các dịch vụ đô thị theo quy định Điều 38 Luật này;

c) Quản lý các công trình hạ tầng kỹ thuật theo quy định Điều 47 Luật này.

2. Thẩm quyền quản lý

a) Chủ đầu tư các công trình hạ tầng kỹ thuật khung chịu trách nhiệm quản lý công trình cho đến khi bàn giao cho bên tiếp nhận bàn giao;

b) Chủ đầu tư các dự án trong khu vực phát triển mới của đô thị chịu trách nhiệm quản lý cho đến khi bàn giao chính quyền địa phương;

c) Ủy ban nhân dân cấp tỉnh chịu trách nhiệm quản lý các công trình, khu vực còn lại.

3. Trình tự, thủ tục việc bàn giao quản lý thực hiện theo quy định Điều 46 Luật này.

4. Đối với khu vực phát triển mới của đô thị có quy mô lớn quy định tại điểm b khoản 1 Điều 34 Luật này, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh căn cứ nhu cầu thực tế để xác định cơ quan thường trực chịu trách nhiệm là đầu mối quản lý.

Điều 38. Cung cấp dịch vụ đô thị các khu vực phát triển mới của đô thị

1. Cung cấp dịch vụ đô thị các khu vực phát triển mới của đô thị gồm:

a) Hoạt động cung cấp dịch vụ hạ tầng kỹ thuật đô thị theo quy định Điều 49 Luật này;

b) Các dịch vụ đô thị đặc thù khác theo yêu cầu quản lý của từng khu vực phát triển mới của đô thị.

2. Chủ đầu tư dự án đề xuất, giải pháp, biện pháp mô hình quản lý vận hành dịch vụ cho dự án trong báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng.

Điều 39. Yêu cầu kết nối hạ tầng đô thị của khu vực phát triển mới của đô thị

1. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh chỉ tổ chức thực hiện các dự án, công trình trong khu vực phát triển mới của đô thị khi hạ tầng kỹ thuật của khu vực phát triển mới của đô thị đáp ứng quy định tại khoản 3 Điều này.

2. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh chỉ cho phép các công trình, dự án cho người dân đến ở khi hạ tầng xã hội đáp ứng quy định tại khoản 4 Điều này.

3. Các khu vực phát triển mới của đô thị phải được kết nối đồng bộ với hạ tầng kỹ thuật đô thị ngoài phạm vi ranh giới khu vực hoặc không ít hơn các lĩnh vực hạ tầng kỹ thuật sau: giao thông, cấp nước, thoát nước cấp đô thị.

4. Các công trình hạ tầng xã hội tại thời điểm khu vực hoàn thành xây dựng theo giai đoạn hoặc toàn khu vực phải đảm bảo hoàn thành các công trình hạ tầng xã hội gồm trường học mầm non, tiểu học, công trình thương mại theo quy hoạch đô thị được duyệt.

Điều 40. Quản lý phát triển các dự án đầu tư xây dựng ngoài phạm vi ranh giới các khu vực phát triển mới của đô thị

1. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ưu tiên hoàn thành đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật khung của các khu vực phát triển mới của đô thị đã được công bố trước khi xem xét phát triển các dự án đầu tư xây dựng trong phạm vi quy hoạch chung đô thị nhưng ngoài phạm vi ranh giới các khu vực phát triển mới của đô thị.

2. Trường hợp các nhà đầu tư có nhu cầu phát triển các dự án đầu tư xây dựng không thuộc phạm vi ranh giới của các khu vực phát triển mới của đô thị đã được công bố thì nhà đầu tư phải chịu trách nhiệm đảm bảo các yêu cầu sau:

a) Dự án đầu tư xây dựng do nhà đầu tư đề xuất phải bao gồm các nội dung đầu tư xây dựng hệ thống cơ sở hạ tầng kỹ thuật đô thị để dự án kết nối và đồng bộ với hệ thống hạ tầng kỹ thuật chung của đô thị theo yêu cầu tại Luật này;

b) Việc đầu tư xây dựng các công trình trong dự án chỉ được thực hiện sau khi hạ tầng kỹ thuật bên ngoài phạm vi dự án nêu tại điểm a khoản này được hoàn thành xây dựng.

Điều 41. Yêu cầu thực hiện khu vực phát triển mới của đô thị theo đặc thù từng đô thị

1. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh căn cứ tính chất, mức độ, tầm quan trọng của các quy định về những yêu cầu đặc thù tại khoản 2 Điều này để ban hành quy định riêng hoặc lồng ghép vào trong Chương trình phát triển đô thị hoặc Hướng dẫn kiểm soát phát triển quy định tại khoản 5 Điều 21 Luật này.

2. Các yêu cầu quản lý theo đặc thù cần được xem xét gồm:

a) Đối với các khu vực phát triển mới quy mô lớn, cần xác định và tổ chức thực hiện phương án quản lý nêu rõ trách nhiệm của chủ đầu tư, chính quyền địa

phương cấp cơ sở để quản lý trật tự xây dựng và hạ tầng đô thị khi khu vực đạt ngưỡng dân số lớn hơn mức quy định đối với một phường hoặc thị trấn.

b) Các quy định riêng (nếu có) đối với các dự án (khu đô thị, khu nhà ở, khu dân cư quy mô vừa và nhỏ) trong khu vực phát triển mới;

c) Các quy định riêng (nếu có) đối với trường hợp phát triển mới xây dựng công trình theo các ô đất, lô đất riêng lẻ;

d) Quy định riêng (nếu có) đối với các vị trí đặc thù: ven biển, ứng ngập, hải đảo;

đ) Các quy định khống chế mức độ sử dụng trong các khu vực quản lý phát triển mới đáp ứng yêu cầu hiệu quả sử dụng, gồm: mật độ sử dụng đất; quy định đảm bảo không gian sử dụng công cộng; Quy định về việc quản lý nước; các quy định về phát triển xanh, thông minh, sinh thái, ứng phó, thích ứng biến đổi khí hậu;

e) Các quy định khống chế phát triển cao tầng trong khu vực trung tâm các đô thị lớn (nếu có).

Chương IV

QUẢN LÝ PHÁT TRIỂN HẠ TẦNG ĐÔ THỊ

Mục 1

QUẢN LÝ PHÁT TRIỂN HẠ TẦNG KỸ THUẬT ĐÔ THỊ

Điều 42. Hệ thống hạ tầng kỹ thuật đô thị

1. Hệ thống hạ tầng kỹ thuật đô thị gồm các công trình hạ tầng kỹ thuật theo tuyến và các công trình hạ tầng kỹ thuật không theo tuyến nằm trong hoặc ngoài phạm vi địa giới hành chính đô thị phục vụ cho đô thị và các vùng phụ cận được xác định trong quy hoạch đô thị và nông thôn, bao gồm:

- a) Công trình giao thông đô thị;
- b) Công trình cấp nước;
- c) Công trình thoát nước, công trình hồ điều hòa;
- d) Công trình hạ tầng sử dụng chung;
- đ) Công trình hạ tầng cấp điện và viễn thông thụ động;
- e) Công trình chiếu sáng đô thị;
- f) Công trình hạ tầng thu gom, lưu giữ, xử lý chất thải, nhà vệ sinh công cộng;
- g) Công trình hạ tầng công viên, cây xanh;
- h) Cơ sở hỏa táng, công trình nghĩa trang, nhà tang lễ.

2. Hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật đô thị tại khoản 1 Điều này được đầu tư xây dựng và duy trì nhằm mục đích cung cấp dịch vụ hạ tầng kỹ thuật đô thị, đáp ứng nhu cầu thiết yếu trong cuộc sống của người dân đô thị.

Điều 43. Yêu cầu quản lý phát triển đồng bộ hệ thống hạ tầng kỹ thuật đô thị

1. Phát triển đồng bộ hạ tầng kỹ thuật đảm bảo đáp ứng nhu cầu phát triển nhanh, bền vững, bảo vệ môi trường, ứng phó, thích ứng biến đổi khí hậu, nâng cao

đời sống của người dân đô thị; phù hợp với quy hoạch đô thị và nông thôn, chương trình phát triển đô thị hoặc kế hoạch phát triển đồng bộ hạ tầng kỹ thuật đô thị được cấp có thẩm quyền phê duyệt.

2. Đầu tư xây dựng công trình hạ tầng kỹ thuật đô thị đồng bộ giữa mạng lưới và kết nối với hạ tầng kỹ thuật khung; đồng bộ, đồng thời trong đầu tư, cải tạo đường đô thị với đầu tư các công trình hạ tầng kỹ thuật dọc theo tuyến.

3. Việc đầu tư xây dựng, nâng cấp, cải tạo, duy tu, bảo dưỡng, sửa chữa công trình hạ tầng kỹ thuật phải có phương án giảm thiểu tác động đến hoạt động của các công trình khác có liên quan.

4. Việc giao quản lý khai thác, sử dụng và vận hành công trình hạ tầng kỹ thuật đô thị phải bảo đảm đúng đối tượng, kịp thời và tránh thất thoát, lãng phí tài sản, chịu sự quản lý, giám sát của cơ quan quản lý nhà nước theo quy định.

5. Sử dụng, khai thác công trình hạ tầng kỹ thuật đô thị phải đảm bảo an toàn, hiệu quả, đồng bộ, đúng công năng và mục đích sử dụng; thực hiện theo đúng quy trình quản lý vận hành, bảo trì, bảo dưỡng công trình hạ tầng kỹ thuật.

6. Hoạt động cung cấp dịch vụ hạ tầng kỹ thuật đô thị phải cung cấp đầy đủ các dịch vụ hạ tầng kỹ thuật, đáp ứng khả năng tiếp cận sử dụng dịch vụ hạ tầng kỹ thuật đô thị của người dân, bảo đảm an ninh, an toàn và tiêu chí chất lượng dịch vụ theo quy định.

7. Đất dành cho phát triển hệ thống hạ tầng kỹ thuật đô thị bao gồm đất để xây dựng công trình hạ tầng kỹ thuật, đất trong phạm vi bảo vệ và hành lang an toàn. Bố trí quỹ đất cho phát triển hạ tầng kỹ thuật đô thị phù hợp mục tiêu phát triển của từng giai đoạn theo quy hoạch đô thị và nông thôn, quy hoạch và kế hoạch sử dụng đất đã được phê duyệt. Ủy ban nhân dân các cấp có trách nhiệm quản lý đất dành cho công trình hạ tầng kỹ thuật đô thị, giám sát các dự án đầu tư phát triển hạ tầng kỹ thuật đô thị trong việc đầu tư xây dựng công trình cũng như chất lượng dịch vụ cung cấp cho người dân.

Điều 44. Kế hoạch phát triển đồng bộ hệ thống hạ tầng kỹ thuật đô thị

1. Kế hoạch phát triển đồng bộ hệ thống hạ tầng kỹ thuật đô thị được lập cho các đô thị trực thuộc Trung ương, thành phố trực thuộc tỉnh để huy động nguồn lực, kêu gọi đầu tư và sắp xếp bố trí vốn đầu tư trung hạn và hàng năm nhằm phát triển hạ tầng kỹ thuật đảm bảo đồng bộ, hiệu quả.

2. Kế hoạch phát triển đồng bộ hệ thống hạ tầng kỹ thuật đô thị gồm các nội dung chính sau:

- a) Cơ sở pháp lý xây dựng kế hoạch;
- b) Mục tiêu, yêu cầu phát triển hệ thống hạ tầng kỹ thuật đô thị;
- c) Nội dung, phương thức thực hiện: xác định dự án phát triển hạ tầng kỹ thuật đô thị theo giai đoạn ngắn hạn, trung hạn, dài hạn, bảo đảm phù hợp với sự phát triển của đô thị theo quy hoạch đô thị, quy hoạch chuyên ngành được phê duyệt; phân loại sắp xếp thứ tự các dự án đầu tư để đồng bộ trong phát triển hạ tầng kỹ thuật đô thị; tiến độ và thời gian thực hiện.

d) Nhu cầu vốn đầu tư với các dự án, nguồn vốn và hình thức đầu tư từng dự án;

đ) Tổ chức thực hiện: Phân công trách nhiệm, cơ chế phối hợp quản lý, giám sát giữa cơ quan quản lý nhà nước tại địa phương và các tổ chức, cá nhân liên quan để tổ chức thực hiện kế hoạch.

3. Xây dựng kế hoạch phát triển đồng bộ hệ thống hạ tầng kỹ thuật đô thị phải có sự thống nhất, đồng bộ giữa các ngành, lĩnh vực, đặc biệt các công trình hạ tầng kỹ thuật theo tuyến.

4. Kế hoạch phát triển đồng bộ hệ thống hạ tầng kỹ thuật đô thị được lập cho giai đoạn 5 năm và được điều chỉnh hàng năm nếu cần thiết khi thực hiện đánh giá giữa kỳ hoặc khi có sự thay đổi liên quan đến quy hoạch hoặc chương trình, kế hoạch phát triển kinh tế xã hội trên địa bàn quản lý.

