

QUỐC HỘI
Số: 30/2009/QH12

CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc
Hà Nội, ngày 17 tháng 6 năm 2009

LUẬT
Quy hoạch đô thị

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

Quốc hội ban hành Luật quy hoạch đô thị.

Chương I
NHỮNG QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 1. Phạm vi điều chỉnh

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

Điều 2. Đối tượng áp dụng

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

Điều 3. Giải thích từ ngữ

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

- Đô thị là khu vực tập trung dân cư sinh sống có mật độ cao và chủ yếu hoạt động trong lĩnh vực kinh tế phi nông nghiệp, là trung tâm chính trị, hành chính, kinh tế, văn hoá hoặc chuyên ngành, có vai trò thúc đẩy sự phát triển kinh tế - xã hội của quốc gia hoặc một vùng lãnh thổ, một địa phương, bao gồm nội thành, ngoại thành của thành phố; nội thị, ngoại thị của thị xã; thị trấn.
- Đô thị mới là đô thị dự kiến hình thành trong tương lai theo định hướng quy hoạch tổng thể hệ thống đô thị quốc gia, được đầu tư xây dựng từng bước đạt các tiêu chí của đô thị theo quy định của pháp luật.
- Khu đô thị mới là một khu vực trong đô thị, được đầu tư xây dựng mới đồng bộ về hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội và nhà ở.
- Quy hoạch đô thị là việc tổ chức không gian, kiến trúc, cảnh quan đô thị, hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật, công trình hạ tầng xã hội và nhà ở để tạo lập môi trường sống thích hợp cho người dân sống trong đô thị, được thể hiện thông qua đồ án quy hoạch đô thị.
- Nhiệm vụ quy hoạch là các yêu cầu về nội dung nghiên cứu và tổ chức thực hiện được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt làm cơ sở để lập đồ án quy hoạch đô thị.

6. Đồ án quy hoạch đô thị là tài liệu thể hiện nội dung của quy hoạch đô thị, bao gồm các bản vẽ, mô hình, thuyết minh và quy định quản lý theo quy hoạch đô thị.
7. Quy hoạch chung là việc tổ chức không gian, hệ thống các công trình hạ tầng kỹ thuật, công trình hạ tầng xã hội và nhà ở cho một đô thị phù hợp với sự phát triển kinh tế - xã hội của đô thị, bảo đảm quốc phòng, an ninh và phát triển bền vững.
8. Quy hoạch phân khu là việc phân chia và xác định chức năng, chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch đô thị của các khu đất, mạng lưới công trình hạ tầng kỹ thuật, công trình hạ tầng xã hội trong một khu vực đô thị nhằm cụ thể hoá nội dung quy hoạch chung.
9. Quy hoạch chi tiết là việc phân chia và xác định chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch đô thị, yêu cầu quản lý kiến trúc, cảnh quan của từng lô đất; bố trí công trình hạ tầng kỹ thuật, công trình hạ tầng xã hội nhằm cụ thể hoá nội dung của quy hoạch phân khu hoặc quy hoạch chung.
10. Thời hạn quy hoạch đô thị là khoảng thời gian được xác định để làm cơ sở dự báo, tính toán các chỉ tiêu kinh tế - kỹ thuật cho việc lập đồ án quy hoạch đô thị.
11. Thời hạn hiệu lực của quy hoạch đô thị là khoảng thời gian được tính từ khi đồ án quy hoạch đô thị được phê duyệt đến khi có quyết định điều chỉnh hoặc huỷ bỏ.
12. Kiến trúc đô thị là tổ hợp các vật thể trong đô thị, bao gồm các công trình kiến trúc, kỹ thuật, nghệ thuật, quảng cáo mà sự tồn tại, hình ảnh, kiểu dáng của chúng chi phối hoặc ảnh hưởng trực tiếp đến cảnh quan đô thị.
13. Không gian đô thị là không gian bao gồm các vật thể kiến trúc đô thị, cây xanh, mặt nước trong đô thị có ảnh hưởng trực tiếp đến cảnh quan đô thị.
14. Cảnh quan đô thị là không gian cụ thể có nhiều hướng quan sát ở trong đô thị như không gian trước tổ hợp kiến trúc, quảng trường, đường phố, hè, đường đi bộ, công viên, thảm thực vật, vườn cây, vườn hoa, đồi, núi, gò đất, đảo, cù lao, triền đất tự nhiên, dải đất ven bờ biển, mặt hồ, mặt sông, kênh, rạch trong đô thị và không gian sử dụng chung thuộc đô thị.
15. Chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch đô thị là chỉ tiêu để quản lý phát triển không gian, kiến trúc được xác định cụ thể cho một khu vực hay một lô đất bao gồm mật độ xây dựng, hệ số sử dụng đất, chiều cao xây dựng tối đa, tối thiểu của công trình.
16. Chứng chỉ quy hoạch là văn bản do cơ quan có thẩm quyền cấp xác định các số liệu và thông tin liên quan của một khu vực hoặc một lô đất theo đồ án quy hoạch đô thị đã được phê duyệt.
17. Giấy phép quy hoạch là văn bản do cơ quan có thẩm quyền cấp cho chủ đầu tư làm căn cứ lập quy hoạch chi tiết hoặc lập dự án đầu tư xây dựng công trình.
18. Hạ tầng kỹ thuật khung là hệ thống các công trình hạ tầng kỹ thuật chính cấp đô thị, bao gồm các trục giao thông, tuyến truyền tải năng lượng, tuyến truyền dẫn cấp nước, tuyến cống thoát nước, tuyến thông tin viễn thông và các công trình đầu mối kỹ thuật.
19. Không gian ngầm là không gian dưới mặt đất được quy hoạch để sử dụng cho mục đích xây dựng công trình ngầm đô thị.