5. Ủy ban nhân dân thành phố trực thuộc Trung ương, thành phố trực thuộc tỉnh tổ chức lập, phê duyệt, đánh giá giữa kỳ thực hiện kế hoạch phát triển đồng bộ hạ tầng kỹ thuật trên địa bàn mình quản lý, gửi báo cáo đến Bộ Xây dựng để theo dõi, quản lý.

6. Bộ Xây dựng hướng dẫn về nội dung, trình tự lập, thẩm định, phê duyệt Kế hoạch phát triển đồng bộ hạ tầng kỹ thuật đô thị.

Điều 45. Đánh giá khả năng đáp ứng hạ tầng kỹ thuật đô thị

1. Đối với các dự án khu đô thị mới, nhà ở cao tầng, dự án cải tạo, chỉnh trang khu đô thị được đầu tư xây dựng trong khu vực nội thị của các đô thị trực thuộc Trung ương khi lập dự án ngoài nội dung theo pháp luật về xây dựng phải có thuyết minh đánh giá khả năng đáp ứng hạ tầng kỹ thuật đô thị giao thông; cấp, thoát nước; cấp điện trước khi chấp thuận dự án theo quy định tại khoản 2, khoản 3 Điều này.

2. Nội dung đánh giá khả năng đáp ứng hạ tầng kỹ thuật trong báo cáo nghiên cứu tiền khả thi đầu tư xây dựng cho các dự án quy định tại khoản 1 Điều này gồm:

- a) Dự kiến quy mô, thời gian hoàn thành dự án đầu tư xây dựng;
- b) Đánh giá sơ bộ hiện trạng hệ thống hạ tầng kỹ thuật tại khu vực thực hiện dự án;
- c) Đánh giá phương án thiết kế sơ bộ với quy hoạch xây dựng, quy hoạch đô thị, quy hoạch có tính chất kỹ thuật, chuyên ngành khác theo quy định của pháp luật và quy hoạch xây dựng của Dự án được phê duyệt (nếu có);
- d) Đánh giá sự phù hợp với Kế hoạch phát triển đồng bộ hạ tầng kỹ thuật đã được phê duyệt theo quy định tại Điều 50 Luật này;
- đ) Đề xuất sơ bộ phương án giảm thiểu tác động vào hệ thống hạ tầng kỹ thuật của khu vực.

3. Nội dung đánh giá khả năng đáp ứng hạ tầng kỹ thuật trong báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng cho các dự án quy định tại khoản 1 Điều này gồm:

- a) Xác định quy mô, thời gian hoàn thành dự án đầu tư xây dựng;
- b) Đánh giá hiện trạng hệ thống hạ tầng kỹ thuật đô thị tại thực hiện dự án;
- c) Xác định các chỉ tiêu hạ tầng kỹ thuật theo tiêu chuẩn, quy chuẩn. Tính

toán khối lượng sẽ chất tải vào hệ thống hạ tầng kỹ thuật khi dự án hình thành;

c) Đánh giá phương án thiết kế với quy hoạch xây dựng của Dự án được phê duyệt;

d) Đánh giá sự phù hợp với Kế hoạch phát triển đồng bộ hạ tầng kỹ thuật đã được phê duyệt theo quy định tại Điều 50 Luật này;

đ) Đánh giá tác động, năng lực đáp ứng của hệ thống hạ tầng kỹ thuật của khu vực thực hiện dự án trên cơ sở số liệu khảo sát, tính toán tại thời điểm dự án hình thành theo giai đoạn đầu tư, trong đó đánh giá năng lực đáp ứng của hệ thống giao thông đô thị của khu vực tại thời điểm dự án hình thành theo kịch bản mô phỏng (nếu có), để xem xét việc phê duyệt dự án đầu tư xây dựng đảm bảo khả năng đáp ứng hạ tầng kỹ thuật;

e) Đề xuất phương án giảm thiểu tác động vào hệ thống hạ tầng kỹ thuật của khu vực.

4. Bộ Xây dựng hướng dẫn chi tiết nội dung đánh giá khả năng đáp ứng hạ tầng kỹ thuật.

Điều 46. Bàn giao, tiếp nhận công trình hạ tầng kỹ thuật đô thị

1. Nguyên tắc bàn giao, tiếp nhận công trình hạ tầng kỹ thuật:

a) Công trình hạ tầng kỹ thuật được đầu tư xây dựng theo dự án thuộc diện phải bàn giao phải được xác định trong quyết định hoặc chấp thuận chủ trương đầu tư dự án do cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt. Việc bàn giao, tiếp nhận các công trình hạ tầng kỹ thuật được thực hiện khi đảm bảo các điều kiện theo các pháp luật có liên quan và quy định tại Điều này;

b) Đối với công trình hạ tầng kỹ thuật thuộc diện phải bàn giao thì sau khi nghiệm thu theo quy định của pháp luật về xây dựng, chủ đầu tư có trách nhiệm bàn giao các công trình này cho bên tiếp nhận. Căn cứ vào tiến độ thực hiện dự án đã được phê duyệt, chủ đầu tư có thể bàn giao toàn bộ hoặc bàn giao các công trình riêng biệt cho bên tiếp nhận;

c) Việc bàn giao, tiếp nhận được thực hiện cho toàn bộ công trình, hạng mục công trình hạ tầng kỹ thuật theo dự án được duyệt. Trường hợp dự án có các dự án thành phần và không ảnh hưởng đến việc kết nối các hạng mục với nhau, đảm bảo đầu tư các hạng mục hạ tầng kỹ thuật thiết yếu như: đường giao thông, cấp - thoát nước, xử lý nước thải, cấp điện sinh hoạt, điện chiếu sáng, hạ tầng viễn thông, cây xanh ven đường và cây xanh tập trung thì được phép bàn giao, tiếp nhận theo từng hạng mục theo dự án thành phần nhưng phải đảm bảo tính đồng bộ các hạng mục hạ tầng kỹ thuật bố trí theo quy hoạch chi tiết hoặc dự án được duyệt trước khi bàn giao, tiếp nhận, khai thác và vận hành; đảm bảo việc đầu tư xây dựng các công trình còn lại của dự án không làm ảnh hưởng đến việc quản lý, vận hành của công trình hạ tầng kỹ thuật đã bàn giao;

d) Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có trách nhiệm tổ chức tiếp nhận công trình hạ tầng kỹ thuật từ chủ đầu tư đã đáp ứng điều kiện theo bàn giao theo quy định; bố trí kinh phí từ ngân sách để bảo trì, khai thác các công trình hạ tầng kỹ thuật do bên tiếp nhận bàn giao theo quy định;

2. Trình tự, thủ tục, thời điểm thực hiện bàn giao, tiếp nhận:

a) Sau khi kết thúc giai đoạn đầu tư xây dựng dự án hoặc hoàn thành đầu tư xây dựng công trình, hạng mục công trình hạ tầng kỹ thuật của dự án, Chủ đầu tư có văn bản đề nghị bàn giao kèm theo hồ sơ công trình hạ tầng kỹ thuật phải bàn giao gửi cơ quan, đơn vị có thẩm quyền tiếp nhận theo phân cấp quản lý;

b) Bên tiếp nhận tổ chức kiểm tra hồ sơ pháp lý và hiện trạng của công trình đề nghị được bàn giao, tiếp nhận; xây dựng nội dung kiểm tra và tổ chức kiểm tra theo nội dung đã xây dựng. Sau khi xem xét hồ sơ, bên tiếp nhận có văn bản thông báo cho chủ đầu tư tổ chức bàn giao công trình tại hiện trường cho bên tiếp nhận; việc bàn giao, tiếp nhận phải được lập thành văn bản;

c) Thời điểm bàn giao theo giai đoạn thực hiện dự án và điều kiện hoạt động của công trình hạ tầng kỹ thuật;

d) Hồ sơ tài liệu bàn giao cho bên tiếp nhận gồm các hồ sơ, tài liệu có liên quan đến công trình hoặc hạng mục công trình;

đ) Đối với công trình đủ điều kiện tiếp nhận thì căn cứ theo thẩm quyền, Bên tiếp nhận có trách nhiệm ban hành Quyết định tiếp nhận hoặc đề xuất cấp có thẩm quyền ban hành Quyết định tiếp nhận các công trình hạ tầng kỹ thuật để quản lý, khai thác, sử dụng theo đúng công năng thiết kế và bảo trì theo quy định của pháp luật.

3. Trách nhiệm của chủ đầu tư:

a) Trong thời gian chưa bàn giao quản lý, vận hành khai thác công trình hạ tầng kỹ thuật đô thị theo nội dung dự án được duyệt đến khi bàn giao cho bên tiếp nhận theo quy định; tuân thủ các quy định về quản lý sử dụng công trình hạ tầng kỹ thuật đô thị; chủ động phối hợp, cung cấp thông tin về cơ quan quản lý nhà nước để thống nhất quản lý;

b) Đối với công trình hạ tầng kỹ thuật đã đưa vào sử dụng, khai thác trước khi chuyển giao chủ đầu tư phải tổ chức đánh giá chất lượng, giá trị và hoàn thành các công tác bảo trì cần thiết;

c) Lập kế hoạch thực hiện việc bàn giao, tiếp nhận các công trình, hạng mục công trình hạ tầng kỹ thuật của dự án; đồng thời chịu trách nhiệm về chất lượng và bảo hành công trình bàn giao theo quy định của pháp luật có liên quan;

d) Phối hợp với các đơn vị cung cấp dịch vụ hạ tầng đô thị: Giao thông, cấp điện, cấp nước, thoát nước, chiếu sáng, công viên, cây xanh và các công trình hạ tầng khác có liên quan để xây dựng công trình theo nội dung của quy hoạch xây dựng; tổ chức kiểm tra, giám sát việc tuân thủ quy hoạch, kiến trúc thuộc phạm vi dự án; quản lý và bảo trì hệ thống hạ tầng của dự án trước khi bàn giao.

4. Trách nhiệm của bên tiếp nhận công trình hạ tầng kỹ thuật

a) Bên tiếp nhận công trình hạ tầng kỹ thuật là cơ quan, đơn vị được Ủy ban nhân dân theo phân cấp giao quản lý công trình hạ tầng kỹ thuật có trách nhiệm tiếp nhận để quản lý, khai thác sử dụng theo quy định;

b) Quản lý khai thác công trình theo đúng công năng sử dụng; đồng thời thực hiện bảo trì công trình theo đúng quy trình quản lý vận hành và quy định của

pháp luật về xây dựng;

c) Lập kế hoạch kinh phí bảo trì hàng năm và trình cấp có thẩm quyền phê duyệt để thực hiện công tác bảo trì sau khi tiếp nhận từ chủ đầu tư.

5. Chính phủ quy định chi tiết điều này.

Điều 47. Khai thác, sử dụng công trình hạ tầng kỹ thuật đô thị.

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

a) Khai thác, sử dụng công trình hạ tầng kỹ thuật đô thị phải đảm bảo an toàn, đồng bộ, hiệu quả, đúng công năng và mục đích sử dụng; thực hiện theo đúng quy trình quản lý vận hành công trình hạ tầng kỹ thuật;

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

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

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

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

b) Xác định tổ chức, cá nhân có trách nhiệm thực hiện công tác quản lý công trình hạ tầng kỹ thuật đô thị. Đối với các công trình hạ tầng kỹ thuật đô thị là tài sản công, việc lựa chọn đơn vị quản lý vận hành các công trình hạ tầng kỹ thuật tuân thủ theo quy định của pháp luật về đấu thầu và quy định tại Điều 55 Luật này;

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

d) Thanh tra, kiểm tra việc khai thác, sử dụng các công trình hạ tầng kỹ thuật đô thị, thực hiện quy trình quản lý vận hành công trình hạ tầng kỹ thuật.

3. Quy trình quản lý vận hành công trình hạ tầng kỹ thuật gồm các nội dung:

a) Các cơ sở pháp lý xây dựng quy trình;

b) Các yêu cầu đặc tính kỹ thuật công trình không theo tuyến và yêu cầu duy trì công trình hạ tầng kỹ thuật đô thị theo tuyến;

c) Quy định các bước chu trình vận hành công trình hạ tầng kỹ thuật, bảo trì các thiết bị chính, duy trì công trình hệ thống hạ tầng kỹ thuật theo tuyến;

d) Quy định về chế độ theo dõi, kiểm tra, quan trắc trong quá trình vận hành công trình hạ tầng kỹ thuật;

đ) Quy định về trách nhiệm thực hiện.

4. Chủ đầu tư hoặc chủ sở hữu tổ chức lập, ban hành quy trình vận hành công trình hạ tầng kỹ thuật đô thị.

5. Trách nhiệm của đơn vị được giao quản lý khai thác, sử dụng công trình

hạ tầng kỹ thuật đô thị:

a) Khai thác, sử dụng phải tuân thủ các quy định pháp luật liên quan về đất đai, đầu tư, xây dựng và bảo vệ môi trường đối với công trình hạ tầng kỹ thuật được giao quản lý, vận hành, khai thác; Thực hiện quản lý vận hành đúng theo quy trình kỹ thuật, quy chuẩn, tiêu chuẩn quy định đảm bảo cho các công trình hoạt động an toàn, tiết kiệm năng lượng;

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

c) Lập, lưu trữ dữ liệu và báo cáo định kỳ hàng năm theo quy định tới chủ sở hữu và cơ quan quản lý nhà nước liên quan đến quản lý hạ tầng kỹ thuật.

6. Các Bộ ngành theo chức năng nhiệm vụ được Chính phủ giao hướng dẫn quy trình vận hành công trình hạ tầng kỹ thuật quy định tại khoản 3 Điều này.

Điều 48. Bảo vệ công trình hạ tầng kỹ thuật đô thị

1. Bảo vệ công trình hạ tầng kỹ thuật đô thị gồm bảo đảm an toàn của công trình, biện pháp phòng ngừa, ngăn chặn và xử lý hành vi xâm phạm công trình hạ tầng kỹ thuật đô thị.

2. Tổ chức, cá nhân phát hiện công trình hạ tầng kỹ thuật đô thị bị xâm phạm hoặc hư hỏng, có nguy cơ gây mất an toàn công trình, gây nguy hiểm cho cộng đồng hoặc bị phá hoại dẫn đến ảnh hưởng đến năng lực hoạt động của các công trình, phải kịp thời báo cho Ủy ban nhân dân, cơ quan được giao quản lý hoặc cơ quan công an nơi gần nhất để xử lý. Khi nhận được tin báo, các cơ quan trên phải kịp thời thực hiện theo chức năng, nhiệm vụ được giao để bảo đảm an toàn công trình và năng lực hoạt động của công trình.

3. Đơn vị được giao quản lý công trình hạ tầng kỹ thuật đô thị có trách nhiệm bảo vệ, duy tu, bảo trì công trình đảm bảo việc khai thác, vận hành công trình; Trường hợp công trình bị xâm phạm hoặc hư hỏng, có nguy cơ gây mất an toàn công trình, gây nguy hiểm cho cộng đồng hoặc bị phá hoại dẫn đến ảnh hưởng đến năng lực hoạt động của các công trình có trách nhiệm báo cáo cơ quan có thẩm quyền để có các biện pháp khắc phục kịp thời phù hợp nhằm bảo đảm an toàn công trình và năng lực hoạt động của công trình.

4. Ủy ban nhân dân cấp huyện, thành phố có trách nhiệm tổ chức, chỉ đạo quản lý khai thác, sử dụng và công tác bảo vệ công trình hạ tầng kỹ thuật đô thị đối trên địa bàn do mình quản lý.

Điều 49. Hoạt động cung cấp dịch vụ hạ tầng kỹ thuật đô thị

1. Dịch vụ hạ tầng kỹ thuật đô thị gồm các loại dịch vụ thuộc ngành nghề kinh doanh có điều kiện thực hiện theo các quy định của pháp luật hiện hành hoặc sản phẩm, dịch vụ công sử dụng kinh phí ngân sách nhà nước theo quy định tại khoản 2 Điều này được các tổ chức, cá nhân cung cấp từ khai thác hệ thống hạ tầng kỹ thuật đô thị.

2. Cung cấp dịch vụ hạ tầng kỹ thuật đô thị thuộc sản phẩm, dịch vụ công sử dụng ngân sách nhà nước từ nguồn kinh phí chi thường xuyên:

a) Dịch vụ hạ tầng kỹ thuật đô thị là dịch vụ sự nghiệp công sử dụng kinh phí ngân sách nhà nước gồm: Dịch vụ quản lý, bảo trì kết cấu hạ tầng giao thông đường bộ; Dịch vụ quản lý công viên, cây xanh đô thị; Dịch vụ chiếu sáng đô thị; Dịch vụ vệ sinh công cộng đường phố;

b) Dịch vụ hạ tầng kỹ thuật đô thị là dịch vụ sản phẩm, dịch vụ công ích bao gồm: Dịch vụ thoát nước đô thị; Dịch vụ thu gom, phân loại, vận chuyển, xử lý chất thải; Dịch vụ tang lễ, nghĩa trang đô thị.

c) Phương thức cung cấp dịch vụ hạ tầng kỹ thuật đô thị thực hiện theo phương thức đấu thầu hoặc đặt hàng theo quy định của pháp luật pháp luật hiện hành về cung cấp sản phẩm, dịch vụ công và quy định tại điểm d khoản này.

d) Trường hợp dịch vụ hạ tầng kỹ thuật thực hiện theo phương thức đấu thầu, nếu phát sinh công việc đột xuất hoặc khẩn cấp phải thực hiện ngay hoặc phải khắc phục kịp thời mà không có trong hợp đồng dịch vụ thì Ủy ban nhân dân theo phân cấp quyết định thực hiện theo phương thức đặt hàng hoặc giao nhiệm vụ hoặc theo điều kiện cụ thể, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định phương thức phù hợp thực hiện dịch vụ hạ tầng kỹ thuật đô thị liên quan đến các nhiệm vụ thường xuyên để thực hiện các công tác duy trì hoạt động công trình hạ tầng kỹ thuật theo tuyến;

đ) Việc lựa chọn đơn vị thực hiện cung cấp dịch vụ hạ tầng kỹ thuật thông qua hợp đồng. Hợp đồng quản lý vận hành, cung cấp dịch vụ hạ tầng kỹ thuật được ký giữa Ủy ban nhân dân cấp huyện hoặc cơ quan được giao quản lý tài sản với đơn vị được lựa chọn quản lý vận hành cung cấp dịch vụ hạ tầng kỹ thuật. Hợp đồng cung cấp dịch vụ hạ tầng kỹ thuật có thời hạn là không quá 05 năm. Trường hợp muốn tiếp tục kéo dài hợp đồng, trước khi kết thúc thời hạn hợp đồng ít nhất là 01 năm thì các bên tham gia hợp đồng phải tiến hành thương thảo việc kéo dài hợp đồng quản lý, vận hành và ký kết.

3. Lựa chọn đơn vị thực hiện dịch vụ hạ tầng kỹ thuật đô thị:

a) Đơn vị cung cấp dịch vụ hạ tầng kỹ thuật phải có đủ nhân lực, có đội ngũ cán bộ quản lý, công nhân kỹ thuật có năng lực và kinh nghiệm; có phương tiện và trang thiết bị kỹ thuật cần thiết để thực hiện các yêu cầu và nhiệm vụ của công tác quản lý, vận hành công trình hạ tầng kỹ thuật phù hợp theo từng loại dịch vụ hạ tầng kỹ thuật;

b) Đối với công trình hạ tầng kỹ thuật được đầu tư từ ngân sách nhà nước hoặc công trình hạ tầng kỹ thuật thuộc diện phải bàn giao và đã hoàn thành việc bàn giao, Ủy ban nhân dân cấp huyện tổ chức lựa chọn đơn vị thực hiện dịch vụ hạ tầng kỹ thuật được đầu tư trên địa bàn mình quản lý theo quy định của pháp luật hiện hành về cung cấp sản phẩm, dịch vụ công.

4. Nguồn tài chính cho hoạt động cung cấp dịch vụ hạ tầng kỹ thuật đô thị:

a) Các nguồn thu từ đối tượng sử dụng dịch vụ hạ tầng kỹ thuật bao gồm các chi phí đầu nối, giá sử dụng dịch vụ hạ tầng kỹ thuật và các giá dịch vụ khác

theo quy định của pháp luật về giá;

b) Nhà nước có trách nhiệm đảm bảo nguồn kinh phí hàng năm cho các dịch vụ hạ tầng kỹ thuật đô thị quy định tại khoản 2 Điều này; thống nhất quản lý về giá các loại hình dịch vụ hạ tầng kỹ thuật đô thị theo pháp luật về giá và có chính sách hỗ trợ, ưu đãi đối với một số đối tượng sử dụng dịch vụ hạ tầng kỹ thuật đô thị để đảm bảo an sinh xã hội.

5. Trách nhiệm của tổ chức, cá nhân thực hiện cung cấp dịch vụ hạ tầng kỹ thuật đô thị:

a) Dịch vụ hạ tầng kỹ thuật cung cấp phải đảm bảo duy trì ổn định, đáp ứng yêu cầu về tiêu chí, tiêu chuẩn chất lượng dịch vụ theo quy định;

b) Thực hiện quy định của pháp luật về bảo vệ quyền lợi người tiêu dùng theo quy định của pháp luật về bảo vệ quyền lợi người tiêu dùng;

c) Trường hợp cần sửa chữa, bảo trì hoặc vì lý do khác bắt buộc phải ngừng cung cấp dịch vụ, tổ chức, cá nhân kinh doanh cung cấp dịch vụ phải thông báo trước cho đối tượng sử dụng dịch vụ về thời gian ngừng cung cấp dịch vụ và thời gian cung cấp lại dịch vụ theo điều khoản cam kết tại hợp đồng, trừ trường hợp bất khả kháng;

d) Được thu và sử dụng các khoản thu từ sử dụng hạ tầng đô thị vào các mục đích quản lý vận hành để cung cấp dịch vụ và nâng cấp các công trình hạ tầng đô thị theo quy định của pháp luật.

6. Các tổ chức, cá nhân sử dụng dịch vụ hạ tầng kỹ thuật đô thị có trách nhiệm phải trả tiền sử dụng dịch vụ thông qua hợp đồng ký kết với tổ chức cá nhân cung cấp dịch vụ hạ tầng kỹ thuật theo quy định.

7. Bộ Tài chính hướng dẫn về quản lý, sử dụng nguồn tài chính trong quản lý sử dụng và khai thác công trình hạ tầng kỹ thuật đô thị.

8. Các Bộ ngành trong phạm vi chức năng nhiệm vụ được Chính phủ giao xây dựng tiêu chí, tiêu chuẩn đánh giá chất lượng dịch vụ hạ tầng kỹ thuật đô thị và ban hành theo thẩm quyền.

Điều 50. Quản lý cao độ nền đô thị

1. Cao độ nền đô thị phải được xác định, tính toán trong quy hoạch đô thị để bảo đảm yêu cầu tiêu thoát nước mưa, nước thải, ứng phó, thích ứng biến đổi khí hậu, nước biển dâng; đáp ứng các yêu cầu về kỹ thuật xây dựng và cảnh quan kiến trúc.

2. Quản lý cao độ nền đô thị từ giai đoạn quy hoạch, thiết kế, đầu tư xây dựng đến khi bàn giao, khai thác, vận hành công trình; thực hiện thông qua hồ sơ quy hoạch đô thị, giấy phép xây dựng, hệ thống mốc giới được phê duyệt và triển khai ngoài thực địa.

3. Quản lý cao độ nền đô thị phải thực hiện đồng bộ trên toàn bộ đất đai của đô thị gồm: Quản lý cao độ nền giữa các đô thị tiếp giáp với nhau, giữa các đô thị tiếp giáp với khu dân cư hiện hữu, cao độ tìm đường đô thị, cao độ nền xây dựng công trình, cao độ nền tại các khu đất mặt nước, hồ điều hòa, khu vực dự kiến ngập tạm thời khi có mưa lũ, các trục tiêu thoát nước chính của đô thị.

4. Cơ quan quản lý nhà nước về xây dựng theo phân cấp có trách nhiệm quản lý và cung cấp các thông tin về cao độ nền đô thị cho các tổ chức, cá nhân khi có nhu cầu; Tổ chức giám sát, kiểm tra sự phù hợp của cao độ nền công trình xây dựng trong đô thị với cao độ nền đô thị thông qua việc thẩm định dự án, thiết kế, cấp phép xây dựng và nghiệm thu công trình trước khi đưa công trình vào hoạt động.

Điều 51. Quản lý phát triển kết cấu hạ tầng giao thông đô thị

1. Việc quản lý phát triển giao thông đường bộ đô thị phải thực hiện theo pháp luật về đường bộ và các quy định sau:

a) Phát triển mạng lưới đường đô thị phải đáp ứng yêu cầu về phát triển đô thị; bảo đảm chỉ tiêu liên quan đến đường đô thị theo quy định của pháp luật về đường bộ và các quy chuẩn kỹ thuật có liên quan;

b) Đường bộ đô thị phải được phân cấp và phân loại để phục vụ công tác quản lý, quy hoạch và đầu tư xây dựng. Bộ Xây dựng hướng dẫn về phân cấp và phân loại đường đô thị;

c) Các công trình hạ tầng kỹ thuật cấp nước, thoát nước, cấp điện, thông tin liên lạc và các công trình hạ tầng khác gắn liền với đường đô thị phải thực hiện theo kế hoạch phát triển đồng bộ hạ tầng kỹ thuật để đầu tư xây dựng đường đô thị và tuân thủ nguyên tắc thi công ngầm trước, trên mặt đất sau và thi công đồng thời với đường đô thị;

d) Đường bộ đô thị phải được quản lý chặt chẽ trong phạm vi chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng, cao độ không chế mặt đường theo quy hoạch được duyệt. Chỉ giới xây dựng, chỉ giới đường đỏ của đường đô thị phải công khai trên thực địa để mọi người biết, thực hiện và tạo điều kiện thuận lợi cho việc quản lý.