Điều 4. Phân loại và cấp quản lý hành chính đô thị

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

- a) Vị trí, chức năng, vai trò, cơ cấu và trình độ phát triển kinh tế - xã hội của đô thị;
- b) Quy mô dân số;
- c) Mật độ dân số;
- d) Tỷ lệ lao động phi nông nghiệp;
- đ) Trình độ phát triển cơ sở hạ tầng.

2. Việc xác định cấp quản lý hành chính đô thị được quy định như sau:

- a) Thành phố trực thuộc trung ương phải là đô thị loại đặc biệt hoặc đô thị loại I;
- b) Thành phố thuộc tỉnh phải là đô thị loại I hoặc loại II hoặc loại III;
- c) Thị xã phải là đô thị loại III hoặc loại IV;
- d) Thị trấn phải là đô thị loại IV hoặc loại V.

3. Chính phủ quy định cụ thể việc phân loại và cấp quản lý hành chính đô thị phù hợp từng giai đoạn phát triển kinh tế - xã hội.

Điều 5. Nguyên tắc tuân thủ quy hoạch đô thị

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

Điều 6. Yêu cầu đối với quy hoạch đô thị

- 1. Cụ thể hoá Định hướng quy hoạch tổng thể hệ thống đô thị quốc gia và các quy hoạch vùng liên quan; phù hợp với mục tiêu của chiến lược, quy hoạch tổng thể phát triển kinh tế - xã hội, quốc phòng, an ninh; bảo đảm tính thống nhất với quy hoạch phát triển các ngành trong phạm vi đô thị; bảo đảm công khai, minh bạch và kết hợp hài hoà giữa lợi ích quốc gia, cộng đồng và cá nhân.
- 2. Dự báo khoa học, đáp ứng được yêu cầu thực tế và phù hợp với xu thế phát triển của đô thị; tuân thủ quy chuẩn về quy hoạch đô thị và quy chuẩn khác có liên quan.
- 3. Bảo vệ môi trường, phòng ngừa hiểm hoạ ảnh hưởng đến cộng đồng, cải thiện cảnh quan, bảo tồn các di tích văn hoá, lịch sử và nét đặc trưng địa phương thông qua việc đánh giá môi trường chiến lược trong quá trình lập quy hoạch đô thị.
- 4. Khai thác và sử dụng hợp lý tài nguyên thiên nhiên, hạn chế sử dụng đất nông nghiệp, sử dụng tiết kiệm và hiệu quả đất đô thị nhằm tạo ra nguồn lực phát triển đô thị, tăng trưởng kinh tế, bảo đảm an sinh xã hội, quốc phòng, an ninh và phát triển bền vững.
- 5. Bảo đảm tính đồng bộ về không gian kiến trúc, hệ thống hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật đô thị và không gian ngầm; phát triển hài hoà giữa các khu vực trong đô thị.
- 6. Đáp ứng nhu cầu sử dụng nhà ở, công trình y tế, giáo dục, văn hoá, thể thao, thương mại, công viên, cây xanh, mặt nước và công trình hạ tầng xã hội khác.