2. Quản lý sử dụng đường đi bộ, hè phố:

a) Hè phố là bộ phận của đường đô thị, phục vụ cho người đi bộ và kết hợp là nơi bố trí hệ thống hạ tầng kỹ thuật đô thị dọc tuyến bao gồm cây xanh, các đường dây, đường ống và tuynen, hào kỹ thuật đặt dọc các tuyến đường đô thị;

b) Việc sử dụng tạm thời lòng đường, vỉa hè đô thị vào mục đích khác phải thực hiện tuân thủ theo quy định tại Luật Trật tự an toàn giao thông đường bộ đồng thời có giải pháp để bảo đảm vệ sinh môi trường và mỹ quan đô thị;

c) Việc sử dụng tạm hè phố vào mục đích kinh doanh, bán hàng phải được cấp có thẩm quyền xem xét, quyết định. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định phương thức khai thác, sử dụng tạm vỉa hè vào mục đích kinh doanh.

3. Kết cấu hạ tầng giao thông khác trong đô thị:

a) Phát triển trạm sạc điện cung cấp năng lượng cho công trình giao thông phải được bố trí tại các khu vực nhà ga, bãi đỗ xe, bến xe và các khu vực công cộng khác phù hợp theo quy hoạch đô thị;

b) Phát triển bãi đỗ xe trong đô thị tuân thủ quy chuẩn, tiêu chuẩn có liên quan; sử dụng đất dành cho bãi đỗ xe toàn đô thị phải đảm bảo tối thiểu 2,5 m²/người. Nhà nước khuyến khích các tổ chức và cá nhân tham gia đầu tư phát triển bãi đỗ xe ngầm theo các hình thức đầu tư thích hợp;

c) Đô thị có đường sắt phải có phạm vi bảo vệ công trình và hành lang an

toàn đường sắt đô thị thủ theo các quy định pháp luật về giao thông đường sắt; có kết nối thuận lợi với các phương thức giao thông khác, chỗ đỗ xe và khoảng cách di chuyển. Ga đường sắt trên cao phải đảm bảo kết nối và đồng bộ với các công trình trên mặt đất và các công trình ngầm phục vụ mục đích công cộng. Ga tàu điện ngầm phải bảo đảm kết nối và đồng bộ, an toàn các công trình ngầm và giữa công trình ngầm với các công trình trên mặt đất.

Điều 52. Quản lý phát triển hạ tầng cấp điện và viễn thông thụ động đô thị

1. Việc phát triển hạ tầng cấp điện, viễn thông thụ động phải đảm bảo yêu cầu theo quy định của pháp luật về điện lực và viễn thông; đồng thời phải tuân thủ quy định sử dụng chung công trình hạ tầng kỹ thuật và các quy định khác tại Luật này.

2. Đơn vị thực hiện dịch vụ cung cấp điện và viễn thông có trách nhiệm bảo vệ mạng lưới khỏi các nguy cơ về sự cố kỹ thuật, thiên tai và quản lý đầu nối an toàn, đúng mục đích.

3. Các tổ chức, cá nhân, hộ gia đình sản xuất phát triển điện mặt trời mái nhà tự sản, tự tiêu phải đảm bảo an toàn, tuân thủ các quy chuẩn, tiêu chuẩn có liên quan và phải được thiết kế trong hồ sơ thiết kế cấp phép xây dựng công trình.

Điều 53. Quản lý phát triển chiếu sáng công cộng đô thị

1. Hệ thống chiếu sáng đô thị phải bảo đảm các chức năng chiếu sáng cho các hoạt động của đô thị về ban đêm, tạo mỹ quan đô thị, an toàn, tiết kiệm năng lượng và hiệu quả.

2. Phát triển chiếu sáng công cộng đô thị phải đảm bảo chất lượng nguồn sáng tuân thủ theo quy chuẩn, tiêu chuẩn kỹ thuật quốc gia; sử dụng nguồn sáng, thiết bị chiếu sáng hiệu suất cao, tiết kiệm năng lượng; ứng dụng công nghệ phù hợp vận hành hệ thống chiếu sáng; khuyến khích sử dụng năng lượng tái tạo chiếu sáng công cộng đô thị.

3. Đơn vị quản lý vận hành hệ thống chiếu sáng công cộng đô thị có trách nhiệm thực hiện theo đúng các quy trình kỹ thuật về chiếu sáng, bảo đảm an toàn và tiết kiệm điện, phòng chống cháy nổ và thời gian vận hành hệ thống chiếu sáng; bảo vệ hệ thống chiếu sáng công cộng đô thị; kiểm tra chất lượng chiếu sáng, sửa chữa, thay thế kịp thời.

4. Các tổ chức, cá nhân tổ chức chiếu sáng bên ngoài công trình hoặc trong khuôn viên do mình sở hữu hoặc quản lý và chiếu sáng trang trí, quảng cáo có tính thẩm mỹ, bảo đảm an toàn phù hợp với khu vực xung quanh, hạn chế sử dụng ánh sáng quá mức.

Điều 54. Quản lý phát triển cấp nước, thoát nước đô thị

1. Việc quản lý phát triển cấp nước, thoát nước và xử lý nước thải đô thị phải tuân thủ theo quy định của pháp luật về cấp, thoát nước và các quy định tại Luật này và pháp luật khác có liên quan đảm bảo phát triển đồng bộ với phát triển đô thị.

2. Đơn vị cấp nước có trách nhiệm cung cấp nước sạch đến đồng hồ nước đảm bảo chất lượng nước theo quy chuẩn chất lượng nước sạch sử dụng cho mục đích sinh hoạt theo hợp đồng ký kết với khách hàng sử dụng. Các tổ chức, cá nhân

sử dụng nước sạch sau đồng hồ phải có hệ thống cấp nước đảm bảo theo tiêu chuẩn và chịu trách nhiệm về chất lượng nước được cung cấp đảm bảo chất lượng nước sạch theo quy định.

3. Nước mưa, nước thải phải được thu gom, nước thải và bùn thải phải được xử lý đạt các quy chuẩn kỹ thuật theo quy định trước khi xả ra nguồn tiếp nhận.

4. Khi cải tạo chỉnh trang đô thị cần có giải pháp bố trí hoặc tận dụng quỹ đất khu vực đất công viên, cây xanh, công trình công cộng để xây dựng các hồ điều hòa, trạm lưu giữ nước mưa ngầm góp phần giảm ngập lụt.

5. Các khu đô thị mới, nhà cao tầng phải có giải pháp thu gom, chứa nước mưa giảm chống ngập tại khu vực xây dựng công trình; tái sử dụng tối đa nước mưa, nước thải sau xử lý cho mục đích tưới cây, rửa đường và các mục đích phù hợp khác. Khuyến khích các hộ gia đình có bể chứa nước mưa và tái sử dụng nước.

6. Các đô thị, khu đô thị mới, cải tạo chỉnh trang phải ưu tiên sử dụng vật liệu mới có khả năng chống thấm tốt dùng để lát hè đường để giảm khả năng gây ngập úng trong đô thị.

Điều 55. Quản lý công trình hạ tầng kỹ thuật sử dụng chung

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

2. Trong các khu đô thị mới, các tuyến đường đầu tư xây dựng mới hoặc khi cải tạo, nâng cấp phải bố trí, lắp đặt đường dây, cáp viễn thông, điện lực và chiếu sáng công cộng; đường ống cấp nước, thoát nước, cấp năng lượng vào công trình hạ tầng kỹ thuật sử dụng chung.

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

4. Việc quản lý vận hành công trình hạ tầng kỹ thuật sử dụng chung phải tuân thủ tiêu chuẩn, quy chuẩn kỹ thuật; có dấu hiệu nhận biết theo quy định; bảo đảm an toàn, mỹ quan đô thị và được thực hiện thông qua hợp đồng quản lý vận hành công trình hạ tầng kỹ thuật sử dụng chung.

5. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ban hành cơ chế chính sách khuyến khích các tổ chức, cá nhân tham gia đầu tư công trình hạ tầng kỹ thuật sử dụng chung.

Điều 56. Quản lý phát triển hạ tầng thu gom, xử lý chất thải rắn sinh hoạt và vệ sinh môi trường đô thị

1. Hạ tầng thu gom chất thải rắn sinh hoạt đô thị phải được quy hoạch và phù hợp với quy hoạch chi tiết đô thị; lựa chọn, bố trí các điểm thu gom tại vị trí thuận lợi, phù hợp với phương thức phân loại, thu gom, vận chuyển để bảo đảm hiệu quả kinh tế, cảnh quan đô thị và vệ sinh môi trường.

2. Cơ sở xử lý chất thải rắn hiện hữu nằm trong đô thị phải được cải tạo,

nâng cấp sử dụng công nghệ thân thiện với môi trường và bảo đảm khoảng cách an toàn về môi trường. Trường hợp gây ô nhiễm môi trường nghiêm trọng hoặc không nằm trong quy hoạch đô thị được cấp có thẩm quyền phê duyệt, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có trách nhiệm xây dựng kế hoạch hoặc lộ trình đóng cửa, di dời và triển khai tổ chức thực hiện.

3. Đường phố, công viên, quảng trường, bến xe, nhà ga và các khu vực công cộng phải được thường xuyên duy trì vệ sinh, đảm bảo sạch sẽ, không có rác thải và ô nhiễm. Các tổ chức, cá nhân có trách nhiệm giữ gìn vệ sinh hè phố, nơi công cộng theo quy định.

4. Đơn vị thực hiện dịch vụ thu gom chất thải rắn phải tuân thủ lịch trình và quy trình thu gom đã được phê duyệt, đảm bảo không làm ảnh hưởng đến đời sống sinh hoạt của người dân; bố trí đủ số lượng thùng rác công cộng, đặt tại các vị trí hợp lý để thuận tiện cho người dân sử dụng, góp phần giữ gìn vệ sinh công cộng, đảm bảo mỹ quan đô thị.

5. Các tổ chức, cá nhân có trách nhiệm để rác thải sinh hoạt đúng điểm thu gom và thời gian thu gom, giữ gìn vệ sinh hè phố, nơi công cộng theo quy định.

6. Ủy ban nhân dân theo phân cấp có trách nhiệm phối hợp với đơn vị thu gom tổ chức hạ tầng thu gom; kiểm tra giám sát duy trì vệ sinh đường phố, khu vực công cộng trên địa bàn quản lý; tổ chức tuyên truyền phổ biến.

Điều 57. Quản lý nhà tang lễ, nghĩa trang và cơ sở hỏa táng

1. Khuyến khích đầu tư xây dựng nhà tang lễ, nghĩa trang, cơ sở hỏa táng phục vụ cho nhiều địa phương, sử dụng hình thức táng mới văn minh, hiện đại nhằm tiết kiệm tối đa đất, kinh phí xây dựng và đảm bảo yêu cầu môi trường và cảnh quan xung quanh. Hạn chế đầu tư xây dựng mới các nghĩa trang, cơ sở hỏa táng trong khu vực đô thị.

2. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ban hành cơ chế, chính sách cụ thể khuyến khích sử dụng hình thức hỏa táng phù hợp với điều kiện kinh tế - xã hội của địa phương.

3. Nhà tang lễ đô thị phải được quản lý, sử dụng hiệu quả, đúng mục đích, đảm bảo các yêu cầu về môi trường.

4. Nghĩa trang hiện hữu trong đô thị khi không còn đáp ứng yêu cầu về diện tích sử dụng, môi trường hoặc không phù hợp với quy hoạch đô thị được cấp có thẩm quyền phê duyệt phải có kế hoạch hoặc lộ trình cụ thể để đóng cửa, di dời hoặc cải tạo.

Điều 58. Quản lý và phát triển công viên, cây xanh đô thị

1. Hệ thống công viên, cây xanh đô thị phải được quy hoạch đồng bộ với hệ thống hạ tầng kỹ thuật và các khu chức năng khác trong đô thị. Ủy ban nhân dân theo phân cấp chịu trách nhiệm quy hoạch, phát triển và duy trì các công viên, vườn hoa và hệ thống cây xanh theo đúng quy định pháp luật, đảm bảo mỹ quan đô thị và an toàn công cộng.

2. Diện tích đất cây xanh trong đô thị phải bảo đảm theo các tiêu chuẩn, quy chuẩn. Việc trồng, cắt tỉa, di dời, hoặc chặt hạ cây xanh công cộng phải bảo

đảm an toàn, không gây ảnh hưởng đến người dân, phương tiện giao thông và các công trình lân cận, không gây ảnh hưởng đến hệ sinh thái và mỹ quan đô thị.

3. Công viên và khu vui chơi công cộng phải được phát triển với mục tiêu tạo ra không gian giải trí, rèn luyện sức khỏe và giao lưu cộng đồng cho mọi lứa tuổi. Ưu tiên bảo tồn và phát triển các yếu tố tự nhiên như ao hồ, suối, và các khu vực cây xanh bản địa, tạo điều kiện thuận lợi cho động thực vật phát triển. Các công viên và khu vui chơi công cộng cần được bố trí hợp lý để người dân có thể tiếp cận dễ dàng, đảm bảo mỗi khu dân cư đều có một không gian xanh trong phạm vi bán kính 500 m.

4. Hệ thống cây xanh và công viên phải được kiểm tra, bảo trì định kỳ để đảm bảo an toàn, sức khỏe cây cối và duy trì mỹ quan đô thị. Các công viên phải được vệ sinh, duy trì cảnh quan và bảo dưỡng các thiết bị vui chơi, thể thao để đảm bảo an toàn cho người sử dụng.

5. Nhà nước khuyến khích phát triển không gian xanh chiều đứng:

a) Không gian xanh chiều đứng bao gồm không gian cây xanh trên mặt đứng, mái hiên, các tầng và tầng mái của các công trình xây dựng trong đô thị.

b) Tại các khu vực nội đô hiện hữu các đô thị loại I, loại đặc biệt có chỉ tiêu cây xanh đô thị trên đất xây dựng đô thị thấp hơn quy chuẩn quy định, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh được quy định cụ thể và công khai các cơ chế về chỉ tiêu quy hoạch đô thị, chiều cao công trình để khuyến khích phát triển không gian xanh chiều đứng theo quy chuẩn kỹ thuật do Bộ Xây dựng ban hành và quy định thời gian tối thiểu công trình phải duy trì không gian xanh chiều đứng.

c) Công trình xây dựng trong đô thị phát triển không gian xanh chiều đứng phải bảo đảm an toàn công cộng, phòng chống thiên tai và được hưởng các chính sách ưu đãi, khuyến khích hiện hành áp dụng đối với công trình xanh. Các không gian xanh, cây xanh trong công trình được tính trong diện tích cây xanh đô thị. Bộ Xây dựng hướng dẫn thực hiện quy định này.

6. Chính quyền địa phương và các tổ chức có trách nhiệm tuyên truyền, giáo dục cộng đồng về tầm quan trọng của cây xanh, công viên và không gian xanh đối với sức khỏe con người và môi trường. Khuyến khích sự tham gia của cộng đồng vào việc bảo vệ, trồng cây và duy trì cảnh quan đô thị thông qua các hoạt động tình nguyện, các chiến dịch trồng cây và bảo vệ môi trường.

7. Nhà nước có trách nhiệm bố trí ngân sách để phát triển và bảo trì hệ thống công viên và cây xanh đô thị; khuyến khích các tổ chức, doanh nghiệp và cộng đồng đóng góp, tài trợ cho các dự án phát triển công viên, cây xanh thông qua các chương trình xã hội hóa và tham gia đầu tư phát triển công viên phục vụ lợi ích công cộng theo các hình thức đầu tư thích hợp.

8. Chính phủ quy định chi tiết Điều này.

Mục 2

QUẢN LÝ PHÁT TRIỂN HẠ TẦNG XÃ HỘI ĐÔ THỊ

Điều 59. Hệ thống hạ tầng xã hội đô thị

1. Hệ thống hạ tầng xã hội đô thị bao gồm công trình hạ tầng xã hội đô thị và không gian mở đô thị sử dụng công cộng:

a) Công trình hạ tầng xã hội đô thị gồm: công trình y tế, chăm sóc sức khỏe và phúc lợi của cộng đồng; công trình giáo dục và đào tạo; công trình thương mại; công trình thể dục thể thao, nhà ở;

b) Không gian mở đô thị sử dụng công cộng gồm: không gian mở đô thị sử dụng công cộng là tài sản công và không gian sử dụng công cộng đô thị trong phạm vi khu vực, công trình thuộc thẩm quyền quản lý sử dụng của tổ chức, cá nhân.

Không gian mở đô thị sử dụng công cộng là tài sản công bao gồm vỉa hè và đường giao thông trong đô thị; quảng trường riêng cho công trình và cụm công trình, quảng trường chung khu vực; hạ tầng kỹ thuật cây xanh đô thị phục vụ các hoạt động sử dụng công cộng gồm công viên, hoa viên, mặt nước, rừng trong đô thị; các không gian xanh đô thị, vành đai xanh, hành lang xanh, nêm xanh; các không gian mở được chuyển đổi mục đích sử dụng trong thời hạn cho phép của cấp có thẩm quyền.

Không gian mở đô thị sử dụng công cộng trong phạm vi khu vực, công trình thuộc thẩm quyền quản lý sử dụng của tổ chức, cá nhân, gồm không gian cây xanh, cảnh quan, quảng trường, sân trời trên mái nhà cao tầng và các không gian khác cho phép sử dụng công cộng.

2. Phân loại, phân cấp hạ tầng xã hội đô thị được quy định chi tiết tại quy chuẩn quốc gia về quy hoạch xây dựng, gồm:

a) Phân loại hạ tầng xã hội đô thị được xác định theo 2 nhóm bao gồm các công trình hạ tầng xã hội đô thị thiết yếu, gồm các công trình giáo dục phổ thông, y tế, chợ hoặc trung tâm thương mại cấp khu ở; công trình hạ tầng xã hội đô thị đáp ứng nhu cầu sử dụng hàng ngày, định kỳ hoặc theo giai đoạn được bố trí theo khoảng cách tiếp cận từ chỗ ở, làm việc của cư dân đô thị;

b) Phân cấp hạ tầng xã hội đô thị theo 3 cấp bao gồm hạ tầng xã hội đô thị cấp khu ở, khu dân cư; hạ tầng xã hội đô thị cấp đô thị; hạ tầng xã hội đô thị cấp tỉnh, cấp vùng và cấp quốc gia.

Điều 60. Yêu cầu chung và phát triển hệ thống hạ tầng xã hội đô thị

1. Yêu cầu chung:

a) Hệ thống hạ tầng xã hội đô thị phải được phát triển theo quy chuẩn quy hoạch đô thị, đảm bảo phục vụ hiệu quả cho khu vực đô thị và các khu vực lân cận;

b) Hạ tầng xã hội cần được liên kết theo tuyến, theo điểm và theo mạng lưới, tạo sự đồng bộ và thuận tiện trong việc sử dụng cho cư dân;

c) Phát triển hạ tầng xã hội phải chú trọng đến việc bảo vệ môi trường, cải

thiện chất lượng sống và tạo không gian xanh cho đô thị;

d) Hệ thống hạ tầng xã hội phải đáp ứng nhu cầu sử dụng của cộng đồng, đặc biệt là các nhóm đối tượng yếu thế như trẻ em, người cao tuổi và người khuyết tật.

2. Phát triển hạ tầng xã hội đô thị:

a) Chính quyền các cấp cần lồng ghép việc xác định, thực hiện đầu tư xây dựng, phát triển hạ tầng xã hội đô thị trong chương trình phát triển đô thị của từng đô thị; bố trí nguồn lực để thực hiện đúng thời hạn theo quy định tại điểm b khoản này;

b) Thời hạn hoàn thành cho các dự án đầu tư xây dựng hạ tầng xã hội thiết yếu được xác định trong chương trình, kế hoạch phát triển đô thị, đảm bảo không quá 03 năm đối với các hạ tầng còn thiếu, còn yếu sau khi đô thị được phân loại;

c) Các cơ quan chủ quản hạ tầng xã hội đô thị thực hiện quản lý, duy tu, bảo dưỡng hạ tầng xã hội đô thị theo quy định của pháp luật chuyên ngành và các quy định tại luật này; phải định kỳ lập báo cáo về việc thực hiện trách nhiệm phát triển hạ tầng xã hội, đánh giá hiệu quả và đề xuất điều chỉnh chương trình phát triển đô thị khi cần thiết.

Điều 61. Phát triển không gian mở đô thị sử dụng công cộng

1. Yêu cầu chung đối với không gian mở sử dụng công cộng phải đảm bảo:

a) Mọi người dân có thể tiếp cận dễ dàng và sử dụng thuận tiện bằng các phương tiện giao thông công cộng;

b) An toàn, vệ sinh môi trường và không tổ chức các hoạt động gây ô nhiễm hoặc mất mỹ quan;

c) Hoạt động phù hợp với cảnh quan đô thị, bảo tồn các giá trị văn hóa và thuần phong mỹ tục;

d) Được thiết kế đa chức năng, phục vụ cho nhiều hoạt động khác nhau như vui chơi, thể thao, và tổ chức sự kiện cộng đồng; khuyến khích nghệ thuật hóa;

đ) Có cơ chế quản lý và bảo trì thường xuyên để duy trì chất lượng và tính sử dụng của không gian mở;

e) Phải được phát triển theo hướng bền vững, bảo vệ môi trường và tài nguyên thiên nhiên;

f) Cần khuyến khích sự tham gia của cộng đồng trong việc quản lý và sử dụng không gian mở, tạo ra sự gắn kết xã hội;

g) Được bố trí theo quy định của pháp luật về quy hoạch đô thị và xây dựng, đảm bảo tính đồng bộ và hợp lý trong phát triển đô thị.

2. Quản lý tài sản công đối với không gian mở đô thị:

a) Không gian mở đô thị được Ủy ban nhân dân cấp huyện xác định là tài sản công, thuộc quyền quản lý của các tổ chức và cá nhân theo quy định của pháp luật được thực hiện theo pháp luật về tài sản công;

b) Các tổ chức, cá nhân có trách nhiệm bố trí, phát triển không gian mở theo quy hoạch đô thị, đảm bảo tính hợp lý và hiệu quả trong sử dụng;

c) Các đơn vị quản lý phải chi trả chi phí duy trì, bảo dưỡng và vận hành

không gian mở, bao gồm cây xanh, cảnh quan và các tiện ích công cộng;

d) Nghiêm cấm việc chiếm dụng không gian mở cho mục đích riêng, xây dựng kết cấu cố định hoặc thực hiện các hoạt động hạn chế quyền sử dụng của cộng đồng;

đ) Ủy ban nhân dân cấp huyện có quyền quy định và cấp phép chuyển đổi tạm thời mục đích sử dụng không gian mở, phù hợp với quy định pháp luật;

e) Thực hiện đánh giá định kỳ về tình trạng và hiệu quả sử dụng không gian mở, điều chỉnh quy hoạch và quản lý khi cần thiết để đáp ứng nhu cầu thực tế.

3. Phát triển không gian mở thuộc quản lý sử dụng của tổ chức, cá nhân

a) Nhà nước khuyến khích các tổ chức và cá nhân phát triển không gian mở đô thị sử dụng công cộng trong khuôn viên các công trình và khu vực đã được giao cho họ quản lý, nhằm nâng cao chất lượng sống cho cư dân;

b) Tổ chức, cá nhân có trách nhiệm quản lý và chi trả các chi phí duy trì, bảo dưỡng, và vận hành không gian cây xanh, cảnh quan, quảng trường và các không gian khác cho phép sử dụng công cộng;

c) Trường hợp ngoài phần diện tích không gian mở phải bố trí theo quy định, tổ chức, cá nhân được hưởng các cơ chế ưu đãi, khuyến khích nếu bố trí thêm không gian mở đô thị sử dụng công cộng cho phép tiếp cận sử dụng trực tiếp từ đường phố, bao gồm: các không gian trên tầng cao, mặt đất hoặc không gian ngầm, bán ngầm.

Ủy ban nhân dân cấp tỉnh công khai các cơ chế này.

d) Các không gian mở phải được quản lý đảm bảo an toàn, an ninh và vệ sinh môi trường, đồng thời tuân thủ các quy định pháp luật liên quan đến quản lý tài sản công và sử dụng không gian công cộng.

Điều 62. Quản lý không gian ranh giới phát triển đô thị

1. Các trường hợp đô thị phải thiết lập vành đai xanh nhằm bảo vệ môi trường, tạo không gian sống trong lành và phân chia các khu chức năng đô thị thực hiện theo quy định của Chính phủ.

Các trường hợp đô thị khác có thể quy hoạch để hình thành và tổ chức quản lý hành lang xanh, vành đai xanh, nêm xanh nhằm tạo ra các khu vực sinh thái và cải thiện chất lượng không khí.

2. Việc thay đổi phạm vi, quy mô và quy định giới hạn xây dựng của khu vực vành đai xanh phải được báo cáo Hội đồng nhân dân cấp tỉnh trước khi thực hiện các bước tiếp theo.