7. Đáp ứng nhu cầu sử dụng hạ tầng kỹ thuật gồm hệ thống giao thông, cung cấp năng lượng, chiếu sáng công cộng, cấp nước, thoát nước, xử lý chất thải, thông tin liên lạc và các công trình hạ tầng kỹ thuật khác; bảo đảm sự kết nối, thống nhất giữa các hệ thống hạ tầng kỹ thuật trong đô thị và sự liên thông với các công trình hạ tầng kỹ thuật cấp vùng, quốc gia và quốc tế.

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

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

1. Lập nhiệm vụ quy hoạch đô thị;
2. Thẩm định, phê duyệt nhiệm vụ quy hoạch đô thị;
3. Lập đồ án quy hoạch đô thị;
4. Thẩm định và phê duyệt đồ án quy hoạch đô thị.

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

1. Tổ chức, cá nhân trong nước có quyền tham gia ý kiến và giám sát hoạt động quy hoạch đô thị.
2. Tổ chức, cá nhân có trách nhiệm tham gia ý kiến về những vấn đề liên quan đến lĩnh vực hoạt động của mình trong hoạt động quy hoạch đô thị.
3. Cơ quan, tổ chức có trách nhiệm trong hoạt động quy hoạch đô thị phải tạo điều kiện cho việc tham gia ý kiến và giám sát hoạt động quy hoạch đô thị.
4. Ý kiến của tổ chức, cá nhân về hoạt động quy hoạch đô thị phải được tổng hợp, nghiên cứu và công khai.

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

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

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

1. Tổ chức tư vấn lập quy hoạch đô thị phải có tư cách pháp nhân; đủ điều kiện về số lượng, năng lực chuyên môn của cá nhân tham gia lập quy hoạch đô thị, năng lực quản lý và các điều kiện kỹ thuật phù hợp với công việc đảm nhận.
2. Cá nhân tham gia lập quy hoạch đô thị phải có chứng chỉ hành nghề do cơ quan, tổ chức có thẩm quyền cấp và có năng lực phù hợp với công việc được đảm nhận.
3. Tổ chức tư vấn, cá nhân nước ngoài tham gia lập quy hoạch đô thị tại Việt Nam ngoài việc phải đáp ứng các điều kiện quy định tại khoản 1 và khoản 2 Điều này còn phải được cơ quan có thẩm quyền của Việt Nam công nhận.
4. Chính phủ quy định cụ thể về điều kiện, năng lực của tổ chức tư vấn, cá nhân tham gia lập quy hoạch đô thị; thẩm quyền, trình tự cấp chứng chỉ hành nghề.

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

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

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

1. Kinh phí cho công tác lập và tổ chức thực hiện quy hoạch đô thị bao gồm:
 - a) Kinh phí từ ngân sách nhà nước được sử dụng để lập và tổ chức thực hiện quy hoạch chung, quy hoạch phân khu và các quy hoạch chi tiết không thuộc dự án đầu tư xây dựng công trình theo hình thức kinh doanh;
 - b) Kinh phí của tổ chức, cá nhân được sử dụng để lập quy hoạch thuộc dự án đầu tư xây dựng công trình theo hình thức kinh doanh.
2. Nhà nước khuyến khích tổ chức, cá nhân trong nước và tổ chức, cá nhân nước ngoài tài trợ kinh phí để lập quy hoạch đô thị.
3. Kinh phí từ ngân sách nhà nước phục vụ công tác lập và tổ chức thực hiện quy hoạch đô thị được sử dụng cho các công việc sau đây:
 - a) Khảo sát địa hình, địa chất phục vụ lập quy hoạch đô thị;
 - b) Lập, thẩm định, phê duyệt quy hoạch đô thị;
 - c) Quản lý nghiệp vụ lập quy hoạch đô thị;
 - d) Công bố, công khai quy hoạch đô thị;
 - đ) Cắm mốc giới theo quy hoạch đô thị ngoài thực địa;
 - e) Xây dựng quy chế quản lý quy hoạch, kiến trúc đô thị;
 - g) Các công việc khác liên quan đến công tác lập và tổ chức thực hiện quy hoạch đô thị.
4. Chính phủ quy định cụ thể việc sử dụng kinh phí phục vụ công tác lập và tổ chức thực hiện quy hoạch đô thị.

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

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

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

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