3. Các không gian xanh phải được duy trì và bảo vệ, hạn chế các dự án đầu tư xây dựng mới, đặc biệt là các công trình cao tầng, nhằm giữ gìn mật độ dân cư nông thôn và cải thiện môi trường sống.

Điều 63. Trách nhiệm cộng đồng dân cư đối với hạ tầng xã hội và không gian mở đô thị

1. Mọi cư dân trong đô thị có trách nhiệm tham gia vào việc quản lý và duy trì chất lượng hạ tầng xã hội và không gian mở đô thị, bao gồm việc bảo vệ an

ninh, vệ sinh môi trường và an toàn cho các khu vực công cộng.

2. Cộng đồng dân cư cần tích cực tham gia vào các sáng kiến và hoạt động nhằm cải thiện và phát triển không gian mở, phản ánh nhu cầu và mong muốn của người dân.

3. Khuyến khích tổ chức các hoạt động cộng đồng như dọn dẹp, trồng cây, và các sự kiện văn hóa nhằm nâng cao ý thức và trách nhiệm của cư dân đối với không gian mở.

4. Cư dân có quyền giám sát tình trạng và chất lượng hạ tầng xã hội, không gian mở đô thị, đồng thời phản hồi đến các cơ quan chức năng về các vấn đề phát sinh, đảm bảo không gian mở phục vụ tốt nhất cho nhu cầu của cộng đồng.

Điều 64. Kiểm tra, rà soát hệ thống hạ tầng xã hội đô thị

1. Ủy ban nhân dân cấp huyện có trách nhiệm thực hiện kiểm tra định kỳ hệ thống hạ tầng đô thị để đánh giá tình trạng và chất lượng của các công trình hạ tầng xã hội đô thị; rà soát toàn bộ hệ thống hạ tầng đô thị, bao gồm các công trình công cộng, không gian mở và các dịch vụ xã hội, nhằm phát hiện kịp thời các vấn đề cần khắc phục.

2. Sau mỗi đợt kiểm tra, Ủy ban nhân dân cấp huyện phải lập báo cáo kết quả kiểm tra, nêu rõ các vấn đề phát hiện và đề xuất giải pháp khắc phục; gửi UBND cấp tỉnh và các Bộ, cơ quan ngang Bộ có liên quan.

3. Việc kiểm tra và rà soát cần có sự phối hợp chặt chẽ với các cơ quan, tổ chức liên quan để đảm bảo tính toàn diện và hiệu quả trong quản lý hạ tầng xã hội đô thị.

Chương V

QUẢN LÝ PHÁT TRIỂN KHÔNG GIAN NGẦM ĐÔ THỊ

Điều 65. Phân loại không gian ngầm, công trình xây dựng ngầm đô thị

1. Không gian ngầm đô thị là không gian dưới mặt đất, dưới nước được xác định trong quy hoạch để sử dụng cho mục đích xây dựng công trình ngầm.

2. Khu vực phát không gian ngầm TOD là không gian ngầm có các công trình xây dựng kết nối với công trình đầu mối giao thông tại khu vực phát triển đô thị theo định hướng giao thông công cộng có định hướng phát triển không gian ngầm đô thị.

3. Khu vực phát triển không gian ngầm có mục đích thương mại dịch vụ, công cộng là không gian ngầm có yêu cầu kết nối không gian giữa các công trình theo quy hoạch.

4. Công trình ngầm đô thị được xây dựng dưới mặt đất, mặt nước bao gồm các loại công trình theo nhóm để quản lý khai thác, sử dụng như sau:

a) Nhóm công trình ngầm đô thị theo tuyến bao gồm công trình đường tàu điện ngầm, hầm đường bộ, hầm cho người đi bộ, các công trình phụ trợ kết nối (kể cả phần đường nối phần ngầm với mặt đất) và các công trình đường dây, cáp, đường ống kỹ thuật ngầm, công bể kỹ thuật, hào kỹ thuật, tuy nèn kỹ thuật;

b) Nhóm công trình ngầm đô thị không theo tuyến xây dựng độc lập hoặc phục vụ công trình trên mặt đất bao gồm: nhà ga tàu điện ngầm, công trình công cộng ngầm, công trình thương mại dịch vụ ngầm, công trình đầu mối kỹ thuật ngầm.

Điều 66. Yêu cầu đối với phát triển và sử dụng không gian ngầm đô thị

1. Phát triển không gian ngầm đô thị phải được quy hoạch, xây dựng, quản lý và sử dụng phải đảm bảo an toàn, thuận tiện và hiệu quả đầu tư, sử dụng đất góp phần phát triển kinh tế - xã hội.

2. Không gian ngầm đô thị được phát triển, khai thác sử dụng phù hợp với phân vùng và phân lớp theo chiều sâu, theo chức năng sử dụng để xây dựng công trình ngầm; xác định các khu vực hạn chế, khu vực cấm xây dựng công trình ngầm.

4. Việc sử dụng không gian ngầm để xây dựng công trình ngầm đô thị phải bảo đảm phù hợp với kế hoạch phát triển không gian ngầm đô thị được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt và sử dụng tiết kiệm đất, bảo vệ môi trường và các yêu cầu về an ninh, quốc phòng.

5. Công trình ngầm đô thị không được xây dựng vượt quá chỉ giới xây dựng hoặc phạm vi sử dụng đất được xác định theo quyết định giao đất, thuê đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

6. Việc xây dựng, phát triển không gian ngầm đô thị phải được khảo sát, thiết kế, thi công, quan trắc, bảo trì phù hợp với yêu cầu kiểm soát chất lượng đối với từng loại công trình ngầm theo pháp luật về xây dựng và các quy định có yếu tố đặc thù đối với từng loại công trình ngầm để bảo đảm an toàn công trình cho bản thân công trình và công trình lân cận cũng như các công trình đã được xác định trong quy hoạch đô thị, trong vận hành, khai thác, sử dụng công trình, phòng, chống cháy, nổ và bảo vệ môi trường, đảm bảo các yêu cầu về bảo vệ nước dưới đất, ứng phó, thích ứng biến đổi khí hậu; Bảo đảm tính liên kết không gian, đồng bộ trong kết nối kỹ thuật; Bảo đảm yếu tố sử dụng lưỡng dụng và kết hợp với yêu cầu bảo đảm an ninh, quốc phòng theo quy định (nếu có).

7. Các tổ chức, cá nhân tham gia đầu tư xây dựng, phát triển không gian ngầm đô thị phải nhiệm tuân thủ quy định của luật này và các pháp luật có liên quan; có trách nhiệm phối hợp với các cơ quan công an, quốc phòng thực hiện các nhiệm vụ bảo đảm quốc phòng, an ninh theo yêu cầu của cơ quan nhà nước có thẩm quyền theo quy định của pháp luật;

8. Chính phủ quy định chi tiết khoản 2 Điều này.

Điều 67. Phát triển mới, cải tạo, nâng cấp, tái phát triển, công trình ngầm, không gian ngầm đô thị

1. Việc phát triển mới, cải tạo, nâng cấp, tái phát triển công trình ngầm, phát triển không gian ngầm phải phù hợp với quy hoạch, kế hoạch phát triển không gian ngầm được cấp có thẩm quyền phê duyệt và các quy định về phát triển đô thị tại Chương III của Luật này, bảo đảm tính ngăn nắp, trật tự và hiệu quả trong khai thác sử dụng không gian ngầm đô thị.

2. Việc phát triển không gian đô thị trên mặt đất phải kết hợp chặt chẽ và không ảnh hưởng đến với việc sử dụng an toàn và hiệu quả không gian ngầm.

3. Đối với khu vực phát triển không gian ngầm TOD và khu vực phát triển thương mại dịch vụ, công cộng ngầm có yêu cầu kết nối không gian giữa các loại hình công trình, các tổ chức, cá nhân tham gia vào đầu tư phát triển các công trình xây dựng có trách nhiệm phối hợp, tham gia và phải đóng góp kinh phí để thực hiện việc kết nối không gian ngầm theo quy hoạch, kế hoạch phát triển không gian ngầm đô thị được phê duyệt.

3. Nhà nước có chính sách khuyến khích tổ chức, cá nhân đầu tư xây dựng mới hoặc cải tạo công trình ngầm có công năng sử dụng cho phòng thủ dân sự theo quy định pháp luật về phòng thủ dân sự.

4. Quyền hạn và trách nhiệm của các tổ chức, cá nhân tham gia vào đầu tư triển mới, cải tạo, nâng cấp, tái phát triển công trình ngầm đô thị:

a) Được hưởng các chính sách khuyến khích ưu đãi thuế, tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, các cơ chế ưu đãi tài chính, và các cơ chế ưu đãi khác khi tham gia đầu tư phát triển không gian xây dựng ngầm đô thị;

b) Các tổ chức, cá nhân là đại diện chủ sở hữu công trình ngầm, phần không gian ngầm được quyền quản lý, tổ chức khai thác công trình, phần không gian ngầm thuộc quyền sở hữu hoặc được nhà nước giao, cho thuê quyền khai thác hoặc được chuyển nhượng có thời hạn quyền khai thác theo quy định của pháp luật, bao gồm các hình thức sau: Trực tiếp quản lý, khai thác; Giao hoặc thuê tổ chức trực tiếp khai thác đảm bảo an ninh, an toàn, bảo vệ môi trường theo quy định pháp luật;

c) Có trách nhiệm tuân thủ quy định của pháp luật trong quá trình tham gia đầu tư xây dựng, phát triển không gian ngầm đô thị;

d) Có trách nhiệm phối hợp, tham gia và phải đóng góp kinh phí để thực hiện việc đầu tư phát triển không gian ngầm và kết nối không gian ngầm theo quy hoạch, kế hoạch phát triển không gian ngầm đô thị được phê duyệt;

đ) Các tổ chức, là đại diện chủ sở hữu công trình hạ tầng kỹ thuật sử dụng chung phục vụ việc hạ ngầm có trách nhiệm tạo điều kiện cho các tổ chức, cá nhân có đường dây, cáp và đường ống bố trí vào công trình hạ tầng kỹ thuật sử dụng chung đã xây dựng theo quy định;

e) Có trách nhiệm xây dựng, bảo trì, duy trì hoạt động của công trình, phần không gian ngầm thuộc quyền quản lý mình; phối hợp, tham gia và phải đóng góp kinh phí để thực hiện công tác duy trì, duy tu, vận hành không gian ngầm phần công cộng, hệ thống các công trình hạ tầng kỹ thuật, các công trình hệ thống an ninh và hệ thống phòng cháy, chữa cháy dùng chung nhằm bảo đảm an ninh về người, an toàn công trình, an toàn cháy nổ và phòng chống thảm họa;

f) Có trách nhiệm phối hợp với các cơ quan thuộc ngành Công an, Quốc phòng thực hiện các nhiệm vụ bảo đảm quốc phòng, an ninh theo yêu cầu của cơ quan nhà nước có thẩm quyền theo quy định của pháp luật;

g) Thực hiện chế độ báo cáo cho cơ quan quản lý nhà nước có thẩm quyền theo quy định.

Điều 68. Kế hoạch phát triển không gian ngầm đô thị

1. Kế hoạch phát triển không gian ngầm đô thị phải được lập và phê duyệt để cụ thể hóa quy hoạch đô thị được phê duyệt làm cơ sở triển khai đầu tư xây dựng công trình ngầm đô thị.

2. Kế hoạch phát triển không gian ngầm đô thị là một nội dung trong Chương trình phát triển đô thị. Trường hợp Kế hoạch phát triển không gian ngầm đô thị được lập riêng cho khu vực phát triển không gian ngầm TOD và khu vực phát triển không gian ngầm có mục đích thương mại dịch vụ, công cộng để cụ thể hóa quy hoạch và chương trình phát triển đô thị được phê duyệt.

3. Kế hoạch phát triển không gian ngầm đô thị được lập riêng cho Khu vực phát triển không gian ngầm TOD và Khu vực phát triển không gian ngầm có mục đích thương mại dịch vụ, công cộng bao gồm các nội dung chủ yếu như sau:

- a) Cơ sở pháp lý xây dựng kế hoạch;
- b) Cụ thể hóa định hướng phát triển không gian ngầm đô thị theo quy hoạch được phê duyệt;
- c) Xác định dự án phát triển công trình ngầm, không gian ngầm đô thị theo giai đoạn ngắn hạn, trung hạn, dài hạn, bảo đảm phù hợp với sự phát triển của đô thị theo quy hoạch đô thị, quy hoạch chuyên ngành được phê duyệt;
- d) Xác định danh mục dự án ưu tiên đầu tư, bảo đảm tính đồng bộ trong phát triển đô thị;
- đ) Dự kiến hình thức đầu tư, nguồn vốn đầu tư đối với từng dự án; Phân công trách nhiệm, cơ chế phối hợp giữa cơ quan quản lý nhà nước tại địa phương và các tổ chức, cá nhân liên quan để tổ chức thực hiện kế hoạch.

4. Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương tổ chức lập, phê duyệt kế hoạch sau khi có ý kiến bằng văn bản của Bộ Xây dựng, thời gian có ý kiến không quá 15 ngày làm việc; chỉ đạo, hướng dẫn, kiểm tra việc ban hành và thực hiện Kế hoạch phát triển không gian ngầm đô thị trực thuộc địa phương do mình quản lý.

Điều 69. Hạ ngầm đường dây, đường cáp đi nổi tại các đô thị.

1. Kế hoạch hạ ngầm đường dây, đường cáp đi nổi phải được lập và phê duyệt làm cơ sở cho việc hạ ngầm đường dây, đường cáp đi nổi tại đô thị. Việc hạ ngầm các đường dây, đường cáp đi nổi phải thực hiện đồng bộ với công tác chỉnh trang, cải tạo, tái phát triển đô thị đảm bảo hiệu quả, kết nối thuận tiện, an toàn cho các công trình hai bên tuyến hạ ngầm và cảnh quan đô thị.

2. Kế hoạch hạ ngầm đường dây, đường cáp đi nổi bao gồm các nội dung chủ yếu như sau:

- a) Cơ sở pháp lý xây dựng kế hoạch;
- b) Cụ thể hóa các chỉ tiêu hạ ngầm trên cơ sở định hướng phát triển đô thị theo quy hoạch được phê duyệt;
- c) Xác định lộ trình hạ ngầm đường dây, đường cáp đi nổi, bảo đảm tính đồng bộ trong phát triển đô thị;
- d) Xác định dự án đầu tư theo giai đoạn ngắn hạn, trung hạn, dài hạn, bảo

đảm phù hợp với sự phát triển của đô thị theo quy hoạch đô thị, quy hoạch chuyên ngành được phê duyệt;

đ) Dự kiến hình thức đầu tư, nguồn vốn đầu tư đối với từng dự án; Phân công trách nhiệm, cơ chế phối hợp giữa cơ quan quản lý nhà nước tại địa phương và các tổ chức, cá nhân liên quan để tổ chức thực hiện kế hoạch.

3. Việc đầu tư, xây dựng công trình hạ tầng kỹ thuật sử dụng chung phục vụ việc hạ ngầm các đường dây, đường cáp đi nổi trên đường phố phải phù hợp với kế hoạch hạ ngầm đường dây, đường cáp đi nổi được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt và tuân thủ theo quy định tại Điều 55 Luật này.

4. Khi tiến hành đầu tư xây dựng các tuyến đường mới, cải tạo mở rộng các tuyến đường hiện hữu trong đô thị phải đồng thời thực hiện việc xây dựng công trình hạ tầng kỹ thuật sử dụng chung như cống, bể kỹ thuật hoặc hào, tuy nèn kỹ thuật hạ ngầm đường dây, đường cáp đi nổi theo kế hoạch hạ ngầm được phê duyệt.

5. Đối với các tuyến đường đã xây dựng các công trình hạ tầng kỹ thuật sử dụng chung như cống, bể kỹ thuật hoặc hào, tuy nèn kỹ thuật thì không được bố trí các đường cống nổi trên mặt đất.

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

7. Tổ chức, cá nhân có đường dây, đường cáp đi nổi và đường ống bố trí vào công trình hạ tầng kỹ thuật sử dụng chung có trách nhiệm trả tiền thuê công trình hạ tầng kỹ thuật sử dụng chung.

8. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương có trách nhiệm chỉ đạo, tổ chức lập, kiểm tra việc ban hành và thực hiện Kế hoạch hạ ngầm đường dây, đường cáp đi nổi tại các đô thị trực thuộc địa phương do mình quản lý.

Điều 70. Kết nối không gian ngầm, kết nối kỹ thuật ngầm đô thị

1. Khi xây dựng các công trình ngầm phải thực hiện kết nối kỹ thuật, kết nối không gian ngầm, không gian trên mặt đất, không gian trên cao (nếu có) theo kế hoạch, quy hoạch được phê duyệt bảo đảm đồng bộ, nâng cao hiệu quả trong quá trình khai thác sử dụng.

2. Phương án kết nối không gian ngầm, kết nối kỹ thuật ngầm:

a) Phương án thiết kế sơ bộ về kết nối không gian ngầm, kết nối kỹ thuật ngầm là một nội dung của đề xuất dự án đầu tư hoặc báo cáo nghiên cứu tiền khả thi đầu tư xây dựng theo pháp luật về đầu tư;

b) Phương án thiết kế cơ sở về kết nối không gian ngầm, kết nối kỹ thuật ngầm là một nội dung của báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng theo pháp luật về xây dựng.

3. Tổ chức, cá nhân khi thực hiện đầu tư xây dựng công trình ngầm có yêu cầu về kết nối kỹ thuật, kết nối không gian ngầm, không gian trên mặt đất, không gian trên cao cần lấy ý kiến thống nhất về phương án thiết kế của cơ quan có thẩm quyền tại địa phương và tổ chức, cá nhân sở hữu công trình cần kết nối trên cơ sở

quy hoạch được phê duyệt.

4. Đối với khu vực phát triển không gian ngầm TOD và khu vực phát triển không gian ngầm có mục đích thương mại dịch vụ, công cộng có các công trình xây dựng mới hoặc hiện hữu có mục đích kinh doanh có kết nối trong phạm vi ranh giới của dự án với không gian ngầm thì chủ đầu tư hoặc chủ sở hữu có trách nhiệm phối hợp với các tổ chức, cá nhân thực hiện việc kết nối không gian theo quy hoạch, kế hoạch phát triển không gian ngầm được phê duyệt và phải đóng góp một phần kinh phí để thực hiện công tác kết nối theo quy định.

Điều 71. Quản lý, tổ chức khai thác công trình ngầm đô thị

1. Các tổ chức, cá nhân là đại diện chủ sở hữu công trình ngầm, phần không gian ngầm phải quản lý, tổ chức khai thác công trình ngầm đô thị đảm bảo an toàn, an ninh và có trách nhiệm phối hợp với các cơ quan công an, quốc phòng thực hiện các nhiệm vụ bảo đảm quốc phòng, an ninh theo yêu cầu của cơ quan nhà nước có thẩm quyền theo quy định của pháp luật.

2. Các tổ chức, cá nhân tham gia vào đầu tư triển mới, cải tạo, nâng cấp, tái phát triển công trình ngầm đô thị đối với khu vực phát triển không gian ngầm TOD và Khu vực phát triển không gian ngầm có mục đích thương mại dịch vụ, công cộng có trách nhiệm thực hiện công tác quản lý, tổ chức khai thác công trình ngầm tuân thủ theo Quy chế quản lý, khai thác, sử dụng không gian ngầm đô thị được lập và phê duyệt theo quy định tại Điều 72.

3. Các tổ chức, cá nhân là đại diện chủ sở hữu công trình ngầm, phần không gian ngầm được quyền quản lý, tổ chức khai thác công trình, phần không gian ngầm thuộc quyền sở hữu hoặc được nhà nước giao, cho thuê quyền khai thác hoặc được chuyển nhượng có thời hạn quyền khai thác theo quy định của pháp luật, bao gồm các hình thức sau: Trực tiếp quản lý, khai thác; Giao hoặc thuê tổ chức trực tiếp khai thác đảm bảo an ninh, an toàn, bảo vệ môi trường theo quy định pháp luật.

Điều 72. Quy chế quản lý, khai thác, sử dụng không gian ngầm đô thị

1. Quy chế quản lý, khai thác sử dụng không gian ngầm, công trình ngầm đô thị phải được lập và phê duyệt đối với khu vực phát triển không gian ngầm TOD và Khu vực phát triển không gian ngầm có mục đích thương mại dịch vụ, công cộng, bao gồm các nội dung sau:

- a) Quy định về an toàn công trình, cháy nổ cho công trình ngầm và công trình lân cận;
- b) Quy định về bảo đảm quốc phòng an ninh, phòng thủ dân sự;
- c) Bảo đảm an ninh, trật tự trong khai thác sử dụng công trình ngầm;
- d) Sử dụng hiệu quả không gian ngầm, bảo vệ môi trường;
- đ) Quyền hạn và trách nhiệm của cơ quan quản lý nhà nước trong việc tổ chức thực hiện quản lý khai thác, sử dụng không gian ngầm đô thị;
- e) Quyền hạn và trách nhiệm của các tổ chức, cá nhân là đại diện chủ sở hữu công trình ngầm, phần không gian ngầm trong việc tổ chức thực hiện quản lý khai thác, sử dụng không gian ngầm đô thị;

f) Các tổ chức, cá nhân khi khai thác không gian ngầm có trách nhiệm phối hợp, tham gia thực hiện công tác duy trì, duy tu, vận hành không gian ngầm phần công cộng và phần thuộc sở hữu riêng nhằm bảo đảm an ninh về người, an toàn công trình, an toàn cháy nổ và phòng chống thảm họa;

g) Việc quản lý, sử dụng tài sản kết cấu hạ tầng công trình ngầm do Nhà nước đầu tư, quản lý được thực hiện theo quy định pháp luật về quản lý tài sản công;

h) Quy định xử lý đối với các tổ chức, cá nhân vi phạm Quy chế.

2. Quy chế đối với dự án công trình thương mại dịch vụ ngầm, công cộng ngầm để đảm bảo an toàn, an ninh và điều tiết mối quan hệ của các chủ thể trong quá trình quản lý, khai thác sử dụng không gian ngầm, công trình ngầm đô thị, bao gồm các nội dung sau:

a) Quy định về an toàn công trình, cháy nổ cho công trình ngầm và công trình lân cận;

b) Bảo đảm an ninh, trật tự trong khai thác sử dụng công trình ngầm;

c) Sử dụng hiệu quả không gian ngầm, bảo vệ môi trường;

d) Quyền hạn và trách nhiệm của các tổ chức, cá nhân là đại diện chủ sở hữu công trình ngầm, phần không gian ngầm trong việc tổ chức thực hiện quản lý khai thác, sử dụng không gian ngầm.

3. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương có trách nhiệm lập và ban hành Quy chế quản lý khai thác, sử dụng không gian ngầm đối với khu vực phát triển không gian ngầm TOD và Khu vực phát triển không gian ngầm có mục đích thương mại dịch vụ, công cộng do mình quản lý theo quy định tại khoản 1 Điều này; chỉ đạo, tổ chức lập, kiểm tra việc ban hành và thực hiện Quy chế quản lý, khai thác, sử dụng không gian ngầm đô thị đối với dự án, công trình thương mại dịch vụ ngầm, công cộng ngầm.

4. Các tổ chức, cá nhân là chủ đầu tư dự án có trách lập và ban hành Quy chế quản lý khai thác, sử dụng không gian ngầm đối với dự án, công trình thương mại dịch vụ ngầm, công cộng ngầm theo quy định tại khoản 2 Điều này.

Chương VI

TRÁCH NHIỆM QUẢN LÝ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ

Điều 73. Nội dung quản lý nhà nước về phát triển đô thị

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

2. Tuyên truyền, phổ biến, cung cấp thông tin, giáo dục pháp luật, nghiên cứu khoa học, phát triển công nghệ, hợp tác quốc tế trong quản lý phát triển đô thị.

3. Quản lý hoạt động về phát triển đô thị, hạ tầng kỹ thuật, phát triển không gian mở đô thị sử dụng công cộng và không gian ngầm đô thị.

4. Quản lý về cung cấp dịch vụ hạ tầng kỹ thuật đô thị.

5. Quản lý đánh giá, phân loại đô thị và quản lý phát triển hệ thống đô thị quốc gia.

6. Ban hành quy chuẩn, tiêu chuẩn, định mức cho hoạt động về phát triển đô thị; các mô hình phát triển đô thị mới.

7. Tổ chức, quản lý hoạt động đào tạo, bồi dưỡng cán bộ, công chức quản lý phát triển đô thị, phát triển nguồn nhân lực.

8. Quản lý thông tin phát triển đô thị; Đánh giá kết quả thực hiện về phát triển đô thị.

9. Kiểm tra, thanh tra, giải quyết khiếu nại, tố cáo và xử lý vi phạm trong hoạt động về phát triển đô thị.

Điều 74. Nhiệm vụ, quyền hạn của Ủy ban Thường vụ Quốc hội, Chính phủ, Thủ tướng Chính phủ, các Bộ, cơ quan ngang Bộ và chính quyền địa phương các cấp

1. Ủy ban Thường vụ Quốc hội ban hành quy định về việc đánh giá, phân loại đô thị.

2. Chính phủ thống nhất quản lý nhà nước về phát triển đô thị trong phạm vi cả nước.

3. Thủ tướng Chính phủ thực hiện nhiệm vụ quản lý nhà nước về phát triển đô thị theo quy định của Luật này.

4. Bộ Xây dựng có nhiệm vụ, quyền hạn:

a) Cơ quan đầu mối giúp Chính phủ, Thủ tướng Chính phủ thực hiện quản lý nhà nước về phát triển đô thị; chủ trì phối hợp với các Bộ, cơ quan ngang Bộ, các Ủy ban nhân dân cấp tỉnh trong tổ chức thực hiện quản lý nhà nước về phát triển đô thị.

b) Định kỳ kiểm tra, đôn đốc và hướng dẫn các địa phương trong tổ chức thực hiện theo pháp luật về phát triển đô thị; kịp thời phát hiện các vướng mắc, bất cập về hoạt động phát triển đô thị để kịp thời nghiên cứu, đề xuất cấp có thẩm quyền về giải pháp xử lý.

c) Ban hành quy chuẩn, tiêu chuẩn, định mức, đơn giá, phương pháp xác định chi phí cho hoạt động về phát triển đô thị; trình cấp có thẩm quyền chính sách phát triển các mô hình phát triển đô thị mới.

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

a) Bố trí nguồn lực thực hiện đầu tư phát triển đô thị, quản lý phát triển các hạ tầng đô thị trong lĩnh vực được giao phụ trách;

b) Kiểm tra, thanh tra, giải quyết khiếu nại, tố cáo và xử lý vi phạm pháp luật trong quản lý phát triển đô thị theo thẩm quyền;

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

6. Bộ Nông nghiệp và Phát triển nông thôn thực hiện nhiệm vụ quyền hạn

được quy định khoản 5 Điều này; triển khai thực hiện chương trình mục tiêu quốc gia xây dựng nông thôn mới trong đó có lồng ghép phát triển các hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội tại khu vực nông thôn đô thị hóa theo các tiêu chuẩn, tiêu chí về đánh giá, phân loại đô thị.

7. Bộ Giáo dục và đào tạo thực hiện nhiệm vụ quyền hạn được quy định khoản 5 Điều này; nghiên cứu, đề xuất, phối hợp xây dựng các mô hình phát triển đô thị gắn với giáo dục, đào tạo, nghiên cứu khoa học, chuyển giao công nghệ.

8. Bộ Công thương thực hiện nhiệm vụ quyền hạn được quy định khoản 5 Điều này; nghiên cứu, xây dựng cơ chế, chính sách trong quy hoạch, đầu tư xây dựng các công trình thương mại phù hợp với quy định về phát triển hạ tầng xã hội theo quy định tại luật này.

9. Bộ Y tế thực hiện nhiệm vụ quyền hạn được quy định khoản 5 Điều này; nghiên cứu, xây dựng cơ chế, chính sách trong quy hoạch, đầu tư xây dựng các cơ sở chăm sóc sức khỏe cộng đồng phù hợp với quy định về phát triển hạ tầng xã hội theo quy định tại luật này.

10. Bộ Thông tin và truyền thông thực hiện nhiệm vụ quyền hạn được quy định khoản 5 Điều này; nghiên cứu, xây dựng các cơ chế, chính sách trong quy hoạch, đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật thông tin đô thị.

11. Bộ Văn hóa Thể thao và Du lịch thực hiện nhiệm vụ quyền hạn được quy định khoản 5 Điều này; nghiên cứu, đề xuất, phối hợp xây dựng các mô hình phát triển đô thị có yếu tố du lịch, văn hóa, di sản gắn với phát triển đô thị.

Điều 75. Trách nhiệm của Ủy ban nhân dân các cấp, cơ quan chuyên môn về quản lý phát triển đô thị tại địa phương

1. Ủy ban nhân dân các cấp có trách nhiệm thực hiện quản lý nhà nước, tổ chức thực hiện phát triển đô thị tại địa phương theo quy định và theo phân cấp của Ủy ban Thường vụ Quốc hội, Chính phủ.

2. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh chịu trách nhiệm trước Chính phủ, Bộ Xây dựng thực hiện quản lý nhà nước, tổ chức thực hiện phát triển đô thị theo thẩm quyền; tổ chức hướng dẫn, kiểm tra, giải quyết khiếu nại, tố cáo, xử lý vi phạm pháp luật trong hoạt động phát triển đô thị.

3. Ủy ban nhân dân các cấp có trách nhiệm công bố, phổ biến Chương trình phát triển đô thị; Khu vực phát triển đô thị mới; Kế hoạch chỉnh trang, cải tạo đô thị; Kế hoạch phát triển hạ tầng đô thị; kế hoạch phát triển không gian ngầm đô thị; xây dựng kế hoạch đào tạo và bồi dưỡng cán bộ viên chức, công chức quản lý phát triển đô thị các cấp, phát triển nguồn nhân lực phát triển đô thị theo quy định tại Luật này.

Điều 76. Trách nhiệm phát triển năng lực quản lý phát triển đô thị cho cơ quan chuyên môn về quản lý phát triển đô thị tại Trung ương và địa phương

1. Cơ quan chuyên môn quản lý nhà nước về phát triển đô thị tại Trung ương và địa phương gồm: Bộ Xây dựng, Sở Xây dựng, Phòng Quản lý đô thị, Phòng Kinh tế Hạ tầng. Trường hợp khác được quy định theo pháp luật về tổ chức chính quyền địa phương.

2. Bộ Xây dựng, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh, cấp huyện, Sở Xây dựng có trách nhiệm tổ chức cho cán bộ công chức, viên chức thực hiện công tác quản lý phát triển đô thị định kỳ được đào tạo bồi dưỡng kiến thức về quản lý phát triển đô thị.

3. Chính phủ quy định việc tổ chức bồi dưỡng, đối tượng, thời gian đào tạo, chương trình đào tạo về quản lý phát triển đô thị.

Điều 77. Trách nhiệm của Ủy ban Mặt trận tổ quốc, các tổ chức chính trị - xã hội, tổ chức xã hội - nghề nghiệp và cộng đồng dân cư trong quản lý phát triển đô thị.

1. Ủy ban Trung ương Mặt trận Tổ quốc Việt Nam có trách nhiệm:

a) Tham gia ý kiến, phản biện, giám sát việc thực hiện chính sách, pháp luật về phát triển đô thị bao gồm: triển khai thực hiện Chương trình phát triển đô thị; Khu vực phát triển đô thị; Kế hoạch tái thiết đô thị; Kế hoạch phát triển hạ tầng đô thị; kế hoạch phát triển không gian ngầm đô thị... Giám sát việc khắc phục các chỉ tiêu còn yếu và còn thiếu trong đánh giá, phân loại đô thị.

b) Mặt trận Tổ quốc Việt Nam, các tổ chức thành viên của Mặt trận có trách nhiệm trong việc tuyên truyền, phổ biến chính sách, pháp luật về quản lý phát triển đô thị tới Nhân dân, vận động Nhân dân thực hiện và chấp hành tốt chính sách, pháp luật về đất đai.

2. Các tổ chức chính trị - xã hội, tổ chức xã hội – nghề nghiệp có trách nhiệm giám sát, đánh giá việc thực hiện phát triển đô thị trên địa bàn.

3. Các tổ chức, cá nhân được quyền giám sát việc thực hiện phát triển đô thị trên địa bàn.

Điều 78. Hệ thống thông tin về phát triển đô thị

1. Hệ thống thông tin về phát triển đô thị được thiết kế tổng thể, xây dựng tập trung, đồng bộ, đa mục tiêu và kết nối liên thông thống nhất trên toàn quốc; nhằm nâng cao hiệu lực, hiệu quả quản lý nhà nước về đô thị; kết nối, chia sẻ dữ liệu với cơ sở dữ liệu của Chính phủ, địa phương tạo nền tảng phát triển Chính phủ điện tử, hướng tới nền kinh tế số và xã hội số.

2. Các thành phần cơ bản của Hệ thống thông tin về phát triển đô thị:

a) Cơ sở hạ tầng kỹ thuật công nghệ thông tin;

b) Cơ sở dữ liệu phát triển đô thị, hệ thống đô thị; cơ sở dữ liệu về hạ tầng kỹ thuật đô thị; cơ sở dữ liệu về công trình xây dựng ngầm đô thị bao gồm: hiện trạng công trình ngầm đô thị, quy hoạch không gian xây dựng ngầm; các cơ sở dữ liệu khác;

c) Hệ thống phần mềm ứng dụng, dịch vụ phần mềm phục vụ quản lý, vận hành, khai thác thông tin về phát triển đô thị.

3. Quản lý, khai thác và kết nối thông tin về phát triển đô thị.

a) Nội dung cơ sở dữ liệu đô thị;

b) Phân cấp, phân quyền;

- c) Chia sẻ, tương tác dữ liệu đô thị với hệ thống cơ sở dữ liệu quốc gia;
 - d) An ninh, an toàn cơ sở dữ liệu.
4. Các tổ chức cá nhân có trách nhiệm cung cấp dữ liệu phục vụ xây dựng cơ sở dữ liệu quy định tại điểm b khoản 2 Điều này.
5. Chính phủ quy định về thiết lập, quản lý, vận hành, khai thác và sử dụng hệ thống thông tin phát triển đô thị.

Điều 79. Trách nhiệm xây dựng các quy chuẩn, tiêu chuẩn, hướng dẫn kỹ thuật về phát triển đô thị

1. Bộ Xây dựng có trách nhiệm ưu tiên bố trí ngân sách để tổ chức nghiên cứu, xây dựng trình ban hành, hoặc ban hành các quy chuẩn, tiêu chuẩn xây dựng, hướng dẫn kỹ thuật về phát triển đô thị
2. Bộ Xây dựng định kỳ 05 năm phải tiến hành tổng rà soát các quy chuẩn, tiêu chuẩn và xác định danh mục cần sửa đổi, bổ sung hoặc xây dựng mới.

Chương VII
ĐIỀU KHOẢN THI HÀNH

Điều 80. Sửa đổi, bổ sung một số điều của các luật có liên quan đến quản lý phát triển đô thị

1. Sửa đổi bổ sung một số điều của Luật
2. Sửa đổi bổ sung một số điều của Luật

Điều 81. Điều khoản chuyển tiếp

1. Quy định chuyển tiếp đối với Dự án Đầu tư phát triển đô thị
2. Quy định chuyển tiếp đối với Chương trình phát triển đô thị
 - a) Đô thị đã được đánh giá công nhận loại đô thị trước ngày Luật này có hiệu lực thi hành tiếp tục có hiệu lực cho đến khi đô thị được phân loại lại theo quy định của pháp luật.
 - b) Chương trình phát triển đô thị đối với tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương đã được phê duyệt tiếp tục có hiệu lực đến khi Ủy ban nhân dân cấp tỉnh phê duyệt mới hoặc điều chỉnh.
 - c) Trường hợp không phù hợp với quy hoạch tỉnh, quy hoạch thành phố trực thuộc Trung ương hoặc cho khu vực dự kiến thành lập thành phố trực thuộc Trung ương thì phải thực hiện điều chỉnh theo quy định của Luật này.
 - d) Các chương trình đang được tổ chức lập mà chưa phê duyệt trước ngày Luật này có hiệu lực thì báo Ủy ban nhân dân cấp tỉnh rà soát, điều chỉnh nhiệm vụ để bảo đảm khi phê duyệt đáp ứng quy định này.
3. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định việc tiếp tục áp dụng các khu vực phát triển đô thị đã được phê duyệt hoặc điều chỉnh hoặc lập mới theo quy định của Luật này, bảo đảm lợi ích của Nhà nước, Nhà đầu tư, người dân.

4. Đối với các dự án đầu tư xây dựng khu đô thị, khu nhà ở đã có chủ trương đầu tư trước khi Luật này có hiệu lực. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh chỉ đạo rà soát trách nhiệm quản lý, bàn giao tại các dự án án so với yêu cầu của Luật này; yêu cầu hoàn thiện phương án bàn giao, quy định trách nhiệm của người dân khi xây dựng và sinh sống, làm việc tại dự án, trách nhiệm quản lý trật tự xây dựng của Chủ đầu tư.

5. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh chỉ đạo cơ quan liên quan thực hiện sửa đổi bổ sung chức năng nhiệm vụ các cơ quan quản lý nhà nước về phát triển đô thị.

6. Thành phố, thị xã, thị trấn đã được thành lập nhưng chưa có quyết định của cấp có thẩm quyền về phân loại đô thị, phải hoàn thành việc phân loại đô thị sau 24 tháng kể từ ngày Luật này có hiệu lực thi hành.

Trường hợp chưa đạt loại đô thị tối thiểu đối với cấp đơn vị hành chính tương ứng Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có trách nhiệm đầu tư để đạt yêu cầu của loại đô thị hoặc xem xét phương án điều chỉnh đơn vị hành chính.

Điều 82. Hiệu lực thi hành.

Luật này có hiệu lực thi hành từ ngày ... tháng ... năm 2025.

Luật này đã được Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam khoá XV, kỳ họp thứ ... thông qua ngày tháng ... năm 2025./.